



Dec. di Medaglia d'Oro al V.M.

PROVINCIA DI MASSA-CARRARA

Settore 4: Viabilità - Programmazione Territoriale (PTC) - Difesa della Costa

SERVIZIO PROGRAMMAZIONETERRITORIALE (PTC)
Piazza Aranci, 35 - 54100 Massa Tel 0585 816111 Fax 0585 816415
www.provincia.ms.it pec: provincia.massacarrara@postacert.toscana.it

Spazio per etichetta protocollo

Al Dirigente Settore Urbanistica
Comune di Massa
Via Porta Fabbrica, n° 1
54100 - Massa

e p.c.
Regione Toscana
Area Pianificazione, Dip.P.T.A.
Via di Novoli, 26
50127 - Firenze

OGGETTO: Adozione Regolamento Urbanistico Comune di Massa.
(Del. C.C. N°58 del 24/07/2015).

Si trasmettono, allegate alla presente, le osservazioni della Provincia di Massa Carrara riferite all'adozione con DCC n. 58/2015 del primo Regolamento Urbanistico del Comune di Massa.

Cordiali saluti

Il Dirigente
Ing. Stefano Michela

PROVINCIA DI MASSA-CARRARA
Protocollo Partenza N. 32979/2015 del 21-12-2015
Copia Documento



Dec. di Medaglia d'Oro al V.M.

PROVINCIA DI MASSA-CARRARA

Settore 4: Viabilità - Programmazione Territoriale (PTC) - Difesa della Costa

SERVIZIO PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE (PTC)
Piazza Aranci, 35 - 54100 Massa Tel 0585 816111 Fax 0585 816415
www.provincia.ms.it pec: provincia.massacarrara@postacert.toscana.it

OGGETTO: Adozione Regolamento Urbanistico comune di Massa.
(Del. C.C. N°58 del 24/07/2015)

Il Comune di Massa, con nota prot. 2015/00045667 del 08/10/2015 acquisita al protocollo della Provincia con n. 2015/00025958 del 12/10/2015, ha formalmente comunicato, ai sensi dell'art.19 della l.r. 65/2014, l'adozione del Regolamento Urbanistico - comprensivo del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica ai sensi della l.r. 10/2010 e della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 98 della l.r.65/2014 - ed il Piano di indirizzo e di regolazione degli orari di cui alla l.r. 38/1998.

Di seguito sono evidenziati i principali elementi da approfondire in relazione alla coerenza e compatibilità con lo strumento di pianificazione territoriale provinciale.

Osservazioni e contributi della Provincia di Massa-Carrara (art. 20 c. 6 e 8 L.R. 65/2014)

Lo strumento di pianificazione urbanistica comunale adottato, sembra privo del documento esplicativo relativo alle valutazioni di coerenza esterna previsto dal comma 2 lettera a), dell'art.18, della L.R. 65/2014. Valutazioni di coerenza esterna che dovrebbe essere stata eseguita, così come riportato anche al punto 5. del titolo II della Relazione Tecnica Generale, prioritariamente in riferimento agli atti di pianificazione territoriali sovraordinati, tra cui il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale (P.T.C.).

E' nella relazione tecnica di cui al comma 2 del richiamato art.18 della legge regionale, che devono essere evidenziati e quindi certificati, tra l'altro, i profili di coerenza esterna riscontrati, ed è compito del Responsabile del procedimento assicurare che tale relazione sia a corredo dell'atto di governo del territorio da adottare, anche al fine dei disposti di cui al comma 4 del medesimo articolo.

I riferimenti alla coerenza esterna del R.U. adottato, sembrano essere unicamente la certificazione del Responsabile del procedimento nella propria relazione tecnica e la certificazione dei progettisti rilasciata in calce al documento "Relazione Tecnica Generale". Quest'ultima rimanda l'esplicitazione della rispondenza con i profili di coerenza della lettera a) del sopracitato comma 2 alle descrizioni e ai contenuti del Capitolo I della stessa R.T.G..

Non si riscontra alcuna "coerenza" effettuata con il P.T.C. tra i contenuti del Capitolo I della relazione tecnica generale.

Si chiede di indicare esplicitamente le apposite verifiche di coerenza esterna effettuate.

Già in fase di approvazione del Piano Strutturale, la Provincia aveva segnalato la carenza di valutazioni di coerenza con lo strumento di pianificazione provinciale, valutazioni in parte effettuate in seguito agli esiti della conferenza paritetica e in parte demandate alla successiva attuazione delle previsioni in sede di Regolamento Urbanistico, anche conseguenti alla puntuale ricognizione delle risorse naturali ed essenziali ed un quadro conoscitivo di dettaglio.

L'assenza della descrizione delle specifiche analisi valutative di coerenza con il P.T.C., oltre alla difficoltà di esaminare un atto così complesso ed articolato attraverso documenti in formato digitale, non ha consentito, inoltre, un'agevole lettura ai fini dell'istruttoria provinciale e delle conseguenti osservazioni e contributi.

In ogni caso, per quanto si è potuto verificare, si esprimono le seguenti considerazioni:

Perimetro territorio urbanizzato

Il R.U. adottato sembra non essere corredato dalla specifica relazione tecnica prevista dall'art. 18 comma 2 della LR 65/2014 e pertanto non è possibile evincere, in particolare, il rispetto nella redazione dello strumento dei criteri e delle disposizioni di cui al Titolo I Capo I della legge regionale riguardanti la tutela del patrimonio territoriale. L'elemento potrebbe risultare banale ma, considerata la circostanza in cui si procede ad approvare il primo regolamento urbanistico, procedimento derogatorio / transitorio consentito dall'art. 230 L.R. 65/2014, risulta fondamentale che il Comune di Massa, in questa fase transitoria, adotti comunque tutte le cautele necessarie a garantire il rispetto dei principi contenuti all'art. 4 della legge regionale.

Ci riferiamo in particolare al metodo utilizzato per l'identificazione del perimetro del Territorio urbanizzato, metodo che se pur legittimato dall'applicazione dell'art. 224 della L.R. 65/2014, si ritiene non possa prescindere dai contenuti dell'art. 4 della medesima legge e soprattutto non possa portare ad un risultato in contrasto con essi.

Il RU, per il riconoscimento del perimetro del territorio urbanizzato, sembra aver utilizzato - in generale - l'applicazione di un mero automatismo, facendo risultare territorio urbanizzato quelle porzioni di territorio che non sono rappresentate nella tavola di progetto 3b del Piano Strutturale "Sistemi Funzionali" come aree a prevalente od esclusiva funzione agricola, o meglio nel territorio di pianura come singoli lotti facenti parte del aree a prevalente o esclusiva funzione agricola.

Il risultato è un perimetro di territorio urbanizzato estremamente irregolare, fortemente discontinuo e con appendici (in alcuni casi perimetra singoli lotti che assumono l'aspetto di francobolli urbani) derivante appunto dalla frammentarietà con cui il PS aveva rappresentato le aree a prevalente o esclusiva funzione agricola in fase progettuale.

Frammentarietà che era stata osservata dalla Provincia a seguito dell'adozione del P.S. perché non del tutto coerente con i contenuti del P.T.C. e non adeguata alla scala del P.S.. Le norme del P.S. approvato prevedono all'art. 72 :

"Il RU provvede a disciplinare il territorio rurale e a dettagliare e specificare la classificazione effettuata dal PS. Il RU, sulla base di un approfondito quadro conoscitivo, al fine di superare la frammentazione delle aree agricole residuali e consolidarne i confini, favorisce interventi di aggregazione insediativa con contestuale liberazione, ricomposizione ed incremento degli spazi verdi per attività agricole o con funzione di riequilibrio ecologico. In tale ottica le modifiche alla perimetrazione riportata nella tavola B3.b non costituiscono variante al PS."

Gli approfondimenti del Quadro conoscitivo sono stati prodotti per la formazione del R.U., ma sembrano non essere stati considerati nella fase progettuale, determinando di fatto un insieme di incoerenze rispetto ai contenuti dell'art. 4 comma 3 della L.R. 65/2014 e soprattutto risultando non conformi con le disposizioni dettate dal comma 5, disposizioni che definiscono le zone che **non costituiscono territorio urbanizzato**:

- a) le aree rurali intercluse, che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico, o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane, così come individuate dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni, nel rispetto delle disposizioni del PIT;
- b) l'edificato sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza.

Si riscontra che l'applicazione del metodo di trasposizione pedissequa delle aree (lotti) a prevalente o esclusiva funzione agricola presenti nelle tavola di progetto "Sistemi Funzionali" del P.S. per determinare il perimetro del territorio urbanizzato, ha comportato:

- nel caso di cui al punto *b) l'edificato sparso e discontinuo.....*, l'inserimento nel perimetro urbanizzato dell'edificato sparso e discontinuo in territorio prevalentemente agricolo (ad esempio ambiti a monte e a valle A12 UTOE 6), individuandolo come tessuti TER o TEM;
- nel caso di cui al punto *a) aree rurali intercluse.....* l'inserimento di aree a prevalente o esclusiva funzione agricola anche con valenza paesaggistica (riconosciute nel quadro conoscitivo del P.S. e negli approfondimenti propedeutici alla formazione del primo RU) all'interno del perimetro del Territorio urbanizzato. Ad esempio, alcune aree dell'ambito di Ronchi Poveromo, pur in presenza di specifiche prescrizioni derivanti dagli esiti della conferenza paritetica che stabiliscono *"...si rinverrà al regolamento urbanistico la disciplina di dettaglio nella zona sottoposta a piano attuativo di Ronchi-Poveromo attraverso specifiche indagini sullo stato di fatto e sulla presenza di emergenze di valore paesaggistico e naturalistico (vegetazione arborea, assetti dunali, visuali panoramiche ed assetti agro-ambientali).*

Infatti, le analisi sullo stato di fatto e gli approfondimenti conoscitivi sembrano essere stati condotti partendo dalla Carta dell'Uso del Suolo redatta a corredo del P.S. (TAV QC_4b) e i risultati sono rappresentati nella tavola di QC del R.U. TAV QC_7_9. Quadro conoscitivo del R.U. che, per il territorio rurale, individua all'interno dell'ambito di Ronchi Poveromo aree a esclusiva o prevalente funzione agricola. Esse, per quanto sopra, avrebbero dovuto essere prese in considerazione per la definizione del perimetro del territorio urbanizzato, anche perché il P.S. approvato non riporta alcuna informazione nella TAV. di progetto 3b, l'ambito di Ronchi Poveromo è bianco, nonostante la ricognizione effettuata dal QC dello stesso P.S..

Si ritiene che, l'approccio utilizzato per la redazione del primo RU, se non corretto, pregiudicherà, tra l'altro, la redazione in attuazione della L.R. 65/2014 del prossimo Piano Operativo del Comune di Massa.

Non appare ragionevole, a nostro avviso, non considerare la disciplina di cui agli artt. 230 e 224 della legge regionale come una disposizione di tutela transitoria, al fine di garantire la piena attuazione della legge nei successivi aggiornamenti degli strumenti urbanistici comunali.

Lo stesso art. 224 parla di formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica ai contenuti della L.R..

Si rileva inoltre che, in altre situazioni, pur in presenza di aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola cartografate nelle tavole progettuali del P.S. e confermate nel Q.C. del R.U. adottato, il R.U. procede nell'individuazione di ambiti di trasformazione quali ad esempio: AICsa sul Monte Brugiana, AC.PED.01, AIC 4.01, ST.CAN.01

Per quanto sopra, si invita il Comune a riesaminare il perimetro del territorio urbanizzato valutando, nel caso, l'attivazione della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014.

Tessuti edilizi TEM

Il R.U. identifica, tra i diversi tessuti edilizi di tipo urbano a media e bassa densità, quello montano e pedemontano (TEM, art. 32). Essi si trovano sia all'interno dei perimetri urbanizzati che all'esterno. Ai sensi dell'art. 98 delle N.T.A., i tessuti TEM non fanno parte del territorio rurale pedemontano e montano, e ai sensi dell'art. 32 all'interno di dette zone sono consentiti interventi di delocalizzazione (Deloc.).

Nella Tav 1.7 di progetto, si riscontra una grande area TEM sopra l'edificato del quartiere di Romagnano, praticamente priva di edificazione, riconosciuta come area ad esclusiva funzione agricola dalla Tav. 3b "Sistemi Funzionali" del P.S., esclusiva funzione agricola confermata nella tavola di Quadro Conoscitivo del R.U. adottato che la identifica a vigneto. Anche altre aree TEM non sembrano avere le caratteristiche di tessuto edilizio urbano a media e bassa densità, risultando di fatto libere, senza edifici o con edificato sparso se non singolo.

Per il P.T.C. sono elementi strutturanti il sistema funzionale "risorse agricole-ambientali" le aree perimetrate del "D.O.C. del Candia", per le quali richiede l'esplicita salvaguardia delle aree ad esclusiva funzione agricola, quali i vigneti.

Si chiede pertanto lo stralcio della zona TER posta al di sopra dell'edificato di Romagnano, risultante in totale contrasto con le disposizioni del P.T.C., e la ricognizione di tutte le altre zone TER.

Ciò con particolare attenzione, ma non solo, a quelle poste al di fuori dei limiti urbani, al fine di verificarne la coerenza con lo strumento di pianificazione provinciale, nonché con i disposti della L.R. 65/2014, con specifico riguardo, anche in questo caso, all'art. 25 e all'eventuale attivazione della conferenza di copianificazione, considerando che all'interno di detti tessuti possono avvenire nuove trasformazioni su lotti liberi indotte dalla disciplina per gli interventi di delocalizzazione.

La verifica di coerenza con la legge regionale relativamente a questo aspetto, andrebbe altresì estesa a tutti quei tessuti esterni al perimetro del territorio urbanizzato nei quali il R.U. consente interventi di trasformazione che comportano nuovo impegno di suolo.

Dimensionamento e localizzazione delle previsioni dell'U.T.O.E 6 "Ronchi Poveromo".

Le previsioni del P.S. dell' U.T.O.E. 6 sono state in particolar modo oggetto della conferenza paritetica, anche a seguito della carenza delle valutazioni circa il trascinarsi delle previsioni del PRGV. Gli esiti della stessa paritetica, con particolare riferimento alla zona Ronchi Poveromo oggetto di Piano particolareggiato, hanno evidenziato la necessità di prevedere indagini di dettaglio in sede di R.U..

Solo le specifiche analisi sullo stato di fatto avrebbero potuto consentire di localizzare le nuove previsioni edificatorie in modo da garantire la riduzione del consumo di suolo, il recupero e il rafforzamento delle caratteristiche ambientali e dei valori di naturalità, la tutela delle emergenze di valore paesaggistico e naturalistico, tra cui la vegetazione/copertura arborea. Le stesse valutazioni conclusive nella "Scheda di sintesi e approfondimento" dell' U.T.O.E. 6 a corredo dell'approvazione definitiva delle modifiche introdotte al P.S. (derivanti dagli esiti della paritetica), stabiliscono che siano le analisi approfondite di dettaglio a determinare il dimensionamento di questo ambito, e che dovrà comunque essere garantita la permanenza di tutto il tessuto connettivo verde che caratterizza l'insediamento diffuso. Dovrà inoltre essere impedita l'occupazione di suoli in edificati che contribuisca al proliferare della dispersione insediativa in un contesto costiero delicato, con conseguente contenimento del consumo di suolo.

Nella zona Ronchi Poveromo (ambito ACO.6.01), così come articolata nei sotto ambiti a), b), c) e d), il R.U. prevede un dimensionamento residenziale di 10.080 mq di S.U.L., pari a circa il 40% della S.U.L. da trascinarsi del P.R.G.V. (80.000 mc), ed un dimensionamento turistico ricettivo pari a 3.900 mq, destinati agli interventi di nuova edificazione.

Gli interventi residenziali di nuova edificazione su lotti liberi sono consentiti esclusivamente all'interno di diverse zone denominate "SF", mentre quelli turistico-ricettivi sono demandati all'attuazione di 2 ARU. Le 16 zone SF occupano aree per circa 174.000 mq.

Dalla sovrapposizione delle previsioni con gli elaborati di quadro conoscitivo del R.U., così come evidenziato nelle tavole del rapporto di sintesi della V.A.S., la quasi totalità delle aree interne alle SF e la totalità delle aree delle ARU, risultano boscate (vegetazione di latifoglie e di conifere), riconosciute, tra l'altro, aree ad esclusiva funzione agricola dal Q.C. del R.U. adottato, come già enunciato al precedente punto sul perimetro del territorio urbanizzato.

Alcune delle zone SF, non sono collocate nei pressi della rete viaria principale, trovandosi in posizioni interne pressoché isolate.

L'attuazione delle previsioni, potrebbe pregiudicare seriamente il tessuto connettivo verde – copertura arborea, compromettere i valori di naturalità d'ambito, provocando in taluni casi dispersione insediativa.

Si chiede di esplicitare in modo puntuale i criteri di localizzazione di dette zone, in quanto non risulterebbero coerenti con le risultanze degli esiti della paritetica, probabilmente con la disciplina del P.S. ed in particolare con le indicazioni del rapporto ambientale a corredo del P.S. stesso, oltre che non conformi con le disposizioni del P.T.C. e presumibilmente del Piano paesaggistico regionale.

In un contesto ambientale delicato come quello della zona dei Ronchi Poveromo, di grande valenza paesaggistica e naturalistica, risulterebbe opportuno eseguire verificare per ogni singola zona SF, riportando nel rapporto di V.A.S. le relative specifiche valutazioni, e non certo limitarsi ad una valutazione generale d'insieme.

In ogni caso, ai fini di ulteriori verifiche di coerenza, si chiede anche di precisare:

- Se il dimensionamento residenziale ammesso pari a 10.080 mq di nuova edificazione, sia comprensivo anche delle quote derivanti dagli ampliamenti di cui all'art. 14 delle N.T.A., considerato che risulta essere pari a circa il 40% del dimensionamento da trascinamento.
- Se i 10.080 mq di S.U.L. residenziale sia comprensiva anche dei 3.900 mq di S.U.L. previsti per le 2 ARU (6.01 e 6.02), in considerazione della normativa di cui all'ultimo paragrafo dell'art. 127 delle N.T.A.. Paragrafo non presente nella disciplina di piano ri-adottato in seguito agli esiti della paritetica, inserito con l'approvazione finale. Soluzioni di questo tipo, per rispettare le verifiche di sostenibilità eseguite nelle varie fasi di formazione degli strumenti urbanisti del comune di Massa, dovrebbero "erodere" sia il dimensionamento residenziale specifico della zona Ronchi Poveromo che quello turistico-ricettivo generale della relativa U.T.O.E..
- Se la disciplina di cui alla scheda norma AC.6.01, relativa alla possibilità di attribuire un indice fondiario per le aree boscate da cedere al Comune da utilizzare esclusivamente per strutture turistico-ricettive all'interno delle ACO, sia strettamente connesso con l'individuazione delle ARU. In questo caso potrebbe essere utile chiarire che anche l' ARU 6.01 potrà realizzare l'intervento solo a seguito di cessione di aree boscate interne all'ambito AC.6.01 da perfezionare in sede di P.A..
- Le valutazioni di coerenza con l'art.230 della L.R. 64/2015 con particolare riferimento alla realizzazione di eventuali crediti edilizi mediante P.A..
- I risultati delle valutazioni in merito a come possa verificarsi una riduzione/contenimento del consumo di suolo a fronte di una conferma del dimensionamento da trascinamento con contestuale riduzione dell'indice fondiario. A nostro avviso, se i prossimi R.U. continuassero a pianificare il restante 60% delle quantità residenziali previste dal P.S., con i medesimi parametri utilizzati dal R.U. adottato, si avrebbe sicuramente un maggior consumo di aree libere rispetto all'attuazione delle previsioni del P.R.G.V..
- L'aspetto riguardante la tipologia dell'edificato ammesso, considerato che nella scheda norma si fa riferimento a ville prevalentemente monofamiliare e che l'unità abitativa minima della zona pare essere di 55 mq. Le previsioni del P.R.G. oggetto di trascinamento, consentivano esclusivamente ville monofamiliari, tipologia sicuramente meglio integrata con i caratteri del paesaggio e con minor carico urbanistico.
- Se sul lotto libero minimo di 3.000 mq sul quale sono ammessi interventi di nuova edificazione pari a 210 mq di S.U.L., ciò possa avvenire anche realizzando più edifici.

Dimensionamento.

Il dimensionamento per ogni U.T.O.E. e Sistema Territoriale del R.U. adottato è pari al 40% delle previsioni del P.S., ad esclusione dell' U.T.O.E. 5 dove si verifica uno sfioramento pari al 10%.

Tale dimensionamento deriva dalla sommatoria degli interventi previsti negli "Ambiti di Intervento" e le possibilità di intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 14 delle N.T.A.. Quest'ultimi potranno essere consentiti fino al raggiungimento della quota derivante dalla differenza tra, appunto, il 40% delle previsioni di P.S. e il dimensionamento destinato ai suddetti ambiti. Presumibilmente quelli relativi al cambio di destinazione d'uso fino al raggiungimento della soglia da recupero, mentre gli altri della soglia di nuova edificazione.

Si segnala che, dal riscontro dei dati riportati nelle tabelle dell'allegato C alle N.T.A., sul patrimonio edilizio esistente interno all' U.T.O.E. 5 non sembrerebbero ammissibili interventi che comportino incremento di S.U.L. maggiori del 20%.

Uno dei compiti del "Monitoraggio" di cui all'art. 17 è quello di verificare il progressivo ammontare degli interventi che concorrono al dimensionamento del R.U..

Si suggerisce di verificare l'opportunità di prescrivere, già in sede di R.U., una "forma di pubblicazione periodica" delle risultanze dell'attività di monitoraggio, ai fini di rendere esplicite le ricorrenti variazioni (in riduzione) dei differenti dimensionamenti per tipologia previsti dallo stesso R.U., evitando aspettative magari non più realizzabili.

Si segnala inoltre che il dimensionamento turistico-ricettivo dell'U.T.O.E. 6 di cui all'allegato C delle N.T.A., non corrisponde ai dati della tabella della R.T.G. che riporta, come dimensionamento di P.S., 590 posti letto pari a 15.347 mq di s.u.l..

Infine, nulla sembra riscontrarsi sull'attività di monitoraggio effettuato dal 2008/9 ad oggi relativamente ad eventuali interventi che interesserebbero il dimensionamento generale di P.S.. Dimensionamento che, ad esempio quello residenziale, era stato determinato sull'esigenza di nuovi alloggi, dalla data di formazione del P.S..

Standard Urbanistici.

In merito agli standard urbanistici, ai fini della qualità degli insediamenti e delle conseguenti verifiche di coerenza con gli artt. 30 e 35 del P.T.C., oltre che con le disposizioni di legge e lo specifico regolamento regionale, e per consentire la comprensione dell'applicazione delle disposizioni del P.S., non risulta sufficientemente esplicativo quanto riportato al punto IV.2.1. della relazione tecnica generale.

La tabella "Standard Previsti" in essa riportata, richiama esclusivamente i dati riferiti al 40% delle previsioni di P.S. e quelli effettivamente previsti dal R.U., senza alcun riferimento ai criteri e parametri adoperati per il calcolo degli abitanti potenziali derivanti dal patrimonio edilizio esistenti e quello di nuova previsione. Criteri e parametri, invece, ben definiti nelle precedenti importanti varianti al P.R.G.V. anticipatrici del R.U., quali ad esempio il P.I.I. del Frigio.

Così come evidenziato nella relazione, il dimensionamento degli standard del P.S. scaturisce sia dai fabbisogni pregressi (che risultano piuttosto rilevanti come più volte

attestato nei documenti valutativi dello stesso P.S. – il territorio del Comune di Massa è allo stato attuale in notevole deficit di standard) che dal dimensionamento del nuovo carico insediativo. La relazione chiarisce ancora che le aree a standard di progetto sono collocate quasi esclusivamente all'interno degli "Ambiti di Intervento" e che la loro realizzazione è demandata ai singoli privati. Solo per quelle che non fossero ricomprese all'interno di detti ambiti o di piani attuativi o di piani particolareggiati, cioè non di iniziativa privata, la realizzazione degli interventi è a carico dell'Amministrazione che può attivare procedimenti espropriativi di legge o compensativi.

Si chiede di chiarire, oltre ai criteri e parametri sopra richiamati con particolare riferimento all'equivalenza adoperata tra dimensionamento - abitanti potenziali, quali valutazioni siano state fatte relativamente alle necessità derivanti dalle previsioni di interventi di addizione volumetrica e cambi di destinazioni d'uso/recupero, così come previsti dal comma 3 dell'art. 14 delle N.T.A. e nei limiti del successivo comma 4 (differenza tra S.U.L. ammessa dal P.S. per il primo R.U. pari al 40% e quella consumata dagli Ambiti).

In assenza di una tabella esplicativa sulla dotazione degli standard esistenti (scaturita dalla verifica puntuale delle aree cartografate nel R.U.) e sul dimensionamento sia delle nuove previsioni di standard di iniziativa pubblica (anch'esse cartografate) che quelle di iniziativa privata interno agli Ambiti di Intervento, sembrerebbe affidata all'iniziativa privata non solo la realizzazione degli standard necessari al soddisfacimento dei nuovi abitanti insediabili (sia derivanti da nuovi interventi di trasformazione ARU e SF, che probabilmente da interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente – Add. volumetriche e cambi d'uso), ma anche la quasi totalità della rilevante carenza del fabbisogno dello stato attuale.

In questo caso, ai fini delle verifiche di sostenibilità, potrebbe essere utile chiarire se le scelte relative ai vari ambiti di intervento siano scaturite da processi partecipativi e/o da manifestazioni di interesse che potrebbero verosimilmente garantirne la fattibilità.

A tal proposito si segnala che la relazione del responsabile del procedimento di cui al comma 3 dell'art.18, dovrebbe contenere l'attività svolta in relazione ad eventuali proposte, contributi e manifestazioni d'interesse che dovessero essere pervenute all'Amministrazione Comunale al di fuori degli incontri partecipativi richiamati nella relazione del Garante della partecipazione.

La tabella di cui sopra, potrebbe chiarire anche le palesi discordanze tra il 40% del dimensionamento per ogni tipologia di standard e le nuove previsioni del R.U adottato, riscontrabili nell'attuale tabella. Da quest'ultima non risulterebbe raggiunto il soddisfacimento delle "aree per istruzione" in quasi tutte le partizioni del territorio comunale, mentre ci sarebbe una forte previsione di "aree per attrezzature di interesse comune" là dove non sembrerebbero necessarie per il P.S..

Emergerebbe inoltre una consistente carenza di "parcheggi pubblici" nelle U.T.O.E. 3 e 6, oltre a dissonanze rilevanti, sia pure in positivo, nelle U.T.O.E. 1 e 6 delle "aree per spazi pubblici attrezzati a parco per gioco e per lo sport".

Viabilità.

Il P.T.C. riconosce quale direttrice primaria con tipologia riconducibile alle strade extraurbane secondarie del Codice della strada la SS 1 Aurelia. Per essa prevede la realizzazione di una variante all'attuale tracciato nei Comuni di Massa e Montignoso in

adiacenza al tracciato della Linea ferroviaria. Prescrive che la soluzione progettuale, nell'attraversamento urbano in corrispondenza della Stazione Ferroviaria di Massa, dovrà privilegiare strutture in sotterraneo e sarà articolata per l'intero sviluppo del tracciato, dal confine con la Provincia di Lucca all'innesto su via Catagnina.

Relativamente alla rete stradale secondaria di supporto al sistema Locale Massa-Carrara, tra gli interventi non ancora realizzati prevede la strada di scorrimento alla marina. Per essa prescrive il mantenimento di una adeguata fascia di rispetto a valle dell'autostrada A12 dal confine con la provincia di Lucca all'intersezione con il Viale della Repubblica.

Interventi recepiti dal Piano Strutturale di Massa e previsti anche nel successivo Piano del Traffico e Piano della Mobilità comunale, documento prescritto, per la formazione degli strumenti urbanistici comunali, dallo stesso P.T.C. all'art. 35.

In merito al primo intervento, il R.U. sembra prevedere la variante Aurelia limitatamente al tratto dal "Mercato Ortofrutticolo" all'innesto con Via Carducci, e da qui la variante proseguirebbe in superficie. Nulla si riscontra sul tratto, adiacente al tracciato ferroviario, verso il confine con il Comune di Montignoso.

Anche in merito al secondo intervento non si riscontra nulla nell'atto adottato.

In considerazione dei disposti del P.T.C., recepiti dal P.S., si chiede:

- di riportare le motivazioni che hanno escluso la soluzione da privilegiare (strutture in sotterraneo), e di precisare le verifiche di sostenibilità ambientale effettuate sulla soluzione proposta, considerato i vari attraversamenti urbani, con particolare riferimento a quello in corrispondenza della stazione, ma anche a quelli degli incroci con Viale Roma e Via Marina Vecchia dove si trovano importanti infrastrutture di interesse pubblico, quali poste, poli scolastici, ecc.. Ciò non solo rispetto allo stato di fatto che appare già piuttosto compromesso, ma anche in relazione alle probabili "congestioni" scaturite dalle nuove previsioni del R.U. nelle stesse zone e nelle zone limitrofe;
- di precisare se il Comune abbia ritenuto congrua la fascia di rispetto a monte del tracciato ferroviario per il tratto di variante verso il confine con Montignoso non pianificato, o di considerare l'opportunità di inserire un adeguato ambito di salvaguardia/rispetto per non pregiudicare la futura realizzazione dell'opera;
- di precisare la stessa cosa per l'intervento relativo alla "strada di scorrimento alla marina" e la fascia di rispetto a monte dell'Autostrada.

Si suggerisce di valutare l'opportunità di inserire speciali ambiti di salvaguardia/rispetto anche nelle zone potenzialmente interessate dalle nuove viabilità di interesse comunale previste dal P.S., quali ad esempio l'asse di collegamento tra il Viale della Repubblica e l'Ospedale Unico Apuano e quello tra via Massa-Avenza e il mare, previsioni che potrebbero trovare attuazione nei futuri R.U./P.O. o loro varianti.

In considerazione dei soprarichiamati disposti del P.T.C. (art. 35), si chiede infine di motivare le discordanze tra le previsioni del R.U. adottato e le ipotesi del P.U.M..

Si rileva infatti che le principali previsioni inerenti nuovi tracciati viari del R.U., quali ad esempio quello di attraversamento della località Quercioli e quello di penetrazione della frazione di Turano, non trovano riscontro nel Piano Urbano del Traffico e della Mobilità, e viceversa.

Si segnalano inoltre le seguenti ulteriori considerazioni di tipo puntuale:

a) L'atto di adozione del R.U. fa riferimento alla contestuale adozione di quattro Varianti anticipatrici riferite a:

1. parziale variante al PRGC finalizzata al recupero ed alla valorizzazione dell'area e degli immobili dell'ospedale "SS. Giacomo e Cristoforo" e delle strutture territoriali complementari localizzate nel Comune di Massa (accordo di programma per la realizzazione del nuovo presidio ospedaliero delle Apuane, DPGR n. 210/2005);
2. parziale variante al vigente PRGC finalizzata alla realizzazione di interventi di recupero e riqualificazione in zona omogenea "A" - frazione di Casette (delib. G.C. n.433/2011);
3. parziale variante al vigente PRGC - Supermercato Esselunga (delib. G.C. n.101/2015);
4. parziale variante al PRG della Zona industriale apuana e contestuale variante ricognitiva e di completamento del PLC - Area ex Dalmine (delib. G.C. n. 517/2008).

Sembra siano state pubblicate sotto forma di documentazione autonoma ed autoconsistente solo le varianti di cui ai punti 1 e 2, mentre le varianti anticipatrici di cui ai punti 3 e 4 non risultano pubblicate ma dichiarate a tutti gli effetti integrate nel R.U.. La procedura non appare del tutto coerente con la dichiarazione di "Varianti anticipatrici" ma soprattutto, la mancata pubblicazione degli atti completi, così come richiamati nelle schede norma (es: ARU.5.21) di riferimento, non ha consentito di procedere con una specifica istruttoria.

b) Il Regolamento Urbanistico adottato richiama nell'allegato C) alcune previsioni (S.U.L. residenziale mq 2.904 nuovo e 2.258 da recupero, S.U.L. commerciale mq. 800 nuovo) riferite al PII Stazione e, nelle Tavole di Progetto inserisce il perimetro degli ambiti soggetti a PII comprensivi anche delle aree a standard. Dai documenti del R.U. non emergono le indicazioni del Comune rispetto a questo Piano attuativo che, da una verifica speditiva, risulta adottato nel 2009. Se con la riproposizione nel R.U. delle previsioni del P.I.I. si intende procedere alla riadozione dei contenuti dell'atto, la Provincia richiama integralmente le osservazioni presentate in occasione della prima adozione, osservazioni che diversamente dovranno essere tenute in considerazione nell'eventuale approvazione del P.I.I. con il proprio iter avviato .

c) La relazione sulla fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi geologica, idraulica e sismica degli interventi di trasformazione previsti dal RU (allegato B2NTG) all'art. Art. 20:

"1. Le discariche e i depositi di origine antropica presenti sul territorio comunale sono identificati con apposita perimetrazione nei seguenti elaborati di cui all'art.2:

a) Carta delle discariche e dei depositi di origine antropica Tavola 1A e 1B (scala 1:10.000, scale varie);

b) Carta della Vulnerabilità - Fattori antropici produttori reali e potenziali di inquinamento dei corpi idrici (1991) - Allegato 2 alla Relazione Tecnica sulle Discariche e i Depositi di origine antropica;....."

Detti elaborati non risultano compresi nella documentazione del R.U. né presenti sul sito web del Comune tra gli elaborati di Quadro Conoscitivo del P.S..

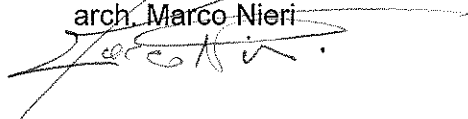
Si ritiene necessario, visto le competenze provinciali ai sensi dell'art.242 D.lgs 152/2006, che il Comune provveda ad esplicitare negli elaborati del R.U. le discariche e i depositi di origine antropica accertati.

d) La Provincia, nell'ambito delle osservazioni al P.S. adottato, aveva rilevato che *"Il Quadro conoscitivo non sembra dare conto di importanti realtà, sotto il profilo sociale ed insediativo, quale ad esempio, la Comunità terapeutica per il recupero delle tossicodipendenze, esistente sul monte Brugiana.."* Si rileva che anche il Regolamento urbanistico adottato non effettua alcun approfondimento a livello di Q.C., ma procede ad individuare un ambito molto ampio definito AIC sa, in territorio aperto, quindi esterno al perimetro del territorio urbanizzato. L'ambito di trasformazione "AIC sa" non risulta trattato neppure nel rapporto di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

In relazione alle problematiche evidenziate si rimane a disposizione per sviluppare il rapporto di collaborazione fra le strutture tecniche degli enti.

Il Funzionario P.O. Servizio
Programmazione Territoriale (P.T.C.)

arch. Marco Nieri



PROVINCIA DI MASSA-CARRARA
Protocollo Partenza N. 32979/2015 del 21-12-2015
Copia Documento