



COMUNE DI MASSA
Provincia di Massa-Carrara
Settore Urbanistica, Edilizia Privata e Suap

VARIANTE N.2 AL REGOLAMENTO URBANISTICO CON CONTESTUALE PIANO ATTUATIVO RELATIVI ALL'AREA EX VIVAIO SENSI GARDEN LUNGO IL VIALE ROMA

1.

Relazione tecnica di Variante

Contenente il quadro conoscitivo di riferimento, le motivazioni della variante, gli elementi caratterizzanti la stessa, le coerenze e congruità con il PIT/PPR

Il Progettista

Arch. Fabio Alderotti

Arch. Elena Bartali

VAS: Ing. Claudia Casini

Studio di impatto commerciale e studio del traffico: Simurg Ricerche – Ing. Claudio Salvucci

Relazione Geologica: Geologo Massimo Pellegrini

Relazione inquadramento botanico: Studio PFM – Agronomo Guido Franchi

Acustica: Geom. Giovanni Bonansegni

Novembre 2023

Relazione tecnica illustrativa contenente il quadro conoscitivo di riferimento, le motivazioni della variante, gli elementi caratterizzanti la stessa, le coerenze e congruità con il PIT/PPR

1. Premessa

La variante al Regolamento Urbanistico per l'individuazione dell'area posta nel Comune di Massa all'interno del lotto denominato "Ex Vivaio" adiacente al Viale Roma classificato come "Sezione III" Interventi su edifici ed aree a destinazione d'uso industriale/artigianale, precisamente dall'art. 42 "Disposizioni per l'ammissibilità degli interventi" fa parte di un processo pianificatorio di riqualificazione del tessuto urbano che richiede il procedimento di "variante semplificata" al Regolamento Urbanistico, da adottare e approvare contestualmente al Piano Attuativo. Lo scopo dell'intervento riguarda il ripristino di un'area posta all'interno della città di Massa, attualmente in stato di abbandono e di forte degrado, attraverso un intervento di recupero e rinnovo urbano con la realizzazione di una media struttura di vendita e un fabbricato residenziale e la corresponsione al Comune di "contributo per la città pubblica" in applicazione dei principi perequativi del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico. La variante nasce dalla richiesta formulata il 16 aprile 2020 dai proprietari dell'area, posta nel Piano Strutturale approvato il 9 dicembre del 2010 all'interno dell'U.T.O.E. 5 "Quercioli-Viale Roma" e classificata nel Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione n° 142 del 30/07/2019 come Sezione III sottoinsieme 1.2.1.1. "Insediamento industriale e artigianale con spazi annessi", con la quale gli stessi hanno chiesto di poter dare corso ad una variante con l'obiettivo di una riorganizzazione funzionale del complesso immobiliare, attraverso il mutamento di destinazione d'uso da produttivo a commerciale/direzionale. In particolare nell'istanza è stato chiesto di variare l'attuale strumentazione urbanistica comunale al fine di permettere la realizzazione all'interno dell'area – come detto già occupata da diversi fabbricati a destinazione artigianale/commerciale - di una struttura da costruire *ex novo*, in luogo degli attuali volumi, da destinarsi a media struttura di vendita alimentare e non alimentare, oltre alla riunificazione dei volumi esistenti abitativi presenti all'interno dell'area da destinare a civile abitazione. Nella richiesta di variante la proprietà ha manifestato l'impegno a versare al Comune di Massa il "contributo per la città pubblica".

2. Localizzazione e descrizione dell'area oggetto di variante

La porzione di territorio oggetto di variante semplificata al Regolamento Urbanistico è rappresentata da un'area artigianale/commerciale dismessa delimitata a nord/ovest dal tracciato ferroviario Genova Pisa, a est del Viale Roma. La superficie del lotto, misura circa 8.494 mq. Sull'area sono attualmente presenti dei manufatti edilizi in stato di abbandono e di degrado da diversi anni. L'edificio principale abitativo occupa la parte posta a sud dell'area, opposta al tracciato ferroviario, mentre, sulla parte di terreno dal lato della ferrovia, sono ubicati una serie di edifici adibiti a magazzino e serre agricole. Un altro manufatto più piccolo, prospiciente ai fabbricati adibiti a magazzino è collocato nella parte sud/ovest, adiacente al Viale Roma.



Figura 1_Veduta area dell'area (fonte Google Maps©)



Figura 2_ Foto zenitale dell'area (fonte Google Maps©)



Figura 3_ Veduta zenitale dell'area – particolare (fonte Google Maps©)

L'area posta nel Comune di Massa, denominata "EX VIVAIO", nel Piano strutturale è individuata all'interno del perimetro dell'U.T.O.E. 5 "Quercioli-Viale Roma". Nella tavola del Regolamento Urbanistico (QC 1.7 Aggiornamento carta uso del suolo) è indicata interamente come zona omogenea "livello II" 1.2.1 (Aree per attività produttive e per servizi pubblici e privati), **sottoinsieme 1.2.1.1: Insedimento industriale e artigianale con spazi annessi**. Nella tavola del Quadro progettuale del RU (QP 1.7 Disciplina degli insediamenti) l'area in oggetto ricade, per una porzione, in Edifici ed aree a carattere industriale/artigianale mentre la restante parte ricade in zona "CDmbd" Sottosistema funzionale della città diffusa media e bassa densità.

Il lotto è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Massa nel Foglio n° 144 particelle 575, 576, 577, 794, 896, 899.

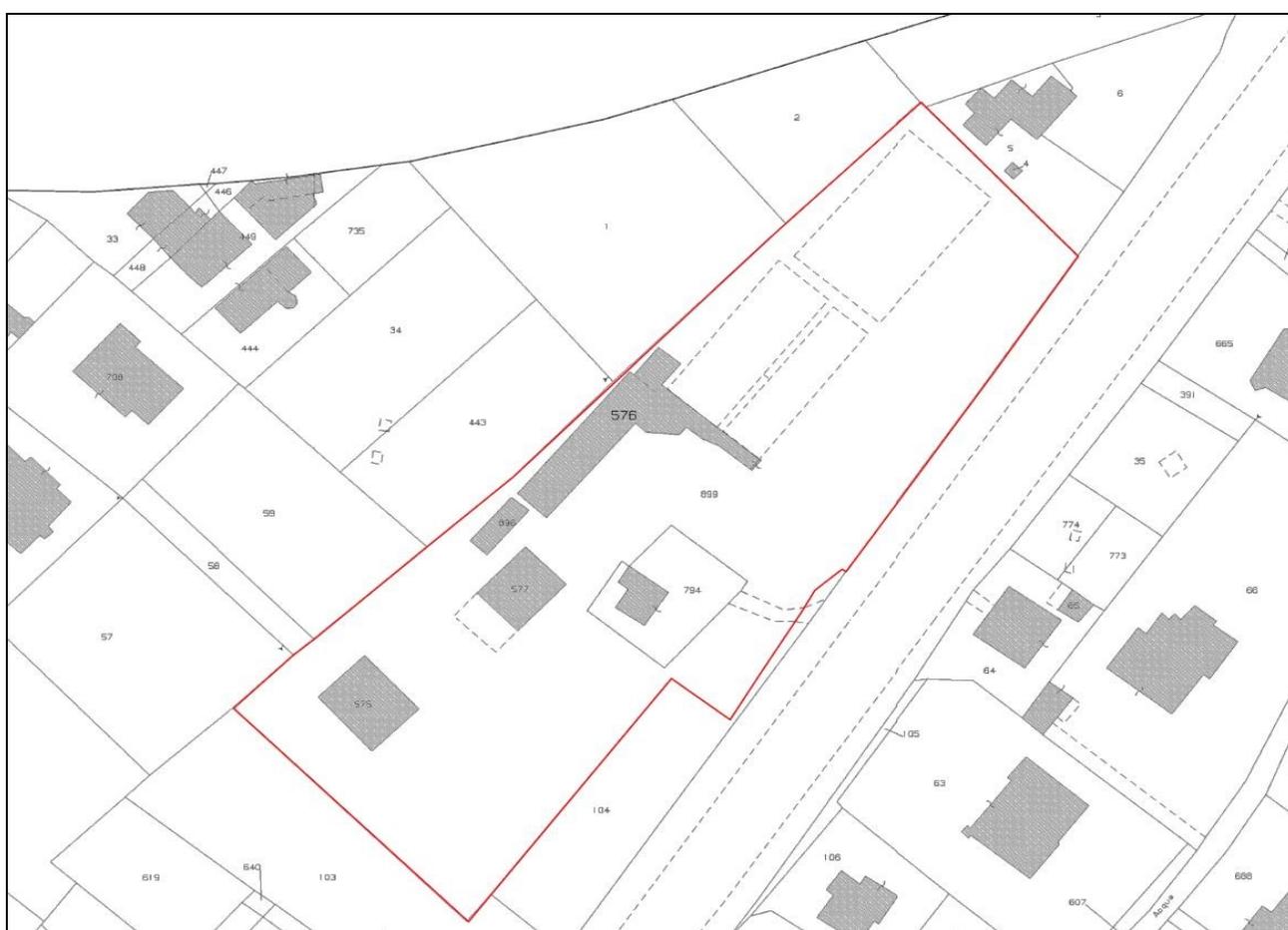


Figura 4_Estratto catastale_ Foglio 114 NCEU_ Comune di Massa



Figura 5_ Veduta di parte dell'area dall'ingresso principale posto su Viale Roma (fonte Google Maps©)



Figura 6_ Veduta sul Viale Roma



Figura 7_ Veduta interna dell'area oggetto di intervento



Figura 8_ Veduta interna del lotto oggetto di intervento



Figura 9_ Veduta interna al lotto oggetto di intervento



Figura 10_ Veduta interna del lotto oggetto di intervento



Figura 11_ Veduta edificio residenziale dal Viale Roma



Figura 12_ Veduta edificio residenziale interna al lotto



Figura 13_Veduta edificio residenziale interna al lotto

3. Tipologia della variante urbanistica

Il Comune di Massa al momento dell'entrata in vigore della legge regionale n. 65/2014 era dotato di Piano Strutturale vigente, mentre il Regolamento Urbanistico, approvato con le procedure di cui all'art. 230 della legge regionale, è entrato in vigore nel Luglio 2019.

Il Titolo II, Capo I della citata legge regionale contiene le disposizioni procedurali comuni per la formazione degli atti di governo del territorio; in particolare l'articolo 16 della legge stabilisce che le disposizioni di tale Capo si applichino al "piano operativo e sue varianti ad esclusione di quelle di cui agli articoli 30, 31, comma 3, 34 e 35".

Le varianti escluse dall'applicazione delle disposizioni procedurali del Titolo II, Capo I della legge regionale n. 65/2014, sopra indicate – definite varianti semplificate – sono tra le altre (articolo 30) "quelle che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato" purché non introducano nel territorio urbanizzato le previsioni di cui all'articolo 26, comma 1 (grandi strutture di vendita o di aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture, al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, che comportano impegno di

suolo non edificato).

L'articolo 224 della legge regionale n. 65/2014 recante "disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato" stabilisce che nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della legge, ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al Regolamento Urbanistico, "si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC o dal PTCM".

L'art. 230 della stessa legge, in attuazione del quale è stato formato il RU, prevede che alla scadenza dell'efficacia delle previsioni del regolamento urbanistico e fino all'adozione del nuovo piano strutturale possono essere adottate e approvate solo varianti semplificate al piano strutturale e al regolamento urbanistico di cui agli articoli 29, 30, 31 comma 3 e 35, chiarendo in tal modo che le stesse possono riguardare i regolamenti urbanistici e non solo i piani operativi.

Per l'area in oggetto è quindi possibile adottare e approvare una variante semplificata al Regolamento Urbanistico che consente;

- di non dare corso all'avvio del procedimento di cui all'articolo 17 della legge regionale n. 65/2014 (articolo 28bis);
- di utilizzare la procedura di cui all'articolo 32 della legge regionale n. 65/2014.

Ai sensi dell'articolo 32 della legge regionale n. 65/2014:

1. il Comune adotta la variante semplificata e pubblica sul BURT il relativo avviso, dandone contestuale comunicazione alla Regione e alla Provincia;
2. gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT; le forme e le modalità di informazione e partecipazione dei cittadini sono individuate dal Comune in ragione dell'entità e dei potenziali effetti delle previsioni oggetto della variante semplificata (con i contenuti minimi del regolamento 4/R/2017 e del DGR n. 1112 del 16 ottobre 2017);
3. decorso il termine di trenta giorni, la variante è approvata dal Comune che controdeduce in ordine alle osservazioni pervenute e pubblica il relativo avviso sul BURT; qualora non siano pervenute osservazioni, la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto;
4. contestualmente il Comune invia alla Regione la comunicazione dell'approvazione.

Dal punto di vista formale la variante si sostanzia nella:

1. Modifica dell'elaborato cartografico del Regolamento Urbanistico "Quadro progettuale | Disciplina degli insediamenti | QP 1.7 | Scala 1: 5.000 / con la variazione della destinazione d'uso dell'area da artigianale/produttivo a commerciale/residenziale.



Figura 14_ Regolamento Urbanistico _ Quadro progettuale 1.7 | Disciplina degli insediamenti e perimetro del territorio urbanizzato | "Quercioli-Viale Roma" | Scala 1: 5.000 | Stato attuale (estratto)

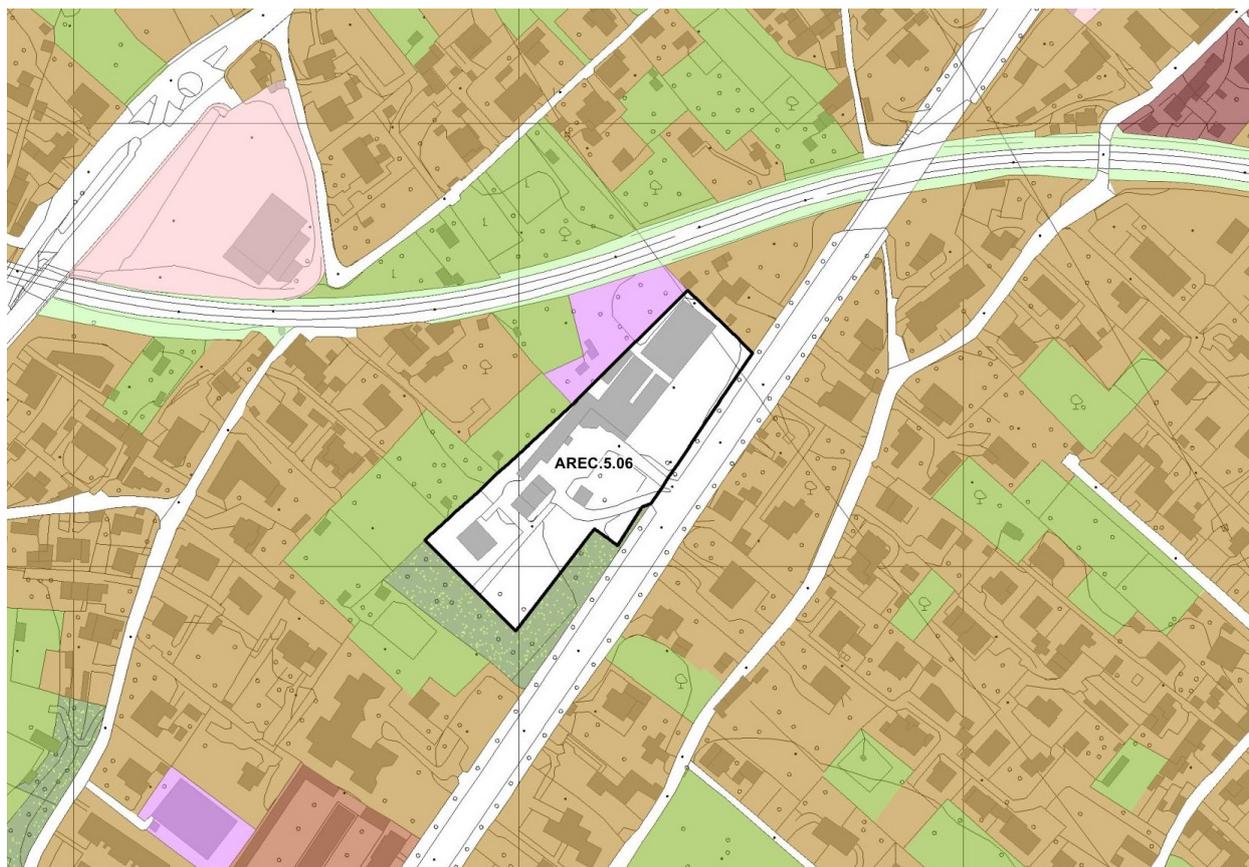


Figura 15_ Regolamento Urbanistico _Quadro progettuale 1.7 | Disciplina degli insediamenti e perimetro del territorio urbanizzato| “Quercioli – Viale Roma” | Scala 1: 5.000 | Stato variato (estratto)

La presente variante al Regolamento Urbanistico e del contestuale Piano Attuativo ricade nell’assoggettamento a VAS.

In osservanza di quanto disposto con il D.Lgs n. 152/2010 in coerenza con gli indirizzi applicativi e in analogia con gli atti deliberativi delle Regione Toscana (D.G.R.T. N. 87/2009, Allegato A, Parte A), con deliberazione della Giunta Comunale n. 391 del 13/12/2012 è stata individuata quale “Autorità competente”, la struttura organizzativa competente per l’attività tecnico-istruttoria in materia di valutazione ambientale dei piani e programmi del Comune di Massa.

La definizione di “autorità competente” e “autorità procedente” contenuta all’articolo 4, lettere h) e i), della legge regionale n. 10/2010 è stata successivamente modificata dalla legge regionale n. 6 del 17 febbraio 2012:

- L’autorità competente, ovvero la pubblica amministrazione o l’organismo pubblico cui compete l’adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità, l’espressione del parere motivato e che collabora con l’autorità procedente o con il proponente il piano o il programma nell’espletamento delle fasi relative alla VAS;
- L’autorità procedente, ovvero la pubblica amministrazione che elabora ed approva il piano/programma, contestualmente al processo di formazione dello stesso ed avvia il processo di valutazione ambientale strategica.

La legge regionale n. 10/2010 (artt. 11 e 12) stabilisce che le competenze in materia di VAS sono attribuite nel seguente modo:

- Alla Regione per i Piani e Programmi la cui approvazione è di competenza della Regione;
- Alle Province per i Piani e Programmi la cui approvazione è di competenza delle Province;
- Ai Comuni e agli altri enti locali per i Piani e Programmi la cui approvazione è di

competenza degli stessi;

- Agli Enti Parco Regionali per i Piani e Programmi la cui approvazione è di competenza degli stessi.

Quindi ogni Ente competente, nell'ambito della propria autonomia, individua il soggetto cui affidare le funzioni di autorità competente, nel rispetto dei principi generali di separazione, autonomia e competenza, stabiliti dalla normativa statale. I comuni possono esercitare le funzioni di autorità competente per la VAS anche in forma associata ovvero tramite convenzione con la Provincia.

La legge regionale n. 6 del 17 febbraio 2012 ha chiarito, con il novellato articolo 12, che l'Autorità competente è individuata nel rispetto dei principi generali stabiliti dalla normativa statale e che la stessa deve possedere i seguenti requisiti:

- a) Separazione rispetto all'autorità precedente;
- b) Adeguato grado di autonomia;
- c) Competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale e di sviluppo sostenibile.

4. Motivazione variante al Regolamento Urbanistico

La modifica al Regolamento Urbanistico vigente per quest'area individuata come Sezione III sottoinsieme 1.2.1.1 : "Insediamento industriale e artigianale con spazi annessi" riguarda il cambio di destinazione d'uso da industriale/artigianale a commerciale/residenziale, in coerenza con le previsioni del vigente Piano Strutturale il quale identifica, nella scheda di norma dell'U.T.O.E. n. 5 "Quercioli-Viale Roma", la localizzazione di nuove funzioni e nuovi servizi in grado di innescare virtuosi processi di riqualificazione e sviluppo, ottimizzando i presupposti per un alleggerimento complessivo della mobilità che attualmente grava sul centro città. L'area oggetto di intervento racchiude due porzioni di terreno identificate nelle tavole del Quadro progettuale – QP 1.7 – disciplina degli insediamenti del RU come Sistema Funzionale degli Insediamenti – TER Tessuti Edilizi Radi e Sistema Funzionale Produttivo – Edifici e aree a carattere artigianale/produttivo per cui viene richiesto il cambio di destinazione d'uso a commerciale/direzionale; la destinazione d'uso richiesta nella presente variante era già parzialmente ammessa nell'art. 42, sezione III, delle Norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico che ammetteva sia la destinazione residenziale che "il C.uso per funzioni direzionali e di servizio, commerciali escluso l'alimentare". L'insediamento della nuova struttura di vendita alimentare e non alimentare unita alla realizzazione di un fabbricato residenziale compatto, offre l'opportunità, in coerenza con gli obiettivi del vigente Piano Strutturale, di implementare una generale riqualificazione di questa porzione di territorio, sia sul piano di un completamento e di una riorganizzazione tipologica del tessuto urbano di un'area che attualmente, versa in uno stato di abbandono e degrado, e sia sul piano di riqualificazione del sistema viario esistente attraverso la sistemazione di tratti del Viale Roma, con l'obiettivo di

preservare l'area sottoposta a tutela paesaggistica.

In sintesi gli obiettivi della variante al Regolamento Urbanistico possono essere di seguito riassunti:

- Ridare vita a un'area oggi dismessa, fonte di forte degrado sociale e urbano, tutti i fabbricati presenti sono abbandonati;
- Realizzazione di nuove strutture in termini di adeguatezza funzionale, di qualità edilizia e di sostenibilità sotto il profilo energetico ed ambientale;
- Occasione di insediamento di nuove imprese sul territorio comunale favorendo lo sviluppo dell'imprenditoria locale e la crescita occupazionale ed economica anche dei vari settori interessati a tale destinazione;
- Opportunità di riqualificazione morfologica della zona, attraverso un progetto di sviluppo in grado di garantire il prioritario aumento degli spazi tesi ad assicurare i sistemi di relazione e coesione sociale e consentire maggiori occasioni e opportunità in termini di offerta commerciale;
- Creazione di ulteriori possibilità di sviluppo socio-economico con conseguenti effetti positivi a livello di "Sistema territoriale di Pianura" del Piano Strutturale;
- Rafforzamento e valorizzazione dell'asse del viale Roma accentuandone qualitativamente il tracciato con fasce verdi alberate;
- Connessione tramite il nuovo edificio a destinazione residenziale, al tessuto circostante del sottosistema funzionale della città diffusa.

5. Tutela delle aree sottoposte a vincolo (D. Lgs 42/2004 art.136 e 142)

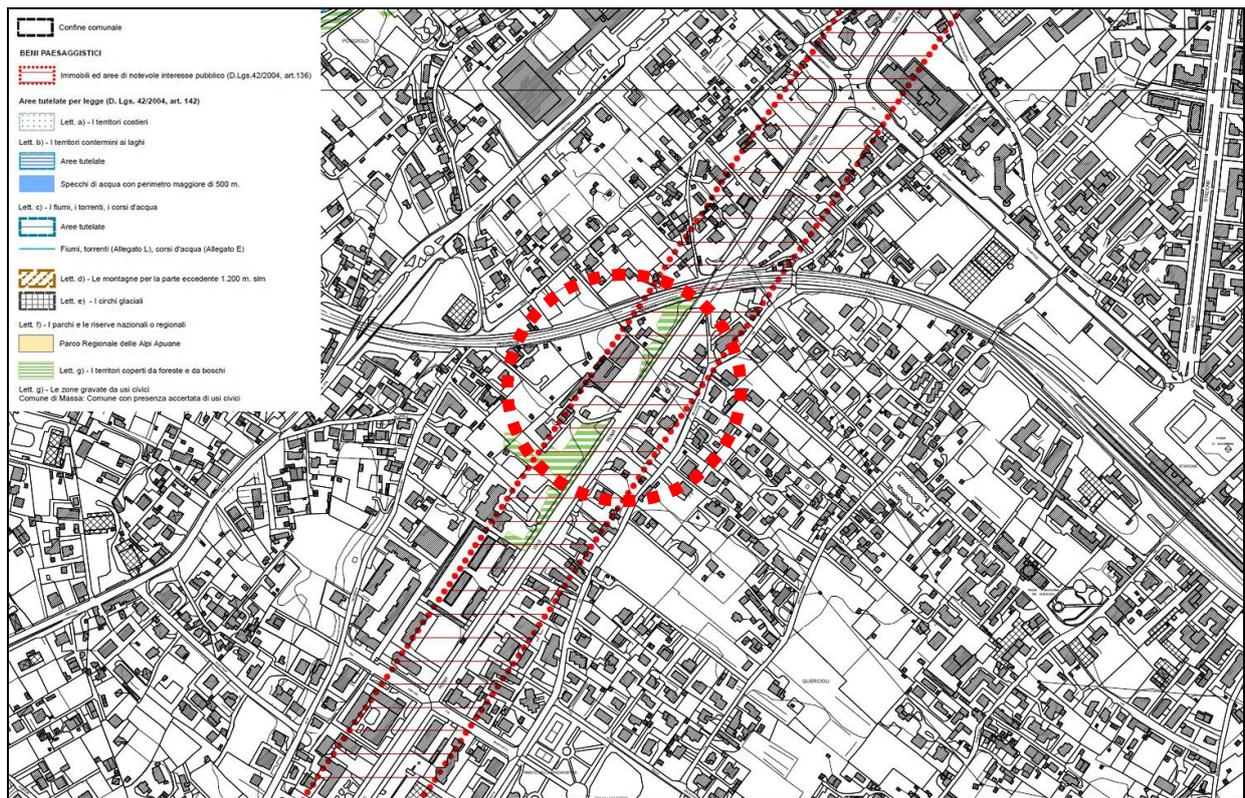


Figura 16_ Regolamento Urbanistico_ Quadro conoscitivo | QC 14.7 Beni paesaggistici

Nella tavola del quadro conoscitivo del Regolamento urbanistico l'area oggetto di intervento ricade in zona tutelata ai fini del D. Lgs 42/2004 art.136 lett. d – Immobili e aree di notevole interesse pubblico e art. 142 – Aree tutelate per legge.

L'asse di Viale Roma è riconosciuto quale bene di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.136 D. Lgs 42/2004 "Vincolo 90384 GU n.11 del 15 gennaio 1955 – Asse stradale panoramico nel Comune di Massa da cui è visibile il mare e le Alpi Apuane". Di seguito si riporta il testo del Decreto Ministeriale del 14 dicembre 1954 che attribuisce il vincolo di tutela all'asse stradale di Viale Roma:

"Dichiarazione di notevole interesse pubblico del Viale Roma, sito nell'ambito del Comune di Massa. Il Ministro per la Pubblica Istruzione vista la legge 29 giugno 1939, n.1497, sulla protezione delle bellezze naturali; visto il regolamento approvato con regio decreto 3 giugno 1940, n.1357, per l'applicazione della legge predetta; considerato che la commissione provinciale di Massa Carrara per la protezione delle bellezze naturali; nella adunanza del 26 febbraio 1954 includeva nell'elenco delle cose da sottoporre alla tutela paesistica compilato ai sensi dell'art. 2 della legge sopracitata, il Viale Roma che congiunge Massa a Marina di Massa, sito nell'ambito del Comune di Massa [...] riconosciuto che il viale predetto offre dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può

scorgere sia le Alpi Apuane che il mare;

decreta:

il Viale Roma che congiunge Massa a Marina di Massa e le aree fiancheggianti per una profondità, per ciascun lato, di metri cinquanta, sito nel territorio del comune di Massa, ha notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa [...].”

Devono, pertanto, essere rispettate le norme di carattere prescrittivo di cui all'elaborato 8B (disciplina dei beni paesaggistici e schede allegate del PIT/PPR).

6. Coerenza della variante con le disposizioni del Piano Strutturale per l'U.T.O.E. n.5

L'UTOE 5 si configura come una sorta di cerniera di collegamento funzionale e connettiva tra il centro della città, l'area di Marina Centro e le UTOE 1 e 6. Elemento caratterizzante è l'asse del Viale Roma sul quale si innestano assi viari minori di penetrazione che permettono ed amplificano la connessione tra i quartieri.

L'unità territoriale è caratterizzata dalla presenza di alcune funzioni e servizi distribuiti generalmente lungo il tratto del viale Roma, sui quali insiste un tessuto urbanistico diffuso e concentrato prevalentemente sugli elementi viari di penetrazione, questo elemento offre una interessante riflessione per uno sviluppo basato sulla delocalizzazione di quelle funzioni che attualmente gravano principalmente sul centro cittadino. In particolare la zona dei Quercioli risulta densamente edificata con gravi carenze sotto il profilo infrastrutturale e dei servizi.

Nella scheda dell'U.T. O.E. tra le trasformazioni ammissibili – Indirizzi di carattere strategico vi è:

- rafforzamento dell'asse del viale Roma accentuandone qualitativamente il tracciato con fasce verdi alberate;
- localizzazione di funzioni e servizi in grado di innescare virtuosi processi di riqualificazione e sviluppo, ottimizzando i presupposti per un alleggerimento complessivo della mobilità che attualmente grava sul centro città;
- riqualificazione complessiva degli attuali insediamenti con particolare alle zone dei Quercioli, per le quali il PS promuove l'attuazione del PII quale elemento anticipatore del RU;
- promozione urbana del quartiere – ricucitura zona Quercioli attraverso interventi di riqualificazione e riorganizzazione urbana ed edilizia con nuovi servizi al cittadino, spazi d'incontro e aggregazione sociale, funzioni di eccellenza comunale, funzionalità viaria.

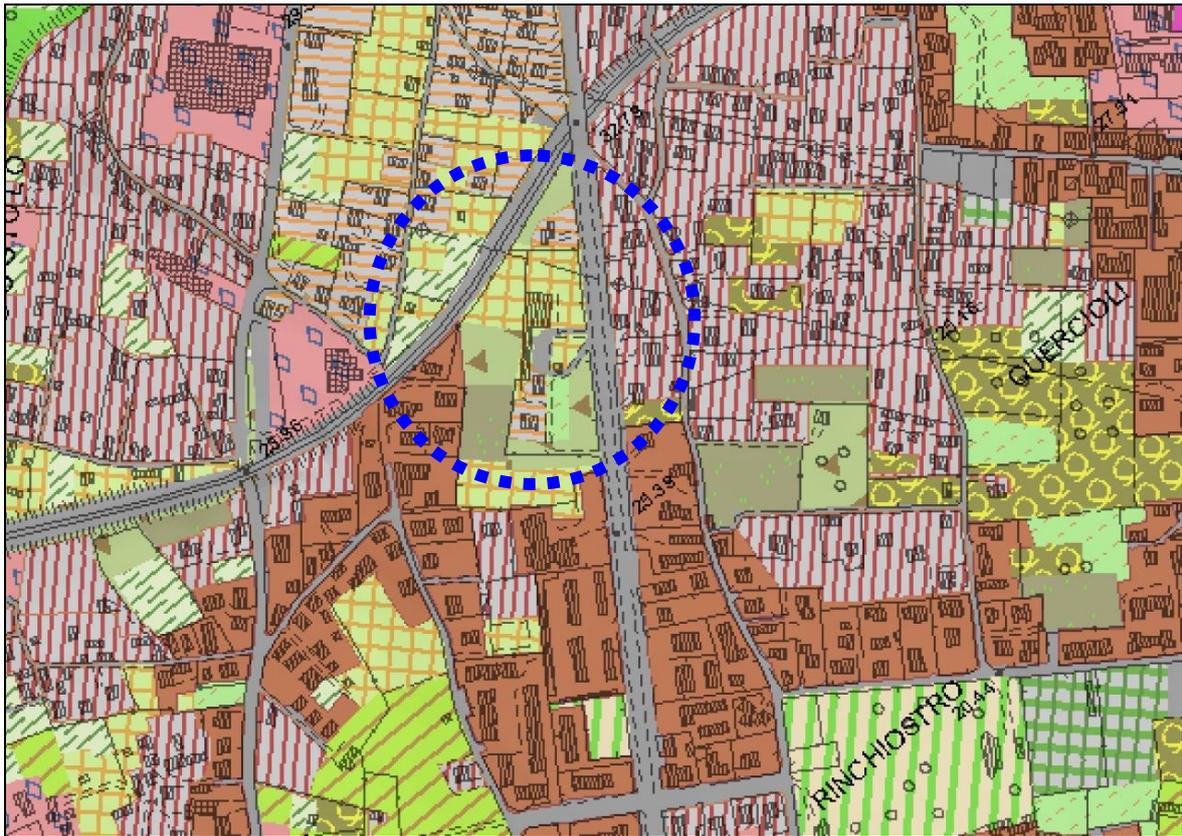


Figura 17_ Piano Strutturale _ Quadro Conoscitivo _ Tavola 4.b _ Carta dell'uso del suolo (particolare)

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO		1	2	3	4
1	La salvaguardia, il mantenimento e la valorizzazione dei beni comuni e della loro fruibilità da parte della collettività, la tutela ed il recupero dell'identità culturale e sociale, quali condizione di ammissibilità delle scelte di ogni trasformazione, fisica e funzionale del territorio				
2	La valorizzazione e il miglioramento della qualità ambientali, paesaggistiche, urbane, edilizie presenti e potenziali, l'aumento della coesione sociale, il superamento delle situazioni di degrado urbanistico, edilizio, socio-economico, geofisico e di quelle che determinano una qualità della vita inadeguata per le generazioni presenti e per quelle future, anche relativamente alla biodiversità e al vivente non umana				
3	L'equilibrata distribuzione sul territorio delle funzioni e dei servizi pubblici e privati, e la loro accessibilità, la valorizzazione degli ambiti di vita quotidiana, quali presupposti per una effettiva integrazione tra il sistema dei luoghi e degli spazi della collettività e l'organizzazione dei tempi di vita e di lavoro quali fattori necessari per affermare una adeguata qualità di vita a chi risiede ed opera nel territorio di Massa				
4	La costante ricerca di cooperazione e di sinergia con i soggetti pubblici e privati per promuovere l'innovazione e migliorare la funzionalità della pubblica amministrazione, per orientare gli investimenti e l'utilizzazione delle risorse, al fine di accrescere le potenzialità a sostegno delle strategie di sviluppo del territorio				

Sinergie tra obiettivi
 Potenziali incertezze

Matrice di coerenza con il PS

7. Dimensionamento nel Regolamento Urbanistico nell'U.T.O.E. n. 5 in rapporto alle previsioni del Piano Strutturale. Verifica di coerenza della variante

In conformità con i disposti del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Massa-Carrara, il Piano Strutturale del Comune di Massa ha individuato il dimensionamento massimo del primo Regolamento Urbanistico secondo le destinazioni residenziali, produttive, commerciali/direzionali e ricettive, definendo, in relazione ad ognuna di esse, specifici parametri urbanistici oltre alla quota parte di dimensionamento destinata a "aree di recupero e rinnovo urbano" nonché a piani di recupero in territorio rurale. Il Piano ha indicato inoltre la ripartizione del dimensionamento secondo le diverse UTOE e la quota parte rimanente destinata a interventi esterni ad esse secondo i sistemi territoriali della montagna e della pianura. L'area oggetto dell'intervento ricade nell'UTOE 5. Tale area è caratterizzata dalla presenza di fabbricati aventi una superficie coperta di 1.978,54 mq e un volume complessivo di 4.738,24 mc oltre a fabbricati abitativi per una superficie complessiva di 412,32 e un volume di mc 1.096,95.

La variante al Regolamento Urbanistico riguarda la riorganizzazione funzionale attraverso il mutamento di destinazione d'uso da industriale/artigianale a commerciale/direzionale e contestuale Piano Attuativo. La presente istanza di variante chiede il cambio di destinazione da artigianale a commerciale alimentare/non alimentare con incremento della superficie di c.a. 21,46 mq. Per i restanti fabbricati esistenti utilizzati per civile abitazione corrispondenti ad una superficie complessiva mq. 411,32, SC mq. 209,75 e un volume complessivo di mc. 1.096,95, si mantiene la previsione del RU di accorpamento con un incremento della superficie esistente del 30%.

Sulla porzione di area con destinazione commerciale sarà realizzato un nuovo edificio a destinazione commerciale alimentare e non alimentare del volume di circa mc 12.000 con una SLP corrispondente a circa mq 2.000 e una superficie di vendita massima di mq 1.500; nell'ipotesi progettuale tale superficie corrisponde a circa mq 1.150.

Nella tabella che segue si riporta il riepilogo delle quantità complessive a **destinazione commerciale** previste nel Regolamento Urbanistico, in rapporto alle previsioni del Piano Strutturale per l'U.T.O.E. 5:

				UTOE 5
DIMENSIONAMENTO (mq)		PS	40% PS	1° RU
RESIDENZIALE comprensiva degli esercizi di vicinato	NUOVA EDIFICAZIONE	100.794	40.318	13.971*
	RECUPERO	33.817	13.527	18.652*
	TOTALE	134.611	53.844	32.623
COMMERCIALE - DIREZIONALE	NUOVA EDIFICAZIONE	12.704	5.082	3.912
	RECUPERO	8.470	3.388	147
	TOTALE	21.174	8.470	4.059
TURISTICO-RICETTIVA 1 posto letto pari a 26 mq	NUOVA EDIFICAZIONE	7.332	2.933	0
	RECUPERO	0	0	0
	TOTALE	7.332	2.933	0
PRODUTTIVO comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi	NUOVA EDIFICAZIONE	8.255	3.302	0
	RECUPERO	0	0	0
	TOTALE	8.255	3.302	0
STANDARD URBANISTICI (mq)		PS	40% PS	1° RU
ISTRUZIONE		22.730	9.092	1.662
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE		0	0	0
SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT		0	0	20.135*
PARCHEGGI		55.572	22.229	11.246*

Per quanto riguarda il caso specifico nell'U.T.O.E. n. 5, il Regolamento Urbanistico ha impegnato mq 3.912 per i nuovi impianti. Considerato che la variante comporterà la demolizione totale delle strutture esistenti e la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale/direzionale della superficie totale massima di mq 2.000, il dimensionamento previsto dal Piano Strutturale e dal Regolamento, sia nel caso di nuovi impianti che nel caso di interventi di recupero è rispettato, come si evince dalla tabella dello stato di progetto sotto riportata.

UTOE 5					VARIANTE	RESIDUO PS
DIMENSIONAMENTO (mq)		PS	40% PS	1° RU		
COMMERCIALE- DIREZIONALE	NUOVA EDIFICAZIONE	12.704	5.082	3.912	21,46	1.148,54
	RECUPERO	8.470	3.388	147	1.978,54	1.262,46
	TOTALE	21.174	8.470	4.059	2.000	2.411

					UTOE 5
DIMENSIONAMENTO (mq)		PS	40% PS	1° RU	
RESIDENZIALE comprensiva degli esercizi di vicinato	NUOVA EDIFICAZIONE	100.794	40.318	13.971*	
	RECUPERO	33.817	13.527	18.652*	
	TOTALE	134.611	53.844	32.623	
COMMERCIALE - DIREZIONALE	NUOVA EDIFICAZIONE	12.704	5.082	3.890,54	
	RECUPERO	8.470	3.388	147	
	TOTALE	21.174	8.470	4.037,54	
TURISTICO-RICETTIVA 1 posto letto pari a 26 mq	NUOVA EDIFICAZIONE	7.332	2.933	0	
	RECUPERO	0	0	0	
	TOTALE	7.332	2.933	0	
PRODUTTIVO comprensiva attività comm.li all'ingrosso e depositi	NUOVA EDIFICAZIONE	8.255	3.302	0	
	RECUPERO	0	0	0	
	TOTALE	8.255	3.302	0	
STANDARD URBANISTICI (mq)		PS	40% PS	1° RU	
ISTRUZIONE		22.730	9.092	1.662	
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE		0	0	0	
SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT		0	0	20.135*	
PARCHEGGI		55.572	22.229	11.246*	

L'atto, verifica il rispetto del dimensionamento previsto dal Piano Strutturale per il Regolamento Urbanistico, del quale lo stesso costituisce variante.

Per quanto riguarda il fabbricato residenziale, è previsto l'accorpamento dei due fabbricati residenziali esistenti, per i quali si confermano le previsioni di piano esistenti, ai sensi dell'art. 30 "Interventi nella città diffusa a medi e bassa densità" del Regolamento Urbanistico. Per tali fabbricati è previsto un incremento di SUL fino al limite massimo del 30% della SUL esistente, così come previsto dall'art 30, comma 3 "Prescrizioni aggiuntive all'art.25" del Regolamento Urbanistico.

8. La procedura di assoggettabilità a VAS

Il documento preliminare di verifica di assoggettabilità è stato predisposto ai sensi della legge regionale n. 10/2010, secondo i criteri individuati nell'Allegato 1 della stessa legge. Successivamente all'avvio del procedimento di assoggettabilità a VAS il documento è stato inviato il 20.10.2020 con protocollo n. 60064 - tramite PEC - ai seguenti enti territorialmente interessati e alle strutture pubbliche competenti in materia ambientale e della salute per livello istituzionalmente interessate:

a) Enti territorialmente interessati:

- REGIONE TOSCANA _ Direzione Urbanistica e Politiche abitative – Settore Pianificazione del Territorio;
- REGIONE TOSCANA _ Direzione Urbanistica e Politiche abitative – Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio
- REGIONE TOSCANA _ Direzione ambiente e energia – Settore VIA – VAS – Opere pubbliche di interesse strategico regionale;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Lucca e Massa Carrara
- PROVINCIA DI MASSA-CARRARA _ Servizio di coordinamento Lavori pubblici, Pianificazione territoriale, Mobilità e viabilità, Patrimonio, Protezione civile
- UFFICIO TECNICO DEL GENIO CIVILE DI MASSA CARRARA;
- AUTORITÀ DI DISTRETTO APPENNINO SETTENTRIONALE;

b) Strutture pubbliche competenti in materia ambientale e della salute per livello istituzionalmente interessati:

- A.R.P.A.T. _ Dipartimento provinciale di Massa Carrara;
- Azienda USL TOSCANA NORD OVEST;

- AUTORITÀ IDRICA DELLA TOSCANA;
- A.T.O. TOSCANA COSTA;
- G.A.I.A. Spa;
- E.N.E.L. Distribuzione Spa;
- Ferrovie dello Stato

Tutti gli enti e le strutture hanno ricevuto il materiale inviato via PEC.

A seguito del ricevimento delle PEC sopra indicate, hanno inviato i propri contributi:

- REGIONE TOSCANA
- A.R.P.A.T._ Dipartimento provinciale di Massa Carrara
- G.A.I.A. Spa;

A.R.P.A.T. si è espresso nei seguenti termini *“Si ritiene che la proposta di Variante n.2 al Regolamento Urbanistico con contestuale Piano attuativo relativi all’area ex Vivaio Sensi Garden presentata non comporti impatti negativi significativi sull’ambiente tali da richiedere che sia assoggettato a VAS”*.

In riferimento alla PEC ricevuta, G.A.I.A. Spa si è espressa positivamente, non richiedendo l’assoggettamento a VAS della proposta di variante in quanto *“la zona in oggetto risulta già urbanizzata ed è presente sia il servizio acquedotto che quello fognario (nera)”*.

In seguito al contributo della Regione Toscana, protocollo n. 67630/2020 del 20.11.2020 il Dirigente responsabile ha quindi stabilito che la VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO NONCHÉ PER IL CONTESTUALE PIANO ATTUATIVO RELATIVI ALL’AREA PRODUTTIVA POSTA IN LOC. QUERCIOLI-VIALE ROMA, CON OPERE IN PEREQUAZIONE, AI SENSI DEGLI ARTICOLI 30 E 32 DELLA LEGGE REGIONALE N. 65/2014, debbano essere assoggettati a VAS in quanto incisivi in merito ad impatti ambientali potenzialmente derivabili nella zona.

Le prescrizioni della Regione Toscana sono le seguenti:

1. *Per quanto riguarda il consumo di suolo nel DP si legge che “in considerazione del fatto che si va realizzare un intervento di rigenerazione del tessuto edilizio esistente, all’interno di un contesto già urbanizzato, senza ulteriore consumo di suolo, con la sostituzione di edifici esistenti con un minimo incremento della superficie esistente per la destinazione commerciale... (pag.32)”. Si evidenzia, invece che, per quello che è stato possibile comprendere dalle informazioni contenute nel DP, a fronte di una situazione attuale con consistenti spazi non edificati e permeabili, la variante prevedeva la quasi totale impermeabilizzazione dell’area attraverso la realizzazione di due edifici (con una impronta*

a terra molto maggiore) e probabilmente ampie superfici impermeabilizzate destinante a parcheggi e aree di manovra. In tale senso emerge quindi un potenziale effetto negativo per la componente suolo che non è stato affrontato nelle analisi e che invece meritava di essere attenzionato per indagare possibili soluzioni atte a mitigarlo/compensarlo.

2. La monetizzazione degli standard di legge relativi alla dotazione di aree verdi (come parte del contributo straordinario), visto l'elevato consumo di suolo (vedi punto precedente) non si configura come una condizione per la sostenibilità ambientale della variante.
3. Il DP indica che non sono stati valutati gli impatti cumulativi in relazione al dimensionamento attinto dal PS/2010, in relazione alle previsioni della variante in oggetto cumulate con quelle del RU vigente, in relazione, infine, alla recente variante per la vicina area della stazione. Infatti la valutazione degli effetti sulle risorse ambientali, riportata nel DP, viene svolta limitatamente all'area oggetto di variante e non in relazione ad un intorno significativo alle aree stesse. Questo non permette di accertare se siano stati considerati i nuovi carichi insediativi generati dagli interventi in aggiunta a quelli attualmente esistenti e quindi in termini di valutazione di effetti cumulativi (secondari, sinergici, a breve, medio e lungo termine). In pratica, come già sottolineato, le verifiche svolte non sono state inquadrare nell'ambito delle valutazioni e degli esiti della VAS applicata al RU vigente.
4. Sempre in relazione agli impatti cumulativi, ma focalizzandosi all'aumento del traffico veicolare, gli stessi vengono ritenuti nel DP poco significativi; a tal proposito si rileva però che non sono stati menzionati gli attuali carichi sul sistema della mobilità indotti da altre due strutture di vendita esistenti (Esselunga su viale Roma e Lidl alle spalle) e da altri eventuali attrattori previsti nel RU vigente. A pag. 46, infatti, si legge "per quanto riguarda il traffico che potrebbe essere indotto, l'incremento di traffico potenziale con l'apertura della nuova media struttura di vendita si ritiene non sia eccessivamente gravoso per le infrastrutture comunali. Pertanto si può ritenere che le eventuali concentrazioni di CO2 risultino poco significative. Pertanto da una valutazione preliminare si può ritenere la piena compatibilità ambientale dell'opera rispetto alla componente atmosferica". Si ritiene, invece che andavano comunque condotti gli approfondimenti conoscitivi sul tema della viabilità anche in relazione alla presenza di altri eventuali attrattori di traffico. Per quanto riguarda le emissioni andavano comunque effettuate le valutazioni previste all'art.10 delle NTA del recente PRQA approvato con DCR n. 72/2018 al fine di definire adeguate misure di mitigazione".

5. Per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici si evidenzia che non è stata condotta la verifica di coerenza della variante con gli obiettivi, direttive e le prescrizioni della disciplina dei beni paesaggistici (elaborato 3b) di cui all'art. 136 del PIT/PPR (allegato 8b). Inoltre si evidenzia che quanto prescritto nel DP (pag. 71, azioni previste) "l'intervento di trasformazione tiene conto degli aspetti paesaggistici del sito. Il nuovo fabbricato sarà compatibile con la morfologia del terreno e riqualificherà il tessuto urbano in cui agisce. L'inserimento del nuovo organismo edilizio, risulta in armonio con il contesto preesistente. Il nuovo fabbricato manterrà i varchi visuali che consentono la percezione visiva della catena marittima delle Alpi Apuane. Nell'area a parcheggio è prevista la piantumazione di verde e alberature medie dimensioni. L'intervento verrà sottoposto agli enti competenti affinché ne venga accertata la compatibilità paesaggistica e venga rilasciata la relativa autorizzazione", si configurano come indicazioni a livello di progettazione dell'edificio piuttosto che indicazioni a livello urbanistico e di rapporto con il contesto. Lo stesso si può dire delle "misure di mitigazione e prescrizioni paesaggistiche" dove si prescrive "di garantire il mantenimento delle qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico". Viste, infatti, le planimetrie di progetto allegate non viene chiarito come la variante e il progetto risulteranno in armonia con il contesto urbano preesistente (ad esempio con le aree verdi circostanti e con la trama del tessuto edilizio e viario circostante) e come saranno mantenute le qualità percettive delle visuali; inoltre l'inserimento della residenza, seppure congruo con il contesto, appare confinato in uno spazio residuale a ridosso del parcheggio della MSV e senza previsione di opportune e efficaci schermature.
6. In relazione all'inquinamento acustico nel DP si legge che "nel PCCA approvato dal Comune di Massa con DCC n.77/2000, l'area ricade in classe IV. Le previsioni della variante sono compatibili e coerenti con la previsione del vigente PCCA. Le cause di rumore prevedibili sono generate principalmente dal traffico veicolare, ma rispetto allo status quo non ne variano in modo significativo l'impatto". Si evidenzia che, anche se le attività previste sono compatibili con la classe del PCCA e si afferma che non ci saranno criticità rispetto al rumore, nel DP non viene menzionata la criticità rappresentata dalla vicinanza tra il nuovo edificio residenziale e la MSV e non è stato previsto nessun intervento di mitigazione per il clima acustico.
7. Per le aree a parcheggio nel DP si legge (azioni previste, pag. 67) che "è previsto un incremento della superficie permeabile per la realizzazione delle aree a parcheggio, dove

troveranno posto anche aree verdi. Possono in ogni caso, se necessarie, essere previste modalità di intervento che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque meteoriche". Viste le planimetrie allegata al DP, dalle quali sembra emerge la difficoltà di prevedere, per il poco spazio disponibile, opere di ritenzione temporanea e trattamento delle acque meteoriche dilavanti, si ritiene che la tematica debba essere approfondita in considerazione della notevole estensione delle superfici interessate.

8. *In merito all'approvvigionamento idrico e alla rete fognaria, viene evidenziato che l'area è allacciata alla rete fognaria esistente e alla rete acquedottistica ma non vengono date informazioni sulla disponibilità idrica e la compatibilità con la capacità depurativa residua degli impianti di trattamento; inoltre non vengono definiti specifici target prestazionali relativi alla produzione da FER, al risparmio idrico e al risparmio energetico.*

Premesso quanto sopra evidenziato e prendendo atto che il DP non riporta i requisiti indicati all'Allegato I della Lr 10/2010 relativamente alle caratteristiche degli impatti dalla variante al Regolamento urbanistico (e non solo del Piano Attuativo) si ritiene necessario integrare ed approfondire le valutazioni ambientali, al fine di poter escludere impatti significativi negativi anche considerando gli impatti cumulativi delle previsioni.

La mancanza di un quadro valutativo esaustivo, pertanto, non consente l'espressione del settore scrivente rispetto alle finalità dell'art. 22 della Lr 10/2010.

In seguito all'esame dei contributi da parte dell'Autorità Competente, con determina dirigenziale n. 2762 del 16.12.2020 il Dirigente responsabile ha quindi emesso il PROVVEDIMENTO DI VERIFICA, stabilendo che la variante al Regolamento Urbanistico nonché per il contestuale Piano Attuativo relativi all'area produttiva posta in loc. Quercioli – Viale Roma, con opere in perequazione, ai sensi degli articoli 30 e 32 della legge regionale n. 65/2014, debbano essere assoggettati a VAS in quanto incisivi in merito ad impatti ambientali potenzialmente derivabili nella zona.

Di conseguenza, il presente documento costituisce l'elaborato di Rapporto Ambientale del Piano Attuativo con contestuale Variante Semplificata.

9. Verifica dell'inserimento delle prescrizioni all'interno della variante al Regolamento Urbanistico

Alle prescrizioni impartite in sede di verifica di assoggettabilità a VAS è stato dato riscontro nella

variante:

- Timore che il consumo di suolo nel DP e l'impermeabilizzazione dell'area d'intervento determinino impatti rilevanti:

	Stato di fatto (mq)	Stato di progetto (mq)
Superficie coperta	1.978,50	1.907,91
Superficie impermeabile (asfalto)	1.592,43	385,24
Superficie permeabile a verde + stalli inerbiti	4.923,90	2.947,71
Superficie permeabile in cls drenante (nature)		2.405,44
Superficie permeabile totale	4.923,90	5.353,15
Superficie territoriale	8.494,93	
% sup. permeabile sul totale	58%	63%

La tabella soprastante riporta i dati a confronto tra lo stato di fatto e lo stato di progetto. Le superficie a parcheggio e le aree di manovra verranno trattate con l'uso di calcestruzzo drenante, al fine di limitare l'impermeabilizzazione del suolo.

- Monetizzazione degli standard di legge relativi alla dotazione di aree verdi (come parte del contributo straordinario) che non si configura come una condizione per la sostenibilità ambientale della variante: è stata individuato come opere perequative la riqualificazione del parcheggio della Piscina Comunale posta su viale Roma, comprendente opere a verde e la riqualificazione del Viale Roma per un tratto prospiciente l'area di intervento di almeno 500 ml su entrambi i lati .

- Impatti cumulativi sull'aumento del traffico veicolare: la stima degli impatti cumulativi sul traffico ha preso in esame solo la struttura di Esselunga, in quanto altre due medie strutture di vendita (Lidl e Conad), pur essendo vicine in linea d'area, appartengono a strutture di viabilità differenti e non dovrebbero interferire in maniera cumulativa con i flussi veicolari prodotti dall'apertura della nuova media struttura di vendita in Viale Roma. L'esiguità dei nuovi flussi generati dalla nostra nuova media struttura di vendita non rappresenterà un'interferenza cumulativa tale da rendere necessari interventi sull'attuale traffico veicolare. Per maggior dettaglio rimandiamo alla relazione "L'impatto commerciale di una media struttura di vendita – Studio per la valutazione dell'impatto commerciale e dell'impatto sul livello di emissioni inquinanti, della nuova media struttura di vendita nel comune di Massa".

- Aspetti paesaggistici. Mancanza della verifica di coerenza della variante con gli obiettivi, direttive e le prescrizioni della disciplina dei beni paesaggistici (elaborato 3b) di cui all'art.136 del PIT/PPR (allegato 8b) e di approfondimento degli aspetti paesaggistici: l'analisi della coerenza interna dell'intervento mira ad individuare e descrivere le sinergie e le potenziali criticità tra il sistema degli obiettivi descritti nei paragrafi, per valutare e orientare i contenuti in base a criteri di

sostenibilità. Nella tabella di coerenza interna sono indicate in verde le sinergie tra obiettivi e in giallo gli elementi di potenziale incertezza che sono stati affrontati e verificati nello studio ambientale sviluppato. Oltre alle evidenti sinergie tra gli obiettivi di qualità urbanistica ed edilizia e gli obiettivi ambientali, si evidenzia come l'insediamento di una nuova attività sul territorio porterà ad una pressione sulle matrici ambientali e paesaggistiche presenti; i capitoli approfondiranno infatti le analisi paesaggistiche e ambientali proprio per valutare le eventuali specifiche pressioni e dimostrare come sono risolte le potenziali interferenze, sia attraverso la scelta di alternative progettuali sostenibili che attraverso particolari misure di mitigazione e compensazione.

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO		1	2	3	4	5	6	7
1	Ridare vita a un'area oggi dismessa (rivitalizzazione)	■		■	■	■	■	■
2	Realizzare nuove strutture eccellenti in termini di qualità edilizia e adeguatezza funzionale (qualità edilizia)		■	■	■	■	■	■
3	Insediamento di nuove imprese sul territorio comunale, crescita occupazionale ed economica (qualità economica)	■	■	■				■
4	Riqualificazione morfologica della zona (qualità urbanistica)	■	■		■	■		■
5	Rafforzare l'asse verde del Viale Roma anche dal punto di vista paesaggistico (qualità paesaggistica)	■	■		■	■		■
6	Contrastare i cambiamenti climatici minimizzando le emissioni di gas climalteranti in atmosfera, Promuovere l'efficienza energetica e le energie rinnovabili, Tutelare e valorizzare le risorse territoriali, la natura e la biodiversità (qualità ambientale)	■	■				■	■
7	Promuovere l'integrazione tra ambiente, salute e qualità della vita (sviluppo sostenibile)	■	■	■	■	■	■	■

■ Sinergie tra obiettivi ■ Potenziali incertezze

- Aspetti acustici. Anche se le attività previste sono compatibili con la classe del PCCA va considerata la criticità rappresentata dalla vicinanza tra il nuovo edificio residenziale e la MSV: la scelta progettuale ha teso a massimizzare la distanza tra i due fabbricati, sfruttare il dislivello presente nel terreno per diminuire l'interferenza acustica, e inserire comunque delle alberature a filare per mitigare gli effetti acustici.
- Necessità di approfondimento della tematica della permeabilità delle aree a parcheggio o di opere di ritenzione temporanea e trattamento delle acque meteoriche dilavanti: al fine di massimizzare la permeabilità del suolo, gli stalli dei parcheggi e le aree di manovra verranno realizzate in calcestruzzo drenante.
- Necessità di approfondimenti in merito all'approvvigionamento idrico e alla rete fognaria: si rimanda al contributo di Gaia spa.
- Necessità di approfondimenti in merito alla definizione di specifici target prestazionali

relativi alla produzione da FER, al risparmio idrico e al risparmio energetico: si rimanda al quadro progettuale del Piano Attuativo.

AREA COMMERCIALE	
Superficie fondiaria	mq. 7.062,84
Superficie edificabile (PT + 1P)	mq. 1.944,81
Superficie di vendita	mq. 1.158,35
Superficie accessoria alla vendita	mq. 73,50
Superficie deposito	mq. 143,65
Altezza piano terra	ml. 6,25
Altezza piano primo	ml. 8,30
Superficie permeabile (Sup. a verde + stallo inerbito)	Mq. 2.312,17
Rapporto di copertura (Rc)	23%

AREA RESIDENZIALE	
Superficie fondiaria	mq. 1.432,09
Superficie Edificabile esistente	mq. 411,32 (su due piani)
Superficie Edificabile massima	mq. 534,71
Superficie Coperta massima	mq. 265,97
Superficie permeabile (Sup. a verde + stallo inerbito)	mq. 635,54
Volume edificabile	mc. 2.005,16
Altezza massima consentita	ml. 7,50
Rapporto di copertura (Rc)	25%

Dati dimensionali del progetto

10. Obiettivi dell'intervento e analisi di coerenza interna

10.1 Obiettivi dell'intervento

L'intervento proposto si pone come obiettivo generale il recupero dell'area posta nel Comune di Massa tra il Viale Roma e la ferrovia Genova-Pisa, in cui sono presenti delle vecchie strutture adibite a serra agricola/magazzino ed edifici di carattere residenziale attualmente in forte stato di abbandono e degrado, attraverso la demolizione dei volumi esistenti e la ricostruzione di due volumi destinati a una media struttura di vendita commerciale e a un edificio residenziale.

Gli obiettivi specifici dell'intervento possono essere così riassunti:

- Ridare vita a un'area oggi dismessa, fonte di degrado urbano e sociale, in cui tutti i fabbricati presenti sono abbandonati;
- Realizzare nuove strutture eccellenti in termini di adeguatezza funzionale, di qualità edilizia e di sostenibilità sotto il profilo energetico ed ambientale;
- Creare una occasione di insediamento di nuove imprese sul territorio comunale, favorendo lo sviluppo dell'imprenditoria locale e la crescita occupazionale ed economica anche dei vari settori interessati a tale destinazione;
- Creare un'opportunità di riqualificazione morfologica della zona, attraverso un progetto di sviluppo in grado di garantire il prioritario aumento degli spazi tesi ad assicurare i sistemi di relazione e coesione sociale e consentire maggiori occasioni e opportunità in termini di offerta commerciale;

- Creare ulteriori possibilità di sviluppo socio-economico con conseguenti effetti positivi a livello di “Sistema territoriale di Pianura” del Piano Strutturale;
- Rafforzare l’asse di viale Roma, accentuandone qualitativamente il tracciato con fasce verdi alberate;
- Confermare la riqualificazione sotto gli aspetti paesaggistici ed ambientali del Viale Roma.

10.2 Obiettivi di protezione ambientale

Come specificato all’art. 34, comma 5, del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii, “Le strategie di sviluppo sostenibile definiscono il quadro di riferimento per le valutazioni ambientali [...]. Dette strategie, definite coerentemente ai diversi livelli territoriali, attraverso la partecipazione dei cittadini e delle loro associazioni, in rappresentanza delle diverse istanze, assicurano la dissociazione fra la crescita economica ed il suo impatto sull'ambiente, il rispetto delle condizioni di stabilità ecologica, la salvaguardia della biodiversità ed il soddisfacimento dei requisiti sociali connessi allo sviluppo delle potenzialità individuali quali presupposti necessari per la crescita della competitività e dell'occupazione”.

La rispondenza degli obiettivi, delle strategie, delle azioni dell’intervento da valutare con gli obiettivi dello sviluppo sostenibile, verifica la diretta incidenza sulla qualità dell’ambiente.

Attualmente, alla luce del lungo percorso di definizione del concetto di sviluppo sostenibile e di sperimentazione di set di obiettivi e indicatori che portino a realizzarlo e misurarlo, si assume come riferimento internazionale e nazionale l’Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile dell’ONU, che si articola in 17 obiettivi di sostenibilità, 169 target che li sostanziano e circa 240 indicatori di monitoraggio.

Anche se tutti gli obiettivi sono tra loro connessi, appare utile in questa sede evidenziare quali sono i target più attinenti allo sviluppo sostenibile territoriale e alla protezione ambientale.



I 17 obiettivi di sviluppo sostenibile dell’Agenda 2030

GOAL 1: SCONFIGGERE LA POVERTÀ - Porre fine ad ogni forma di povertà nel mondo
GOAL 2: SCONFIGGERE LA FAME - Porre fine alla fame, raggiungere la sicurezza alimentare, migliorare la nutrizione e promuovere un'agricoltura sostenibile
GOAL 3: SALUTE E BENESSERE - Assicurare la salute e il benessere per tutti e per tutte le età
GOAL 4: ISTRUZIONE DI QUALITÀ - Assicurare un'istruzione di qualità, equa ed inclusiva, e promuovere opportunità di apprendimento permanente per tutti
GOAL 5: PARITÀ DI GENERE - Raggiungere l'uguaglianza di genere e l'empowerment (maggiore forza, autostima e consapevolezza) di tutte le donne e le ragazze
GOAL 6: ACQUA PULITA E SERVIZI IGIENICO-SANITARI - Garantire a tutti la disponibilità e la gestione sostenibile dell'acqua e delle strutture igienico-sanitarie
[...]
6.3 Entro il 2030, migliorare la qualità dell'acqua riducendo l'inquinamento, eliminando le pratiche di scarico non controllato e riducendo al minimo il rilascio di sostanze chimiche e materiali pericolosi, dimezzare la percentuale di

<p>acque reflue non trattate e aumentare sostanzialmente il riciclaggio e il riutilizzo sicuro a livello globale</p> <p>6.4 Entro il 2030, aumentare sostanzialmente l'efficienza idrica da utilizzare in tutti i settori e assicurare prelievi e fornitura di acqua dolce per affrontare la scarsità d'acqua e ridurre in modo sostanziale il numero delle persone che soffrono di scarsità d'acqua</p> <p>6.5 Entro il 2030, attuare la gestione integrata delle risorse idriche a tutti i livelli, anche attraverso la cooperazione transfrontaliera a seconda dei casi</p> <p>6.6 Entro il 2020, proteggere e ripristinare gli ecosistemi legati all'acqua, tra cui montagne, foreste, zone umide, fiumi, falde acquifere e laghi</p> <p>[...]</p>
<p>GOAL 7: ENERGIA PULITA E ACCESSIBILE - Assicurare a tutti l'accesso a sistemi di energia economici, affidabili, sostenibili e moderni</p> <p>[...]</p> <p>7.2 Entro il 2030, aumentare notevolmente la quota di energie rinnovabili nel mix energetico globale</p> <p>7.3 Entro il 2030, raddoppiare il tasso globale di miglioramento dell'efficienza energetica</p> <p>[...]</p>
<p>GOAL 8: LAVORO DIGNITOSO E CRESCITA ECONOMICA - Incentivare una crescita economica duratura, inclusiva e sostenibile, un'occupazione piena e produttiva ed un lavoro dignitoso per tutti</p> <p>[...]</p> <p>8.5 Entro il 2030, raggiungere la piena e produttiva occupazione e un lavoro dignitoso per tutte le donne e gli uomini, anche per i giovani e le persone con disabilità, e la parità di retribuzione per lavoro di pari valore</p> <p>[...]</p>
<p>GOAL 9: IMPRESE, INNOVAZIONE E INFRASTRUTTURE - Costruire una infrastruttura resiliente e promuovere l'innovazione ed una industrializzazione equa, responsabile e sostenibile</p>
<p>GOAL 10: RIDURRE LE DISUGUAGLIANZE - Ridurre l'ineguaglianza all'interno di e fra le Nazioni</p>
<p>GOAL 11: CITTÀ E COMUNITÀ SOSTENIBILI - Rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, duraturi e sostenibili</p> <p>[...]</p> <p>11.3 Entro il 2030, aumentare l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile e la capacità di pianificazione e gestione partecipata e integrata dell'insediamento umano in tutti i paesi</p> <p>11.4 Rafforzare gli impegni per proteggere e salvaguardare il patrimonio culturale e naturale del mondo</p> <p>[...]</p> <p>11.6 Entro il 2030, ridurre l'impatto ambientale negativo pro capite delle città, in particolare riguardo alla qualità dell'aria e alla gestione dei rifiuti</p> <p>11.7 Entro il 2030, fornire l'accesso universale a spazi verdi pubblici sicuri, inclusivi e accessibili, in particolare per le donne e i bambini, gli anziani e le persone con disabilità</p> <p>[...]</p>
<p>GOAL 12: CONSUMO E PRODUZIONE RESPONSABILI - Garantire modelli sostenibili di produzione e di consumo</p>
<p>GOAL 13: LOTTA CONTRO IL CAMBIAMENTO CLIMATICO - Adottare misure urgenti per combattere il cambiamento climatico e le sue conseguenze</p>
<p>GOAL 14: VITA SOTT'ACQUA - Conservare e utilizzare in modo durevole gli oceani, i mari e le risorse marine per uno sviluppo sostenibile</p>
<p>GOAL 15: VITA SULLA TERRA - Proteggere, ripristinare e favorire un uso sostenibile dell'ecosistema terrestre, gestire sostenibilmente le foreste, contrastare la desertificazione, arrestare e far retrocedere il degrado del terreno, e fermare la perdita di diversità biologica</p> <p>[...]</p> <p>15.9 Entro il 2020, integrare i valori di ecosistema e di biodiversità nella pianificazione nazionale e locale, nei processi di sviluppo, nelle strategie di riduzione della povertà e account nella contabilità</p> <p>[...]</p>
<p>GOAL 16: PACE, GIUSTIZIA E ISTITUZIONI SOLIDE - Promuovere società pacifiche e più inclusive per uno sviluppo sostenibile; offrire l'accesso alla giustizia per tutti e creare organismi efficienti, responsabili e inclusivi a tutti i livelli</p>
<p>GOAL 17: PARTNERSHIP PER GLI OBIETTIVI - Rafforzare i mezzi di attuazione e rinnovare il partenariato mondiale per lo sviluppo sostenibile</p>

L'Italia ha declinato l'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile delle Nazioni Unite nella Strategia Nazionale di Sviluppo Sostenibile (SNSvS), approvata nel 2017, strumento di coordinamento che

assume i 4 principi guida dell'Agenda: integrazione, universalità, trasformazione e inclusione.

La SNSvS è strutturata in cinque aree, le cosiddette "5P" dell'Agenda 2030: Persone, Pianeta, Prosperità, Pace e Partnership. A queste si aggiunge una sesta area dedicata ai vettori per la sostenibilità, elementi necessari per la trasformazione.

La SNSvS costituisce il quadro di riferimento nazionale per i processi di pianificazione, programmazione e valutazione di tipo ambientale e territoriale, in attuazione con quanto previsto dall'art. 34 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.

Ogni tre anni la SNSvS deve essere sottoposta a revisione e il Ministero dell'Ambiente ha il compito di avviare e curare il percorso di modifica, attraverso un processo istituzionale ampio e partecipato, coordinato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri.

Anche la Regione Toscana sta affrontando un percorso condiviso per la trasposizione a scala regionale degli obiettivi di sviluppo sostenibile dell'Agenda 2030.

Per quanto riguarda gli obiettivi regionali di protezione ambientale, ad oggi si può fare riferimento invece al PAER - Piano Ambientale ed Energetico Regionale (2015), lo strumento per la programmazione ambientale ed energetica della Regione Toscana, che assorbe i contenuti del vecchio PIER (Piano Indirizzo Energetico Regionale), del PRAA (Piano Regionale di Azione Ambientale) e del Programma regionale per le Aree Protette.

Sono esclusi dal PAER le politiche regionali di settore in materia di qualità dell'aria, di gestione dei rifiuti e bonifica nonché di tutela qualitativa e quantitativa della risorsa idrica che sono definite nell'ambito, rispettivamente del Piano di risanamento e mantenimento delle qualità dell'aria (PRRM) e del Piano regionale gestione rifiuti e bonifica siti inquinati (PRB) e del Piano di tutela delle acque in corso di elaborazione.

Il meta obiettivo perseguito dal PAER è la lotta ai cambiamenti climatici, la prevenzione dei rischi e la promozione della green economy. Tale meta obiettivo si struttura in 4 obiettivi generali, che richiamano le quattro Aree del VI Programma di Azione dell'Unione Europea:

- Contrastare i cambiamenti climatici e promuovere l'efficienza energetica e le energie rinnovabili.
- Tutelare e valorizzare le risorse territoriali, la natura e la biodiversità.
- Promuovere l'integrazione tra ambiente, salute e qualità della vita.
- Promuovere un uso sostenibile delle risorse naturali.

11. Lo "Studio per la valutazione dell'impatto commerciale e dell'impatto sul livello di emissioni inquinanti, della nuova media struttura di vendita nel Comune di Massa"

Come detto, a seguito della procedura di assoggettabilità a VAS gli elaborati della variante sono stati integrati con uno specifico "Studio per la valutazione dell'impatto commerciale e dell'impatto sul livello di emissioni inquinanti, della nuova media struttura di vendita nel comune di Massa" redatto dalla Soc. Simurg Ricerche. Tale studio – parte integrante della variante – si compone dei seguenti sei paragrafi: 1 Introduzione, 2 Inquadramento generale, 3 Analisi del contesto, 4 Analisi commerciale e ricadute dell'intervento, 5 Valutazione delle ricadute sul sistema commerciale, 6 Analisi impatto CO2.

I risultati di stima del traffico indotto restituiscono dei valori di flussi sia in ingresso che in uscita di

circa 35 veicoli nell'ora di picco pomeridiano e flussi giornalieri intorno alle 250 auto. Tale incremento si traduce, sull'asse principale rappresentato da viale Roma, in un aumento molto modesto dei veicoli nell'ora di punta e in generale nel corso della giornata. Lo stesso studio stima anche le emissioni prodotte dal traffico indotto (7.260.000 gr/anno CO₂), concludendo con una valutazione di scarso impatto sulla qualità dell'aria locale.

Per maggior dettaglio si rimanda al documento “L'impatto commerciale di una media struttura di vendita- studio per la valutazione dell'impatto commerciale e dell'impatto sul livello di emissioni inquinanti, della nuova media struttura di vendita nel comune di Massa”.

12. Coerenza della variante con il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale.

La Regione Toscana con deliberazione di Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 2015 (BURT n. 28 del 20 maggio 2015) ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico (PPR), in conformità al D. Lgs 42/2004 (Codice del Paesaggio).

L'ambito di applicazione del piano si estende all'intero territorio regionale individuando la disciplina generale, di livello regionale, riferita agli abachi delle quattro invarianti strutturali, e quella specifica di livello d'ambito (in particolare, per quanto qui interessa, l'“Ambito 02 Versilia e Costa Apuana”).

Su queste si sviluppa la specifica disciplina dei beni paesaggistici, includendo gli ambiti di eccellenza formalmente riconosciuti per “decreto” (disciplinati dall'articolo 136 del Codice) e quelli riconosciuti “per legge” (disciplinati dall'articolo 142 del Codice).

Con l'approvazione del PIT-PPR e la successiva pubblicazione sul BURT sono diventati immediatamente operativi:

1. la disciplina di piano contenuta nella parte dello Statuto e in particolare:

1.1. gli *obiettivi generali* delle quattro invarianti strutturali e gli *obiettivi specifici* riportati nell'abaco dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee;

1.2. gli *indirizzi per le politiche* e la *disciplina d'uso* contenuta negli *obiettivi di qualità* e negli *orientamenti* e nelle *direttive* della specifica Scheda di livello d'Ambito di riferimento;

1.3. gli *obiettivi specifici*, le *direttive*, le *prescrizioni* e le *prescrizioni d'uso* contenute nella disciplina d'uso delle Schede dei beni paesaggistici riconosciuti da decreto contenuta nella Sezione 4 (Allegato 3B – Schede relative alla disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico);

1.4. gli *obiettivi specifici*, le *direttive* e le *prescrizioni* contenute nella *disciplina d'uso* dei beni paesaggistici riconosciuti per legge riportata nell'Elaborato 8B (Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice).

2. La disciplina di piano contenuta nella Strategia delle trasformazioni e in particolare, per quanto qui interessa:

- il contenuto dell'articolo 25 della Disciplina di piano, in merito all'"Offerta della residenza urbana";
- il contenuto dell'articolo 26 della Disciplina di piano, in merito all'"Alta formazione e la ricerca";
- il contenuto dell'articolo 27 della Disciplina di piano, in merito alla "Mobilità intra e interregionale";
- il contenuto dell'articolo 28 della Disciplina di piano, in merito alla "Presenza industriale";
- il contenuto dell'articolo 29 della Disciplina di piano, in merito al "Commercio";
- il contenuto dell'articolo 30 della Disciplina di piano, in merito alle "Grandi strutture di vendita".

Relativamente alla II invariante "i caratteri ecosistemici del paesaggio" l'obiettivo generale è l'elevamento della qualità ecosistemica del territorio regionale, ossia l'efficienza della rete ecologica, un'alta permeabilità ecologica del territorio nelle sue diverse articolazioni, l'equilibrio delle relazioni fra componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema.

Tale obiettivo viene perseguito mediante (per quanto di interesse per la presente variante):

- a) il miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle pianure alluvionali interne e dei territori costieri;
- b) il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva delle matrici degli ecosistemi forestali e degli ambienti fluviali;
- c) la strutturazione delle reti ecologiche alla scala locale.

Relativamente alla III invariante "il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali", l'obiettivo generale è la salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre.

Tale obiettivo viene perseguito mediante (per quanto di interesse per la presente variante):

- a) la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale, nonché delle reti (materiali e immateriali), il recupero della centralità

- delle loro morfologie mantenendo e sviluppando una complessità di funzioni urbane di rango elevato;
- b) la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
 - c) il superamento dei modelli insediativi delle “piattaforme” monofunzionali;
 - d) il riequilibrio e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura, collina e montagna che caratterizzano ciascun morfotipo insediativo;
 - e) il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;
 - f) lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l’accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;
 - g) l’incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.

L'abaco dell'invariante strutturale “Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali” contiene obiettivi specifici relativi ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee che, ai sensi del comma 2, lettera b, dell’articolo 4, integrano gli obiettivi di qualità di cui alla disciplina d’ambito.

Relativamente alla IV invariante “i caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali” l’obiettivo generale è la salvaguardia e valorizzazione del carattere multifunzionale dei paesaggi rurali regionali, che comprendono elevate valenze estetico-percettive, rappresentano importanti testimonianze storico-culturali, svolgono insostituibili funzioni di connettività ecologica e di presidio dei suoli agroforestali, sono luogo di produzioni agro-alimentari di qualità e di eccellenza, costituiscono una rete di spazi aperti potenzialmente fruibile dalla collettività, oltre a rappresentare per il futuro una forte potenzialità di sviluppo economico.

Tale obiettivo viene perseguito mediante (per quanto di interesse per la presente variante):

- a) il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione rurale (data dal sistema della viabilità minore, della vegetazione di corredo e delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante e di piano) per le funzioni di organizzazione paesistica e morfologica, di connettività antropica ed ecologica, e di presidio idrogeologico

che essa svolge anche nel garantire i necessari ammodernamenti funzionali allo sviluppo agricolo.

Con riferimento alla Scheda d'Ambito n. 2 "Versilia e Costa Apuana" e in particolare alla sezione relativa agli Indirizzi per le politiche nelle aree riferibili ai sistemi della Costa, della Pianura e fondovalle il PIT/PPR, per quanto di pertinenza della variante, prevede:

1. Al fine di riqualificare il territorio della piana, tutelarne i valori naturalistici e aumentarne i livelli di permeabilità ecologica e visuale è opportuno:
 - favorire iniziative e programmi volti a salvaguardare e riqualificare gli spazi inedificati esistenti (aree agricole, incolti, boschetti), i relittuali elementi di connessione e permeabilità ecologica (aree agricole, pinete in ambito urbano, boschi relittuali), e le visuali che si aprono verso la piana e i versanti Apuani;
 - evitare ulteriori inserimenti di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al tessuto urbano e, nel caso delle strade di grande comunicazione già esistenti, come l'autostrada A11, garantire che i nuovi interventi non ne accentuino l'effetto barriera sia dal punto di vista visuale che ecologico;
 - riqualificare i tratti planiziali dei torrenti Carrione, Frigido, Versilia e dei Fossi Fiumetto, Motrone e dell'Abate, con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare";
 - favorire la creazione di percorsi che consentano la fruizione della rete di spazi aperti della conurbazione versiliese anche in qualità di nuovo spazio pubblico di tipo multifunzionale;
2. Per la fascia posta tra alta pianura e collina, indirizzare le politiche urbanistiche e territoriali verso la limitazione dei fenomeni dispersione insediativa e di ulteriori consumi di suolo.
- 3. L'area oggetto di intervento ricade in zona tutelata ai fini del D.Lgs 42/2004 art.136 lett. d – Immobili e aree di notevole interesse pubblico e art. 142 – Aree tutelate per legge "Lettera G – Le zone gravate da usi civici. L'asse di Viale Roma è riconosciuto quale bene di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.136 D.Lgs 42/2004 "Vincolo 90384 GU n.11 del 15 gennaio 1955 – Asse stradale panoramico nel Comune di Massa da cui si vedono il mare e le Alpi Apuane". Al fine di garantire l'obiettivo di preservare la specificità del Viale ai sensi del vigente "Regolamento del**

patrimonio verde pubblico e privato” del Comune di Massa, verranno previsti interventi compensativi.

4. Infine, relativamente alla parte inerente agli obiettivi di qualità e le direttive, la variante può interessare i seguenti obiettivi:

Obiettivo 3 _ Recuperare e valorizzare le relazioni territoriali storiche fra montagna, collina, pianura e fascia costiera.

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell’art. 4 della Disciplina del Piano Indirizzo Territoriale, a:

3.1 - salvaguardare e valorizzare i collegamenti trasversali (pendoli interno-costa) che collegano le marine con i centri storici pedecollinari dell’entroterra (Carrara, Massa, Montignoso, Seravezza, Pietrasanta, Camaiore, Massarosa) e con il sistema dei borghi collinari e montani favorendo le modalità di spostamento integrate, sostenibili e multimodali

Orientamenti:

- creare percorsi per la mobilità dolce e migliorare continuità dei tracciati esistenti;
- creare nodi di scambio per trasporto intermodale, anche al fine di garantire una maggiore efficienza del trasporto collettivo;

3.3 - valorizzare in maniera sinergica il patrimonio edilizio della costa e quello dell’entroterra ai fini di integrare la consolidata ricettività turistica costiera con forme di ospitalità diffusa anche attraverso il recupero di edifici produttivi e manufatti di archeologia industriale (ferriere, mulini, argentiere).

Obiettivo 4 _ Riquilibrare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell’art. 4 della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale, a:

4.1 - evitare ulteriori processi di consumo di suolo, contrastando i fenomeni di dispersione insediativa e l’erosione dello spazio agricolo anche attraverso il riordino degli insediamenti (aree di pertinenza, annessi e viabilità) e il recupero degli edifici e manufatti esistenti;

4.2 - conservare gli spazi agricoli ancora presenti all’interno del tessuto urbanizzato e ridefinire i

confini dell'urbanizzazione diffusa attraverso la riqualificazione dei margini urbani anche mediante lo sviluppo della multifunzionalità delle aziende, la valorizzazione agro-ambientale, la riorganizzazione degli spazi pubblici e dei servizi di prossimità, prioritariamente in quelle aree caratterizzate dalla commistione di funzioni artigianali e residenziali (Viale Roma, Quercioli);

4.3 - riqualificare da un punto di vista ambientale e urbanistico le aree produttive e gli impianti di lavorazione del marmo come "aree produttive ecologicamente attrezzate";

4.4 - assicurare che i nuovi interventi siano coerenti con il paesaggio di riferimento per tipi edilizi, materiali, colori e altezze, e opportunamente inseriti.

Quanto sopra riportato in merito agli argomenti generali del Piano di Indirizzo Territoriale con valore di Piano Paesaggistico Regionale e ai contenuti particolari delle invariati e della scheda d'ambito è stato oggetto di valutazione da parte del responsabile di Settore nella relazione conclusiva della verifica di assoggettabilità a VAS. I contenuti delle prescrizioni confluiti nella presente variante e soprattutto quelli che la stessa variante declina alle fasi attuative (piano attuativo e progetto) attraverso le prescrizioni inerenti alla fattibilità e la compatibilità degli interventi inserite nella scheda norma. L'art. 5 della L.R. n.10 del 2010 definisce quali sono i piani e i programmi obbligatoriamente soggetti a VAS (comma 2) e quelli che invece sono soggetti a verifica di assoggettabilità a VAS (comma 3). La presente variante al Regolamento Urbanistico e il contestuale Piano Attuativo, ricadendo in questo caso, è stata inizialmente sottoposta a verifica di assoggettabilità; a seguito delle consultazioni con i Soggetti Competenti in Materia Ambientale, l'Autorità Competente ha deciso di assoggettare l'intervento a Valutazione Ambientale Strategica.

13. Elaborati costituenti la variante

La variante è costituita dai seguenti elaborati:

1. Elaborato 1_Variante RU Viale Roma _ Relazione tecnica illustrativa contenente il quadro conoscitivo di riferimento, le motivazioni della variante, gli elementi caratterizzanti la stessa, le coerenze e congruità con il PIT/PPR;
2. Elaborato 2_ Stralcio RU All._C
3. Elaborato 3_ Stralcio PIT
4. Elaborato 4_ Scheda AREC 5.06
5. Relazione Geologica
6. Scheda di fattibilità AREC 5.06_F
7. Studio per la valutazione dell'impatto commerciale e dell'impatto sul livello di emissioni inquinanti, della nuova media struttura di vendita nel Comune di Massa" elaborato dalla

Società Simurg Ricerche.

8. Approfondimento normativo aree DLgs.42/2004
9. Relazione tecnica sullo stato del verde
10. Regolamento Urbanistico _ Quadro progettuale 1.7 |Disciplina degli insediamenti e perimetro del territorio urbanizzato| “Quercioli-Viale Roma” | Scala 1: 5.000 | Stato attuale (estratto) | Stato modificato (estratto)
11. Regolamento Urbanistico _ Quadro progettuale 2.m |Città pubblica – ambiti di intervento – centri e nuclei storici| “Quercioli-Viale Roma” | Scala 1: 5.000 | Stato attuale (estratto) | Stato modificato (estratto)

14. Il rapporto del garante dell’informazione e della partecipazione

Con Delibera di Giunta n. 35 del 06/02/2019 è stato nominato Garante dell’Informazione e della Partecipazione ai sensi dell’art.37 della legge regionale n.65/2014 la Dott.ssa Daniela Lori, dipendente comunale, Specialista comunicazione- Addetta stampa.

15. Pubblicazione degli atti sul sito dell’Amministrazione Trasparente

A seguito dell’adozione dell’atto la proposta e tutti gli elaborati sono pubblicati sul sito internet del Comune, sezione “Amministrazione Trasparente” per le finalità di cui all’articolo 39 del D. Lgs 14 marzo 2013, n. 33 “Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni”.

16. Necessità dell’adeguamento o conformazione della variante alla disciplina del PIT-PPR

L’area interessata dalla variante al Regolamento Urbanistico è ricompresa tra le aree disciplinate beni paesaggistici ex articoli 136 o 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio. Per tale motivo si dovrà dare corso alla convocazione della conferenza paesaggistica prevista dagli articoli 21 e 23 della disciplina di Piano del PIT-PPR e dall’articolo 31 della legge regionale n. 65/2014.

Nell’occasione la Regione Toscana - Direzione Urbanistica e Politiche Abitative - Settore Tutela, Riquilificazione e Valorizzazione del Paesaggio ha comunicato che *“con D.C.R. n.37 del 27 marzo 2015 è stata approvata l’integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, pubblicata sul B.U.R.T. n.28 del 20/05/2015. Ai sensi del Capo VII, art.20 comma 1 “Conformazione e adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio” della Disciplina del Piano, “Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, gli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, i piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale, da adottarsi successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente Piano, si conformano alla disciplina statutaria del*

piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art.145 del Codice”.

Inoltre, ai sensi del comma 4 dello stesso articolo, la variante dello strumento di cui sopra sono adeguate alle parti di territorio interessate secondo quanto previsto dall'art. 21.

La variante in oggetto, interessando beni paesaggistici comporta l'attivazione della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 del PIT ai fini della valutazione di conformità dell'atto in maniera congiunta con gli organi ministeriali competenti.

Inoltre, in quanto Piano Attuativo, dovrà essere attivata anche la procedura di cui all'articolo 23 della disciplina di Piano del PIT-PPR.

17. Certificazione ex art. 18, comma 2, della L.R. 65/2014

Per quanto illustrato ed espresso nella presente relazione il sottoscritto progettista certifica che gli elaborati della variante al RU in oggetto rispondono ai profili di coerenza di cui all'art. 18 della L.R. 65/2014.

In particolare detta rispondenza è esplicitata e illustrata nei seguenti termini;

- a. coerenza interna con il Regolamento Urbanistico, riportata al paragrafo 9 del presente documento;
- b. coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione, riportata al paragrafo 6 del presente documento;
- c. valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, riportata al paragrafo 10.2 del presente documento;
- d. Valutazione degli effetti attesi a livello viabilistico, riportata al capitolo 6 della relazione “L'impatto commerciale di una media struttura di vendita – studio per la valutazione dell'impatto commerciale e dell'impatto sul livello di emissioni inquinanti, della nuova media struttura di vendita nel comune di Massa”;
- e. Valutazione degli effetti attesi a livello economico e sociale, riportati nei capitoli 4 e 5 della relazione “L'impatto commerciale di una media struttura di vendita – Studio per la valutazione dell'impatto commerciale e dell'impatto sul livello di emissioni inquinanti, della nuova media struttura di vendita nel comune di Massa”.

Massa, Novembre 2023

Il progettista
Arch. Fabio Alderotti