



COMUNE DI MASSA

Via Porta Fabbrica, 1, 54100 Massa – Tel. 0585.4901 – Fax 0585.41245

Codice fiscale 00181760455 – Partita iva 00181760455

www.comune.massa.ms.it

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

PIANO STRUTTURALE

(Legge regionale n. 1 del 3 gennaio 2005)

**MODIFICHE INTRODOTTE IN ESITO ALLA CONFERENZA PARITETICA INTERISTITUZIONALE
- RIPUBBLICAZIONE -**

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI



Responsabile del procedimento di formazione e coordinamento: Venicio Ticciati

Responsabile del Procedimento(art. 16 LRT 1/2005: Silvano Vita

Progettazione: Venicio Ticciati, Lorenzo Tonarelli, Silvano Vita

Valutazione integrata: Pierluigi Giovannini

Relazione d'incidenza: Paola Lanese

Analisi delle tendenze: CLES srl, ISR

Collaboratori: Francesca Baruffetti, Elio Bellucci, Alessandro Coppia, Simone Fialdini, Isabella Guerra, Roberta Lazzini, Giuseppe Marginesi, Marco Pellegrini, Luciano Ugatti, Milo Vergani, Fabio Zoppi

Gestione informatica e restituzione grafica degli elaborati cartografici: Claudio Bertoneri, Stefano Borghini, Alessio Fusco, Rino Mucciarelli, Sergio Torri

Ottobre 2013

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
----	---	-----------------------------	-----------------------	--------------	-----------------------	----------------

1	Manfredi Caterina (prot.36789 del 31.08.2012)	<p>In qualità di proprietaria del terreno sito in Massa, via Pradaccio e distinto in catasto a foglio 142 mappale 2027 di mq 4291, presa visione delle modifiche introdotte al PS in esito alla conferenza paritetica interistituzionale, allo scopo di fornire il proprio contributo, alla migliore formulazione del nuovo strumento adottato e soprattutto in considerazione del fatto, che sul terreno sopra descritto non vi sono stati previsti vincoli e o invariati strutturali che potrebbero inibire di fatto detto terreno per una sua futura edificabilità, chiede di tenere in considerazione la possibilità di estendere al lotto di terreno in oggetto una modesta vocazione edificatoria.</p> <p>Il terreno è sito in località Pradaccio a circa 3,5 km dal centro di Massa; la viabilità ed i servizi sono stati implementati negli ultimi anni, in considerazione della crescente attività edilizia degli ultimi trent'anni.</p> <p>Il contesto paesaggistico ha subito sostanziali e radicali cambiamenti sia a causa di un lento abbandono delle terre coltivate, sia dall'esigenza di garantire nuove costruzioni e o ampliamenti, necessari a soddisfare i crescenti fabbisogni demografici dei singoli nuclei familiari.</p> <p>L'area è stata nel tempo oggetto di scarso interesse espansivo per una vera e propria attività imprenditoriale agricola, in considerazione delle caratteristiche dei suoli e alla modesta superficie dei singoli terreni prevalentemente utilizzati più per esigenze familiari che per una coltivazione di mercato.</p> <p>Il terreno in oggetto è inserito in una zona verde alle spalle della fascia costiera di Ronchi-Poveromo, fascia di interesse residenziale, negli ultimi anni è stata sul mercato immobiliare locale oggetto di numerose richieste.</p>	<p>L'osservazione non è attinente ai contenuti, agli obiettivi ed indirizzi del PS né tantomeno alle parti modificate ed oggetto di ripubblicazione. Le disposizioni del PS non possono contenere specifiche e puntuali destinazioni di zona né attribuire capacità edificatorie che sono di esclusiva pertinenza degli atti di governo del territorio quali il Regolamento urbanistico.</p> <p>Parere dell'ufficio: l'osservazione non è pertinente all'ambito operativo del piano strutturale. Non accoglibile.</p>	L'osservazione non é accoglibile in quanto non pertinente allo strumento di pianificazione in approvazione, ma attiene ad aspetti che saranno trattati in sede di adozione degli atti di governo del territorio.		
---	---	---	---	--	--	--

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p>L'appezzamento di terreno come altri limitrofi è l'unico corpo di terre inedificate circondate da una crescente e disordinata attività edilizia residenziale composta da costruzioni di scarsa qualità architettonica che nel tempo sono state realizzate in parte con regolare concessione edilizia e in parte attingendo alle sanatorie edilizie che negli anni passati sono state emanate dal legislatore. Una espansione urbanistica che ha trasformato la zona nel lato Viareggio mare in zona residenziale con spazi aperti coltivati e o a giardini di pertinenza.</p> <p>Nella zona sono presenti tutti i servizi primari (approvvigionamento idrico, strade, fognature, rete di distribuzione del metano, illuminazione pubblica, scuole, verde pubblico e sportivo).</p>				
2	<p>Manfredi Caterina (prot.36791 del 31.08.2012)</p>	<p>In qualità di proprietaria di terreno censito in catasto a foglio 128 mappale 1659 di mq 2685 ed in considerazione che il PS non prevede sull'area vincoli o invariants strutturali che potrebbero inibire una sua futura edificabilità, chiede la possibilità di estendere al lotto di terreno una modesta vocazione edificatoria.</p> <p>Il terreno è situato in loc. S. Cristoforo a circa 3 km dal centro; la viabilità ed i servizi sono stati implementati, in considerazione della crescente esigenza di un collegamento viario alternativo tra l'attuale Aurelia e il lungomare e della fiorente attività edilizia emersa nell'ultimo trentennio nella zona.</p> <p>Il contesto paesaggistico ha subito sostanziali e radicali cambiamenti sia a causa di un lento abbandono delle terre coltivate, sia dall'esigenza di garantire nuove costruzioni e/o ampliamenti, necessari a soddisfare i crescenti fabbisogni demografici dei singoli nuclei familiari.</p> <p>L'area è stata nel tempo oggetto di scarso interesse espansivo per una vera e propria attività imprenditoriale agricola, in considerazione delle</p>	<p>L'osservazione non è attinente ai contenuti, agli obiettivi ed indirizzi del PS né tantomeno alle parti modificate ed oggetto di ripubblicazione. Le disposizioni del PS non possono contenere specifiche e puntuali destinazioni di zona né attribuire capacità edificatorie che sono di esclusiva pertinenza degli atti di governo del territorio quali il Regolamento urbanistico.</p> <p>Parere dell'ufficio: l'osservazione non è pertinente all'ambito operativo del piano strutturale. Non accoglibile.</p>	<p>L'osservazione non é accoglibile in quanto non pertinente allo strumento di pianificazione in approvazione, ma attiene ad aspetti che saranno trattati in sede di adozione degli atti di governo del territorio.</p>		

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p>caratteristiche dei suoli e alla modesta superficie dei singoli terreni prevalentemente utilizzati più per esigenze familiari che per una coltivazione di mercato.</p> <p>Il terreno in oggetto sul lato monti è stato interessato negli anni 2004/2005 ad esproprio per l'ampliamento dell'attuale sede stradale di collegamento con il limitrofo Comune di Montignoso.</p> <p>Il terreno è abbandonato e prevalentemente boscato con prevalenza di acacia infestante.</p> <p>L'appezzamento di terreno è l'unico rimasto nella zona ancora boscato e l'intorno è stato interessato negli ultimi trent'anni da una crescente e disordinata attività edilizia residenziale; il contesto paesaggistico in cui è inserito rimane contornato da varie costruzioni di scarsa qualità architettonica che nel tempo sono state realizzate, in parte con regolare concessione edilizia e in parte attingendo alle sanatorie edilizie che negli anni passati sono state emanate dal legislatore.</p> <p>Nella zona sono presenti tutti i servizi primari come distribuzione della rete di approvvigionamento idrico comunale, strade, fognature, rete di distribuzione del metano, illuminazione pubblica, scuole, zone attrezzate a verde pubblico e sportive.</p>				
3	<p>Manfredi Caterina (prot.36792 del 31.08.2012)</p>	<p>In qualità di proprietaria di immobili censiti in catasto a foglio 128 mappali n. 734, 736, 766, 737, in considerazione del fatto che sui suddetti immobili non sono stati previsti vincoli e o invariante strutturali che potrebbero inibire la loro futura edificabilità, chiede di poter estendere ai lotti una modesta vocazione edificatoria.</p> <p>I terreni in oggetto sono situati in loc. S. Cristoforo dove la viabilità ed i servizi sono stati implementati negli ultimi anni, in considerazione della crescente esigenza di un collegamento viario alternativo, all'attuale via Aurelia e al lungomare e della fiorente</p>	<p>L'osservazione non è attinente ai contenuti, agli obiettivi ed indirizzi del PS né tantomeno alle parti modificate ed oggetto di ripubblicazione. Le disposizioni del PS non possono contenere specifiche e puntuali destinazioni di zona né attribuire capacità edificatorie che sono di esclusiva pertinenza degli atti di governo del territorio quali il Regolamento urbanistico.</p> <p>Parere dell'ufficio: l'osservazione non è pertinente all'ambito operativo del piano strutturale. Non accoglibile.</p>	<p>L'osservazione non è accoglibile in quanto non pertinente allo strumento di pianificazione in approvazione, ma attiene ad aspetti che saranno trattati in sede di adozione degli atti di governo del</p>		

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p>attività edilizia che si è sviluppata in zona negli ultimi trent'anni.</p> <p>Il contesto paesaggistico ha subito sostanziali e radicali cambiamenti sia a causa di un lento abbandono delle terre coltivate, sia dall'esigenza di garantire nuove costruzioni e o ampliamenti, necessari a soddisfare i crescenti fabbisogni demografici dei singoli nuclei familiari.</p> <p>L'area è stata nel tempo oggetto di scarso interesse espansivo per una vera e propria attività imprenditoriale agricola, in considerazione delle caratteristiche dei suoli e alla modesta superficie dei singoli terreni prevalentemente utilizzati più per esigenze familiari che per una coltivazione di mercato.</p> <p>In considerazione del consistente edificato si segnala la necessità di creare una maglia di tessuto edificabile che integri l'esistente patrimonio edilizio assai decadente attraverso un percorso di riqualificazione che detti le regole stilistiche per una innovativa edilizia residenziale.</p> <p>Nella zona sono presenti tutti i servizi primari (strade, acqua, fognature, metano, illuminazione pubblica, scuole, verde pubblico e sportivo ecc.).</p> <p>Se ne deduce che il veloce processo incontrollato di urbanizzazione e di sviluppo con abbandono delle terre coltivate ha destrutturato la vocazione agricola dell'area.</p>		territorio.		
4	<p>Andreani Giorgio (prot.37372 del 05.09.2012</p>	<p>In qualità di proprietario di fabbricato posto in via Aurelia Ovest n. 359 fa presente che:</p> <p>- il fabbricato, oggetto dell'osservazione è in fregio alla via Aurelia Ovest n. 359 ed è porzione di altro fabbricato contiguo che si sviluppa su due piani fuori terra, mentre il fabbricato di proprietà è composto del solo piano terra, con area di pertinenza su tre lati, in parte utilizzata orto/giardino. Il fabbricato è legittimo in quanto oggetto di condono edilizio definito con C.E. in sanatoria n. 88-06-37/s</p>	<p>L'osservazione non è attinente ai contenuti, agli obiettivi ed indirizzi del PS né tantomeno alle parti modificate ed oggetto di ripubblicazione. Le disposizioni del PS non possono contenere specifiche e puntuali destinazioni di zona né attribuire capacità edificatorie che sono di esclusiva pertinenza degli atti di governo del territorio quali il Regolamento urbanistico.</p> <p>Parere dell'ufficio: l'osservazione non è pertinente all'ambito operativo del piano strutturale. Non</p>	L'osservazione non é accoglibile in quanto non pertinente allo strumento di pianificazione in approvazione, ma attiene ad aspetti che saranno trattati in sede di		

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p>ed ha la destinazione d'uso "Direzionale-Ambulatorio medico", utilizzato dal sottoscritto in quanto medico professionista. L'intera proprietà è recintata con muro e sovrastante ringhiera.</p> <p>L'immobile è distinto nel Nuovo Catasto Terreni e urbano al foglio 86, particella n. 126 e con terreno di pertinenza, particelle n. 133 e n. 180. La superficie catastale, compresa la superficie coperta del fabbricato, è pari a mq 257.</p> <p>L'intera unità immobiliare, secondo il vigente PRG del C.Z.I.A. ricade in "Zona a vincoli speciali" ove la norma vieta qualsiasi nuova costruzione anche gli ampliamenti.</p> <p>Il Piano Strutturale fa ricadere l'immobile nell'U.T.O.E. n. 2.</p> <p>Rileva che in qualità di proprietario ed in particolar modo in qualità di figura esercente un servizio di pubblica necessità ed utilità (medico di condotta), tenendo conto del flusso delle utenze sempre più numerose ed esigenti nel chiedere un servizio migliore sotto il profilo sanitario e della privacy, manifesta la necessità e l'urgenza di creare nuovi spazi e nuovi ambienti per accogliere le attrezzature sanitarie necessarie e indispensabili all'attività professionale e per migliorare l'accoglienza dei pazienti (sale d'attesa e piccoli spazi per bambini) e di avere un ambiente sicuramente più confortevole, anche con la sopraelevazione dell'edificio stesso, in aderenza, sino all'altezza del fabbricato contiguo che come già detto si sviluppa su due piani sovrapposti.</p> <p>I benefici pubblici della proposta riguardano in generale lo sviluppo esercizio dell'attività medico-ambulatoriale e quindi un miglior servizio sanitario ed una migliore accoglienza dei pazienti ed un incremento, in quella località decentrata e marginale, del polo sanitario stesso, in considerazione del forte aumento abitativo che si è verificato in quella località per la presenza di nuovi insediamenti residenziali di Alteta e Tinelli: edificio ex Cassa</p>	<p>accoglibile.</p>	<p>adozione degli atti di governo del territorio.</p>		

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		Mutua-edifici in cooperative ed edifici IACP-residenziali di iniziativa pubblica all'interno del PEEP di Codupino.				
5	Provincia della Congregazione dei Fratelli delle Scuole Cristiane (prot. 38513 del 13.09.2012)	<p>Il prof. Achille Buccella, quale legale rappresentante della Provincia della Congregazione dei Fratelli delle Scuole Cristiane premette quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la Provincia della Congregazione è proprietaria di un immobile censito a foglio 160 mappale 86 sub. 2, cat. B/1, classe 2, consistenza mq. 5.567 ricadente secondo il vigente PRGC in area destinata a "zona residenziale Ronchi-Poveromo" e soggetta a Piano Particolareggiato. - l'art. 24 del PRG stabilisce che nelle zone residenziali paesistiche è inibita la costruzione di alberghi e l'adattamento a questa funzione di edifici esistenti. Sono invece ammesse pensioni quando il lotto di terreno a disposizione abbia una superficie non inferiore a 4.000 mq; - il PPE di Ronchi-Poveromo inserisce l'immobile in "zona A di valore storico, tipologico ed ambientale o di interesse documentario" all'interno della quale sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché ristrutturazione edilizia, nel rispetto del vincolo tipologico di cui all'art.13; - l'immobile in oggetto è stato destinato dal 1987 ad oggi a struttura turistico-ricettiva extra-alberghiera stagionale, dal 1° giugno al 30 settembre, giuste autorizzazioni amministrative comunali e denunce di inizio attività annualmente rinnovate. <p>La destinazione di fatto dell'immobile è precisamente quello di esercizio di una casa per ferie ai sensi dell'art. 47 della LR 42/2000 secondo cui sono "case per ferie le strutture ricettive attrezzate per il soggiorno temporaneo, anche in forma autogestita, di persone o gruppi gestite al di fuori di normali canali commerciali, dai soggetti di cui all'art.51. Le case per ferie gestite da privati</p>	<p>Indipendentemente da alcuni non corretti riferimenti, si rileva che l'osservazione, nel suo complesso e nei suoi passaggi conclusivi, non è attinente all'ambito operativo del PS, ai suoi contenuti, obiettivi ed indirizzi e per conseguenza ai contenuti del PS stesso che sono stati oggetto di ripubblicazione. Le disposizioni del PS non possono contenere specifiche e puntuali destinazioni di zona né attribuire capacità edificatorie che sono di esclusiva pertinenza degli atti di governo del territorio quali il Regolamento urbanistico.</p> <p>Parere dell'ufficio: l'osservazione non è pertinente all'ambito operativo del piano strutturale. Non accoglibile.</p>	L'osservazione non é accoglibile in quanto non pertinente allo strumento di pianificazione in approvazione, ma attiene ad aspetti che saranno trattati in sede di adozione degli atti di governo del territorio.		

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p><i>possono ospitare esclusivamente le categorie di persone indicate nella denuncia di inizio attività, come previsto dall'art.53". Si tratta cioè di strutture extra-alberghiere gestite da privati, soggetti pubblici, associazioni ed enti che operano senza scopo di lucro per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, sportive e ricreative.</i></p> <p>Tuttavia nonostante il Comune abbia autorizzato l'esercizio di tale attività, non è mai stato accordato il già richiesto mutamento della destinazione d'uso dell'area, con conseguente riallineamento della pianificazione all'uso effettivo ed autorizzato dell'immobile, da "fascia di rispetto" e "residenziale" a "turistico-ricettiva".</p> <p>Anche la domanda di inserimento nel Piano degli Alberghi approvato dal Comune con deli. Di C.C. n. 63/2006 non è mai stata accolta, e ciò nonostante altre strutture simili a quella in oggetto per conformazione e posizione siano invece state incluse nel piano.</p> <p>Con deliberazione di C.C. n. 66/2010 è stato approvato il Piano Strutturale, trasmesso alla Provincia e alla Regione e pubblicato sul BURT.</p> <p>Tuttavia la provincia e la Regione hanno convocato la Conferenza paritetica ai sensi dell'art. 25 LR 1/2005.</p> <p>Con deliberazione della Giunta comunale n. 195 del 07.06.2012 è stata approvata una proposta di deliberazione del Consiglio Comunale che prevede varie modifiche alle previsioni del Piano Strutturale con riferimento all'UTOE 6, zona Ronchi Poveromo, nonché la ripubblicazione del Piano Strutturale e la riapertura dei termini per le osservazioni al medesimo.</p> <p>Infine con deliberazione n. 42/2012 il Consiglio Comunale ha preso atto ed approvato le integrazioni e le modifiche introdotte agli elaborati del Piano Strutturale in esito al verbale della Conferenza</p>				

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p>Paritetica Interistituzionale, così come fatto proprio dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 47 del 03.08.2011.</p> <p>Per quanto qui di più prossimo interesse si rileva che con riferimento alle ex colonie <i>“saranno eseguite valutazioni più approfondite che dimostrino e garantiscano la tutela delle ex colonie, definendo categorie non eccedenti la ristrutturazione edilizia con mantenimento dei prospetti esterni ed eliminazione delle superfetazioni senza recupero delle relative volumetrie; sarà compito di specifici piani attuativi l’elaborazione di apposite schedature del patrimonio edilizio esistente, sul valore storico-culturale ed architettonico delle singole strutture, anche ai fini di valutare il cambio parziale di destinazione d’uso. Tale disciplina regolatrice delle ex colonie sarà oggetto di ripubblicazione e apertura dei termini per osservazioni.”</i></p> <p>Con riguardo specifico all’UTOE 6 la delibera dispone che:</p> <p><i>“per quanto attiene il dimensionamento, il Comune ribadisce che i dati progettuali in termini di numero di alloggi e volumetrie fisicamente edificabili tra adozione ed approvazione sono invariati, la nuova definizione del parametro della s.u.l., mutuata da quella del piano casa regionale, costituirà riferimento univoco per la determinazione delle quote di dimensionamento prelevate dai successivi RU; la quota di dimensionamento, pari al 40% del totale, prelevata dal primo RU dovrà privilegiare il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;</i></p> <p><i>sono oggetto di approfondimento specifico le esigenze, per quanto riguarda l’UTOE n.6, anche in considerazione dei caratteri paesaggistico-ambientali, di riduzione del carico insediativo e della sua pressione sul carico del sistema costiero, sia per quanto concerne le nuove previsioni, che per</i></p>				

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p><i>quanto concerne la riconferma del pregresso; in ogni caso:</i></p> <p><i>si procederà ad una drastica riduzione delle volumetrie ammissibili nell'area destinata dal vigente PRGC al centro turistico alberghiero dei Ronchi, che dovrà essere oggetto di un piano attuativo convenzionato che preveda specificatamente anche congrui profili di interesse pubblico;</i></p> <p><i>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);</i></p> <p><i>si valuterà la riduzione delle volumetrie derivanti dal recupero del patrimonio edilizio esistente, con particolare riferimento ai 18.000 mq di s.u.l., previsti nell'UTOE 6, sulla base di analisi e verifiche più approfondite;</i></p> <p><i>La disciplina dell'UTOE n. 6 sarà oggetto di ripubblicazione con apertura dei termini per osservazioni.”.</i></p> <p>Con deliberazione n. 43 del 01.08.2012 il Consiglio Comunale ha deliberato di procedere alla ripubblicazione di quelle parti e di quei contenuti che necessitano di dovute forme pubblicistiche con conseguente apertura dei termini per le osservazioni.</p> <p>Per quanto sopra e relativamente alla precedente disciplina urbanistica e al mancato inserimento dell'immobile nel “piano degli alberghi” si evidenzia che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'immobile è situato in una zona classificata quale zona a destinazione residenziale. <p>La sua utilizzazione e destinazione d'uso e, però,</p>				

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p>sempre stata, almeno a partire dagli anni '50, quella di struttura ricettiva extra-alberghiera. E ciò in forza del rilascio da parte del Comune delle autorizzazioni amministrative all'esercizio dell'attività.</p> <p>La destinazione catastale è "B1 – Collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme".</p> <p>La destinazione d'uso a Casa per ferie è stata espressamente riconosciuta a favore dell'area oggetto di concessione demaniale marittima gestita dalla Provincia della Congregazione e collegata funzionalmente alla Villa in oggetto.</p> <p>In data 19.04.2001, la proprietà ha fatto espressa richiesta di inserire l'immobile nel piano alberghi.</p> <p>L'amministrazione non ha risposto a tale richiesta, nonostante altri immobili simili per struttura e collocazione abbiano, invece, beneficiato dei vantaggi previsti dalla pianificazione di settore.</p> <p>L'inserimento nel piano degli alberghi consentirebbe l'assoggettamento dell'immobile alla disciplina di cui all'art.7 del medesimo, secondo cui <i>"alle strutture ricettive che modificano la loro destinazione in ricettiva extraalberghiera si applica la seguente disciplina:</i></p> <p><i>- Oltre agli interventi per il residenziale e direzionale è consentito un tantum un incremento volumetrico pari al 20% dell'esistente per la realizzazione di spazi per servizi generali ed impianti tecnici e di servizio (sala TV, spazi comuni, bar, sala ristorante, cucina, magazzini...) senza aumento della capacità ricettiva, comunque finalizzato esclusivamente all'adeguamento agli standard ed ai requisiti richiesti dalla legge per le specifiche destinazioni".</i></p> <p>Tale disciplina corrisponde esattamente alla necessità che ha attualmente l'immobile in oggetto al fine di adeguarsi alla normativa in di sicurezza sui</p>				

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p>luoghi di lavoro, agli standard igienico-sanitari vigenti, nonché ai fini dell'esercizio dell'attività non soltanto con carattere stagionale bensì durante tutto l'anno.</p> <p>In merito alle previsioni del PS in ordine all'UTOE 6 ed alle ex colonie dell'UTOE 1 si rileva che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il Piano Strutturale, attualmente in fase di ripubblicazione per quanto attiene alle previsioni relative all'UTOE 6, descriveva, all'art. 127 della Disciplina di Piano, la zona Ronchi-Poveromo come un'area in cui <i>“la presenza di un insediamento residenziale diffuso e di bassa densità, connaturato ad ampi spazi liberi di territorio, di originaria vocazione agricola, si struttura gradualmente nel forte connotato di una importante macchia mediterranea in cui la presenza di villini isolati costituisce un tipico esempio di paesaggio residenziale costiero di elevata qualità ambientale”</i>. <p>Per quanto più di prossimo interesse, poi, prosegue l'analisi con la descrizione di due importanti condizioni di addensamento edilizio: quello lineare distribuito su via Stradella e quello costituito dal nucleo originario di Ronchi, che rappresenta l'elemento principale di riferimento di gran parte dell'unità territoriale con i suoi peculiari limiti legati agli aspetti della stagionalità turistica e con l'enucleazione dei punti di forza e di debolezza.</p> <p>In particolare si evidenzia la presenza di emergenze naturali ed elementi residui di valore ambientale e l'insufficienza di servizi ed infrastrutture, nonché la concentrazione edilizia di via Stradella non supportata da una adeguata dotazione infrastrutturale e di standard.</p> <p>Gli obiettivi, costituenti indirizzi per il RU, sono quindi, quelli della tutela degli elementi di naturalità che rappresentano l'originario paesaggio agricolo e costiero, della previsione di nuove infrastrutture viarie di attraversamento parallele alla costa e della riqualificazione degli assetti infrastrutturali, con</p>				

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p>particolare riferimento a via Stradella.</p> <p>Con riferimento all'area di Ronchi-Poveromo, si prevede che possano essere assentite le previsioni del PRGC vigente, opportunamente rimodulate, attraverso il riconoscimento dei valori paesaggistici ed ambientali e la riduzione dell'indice di fabbricabilità fondiaria, senza obbligo di ricorrere ad un piano particolareggiato di iniziativa pubblica. Si aggiunge che <i>“a tale scopo sarà possibile procedere ad una variante di PRGC, anticipatrice del RU, che potrà prevedere la possibilità della compartecipazione finanziaria del privato alla realizzazione degli interventi relativi all'adeguamento infrastrutturale, al completamento dei sottoservizi ed alla realizzazione degli standard per l'intera area, valutando la possibilità del ricorso a piani di comparto e/o alla procedura del pubblico avviso”</i>.</p> <p>Gli indirizzi emergenti dal confronto svoltosi nell'ambito della Conferenza paritetica e riportati nella proposta di deliberazione comportano che l'Amministrazione comunale dovrà procedere ad effettuare approfondimenti sulle motivazioni di alcune scelte di dimensionamento relativamente a :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>“Approfondimenti sulle motivazioni per quanto attiene il dimensionamento, il Comune ribadisce che i dati progettuali in termini di numero di alloggi e volumetrie fisicamente edificabili tra adozione ed approvazione sono invariati, la nuova definizione del parametro della s.u.l., mutuata da quella del piano casa regionale, costituirà riferimento univoco per la determinazione delle quote di dimensionamento prelevate dai successivi RU; la quota di dimensionamento, pari al 40% del totale, prelevata dal primo RU dovrà privilegiare il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;</i> - <i>sono oggetto di approfondimento specifico le esigenze, per quanto riguarda l'UTOE n.6, anche in</i> 				

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p><i>considerazione dei caratteri paesaggistico-ambientali, di riduzione del carico insediativo e della sua pressione sul carico del sistema costiero, sia per quanto concerne le nuove previsioni, che per quanto concerne la riconferma del pregresso; in ogni caso:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>si procederà ad una drastica riduzione delle volumetrie ammissibili nell'area destinata dal vigente PRGC al centro turistico alberghiero dei Ronchi, che dovrà essere oggetto di un piano attuativo convenzionato che preveda specificatamente anche congrui profili di interesse pubblico;</i> - <i>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);</i> - <i>si valuterà la riduzione delle volumetrie derivanti dal recupero del patrimonio edilizio esistente, con particolare riferimento ai 18.000 mq di s.u.l., previsti nell'UTOE 6, sulla base di analisi e verifiche più approfondite;</i> <p><i>La disciplina dell'UTOE n. 6 sarà oggetto di ripubblicazione con apertura dei termini per osservazioni."</i></p> <p>Con l'intervenuta deliberazione di C.C. 42/2012 il Consiglio Comunale ha deliberato i necessari approfondimenti.</p> <p>Si osserva che il PS anche a seguito della nuova deliberazione di C.C. n.42/2012, non pare tener conto della presenza nell'area in oggetto della villa destinata a ex colonia ovvero case per ferie quale quella in oggetto e non pare adottare una correlata pianificazione della zona.</p> <p>Nell'ambito dell'UTOE 1 invece, già in sede di piano</p>				

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p>strutturale il comune affronta la questione della riqualificazione delle ex colonie ivi esistenti con previsioni di dettaglio.</p> <p>Nell'ambito dell'enucleazione delle trasformazioni ammissibili con funzione di indirizzo per il Regolamento Urbanistico, infatti, non soltanto si inserisce l'obiettivo generale della rivalutazione e valorizzazione dei volumi esistenti rappresentati dalle ex colonie <i>“quali contenitori a servizio dell'accoglienza in senso generale, attraverso interventi di ristrutturazione e riqualificazione”</i>, bensì anche la precisazione <i>“nell'ambito del riuso, saranno consentite sia finalità culturali, didattiche e sanitarie, sia l'utilizzo per attività turistico ricettive, privilegiando la funzione alberghiera, anche al fine di conseguire un prolungamento della stagionalità, sia la qualificazione per attività culturali – documentali, sia la parziale riconversione a residenze, senza escludere diverse ed innovative destinazioni d'uso purché compatibili con il contesto paesaggistico e naturalistico”</i> e con la specifica previsione che <i>“per quanto attiene la parziale riconversione in residenze, questo potrà avvenire esclusivamente per le colonie che, in un quadro di recupero generale, saranno destinate alla funzione alberghiera ed il RU verifica e stabilisce, caso per caso ed a seconda delle varie tipologie degli immobili, della loro localizzazione e della sostenibilità degli interventi di trasformazione, la percentuale di superficie utile lorda da attribuire alla destinazione residenziale, che comunque non potrà superare il 25% del totale della superficie utile lorda esistente al netto delle superfetazioni per ogni singola colonia”</i>.</p> <p>Anche con riferimento alle ex colonie presenti nell'UTOE n. 1 la deliberazione di C.C. n. 42/2012 stabilisce che <i>“saranno eseguite valutazioni più approfondite che dimostrino e garantiscano la tutela delle ex colonie, definendo categorie non eccedenti</i></p>				

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p><i>la ristrutturazione edilizia con mantenimento dei prospetti esterni ed eliminazione delle superfetazioni senza recupero delle relative volumetrie; sarà compito di specifici piani attuativi l'elaborazione di apposite schedature del patrimonio edilizio esistente, sul valore storico-culturale ed architettonico delle singole strutture, anche ai fini di valutare il cambio parziale di destinazione d'uso.</i></p> <p><i>Tale disciplina regolatrice delle ex colonie sarà oggetto di ripubblicazione e apertura dei termini per osservazioni.”.</i></p> <p><i>A tale riguardo giova osservare che “la pianificazione urbanistica è caratterizzata da un altissimo grado di discrezionalità in quanto il Comune è chiamato a compiere le sue scelte in vista del migliore assetto da attribuire al proprio territorio. <u>Questo non significa che tali scelte non debbano sempre garantire una imparziale ponderazione degli interessi coinvolti, e, soprattutto, una particolare considerazione dello stato di fatto preesistente</u> dovendo, l'Amministrazione, valutare attentamente se l'astratto miglioramento della situazione urbanistica non contrasti, invece, con rilevanti sacrifici di interessi preesistenti anche privati. Ed è proprio la contestuale ponderazione degli interessi in gioco, derivante dalla considerazione totale del territorio, in sede di previsioni urbanistiche, che garantisce l'imparzialità delle scelte pianificatorie” (TAR Lombardia Milano Sez.I, 01.03.2004 n. 813).</i></p> <p><i>Anche con riferimento alle ex colonie presenti nell'UTOE 1 da ultimo la deliberazione della Giunta n. 42/2012 stabilisce che “saranno eseguite valutazioni più approfondite che dimostrino e garantiscano la tutela delle ex colonie, definendo categorie non eccedenti la ristrutturazione edilizia con mantenimento dei prospetti esterni ed eliminazione delle superfetazioni senza recupero delle relative volumetrie; sarà compito di specifici</i></p>				

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p><i>piani attuativi l'elaborazione di apposite schedature del patrimonio edilizio esistente, sul valore storico-culturale ed architettonico delle singole strutture, anche ai fini di valutare il cambio parziale di destinazione d'uso.</i></p> <p><i>Tale disciplina regolatrice delle ex colonie sarà oggetto di ripubblicazione e apertura dei termini per osservazioni."</i></p> <p>Ne deriva che la considerazione della reale vocazione ed utilizzazione dell'immobile in oggetto e dell'area in cui è inserito da parte del PS consentirebbe all'Amministrazione di evitare di incorrere in un errore di fatto nella predisposizione delle scelte di pianificazione urbanistica che, come noto, costituisce uno dei vizi. Riconosciuti anche dalla giurisprudenza amministrativa di legittimità, che possono affliggere gli atti della pianificazione urbanistica. In merito rileva evidenziare che <i>"in via di principio le scelte pianificatorie sono assistite da amplissima discrezionalità e, in quanto tali, sottratte al sindacato di legittimità, salvo l'evidente errore di fatto o l'abnorme illogicità della valutazione urbanistica effettuata dall'Amministrazione. Dette scelte non necessitano di articolata e specifica motivazione, potendosi questa evincere dai criteri generali di ordine tecnico-discrezionali seguiti per l'impostazione del piano stesso (Conferma della sentenza del TAR Campania, sez. I, n.56/2001) (Cons. Stato Sez.IV 15.09.2010 n. 6886).</i></p> <p>Relativamente alla villa detta "La Romanina" si osserva che la medesima è una ex colonia marittima la cui funzione è stata quella di casa per ferie estiva e non residenziale, laddove la destinazione urbanistica dell'area in cui è inserita è residenziale.</p> <p>La proprietà intende continuarne l'utilizzo realizzandovi una struttura ricettiva extra alberghiera con funzione non soltanto di accoglienza estiva, bensì anche di centro studi che possa essere</p>				

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p>utilizzato tutto l'anno con funzioni sociali e culturali, in linea con gli indirizzi espressi da PS relativamente alle ex colonie presenti nell'UTOE 1, anche se in questo caso la volontà non è nemmeno quella di riconvertire l'immobile a funzione alberghiera e residenziale.</p> <p>La volumetria disponibile è molto più modesta di quella delle ex colonie e pertanto si presta alla realizzazione di una struttura ricettiva extra-alberghiera sul modello del centro soggiorno e studi.</p> <p>Il riconoscimento della destinazione d'uso dell'immobile a struttura ricettiva extra-alberghiera, previa applicazione al medesimo delle norme del piano degli alberghi, risponderebbe all'esigenza di privilegiare il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, secondo gli obiettivi espressi nella deliberazione di cui sopra all'esito della Conferenza paritetica. Questo consentirebbe la riqualificazione di un immobile di interesse storico e la sua destinazione ad attività turistico-ricettiva a carattere sociale e culturale e non legato alla stagionalità.</p> <p>In merito alla previsione di ampliamenti funzionali si fa presente che al fine di realizzare, mediante interventi di ristrutturazione, una struttura ricettiva extra-alberghiera, idonea ad svolgere non solo la funzione di casa per ferie legata alla stagionalità ma anche centro di soggiorno e studio aperto tutto l'anno, vi è la necessità di eseguire locali tecnici atti a garantire l'ammodernamento degli impianti ed il loro adeguamento agli standard igienico-sanitari, la distribuzione di spazi sia per lavoratori che per utenti., gli aspetti della sicurezza, fruibilità e visibilità.</p> <p>Il tutto non è possibile solo attraverso una semplice ristrutturazione della villa, ma risulta necessario il suo ampliamento e la dotazione di necessari locali nel rispetto comunque delle caratteristiche storiche</p>				

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p>ed architettoniche della medesima; l'inserimento della struttura nel piano degli alberghi e la sua destinazione a struttura ricettiva extra-alberghiera consentirebbe un proficuo sfruttamento della medesima con vantaggio per la riqualificazione dell'area.</p> <p>Per quanto sopra chiedono di tener conto, nella futura ripubblicazione del PS, relativamente all'UTOE 6, l'importanza strategica della struttura di proprietà per la valorizzazione non soltanto del patrimonio edilizio esistente, ma anche dello stabile e coerente impiego del medesimo a fini turistico-ricreativi ultrastagionali, extra alberghieri e finanche al carattere socio-culturale che ne deriverebbe.</p> <p>Chiede in conclusione il riconoscimento all'immobile della destinazione edilizio-urbanistica a struttura ricettiva, anche attraverso l'applicazione delle norme del Piano Alberghi.</p>				
6	Conti Giorgio (prot.42982 del 15.10.2012)	<p>In qualità di proprietario di terreni situati nelle colline del Candia ed in quanto titolare dell'azienda vitivinicola "Il Moretto" allo scopo di migliorare e potenziare l'attività agricola di trasformazione delle uve coltivate, avendo la necessità di realizzare una cantina nel rispetto delle vigenti norme di sicurezza e igienicità, nonché degli spazi necessari e imposti dalle regole del mercato dei prodotti vitivinicoli, in riferimento alla norma del PS ripubblicata e relativa ai "Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo e ambientale" osserva quanto segue:</p> <p>Al fine di consentire l'esercizio ed il rafforzamento dell'imprenditoria agricola secondo i principi di sostenibilità dello sviluppo e dell'uso delle risorse naturali, la sospensione di ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), ecc. di cui all'art. 150, comma 1, non deve applicarsi ai programmi aziendali pluriennali di miglioramento</p>	<p>L'osservazione propone un approfondimento e chiarimento della disciplina di PS in merito agli interventi ammissibili nel regime di salvaguardia del PS stesso. Il primo comma dell'art. 150 specifica che l'autorità comunale sospende ogni determinazione sui Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale quando gli stessi <i>risultino in contrasto con i contenuti del PS, nonché con le salvaguardie stabilite nel PIT regionale e nel PTC provinciale.</i></p> <p>La disciplina di PS all'art. 132 attribuisce al RU il compito di dettare norme relative alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie connesse all'attuazione di PMAA, ivi compresi i casi in cui questi assumono il valore di piano attuativo, nel rispetto di specifiche e puntuali prescrizioni. In attesa che sull'argomento intervenga una più compiuta disciplina di Regolamento Urbanistico, non si ritiene conflittuale che in regime di salvaguardia, in considerazione delle specifiche finalità produttive delle aziende agricole, possano essere assentiti interventi correlati ai singoli</p>	Le osservazioni non riguardano specificatamente aspetti ambientali e pertanto la Commissione ritiene di non doversi esprimere in merito.		

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p>agricolo ambientale, di cui all'art. 42 della LR n.1/2005 e relativi interventi per i quali sia dimostrata la coerenza con le disposizioni del PS ed il rispetto della normativa vigente in materia.</p> <p>A tal fine questo ultimo alinea del comma 6 dell'art.150 viene inserito il seguente nuovo alinea:</p> <p>-“Fermo restando quanto previsto al precedente comma 1, sono ammessi:</p> <p><i>lettera l)- Gli interventi per i programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo e ambientale (P.M.A.A.) e relativi interventi che non prevedono edifici residenziali e per i quali è dimostrata la coerenza con la dimensione dell'attività svolta e con le caratteristiche geomorfologiche delle aree sino all'approvazione del RU.”</i></p> <p>-“Art.132. Criteri per la redazione dei P.M.A.A.</p> <p>Nelle prescrizioni che dovranno guidare la stesura del RU per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie connesse all'attuazione dei P.M.A.A., devono essere considerate le caratteristiche dei fabbricati rurali in genere e anche collinari, che si configurano di norma con un piano terra destinato a cantina, stalla e rimessa per mezzi agricoli e un primo piano destinato a fienile, locali per immagazzinare prodotti agricoli e in alcuni casi con l'abitazione del conduttore del fondo agricolo.</p> <p>Per quanto sopra e anche in coerenza con lo spirito di razionalizzare le attività agricole, oltre che ad un risparmio di territorio collinare, si chiede la sostituzione dell'alinea ottavo con il seguente:</p> <p>“nelle zone collinari i nuovi fabbricati devono evitare sviluppi in altezza prediligendo tipologie ad un solo piano oltre al piano terra con disposizioni planivolumetriche accordate con la morfologia dei luoghi e con il contesto paesaggistico, caratterizzato dai terrazzamenti per la coltivazione della vite e dell'olivo”.</p>	<p>PMAA purché strettamente necessari all'esercizio dell'attività, stabilendo, a maggior tutela, l'obbligo del piano attuativo a tutti i casi in cui si prevedono nuove, seppur limitate, edificazioni. In questo senso l'osservazione può trovare un suo parziale accoglimento. Per le motivazioni sopra evidenziate, poiché i PMAA, in quanto legati ad un sistema produttivo agricolo che deve essere salvaguardato ma contestualmente anche promosso e che le vigenti disposizioni legislative e normative ne confermano una autonoma specificità, si ritiene che l'art. 150, comma 6, della disciplina di PS, possa essere integrato con un alinea aggiuntivo che esplicita l'ammissibilità di tali interventi in regime di salvaguardia. L'alinea è così formulato:</p> <p><i>"l) i programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale e relativi interventi che non prevedono edifici residenziali e per i quali sia dimostrata la coerenza con le disposizioni del PS. A tal fine, fino all'approvazione del RU, assumono valore di piano attuativo i programmi che prevedono interventi di nuova edificazione".</i></p> <p>Relativamente a questo aspetto l'osservazione è, dunque parzialmente accoglibile.</p> <p>Per quanto riguarda la richiesta modifica dell'art. 132, tenuto conto che lo stesso non è oggetto di ripubblicazione e che l'integrazione proposta si riferisce ad una prescrizione generale tesa alla tutela del paesaggio collinare la cui traduzione in specifica norma edilizia deve essere necessariamente affrontata nel dettaglio degli atti di governo del territorio, non si ritiene la stessa accoglibile. Occorre comunque precisare che detta prescrizione non esclude a priori la possibilità di realizzare strutture su due livelli in ragione di particolari esigenze funzionali e localizzative purché sia salvaguardato il valore di paesaggio riconosciuto.</p> <p>Parere dell'ufficio: Riguardo alla precisazione che la sospensione di cui all'art. 150, comma 1, non deve</p>			

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
			applicarsi ai programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile. Per quanto riguarda l'integrazione dell'art. 132 si ritiene l'osservazione non accoglibile. Parzialmente accoglibile secondo l'articolazione di cui sopra.			
7	Montecalvo Rosaria <i>(prot.43386 del 16.10.2012)</i>	<p>In qualità di comproprietaria di terreno distinto in catasto a foglio 129 mappale 249 (loc. Partaccia):</p> <ul style="list-style-type: none"> - considerati gli innumerevoli interventi edilizi eseguiti negli ultimi anni nella zona, con svariate realizzazioni di nuovi insediamenti abitativi di media entità che hanno modificato radicalmente l'area, infatti ad oggi detta zona risulta prettamente adibita ad uso residenziale; - considerato che la sottoscritta ha edificato, alla fine degli anni Novanta, una dimora estiva per uso esclusivamente familiare; - considerata l'ormai totale realizzazione dei servizi ed opere di urbanizzazione primaria, per cui la zona può essere considerata area urbanizzata e densamente abitata, sopraffacendo la originaria connaturazione; <p>Chiede con la presente istanza, una variazione al PRGC in fase di approvazione del Piano Strutturale, attribuendo alla proprietà un indice residenziale per una diversa e più congrua destinazione urbanistica, per una riqualificazione dell'area in oggetto al fine di adeguarla al contesto residenziale circostante.</p>	<p>L'osservazione non è attinente ai contenuti, agli obiettivi ed indirizzi del PS né tantomeno alle parti modificate ed oggetto di ripubblicazione. Le disposizioni del PS non possono contenere specifiche e puntuali destinazioni di zona né attribuire capacità edificatorie che sono di esclusiva pertinenza degli atti di governo del territorio quali il Regolamento urbanistico.</p> <p>Parere dell'ufficio: l'osservazione non è pertinente all'ambito operativo del piano strutturale. Non accoglibile.</p>	L'osservazione non é accoglibile in quanto non pertinente allo strumento di pianificazione in approvazione, ma attiene ad aspetti che saranno trattati in sede di adozione degli atti di governo del territorio.		
8	Viaggi Angelo <i>(prot.43392 del 16.10.2012)</i>	<p>In qualità di legale rappresentante della soc. Centro Turistico Imperatore srl, proprietaria in Marina di Massa – loc. Partaccia – del complesso denominato “Ospizio Quisisana”, preso atto di quanto riportato negli elaborati alla deliberazione n. 43 del 01.08.2012 osserva quanto segue:</p> <p>Premesse</p> <p>Le colonie marine sorgono sul litorale della città di Massa già dai primi anni del 900, hanno inizialmente finalità di cura ed assistenza ai bambini</p>	1) In relazione ai dati riportati nelle tabelle dell'allegato 3 si fa presente che la superficie del lotto a cui ci si riferisce non è quella della proprietà dell'osservante ma quella della pertinenza dell'originaria colonia ancora perfettamente leggibile e rappresentata nei relativi elaborati grafici. I dati della superficie coperta e del volume sono desunti dalla Carta Tecnica Regionale in scala 1:2000 e si riferiscono ai fabbricati ancora strutturalmente completi. I ruderi e gli edifici diroccati non sono	Si ritiene il complesso oggetto di osservazione di alto valore ambientale e paesaggistico. Si condividono le controdeduzioni dell'ufficio.		

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p>affetti da malattie per le quali la talassoterapia risulta trattamento elettivo.</p> <p>Successivamente, con l'avvento del fascismo, l'originale funzione terapeutica assume anche la finalità di educazione fisica e spirituale secondo i canoni ispirati dal regime.</p> <p>A seguito dei danneggiamenti subiti per gli eventi bellici della seconda guerra mondiale e per la graduale perdita delle originarie funzioni, le colonie subiscono un progressivo decadimento che, in alcuni casi, porta all'attuale stato di abbandono e degrado.</p> <p>La struttura denominata Ospizio Quisisana rispecchia questo percorso storico ed infatti, nell'elaborato oggetto di ripubblicazione A3 Colonie – Viene descritta come struttura nata ai fini terapeutici ed attualmente ridotta quasi a rudere.</p> <p>Se ne evidenzia inoltre la perdita di ogni significativo interesse dal punto di vista architettonico limitando il valore del complesso alla sola funzione di testimonianza storica.</p> <p>Il PS, in relazione alla sua precipua funzione di segnalazione di attenzione ed indirizzo, seppur rimandando ad una più accurata analisi di dettaglio da realizzarsi in sede di aggiornamento conoscitivo di supporto al regolamento urbanistico, inserisce l'area in un contesto di aree naturali e agricole di pregio e a medio grado di conservazione.</p> <p>Descrizione dell'immobile</p> <p>Il complesso edilizio è composto da un corpo principale ad uso ricettivo e da vari corpi accessori di modesta entità e di varia articolazione destinati alle funzioni accessorie di custodia, lavanderia e servizi generali.</p> <p>La struttura è censita in catasto a foglio 134 mappali n. 203, 204, 235, 236, 237, 238, 609, 611, 613. La superficie catastale è di 24.470 mq; la superficie coperta è di circa 1.050 mq e la volumetria totale è di circa 7.000 mc.</p>	<p>computati. Ciò non toglie che in una fase di maggiore approfondimento, quale un piano di recupero, o in sede di rilascio di un titolo abilitativo all'attività edilizia non possano essere riconosciute ulteriori volumetrie esistenti a norma di legge. Relativamente a questo punto l'osservazione non è accoglibile.</p> <p>2) L'affermazione sullo "scarso valore paesaggistico del complesso" non è né pertinente né condivisibile. Non pertinente perché l'intera fascia litoranea, colonie comprese, è riconosciuta dal PS quale invariante strutturale per il suo valore ambientale e paesaggistico e tale riconoscimento non è tra gli elementi del PS oggetto di ripubblicazione. Non condivisibile perché l'area, originariamente occupata da una delle prime colonie marine insediate nel nostro litorale, sebbene attualmente in stato di assoluto degrado, si caratterizza come una spazio verde boscato, con piante a vario grado di sviluppo, ubicata a poche decine di metri dalla linea di battigia e di indiscutibile valore paesaggistico: per questo soggetta alla tutela prevista dal D.lgs 42/2004. Relativamente a questo punto l'osservazione non è accoglibile.</p> <p>A) Riguardo alla possibilità che il complesso Quisisana possa essere convertito in ognuna delle attività turistiche previste dalla LR n. 42/2000 e s.m.i. si fa presente che il Piano strutturale prevede genericamente la possibilità di svolgere attività turistico-ricettive. Si ritiene che previsioni più specifiche siano di competenza del Regolamento urbanistico e non del PS. Relativamente a questo punto l'osservazione non è accoglibile.</p> <p>B) e C) Il PS subordina la possibilità di realizzare interventi edilizi sui beni riconosciuti di valore storico, architettonico, paesaggistico o ambientale alla tutela dei valori stessi. Per questo motivo gli interventi edilizi che si possono eseguire sulle ex colonie vengono limitati alla ristrutturazione edilizia. La sostituzione edilizia, consentendo la totale demolizione dei fabbricati e la loro ricostruzione in</p>			

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p>In relazione a quanto sopra osserva:</p> <p>1) Le tabelle dell'allegato 3 riportano una errata o impropria consistenza del lotto di proprietà.</p> <p>La tabella 1 attribuisce al lotto la superficie di 33.385 mq, con una superficie coperta di 334 mq ed un volume di 947 mc.</p> <p>La tabella 2 (Parametri urbanistici per struttura) in conseguenza dei valori sopra riportati risultano conseguentemente errate le indicazioni del rapporto di copertura e l'indice di fabbricazione fondiario.</p> <p>Anche la tabella 3 (parametri urbanistici per funzione) riporta valori alterati in relazione agli elementi errati precedentemente descritti.</p> <p>Risulta impropria la rappresentazione dell'assetto proprietario del lotto riportata nel quadro conoscitivo (scheda n. 13 - Ospizio Quisisana) che non tiene conto dello smembramento avvenuto nel tempo e che attualmente risulta di 24.470.</p> <p>2) Altra doverosa osservazione risulta lo scarso valore paesaggistico del complesso di proprietà della società Centro Turistico Imperatore srl che, anche in relazione al frazionamento proprietario suddetto risulta intercluso tra la proprietà comunale verso Carrara, il complesso di Villa delle Piane, la colonia Motta verso mare. Solo verso monti, per un modesto tratto, è prospiciente a via delle Pinete.</p> <p>La sua collocazione rispetto al mare, posta alle spalle e subito a ridosso del confine con l'imponente colonia Motta, non interferisce con la "percezione d'insieme che dal litorale si ha del sistema collinare e del sistema alpino delle Apuane".</p> <p>Per quanto attiene all'edificato le strutture sono correttamente descritte nel piano come gravemente degradate, ma ulteriore annotazione risulta la frammentazione distributiva e l'eterogeneità formale.</p> <p>La colonia è stata edificata nel 1908, prima della</p>	<p>diversa posizione non garantisce la tutela dei valori presenti. Relativamente a questo punto l'osservazione non è accoglibile.</p> <p>D) Il PS, nel settore del turismo, persegue l'obiettivo di intercettare nuovi e più qualificati segmenti di domanda turistica, accrescendo la qualità delle strutture e valorizzando le risorse paesaggistiche, naturalistiche ed ambientali. Da questo obiettivo discende la disposizione che ammette la parziale riconversione a residenze delle ex colonie che saranno destinate alla funzione alberghiera. Relativamente a questo punto l'osservazione non è accoglibile.</p> <p>Parere dell'ufficio: Non accoglibile.</p>			

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p>diffusione della rigidità razionalista del ventennio, e le strutture di servizio, disperse nel lotto e sin dalle origini prive di un qualche significato architettonico, all'attualità risultano inutilizzabili ed anche un intervento di recupero risulterebbe poco sostenibile.</p> <p>Per quanto sopra espresso si ritiene doverosa una rivalutazione complessiva delle caratteristiche architettoniche al fine dell'individuazione, prevista ai sensi dell'art. 44 delle forme di utilizzo e riqualificazione.</p> <p>Pertanto, in relazione alla scarsa incidenza sul contesto paesaggistico dell'UTOE 1, alla modesta consistenza volumetrica e di superficie edificata in rapporto al complesso delle strutture presenti nell'UTOE stessa, conseguentemente alla eterogeneità formale e distributiva delle strutture presenti nel lotto e dalla quale discende una limitata possibilità di articolazione e diversificazione funzionale ed una minore sostenibilità di interventi di trasformazione, si richiede che, negli indirizzi per il RU di cui all'art. 122 – UTOE n. 1 Partaccia – nell'ambito delle finalità consentite per il riuso, venga previsto per la struttura in oggetto:</p> <p>A- che il complesso Quisisana possa essere convertito in ognuna delle attività turistiche previste dalla L.R.T. n. 42/2000 e s.m.i. e precisamente in: Albergo, Residenza Turistica Alberghiera, Ostello, Villaggio Turistico, Aree di sosta, Parco di vacanza, Casa per ferie, Esercizio affittacamere, Casa e appartamenti per vacanze, Residence.</p> <p>B- Che gli interventi edilizi possano comprendere la categoria della sostituzione edilizia.</p> <p>C- in subordine, qualora fosse ritenuto essenziale per la conservazione della memoria storica, il recupero del fabbricato principale, che la categoria della sostituzione edilizia venga consentita almeno per le strutture accessorie al fine di una regolarizzazione tipologica e formale</p>				

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p>delle stesse.</p> <p>D- Che la possibilità di riconversione all'utilizzo di tipo residenziale, nelle percentuali prescritte, venga consentito nelle strutture ricettive di seguito elencate: Alberghi, Residenze Turistico Alberghiere, Ostelli, Esercizi affittacamere, Casa per ferie, Case e appartamenti per vacanze, Residence.</p> <p>Quanto sopra per una adeguata flessibilità di utilizzo pur essendo al momento nei programmi della Società l'intento di recuperare la struttura ad uso residence.</p>				
9	<p>Ghio Gabiella Ghio Ferdinando Dagnini Carla Della Bona Gianluca Della Bona Maria Cristina (prot. 44324 del 19.10.2012)</p>	<p>In qualità di comproprietari di beni censiti in catasto a foglio 398, 690, 400, 464, 611, 1168, 1166, 1182, 1163, 1183. Il tutto per una superficie complessiva catastale di 4.109,00 mq, con la presente, chiedono a codesto ufficio di poter prendere visione delle argomentazioni appresso riportate.</p> <p>Essendo proprietari da più generazioni dei lotti sopra descritti, da sempre con destinazione urbanistica ad area agricola, data la presenza nell'intorno (come da foto ed estratti di mappa allegati) di numerosi fabbricati ad uso residenziale e quindi ubicati in area con urbanizzazioni già presenti (strade, illuminazione, rete fognaria, rete acquedotto, rete gas ed elettrica), dato l'abbandono della funzione agricola dell'area e dell'intorno, in virtù della necessità di ciascuno degli scriventi, di realizzare abitazioni per proprio conto e/o per i propri figli.</p> <p>Sulla scorta di quanto sopra, in considerazione che l'area risulta urbanizzata a prevalente destinazione residenziale, quindi considerabile ricadente ormai all'interno del centro abitato, con eventuale nuova espansione dello stesso, chiedono che nelle nuove elaborazioni di pianificazione attualmente in discussione, da parte dell'Amministrazione la possibilità di ottenere indici edificatori al fine di poter realizzare quanto sopra richiesto.</p>	<p>L'osservazione non è attinente ai contenuti, agli obiettivi ed indirizzi del PS né tantomeno alle parti modificate ed oggetto di ripubblicazione. Le disposizioni del PS non possono contenere specifiche e puntuali destinazioni di zona né attribuire capacità edificatorie che sono di esclusiva pertinenza degli atti di governo del territorio quali il Regolamento urbanistico.</p> <p>Parere dell'ufficio: l'osservazione non è pertinente all'ambito operativo del piano strutturale. Non accoglibile.</p>	<p>L'osservazione non é accoglibile in quanto non pertinente allo strumento di pianificazione in approvazione, ma attiene ad aspetti che saranno trattati in sede di adozione degli atti di governo del territorio.</p>		

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
10	Della Bona Armando (prot.44326 del 19.10.2012)	L'osservante, proprietario degli immobili censiti al NCT fg. 142, mapp. 103, 954 e 956, per una superficie di 1500 mq, con destinazione urbanistica ad area agricola, data la presenza nell'intorno di numerosi fabbricati ad uso residenziale e quindi ubicati in area con urbanizzazioni già presenti, dato l'abbandono della funzione agricola sia dell'area che dell'intorno, ed in virtù della necessità di realizzare abitazioni per proprio conto e/o per i figli, chiede a codesta Amministrazione che nelle nuove elaborazioni di pianificazione, attualmente in discussione, venga attribuito a detto immobile un indice edificatorio tale da poter realizzare dette abitazioni.	L'osservazione non è attinente ai contenuti, agli obiettivi ed indirizzi del PS né tantomeno alle parti modificate ed oggetto di ripubblicazione. Le disposizioni del PS non possono contenere specifiche e puntuali destinazioni di zona né attribuire capacità edificatorie che sono di esclusiva pertinenza degli atti di governo del territorio quali il Regolamento urbanistico. Parere dell'ufficio: l'osservazione non è pertinente all'ambito operativo del piano strutturale. Non accoglibile.	L'osservazione non é accoglibile in quanto non pertinente allo strumento di pianificazione in approvazione, ma attiene ad aspetti che saranno trattati in sede di adozione degli atti di governo del territorio.		
11	Paolo Landi (prot.44363 del 19.10.2012)	L'osservante, in qualità di proprietario di un terreno posto in località Ronchi, via dei Fortini, distinto in Catasto al fg. 153, mapp. 430, 441, 1035, 1037 e 1039, della superficie di 3001 mq, premesso che: - il terreno era parte di un più vasto appezzamento, posto tra via Fortini e via dei Fichi, che è stato oggetto in passato di attività edificatoria e di collegato atto di vincolo in data 4/7/1994; - tutti gli edifici previsti da tale attività edificatoria sono stati realizzati con regolare permesso tranne quello previsto nel terreno in oggetto per il blocco delle concessioni conseguente alla DGRT n. 8088/1994; - la Parziale variante al PRG per la zona di Ronchi-Poveromo non ricomprende il lotto in questione interamente nelle zone <i>B2.1 residenziali monofamiliari</i> , ma ne fa ricadere una parte nelle zone <i>B1.2 residenziali sature a minor pregio ambientale</i> , con evidente errore poiché la porzione fatta ricadere in zona B1.1 è sempre stata come oggi si trova libera da edificazione; - tale errore impedisce alla porzione ricadente in zona <i>B1.2</i> di concorrere all'eventuale lotto minimo;	L'osservazione non è attinente ai contenuti, agli obiettivi ed indirizzi del PS né tantomeno alle parti modificate ed oggetto di ripubblicazione. Le disposizioni del PS non possono contenere specifiche e puntuali destinazioni di zona né attribuire capacità edificatorie che sono di esclusiva pertinenza degli atti di governo del territorio quali il Regolamento urbanistico. Parere dell'ufficio: l'osservazione non è pertinente all'ambito operativo del piano strutturale. Non accoglibile.	L'osservazione non é accoglibile in quanto non pertinente allo strumento di pianificazione in approvazione, ma attiene ad aspetti che saranno trattati in sede di adozione degli atti di governo del territorio.		

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p>- nell'ipotesi di una restrizione degli attuali indici l'edificazione già avvenuta nell'intero appezzamento assorbirebbe quasi interamente la potenzialità edificatoria del lotto residuo, rendendolo di fatto inedificabile;</p> <p>osserva la necessità che nel nuovo strumento di pianificazione:</p> <p>- si provveda alla necessaria correzione del confine tra zona edificabile e zona satura;</p> <p>- si consenta il completamento dell'iniziativa edificatoria a suo tempo interrotta, consentendo l'edificazione del terreno, anche nell'ipotesi di riduzione degli indici, senza che lo stesso debba considerarsi privato della potenzialità edificatoria per effetto di quanto già edificato nel restante appezzamento di terreno oggetto di atto di vincolo.</p>				
12	Mannella Anna (prot.44552 del 22.10.2012)	L'osservante, in qualità di proprietaria di un terreno di 589 mq con destinazione agricola, distinto in catasto al fg. 127 mappale 513, data la presenza nell'intorno di numerosi fabbricati ad uso residenziale e quindi ubicati in area urbanizzata, considerato l'abbandono della funzione agricola ed in virtù della necessità di realizzare abitazioni per proprio conto o per la figlia o per i nipoti, chiede che, nelle nuove elaborazioni di pianificazione, attualmente in discussione, venga attribuito a detto terreno un indice edificatorio tale da poter realizzare dette abitazioni.	L'osservazione non è attinente ai contenuti, agli obiettivi ed indirizzi del PS né tantomeno alle parti modificate ed oggetto di ripubblicazione. Le disposizioni del PS non possono contenere specifiche e puntuali destinazioni di zona né attribuire capacità edificatorie che sono di esclusiva pertinenza degli atti di governo del territorio quali il Regolamento urbanistico. Parere dell'ufficio: l'osservazione non è pertinente all'ambito operativo del piano strutturale. Non accoglibile.	L'osservazione non é accoglibile in quanto non pertinente allo strumento di pianificazione in approvazione, ma attiene ad aspetti che saranno trattati in sede di adozione degli atti di governo del territorio.		
13	Ghio Paola (prot. 44557 del 22.10.2012)	In qualità di proprietaria di immobile censito al NCT a foglio 127 mappale n. 512 fa presente che la destinazione urbanistica del bene è agricola. In considerazione che nell'ambito del terreno di proprietà sono stati costruiti numerosi fabbricati ad uso residenziale con urbanizzazioni già presenti (strade, illuminazione, rete fognaria, rete acquedotto, rete gas ed elettrica), dato l'abbandono della funzione agricola dell'area e dell'intorno di fatto	L'osservazione non è attinente ai contenuti, agli obiettivi ed indirizzi del PS né tantomeno alle parti modificate ed oggetto di ripubblicazione. Le disposizioni del PS non possono contenere specifiche e puntuali destinazioni di zona né attribuire capacità edificatorie che sono di esclusiva pertinenza degli atti di governo del territorio quali il Regolamento urbanistico. Parere dell'ufficio: l'osservazione non è pertinente	L'osservazione non é accoglibile in quanto non pertinente allo strumento di pianificazione in approvazione, ma attiene ad aspetti che saranno		

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		urbanizzato, in virtù della necessità, di realizzare una abitazione per proprio conto, chiede che nelle nuove elaborazioni di pianificazione attualmente in discussione, da parte dell'Amministrazione la possibilità di ottenere indici edificatori al fine di poter realizzare quanto sopra richiesto.	all'ambito operativo del piano strutturale. Non accoglibile.	trattati in sede di adozione degli atti di governo del territorio.		
14	Barsali Delfo Gabielli Franca <i>(prot.44564 del 22.10.2012</i>	In qualità di proprietari degli immobili censiti in catasto a foglio 141 mappali 794 e 855 fanno presente che gli stessi, da sempre a destinazione agricola, sono inclusi in un ambito dove sono presenti numerosi fabbricati ad uso residenziale e dotato di tutte le urbanizzazioni (strade, illuminazione, rete fognaria, acqua, gas ecc.). In considerazione che i beni versano in totale stato di abbandono ed in considerazione della necessità di realizzare abitazioni per i propri figli chiedono che nelle nuove elaborazioni di pianificazione, attualmente in discussione, venga valutata la possibilità di attribuire agli immobili un adeguato indice di fabbricazione.	L'osservazione non è attinente ai contenuti, agli obiettivi ed indirizzi del PS né tantomeno alle parti modificate ed oggetto di ripubblicazione. Le disposizioni del PS non possono contenere specifiche e puntuali destinazioni di zona né attribuire capacità edificatorie che sono di esclusiva pertinenza degli atti di governo del territorio quali il Regolamento urbanistico. Parere dell'ufficio: l'osservazione non è pertinente all'ambito operativo del piano strutturale. Non accoglibile.	L'osservazione non é accoglibile in quanto non pertinente allo strumento di pianificazione in approvazione, ma attiene ad aspetti che saranno trattati in sede di adozione degli atti di governo del territorio.		
15	Gian Maria Furlan <i>(prot.44569 del 22.10.2012)</i>	L'osservante, in qualità di proprietario di un terreno con sovrastante fabbricato nei pressi di via Venezia, distinto in catasto al fg. 139 mappali 880,442,438, ecc. espone quanto segue. Il PS recentemente adottato oltre a reiterare i vincoli che incidono direttamente sugli immobili in questione in quanto nuovamente localizzano sia il vincolo "attrezzature e servizi in genere - chiesa" sia il vincolo "sede stradale" crea nuovi vincoli nell'ambito della zona in cui sono ricompresi gli immobili stessi quali il sito d'interesse nazionale e la Zona soggetta ad elevato rischio ambientale. Ordunque, l'adozione di tali vincoli è illegittima perché, in quanto aventi contenuto espropriativo o sostanzialmente espropriativi, vi era la necessità di informare previamente i proprietari mediante comunicazione e motivazione ad hoc; e comunque, priva di motivazione, ingiustificata, incongrua ed in	L'osservazione non attiene ai contenuti, agli obiettivi ed indirizzi del PS e conseguentemente anche ai contenuti del PS stesso oggetto di ripubblicazione. Merita ricordare che i contenuti del PS non assumono in nessun caso valenza conformativa della disciplina dei suoli, né tantomeno possono imporre o reiterare vincoli preordinati all'espropriazione, temi questi di esclusiva pertinenza degli atti di governo del territorio quali il Regolamento urbanistico. Parere dell'ufficio: l'osservazione non è pertinente all'ambito operativo del piano strutturale. Non accoglibile.	L'osservazione non é accoglibile in quanto non pertinente allo strumento di pianificazione in approvazione, ma attiene ad aspetti che saranno trattati in sede di adozione degli atti di governo del territorio.		

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p>contrasto con provvedimenti adottati da questa amministrazione.</p> <p>Mi riferisco per quel che concerne il vincolo di sede stradale al fatto che sono stati assentiti il completo restauro di un fabbricato (mapp. 880) la recinzione e la realizzazione di un ampio viale (mapp. 442,438,990), la costruzione di un nuovo fabbricato (mapp. 905).</p> <p>Lo scrivente nutre e nutre aspettative più che legittime dal momento che ricadendo i terreni in questione in più vasta zona urbanizzata con destinazione B4, l'avvenuta scadenza dei vincoli non potevano che comportare il pieno recupero dell'area a fini edificatori secondo i parametri ed i criteri della zona di saturazione B4, cui i terreni stessi accedono.</p> <p>Quanto al vincolo del SIN trattasi di immotivata incongrua invocazione di un decreto ministeriale nel quale, su richiesta del Comune veniva inserita senza motivo alcuno, la zona in questione. Tale inserimento sembrava superato dal momento che è stato chiarito che la zona in passato prettamente agricola è sempre stata coltivata con sistemi tradizionali; le costruzioni erano di tipo rurale o residenziale, né esisteva e tutt'oggi non esiste alcuna fonte di inquinamento, non attività artigianali, non attività insalubri. La zona è stata peraltro oggetto di caratterizzazione ed il Comune ha assentito la realizzazione di numerosi fabbricati. Assurdo, dunque, l'anzidetto vincolo perché illogico, incongruo privo di presupposti in fatto e diritto.</p> <p>Per quel che concerne, infine, l'altro vincolo "elevato rischio ambientale" non possiamo che rilevarne la "genericità" che ingenera, di per sé, assoluta perplessità. Non riusciamo a considerare come possa essere invocato un elevato rischio ambientale in una zona salubre, con ampi spazi verdi e non certamente inquinata.</p> <p>Confidiamo nello accoglimento delle suesposte osservazioni che, lungi dallo inerire ad elementi di</p>				

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p>dettaglio, da considerare in sede di RU dovranno essere considerate ed analizzate come elementi e momenti essenziali del PS.</p>				
16	<p>Gruppo di Cittadini (prot. 44575 del 22.10.2012)</p>	<p>Premesso che il Consiglio Comunale con deliberazione n. 43 del 01.08.2012, ha deciso di pubblicare la disciplina dell'UTOE 6, sulla base di analisi e verifiche più approfondite, osservano che dall'analisi degli elaborati del PS emerge un dimensionamento residenziale da nuova edificazione attribuito all'area compresa tra via Stradella e l'asse ferroviario pari a soli 5680 mq.</p> <p>Considerato che, buona parte di questo dimensionamento andrebbe a soddisfare le numerose ed inevitabili richieste di ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti, riducendo la previsione di nuovi alloggi a poche decine di interventi. Visto che tale zona ha perduto l'originaria funzione agricola a vantaggio di un insediamento residenziale diffuso, incoerente e senza margini definiti, sviluppatosi in assenza di programmazione urbanistica e per gran parte costituito da fenomeni di abusivismo edilizio.</p> <p>Considerato che la previsione di nuova edificazione consentirebbe di soddisfare le esigenze e contestualmente di riqualificare l'esistente dotandolo di infrastrutture e servizi con particolare riferimento alla rete fognaria e alla regimazione del reticolo idrico superficiale.</p> <p>Chiedono un aumento del dimensionamento residenziale di nuova edificazione anche attraverso la contestuale riduzione dello stesso da altre aree come ad esempio Riva dei Ronchi.</p>	<p>L'ambito di territorio oggetto dell'osservazione è incluso nel sistema funzionale delle aree agricole residue dove sono individuate anche zone a prevalente funzione agricola. Queste, benché frammentate ed aggredite da un edificato incoerente senza margini definiti, rappresentano i residui del territorio rurale della pianura massese e come tali sono riconosciute e tutelate. Per questo il PS promuove azioni di aggregazione insediativa con contestuale liberazione e ricomposizione di spazi verdi per le attività agricole o con funzione di riequilibrio ecologico. A tal fine è necessario attribuire limitate quote di dimensionamento residenziale, sia da recupero che da nuova edificazione la cui definizione spetta per legge al RU. Occorre precisare, infatti, che l'articolazione del dimensionamento all'interno dell'Utoe deriva dalla specifica richiesta di approfondimento della Conferenza paritetica ed è funzionale alla valutazione di sostenibilità ambientale effettuata al livello di dettaglio del PS. Esse, pertanto, non assumono in alcun modo il valore di prescrizione per il RU, al quale, sulla base di un quadro conoscitivo più approfondito, spetta il compito di specificare e valutare la localizzazione, l'effettivo dimensionamento e le destinazioni d'uso connessi ai vari interventi che in quella sede saranno previsti.</p> <p>Parere dell'ufficio: la richiesta dell'osservante di "un aumento del dimensionamento residenziale di nuova edificazione anche attraverso la contestuale riduzione dello stesso da altre aree" non è pertinente e quindi non è accoglibile. Non accoglibile.</p>	<p>L'osservazione non è accoglibile in quanto non pertinente allo strumento di pianificazione in approvazione, ma attiene ad aspetti che saranno trattati in sede di adozione degli atti di governo del territorio.</p>		
17	<p>Ramagini Roberta Ramagini Cinzia</p>	<p>Chiedono di inserire all'art. 150 della disciplina del Piano Strutturale, la possibilità di attuare una variante anticipatrice del RU ai fini di escludere dall'obbligo del piano attuativo l'ambito territoriale di Romagnano in considerazione dello stato dei</p>	<p>L'area oggetto di piano attuativo è caratterizzata dalla prevalente necessità di procedere ad un complessivo riassetto ed adeguamento della viabilità e ad una indispensabile realizzazione degli standard urbanistici. Le volumetrie residue possono, pertanto, essere attuate</p>	<p>Le osservazioni non riguardano specificatamente aspetti ambientali e pertanto la</p>		

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
	Bertelloni Vanna Dalle Luche Maria Rosa (prot.44576 del 22.10.2012)	<p>luoghi e del livello di urbanizzazioni già presenti. La finalità è quella di poter attuare interventi attraverso lo strumento della perequazione, per la quale i soggetti firmatari si dichiarano fin d'ora disponibili. Ritengono che tale possibilità di riqualificare un esteso ambito territoriale edificato, rivesta il carattere di interesse generale e diffuso.</p>	<p>solo all'interno di un quadro di riqualificazione e recupero urbano che preveda la realizzazione di interventi volti al superamento delle attuali situazioni di degrado urbanistico, per la cui definizione è necessaria una preventiva ed approfondita analisi di un ambito territoriale più ampio di quello soggetto a piano attuativo: analisi che assume significato solo in sede di Regolamento urbanistico. In questa prospettiva sarà valutata la reale necessità di procedere ancora attraverso un piano attuativo o, con strumenti più diretti associati all'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica. Inoltre particolare rilievo assumono gli aspetti relativi al rischio idraulico di cui il Regolamento urbanistico dovrà tenere conto nella programmazione di dettaglio di questo ambito territoriale.</p> <p>Nello specifico della richiesta di integrazione dell'art. 150, si fa presente che, così come rimodulato, non si esclude che l'Amministrazione possa valutare le condizioni in merito alla necessità di confermare l'obbligo del piano attuativo per quelle aree del territorio comunale che il vigente PRGC assoggetta a strumento urbanistico di dettaglio. Tale valutazione potrebbe, qualora sussistano le condizioni, essere dunque valutata anche preliminarmente alla stesura complessiva del RU.</p> <p>La norma come riformulata in esito alle valutazioni conclusive della conferenza paritetica interistituzionale, precisa testualmente che saranno assentite in quanto anticipatrici del RU <i>"le varianti necessarie per la realizzazione di opere pubbliche o di interventi di utilità generale o di interesse generale e diffuso. Il Consiglio comunale, con specifica decisione, valuterà la sussistenza dei presupposti di utilità generale o di interesse generale diffuso"</i>. Ne consegue che l'Amministrazione, analizzate le condizioni generali di attuazione del vigente PRGC e verificata la situazione di fatto in merito all'edificato, all'assetto infrastrutturale e alla dotazione di standard</p>	<p>Commissione ritiene di non doversi esprimere in merito. Si riservano le valutazioni del caso in sede di eventuale variante.</p>		

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
			<p>potrebbe ritenere superabili le delimitazioni operative del vigente strumento, in quanto non più rispondenti alle esigenze oggettive degli areali così come originariamente delimitati, e procedere, alla luce delle più attuali disposizioni legislative anche in materia di perequazione urbanistica, al superamento del regime vincolistico.</p> <p>Parere dell'ufficio: La possibilità di approvare una variante anticipatrice del RU avente il connotato dell'utilità generale o dell'interesse generale e diffuso, sulla base di un approfondimento conoscitivo e di puntuali valutazioni sulla condizione operativa del vigente PRGC e sull'attualità e utilità di un rinvio all'obbligo di piano attuativo non è esclusa dalla disciplina di salvaguardia, per cui non si ritiene necessario apportare alcuna modifica all'art. 150, conseguentemente non si ritiene l'osservazione accoglibile. Non accoglibile.</p>			
18	Partito Democratico (prot.44598 del 22.10.2012)	<p>Premesso che il Consiglio Comunale con deliberazione n. 47 del 03.08.2011 ha fatto proprio approvando il verbale della Conferenza Paritetica Interistituzionale.</p> <p>Premesso che il sopra citato verbale al punto 6 cita testualmente "saranno eseguite valutazioni più approfondite che dimostrino e garantiscano la tutela delle ex colonie, definendo categorie non eccedenti la ristrutturazione edilizia con mantenimento dei prospetti esterni ed eliminazione delle superfetazioni senza recupero delle relative volumetrie; sarà compito di specifici piani attuativi l'elaborazione di apposite schedature del patrimonio edilizio esistente, sul valore storico-culturale ed architettonico delle singole strutture, anche ai fini di valutare il cambio parziale di destinazione d'uso".</p> <p>Premesso che con atto n. 43/2012 il Consiglio Comunale ha deciso di ripubblicare le modifiche introdotte agli elaborati di PS, tra cui, relativamente alle ex colonie:</p>	<p>Il PS prevede tutta una serie di obiettivi, criteri d'uso e prescrizioni volti alla tutela delle ex colonie, che non si esauriscono nel solo articolo 122, dove, peraltro, si dispone espressamente <i>"la rivalutazione e valorizzazione delle ex colonie, quali contenitori di servizio all'accoglienza in senso generale"</i> e si afferma il principio della <i>"compatibilità con il contesto paesaggistico e naturalistico"</i>. Per inquadrare nella sua completezza le disposizioni che incidono su queste strutture occorre far riferimento anche ad altri articoli della Disciplina di piano ed ogni intervento edilizio eseguibile sulle ex colonie dovrà necessariamente concorrere all'attuazione delle seguenti disposizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>la tutela e la valorizzazione dei caratteri morfologici e vegetazionali, la ricostituzione della fascia pinetata litoranea, il recupero della linea di costa e delle aree dunali, retrodunali ed umide</i> (Art. 10); - <i>il miglioramento della qualità ambientale del paesaggio naturale e di quello urbanizzato anche in termini di sicurezza e di riconoscimento dei loro</i> 	La disciplina di piano, risultanti dal confronto in Commissione paritetica, analizzata nel suo complesso, garantisce la tutela e la conservazione del patrimonio paesaggistico, naturalistico e architettonico delle aree su cui sorgono le ex colonie e di quelle limitrofe. Si ritiene di condividere la controdeduzione dell'Ufficio.		

N.	OSSERV. <i>(In ordine di protocollo)</i>	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p>- lettera A (a1), punto 6: “scheda di valutazione e approfondimento – le colonie marine del litorale massese (allegato 3)”; modifica ed integrazione all’art. 122 della disciplina di piano (allegato 1).</p> <p>Osserva che con le modifiche introdotte l’A.C. prende atto delle prescrizioni imposte dalla Conferenza paritetica riportandole integralmente all’interno degli elaborati del PS, mantenendo contestualmente la previsione del cambio di destinazione a favore della funzione residenziale pari al 25% della sul per ogni singola colonia.</p> <p>Appare evidente che l’obiettivo finale della previsione non è la tutela delle ex colonie che il PS definisce quali “elementi di valore storico culturale e come tali sono riconosciute tra le invariante strutturali dei beni paesaggistici di interesse unitario e le identità specifiche dell’ambiente, del paesaggio, della storia e della cultura”. Da un lato quindi si mette in evidenza come la “maggior parte delle colonie, e quelle a maggior rilevanza, costituiscono un unicum di grande impatto visivo che imprime una forte caratterizzazione al fronte mare...” dall’altro si demanda al R.U. la verifica e la decisione “caso per caso” della parziale riconversione in residenze. Previsione che, escludendo le colonie, di proprietà pubblica e quelle che per destinazione e funzione svolta non risultano convertibili, appare mirata solo per alcune ex colonie di proprietà di noti gruppi imprenditoriali ed è destinata a far aumentare il numero delle seconde case non occupate, che nella linea di costa raggiunge circa le 6.000 unità. Come nel caso di Riva dei Ronchi, è difficile pensare che gli alloggi residenziali realizzati presso le ex colonie possano contribuire al soddisfacimento delle esigenze abitative dei nostri concittadini.</p> <p>A riprova la relazione del PS rileva come “il sistema del turismo è oggi legato sostanzialmente alla balneazione, messa a rischio dall’erosione del litorale e da una serie di carenze strutturali ed in</p>	<p><i>caratteri peculiari (Art. 37);</i></p> <p><i>- il divieto di introduzione di elementi incompatibili con i caratteri identitari del paesaggio e l’individuazione, e conseguente eliminazione, degli elementi incongrui con gli stessi (Art. 37);</i></p> <p><i>- la tutela delle aree pinetate e della ricostituzione della fascia pinetata litoranea recuperando e valorizzando le aree dunali, retrodunali e le zone umide (Art. 84);</i></p> <p><i>- il potenziamento dello sviluppo dei servizi complementari e di supporto all’attività turistica in modo da aumentare il grado di attrattività come località turistica, attraverso l’incentivazione ad attivare strutture e servizi connessi non solo all’impiego del tempo libero ma, più in generale, anche al benessere, al fitness e alla cura del corpo (Art. 84);</i></p> <p><i>- la riqualificazione dell’offerta ricettiva, puntando soprattutto ad accrescere la qualità media delle strutture alberghiere ed extra-alberghiere in modo da intercettare flussi turistici di maggiore pregio (Art. 84);</i></p> <p><i>- la tutela e salvaguardia delle pinete e leccete che sono state in tempi recenti erose e sostituite da un edificato sparso e privo di identità urbana (Art. 94);</i></p> <p><i>- la conservazione e la tutela dei residuali boschi mesofili, delle pinete, degli equilibri ecosistemici e dei corridoi ecologici con particolare riferimento alle zone umide ed ai residuali cordoni dunali (Art. 94);</i></p> <p><i>- la tutela dell’integrità storica delle varie emergenze e degli scenari che vengono percepiti nonché delle visuali panoramiche che li assumono come riferimento (Art. 94);</i></p> <p><i>- il mantenimento della copertura arborea ed arbustiva, anche se di prevalente impianto antropico evidenziando e valorizzando gli elementi della vegetazione spontanea associata anche a residui elementi di fascia dunale, quali presidio del paesaggio</i></p>			

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p>particolare dallo squilibrio fra la ricettività alberghiera e la presenza di seconde case”, inoltre nei suoi indirizzi il PS fissa quale principale obiettivo per la funzione turistico-ricettiva quello di “riqualificare l’offerta ricettiva, alberghiera ed extra alberghiera, in modo da intercettare flussi turistici di maggior pregio e potenziare lo sviluppo dei servizi complementari e di supporto all’attività turistica in modo da aumentare il grado di attrattiva del nostro territorio come località turistica”.</p> <p>Appare ingiustificata la scelta di demandare al RU una disciplina di dettaglio invece di affidarla a specifico piano particolareggiato che avrebbe il vantaggio di valutare nel loro insieme le strutture considerandole come un unicum inscindibile. Prova ne è che il recupero delle colonie non può prescindere da uno studio complessivo del water front che ne metta in bella vista i prospetti principali creando una passeggiata tipica delle coste mediterranee per cui il semplice rimando al RU non è plausibile. Occorre una complessiva riqualificazione territoriale tesa, in primis, ad eliminare quel fenomeno di barriera evidenziato dallo studio fatto dalla MBM Arquitectes di Barcellona tra la città ed il mare. Un quadro generale che dovrebbe svilupparsi anche in funzione delle potenzialità turistiche legate al nuovo porticciolo ed al fabbisogno di servizi ad esso connessi oltre alle esigenze che, in termini di ricettività, saranno legate al completamento del nuovo ospedale, per i familiari dei malati a lunga degenza.</p> <p>Dalle analisi del PS relativamente all’UTOE 1 emerge come l’affluenza turistica crei poco indotto a livello locale essendo a carattere stagionale e condizionata dalla qualità delle strutture ricettive e da una carenza di attrattive.</p> <p>Dai dati emerge una assenza di infrastrutture e servizi, elementi indispensabili per incentivare un turismo non solo stagionale.</p>	<p>(Art. 95);</p> <p>- <i>la tutela ed il rafforzamento del sistema dunale e della vegetazione autoctona con divieto di sistemazioni vegetazionali incongrue</i> (Art. 96);</p> <p>- <i>salvaguardia e rafforzamento dei cordoni dunali e della vegetazione autoctona e riqualificazione ed incremento delle aree pinetate</i> (Art. 122).</p> <p>Inoltre per le colonie ricomprese nell'area di notevole valore (ovvero tutte quelle che insistono sulla fascia litoranea) gli interventi ammessi sono esclusivamente quelli finalizzati alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione delle specifiche identità, la salvaguardia degli assetti vegetazionali consolidati e destinazioni d'uso compatibili con i caratteri morfologici, ambientali e paesaggistici (Art. 43);</p> <p>Sulle colonie classificate di significativo valore <i>"sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione e/o al recupero degli edifici stessi e delle relative aree di pertinenza che mantengono inalterati i caratteri morfologici, tipologici ed architettonici"</i>. (Art. 43).</p> <p>La previsione di una quota marginale di residenza, deve essere considerata parte integrante delle operazioni di recupero delle ex Colonie tecnicamente ed economicamente realizzabili, in considerazione dell’entità dei volumi esistenti e delle funzioni pubbliche che queste devono accogliere in coerenza con i contenuti della scheda di paesaggio Ambito 2 – Massa-Carrara allegata al PIT regionale. Senza dimenticare che il prolungamento della stagionalità, in considerazione dei volumi presenti, afferma l’esigenza di una realtà funzionale più complessa ed articolata che non esclude a priori marginali cambi di destinazione. Un mutamento di tale previsione obbligherebbe ad una riadozione, conseguente ripubblicazione e quindi un ulteriore e dannoso allungamento dei tempi di approvazione dello strumento di pianificazione, con tutti gli effetti negativi che da questo ne deriva.</p>			

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p>Occorrono servizi e spazi qualificati mentre gli operatori devono possedere una più qualificata capacità imprenditoriale.</p> <p>Nella nostra città si passa invece il concetto della premialità in termini di appartamenti da vendere ad una proprietà lontana dall'idea di fornire servizi qualificati a favore dei turisti e della collettività e pertanto disinteressata alla creazione di strumenti di sviluppo economico e reddituale e attratta invece dall'idea di monetizzare in tempi rapidi i propri investimenti.</p> <p>Per quanto sopra esposto, ai fini di un miglioramento complessivo del PS si ritiene opportuno apportare alla disciplina le seguenti modifiche (in grassetto le parti da inserire e con testo sottolineato quelle da eliminare):</p> <p>- Art.122 UTOE n.1 – Marina Partaccia (nella parte relativa agli “obiettivi-trasformazioni ammissibili-indirizzi per il RU)</p> <p>1) <i>“rivalutazione e valorizzazione dei volumi esistenti rappresentati dalle ex colonie, quali contenitori di servizio all'accoglienza in senso generale, che saranno individuate specificamente dal RU e dal P.P.A. dovendosi intendere per ex colonie tutti gli immobili che in origine avevano tale destinazione anche al fine di preservarne le caratteristiche architettoniche, attraverso interventi di ristrutturazione e riqualificazione”.</i></p> <p>In forza delle modifiche proposte occorre aggiornare anche la “Scheda di valutazione e approfondimento – le colonie marine del litorale massese”.</p> <p>2) <i>“Nell'ambito del riuso, saranno consentite sia finalità culturali, didattiche e sanitarie, sia l'utilizzo per attività turistico ricettive, privilegiando la funzione alberghiera, anche al fine di conseguire un prolungamento della stagionalità, sia la qualificazione per attività culturali – documentali, escludendo il cambio di destinazione a scopo</i></p>	<p>Il RU nell'individuare le quote delle superfici disponibili si adopererà per valutare la marginalità di tale quota.</p> <p>Per quanto riguarda la previsione di uno specifico piano attuativo che comprenda l'intera area delle colonie, si fa presente che già la disciplina di cui all'art. 122 prevede specifici piani attuativi corredati di apposite schedature delle singole strutture. In sede di conferenza paritetica tale disposizione è stata ritenuta più efficace per il perseguimento degli obiettivi di tutela e più aderente alle diverse condizioni e caratteristiche delle ex colonie, fermo restando la predisposizione di una disciplina specifica contenuta nel RU a cui ricondurre le modalità d'intervento su singoli comparti o unità minime d'intervento.</p> <p>Per quanto sopra espresso, nello specifico delle proposte di modifica dell'art. 122 si ritiene:</p> <p>1) parzialmente accoglibile la modifica proposta limitatamente alla seguente specificazione: <i>“dovendosi intendere per ex colonie tutti gli immobili che in origine avevano tale destinazione anche al fine di preservarne le caratteristiche architettoniche”;</i></p> <p>2) non accoglibile la parte riguardante l'esclusione del cambio di destinazione in residenziale. Per quanto attiene l'obbligo di assoggettare l'intera area delle colonie ad uno specifico piano attuativo, detta richiesta non comporta modifiche alla disciplina adottata che già prevede un livello di pianificazione intermedio tra RU e rilascio dei titoli abilitativi all'attività edilizia e che per tale motivo non si ritiene accoglibile.</p> <p>Parere dell'ufficio: Parzialmente accoglibile secondo l'articolazione di cui sopra.</p>			

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p><u>residenziale sia la parziale riconversione a residenze, senza escludere diverse innovative destinazioni d'uso purché compatibili con il contesto paesaggistico e naturalistico, subordinato alla formazione di uno specifico piano particolareggiato che comprende l'intera area delle colonie. Per quanto attiene la parziale riconversione in residenze delle strutture che il vigente PRG destina a zone per colonie, questo potrà avvenire esclusivamente per le colonie che in un quadro di recupero generale, saranno destinate alla funzione alberghiera ed il RU verifica e stabilisce, caso per caso ed a seconda delle varie tipologie degli immobili, della loro localizzazione e della sostenibilità degli interventi di trasformazione, la percentuale di superficie utile lorda da attribuire alla destinazione residenziale, che comunque non potrà superare il 25 % del totale della superficie utile lorda esistente al netto delle superfetazioni per ogni singola colonia; gli interventi edilizi su queste strutture non potranno eccedere la categoria della ristrutturazione edilizia con mantenimento dei prospetti esterni ed eliminazione delle superfetazioni senza recupero delle relative volumetrie; sarà compito di specifici piani attuativi l'elaborazione di apposite schedature del patrimonio edilizio esistente, sul valore storico culturale ed architettonico delle singole strutture, anche ai fini di valutarne il cambio parziale di destinazione d'uso".</u></p> <p>In considerazione di quanto sopra si chiede di aggiornare la "scheda di valutazione e approfondimento – le colonie marine del litorale massese".</p>				
19	Partito Democratico (44606 del 22.10.2012)	<p>Premesso che il Consiglio Comunale con atto n. 47/2011 ha fatto proprio approvandolo il verbale della Conferenza Paritetica.</p> <p>Premesso che il sopracitato verbale cita testualmente: "sono oggetto di approfondimento specifico, le esigenze, per quanto riguarda l'UTOE</p>	Le considerazioni preliminari non riguardano l'autonomo percorso del PS né il suo assetto disciplinare e progettuale del quale ne sono stati ampiamente valutati e motivati i principi di sostenibilità. In merito agli aspetti dell'osservazione che pongono l'attenzione sui principi di tutela dei	Le osservazioni, se pure finalizzate alla tutela paesaggistica ed alla salvaguardia ambientale,		

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p><i>n.6, anche in considerazione dei caratteri paesaggistico-ambientali, di riduzione del carico insediativo e della sua pressione sul sistema costiero” e ancora alla lettera a) “si procederà ad una drastica riduzione delle volumetrie ammissibili nell’area destinata dal vigente PRGC al centro turistico alberghiero dei Ronchi, che dovrà essere oggetto di un piano attuativo convenzionato che preveda specificatamente anche congrui profili di interesse pubblico”.</i></p> <p>Premesso che il C.C. con deliberazione n.43 del 01.08.2012, ha deciso di ripubblicare le modifiche introdotte agli elaborati del PS, tra cui, relativamente al centro turistico alberghiero dei Ronchi:</p> <p>- lettera A (a2), punto 8:"scheda di valutazione e approfondimento-UTOE n.6 – Ronchi Poveromo” (allegato 4); modifica ed integrazione agli artt. 116 e 127 della disciplina di piano (allegato 1); modifica alle tabelle di dimensionamento contenute nell’allegato A alla disciplina di piano (allegato 2); aggiornamento della scheda di valutazione e approfondimento-dimensionamento e sistemi infrastrutturali e tecnologici (allegato 5) e della Relazione generale (allegato 6).</p> <p>Osserva</p> <p>Che con le modifiche introdotte, relativamente all’area del centro turistico alberghiero dei Ronchi, viene effettuata la riconversione ad alloggi residenziali per una sul di 13.500 mq ed un albergo per 120 posti letto equivalenti a circa 3.120 mq.</p> <p>Viene pertanto apportata una notevole riduzione delle volumetrie ammissibili dal PRG vigente e contestualmente viene realizzato il totale cambio di destinazione della funzione turistico-ricettiva in residenziale.</p> <p>Tale cambio di rotta non è giustificato dalla preoccupazione dell’A.C. di evitare la costruzione di un ecomostro. Merita ricordare che la convenzione</p>	<p>valori paesaggistici e naturalistici, precisato che all'attualità non si ha notizia di norme regionali che rendono inedificabile l'area, si richiamano le specifiche valutazioni e gli approfondimenti conoscitivi contenuti nell'allegato 4 alla deliberazione di C.C. n. 43/2012. La scheda, nei suoi passaggi valutativi conclusivi, puntualizza che il riassetto generale della zona di Ronchi-Poveromo, sarà effettuato attraverso un complessivo approfondimento di dettaglio, per cui nuove previsioni edificatorie potranno essere assentite purché “<i>condizionate alla riqualificazione della zona attraverso il recupero ed il rafforzamento delle caratteristiche ambientali e del valore di naturalità, sulla base di 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)</i>”.</p> <p>Riguardo al dimensionamento occorre sottolineare che il PS attribuisce le quote di dimensionamento a livello di UTOE e che l'articolazione dello stesso in ambiti territoriali interni alla stessa scaturisce dalla specifica richiesta di approfondimento della Conferenza paritetica esclusivamente ai fini delle valutazioni di sostenibilità ambientale. Le quote di dimensionamento indicate nell'allegato 4 non assumono pertanto il valore di prescrizione per il RU, al quale, sulla base di un quadro conoscitivo più approfondito, spetta il compito di specificare e valutare la localizzazione, l'effettivo dimensionamento e le destinazioni d'uso connessi ai vari interventi che in quella sede saranno previsti. Il PS, quindi, negli approfondimenti e nelle valutazioni condotte a seguito della conferenza paritetica ha prefigurato uno scenario possibile e sostenibile di distribuzione del dimensionamento all'interno dell'UTOE 6 che vede per il centro turistico alberghiero di Ronchi una riduzione delle volumetrie assentite dal vigente PRG e dal conseguente PLC. La possibilità di insediare delle residenze, da valutare in sede di RU, è funzionale al prioritario obiettivo del PS</p>	<p>attengono ad aspetti che saranno approfonditi ed attentamente valutati nel Regolamento Urbanistico e nel Piano attuativo dell'area Riva dei Ronchi. Si ritiene pertanto che non siano accoglibili in questa sede e si invita l'Amministrazione a tenerne in debito conto in sede di redazione degli atti di governo del territorio.</p>		

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p>urbanistica stipulata il 31.08.1994 scadrà il 20.05.2013 e non risulta ad oggi che l'attuale proprietà dell'area abbia la volontà e neppure la possibilità, in termini di titolo autorizzativi, all'edificazione (nulla osta del rischio idraulico, sovrintendenza).</p> <p>L'area oltre ad essere molto interessante sotto il profilo faunistico-floreale, ricade in pericolosità idraulica molto elevata e costituisce una naturale cassa di espansione molto spesso soggetta ad allagamenti in considerazione della presenza di un sistema di fossi di bonifica e di un laghetto retrodunale.</p> <p>Per tali motivi le norme regionali la rendono inedificabile se non previa messa in sicurezza del fosso Magliano con costi molto elevati a carico della collettività.</p> <p>La riconversione in residenziale non è giustificata neppure in considerazione del presunto rischio di risarcimento danni. Al contrario invece si ricorda che a termini di convenzione spetta alla società il versamento a favore del Comune di una penale di 25.000 euro mensili per la mancata realizzazione dell'albergo.</p> <p>Non si comprende inoltre sulla base di quale criterio l'amministrazione determini le quantità volumetriche del residenziale; da un raffronto tra il sistema perequativo del PIUSS e del P.I.I. si evidenzia come per Riva dei Ronchi venga applicata una perequazione estremamente favorevole alla società.</p> <p>Permangono inoltre forti preoccupazioni in merito alla riconversione a residenziale in quanto ne origina la creazione di circa 150-200 alloggi che difficilmente andranno a soddisfare le esigenze dei residenti ma più probabilmente il mercato delle seconde case incrementando quindi il numero delle case non occupate, che nell'UOTE 6 sarebbero attualmente 1.259 su un totale di 3.195 pari al 39%.</p>	<p>per quest'area che è quello di ridimensionare la potenzialità edificatoria del piano di lottizzazione al fine di rendere gli interventi compatibili con la tutela paesaggistica e la salvaguardia ambientale non garantiti dall'attuale strumentazione urbanistica. Per questo motivo il PS impone l'obbligo di un piano attuativo convenzionato che preveda specificatamente congrui profili di interesse pubblico la cui sussistenza dovrà essere attestata con specifica decisione dal Consiglio comunale. Preme sottolineare che la notevole riduzione volumetrica prescritta dal PS crea i presupposti per la conservazione degli elementi naturalistici presenti nell'area. Sarà compito del RU e del successivo piano attuativo effettuare le opportune valutazioni ed i necessari approfondimenti di supporto alle scelte progettuali che potranno comportare anche ulteriori riduzioni delle volumetrie rispetto a quanto prefigurato nell'atto di ripubblicazione.</p> <p>I riferimenti ai criteri perequativi adottati nel PIUSS e nel P.I.I, ambiti, ricordiamo, oggetto di specifiche varianti al PRG in anticipazione del RU, non sono comparabili poiché riguardano situazioni diverse sia dal punto di vista urbanistico-procedurale che di contesto territoriale. Il RU e soprattutto il successivo piano attuativo definiranno un'appropriata disciplina dei profili perequativo e convenzionali. Riguardo al paventato rischio che gli eventuali alloggi realizzati non vadano <i>"a soddisfare le esigenze dei residenti ma più probabilmente il mercato delle seconde case"</i> si fa presente che sia in sede di RU che attraverso altri strumenti di governo del territorio, in applicazione degli indirizzi che il PS pone al riguardo, possono essere predisposte le misure necessarie a limitare, per quanto possibile, tale eventualità, incentivando e promuovendo anche finalità sociali. Osservazione non accoglibile.</p> <p>Nello scenario ipotizzato, non vincolante per il RU, il dimensionamento residenziale di nuova edificazione nella stessa UTOE è funzionale alla promozione di</p>			

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p>Percentuale che sarebbe notevolmente più alta se si prendesse in considerazione la sola fascia di costa.</p> <p>Oltre al danno bisogna considerare la beffa rappresentata dal fatto che l'attribuzione di 13.500 mq di residenziale rappresenta circa il 30% del dimensionamento complessivo dell'UTOE 6 rispetto ad una superficie territoriale complessiva di 1,818 kmq. Se alle volumetrie di Riva dei Ronchi si aggiungono quelle del residenziale monofamiliare di Ronchi Poveromo, il dimensionamento residenziale rimanente risulta di soli 5.680 mq senza tener conto che in tale dimensionamento sono ricompresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni e quindi il nuovo edificato si ridurrebbe a poche decine di interventi.</p> <p>Va inoltre tenuto presente che la quota del 40% di prima attuazione del RU dovrà privilegiare il recupero, la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente con la conseguenza che altri interventi nell'UTOE verranno inibiti.</p> <p>In sintesi per favorire Riva dei Ronchi ai residenti rimane nulla. Difficilmente si può ritenere che interventi come quello di Riva dei Ronchi con alloggi vista mare (6.000/7.000 a mq) possa soddisfare le richieste dei cittadini massesi.</p> <p>Altro pessimo risultato è la riduzione di 330 posti letto per la funzione alberghiera. Quindi da un lato si mette in mostra la forte vocazione turistica dell'area e dall'altro si riduce l'offerta turistica, in una zona dove si sommano al numero dei posti letto anche le RTA che notoriamente non funzionano come vere e proprie residenze turistico-alberghere.</p> <p>In sintesi gli approfondimenti richiesti dalla Conferenza Paritetica si riducono a considerazioni molto generiche e non spiegano il dimensionamento di Riva dei Ronchi e dell'intera UTOE.</p> <p>In effetti non viene motivata la riduzione di 6.000 mq di sul da recupero mentre la riduzione di 3.500 mq di sul di nuova edificazione e del tutto virtuale in</p>	<p>azioni volte alla liberazione e ricomposizione degli spazi verdi attraverso l'aggregazione dell'edificato sparso. La zona a cui ci si riferisce, benché aggredita da insediamenti residenziali, è riconosciuta di particolare importanza in quanto costituisce uno degli ultimi elementi residuali di zona agricola con superstiti elementi di naturalità del territorio di pianura. Dovranno essere incentivati interventi puntuali di demolizione di edifici sparsi, caratterizzati da criticità infrastrutturali, con ricostruzione in posizione più favorevole in termini di viabilità e servizi nel quadro della ridefinizione del confine tra spazio urbano e territorio aperto. L'effettiva potenzialità edificatoria spesa per queste operazioni, determinata e valutata in sede di RU, deve essere necessariamente molto contenuta e calibrata in modo da evitare fenomeni di densificazione fine a se stessa e nuovo consumo di suolo.</p> <p>La riduzione dei posti letto, così come quella per la funzione residenziale, discende direttamente dagli esiti della conferenza paritetica che richiedeva di fatto la riduzione del carico insediativo sull'UTOE 6. Il PS approvato aveva, infatti, confermato la previsione di posti letto previsti dal vigente PRG, ivi compresi quelli del PLC di Riva dei Ronchi, anche nell'ipotesi di drastica riduzione delle volumetrie e della loro riconversione a residenziale. Per quanto concerne la riduzione delle volumetrie connesse al recupero del patrimonio edilizio esistente la s.u.l. di 12.000 mq è stata determinata, a seguito degli approfondimenti condotti, in considerazione delle volumetrie e delle tipologie edilizie presenti nel territorio analizzato, riconducibili prevalentemente a case isolate mono o bifamiliari. Tale dimensionamento è stato valutato sostenibile ed attuabile all'interno degli interventi che possono essere condotti sugli edifici esistenti.</p> <p>Relativamente alle puntuali richieste di modifica degli elaborati del PS per le motivazioni sopra espresse si</p>			

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p>quanto viene attribuito al RU, in maniera impropria, la possibilità di assegnare questa quota di dimensionamento alla stessa o ad altra UTOE sulla base di studi più approfonditi.</p> <p>Si ritiene pertanto necessaria la scelta di ridurre al 50% le volumetrie ammissibili nell'area di Riva dei Ronchi, ma si ritiene altresì necessario, per congrui profili di interesse pubblico, mantenere una destinazione turistico-ricettiva, obiettivamente più congrua alle esigenze ed alle potenzialità turistiche della zona. Non è superfluo ricordare, che le previsioni edificatorie per quell'area dovrebbero essere subordinate al recupero e alla valorizzazione della vegetazione autoctona, alla salvaguardia dell'originario laghetto retrodunale ad un coretto inserimento dell'intervento edilizio all'interno dell'area e rispetto al patrimonio architettonico e ambientale dei luoghi circostanti.</p> <p>Ragionamento a parte merita la zona corrispondente alla fascia compresa tra la ferrovia e via Stradella, che il vigente PRG definisce come area agricola. La zona si distingue per un addensamento edilizio lineare distribuito su via Stradella e, nella parte restante per la presenza di un edificato diffuso, distribuito su strade vicinali di piccola sezione frammisto ad aree libere, ma nella generalità dei casi residuali e parcellizzate rispetto alle originarie vocazioni al pascolo e all'agricoltura. L'amministrazione si deve porre l'obiettivo di ricomporre un territorio frammentato frutto anche di consistenti fenomeni di abusivismo edilizio che, in maniera impropria, hanno dato risposta alle esigenze abitative dei residenti surrogando l'assenza di idonei strumenti di programmazione urbanistica. Si ritiene pertanto che per un'area di circa 4 kmq, che ha abbandonato la sua originaria vocazione agricola a vantaggio di un insediamento residenziale diffuso, sia insufficiente la previsione di 5680 mq di sul residenziale da nuova edificazione e necessario</p>	<p>ritiene quanto segue:</p> <p>a) la richiesta di eliminare la possibilità di destinare anche a residenziale l'area del centro turistico alberghiero limita le scelte operative del RU in merito all'individuazione delle migliori soluzioni insediative tese alla riduzione delle volumetrie oggi assentite. Per quanto riguarda la "reintegrazione del verde" occorre considerare che ci si riferisce ad un'area attualmente ineditata dove la volontà di tutela paesaggistica e la salvaguardia ambientale sono già espresse nella stessa norma ripubblicata. Si ritiene, pertanto, che solo in sede di RU e di piano attuativo sarà possibile la definizione di una appropriata e dettagliata disciplina del verde. Relativamente a questo punto l'osservazione non è dunque accoglibile.</p> <p>b) la richiesta di eliminare il seguente periodo "<i>la superficie utile lorda massima per la funzione residenziale non deve essere superiore a 13.500 mq e deve essere previsto un albergo di almeno 120 posti letto che equivalgono a circa 3.120 mq di s.u.l</i>" è accoglibile in quanto volta ad eliminare dei dati quantitativi, che, evidentemente, hanno generato fraintendimenti tra competenze del PS e prerogative del RU che è meglio risolvere alla luce della possibili ulteriori riduzioni delle volumetrie realizzabili sulla base delle specifiche valutazioni del RU stesso. Relativamente a questo punto l'osservazione è dunque accoglibile;</p> <p>c) la richiesta di sostituire o integrare le parole "<i>sistema di fossi e canali esistenti nell'area</i>" con "<i>laghetto retrodunale</i>" è accoglibile. Il PS approvato indica in tale ambito la presenza di uno "<i>stagno retrodunale relitto</i>", inserito dal punto di vista della disciplina nelle "<i>aree degradate d'interesse ambientale</i>", dove sono previste indagini di dettaglio in sede di RU o di piano attuativo;</p> <p>d) la richiesta di eliminare il riferimento al dato numerico del dimensionamento è accoglibile perché</p>			

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p>l'attribuzione di una quota di dimensionamento per la funzione residenziale originariamente prevista per Riva dei Ronchi, tale anche da giustificare l'impegno economico dell'amministrazione verso un consistente aumento in termini di dotazioni infrastrutturali e di servizi, con particolare riferimento alla rete fognaria e all'improcastinabile riassetto del reticolo idrico superficiale al fine di ridurre i fenomeni di allagamento per esondazioni dei corsi d'acqua. Alla luce delle considerazioni esposte ed al fine di un miglioramento complessivo degli indirizzi del PS, si ritiene opportuno apportare le modifiche sotto elencate:</p> <p>- Scheda di valutazione e approfondimento UTOE 6 (allegato 4).</p> <p>a) A pagina 9 dopo le parole <i>"Per quanto riguarda il centro turistico di Ronchi"</i> sostituire le parole <i>"la riconversione a residenziale è consentita solo attraverso un piano attuativo convenzionato che preveda specificatamente congrui profili di interesse pubblico, una superficie utile lorda massima per la funzione residenziale non superiore a 13.500 mq ed un albergo di almeno 120 posti letto"</i> con le parole <i>"dovrà essere oggetto di un piano attuativo convenzionato che preveda specificatamente anche congrui profili di interesse pubblico, una superficie utile lorda massima per la funzione turistico-ricettiva non superiore a 13.500 mq ed un albergo tradizionale di almeno 120 posti letto"</i>. Inoltre dopo le parole <i>"l'attuazione delle previsioni edificatorie deve comunque essere subordinata"</i> aggiungere le parole <i>"alla reintegrazione del verde"</i>.</p> <p>b) A pag. 10 eliminare il seguente periodo: <i>"La superficie utile lorda massima per la funzione residenziale non deve essere superiore a 13.500 mq e deve essere previsto un albergo di almeno 120 posti letto che equivalgono a circa 3.120 mq di s.u.l"</i>.</p> <p>c) A pag. 11 sostituire le parole <i>"sistema di fossi e</i></p>	<p>elimina parti del testo della <i>"Scheda di valutazione e approfondimento - UTOE n. 6 - Ronchi-Poveromo"</i> non essenziali né tantomeno prescrittivi per il RU, inerenti a dati quantitativi la cui determinazione spetta al Regolamento urbanistico e che in sede di PS, benché nella scheda il significato di tali dati è ben evidenziato, hanno generato fraintendimenti che è meglio risolvere. Relativamente a questo punto l'osservazione è dunque accoglibile.</p> <p>Parere dell'ufficio: Parzialmente accoglibile secondo l'articolazione di cui sopra.</p>			

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p><i>canali esistenti nell'area" con "laghetto retrodunale".</i></p> <p>d) A pag. 10 correggere il testo come sotto evidenziato (testo sottolineato da eliminare): <i>"A tale situazione il PS intende porre rimedio promuovendo azioni di aggregazione insediativa con contestuale liberazione e ricomposizione di spazi verdi per le attività agricole o con funzione di riequilibrio ecologico, in funzione delle quali, occorre attribuire, oltre a quella da recupero, anche una quota di dimensionamento residenziale da nuova edificazione di circa 5.680 mq di s.u.l.</i></p> <p>In forza delle modifiche proposte si invita conseguentemente a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aggiornamento della tabella relativa al fabbisogno di spazi insediativi e produttivi (pag. 10); - aggiornamento delle tabelle di dimensionamento contenute nell'allegato A alla disciplina di piano (allegato 2); - modifica ed integrazione degli artt. 116 e 127 della disciplina di piano (allegato 1); - aggiornamento della "scheda di valutazione e approfondimento - dimensionamento e sistemi infrastrutturali e tecnologici (allegato 5) e della relazione generale (allegato 6)". 				
20	Luigi Costa (prot.44611 del 22.10.2012)	<p>L'osservante, proprietario di un immobile identificato in Catasto al fg. 157 mapp. 262, 331, 332, 333 e 334 e titolare dell'attività di ristorazione ivi esercitata "Amici dell'universo" considerato che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dall'analisi degli elaborati del PS emerge un dimensionamento residenziale da nuova edificazione attribuito all'area di Riva dei Ronchi pari a 13.500 mq oltre ad un albergo di 120 posti letto; - seguendo banali criteri perequativi è logico uniformare le previsioni edificatorie per tutte le aree circostanti, compresa l'area a confine 	<p>L'osservazione non è attinente ai contenuti, agli obiettivi ed indirizzi del PS né tantomeno alle parti modificate ed oggetto di ripubblicazione. Le disposizioni del PS non possono contenere specifiche e puntuali destinazioni di zona né attribuire capacità edificatorie che sono di esclusiva pertinenza degli atti di governo del territorio quali il Regolamento urbanistico.</p> <p>Parere dell'ufficio: l'osservazione non è pertinente all'ambito operativo del piano strutturale. Non accoglibile.</p>	L'osservazione non é accoglibile in quanto non pertinente allo strumento di pianificazione in approvazione, ma attiene ad aspetti che saranno trattati in sede di adozione degli atti di governo del territorio.		

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p>dell'argine sinistro del Magliano e prospiciente il complesso residenziale da realizzre nell'area Riva dei Ronchi;</p> <ul style="list-style-type: none"> - su tale area insistono da oltre 30 anni attività commerciali di servizi di ristorazione; - la zona è urbanizzata (strade residenziali, parcheggi, fognatura, acquedotto, eleettricità, gas illuminazione pubblica e spazi di verde attrezzato) <p>Chiede per tale area di individuare nel PS prima e successivamente nel RU una destinazione di tipo commerciale, di servizi e di ristorazione.</p>				
21	<p>Proprietari e residenti lungo via Aurelia Ovest nel tratto compreso tra via Catagnina ed il confine con il comune di Carrara (prot.44643 del 22.10.2012</p>	<p>In qualità di residenti e proprietari dei terreni situati lungo la strada di via Aurelia Ovest, nel tratto compreso da via Catagnina ed il confine con il Comune di Carrara all'interno del perimetro della Zona Industriale Apuana, essendo venuti a conoscenza dell'approvazione dell'elenco delle parti del piano strutturale oggetto di modifica o integrazione fanno presente che:</p> <p>in riferimento alle previsioni urbanistiche delle aree all'interno della Zona Industriale in fregio alla strada di via Aurelia Ovest ed alle specifiche valutazioni che si dovranno effettuare in ordine alle residue quantità di volumetrie del PRG vigente destinate ad insediamenti produttivi ed artigianali e all'introduzione di una superficie di 10.000 mq di nuova edificazione da destinare ad attività commerciali anche di media e grande distribuzione ed attività direzionale nell'area di bordo, in fregio a via Aurelia nel tratto di via Tinelli e via Catagnina che sicuramente saranno oggetto di approfondimenti tecnici, osservano quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'area di bordo, prevista nel Piano Strutturale, per le attività direzionali e commerciali, lungo la via Aurelia Ovest, deve essere estesa sino al limite del confine comunale, in quanto con la realizzazione della nuova viabilità e lo svincolo del sottopasso ferroviario, in fase di completamento, hanno aperto 	<p>In linea generale preme sottolineare che il Piano Strutturale è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 09.12.2010. A seguito dell'approvazione la Provincia di Massa-Carrara e la Regione Toscana hanno adito la conferenza paritetica interistituzionale, ai sensi dell'articolo 25 della legge regionale n. 1/2005, per possibili profili di contrasto del Piano strutturale con il Piano territoriale di coordinamento provinciale e con il Piano d'indirizzo territoriale regionale. La conferenza paritetica, svoltasi in due sedute - 28 luglio e 4 agosto 2011 - si è chiusa con una presa d'atto dei contenuti della deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 3/8/2011, che individua una serie di interventi da effettuarsi sul Piano tesi a superare i possibili motivi di contrasto tra gli strumenti della pianificazione territoriale. Conseguentemente il Consiglio comunale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - con deliberazione n. 42 del 31/7/2012, ha preso atto ed approvato le integrazioni e le modifiche introdotte agli elaborati del Piano strutturale che non necessitano di ripubblicazione, in quanto non alterano i contenuti degli stessi e non incidono su diritti di terzi; - con deliberazione n. 43 del 1/8/2012, ha proceduto alla ripubblicazione di quelle parti e di quei contenuti del Piano strutturale che necessitano di dovute forme pubblicistiche con conseguente apertura dei termini per la presentazione di eventuali osservazioni. 	<p>Come osservato dall'ufficio le osservazioni riguardano norme del PS non oggetto del presente procedimento.</p>		

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p>nuove prospettive e nuove previsioni urbanistiche che dovranno, necessariamente, essere prese in considerazione ai fini della pianificazione ed organizzazione di un territorio, in gran parte, sino ad oggi abbandonato, non utilizzato e a volte usato come discarica abusiva in conseguenza di ciò un degrado ambientale, per cui si rende indispensabile un recupero ambientale della zona interessata e un utilizzo migliore dell'area ai fini delle risorse economiche e di investimenti delle attività produttive e allo stesso tempo un decoro ambientale che rappresenta, se vogliamo, un biglietto da visita per l'aspetto decoroso della città. Organizzare e pianificare urbanisticamente quel tratto di territorio significa eliminare quelle attività sporadiche e precarie, nate spontaneamente senza alcuna logica o idea di territorio e realizzate in qualche maniera, senza una logica tecnica. Si rileva in alcune aree l'esistenza di attività commerciali e direzionali che a nostro avviso dovranno essere ampliate e riqualificate per essere competitive e sicuramente, offrire servizi migliori, rivitalizzando il territorio che oggi risulta spento e abbandonato e agglomerati di fabbricati residenziali. A lato monti della via Aurelia - via Candia, di recente sono stati realizzati fabbricati residenziali (ERP) e altri sono esistenti per cui la zona è sufficientemente abitata e urbanizzata (esistenza di servizi tecnologici e scuola elementare) che sicuramente necessita di attività commerciali.</p>	<p>Da quanto sopra citato ed in considerazione che le modifiche introdotte alla disciplina di PS oggetto di ripubblicazione, in esito alle valutazioni conclusive della Conferenza Paritetica Interistituzionale, non introducono, relativamente alla norma osservata, elementi di novità rispetto al PS così come approvato e pertanto esulano dall'ambito di approfondimento della deliberazione di C.C. n. 43/2012, se ne deduce che l'osservazione non sia attinente al procedimento in essere ed in tal senso non possa trovare accoglimento.</p> <p>Parere dell'ufficio: l'osservazione non è attinente ai contenuti oggetto di ripubblicazione così come rimodulati in esito alle valutazioni della Conferenza Paritetica Interistituzionale. Non accoglibile.</p>			
22	Giusti Elena (prot.44648 del 22.10.2012)	<p>L'osservante, proprietario di un immobile identificato in Catasto al fg. 79 mapp. 213 chiede per detto immobile la possibilità del cambio di destinazione all'attualità impedito dal vincolo di piano particolareggiato del centro città.</p>	<p>L'osservazione non è attinente ai contenuti, agli obiettivi ed indirizzi del PS né tantomeno alle parti modificate ed oggetto di ripubblicazione. Le disposizioni del PS non possono contenere specifiche e puntuali destinazioni di zona né attribuire capacità edificatorie che sono di esclusiva pertinenza degli atti di governo del territorio quali il Regolamento urbanistico.</p> <p>Parere dell'ufficio: l'osservazione non è pertinente all'ambito operativo del piano strutturale. Non</p>	<p>L'osservazione non é accoglibile in quanto non pertinente allo strumento di pianificazione in approvazione, ma attiene ad aspetti che saranno trattati in sede di adozione degli atti</p>		

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
			accoglibile.	di governo del territorio.		
23	Società degli Amici di Ronchi- Poveromo (prot.44650 del 22.10.2012)	<p>La società degli amici di Ronchi Poveromo nella persona del suo Presidente avv. Antonio Zorzi Giustiniani relativamente al centro turistico alberghiero di Ronchi osserva quanto segue:</p> <p>A- le modifiche introdotte prevedono una grossa riduzione delle volumetrie del centro turistico.</p> <p>Tale riduzione volumetrica, pur rispondendo all'invito della conferenza paritetica, si configura come una devastante colata di cemento che contrasta sia con la tutela del paesaggio costiero (D.M. 9.6.1952-D.M. 10.10.1953 e D.M. 21.10.1958) e in particolar modo con il D.M. 25.07.1960, tutele delle quali le varie amministrazione non hanno mai tenuto conto e sulle quali la Soprintendenza sin dal 1987 in una lettera al Comune riguardo al progetto di Riva dei Ronchi rilevava: "il pesantissimo impatto visivo e l'evidentissima barriera edilizia che per dimensioni e tipologia nega ogni rapporto tradizionale tra insediamenti e fascia costiera causando un danno ambientale irreversibile".</p> <p>Non solo, quest'area retrodunale, già intersecata da canali di bonifica e che veniva segnalata tra i biotopi da preservare, è stata privata della ricca vegetazione da una improvvida autorizzazione rilasciata dallo stesso Comune nel dicembre 2006, al solo scopo di favorire la società che l'aveva acquistata, con danno ambientale irreversibile per i residenti e i villeggianti.</p> <p>La particolare condizione geologica del sito di cui si è fatto cenno e il fatto che sia cassa di espansione del corso d'acqua denominato Magliano, riesce difficile immaginare che si possa prevedere di "contenere il rischio idraulico, anche perché lo stesso comune sta rilasciando negli ultimi anni licenze edilizie per RTA e condomini, a dispetto del vincolo idrogeologico vigente fino all'altezza di via</p>	<p>Occorre premettere che i pregressi aspetti di ordine concessorio, autorizzativo e convenzionatorio del Centro Turistico Alberghiero di Riva dei Ronchi, più volte richiamati nell'osservazione non trovano collegamento con l'autonomo percorso del PS, con i suoi obiettivi ed indirizzi, né tantomeno con il suo assetto disciplinare e progettuale del quale sono stati ampiamente valutati e motivati i principi di sostenibilità.</p> <p>In merito agli aspetti dell'osservazione che pongono l'attenzione sui principi di tutela degli aspetti paesaggistici e naturalistici si richiamano le specifiche valutazioni e gli approfondimenti conoscitivi contenuti nell'allegato 4 alla deliberazione di C.C. n. 43/2012. La scheda, nei suoi passaggi valutativi conclusivi, puntualizza che il riassetto generale della zona di Ronchi-Poveromo, sarà effettuato attraverso un complessivo approfondimento di dettaglio, per cui nuove previsioni edificatorie potranno essere assentite purché <i>"condizionate alla riqualificazione della zona attraverso il recupero ed il rafforzamento delle caratteristiche ambientali e del valore di naturalità, sulla base di specifiche indagini sullo stato di fatto e sulla presenza di emergenze di valore paesaggistico e naturalistico (vegetazione arborea, assetti dimali, visuali panoramiche ed assetti agro-ambientali)"</i>.</p> <p>Riguardo al centro turistico di Ronchi dove attualmente il PRGC prevede la costruzione di circa 35.000 mq di s.u.l., destinate genericamente ad alberghi e ad attrezzature a carattere turistico, di spettacolo, svago e riunione, il PS richiede la rivisitazione di tali previsioni con una consistente riduzione delle volumetrie assentite. L'obiettivo strategico è quello di rendere gli interventi compatibili con la tutela paesaggistica e la salvaguardia ambientale non garantiti dall'attuale strumentazione urbanistica. Per questo motivo il PS impone l'obbligo</p>	<p>Le osservazioni, se pure finalizzate alla tutela paesaggistica ed alla salvaguardia ambientale, attengono ad aspetti che saranno approfonditi ed attentamente valutati nel Regolamento Urbanistico e nel Piano attuativo dell'area Riva dei Ronchi. Si ritiene pertanto che non siano accoglibili in questa sede e si invita l'Amministrazione a tenerne in debito conto in sede di redazione degli atti di governo del territorio.</p>		

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p>Magnani-Fortini-Santa Teresa- licenze che autorizzano a costruire garage, cantine e taverne interrate; tutti manufatti che insieme alle numerose piscine e all'aumento dell'erosione costiera, hanno provocato negli ultimi anni rialzo notevole della falda in tutta l'area di Ronchi-Poveromo. In proposito il Comune non ha mai fatto tesoro dell'“Analisi del sistema ambientale dell'area di Ronchi-Poveromo” effettuata, su incarico dell'Amministrazione, dall'ecologo Almo Farina.</p> <p>B- Pur con questa riduzione delle volumetrie, la previsione progettuale, per tipologia, contrasta ancora di più con le caratteristiche dell'area.</p> <p>Dalle originali 120 camere (c.a. 28.000 mc); RTA (68.000 mc), sala congressuale (4.000 mc); negozi (5.000mc); discoteca e piscina (8.000 mc.) si è passati a 13.500 mq di abitazioni e a un piccolo albergo di 60 camere.</p> <p>L'Amministrazione non ha tenuto in nessun conto il fatto che l'area è ormai satura di abitazioni se si tiene anche conto che numerose pensioni-alberghi, anche in ragione della conversione hanno cambiato la loro destinazione in residenziale.</p> <p>C- La costruzione di queste abitazioni non si configura come un “congruo profilo di interesse pubblico” perché il prezzo di vendita non permetterà alle famiglie e alle giovani coppie residenti nel nostro Comune di acquistarle. Tra l'altro in questa zona delle 3.195 abitazioni esistenti, solo 1.936 sono occupate stabilmente.</p> <p>L'area è adiacente al centro abitativo di Ronchi, vero e proprio vulnus al vincolo paesaggistico, costituito da fitte palazzine prive di verde pubblico, se si esclude la modesta piazzetta di Ronchi, per cui la sua destinazione a Parco Pubblico valorizzerebbe l'area stessa a vantaggio dei residenti e dei turisti.</p> <p>D- Se guardiamo alla tipologia della concessione Riva dei Ronchi, sfuggono i criteri urbanistici e di</p>	<p>di un piano attuativo convenzionato che preveda specificatamente congrui profili di interesse pubblico la cui sussistenza dovrà essere attestata con specifica decisione dal Consiglio comunale. Preme dunque sottolineare che la notevole riduzione volumetrica operata dal PS relativamente all'area di cui trattasi consente di riqualificare l'assetto naturalistico dell'area con la realizzazione di un parco che assume quale riferimento il mantenimento dei canali di bonifica e del laghetto retrodunale, valorizzando l'area in senso più ampio ed esteso al contesto territoriale a vantaggio dei residenti e dei turisti di Ronchi Poveromo. Osservazione non accoglibile.</p> <p>La richiesta di azzeramento delle volumetrie previste nell'UTOE 6 non è condivisibile in quanto non tiene conto del fatto che il dimensionamento che il PS assegna all'UTOE 6 è commisurato alle necessità di sviluppo socio-economico del territorio ed è una componente necessaria per il superamento degli elementi di degrado presenti, attraverso strategie ed azioni che coniugano l'attuazione del fabbisogno insediativo con la tutela delle risorse ed il recupero ambientale, in coerenza con i principi di cui all'art. 3 della LR 1/2005. Limitare il campo d'intervento, in un ambito insediativo, alla sola salvaguardia dei valori presenti, significa depotenziare le possibilità di sviluppo e quindi di miglioramento della qualità della vita dei cittadini, e, in definitiva, inibire le stesse azioni di tutela ambientale.</p> <p>Parere dell'ufficio: Non accoglibile.</p>			

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p>pianificazione che portano l'Amministrazione a confermare questa scelta insediativa così come sfuggono i criteri che in passato hanno guidato le diverse amministrazioni in merito al rilascio delle concessioni; atti che a partire dal 1963 sono certamente incongrui rispetto alla normativa concessoria normalmente applicata (es. la convenzione decennale stipulata il 31.08.1994, rinnovata nel 1999 e che scade il 20.05.2013, grazie all'atto di Giunta del 29.12.2004 (approvato all'unanimità).</p> <p>Si fa notare che la società proprietaria, pur cambiando negli anni, non è mai stata intenzionata a costruire nulla, ma sembra che abbia utilizzato la proprietà in modo improprio al fine di pagare meno tasse (il Tirreno, sabato, 20 ottobre 2012 p.III).</p> <p>Ricordiamo che la Magistratura sta ancora indagando su denunce fatte dai cittadini relativamente alle diverse concessioni edilizie sui seguenti aspetti:</p> <p>a- il PLC del 1988, approvato nel 1991 non ebbe il parere della Soprintendenza;</p> <p>b- all'interno del lotto è stata abbattuta senza autorizzazione una dimora storica;</p> <p>c- l'autorizzazione della Provincia del 1993, relativa al vincolo idrogeologico, prescriveva la salvaguardia del bosco abbattuto con autorizzazione del Comune;</p> <p>d- la concessione del 1999, relativa al nuovo progetto Colle, che andava a ricadere nell'area del bosco abbattuto, dove era presente il laghetto retrodunale, mancava dell'autorizzazione della Provincia per il vincolo idrogeologico e dell'indicazione temporale relativa a inizio e fine lavori;</p> <p>e- in nessuna area del lotto sono stati fatti sbancamenti a conferma del disinteresse della società a costruire.</p> <p>Poiché il PLC è inesorabilmente scaduto (vd L.R.</p>				

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p>1/05 art. 70, 2° comma lettera C) e l'atto unilaterale d'obbligo accolto dalla Giunta è privo di efficacia, essendo anomalo rispetto a quanto previsto dalla legge per la modifica degli strumenti attuativi, anche in ragione dei criteri perequativi cui sono soggetti i cittadini residenti e proprietari nell'UTOE 6, si chiede all'Amministrazione di applicare regole uguali per tutti, guardando al bene comune e non all'interesse privato.</p> <p>Per quanto riguarda l'UTOE 6 riteniamo insufficiente la riduzione della SUL che va a incidere sul recupero del patrimonio edilizio esistente. Se si pensa di poter salvaguardare una bellezza di insieme, in un quadrilatero arborato e tuttora solo parzialmente edificato, ancorché violentato da recenti improvvisi interventi (RTA), individuando ed isolando singole "emergenze di valore paesaggistico e naturalistico" come elementi marginali con funzione meramente decorativa di un'area a destinazione residenziale viene a svuotarsi il significato di vincolo paesaggistico imposta all'area.</p> <p>La volumetria e le superfici edificabili contemplate nel vecchio PRGC non hanno alcun valore parametrico, in quanto funzionali ad una politica urbanistica che considerava ineluttabile il ricorso al consumo di suolo per i fini edificatori; una concezione che non va corretta ma abbandonata ed a valere in particolar modo non solo per le aree protette ma anche per i terreni agricoli per i quali bisognerà introdurre le necessarie salvaguardie.</p> <p>Indipendentemente da ogni considerazione sul consumo di suolo, sullo scempio ambientale, sulla sostanziale inutilità di nuove costruzioni, piani urbanistici che continuano ad individuare aree edificabili in periodi di crisi e scarsa liquidità possono incoraggiare investimenti sospetti volti a riciclare denaro sporco ed alimentare la malavita.</p> <p>Per quanto sopra si chiede l'azzeramento delle</p>				

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		volumetrie previste nell'UTOE e di consentire solo limitati incrementi volumetrici correlati ad interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ovviamente escludendo i manufatti abusivi e/o soggetti a condono.				
24	Provincia di Massa Carrara <i>(prot.44651 del 22.10.2012)</i>	<p>La Provincia presenta la propria osservazione con riferimento agli art. 17 e 17 bis della LR 1/2005, evidenziando i sotto riportati temi da approfondire in relazione alla coerenza e compatibilità con lo strumento di pianificazione territoriale provinciale.</p> <p>1) <i>Valutazione di coerenza con il PTC.</i> I nuovi documenti di valutazione che integrano la valutazione integrata e strategica ambientale del PS sembrano non riportare una ricognizione completa ed esaustiva dei disposti del PTC. In particolare non si riscontrano riferimenti alle prescrizioni e direttive rispetto alle quali gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo dei comuni dovrebbero unificarsi e conformarsi per dare attuazione alla disciplina provinciale, così come richiesto già nel contributo all'avvio del procedimento di formazione del PS, nelle osservazioni della Provincia a seguito dell'adozione ed infine segnalato in sede di Conferenza paritetica interistituzionale.</p> <p>2) <i>UTOE n. 6 Ronchi Poveromo.</i> Si riscontra che con le nuove valutazioni il dimensionamento residenziale dell'utoe è stato ridotto di 3.500 mq di s.u.l. di nuova edificazione e 6.000 mq da recupero. Inoltre sono stati ridotti 330 posti letto di nuova edificazione del settore turistico. La stessa valutazione chiarisce però che nonostante la riduzione sopra richiamata e la volontà di ridurre del 50% le attuali volumetrie previste per il centro turistico alberghiero, il dimensionamento complessivo risulta essere sostanzialmente superiore alle potenzialità residue del PRG. Infatti la s.u.l. di nuova edificazione complessiva dei vari settori (considerando 1 posto letto equivalente a 25 mq)</p>	<p>In primo luogo si ricorda che, come previsto dalla deliberazione del CC n. 47/2011 e come indicato dagli uffici regionali, le modifiche del PS che richiedevano forme di partecipazione sono state sottoposte ad una mera ripubblicazione con riapertura dei termini per la presentazione delle osservazioni nell'ambito delle procedure di cui al Titolo III, Capo II - Conferenza paritetica interistituzionale della LR 1/2005, e non ad un nuovo procedimento di adozione/approvazione ai sensi degli artt. 17 e 17 bis.</p> <p>1) <i>Valutazione di coerenza con il PTC.</i> La valutazione di coerenza con il PTC non rientra tra i temi per i quali gli esiti della conferenza paritetica interistituzionale prevedevano modifiche e/o integrazioni né forme di partecipazione che richiedessero la ripubblicazione di parti del PS, in quanto anche in quella sede non sono stati rilevati elementi di contrasto del PS con lo strumento provinciale. Il PS è dunque coerente con il PTC. In relazione a questo punto l'osservazione non è accoglibile in quanto non si riferisce a parti del PS modificate ed oggetto di ripubblicazione.</p> <p>2) <i>UTOE n. 6 Ronchi-Poveromo.</i> Il dimensionamento che il PS assegna all'UTOE 6 è commisurato alle necessità di sviluppo socio-economico del territorio, nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici. Il PS attribuisce tale dimensionamento quale componente necessaria al superamento degli elementi di degrado riscontrati, in coerenza con l'art. 3 della LR 1/2005, prevedendo strategie ed azioni che coniugano l'attuazione del fabbisogno insediativo con la tutela delle risorse ed il recupero ambientale. A tal fine i nuovi interventi edificatori possono essere realizzati solo nel rispetto di specifiche prescrizioni, indicate dal PS, sull'uso delle risorse ed a seguito di ulteriori</p>	<p><i>Ronchi-Poveromo</i> Le osservazioni, se pure finalizzate alla tutela paesaggistica ed alla salvaguardia ambientale, attengono ad aspetti che saranno approfonditi ed attentamente valutati nel Regolamento Urbanistico e nel Piano attuativo dell'area Riva dei Ronchi. Si ritiene pertanto che non siano accoglibili in questa sede e si invita l'Amministrazione a tenerne in debito conto in sede di redazione degli atti di governo del territorio.</p> <p><i>Colonie.</i> La disciplina di piano, risultanti dal confronto in Commissione paritetica,</p>		

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p>risulta essere pari a circa 71.000 mq ai quali aggiungere 16.000 mq da recupero (19% delle nuove previsioni). Si evidenzia che il territorio dell'utoc con esclusione della zona di costa, contraddistinta più da elementi naturali-ambientali, è stato riconosciuto dal PS come area a prevalente funzione agricola. Il documento valutativo definisce che una quota pari a 5.680 mq di s.u.l. di nuova edificazione residenziale, oltre a quella da recupero, potrà essere destinata alle zone agricole e ciò in assenza di un quadro conoscitivo che consideri e stimi il patrimonio edilizio con funzioni improprie (da recuperare e/o dislocare) rispetto alle caratteristiche delle aree agricole riconosciute. Si ritiene che in tali aree azioni di aggregazione insediativa mediante quote di dimensionamento residenziale, sia pure finalizzate al superamento della frammentazione delle aree agricole residuali, debba avvenire in maniera moderata e contenuta, al fine di non pregiudicare gli stessi caratteri di ruralità degli ambiti interessati, scongiurando azioni di riqualificazione tipiche di ambiti urbani consolidati (densificazioni, disegno e definizioni limiti urbani, ecc.). Per garantire la tutela delle caratteristiche dell'ambito territoriale e la peculiarità delle risorse interessate, si chiede di valutare attentamente se il carico insediativo definito e i conseguenti indirizzi, risultino compatibili con l'obiettivo strutturale n. 5 della risorsa "Città ed insediamenti urbani" - art. 10 e la disciplina per la sostenibilità dello sviluppo titoli II e d'uso delle risorse titolo II del PTC, nonché non contrastino con le prescrizioni di cui all'art. 35, in particolare commi 7 e 8. In merito alla normativa specifica della zona Ronchi Poveromo, in considerazione dei valori paesaggistici ed ambientali riconosciuti anche in coerenza con il PTC e le caratteristiche peculiari dei luoghi si chiede di considerare che un'eventuale riduzione dell'indice di fabbricabilità fondiaria non costituisca aggravio di consumo di suolo rispetto alla pianificazione</p>	<p>valutazione effettuate, in sede di RU, sulla base di più dettagliate analisi conoscitive. Il PS nel corso del procedimento per la sua approvazione ha sottoposto a valutazione detto dimensionamento, come riscontrabile dagli elaborati ad esso allegati, dalle forme di partecipazione attuate e dai pareri dei vari soggetti a vario modo interessati. A seguito della conferenza paritetica sono stati condotti ulteriori approfondimenti e valutazioni le cui risultanze sono state riassunte in apposite schede parti integranti del presente procedimento. Spingere oltre il dettaglio conoscitivo e progettuale significa di fatto superare le competenze del PS per invadere quelle del RU.</p> <p>Ad ogni modo in parziale accoglimento dell'osservazione provinciale si ritiene possibile prevedere un'ulteriore limatura del dimensionamento residenziale da nuova costruzione di 957 mq di s.u.l., e di quello turistico-ricettivo di 120 posti letto. Occorre conseguentemente aggiornare i documenti ripubblicati.</p> <p>In particolare il dato numerico del dimensionamento residenziale di nuova costruzione per l'UTOE 6 viene ridotto da 45.957 a 45.000 mq di s.u.l. e quello turistico-ricettivo da 706 a 586 a posti letto. Nella "Scheda di valutazione e approfondimento - UTOE n. 6 - Ronchi-Poveromo", a pag. 9, nel periodo che inizia con le parole "Le analisi e gli approfondimenti" devono essere sostituite le cifre 3.500 e 330 rispettivamente con 4.457 e 450. Nell'intero territorio comunale il dimensionamento della funzione turistico-ricettiva scende, pertanto, da 28.670 a 28.550 posti letto, ivi compresi naturalmente quelli esistenti.</p> <p>Per la funzione turistico-ricettiva il PS pone tra i principali obiettivi quello di riqualificare l'offerta ricettiva in modo da aumentare il grado di attrattività del nostro territorio come località turistica ed intercettare flussi turistici di maggiore pregio, puntando soprattutto ad accrescere la qualità media delle strutture alberghiere ed extra-alberghiere. La</p>	<p>analizzata nel suo complesso, garantisce la tutela e la conservazione del patrimonio paesaggistico, naturalistico e architettonico delle aree su cui sorgono le ex colonie e di quelle limitrofe. Si ritiene di condividere la controdeduzione dell'Ufficio.</p> <p>Punti 4-5) La Commissione non ritiene di esprimere alcun parere in merito</p>		

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p>vigente.</p> <p>3) <i>Colonie</i>. Per la pianificazione provinciale le Colonie sono antiche strutture ricettive riconosciute come elementi strutturanti del sistema funzionale "costa-mare". Esse insieme alle funzioni sportive e ricreative e in relazione tra loro concorrono a determinare l'identità e la specificità del territorio costiero della provincia. La funzione ricettiva risulta elemento da garantire e tutelare e dal punto di vista paesaggistico non soltanto gli aspetti architettonici ma anche le aree circostanti e più in generale l'insieme degli elementi fisici e l'utilizzo nel contesto ambientale, così come rilevato, peraltro, dalla scheda di approfondimento. Lo stesso documento di valutazione evidenzia come non tutte le strutture hanno la stessa rilevanza, non solo dal punto di vista storico ma anche identitario/testimoniale, con particolare riferimento a quelle che fronteggiano il litorale. Ne descrive inoltre lo stato di utilizzo, segnalando quelle in stato di abbandono e quantità dimensionali. La disciplina di piano ri-adottata sembra però non contenere sufficienti criteri per l'assegnazione delle funzioni da attribuire con interventi di riqualificazione, anzi pare consentire la conversione a residenziale, consistente in una quota non superiore al 25% della volumetria esistente, potenzialmente su tutte le colonie, rimandando decisioni specifiche in sede di RU.</p> <p>Si ritiene che già il PS debba limitare, eventuali trasformazioni d'uso diverse dal ricettivo, e comunque dal culturale-sportivo-socio-sanitario, ai soli casi necessari per il recupero del patrimonio edilizio esistente non utilizzato e inutilizzabile comunque ritenuti compatibili, escludendo in ogni caso la funzione residenziale sulle strutture fronte mare che determinano l'identità e la specificità del territorio costiero, e che maggiormente si prestano ad un eventuale rilancio delle attività turistiche e ricreative in piena coerenza con il PTC.</p>	<p>dotazione dei nuovi posti letto deriva in massima parte dalle previsioni del vigente PRG e precisamente dalla Variante finalizzata al recupero delle strutture alberghiere, da attuarsi attraverso il potenziamento delle strutture esistenti. Ovviamente il RU nell'ambito delle proprie competenze potrà declinare detta previsione sulla base delle risultanze del proprio quadro conoscitivo.</p> <p>Rispetto al PS approvato, in sede di ripubblicazione, nell'UTOE 6, si è provveduto ad una diminuzione del numero di posti letto di 330 unità. Ai fini di un maggiore alleggerimento del carico insediativo si prevede un'ulteriore limatura del dimensionamento turistico-ricettivo di 120 posti letto. La riduzione totale rispetto al PS approvato è quindi di 450 unità pari circa il 43% di quanto originariamente previsto in questa UTOE. Inoltre al fine di una maggiore tutela del contesto territoriale di Ronchi-Poveromo si prevede di introdurre nella Disciplina di Piano la precisazione che il potenziamento dell'offerta turistica, in termini di nuovi posti letto, con l'eccezione del centro turistico alberghiero di Ronchi, potrà essere attuato solo in relazione all'ampliamento delle attuali strutture ricettive e/o attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione di volumi esistenti senza nuovo consumo di suolo. L'art. 127 della Disciplina di Piano viene pertanto integrato inserendo, quale ultimo alinea, il seguente testo: <i>"il potenziamento dell'offerta turistica, in termini di nuovi posti letto, con l'eccezione del centro turistico alberghiero di Ronchi, potrà essere attuato solo in relazione all'ampliamento delle attuali strutture ricettive o attraverso il recupero di volumi esistenti senza nuovo consumo di suolo."</i></p> <p>Nella Scheda di valutazione e approfondimento - UTOE n. 6 - Ronchi-Poveromo, a pag. 9, dopo il periodo che inizia con le parole <i>"Le analisi"</i> e termina con la parola <i>"unità"</i> deve essere inserito il seguente testo: <i>"Inoltre al fine di una maggiore tutela del</i></p>			

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p>Sarebbe opportuno che, a seguito degli approfondimenti eseguiti, il PS individuasse la quantità massima ammissibile della funzione residenziale ritenuta e valutata sostenibile e coerente per tali trasformazioni, anche ai fini di comprendere l'incidenza rispetto alle quantità dimensionali previste per l'intera utoe.</p> <p>Si chiede di chiarire se, nell'eventualità di trasformazione d'uso in residenziale, la superficie restante (minimo 75%) debba essere destinata totalmente per la funzione turistica e nello specifico per la formazione di attività alberghiere.</p> <p>Con riferimento alla circolare "Chiarimenti in ordine alle strutture ricettive..." di cui alla DGR 289/2007, si chiede di specificare ed inserire nell'apparato normativo quali tipologie ricettive debbono essere considerate dalla disciplina urbanistica civili abitazioni, rientrando eventualmente nella quota residenziale, non superiore al 25%.</p> <p>4) <i>Standard urbanistici.</i> In considerazione della forte carenza di standard realizzati nel territorio comunale si chiede di chiarire se le verifiche effettuate in merito alla dotazione di standard si riferiscono alla previsione di abitanti/residenti stimati dal PS o, invece, agli abitanti insediabili in relazione alle quantità edificatorie. Ciò appare ancora più rilevante in considerazione dei chiarimenti riportati nelle schede di valutazione e approfondimento in merito alla domanda di standard connessa ai flussi turistici, così come richiesto dallo stesso PTC.</p> <p>5) <i>Dimensionamento.</i> Nella scheda di valutazione e approfondimento non si comprende, in considerazione della discordanza temporale tra gli scenari ipotizzati e il monitoraggio sullo stato di attuazione del PRG, se il dimensionamento residenziale tiene conto dei nuovi alloggi che si sono formati dal 2006, sia con interventi di nuova costruzione che con interventi di trasformazione</p>	<p><i>contesto territoriale di Ronchi-Poveromo si ritiene opportuno introdurre nella Disciplina di Piano la precisazione che il potenziamento dell'offerta turistica, in termini di nuovi posti letto, con l'eccezione del centro turistico alberghiero di Ronchi, potrà essere attuato solo in relazione all'ampliamento delle attuali strutture ricettive e/o attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione di volumi esistenti senza nuovo consumo di suolo".</i></p> <p>Preme sottolineare che il PS attribuisce le quote di dimensionamento a livello di UTOE e che l'articolazione dello stesso in ambiti territoriali interni alla stessa scaturisce dalla specifica richiesta di approfondimento della Conferenza paritetica esclusivamente ai fini delle valutazioni di sostenibilità ambientale. Le quote di dimensionamento indicate nell'allegato 4 non assumono pertanto il valore di prescrizione per il RU, al quale, sulla base di un quadro conoscitivo più approfondito, spetta il compito di specificare e valutare la localizzazione, l'effettivo dimensionamento e le destinazioni d'uso connessi ai vari interventi che in quella sede saranno previsti. Il PS, quindi, negli approfondimenti e nelle valutazioni condotte a seguito della conferenza paritetica si limita a prefigurare uno scenario possibile e sostenibile di distribuzione del dimensionamento all'interno dell'UTOE 6.</p> <p>Per quanto riguarda la zona compresa tra via Stradella e la ferrovia, occorre prendere atto che la stessa è caratterizzata dalla presenza di un edificato sparso, distribuito su viabilità anche di antica formazione frammisto ad aree libere, in alcuni casi ampie, ma nella generalità dei casi residuali e parcellizzate rispetto alle originarie vocazioni al pascolo e all'agricoltura. Queste, benché frammentate ed aggredite da un edificato incoerente senza margini definiti, rappresentano il residuo territorio rurale della pianura massese e come tale sono riconosciute e tutelate. Cionondimeno occorre tener presente la</p>			

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p>d'uso, e se gli stessi concorrono al soddisfacimento delle esigenze determinate dagli studi socio-demografici.</p> <p>Risulta inoltre apparentemente non giustificata, in mancanza di specifiche valutazioni, la possibilità di disporre, in sede di RU, del ridimensionamento residenziale scaturito dalle nuove valutazioni per l'utote 6 pari a 9.500 mq (3.500 mq di nuova costruzione e 6.000 da recupero) per incrementare il dimensionamento delle altre utoe.</p> <p>Poco chiare risultano infine le valutazioni eseguite in relazioni alla previsione dei posti letto del settore turistico. Infatti sembra che il piano non faccia alcuna distinzione tra le differenti tipologie di strutture turistiche (campeggi, alberghi, altro) applicando un mero calcolo matematico che non tiene conto dei diversi livelli di sostenibilità. Sarebbe più opportuno, al fine di un quadro complessivo esaustivo ed omogenea rappresentazione dei dati, inserire il parametro della s.u.l. oltre quello dei posti letto (Regolamento di attuazione regionale 3/R.</p> <p>Si segnala che gli atti trasmessi non contengono la relazione del responsabile del procedimento né il rapporto del garante dell'informazione.</p>	<p>necessità di riqualificazione dell'insediamento prevalentemente residenziale che si è sovrapposto all'originaria matrice di viabilità poderale. Gli indirizzi del PS per quest'ambito devono necessariamente tener conto di questa situazione e promuovere sia le azioni di riorganizzazione del tessuto insediativo che la salvaguardia dei residui di ruralità rimasta in modo da invertire quel processo di parcellizzazione che ha caratterizzato il territorio di pianura dal secondo dopoguerra ad oggi. Per questo il PS promuove azioni di aggregazione insediativa con contestuale liberazione e ricomposizione di spazi verdi per le attività agricole o con funzione di riequilibrio ecologico. Limitare il campo d'intervento alla sola salvaguardia della ruralità residua, in un ambito insediativo problematico come quello in oggetto, significa, di fatto, depotenziare le possibilità di sviluppo e di miglioramento della qualità della vita dei cittadini e, in definitiva, indebolire gli stessi obiettivi di tutela ambientale. E' necessario, pertanto, attribuire limitate quote di dimensionamento residenziale, sia da recupero che da nuova edificazione, la cui puntuale definizione spetta poi al RU. In quella sede dovranno essere promossi interventi puntuali di demolizione di edifici sparsi, interessati da criticità localizzative e infrastrutturali, con ricostruzione in posizione più favorevole in termini di viabilità e servizi nel quadro della ridefinizione del rapporto tra spazio costruito e territorio aperto. L'effettiva potenzialità edificatoria spesa per queste operazioni, determinata e valutata in sede di RU, deve essere necessariamente molto contenuta e calibrata in modo da evitare fenomeni di densificazione fine a se stessa e nuovo consumo di suolo.</p> <p>Per quanto riguarda l'ambito territoriale di Ronchi-Poveromo soggetto a Piano particolareggiato e la considerazione che un'eventuale riduzione dell'indice di fabbricabilità fondiaria possa costituire aggravio di consumo di suolo rispetto alla pianificazione vigente, si ricorda che il PS prevede disposizioni che limitano</p>			

N.	OSSERV. <i>(In ordine di protocollo)</i>	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
			<p>il nuovo consumo di suolo e subordinano le previsioni del RU al rispetto dei criteri di sostenibilità come precisato nelle valutazioni conclusive contenute nella scheda di valutazione ed approfondimento riferite all'ambito di Ronchi-Poveromo. Infatti, la previsione di 80.000 mc per insediamenti residenziali è condizionata, sulla base di un necessario approfondimento del contesto ambientale e del quadro infrastrutturale, alla riqualificazione dell'area attraverso il recupero ed il rafforzamento delle caratteristiche ambientali e del valore di naturalità che trova origine da azioni antropiche. Nella scheda citata si precisa che "la previsione di 80.000 mc per insediamenti residenziali deve assumere quale primo riferimento la riqualificazione dell'area attraverso il recupero ed il rafforzamento delle caratteristiche ambientali e del valore di naturalità, sulla base di un necessario approfondimento del contesto ambientale e del quadro infrastrutturale. Pertanto, l'esigenza di rendere edificabili aree, comunque limitate, deve strutturarsi in azioni che non siano in conflitto con la tutela degli elementi caratteristici del paesaggio; la sostenibilità delle previsioni è inoltre assolutamente subordinata al superamento delle condizioni di rischio idraulico ed è legata alla definizione di modelli insediativi tesi alla ricucitura del tessuto edilizio esistente, con l'obiettivo di contenere il nuovo consumo di suolo, di potenziare la dotazione di servizi, di infrastrutture e di reti tecnologiche e di migliorare la qualità urbana degli stessi. Per questi motivi la disciplina di dettaglio nella zona di Ronchi-Poveromo dovrà essere definita sulla base di 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) analisi che può essere condotta solo in sede di formazione di un atto di governo del territorio coerente con le disposizioni del PS. E' in quella sede che saranno definite le condizioni di edificabilità sulla base di</p>			

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
			<p>nuovi parametri urbanistici e quindi riconsiderate le previsioni del vigente PRG.</p> <p>Relativamente al centro turistico alberghiero "Riva dei Ronchi" il PS, ha valutato, ai fini della sostenibilità ambientale, la necessità di ridurre drasticamente le volumetrie edificabili attualmente previste dal vigente PLC. Il possibile insediamento di residenze, da valutare in sede di RU, è funzionale al raggiungimento di tale prioritario obiettivo. Per questo motivo il PS impone l'obbligo di un piano attuativo convenzionato che preveda specificatamente congrui profili di interesse pubblico la cui sussistenza dovrà essere attestata con specifica decisione dal Consiglio comunale. Relativamente a questo punto non si ritiene necessario apportare alcuna modifica agli elementi del PS ripubblicati.</p> <p>Relativamente al punto 2) <i>UTOE n. 6 Ronchi-Poveromo</i> l'osservazione è parzialmente accoglibile secondo le indicazioni sopra riportate.</p> <p>3) <i>Colonie</i>. Per quanto riguarda le ex Colonie contrariamente a quanto osservato non si ritiene che il PS debba ulteriormente scendere di dettaglio, arrivando a disciplinare gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili nelle singole colonie, sottraendo in tal modo competenze che la LR 1/2005 assegna chiaramente agli atti di governo del territorio. La disciplina del PS in conformità alle risultanze della conferenza paritetica affida a "<i>specifici piani attuativi l'elaborazione di apposite schedature del patrimonio edilizio esistente, sul valore storico culturale ed architettonico delle singole strutture, anche ai fini di valutarne il cambio parziale di destinazione d'uso</i>". I criteri da rispettare nella realizzazione degli interventi non si esauriscono nel contenuto dell'art. 122, che richiama principalmente "<i>la compatibilità con il contesto paesaggistico e naturalistico</i>" ma, proprio in quanto elementi strutturanti del sistema funzionale "costa-mare" anche quelli riportati in altri articoli richiamati nella valutazione di sostenibilità riportata</p>			

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
			<p>nella relativa scheda di approfondimento. Gli interventi, dovranno essere disciplinati tenendo conto dello stato di conservazione delle strutture della permanenza dei valori storico-culturali e delle destinazioni ospitate e delle seguenti disposizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la tutela e la valorizzazione dei caratteri morfologici e vegetazionali, la ricostituzione della fascia pinetata litoranea, il recupero della linea di costa e delle aree dunali, retrodunali ed umide (Art. 10); - il miglioramento della qualità ambientale del paesaggio naturale e di quello urbanizzato anche in termini di sicurezza e di riconoscimento dei loro caratteri peculiari (Art. 37); - il divieto di introduzione di elementi incompatibili con i caratteri identitari del paesaggio e l'individuazione, e conseguente eliminazione, degli elementi incongrui con gli stessi (Art. 37); - la tutela delle aree pinetate e della ricostituzione della fascia pinetata litoranea recuperando e valorizzando le aree dunali, retrodunali e le zone umide (Art. 84); - il potenziamento dello sviluppo dei servizi complementari e di supporto all'attività turistica in modo da aumentare il grado di attrattività come località turistica, attraverso l'incentivazione ad attivare strutture e servizi connessi non solo all'impiego del tempo libero ma, più in generale, anche al benessere, al fitness e alla cura del corpo (Art. 84); - la riqualificazione dell'offerta ricettiva, puntando soprattutto ad accrescere la qualità media delle strutture alberghiere ed extra-alberghiere in modo da intercettare flussi turistici di maggiore pregio (Art. 84); - la tutela e salvaguardia delle pinete e leccete che sono state in tempi recenti erose e sostituite da un edificato sparso e privo di identità urbana (Art. 94); - la conservazione e la tutela dei residuali boschi 			

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
			<p>mesofili, delle pinete, degli equilibri ecosistemici e dei corridoi ecologici con particolare riferimento alle zone umide ed ai residuali cordoni dunali (Art. 94);</p> <ul style="list-style-type: none"> - la tutela dell'integrità storica delle varie emergenze e degli scenari che vengono percepiti nonché delle visuali panoramiche che li assumono come riferimento (Art. 94); - il mantenimento della copertura arborea ed arbustiva, anche se di prevalente impianto antropico evidenziando e valorizzando gli elementi della vegetazione spontanea associata anche a residui elementi di fascia dunale, quali presidio del paesaggio (Art. 95); - la tutela ed il rafforzamento del sistema dunale e della vegetazione autoctona con divieto di sistemazioni vegetazionali incongrue (Art. 96); - salvaguardia e rafforzamento dei cordoni dunali e della vegetazione autoctona e riqualificazione ed incremento delle aree pinetate (Art. 122). <p>Inoltre per le colonie ricomprese nell'area di notevole valore (ovvero tutte quelle che insistono sulla fascia litoranea) gli interventi ammessi sono esclusivamente quelli finalizzati alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione delle specifiche identità, la salvaguardia degli assetti vegetazionali consolidati e destinazioni d'uso compatibili con i caratteri morfologici, ambientali e paesaggistici (Art. 43);</p> <p>Sulle colonie classificate di significativo valore "sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione e/o al recupero degli edifici stessi e delle relative aree di pertinenza che mantengono inalterati i caratteri morfologici, tipologici ed architettonici. (Art. 43).</p> <p>La previsione di una quota marginale di residenza, deve essere considerata parte integrante delle operazioni di recupero delle ex Colonie tecnicamente ed economicamente realizzabili, in considerazione dell'entità dei volumi esistenti e delle funzioni pubbliche che queste devono accogliere in coerenza</p>			

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
			<p>con i contenuti della scheda di paesaggio Ambito 2 – Massa-Carrara allegata al PIT regionale. Senza dimenticare che il prolungamento della stagionalità, in considerazione dei volumi presenti, afferma l'esigenza di una realtà funzionale più complessa ed articolata che non può escludere a priori la funzione residenziale come del resto prevista dallo stesso PTC provinciale che all'art. 35, comma 6 delle norme tecniche prevede che <i>“nell'area costiera compresa tra il viale litoraneo e l'autostrada A12, dovranno essere riorganizzate le funzioni residenziali e dei servizi turistici, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, in particolare quello delle Colonie Marine. L'eventuale destinazione delle strutture delle Colonie Marine ad usi residenziali dovrà essere supportata, rispetto al carico urbanistico, dalle verifiche di cui alla D.C.R. n. 47/90.....”</i>.</p> <p>Riguardo alla necessità di chiarire se, nell'eventualità di trasformazione d'uso in residenziale, la superficie restante debba essere destinata totalmente per attività alberghiere, come già detto, non si ritiene che il PS debba specificare ulteriormente disposizioni già fin troppo dettagliate, anticipando impropriamente la disciplina degli interventi ammissibili dei successivi livelli di pianificazione previsti: RU e piani attuativi. Questi sulla base degli indirizzi e delle prescrizioni del PS e delle singolarità di ciascuna struttura articoleranno le norme tecniche nel modo più appropriato. Si ritiene pertanto l'osservazione non accoglibile.</p> <p>4) <i>Standard urbanistici</i>. Il dimensionamento del PS, ivi compresa la dotazione di standard urbanistici, è stato oggetto di una specifica scheda di valutazione ed approfondimento allegata alla deliberazione del Consiglio comunale n. 42/2012 di presa d'atto degli approfondimenti richiesti in esito alla conferenza paritetica interistituzionale. La scheda chiarisce come il dimensionamento sia stato determinato considerando sia il fabbisogno degli abitanti desunti</p>			

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
			<p>dallo studio del CLES che la domanda di standard connessa ai flussi turistici. Ad ogni modo il soddisfacimento degli standard non rientra tra gli elementi del PS oggetto di ripubblicazione, ragione per cui, relativamente, a questo tema l'osservazione non è pertinente e pertanto non accoglibile.</p> <p>5) <i>Dimensionamento.</i> Il dimensionamento del PS è stato oggetto di una specifica scheda di valutazione ed approfondimento allegata alla deliberazione del Consiglio comunale n. 42/2012 di presa d'atto degli approfondimenti richiesti in esito alla conferenza paritetica interistituzionale. La scheda chiarisce come il dimensionamento sia stato determinato sulla base di appropriati studi socio-economici e produttivi e valutato in rapporto alle risorse del territorio secondo il principio dello sviluppo sostenibile.</p> <p>Come già a suo tempo evidenziato in fase di controdeduzione e approvazione definitiva del PS si ribadisce che il dimensionamento tiene conto dell'attività edilizia fino all'anno 2009.</p> <p>Riguardo alla mancanza di specifiche valutazioni inerenti la possibilità di disporre, in sede di RU, del ridimensionamento residenziale scaturito dalle nuove valutazioni per l'UTOE 6 per incrementare il dimensionamento delle altre utoe si precisa che il PS, nel corso del suo procedimento di formazione e nei contenuti degli elaborati che lo costituiscono, ricomprende nel dimensionamento massimo sostenibile anche la quota sottratta all'UTOE 6. Gli approfondimenti, le valutazioni e le analisi della sostenibilità dei sistemi infrastrutturali sono stati condotti in riferimento a tale dimensionamento complessivo. La possibilità di trasferire quote di dimensionamento non superiori al 10% da un sistema, sottosistema o UTOE ad un altro è già stata prevista in fase di approvazione del PS dall'art. 4, comma 10, lettera a), della disciplina di piano a condizione che ciò non determini un mutamento strutturale e che risulti compatibile con le soglie di sostenibilità del</p>			

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
			<p>sistema, sottosistema o UTOE interessato al trasferimento e nel rispetto del dimensionamento complessivo del PS. E' evidente che le specifiche valutazioni di cui si lamenta la mancanza potranno e dovranno essere opportunamente effettuate in sede di formazione del RU. Relativamente a questo punto non si ritiene necessario apportare alcuna modifica agli elementi del PS ripubblicati.</p> <p>La ridefinizione della tabella inerente le funzioni turistiche, come stabilito in sede di conferenza paritetica, non è oggetto di ripubblicazione e quindi non osservabile. Si ritiene comunque improprio che già in sede di PS venga definito il dettaglio delle varie tipologie di attività ricettiva, con l'unica eccezione dei campeggi che costituiscono una presenza caratterizzante la zona della Partaccia nell'Utoe 1. L'articolazione del dimensionamento a livello di funzione turistico-ricettiva e la sua sua espressione in numero di posti letto si ritiene risponda pienamente a quanto previsto dall'art. 7 del regolamento regionale DPGR 9 febbraio 2007, n. 3/R.</p> <p>In merito alla segnalazione che gli atti trasmessi non contengono la relazione del responsabile del procedimento né il rapporto del garante dell'informazione, fatto presente che questo procedimento non può configurarsi come un nuovo procedimento di adozione/approvazione ai sensi degli artt. 17 e 17 bis, ma una mera ripubblicazione con riapertura dei termini per la presentazione delle osservazioni nell'ambito delle procedure di cui al Titolo III, Capo II - Conferenza paritetica interistituzionale della LR 1/2005, si provvede a trasmettere i documenti richiesti in allegato all'atto di deliberazione di approvazione definitiva.</p> <p>Parere dell'ufficio: Parzialmente accoglibile secondo l'articolazione di cui sopra.</p>			
25	Riva dei Ronchi srl	La società Riva dei Ronchi, proprietaria del compendio immobiliare sito in Ronchi tra viale della Repubblica, via dei Canneti e via Ronchi, destinata	1) La riduzione del dimensionamento previsto per l'UTOE 6 discende dalle risultanze della conferenza paritetica che prevedono, di fatto, l'alleggerimento del	La riduzione del dimensionamento dell'UTOE 6		

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
	(prot.44906 del 24.10.2012)	<p>dal vigente PRG a "Centro turistico alberghiero", premesso che</p> <ul style="list-style-type: none"> - il Comune di Massa ha approvato su tale area un piano di lottizzazione convenzionato con una volumetria di 105.000 mc (equivalenti a 35.000 mq di s.u.l.) e rilasciato la relativa C.E. n. 9807013, con validità fino al 20/5/2013, per la quale sono già stati versati interamente i contributi concessori; - il Comune di Massa a far data dal febbraio 2007 ordinava alla società di non proseguire nell'esecuzione del PL per questioni connesse all'assetto paesaggistico ed idrogeologico dell'area, per poi adottare il PS con la previsione di una consistente riduzione delle volumetrie assentite seppure con la riconversione delle destinazioni d'uso a residenziale, - dall'esame della documentazione allegata alle deliberazioni di adeguamento del PS agli esiti della Conferenza paritetica è risultato che una parte delle modifiche riguarda l'ambito di proprietà di Riva dei Ronchi; <p>osserva:</p> <p>1) Il PS come modificato ha previsto un'ulteriore riduzione della capacità edificatoria dell'area che non consente in alcun modo alla società di recuperare gli ingenti costi economici e finanziari sostenuti. Il PS come originariamente approvato aveva già previsto una drastica riduzione delle volumetrie ammissibili con obbligo di piano attuativo in sostituzione di quello esistente. A seguito dell'adozione, Riva dei Ronchi srl comunicava al Comune la propria disponibilità a valutare l'ipotesi di una riduzione delle volumetrie insediabili a condizione che fosse mantenuto l'equilibrio economico-finanziario dell'intera iniziativa sulla base del quale l'attuale compagine societaria (subentrata ai precedenti proprietari) aveva effettuato i relativi investimenti. Per</p>	<p>carico insediativo attribuito dal PS approvato. Le analisi e gli approfondimenti condotti a seguito dell'esito della Conferenza, contenuti nell'allegato 4 a cui si rimanda, hanno prodotto un ridimensionamento del carico insediativo dell'UTOE n. 6, per la funzione residenziale, di 3.500 mq di s.u.l. di nuova edificazione e 6.000 mq di s.u.l. di recupero del patrimonio edilizio esistente.</p> <p>Riguardo al centro turistico di Ronchi, dove attualmente il PRGC prevede la costruzione di 105.000 mc di volumetrie, equivalenti a circa 35.000 mq di s.u.l., destinate genericamente ad alberghi e ad attrezzature a carattere turistico, di spettacolo, svago e riunione, il PS richiede la rivisitazione di tali previsioni con una notevole e consistente riduzione delle volumetrie assentite. L'obiettivo strategico è quello di rendere gli interventi compatibili con la tutela paesaggistica e la salvaguardia ambientale non garantiti dall'attuale strumentazione urbanistica vedi ad esempio la presenza al centro dell'area di uno stagno retrodunale relitto. Per questo motivo il PS impone l'obbligo di un piano attuativo convenzionato che preveda specificatamente congrui profili di interesse pubblico. Il PS, sulla base dell'attuale quadro conoscitivo e al livello di dettaglio che gli è proprio, ha prefigurato uno scenario possibile e sostenibile di distribuzione del dimensionamento all'interno dell'UTOE 6 che prevede una superficie utile lorda massima per la funzione residenziale non superiore a 13.500 mq oltre ad un albergo di almeno 120 posti letto.</p> <p>Occorre, però, puntualizzare che il PS attribuisce le quote di dimensionamento a livello di UTOE e che l'articolazione dello stesso in ambiti territoriali interni alle singole UTOE deriva dalla specifica richiesta di approfondimento della Conferenza paritetica esclusivamente ai fini delle valutazioni di sostenibilità ambientale. Le quote di dimensionamento indicate nella scheda, non assumono, pertanto, il valore di prescrizione per il RU, al quale, sulla base di un</p>	<p>nasce dall'esigenza della tutela paesaggistica e della salvaguardia ambientale dell'area oggetto di intervento ed è una scelta ampiamente condivisa dalla Commissione, che invita l'Amministrazione e a porre particolare attenzione a tali aspetti in sede di redazione degli atti di governo del territorio.</p>		

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p>raggiungere tale obiettivo si era precisato che era necessario prevedere nel piano urbanistico esecutivo in variante e quindi nel PS la possibilità di realizzare 19.000 mq di s.u.l. di cui almeno 15.000 per residenziale, e la parte rimanente per esercizi di vicinato ecc. (1.000 mq) e albergo (3.000 mq).</p> <p>Si rileva inoltre che</p> <p>i) la riduzione apportata non è affatto in linea con quanto previsto dalle vigenti disposizioni in particolare da quanto disposto dagli artt. 24 e seguenti della LR 1/2005. A seguito della decisione di Provincia e Regione di adire la Conferenza paritetica, il Comune avrebbe dovuto esclusivamente verificare la compatibilità dei dati contenuti nel PS rispetto alla pianificazione sovracomunale e solo nel caso in cui tali dati non risultassero compatibili avrebbe dovuto adeguarli. Ebbene come risulta dalla stessa delibera comunale i dati quantitativi così come riportati nel PS approvato erano e sono già compatibili con la pianificazione sovracomunale. Avendo già ridotto la volumetria ammissibile del vigente PRG non vi è più alcun motivo per ridurre ulteriormente la capacità edificatoria dell'area non essendovi alcuna preclusione a livello sovracomunale;</p> <p>ii) trattandosi di un ambito già assoggettato a strumento urbanistico convenzionato, con il rilascio del relativo titolo edilizio l'Amministrazione pubblica è espressamente tenuta, come confermato dal pacifico orientamento giurisprudenziale, ad effettuare una comparazione tra interessi pubblici e privati in modo che le legittime aspettative di questi ultimi non vengano vanificate o comunque talmente ridotte da non essere più d'interesse, ponderazione di cui non si è minimamente tenuto conto nonostante tutta la documentazione prodotta dalla società a dimostrazione dell'impossibilità di ridurre ulteriormente la volumetria oltre i limiti</p>	<p>quadro conoscitivo più approfondito, spetta il compito di specificare e valutare la localizzazione, l'effettivo dimensionamento e le destinazioni d'uso connessi ai vari interventi che in quella sede saranno previsti, che potranno comportare anche ulteriori riduzioni delle volumetrie rispetto a quanto prefigurato nell'atto di ripubblicazione. Fermo restando che l'attuazione delle previsioni edificatorie deve comunque essere subordinata al superamento delle condizioni di rischio idraulico e alla salvaguardia ambientale. Inoltre le disposizioni del PS non assumono in nessun caso valenza conformativa della disciplina dei suoli, ed anche gli aspetti relativi alla comparazione tra interessi pubblici e privati richiamati concerne più propriamente le competenze del RU che non del PS.</p> <p>La richiesta dell'osservante di "<i>ripristinare la s.u.l. originariamente prevista dal PS con la reintroduzione nei dati quantitativi complessivi della s.u.l. ammissibile nell'uteo 6</i>" non è accoglibile alla luce della volontà esplicitata di ridurre in maniera significativa le volumetrie.</p> <p>2) Il tema delle varianti ancipatrici del RU è stato oggetto di particolare attenzione in sede di Conferenza paritetica, dove praticamente è stato riscritto l'intero dispositivo che, pertanto, non può essere modificato nella sua sostanza senza disattendere gli esiti della conferenza stessa. Considerato che la previsione della variante anticipatrice relativa al centro alberghiero era esplicitamente prevista nel PS approvato verso il quale la Regione e la Provincia hanno adito la conferenza non si ritiene possibile la sua esplicita riproposizione, considerando, pertanto, non accoglibile la richiesta dell'osservante.</p> <p>Parere dell'ufficio: Non accoglibile.</p>			

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p>originariamente previsti dal PS.</p> <p>In relazione a quanto sopra si chiede che sia ripristinata la s.u.l. originariamente prevista dal PS con la reintroduzione nei dati quantitativi complessivi della s.u.l. ammissibile nell'utoe 6, specificando che la s.u.l. insediabile ad uso residenziale nell'ambito d'interesse è pari a 16.000 mq, oltre alla realizzazione della struttura alberghiera di 120 posti letto.</p> <p>2) Aspetto di particolare rilievo risulta la tempistica dell'intervento. Come già detto Riva dei Ronchi ha sostenuto notevoli costi in relazione all'intervento anticipando i contributi concessori già versati al Comune. E' quindi di fondamentale importanza l'attuazione rapida dell'intervento con l'approvazione del nuovo strumento urbanistico esecutivo in variante anticipatrice del RU. Osservato che la riconversione a residenziale del centro turistico è consentita solo attraverso un piano attuativo convenzionato che preveda "congrui profili d'interesse pubblico"; ancorché sia già previsto dalla disciplina di piano l'approvazione delle varianti al PRG per la realizzazione "di interventi di utilità generale o di interesse generale diffuso", cosicché, considerato che il piano di cui trattasi deve contenere "congrui profili d'interesse pubblico", lo stesso potrebbe essere inserito tra tali varianti, è a nostro parere opportuno, onde evitare contestazioni di sorta, inserire specificatamente un comma all'art. 150 ove si dia atto che tra le varianti anticipatrici del RU vi è il piano attuativo convenzionato dell'ambito di cui trattasi.</p>				
26	Carlo Andrea Giorgi Turisport srl (44958 del 24.10.2012)	L'osservante venuto a conoscenza che in adiacenza alle strade private confinanti con la sua proprietà è stato costituito, impropriamente, un vincolo per fascia di rispetto di ben 15 m. Le particelle catastali interessate sono: via Roccatagliata mapp. 321, 243; via San Ginese mapp. 248, 128, 132, 76; via Marradi 711, 127, 125, 243, ecc. Si osserva che detti vincoli	L'osservazione non è attinente ai contenuti, agli obiettivi ed indirizzi del PS né tantomeno alle parti modificate ed oggetto di ripubblicazione. Le disposizioni del PS non possono contenere specifiche e puntuali destinazioni di zona né attribuire capacità edificatorie che sono di esclusiva pertinenza degli atti di governo del territorio quali il Regolamento	L'osservazione non é accoglibile in quanto non pertinente allo strumento di pianificazione in approvazione, ma		

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p>non sono stati previsti nemmeno sulla viabilità esistente assai più importante, come quella di via Stradella, né sulla viabilità adiacente all'aeroporto e al fosso del Sale, meno invasiva dal punto di vista ambientale. Pertanto chiede</p> <ul style="list-style-type: none"> - che vengano soppressi i suddetti vincoli di rispetto stradale che non trovano alcuna giustificazione e comprensione dal punto di vista urbanistico - che venga presa in esame ed accolta la proposta di utilizzo del suolo già inoltrata sulla base della quale potrà essere proposta un'adeguata rete viaria allorché sarà ben chiara e definita la destinazione e l'uso dell'area stessa 	<p>urbanistico. Parere dell'ufficio: l'osservazione non è pertinente all'ambito operativo del piano strutturale. Non accoglibile.</p>	<p>attiene ad aspetti che saranno trattati in sede di adozione degli atti di governo del territorio.</p>		
27	<p>Regione Toscana (prot.45058 del 24.10.2012 e prot.45253 del 25.10.2012)</p>	<p>La Regione nota che la comunicazione degli esiti delle integrazioni e modifiche introdotte al PS è pervenuta agli uffici regionali in data 6/9/2012, su supporto digitale, e in data 12/9/2012 in cartaceo. Ricorda, quindi, il rispetto di quanto previsto all'art. 17 della LR 1/2005, l'Ente <i>"provvede all'adozione dello strumento della pianificazione territoriale e comunica tempestivamente il provvedimento adottato agli altri soggetti"</i>; l'art. 17 bis della LR 1/2005 specifica che <i>"Il comune può procedere al deposito e alla pubblicazione ai sensi dell'articolo 17, comma 2, dell'avviso di adozione del piano strutturale, solo dopo aver trasmesso lo stesso alla Regione e alla provincia territorialmente interessata"</i>.</p> <p>Nel merito rileva che in linea generale il PS è stato adeguato a quanto richiesto e concordato in sede di Conferenza paritetica, tuttavia, emergono ancora alcuni aspetti da approfondire ai fini della coerenza e compatibilità del PS con gli atti della programmazione e pianificazione regionale, così come rilevato anche nel verbale della Conferenza del 28/7/2001 e del 4/8/2011.</p> <p><i>Punto a1) Approfondimenti e integrazioni della</i></p>	<p>In primo luogo si ricorda che, come previsto dalla deliberazione del CC n. 47/2011 e come indicato dagli uffici regionali, le modifiche del PS che richiedevano forme di partecipazione sono state sottoposte ad una mera ripubblicazione con riapertura dei termini per la presentazione delle osservazioni nell'ambito delle procedure di cui al Titolo III, Capo II - Conferenza paritetica interistituzionale della LR 1/2005, e non ad un nuovo procedimento di adozione/approvazione ai sensi degli artt. 17 e 17 bis.</p> <p><i>Punto a1).</i> Gli approfondimenti condotti sull'UTOE n. 6 Ronchi-Poveromo hanno sostanzialmente confermato le criticità e le carenze già rilevate nel quadro conoscitivo del PS approvato, senza far emergere elementi di sostanziale novità. Non si è reso pertanto necessario uno stravolgimento delle previsioni del piano stesso, ma un loro affinamento reso possibile dal maggiore dettaglio conoscitivo. Si è conseguentemente provveduto ad un ridimensionamento del carico insediativo per l'UTOE 6 che ha comportato, rispetto a quanto approvato, una diminuzione per la destinazione residenziale del 14%: 3.500 mq di s.u.l. di nuova edificazione e 6.000 mq da recupero; oltre a 330 posti letto per la funzione turistico-ricettiva. Il PS assegna tale dimensionamento</p>	<p>In merito alle osservazioni formulate dalla Regione si ritengono esaustive le controdeduzioni dell'Ufficio e si ribadisce la necessità che l'Amministrazione, in sede di predisposizione degli atti di governo del territorio, tenga conto delle peculiarità ambientali e paesaggistiche dell'area ed adotti strumenti che ne dispongano un'attenta salvaguardia e</p>		

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p><i>relazione di sintesi della Valutazione Integrata.</i></p> <p>Nell'elaborato relativo alla valutazione integrata e ambientale oggetto di ripubblicazione emergono forti carenze e/o criticità legate soprattutto alla tendenza all'attuazione di edilizia privata in presenza di carenza di standard urbanistici a scapito della qualità urbana degli insediamenti. Anche i sistemi infrastrutturali e tecnologici risultano carenti, come ad esempio il sistema fognario in Ronchi Poveromo; il surplus di presenze nel periodo estivo non è supportato da adeguate infrastrutture. Nonostante criticità ambientali ed urbanistiche rilevate nelle valutazioni effettuate dal Comune, il dimensionamento generale del PS risulta sostanzialmente invariato, salvo una lieve riduzione dei posti letto di nuova edificazione (da 29.000 a 28.670).</p> <p><i>Punto a2) Approfondimenti sulle motivazioni di alcune scelte di dimensionamento: in particolare la ripubblicazione e riapertura delle osservazioni per l'UTOE n.6.</i></p> <p>Il valore paesaggistico della zona di Ronchi Poveromo è determinato dalla bassa densità edilizia, dai vuoti alternati a superfici boscate, agricole o pinetate, dalla presenza di invarianti strutturali riconosciute dal PS. La qualità urbana dell'area, seppure sviluppatasi in carenza di uno studio sull'assetto complessivo dell'insediamento, è determinata proprio dalle sue caratteristiche strutturali, e come tali esse vanno riconosciute e tutelate. In sede di Conferenza si rilevava la necessità di approfondimenti, riguardo la riduzione del carico insediativo, in considerazione della consistente pressione antropica sul sistema costiero. La riduzione del dimensionamento risulta invece piuttosto limitata e comunque la quota in detrazione viene rimessa a disposizione del RU per l'assegnazione a sistemi, sottosistemi e utoe.</p>	<p>quale componente necessaria al superamento degli elementi di degrado riscontrati, in coerenza con l'art. 3 della LR 1/2005, prevedendo strategie ed azioni che coniugano l'attuazione del fabbisogno insediativo con la tutela delle risorse ed il recupero ambientale. A tal fine i nuovi interventi edificatori possono essere realizzati solo nel rispetto di specifiche prescrizioni, indicate dal PS, sull'uso delle risorse ed a seguito di ulteriori valutazioni effettuate, in sede di RU, sulla base di più dettagliate analisi conoscitive. Ad ogni modo in accoglimento dell'osservazione regionale si prevede un'ulteriore limatura del dimensionamento residenziale da nuova costruzione di 957 mq di s.u.l., e di quello turistico-ricettivo di 120 posti letto. Relativamente a questo punto occorre conseguentemente aggiornare i documenti ripubblicati. In particolare il dato numerico del dimensionamento residenziale di nuova costruzione per l'UTOE 6 viene ridotto da 45.957 a 45.000 mq di s.u.l. e quello turistico-ricettivo da 706 a 586 a posti letto. Nella "Scheda di valutazione e approfondimento - UTOE n. 6 - Ronchi-Poveromo", a pag. 9, nel periodo che inizia con le parole "Le analisi e gli approfondimenti" devono essere sostituite le cifre 3.500 e 330 rispettivamente con 4.457 e 450. Nell'intero territorio comunale il dimensionamento della funzione turistico-ricettiva scende, pertanto, da 28.670 a 28.550 posti letto, ivi compresi naturalmente quelli esistenti.</p> <p><i>Punto a2).</i> Il dimensionamento che il PS assegna all'UTOE 6 è commisurato alle necessità di garantire l'equilibrio socio-economico del territorio, nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici. Limitare il campo d'intervento in un ambito insediativo alla mera salvaguardia dell'esistente significa, di fatto, depotenziare le possibilità di miglioramento della qualità della vita dei cittadini, di cui è condizione necessaria la creazione di opportunità di occupazione e, al contempo, inibire le stesse azioni di tutela ambientale.</p>	tutela.		

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p>La previsione complessiva dei posti letto dell'Utoe 6, previsti per la nuova edificazione (n. 706), non sembra sufficientemente verificata rispetto alla delicatezza del conteso territoriale di riferimento ed emerge quindi la necessità di effettuare ulteriori valutazioni di sostenibilità di nuove strutture alberghiere in tutta l'area di Ronchi Poveromo.</p> <p>Si segnalano inoltre alcuni aspetti problematici relativi a due ambiti ricadenti all'interno dell'utoe 6:</p> <p>1) <i>Centro turistico alberghiero.</i> Dalla Conferenza emergeva la necessità di procedere ad una drastica riduzione delle volumetrie ammesse dal PRG vigente che dovrà essere oggetto di un piano particolareggiato convenzionato prevedendo anche congrui profili d'interesse pubblico. Dalla scheda di valutazione (allegato 4) si evince che in luogo di circa 35.000 mq di s.u.l. per strutture ricettive se ne prevedono circa 13.500 per la funzione residenziale e circa 3.120 per una struttura alberghiera; inoltre si configura anche la possibilità di realizzare attrezzature e spazi pubblici, infrastrutture e alloggi popolari. La delicatezza paesaggistica e naturalistico-ambientale dei luoghi impone valutazioni più approfondite riguardo la definizione specifica del dimensionamento e delle funzioni da prevedere espressamente in tale ambito, fermo restando il recepimento del principio della drastica riduzione richiesta in sede di Conferenza. A tal fine si ritiene necessario prevedere il rinvio delle specifiche determinazioni sul dimensionamento e funzioni sostenibili del centro turistico alberghiero ad approfondimenti e verifiche di maggior dettaglio da effettuarsi nei conseguenti atti urbanistici di riferimento, eliminando sin d'ora dalla disciplina del PS (art. 127) la dicitura "riconversione a residenziale". Peraltro la necessità di procedere al superamento delle condizioni di rischio idraulico</p>	<p>Per la funzione turistico-ricettiva il PS pone tra i principali obiettivi quello di riqualificare l'offerta in modo da aumentare il grado di attrattività del nostro territorio come località turistica ed intercettare flussi turistici di maggiore pregio, puntando soprattutto ad accrescere la qualità media delle strutture alberghiere ed extra-alberghiere. La dotazione dei nuovi posti letto deriva in massima parte dalle previsioni del vigente PRG e precisamente dalla Variante finalizzata al recupero delle strutture alberghiere, da attuarsi attraverso il potenziamento delle strutture esistenti. Ovviamente il RU nell'ambito delle proprie competenze potrà declinare detta previsione sulla base delle risultanze del proprio quadro conoscitivo.</p> <p>Come detto al Punto a1), rispetto al PS approvato nell'UTOE 6, si è provveduto ad una consistente diminuzione del numero di posti letto nella misura di 330 unità che viene ulteriormente ridotta di altre 120 unità per una riduzione complessiva pari a circa il 43% di quanto originariamente previsto in questa UTOE.</p> <p>Inoltre al fine di una maggiore tutela del contesto territoriale di Ronchi-Poveromo si prevede di introdurre nella Disciplina di Piano la precisazione che il potenziamento dell'offerta turistica, in termini di nuovi posti letto, con l'eccezione del centro turistico alberghiero di Ronchi, potrà essere attuato solo in relazione all'ampliamento delle attuali strutture ricettive e/o attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione di volumi esistenti senza nuovo consumo di suolo. L'art. 127 della Disciplina di Piano viene pertanto integrato inserendo, quale ultimo alinea, il seguente testo: <i>"il potenziamento dell'offerta turistica, in termini di nuovi posti letto, con l'eccezione del centro turistico alberghiero di Ronchi, potrà essere attuato solo in relazione all'ampliamento delle attuali strutture ricettive o attraverso il recupero di volumi esistenti senza nuovo consumo di suolo."</i></p>			

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
		<p>richiede che la previsione sia ripianificata solo a seguito della definizione degli interventi per la messa in sicurezza dell'area e il ripristino delle zone d'interesse naturalistico.</p> <p>2) <i>Piano particolareggiato di Ronchi Poveromo.</i> Nell'allegato 1 "<i>Ricognizione del PRG vigente: la capacità edificatoria residua dei piani attuativi non attuati</i>" emerge che la previsione di 80.000 mc per insediamenti residenziali risulta compatibile con il territorio. Sebbene tale previsione derivi da una variante al PRG approvata nel 2006, si ritiene che la conferma di tale dimensionamento debba essere supportata da analisi approfondite di dettaglio sulle caratteristiche dei luoghi in sede di RU, tale da garantire comunque la permanenza di tutto il tessuto connettivo verde che caratterizza l'insediamento diffuso, impedendo l'occupazione di suoli inedificati che contribuirebbe al proliferare della dispersione insediativa in un contesto costiero piuttosto delicato.</p>	<p>Nella Scheda di valutazione e approfondimento - UTOE n. 6 - Ronchi-Poveromo, a pag. 9, dopo il periodo che inizia con le parole "<i>Le analisi</i>" e termina con la parola "<i>unità</i>" deve essere inserito il seguente testo: "<i>Inoltre al fine di una maggiore tutela del contesto territoriale di Ronchi-Poveromo si ritiene opportuno introdurre nella Disciplina di Piano la precisazione che il potenziamento dell'offerta turistica, in termini di nuovi posti letto, con l'eccezione del centro turistico alberghiero di Ronchi, potrà essere attuato solo in relazione all'ampliamento delle attuali strutture ricettive e/o attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione di volumi esistenti senza nuovo consumo di suolo</i>".</p> <p>1) <i>Centro turistico alberghiero.</i> In merito a questo punto occorre innanzitutto sottolineare che il PS attribuisce le quote di dimensionamento a livello di UTOE e che l'articolazione dello stesso in ambiti territoriali interni alle singole UTOE deriva dalla specifica richiesta di approfondimento della Conferenza paritetica esclusivamente ai fini delle valutazioni di sostenibilità ambientale. Le quote di dimensionamento indicate nella scheda non assumono pertanto il valore di prescrizione per il RU, al quale, sulla base di un quadro conoscitivo più approfondito, spetta il compito di specificare e valutare la localizzazione, l'effettivo dimensionamento e le destinazioni d'uso connessi ai vari interventi che in quella sede saranno previsti e che potranno comportare anche ulteriori riduzioni delle volumetrie rispetto a quanto prefigurato nella relativa scheda di valutazione. Ciò premesso il PS, negli approfondimenti e nelle valutazioni condotte a seguito della conferenza paritetica, ha valutato, ai fini della sostenibilità ambientale, la necessità di ridurre di almeno il 50% le volumetrie edificabili attualmente previste dal vigente PLC. Ciò detto in accoglimento dell'osservazione si prevedono le modifiche e integrazioni sotto indicate (in grassetto il testo</p>			

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
			<p>aggiunto, barrato il testo eliminato):</p> <p>- Art. 127, parte relativa agli Obiettivi – Trasformazioni ammissibili – Indirizzi per il RU, sesto alinea, "..... <i>La riconversione a residenziale funzionale del centro turistico di Ronchi, che in ogni caso non potrà prevedere l'insediamento di attività produttive di tipo industriale o artigianale, è consentita solo attraverso un piano attuativo convenzionato che preveda specificatamente congrui profili di interesse pubblico.....";</i></p> <p>- Scheda di valutazione e approfondimento - UTOE n. 6 - Ronchi-Poveromo, pag. 9, la parte relativa al centro turistico alberghiero di Ronchi viene modificato come segue: <i>"Per quanto riguarda il centro turistico di Ronchi, la riconversione a residenziale funzionale, che in ogni caso non potrà prevedere l'insediamento di attività produttive di tipo industriale o artigianale, è consentita solo attraverso un piano attuativo convenzionato che preveda specificatamente congrui profili di interesse pubblico, una superficie utile lorda massima per la funzione residenziale non superiore a 13.500 mq ed un albergo di almeno 120 posti letto. Le specifiche determinazioni sul dimensionamento e la definizione delle funzioni sostenibili del centro turistico alberghiero saranno oggetto di approfondimento e verifiche di maggior dettaglio da effettuarsi nei conseguenti atti di governo del territorio di riferimento. Fermo restando che l'attuazione delle previsioni edificatorie deve comunque essere subordinata al superamento delle condizioni di rischio idraulico e alla salvaguardia dell'originario laghetto retrodunale per il quale dovranno essere valutate anche le possibilità di ricostituzione";</i></p> <p>- Scheda di valutazione e approfondimento - UTOE n. 6 - Ronchi-Poveromo, pag. 10, parte relativa al centro turistico alberghiero di Ronchi. Eliminare le parole "di circa il 50%". Sostituire il testo "La superficie utile</p>			

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
			<p><i>lorda massima per la funzione residenziale non deve essere superiore a 13.500 mq e deve essere previsto un albergo di almeno 120 posti letto che equivalgono a circa 3.120 mq di s.u.l." con il seguente: "La determinazione delle volumetrie edificabili e la definizione delle funzioni ammissibili del centro turistico alberghiero saranno oggetto di approfondimento, verifica e valutazione al livello di maggior dettaglio proprio degli atti di governo del territorio di riferimento". Inserire all'inizio del periodo successivo prima delle parole "la sostenibilità" le parole "Fermo restando che".</i></p> <p>- Scheda di valutazione e approfondimento - UTOE n. 6 - Ronchi-Poveromo, a pag. 11, punto 2), parte parte relativa al centro turistico alberghiero modificare come di seguito indicato: <i>"La riconversione residenziale funzionale del centro turistico di Ronchi, che in ogni caso non potrà prevedere l'insediamento di attività produttive di tipo industriale o artigianale, è consentita solo attraverso un piano attuativo convenzionato che preveda specificatamente congrui profili di interesse pubblico".</i></p> <p>2) <i>Piano particolareggiato di Ronchi Poveromo.</i> L'osservazione contiene considerazioni che appaiono sostanzialmente in accordo con le valutazioni conclusive contenute nella scheda di valutazione ed approfondimento riferite all'ambito di Ronchi-Poveromo. La previsione di 80.000 mc per insediamenti residenziali è condizionata, sulla base di un necessario approfondimento del contesto ambientale e del quadro infrastrutturale da eseguirsi in sede di atto di governo del territorio, alla riqualificazione dell'area attraverso il recupero ed il rafforzamento delle caratteristiche ambientali e del valore di naturalità che trova origine da azioni antropiche. Nella scheda citata si precisa che <i>"la previsione di 80.000 mc per insediamenti residenziali deve assumere quale primo riferimento la riqualificazione dell'area attraverso il recupero ed il</i></p>			

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
			<p><i>rafforzamento delle caratteristiche ambientali e del valore di naturalità, sulla base di un necessario approfondimento del contesto ambientale e del quadro infrastrutturale. Pertanto, l'esigenza di rendere edificabili aree, comunque limitate, deve strutturarsi in azioni che non siano in conflitto con la tutela degli elementi caratteristici del paesaggio; la sostenibilità delle previsioni è inoltre subordinata al superamento delle condizioni di rischio idraulico ed è legata alla definizione di modelli insediativi tesi alla ricucitura del tessuto edilizio esistente, con l'obiettivo di contenere il nuovo consumo di suolo, di potenziare la dotazione di servizi, di infrastrutture e di reti tecnologiche, nonché di attivare processi di rigenerazione dei sistemi insediativi di Ronchi e Poveromo e di migliorare la qualità urbana degli stessi. Per questi motivi la disciplina di dettaglio nella zona di Ronchi-Poveromo dovrà essere definita sulla base di 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) analisi che può essere condotta solo in sede di formazione di un atto di governo del territorio coerente con le disposizioni del PS. Ragione per cui il PS ha imposto una salvaguardia sulle previsioni del vigente PRG, prevedendo la sospensione degli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione su aree completamente libere (art. 150, comma 4, lettera b) della disciplina di piano)".</i> Relativamente a questo punto, come suggerito dalla Regione, si ritiene opportuno inserire nella Scheda di valutazione e approfondimento - UTOE n. 6 - Ronchi-Poveromo, a pag. 10, subito dopo il punto che segue la parola "infrastrutturale" il testo che segue:</p> <p><i>"La determinazione del dimensionamento in questo ambito territoriale deve essere, pertanto, supportata da analisi approfondite di dettaglio sulle caratteristiche dei luoghi in sede di RU, tale da garantire comunque la permanenza di tutto il tessuto</i></p>			

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
			<p><i>connettivo verde che caratterizza l'insediamento diffuso, impedendo l'occupazione di suoli ineditati che contribuisce al proliferare della dispersione insediativa in un contesto costiero piuttosto delicato".</i></p> <p>Infine per coerenza con le modifiche e integrazioni richieste espressamente dalla Regione, nella Scheda di valutazione e approfondimento - UTOE n. 6 - Ronchi-Poveromo, a pag. 11 occorre eliminare le parti del testo inerenti a dati quantitativi la cui determinazione deve essere rimandata al Regolamento urbanistico. In particolare devono essere eliminate le parole "di circa 5.680 mq di s.u.l" e la successiva puntualizzazione non più necessaria: "Occorre, comunque, puntualizzare che l'articolazione del dimensionamento interno all'UTOE come sopra prospettata deriva essenzialmente dalla specifica richiesta di approfondimento della Conferenza paritetica ritenuto necessario ai fini delle valutazioni di sostenibilità ambientale; resta inteso che il PS attribuisce le quote di dimensionamento a livello di UTOE e che ulteriori suddivisioni non hanno valore di prescrizione, ma di indirizzo per il RU, al quale spetta il compito di specificare e valutare la localizzazione e l'effettivo dimensionamento dei vari interventi che in quella sede saranno previsti". Inoltre si ritiene opportuno inserire a pag. 10 all'inizio del paragrafo prima delle parole "la valutazione" la seguente premessa: "Premesso che l'articolazione e l'attribuzione del dimensionamento interno all'UTOE è competenza del RU, al quale spetta anche il compito di specificare e valutare la localizzazione e l'effettiva consistenza dei vari interventi che in quella sede saranno previsti".</p> <p>A seguito delle modifiche previste nei punti precedenti occorre provvedere anche all'aggiornamento dei corrispondenti dati numerici contenuti nella "Scheda di valutazione e approfondimento - Dimensionamento e sistemi infrastrutturali" e tecnologici, e a sostituire il</p>			

N.	OSSERV. (In ordine di protocollo)	CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE	VERIFICA DELL'UFFICIO	AUT.COMP.VAS	PARERE VI COMMISS.	DETER. C.C.
			<p>paragrafo "Funzione turistico-ricettiva" a pag. 32 della stessa con il testo sotto riportato:</p> <p><i>"Per quanto riguarda la funzione turistico-ricettiva, rispetto a quanto approvato, si è prevista una diminuzione del numero di posti letto per le strutture alberghiere di 450 unità nell'UTOE n. 6 da ricondursi sostanzialmente alla riconversione funzionale del Centro turistico alberghiero e al divieto di realizzare, oltre a detto centro turistico, altre nuove strutture ricettive che determinano nuovo consumo di suolo inedificato. Infatti al fine di una maggiore tutela del contesto territoriale di Ronchi-Poveromo, nella Disciplina di Piano, è stata introdotta la precisazione che il potenziamento dell'offerta turistica, in termini di nuovi posti letto, potrà essere attuato solo in relazione all'ampliamento delle attuali strutture ricettive e/o attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione di volumi esistenti senza nuovo consumo di suolo.</i></p> <p><i>L'incremento dei posti letto per operazioni di potenziamento dell'offerta turistica, per il recupero funzionale delle ex colonie e per la necessaria e strategica caratterizzazione degli ambiti urbani e della montagna, ammonta pertanto a 1.192 unità. Conseguentemente il numero di posti letto previsti dal PS nel territorio comunale, compresi quelli esistenti, non supera le 28.550 unità".</i></p> <p>Parere dell'ufficio: accoglibile.</p>			