

COMUNE DI MASSA



Medaglia d'Oro al Merito Civile

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 LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE

VARIANTE N. 6 AL REGOLAMENTO URBANISTICO FINALIZZATA ALL'INTRODUZIONE DELLA FUNZIONE DI COMMERCIO ALL'INGROSSO
NELL'AMBITO D'INTERVENTO ACO.2.01 - EX DALMINE

(variante semplificata ai sensi dell'art. 30 della LR n. 65/2014)

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Dirigente del Settore: arch. Fabrizio Boni
Responsabile del procedimento: arch. Lorenzo Tonarelli

Agosto 2024

N.B.: Nelle controdeduzioni dell'Ufficio si sono riportate le parti da eliminare con testo barrato evidenziato in grigio e le parti da introdurre con testo in grassetto di colore blu.

N.	OSSERVANTE	PROT. N.	DATA	OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO	DETERMINAZIONI DEL CONSIGLIO
1	Prometec Srl	98753	29/12/2023	<p>La Variante, oltre che con il RU, contrasta con i piani sovraordinati, pertanto:</p> <p>1) non è possibile il procedimento di variante semplificata, ma occorre che venga redatta una contestuale variante al PS;</p> <p>2) venga redatto un masterplan delle infrastrutture in grado di risolvere il problema della viabilità e dei parcheggi.</p>	<p>Contrariamente a quanto osservato si ritiene che la Variante non contrasti con nessuno dei piani sovraordinati (PIT/PPR, PTC, PS), per i motivi di seguito riportati.</p> <p>Il PIT/PPR, nella <i>strategia del PIT</i>, contenuta nel Documento di piano, riferendosi alla <i>"presenza industriale in Toscana"</i>, chiarisce che con il termine <i>"industriale"</i> si intende <i>"tutta quella operosità manifatturiera che è fatta, certo, di industrie e fabbriche propriamente dette, ma anche di ricerca pura e applicata, di evoluzione e innovazioni tecnologiche, di servizi evoluti a sostegno degli attori, dei processi e delle filiere produttive e distributive"</i>.</p> <p>L'art. 9, comma 2, lett. d), della disciplina del PIT/PPR, intitolato: <i>Definizione e obiettivi generali dell'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali"</i>, indica l'obiettivo del <i>"superamento dei modelli insediativi delle piattaforme monofunzionali"</i>.</p> <p>L'art. 28, comma 3, recita testualmente: <i>"gli interventi di trasformazione e ridestinazione funzionale di immobili utilizzati per attività produttive di tipo manifatturiero privilegiano funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriale di tali attività produttive ovvero, in alternativa, di attività attinenti alla ricerca, alla formazione e alla innovazione tecnologica e imprenditoriale"</i>. Anche questa disposizione, in coerenza con quanto riportato nel documento di piano (non potrebbe essere diversamente), non restringe il campo delle destinazioni ammissibili alla funzione industriale/artigianale, ma la estende alle <i>funzioni idonee ed assicurare la durevole permanenza territoriale di tali attività produttive</i>, ammettendo poi ulteriori alternative. Il tenore della norma si comprende ancora meglio se letta in sequenza con il comma 1 dove si ribadisce che <i>"la presenza territoriale dell'economia manifatturiera toscana si compone del suo apparato produttivo unitamente alle attività artigianali e terziarie che ad esso direttamente e indirettamente si correlano"</i>.</p> <p>Da quanto sopra emerge chiaramente che la strategia del PIT/PPR, rivolta a rafforzare la <i>"presenza industriale"</i>, non preclude l'insediamento nelle zone industriali di attività produttive non propriamente manifatturiere.</p> <p>Riguardo al PS la Variante non comporta alcuna variazione. Infatti, per il sistema funzionale produttivo e per l'<i>UTOE n. 2 - Zona industriale</i>, all'interno della quale ricade l'area in esame, il PS, per quanto d'interesse, indica l'obiettivo <i>"del potenziamento dell'industria manifatturiera, con particolare riferimento alle imprese di media e grande dimensione e del terziario connesso"</i>. Nel <i>terziario connesso</i> non si ritiene ci siano elementi oggettivi che possano escludere il commerciale all'ingrosso. Al contrario lo stesso PS nel quantificare il dimensionamento in termini di superficie utile lorda, accorpa le funzioni <i>"industriale e artigianale"</i> e <i>"commerciale all'ingrosso e depositi"</i>, nella considerazione, diffusa in materia urbanistica, dell'equiparazione delle due categorie funzionali per quanto attiene alla dotazione infrastrutturale e di standard. Contrariamente a quanto asserito dall'osservante in nessuna parte del PS viene esclusa la funzione commerciale all'ingrosso e depositi nell'ambito della ZIA.</p> <p>Riguardo al RU si evidenzia che il comma 2 dell'art. 46, in via generale, tra le destinazioni ammissibili, include le <i>attività terziarie, direzionali e di servizio</i> connesse alle attività e gli insediamenti produttivi riconducibili alla funzione industriale/artigianale. Coerentemente con detta disposizione la scheda norma dell'ACO.2.01 ammette genericamente le destinazioni <i>"produttive"</i>, come articolate nei corrispondenti elaborati grafici. Tra queste non sono escluse le attività del settore terziario, tra le quali sono ricomprese anche quelle commerciali all'ingrosso. Si veda la definizione di attività produttive contenuta nell'art. 1 del <i>DPR n. 160/2010 Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge n. 112 del 2008, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133 del 2008</i>.</p> <p>In ultimo si ricorda che la stessa LR n. 65/2014, all'art. 99, comma 3, dispone che gli strumenti di pianificazione urbanistica comunali o la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni possono individuare aree nelle quali le categorie funzionali <i>industriale e artigianale, commerciale all'ingrosso e depositi, nonché direzionale e di servizio</i> sono assimilabili. Quindi, sotto questo aspetto, il RU opera in stretta osservanza di una disposizione di legge.</p> <p>In sostanza né il RU né il PS, nell'obiettivo di confermare e promuovere l'identità industriale della ZIA, escludono categoricamente l'insediamento di attività produttive non propriamente industriali, quali il commerciale all'ingrosso. Ne deriva che gli obiettivi della variante sono pienamente legittimi e coerenti con i piani sovraordinati e la legislazione vigente.</p> <p>Inconsequenza di quanto sopra illustrato si ritiene</p> <p>1) l'osservazione di cui al punto 1) non accoglibile, in quanto la Variante risponde alla definizione di cui all'art. 30 della LR n. 65/2014, non richiede una modificazione dei contenuti del PS e non contrasta né col PIT/PPR né col PTC;</p>	

N.	OSSERVANTE	PROT. N.	DATA	OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO	DETERMINAZIONI DEL CONSIGLIO
					<p>2) l'osservazione di cui al punto 2) non accoglibile, in quanto il masterplan richiesto, di fatto, è costituito dalla scheda normativa ACO.2.01 e dal complesso delle previsioni del RU vigente non modificate dalla Variante.</p> <p>Tutto quanto sopra visto e considerato si ritiene l'osservazione non accoglibile.</p> <p>Parere dell'ufficio: non accoglibile</p>	
2	Enzo Romolo Ricci (Partito democratico)	687	4/1/2024	<p>La variante deve essere respinta in quanto:</p> <p>1) non rispetta quanto indicato nell'atto di GC n. 78/2020;</p> <p>2) non è coerente con le disposizioni del PS per il Sistema funzionale produttivo e per l'UTOE n. 2, in quanto esclude la funzione commerciale all'ingrosso e depositi;</p> <p>3) non è coerente con il RU (art. 46 delle NTA e scheda normativa ACO.2.01);</p> <p>4) introduce una destinazione che fattualmente è in contrasto con la vocazione industriale artigianale dell'area ex Dalmine.</p> <p>Si chiede inoltre</p> <p>5) di procedere ad una variante non semplificata con contestuale variante al PS;</p> <p>6) uno studio del traffico e della viabilità;</p> <p>7) uno studio socio-economico che valuti l'impatto di una struttura di commercio all'ingrosso di tipo alimentare di così rilevanti dimensioni sulla rete dei commercianti all'ingrosso esistenti.</p>	<p>1) La deliberazione della Giunta comunale n. 78/2020 contiene <i>indirizzi per il servizio pianificazione del territorio in merito all'istruttoria delle istanze private di variante al regolamento urbanistico</i>. Costituisce, pertanto, uno strumento messo a disposizione dell'ufficio per vagliare le richieste da trasmettere alla Giunta per l'avvio dei procedimenti di variante. La Giunta stessa poi, in questa sede, valuta la corrispondenza delle proposte di variante agli indirizzi in questione e decide di conseguenza. La problematica è pertanto risolta con l'atto di GC n. 317 del 18/11/2021, di avvio del procedimento di verifica dell'assoggettabilità a VAS, con il quale la Giunta comunale ha condiviso gli obiettivi della Variante, dando atto del rispetto dei criteri che le varianti al RU devono possedere affinché possa essere attivata la procedura di formazione. L'osservazione non è, pertanto, accoglibile.</p> <p>2) La Variante non comporta alcuna variazione al PS che, per il sistema funzionale produttivo e per l'UTOE n. 2 - <i>Zona industriale</i>, all'interno della quale ricade l'area in esame, per quanto d'interesse, indica l'obiettivo <i>"del potenziamento dell'industria manifatturiera, con particolare riferimento alle imprese di media e grande dimensione e del terziario connesso"</i>. Nel <i>terziario connesso</i> non si ritiene ci siano elementi oggettivi che possano escludere il commerciale all'ingrosso, visto anche che lo stesso PS quantifica il dimensionamento, in termini di superficie utile lorda, della funzione <i>"industriale e artigianale comprensiva del commercio all'ingrosso e depositi"</i>, nella considerazione, diffusa in materia urbanistica, dell'equiparazione delle due categorie funzionali per quanto attiene alla dotazione infrastrutturale e di standard. Contrariamente a quanto asserito dall'osservante in nessuna parte del PS viene esclusa la funzione commerciale all'ingrosso e depositi nell'ambito della ZIA. L'osservazione non è, pertanto, accoglibile.</p> <p>3) Il RU all'art. 46 delle NTA ammette nella ZIA <i>"tutte le attività e gli insediamenti produttivi riconducibili alla funzione industriale/artigianale (e connesse attività terziarie, direzionali e di servizio)"</i> in coerenza alle disposizione del PS richiamate al punto precedente. Nella scheda ACO.2.01, disposizione di dettaglio del RU, si prevede la destinazione d'uso <i>produttiva</i>, la quale viene poi articolata negli elaborati grafici nelle varie funzioni rientranti in tale definizione. La destinazione <i>"produttiva"</i>, come è noto, non è riferita alle sole attività industriali artigianali, ma riguarda <i>"le attività di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, commerciali e artigianali, le attività turistiche e alberghiere, i servizi resi dalle banche ecc."</i> (vedi definizione dell'art. 1 del DPR n. 160/2010 - <i>Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive</i>). Si veda, anche, l'art. 35. <i>Sistema funzionale produttivo</i> della disciplina del PS, che definisce detto sistema come quello che <i>"comprende gli insediamenti di carattere industriale o artigianale, gli spazi riservati alle attività commerciali, direzionali e dei servizi e le aree in cui si esercitano le attività agricole"</i>. Coerentemente, nella cartografia del RU, nell'ambito in questione, vengono indicate oltre alle zone <i>industriali/artigianali</i> anche quelle <i>commerciali/direzionali</i>; entrambe appartenenti al <i>Sistema produttivo</i> (vedi legenda delle tavole QP1). Inoltre nella scheda normativa nella sezione dedicata alle <i>"Prescrizioni urbanistiche e modalità di attuazione"</i> si prevede, in determinate aree dell'ACO.2.01 <i>"la realizzazione di nuovi edifici da destinare ad attività direzionali e commerciali"</i>, con la specificazione che <i>"non sono ammessi insediamenti di nuove attività commerciali che non siano connesse funzionalmente ad attività produttive interne al comparto ed aree già utilizzate per attività di carattere direzionale e deposito</i>. Come è noto, ai sensi dell'art. 99 della LR n. 65/2014, le attività di deposito appartengono alla stessa categoria funzionale del commercio all'ingrosso, quindi il mutamento della destinazione d'uso tra le due attività, ai sensi della legge citata, non è urbanisticamente rilevante ed è sempre ammesso. Si consideri anche che lo stesso art. 99, al comma 3, dispone che gli strumenti di pianificazione urbanistica comunali o la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni possono individuare aree nelle quali le categorie funzionali <i>industriale e artigianale, commerciale all'ingrosso e depositi, nonché direzionale e di servizio</i> sono assimilabili. Quindi, sotto questo aspetto, il RU opera in stretta osservanza di una disposizione di legge.</p> <p>Tutto quanto sopra richiamato dimostra che il RU, in coerenza con il PS (vedi punto 2), non ammette nell'ACO.2.01 esclusivamente la funzione <i>industriale/artigianale</i>, ma anche altre attività produttive, come sopra intese. L'osservazione non è, pertanto, accoglibile.</p> <p>4) Nella ZIA sono già presenti attività non propriamente industriali/artigianali in attuazione dei previgenti strumenti urbanistici, che hanno considerato una quota di attività terziarie funzionali</p>	

N.	OSSERVANTE	PROT. N.	DATA	OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO	DETERMINAZIONI DEL CONSIGLIO
					<p>allo sviluppo delle stesse attività industriali. Basta consultare le previsioni del PRG della Consorzio ZIA e i piani di lottizzazione dei comparti ex Dalmine, Resine e Azoto, per averne conferma. Lo stesso PS, all'art. 122 nel descrivere la funzione dell'UTOE 2 nel contesto urbano precisa che questa "in relazione alla città nel suo complesso, è quella di polo produttivo, associata, lungo le principali matrici di collegamento infrastrutturale, alla presenza di importanti servizi". Nella correlazione con le altre UTOE aggiunge che "l'unità territoriale interagisce con il territorio svolgendo oltre al suo consolidato ruolo di polo produttivo quello marginale di centro di funzioni commerciali e di servizi". L'introduzione di un'attività di commercio all'ingrosso in un lotto di 12.000 mq in una zona industriale di oltre 5.000.000 mq non si ritiene che ne snaturi la vocazione industriale. L'osservazione non è, pertanto, accoglibile.</p> <p>5) l'osservazione non è accoglibile, in quanto la Variante, oltre a rispondere alla definizione di variante semplificata ex art. 30 della LR n. 65/2014, per le motivazioni sopra riportate, contiene obiettivi coerenti con i contenuti del PS.</p> <p>6) La variante di cui trattasi per dimensioni (interessa un unico lotto del compendio ex Dalmine) e per contenuti (le funzioni industriale e di commercio all'ingrosso sono simili per quanto riguarda il sistema infrastrutturale e della mobilità) non necessita di particolari studi sul traffico. La dotazione infrastrutturale esistente è adeguata ad accogliere i flussi generati dall'insediamento della struttura in questione. Ad ogni modo si è provveduto a corredare gli elaborati di variante dello studio richiesto i cui risultati confermano quanto asserito. L'osservazione è, pertanto, accoglibile.</p> <p>7) L'istruttoria condotta dall'ufficio è adeguata ed esaustiva in rapporto ai contenuti e al procedimento di formazione della Variante. Uno studio socio-economico che valuti l'impatto della struttura di cui trattasi sulla rete dei commercianti all'ingrosso esistenti, evidentemente volta a tutelare la posizione di quest'ultimi, non è prevista da alcuna normativa e, quali che siano i risultati, non può costituire il presupposto per orientare la pianificazione urbanistica tramutandola in pianificazione economica settoriale, in opposizione al principio della concorrenza e del mercato, garantita dalla legislazione vigente. Inoltre la valutazione degli effetti degli atti di governo del territorio non può essere riferita ad una sola categoria di soggetti, rivestendo la stessa un carattere d'interesse generale che supera gli interessi di parte. Non si ritiene pertanto opportuno prescrivere uno studio del tipo proposto. Sulla questione quello che è possibile affermare, al netto dei benefici, anche in termini occupazionali, garantiti da un sistema economico concorrenziale, assunto quale principio comunitario, è che l'attuazione della variante determinerà le condizioni per la creazione di 60/70 nuovi posti di lavoro (vedi documento denominato "Impatto sull'occupazione").</p> <p>Tutto quanto sopra riportato si ritiene l'osservazione, nel suo complesso, parzialmente accoglibile secondo l'articolazione proposta.</p> <p>Parere dell'ufficio: parzialmente accoglibile</p>	
3	Nicola del Vecchio (CGIL Massa-Carrara)	Form online	29/12/2023	In considerazione della ripresa del settore manifatturiero, si chiede lo stralcio della variante e la predisposizioni di strumenti che agevolano le possibilità di esproprio ai fini della reindustrializzazione delle aree inutilizzate.	<p>La proposta di stralciare in toto la variante non è condivisibile e non può essere accolto. Riguardo agli espropri di aree private, si ricorda che la materia è disciplinata dal DPR n. 327/2001 - <i>Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità</i>, al quale i comuni devono conformarsi.</p> <p>Parere dell'ufficio: non accoglibile</p>	
4	Angeloni Pietro & C. Snc + altri	942	4/1/2024	<p>La variante non deve essere approvata per i seguenti profili di illegittimità:</p> <p>1) violazione dell'art. 92 e 95 della LR n. 65/2014, dell'art. 85, dell'art. 123 e della scheda di valutazione del PS dell'UTOE n. 2 Zona industriale Apuana, ecc.;</p> <p>2) violazione dell'art. 90 della LR n. 65/2014, dell'art. 33, comma 1, del PTC, ecc.</p> <p>3) Violazione dell'art. 97 della costituzione, violazione dell'art. 2, dell'art. 92 e dell'art. 95 della LR n. 65/2014, ecc.;</p> <p>4) Violazione dell'art. 97 della costituzione, violazione dei principi costituzionali di imparzialità e buon andamento, violazione dell'art. 2, dell'art. 92 e dell'art. 95 della LR n. 65/2014, ecc.;</p>	<p>1) Riguardo al PS la Variante non comporta alcuna variazione. Infatti, per il sistema funzionale produttivo e per l'UTOE n. 2 - <i>Zona industriale</i>, all'interno della quale ricade l'area in esame, il PS, per quanto d'interesse, indica l'obiettivo "del potenziamento dell'industria manifatturiera, con particolare riferimento alle imprese di media e grande dimensione e del terziario connesso". Nel terziario connesso non si ritiene ci siano elementi oggettivi che possano escludere il commerciale all'ingrosso. Al contrario, lo stesso PS, nel quantificare il dimensionamento in termini di superficie utile lorda, accorpa le funzioni "industriale e artigianale" e "commerciale all'ingrosso e depositi", nella considerazione, diffusa in materia urbanistica, dell'equiparazione delle due categorie funzionali per quanto attiene alla dotazione infrastrutturale e di standard.</p> <p>Contrariamente a quanto asserito dall'osservante in nessuna parte del PS viene esclusa la funzione commerciale all'ingrosso e depositi nell'ambito della ZIA.</p> <p>Riguardo al RU si evidenzia che il comma 2 dell'art. 46, tra le destinazioni ammissibili, prevede le attività terziarie, direzionali e di servizio connesse alle attività e gli insediamenti produttivi riconducibili alla funzione industriale/artigianale. Coerentemente con detta disposizione la scheda norma dell'ACO.2.01 ammette genericamente le destinazioni "produttive", come articolate nei corrispondenti elaborati grafici. Tra queste non sono escluse le attività del settore terziario, tra le quali sono ricomprese anche quelle commerciali all'ingrosso. Si veda in proposito la definizione di</p>	

N.	OSSERVANTE	PROT. N.	DATA	OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO	DETERMINAZIONI DEL CONSIGLIO
					<p>attività produttive contenuta nell'art. 1 del DPR n. 160/2010 Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge n. 112 del 2008, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133 del 2008. Si veda, inoltre, l'art. 35. Sistema funzionale produttivo della disciplina del PS, che definisce detto sistema come quello che "comprende gli insediamenti di carattere industriale o artigianale, gli spazi riservati alle attività commerciali, direzionali e dei servizi e le aree in cui si esercitano le attività agricole". Si consideri anche che lo stesso art. 99 della LR n. 65/2014, al comma 3, dispone che gli strumenti di pianificazione urbanistica comunali o la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni possono individuare aree nelle quali le categorie funzionali industriale e artigianale, commerciale all'ingrosso e depositi, nonché direzionale e di servizio sono assimilabili. Quindi il RU opera in stretta osservanza di una disposizione di legge. In sostanza né il RU né il PS, nell'obiettivo di confermare e promuovere l'identità industriale della ZIA, escludono categoricamente l'insediamento di attività produttive non propriamente industriali, quali il commerciale all'ingrosso. L'osservazione non è, pertanto, accoglibile.</p> <p>2) L'art. 33 delle norme del PTC fa espresso riferimento agli insediamenti "prevalentemente produttivi" e ai "comparti produttivi [...] da tutelare per le attività industriali e di servizio all'impresa", da i quali non vengono esclusi necessariamente quelli del commerciale all'ingrosso. Pertanto non vi è contrasto con le norme del PTC. L'osservazione non è accoglibile.</p> <p>3) L'osservazione non è condivisibile. La variante in questione rientra tra scelte di governo del territorio che competono ai comuni. Il fatto che la proposta provenga da un'istanza privata non toglie che la stessa possa rivestire un interesse collettivo o generale. Infatti l'insediamento della nuova struttura di vendita offre l'opportunità di avviare la riqualificazione di un area dismessa da decenni, implementando nuove attività economiche, perseguendo i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dare attuazione al completamento dell'ambito d'intervento con la realizzazione di un fabbricato destinato al commercio all'ingrosso; - rendere nuovamente produttiva un'area dismessa, fonte di degrado urbano; - realizzare una nuova struttura produttiva connotata da elevati requisiti in termini di adeguatezza funzionale e di sostenibilità energetica ed ambientale; - insediare una nuova impresa sul territorio comunale, favorendo la crescita occupazionale ed economica. L'osservazione non è, pertanto, accoglibile. <p>4) L'osservazione non è condivisibile. L'istruttoria condotta dall'ufficio è adeguata ed esaustiva in rapporto ai contenuti e al procedimento di formazione della Variante. Si ricorda che gli effetti attesi sul territorio dall'attuazione della variante sono quelli del miglioramento della qualità urbana della zona e della crescita occupazionale ed economica del territorio. Uno studio socio-economico che valuti l'impatto della struttura di cui trattasi sulla rete dei commercianti all'ingrosso esistenti, evidentemente volta a tutelare la posizione di quest'ultimi, non è prevista da alcuna normativa e, quali che siano i risultati, non può costituire il presupposto per orientare la pianificazione urbanistica tramutandola in pianificazione economica settoriale, in opposizione al principio della concorrenza e del mercato, garantita dalla legislazione vigente. Inoltre la valutazione degli effetti degli atti di governo del territorio non può essere riferita ad una sola categoria di soggetti, rivestendo la stessa un carattere d'interesse generale che supera gli interessi di parte. L'osservazione, nel suo complesso, non è accoglibile.</p> <p>Parere dell'ufficio: non accoglibile</p>	
5	Oscar Corbelli (Power Marine)	1256	5/1/2024	La variante contrasta con il PS e con l'art. 42 delle NTA del RU perché il commerciale all'ingrosso non rientra tra quelle del "terziario connesso" alla categoria funzionale industriale artigianale.	L'affermazione che il commerciale all'ingrosso non rientra tra le attività terziarie connesse alla categoria funzionale industriale artigianale non è sostenuta da alcun riferimento normativo o riconducibile alla disciplina e alla tecnica urbanistica. La ricognizione delle disposizioni incidenti in materia dimostrano l'esatto contrario. Infatti: <ul style="list-style-type: none"> - il concetto della <i>presenza industriale</i>, contenuta nel paragrafo 5. <i>La strategia del PIT, del Documento di piano</i>, al punto 5.3, richiama espressamente "le filiere produttive e distributive", - il PS all'art. 35 della disciplina di piano così definisce il Sistema funzionale produttivo: "Il Sistema funzionale produttivo comprende gli insediamenti di carattere industriale o artigianale, gli spazi riservati alle attività commerciali, direzionali e dei servizi e le aree in cui si esercitano le attività agricole"; - il PS, in termini di dimensionamento, accorpa la funzione commerciale all'ingrosso e depositi a quella industriale/artigianale, reputando tali funzioni equiparabili rispetto alle necessità infrastrutturali e alla dotazione di standard; - la disciplina delle funzioni del RU considera compatibili con le attività industriali e artigianali quelle commerciali all'ingrosso e di deposito, - la scheda ACO.2.01 vigente ammette già, all'interno dell'ambito, le attività di deposito che, appartenendo alla stessa categoria funzionale del commercio all'ingrosso, in caso di mutamento 	

N.	OSSERVANTE	PROT. N.	DATA	OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO	DETERMINAZIONI DEL CONSIGLIO
					della destinazione d'uso tra le due attività non determinano un mutamento d'uso urbanisticamente rilevante ai sensi della LR n. 65/2014; - l'art. 99 della LR n. 65/2014, al comma 3, dispone che gli strumenti di pianificazione urbanistica comunali o la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni possono individuare aree nelle quali le categorie funzionali <i>industriale e artigianale, commerciale all'ingrosso e depositi</i> , nonché <i>direzionale e di servizio</i> sono assimilabili. In considerazione di quanto sopra rappresentato si ritiene l'osservazione non accoglibile. Parere dell'ufficio: non accoglibile	
6	Lorenzo Pascucci	1258	5/1/2024	1) Manca la procedura VAS. 2) La formula di singola variante contrasta con una corretta pianificazione urbanistica e commerciale.	1) La variante è stata oggetto di verifica di assoggettabilità a VAS, ma ne è stata esclusa, come riportato sia nelle premesse della deliberazione di adozione che nella relazione del responsabile del procedimento. 2) L'istituto della variante agli strumenti urbanistici è prevista dalla legislazione vigente. L'opportunità o meno di ricorrervi rientra nella valutazione dell'amministrazione comunale in considerazione degli obiettivi proposti. Parere dell'ufficio: non accoglibile	
7	Daniela Bennati	1762	9/1/2024	Si chiede una chiara enunciazione della motivazione adottata dal Settore Pianificazione del territorio a derogare agli indirizzi della deliberazione della GC n. 78/2020 per attivare l'iter istruttorio.	Il Settore Pianificazione del territorio nel dar corso all'istruttoria della pratica non ha adottato alcuna deroga alla deliberazione della GC n. 78/2020, come attestato dalla stessa Giunta nella n. delibera n. 317 del 18/11/2021, di avvio del procedimento di verifica dell'assoggettabilità a VAS, con la quale la Giunta comunale ha condiviso gli obiettivi della Variante, dando atto del rispetto dei criteri che le varianti al RU devono possedere affinché possa essere attivata la procedura di formazione. L'osservazione non è, pertanto, accoglibile. Parere dell'ufficio: non accoglibile	
8	Daniela Bennati	1765	9/1/2024	Inserire prescrizione specifica di indagine approfondita per caratterizzazione area	L'area Sogegross corrisponde al lotto 1 del vecchio PLC ex Dalmine, per il quale la Provincia di Massa Carrara ha certificato con determinazione n. 8565/2000 il completamento degli interventi previsti dal progetto, per la destinazione a uso industriale. Nella legislazione vigente, ovvero il D.Lgs. 152/2006, nella tabella 1 dell'All.5 al Titolo V, parte IV, del D.Lgs. 152/2006, i valori di riferimento delle CSC (concentrazione soglia di contaminazione) per le aree a uso industriale e commerciale coincidono, in quanto per entrambe si fa riferimento alla colonna B. Nella <i>Relazione geologica</i> allegata alla Variante, l'ubicazione dei sondaggi a carotaggio continuo, presi come riferimento, è riportata nella <i>Carta dei Dati di Base</i> (Allegato n. 9) ed oltre all'ubicazione sono state allegate anche le stratigrafie dei suddetti sondaggi a carotaggio continuo. Nella <i>Relazione geologica</i> allegata alla Variante sono state indicate prescrizioni di carattere idraulico, geologico e sismico: - <i>Geologico</i> . "Si prescrive che la realizzazione dei sondaggi sia condotta a carotaggio continuo e che lo spessore e la natura dei materiali antropici incontrati sia adeguatamente caratterizzata sotto il profilo geotecnico e stratigrafico con l'ausilio anche di indagini di sismica a rifrazione che dovranno essere realizzate secondo le specifiche del Programma Vel della regione Toscana. I contenuti e gli elaborati minimi degli studi geologici, idrogeologici e geotecnici dovranno essere quelli descritti all'art. 36 comma 2 delle NTG". - <i>Sismico</i> "L'attuazione degli interventi nelle aree a pericolosità sismica elevata (S.3) deve essere supportata sia in sede di predisposizione dei piani attuativi che degli interventi edilizi diretti, oltre che dalle indagini geognostiche previste dal D.M. 17/01/2018 e dal DPGR. n.36/R/09, da specifiche indagini geognostiche e geofisiche secondo le situazioni descritte nell'art. 44 delle NTG. Inoltre poiché l'area in esame è identificabile con aree alle quali sia attribuito un Fattore di amplificazione (F _x) > 1.4, la valutazione dell'azione sismica (NTC 2018, par.3.2), da parte del progettista, dovrà essere supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale (in conformità alle NTC 2018, par.3.2.2 e par.7.11.3), da condurre in fase di progettazione, nei seguenti casi: - realizzazione di edifici strategici o rilevanti ricadenti in classe d'indagine 3 e 4, come individuate dal regolamento di attuazione dell'articolo 181 della l.r.65/2014; - realizzazione di edifici a destinazione residenziale ricadenti in classe d'indagine 4, come individuata dal regolamento di attuazione dell'articolo 181 della l.r.65/2014. Inoltre sono state indicate prescrizioni in materia ambientale e di tutela idrogeologica (Paragrafo 4.11.4): "4.11.4. Prescrizioni in materia ambientale e di tutela idrogeologica. L'intervento ricade in area S.I.R. istituito con D.M. 29/10/2013 pertanto ogni intervento che interferisca con le matrici ambientali suolo, sottosuolo, acque sotterranee è subordinato alle procedure ambientali predisposte, ai sensi delle norme vigenti, dai competenti uffici regionali. Si fa presente che per l'Area Industriale ex Dalmine con decreto della Regione Toscana n. 01564	

N.	OSSERVANTE	PROT. N.	DATA	OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO	DETERMINAZIONI DEL CONSIGLIO
					<p>del 02/04/1998, è stato approvato il Progetto di Bonifica delle Aree ex Dalmine e con Determinazione n. 8565 del settore Ambiente e Territorio della Provincia di Massa Carrara, è stata prodotta la Certificazione di Avvenuta Bonifica per il Lotto 1.</p> <p>Tuttavia nell'ambito degli scavi di fondazione o nel corso dei sondaggi finalizzati alla ricostruzione del modello geologico e geotecnico, si ritiene opportuno, considerata la storia ambientale del sito, che i materiali estratti dalle carote siano depositati in idonee cassette catalogatrici e, in caso di attraversamento di orizzonti litologici con evidenza di contaminazione, si prevedano specifici campionamenti e successive analisi di laboratorio da concordarsi preventivamente con Arpat.”</p> <p>Stante quanto sopra richiamato non si ritiene l'osservazione accoglibile.</p> <p>Parere dell'ufficio: non accoglibile</p>	
9	Daniela Bennati	1768	9/1/2024	Inserire la prescrizione di un'approfondita indagine e valutazione della qualità dell'aria da parte di ARPAT	<p>Le attività previste nell'area industriale, in ottemperanza alle norme vigenti, devono adottare dei sistemi di abbattimento dei fumi e dei relativi inquinanti. Tali sistemi sono previsti a livello di approvazione del progetto in sede di <i>Autorizzazione Integrata Ambientale/Autorizzazione Unica Ambientale</i>. Inoltre sono previsti dei campionamenti annuali e controlli da parte di ARPAT.</p> <p>Non si ritiene necessario inserire ulteriori prescrizioni.</p> <p>Parere dell'ufficio: non accoglibile</p>	
10	Oscar Corbelli (Power Marine)	1778	9/1/2024	La variante contrasta con il PS e con l'art. 42 delle NTA del RU perché il commerciale all'ingrosso non rientra tra quelle del "terziario connesso" alla categoria funzionale industriale artigianale.	<p>N.B. Osservazione identica alla n. 5.</p> <p>L'affermazione che il commerciale all'ingrosso non rientra tra le attività terziarie connesse alla categoria funzionale industriale artigianale non è sostenuta da alcun riferimento normativo o riconducibile alla disciplina e alla tecnica urbanistica. La ricognizione delle disposizioni incidenti in materia dimostrano l'esatto contrario. Infatti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il concetto della <i>presenza industriale</i>, contenuta nel paragrafo 5. <i>La strategia del PIT</i>, del Documento di piano, al punto 5.3, richiama espressamente "le filiere produttive e distributive", - il PS all'art. 35 della disciplina di piano così definisce il Sistema funzionale produttivo: "Il Sistema funzionale produttivo comprende gli insediamenti di carattere industriale o artigianale, gli spazi riservati alle attività commerciali, direzionali e dei servizi e le aree in cui si esercitano le attività agricole"; - il PS, in termini di dimensionamento, accorpa la funzione commerciale all'ingrosso e depositi a quella industriale/artigianale, reputando tali funzioni equiparabili rispetto alle necessità infrastrutturali e alla dotazione di standard; - la disciplina delle funzioni del RU considera compatibili con le attività industriali e artigianali quelle commerciali all'ingrosso e di deposito, - la scheda ACO.2.01 vigente ammette già, all'interno dell'ambito, le attività di deposito che, appartenendo alla stessa categoria funzionale del commercio all'ingrosso, in caso di mutamento della destinazione d'uso tra le due attività non determinano un mutamento d'uso urbanisticamente rilevante ai sensi della LR n. 65/2014; - l'art. 99 della LR n. 65/2014, al comma 3, dispone che gli strumenti di pianificazione urbanistica comunali o la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni possono individuare aree nelle quali le categorie funzionali <i>industriale e artigianale, commerciale all'ingrosso e depositi, nonché direzionale e di servizio</i> sono assimilabili. <p>In considerazione di quanto sopra rappresentato si ritiene l'osservazione non accoglibile.</p> <p>Parere dell'ufficio: non accoglibile</p>	
11	Regione Toscana	2070	9/1/2024	<p>La nota protocollata raccoglie i contributi di diversi settori regionali come di seguito rappresentati.</p> <p>Settore Sistema informativo e Pianificazione del territorio</p> <p>Nel contributo si segnala quanto segue:</p> <p>a) la variante non concorre a conferire un apporto direttamente correlato alle indicazioni strategiche di cui al comma 3 dell'art. 28 della Disciplina del PIT/PPR;</p> <p>b) introducendo nel comparto ZIA un'attività non propriamente industriale/artigianale, la Variante non si pone in linea con l'obiettivo del rafforzamento della tradizionale identità industriale rappresentata in primo luogo dalla Zona Industriale Apuana e dal comparto del marmo» e con la previsione di rafforzare la «caratterizzazione industriale dell'area, favorendo l'insediamento di attività che garantiscono elevati livelli di occupazione ed evitando la parcellizzazione delle aree e l'insediamento di attività non propriamente</p>	<p>Rilievi e segnalazioni</p> <p>a) L'asserzione che la variante <i>non concorre a conferire un apporto direttamente correlato alle indicazioni strategiche di cui al comma 3 dell'art. 28 della Disciplina del PIT/PPR</i> non trova conferma negli elaborati del PIT/PPR. Infatti nel PIT/PPR, nel paragrafo 5. <i>La strategia del PIT</i>, contenuto nel Documento di piano, al punto 5.3 - <i>La presenza "industriale" in Toscana</i>, si afferma che "questo Pit ha molto a cuore il futuro e il successo del suo sistema produttivo. Abbiamo non a caso inserito tra virgolette quell'aggettivo: "industriale". L'equivalente sostantivo inglese, probabilmente, non ne avrebbe avuto bisogno: perché esprime ciò che intendiamo con "industriale". Cioè tutta quella "operosità manifatturiera" che è fatta, certo, di industrie e fabbriche propriamente dette, ma anche di ricerca pura e applicata, di evoluzione e innovazioni tecnologiche, di servizi evoluti a sostegno degli attori, dei processi e delle filiere produttive e distributive". Da quanto riportato emerge chiaramente che la strategia del PIT rivolta</p>	

N.	OSSERVANTE	PROT. N.	DATA	OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO	DETERMINAZIONI DEL CONSIGLIO
				<p>industriali o artigianali di adeguate dimensioni» di cui all'art. 85 della Disciplina del PS;</p> <p>c) introducendo nel comparto ZIA un'attività non propriamente industriale/artigianale, la Variante non si pone in linea con l'obiettivo/indirizzo per il RU di individuare soluzioni progettuali e normative di massima flessibilità che consentano il potenziamento dell'industria manifatturiera di cui all'art. 123 della Disciplina del PS;</p> <p>d) la Variante non si pone in linea con la prescrizione del c. 2 art. 46 delle NTA del RU in quanto il suddetto comma non esplicita l'ammissibilità dell'attività di commercio all'ingrosso nel comparto ZIA;</p> <p>e) il riferimento alla determinazione dirigenziale relativa al provvedimento motivato di esclusione a VAS riportata nella Relazione Generale (determinazione dirigenziale n. 2128 del 3/9/2021) risulta discordante rispetto al riferimento riportato nella Relazione del RUP ai sensi dell'art. 18 della LR 65/2014 (determinazione dirigenziale n. 349 del 15/2/2022);</p> <p>f) il documento "A8_VINCOLI_SOVRORDINATI" riporta all'interno dell'ambito territoriale in oggetto l'area di tutela lett. g) comma 1 art. 142 D.Lgs 42/2004 Territori coperti da foreste e da boschi; tale individuazione non corrisponde a quanto riportato nel geoscopio – Regione Toscana – Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, inoltre tale indicazione non è rappresentata e/o segnalata nella scheda norma e nella Relazione generale;</p> <p>g) il documento "A12_PLANIVOLUMETRICO" non è citato nella Relazione generale, perciò risulta difficoltoso comprenderne la natura e il valore da attribuire allo stesso considerando la scala di dettaglio della rappresentazione;</p> <p>h) i paragrafi 3.4.1, 3.4.2, 3.4.3, 3.4.4.3.4.5, 3.4.6, 3.4.7 della Relazione generale presentano descrizioni di dettaglio che posso essere definite di scala architettonica/edilizia e che, perciò, non risultano necessari rispetto al livello di scala della strumentazione urbanistica e al livello di dettaglio della scheda norma modificata; parimenti al documento planivolumetrico, non è chiaro il valore da attribuire ai paragrafi sopra citati.</p> <p>Si chiede, pertanto, di:</p> <p>1) verificare i contenuti degli artt. 85 e 123 del PS in quanto l'introduzione della destinazione commerciale all'ingrosso determina un possibile profilo di incoerenza con le disposizioni normative del PS, difatti l'accorpamento della categoria funzionale commercio all'ingrosso con quella industriale e artigianale è contemplata nell'ambito applicativo specifico del dimensionamento di piano ai sensi dell'art. 117, tuttavia non risulta esplicitato che tale accorpamento possa essere considerato esteso in termini assoluti a tutta la disciplina del PS anche in considerazione del combinato disposto del comma 1 e comma 3 dell'art. 99 della LR 65/2014 relativamente alla distinzione delle categorie funzionali e all'individuazione delle aree nelle quali tali categorie possono essere assimilabili;</p> <p>2) valutare l'opportunità di procedere con la modifica del c. 2 art. 46 delle NTA del RU in quanto si profila una condizione d'incoerenza interna allo strumento urbanistico laddove la norma tecnica di attuazione che definisce in modo specifico le attività ammissibili "Negli edifici e nelle aree appartenenti al Sistema produttivo della ZIA" non contempla in forma esplicita l'attività di commercio all'ingrosso;</p> <p>3) riportare correttamente, in tutti i documenti di Variante, il riferimento alla determinazione dirigenziale relativa al provvedimento motivato di esclusione a VAS;</p> <p>4) trasmettere la determinazione dirigenziale relativa al provvedimento motivato di esclusione a VAS;</p> <p>5) rappresentare, nel documento "A8_VINCOLI_SOVRORDINATI", il vincolo paesaggistico di cui alla lett. g) comma 1 art. 142 D.Lgs 42/2004 in forma corretta e coerente con il database regionale della Cartografia del PIT/PPR;</p> <p>6) chiarire la natura e il valore da attribuire al documento "A12_PLANIVOLUMETRICO" valutandone l'attinenza in considerazione della tipologia di procedimento urbanistico assunto;</p> <p>7) chiarire la natura e il valore da attribuire ai paragrafi 3.4.1, 3.4.2, 3.4.3, 3.4.4.3.4.5, 3.4.6, 3.4.7 della Relazione generale valutandone l'attinenza in</p>	<p>a rafforzare la "presenza industriale" non preclude l'insediamento nelle zone industriali di attività produttive non propriamente manifatturiere.</p> <p>Che la locuzione "presenza industriale" non possa limitarsi alle sole attività industriale/artigianali si può, del resto, dedurre anche dall'art. 9 della disciplina del PIT/PPR, intitolato: <i>Definizione e obiettivi generali dell'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali"</i>; dove al comma 2, lett. d) si pone l'obiettivo del "superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali".</p> <p>Riguardo alla disciplina del PIT/PPR l'art. 28, comma 3, recita testualmente: "gli interventi di trasformazione e ridestinazione funzionale di immobili utilizzati per attività produttive di tipo manifatturiero privilegiano funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriale di tali attività produttive ovvero, in alternativa, di attività attinenti alla ricerca, alla formazione e alla innovazione tecnologica e imprenditoriale". Anche questa disposizione, in coerenza con quanto riportato nel documento di piano (non potrebbe essere diversamente), non restringe il campo delle destinazioni ammissibili alla funzione industriale/artigianale, ma la estende alle funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriale di tali attività produttive, ammettendo poi ulteriori alternative. Il tenore della norma si comprende ancora meglio se letta in sequenza con il comma 1 dove si ribadisce che "la presenza territoriale dell'economia manifatturiera toscana si compone del suo apparato produttivo unitamente alle attività artigianali e terziarie che ad esso direttamente e indirettamente si correlano".</p> <p>b) e c) L'inserimento di un'attività di commercio all'ingrosso su di un lotto di 12.000 mq, in una zona industriale che complessivamente supera i 5.000.000 mq, non confligge con l'obiettivo del rafforzamento della tradizionale identità industriale, ma si pone in coerenza con l'obiettivo strategico della "presenza industriale" come definita dal PIT/PPR, richiamata dal PS, ed attua la disposizione di cui all'art. 123, sotto riportata, riguardo all'insediamento di attività terziarie:</p> <p><i>"Obiettivi – Trasformazioni ammissibili – Indirizzi per il RU</i> <i>Il PS stabilisce i seguenti obiettivi, criteri ed indirizzi per il RU in coerenza con il 2° metaobiettivo – punto 6.3.2 – del Documento di PIT e con le direttive e prescrizioni di cui agli artt. 18 e 19 della Disciplina del PIT afferente l'invariante strutturale della "Presenza industriale" ed in aggiunta a quanto previsto all'Art. 85 della presente disciplina:</i> <i>- individuazione di soluzioni progettuali e normative di massima flessibilità che consentano il potenziamento dell'industria manifatturiera, con particolare riferimento alle imprese di media e grande dimensione e del terziario connesso e che garantiscano adeguata e sollecita risposta alle esigenze di mercato".</i></p> <p>d) Il rilievo non è corretto, in quanto il comma 2 dell'art. 46, tra le destinazioni ammissibili, prevede le attività terziarie, direzionali e di servizio connesse alle attività e gli insediamenti produttivi riconducibili alla funzione industriale/artigianale. Coerentemente con detta disposizione la scheda norma dell'ACO.2.01, disposizione di dettaglio del RU, prevede la destinazione d'uso produttiva, la quale viene poi articolata negli elaborati grafici nelle varie funzioni rientranti in tale definizione. La destinazione "produttiva", come è noto, non è riferita alle sole attività industriali artigianali, ma riguarda "le attività di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, commerciali e artigianali, le attività turistiche e alberghiere, i servizi resi dalle banche ecc." (vedi definizione dell'art. 1 del DPR n. 160/2010 - Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive). Si veda, anche, l'art. 35. Sistema funzionale produttivo della disciplina del PS, che definisce detto sistema come quello che "comprende gli insediamenti di carattere industriale o artigianale, gli spazi riservati alle attività commerciali, direzionali e dei servizi e le aree in cui si esercitano le attività agricole".</p> <p>Coerentemente, nella cartografia del RU, nell'ambito in questione, vengono indicate oltre alle zone industriali/artigianali anche quelle commerciali/direzionali; entrambe appartenenti al Sistema produttivo (vedi legenda delle tavole QP1). Inoltre nella scheda normativa nella sezione dedicata alle "Prescrizioni urbanistiche e modalità di attuazione" si prevede, in determinate aree dell'ACO.2.01 "la realizzazione di nuovi edifici da destinare ad attività direzionali e commerciali", con la specificazione che "non sono ammessi insediamenti di nuove attività commerciali che non siano connesse funzionalmente ad attività produttive interne al comparto ed aree già utilizzate per attività di carattere direzionale e deposito. Come è noto, ai sensi dell'art. 99 della LR n. 65/2014, le attività di deposito appartengono alla stessa categoria funzionale del commercio all'ingrosso, quindi il mutamento della destinazione d'uso tra le due attività, ai sensi della legge citata, non è urbanisticamente rilevante ed è sempre ammesso. Si consideri anche che lo stesso art. 99, al comma 3, dispone che gli strumenti di pianificazione urbanistica comunali o la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni possono individuare aree nelle quali le categorie funzionali industriale e artigianale, commerciale all'ingrosso e depositi, nonché</p>	

N.	OSSERVANTE	PROT. N.	DATA	OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO	DETERMINAZIONI DEL CONSIGLIO
				considerazione della tipologia di procedimento urbanistico assunto.	<p><i>direzionale e di servizio</i> sono assimilabili. Quindi, sotto questo aspetto, il RU opera in stretta osservanza di una disposizione di legge.</p> <p>Tutto quanto sopra richiamato dimostra che il RU, in coerenza con il PS, non ammette nell'ACO.2.01 esclusivamente la funzione <i>industriale/artigianale</i>, ma anche altre attività produttive, come sopra intese.</p> <p>e) Il riferimento corretto è quello contenuto nella Relazione del RUP. Trattasi evidentemente di un refuso. Si procede alla sua correzione.</p> <p>f) Trattasi evidentemente di un mero errore. Si è preso a riferimento una vecchia perimetrazione delle aree boscate. Si procede alla sua correzione.</p> <p>g) e h) Il documento "A12_PLANIVOLUMETRICO" è citato tra gli allegati alla <i>Relazione generale</i> e costituisce la trasposizione su ortofoto del progetto rappresentato nelle figure 7 ed 8 della relazione stessa. Questo elaborato, così come i paragrafi della relazione richiamati, costituiscono elementi con valore indicativo, utili a raffigurare una possibile soluzione progettuale in attuazione della scheda ACO.2.01 variata. Pur non essendo elaborati necessari alla definizione dei contenuti della Variante forniscono un surplus di informazioni allo scopo di consentire una più efficace valutazione riguardo all'inserimento della struttura nel contesto insediativo.</p> <p>Richieste di modifica</p> <p>1) Il PS nel confermare la vocazione industriale della ZIA e nella conseguente definizione dell'obiettivo del potenziamento dell'industria manifatturiera, nell'ottica di una proficua sinergia delle attività produttive, ammette l'insediamento di attività economiche riconducibili al settore terziario. La Variante non genera, pertanto, profili di incoerenza con il PS che, ricordiamo, per il sistema funzionale produttivo e per l'<i>UTOE n. 2 - Zona industriale</i>, all'interno della quale ricade l'area in esame, indica l'obiettivo "<i>del potenziamento dell'industria manifatturiera, con particolare riferimento alle imprese di media e grande dimensione e del terziario connesso</i>". Nel <i>terziario connesso</i> non si ritiene ci siano elementi oggettivi che possano escludere il commerciale all'ingrosso, vista la "<i>presenza industriale</i>" come intesa dal PIT/PPR e visto che lo stesso PS quantifica il dimensionamento, in termini di superficie utile lorda, della funzione "<i>industriale e artigianale comprensiva del commercio all'ingrosso e depositi</i>", reputando tali funzioni equiparabili rispetto alle necessità infrastrutturali e alla dotazione di standard.</p> <p>2) Il comma 2 dell'art. 46, tra le destinazioni ammissibili, prevede le <i>attività terziarie, direzionali e di servizio</i> connesse alle attività e gli insediamenti produttivi riconducibili alla funzione industriale/artigianale. Tra le attività terziarie sono incluse anche quelle commerciali all'ingrosso. A conferma di ciò si ricorda che l'art. 6 della disciplina delle funzioni attesta che "<i>sono sempre compatibili con le attività industriali e artigianali quelle commerciali all'ingrosso e di deposito, gli impianti tecnologici, le infrastrutture per la mobilità e servizi connessi</i>". L'ambito d'interesse è, poi, disciplinato da una specifica norma che costituisce norma di dettaglio (ACO.2.01), la quale ammette la destinazione "<i>produttivo</i>", all'interno di questa, in conseguenza della Variante, si esplicita la funzione commerciale all'ingrosso. Di conseguenza non si ritiene che l'articolo citato necessiti di alcuna modifica.</p> <p>3) La relazione generale viene corretta inserendo il riferimento corretto alla determinazione dirigenziale n. 349 del 15/2/2022.</p> <p>4) La determinazione n. 349 del 15/2/2022, quale atto pubblico è pubblicata sulla pagina web del Comune nella sezione - <i>Amministrazione trasparente - Provvedimenti dirigenti amministrativi</i>, consultabile da tutti e, come da prassi, si è ritenuto sufficiente citarla nell'atto senza allegarla materialmente alla stessa. Ad ogni modo si provvederà a trasmetterla, unitamente agli elaborati costituenti la Variante (vedi allegato I).</p> <p>5) Nel documento "A8_VINCOLI_SOVRACORDINATI", per mero errore si è preso a riferimento una perimetrazione ormai superata del vincolo paesaggistico di cui alla lett. g) comma 1 art. 142 D.Lgs 42/2004. Si procede alla sua correzione.</p> <p>6) e 7) Come detto al punto g) e h), trattasi di elaborati con valore indicativo, che rappresentano una possibile soluzione progettuale. Non sono elaborati necessari alla definizione dei contenuti della Variante, ma sono stati redatti con lo scopo di consentire una valutazione riguardo alla qualità funzionale, estetica e paesaggistica in modo da assicurare il più congruo inserimento della struttura nel contesto insediativo. Ad ogni modo, raccogliendo il suggerimento della Regione, nella <i>Relazione generale</i>, al paragrafo 3.3, dopo il primo capoverso, si introduce il seguente testo:</p> <p>"Di seguito viene descritta una soluzione progettuale conforme alla scheda ACO.2.01 variata, avente valore indicativo, elaborata con la finalità di illustrare le modalità d'intervento predisposte e consentire una più efficace valutazione riguardo all'inserimento della struttura nel contesto insediativo. A tal fine si veda anche l'elaborato l'allegato Planivolumetrico di progetto".</p>	

N.	OSSERVANTE	PROT. N.	DATA	OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO	DETERMINAZIONI DEL CONSIGLIO
				<p>Settore Bonifiche 8) Nel contributo si evidenzia che nella tavola A8 Vincoli sovraordinati l'area in oggetto è stata erroneamente inserita nel Sito d'interesse nazionale che nel Sito d'interesse regionale come giustamente indicato nella relazione generale.</p> <p>Settore Genio civile 9) Nel contributo del Genio Civile si dà atto dell'avenuta archiviazione della pratica avendone verificata la sostanziale coerenza con quanto richiesto dalle norme vigenti</p> <p>Settore programmazione Grandi infrastrutture di trasporto e viabilità regionale 10) Non risultano interessate viabilità regionali. L'area è compresa tra via Massa-Avenza e via degli Oliveti, con accesso previsto lungo quest'ultima. Vista l'ubicazione in prossimità dello svincolo autostradale restano in pregiudicato con Autostrade Spa gli aspetti relativi alla sostenibilità del nuovo traffico indotto e congiuntamente alla provincia di Massa-Carrara, per quanto riguarda gli aspetti relativi agli accessi previsti sulle strade provinciali.</p> <p>Settore Sismica 11) Il contributo si limita a richiamare gli obblighi di legge e le modalità di deposito per il progetto delle costruzioni in zona sismica</p>	<p>Tutto quanto sopra riportato si ritiene l'osservazione, nel suo complesso, parzialmente accoglibile secondo l'articolazione proposta.</p> <p>8) Osservazione accoglibile. La tavola A8 viene corretta come segnalato.</p> <p>9) Si prende atto.</p> <p>10) In accoglimento del contributo regionale è stato redatto uno studio trasportistico per determinare l'impatto, sulle infrastrutture viarie esistenti dell'area di studio, degli indotti generati dalla realizzazione di una nuova attività di vendita all'ingrosso (Cash&Carry) in via degli Oliveti a Massa. Per la ricostruzione dello scenario attuale di traffico si è fatto riferimento ai flussi veicolari derivanti dagli FCD (Floating Car Data) e opportunamente espansi basandosi su sezioni di rilievo del traffico veicolare disponibili dall'estensore dello studio; dall'analisi degli stessi dati FCD si è anche desunta l'ora di picco della rete che è risultata l'ora serale del giorno feriale medio dalle 17:00 alle 18:00. Per la ricostruzione dello scenario progettuale è stato calcolato il numero di indotti generato dalla struttura di vendita secondo dati già a disposizione del cliente: in particolare, si sono stimati per l'ora di punta serale di un giorno feriale, 90 veicoli leggeri, di cui 45 in ingresso e 45 in uscita, e 4 mezzi pesanti, di cui 2 entranti e 2 uscenti. In via cautelativa, tale picco di indotti, seppur non necessariamente concomitante con il picco di traffico circolante, è stato interamente aggiunto alle matrici O/D ricostruite per lo scenario attuale. Tramite il software VISUM è stata analizzata la rete di studio, sia nella configurazione stato di fatto che di progetto, per l'ora di punta indagata: nello specifico sono stati prodotti i flussogrammi per tutti gli scenari considerati. Tali grafici hanno permesso di verificare la distribuzione dei flussi circolanti sulla rete circostante, nel periodo temporale esaminato, sia nello scenario SDF che nel SDP: è possibile notare come il nuovo insediamento porti solo un leggero incremento del traffico circolante ma senza generare alcuna criticità. Inoltre, sono state condotte valutazioni di dettaglio attraverso la verifica statica delle rotatorie tramite il software GIRABASE. Dalle risultanze emerse si può evidenziare che per le rotatorie analizzate non si registrano criticità: le riserve di capacità dei rami risultano sempre pari o superiori al 33% in tutti gli scenari simulati e le variazioni delle performance di dette intersezioni sono del tutto compatibili con l'aumento degli indotti, con diminuzioni delle riserve di capacità pari al massimo al 3%. In merito alla sostenibilità del nuovo traffico indotto dall'insediamento della struttura in questione in rapporto allo svincolo autostradale l'ente gestore non ha ravvisato alcuna criticità (vedi allegati). Da tutte le analisi condotte si può pertanto concludere che la realizzazione della nuova struttura di vendita, nello SDP, non comporta impatti significativi sulla circolazione stradale esistente.</p> <p>11) Si prende atto.</p> <p>Tutto quanto sopra riportato si ritiene l'osservazione, nel suo complesso, parzialmente accoglibile secondo l'articolazione proposta. Parere dell'ufficio: parzialmente accoglibile</p>	
12	Provincia di Massa-Carrara	2283	9/1/2024	<p>La nota protocollata raccoglie le osservazioni del Servizio Programmazione territoriale e del contributo del Servizio Viabilità provinciale come di seguito sintetizzati. Servizio Programmazione territoriale L'osservazione della Provincia di Massa-Carrara richiamate le disposizioni del PIT/PPR, del PTC, del PS e del RU incidenti sull'area in questione ritiene la variante: 1) non coerente e difforme con gli obiettivi strategici relativi alla Z.I.A. e alle aree industriali dismesse da bonificare del Piano di Indirizzo Territoriale (art.</p>	<p>- Il resoconto delle disposizioni del PIT/PPR, del PTC, del PS e del RU incidenti sull'area in questione, evidenzia l'obiettivo di detti strumenti di tutelare e rafforzare l'identità produttiva della ZIA, cosa che la variante non mette in discussione, ma non mostra in alcuna parte un oggettivo contrasto dell'attività commerciale all'ingrosso con le disposizioni richiamate. Questo infatti si fonda sull'errata convinzione che il commerciale all'ingrosso non rientra tra le attività produttive né nel terziario connesso alla funzione industriale/artigianale, sorvolando sul fatto che lo stesso PTC in più punti si riferisce espressamente ai "comparti produttivi" quali comparti prevalentemente ma non esclusivamente industriali, richiamando, oltre all'ovvia funzione industriale, anche "i servizi all'impresa" (art. 33), o "l'inserimento delle attività di servizio alle</p>	

N.	OSSERVANTE	PROT. N.	DATA	OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO	DETERMINAZIONI DEL CONSIGLIO
				<p>10); 2) non coerente e con probabili profili di incompatibilità con gli obiettivi operativi degli "Insediamenti prevalentemente produttivi" del P.T.C. (art. 33); 3) non conforme ed in contrasto alle disposizioni prescrittive per gli "Insediamenti prevalentemente produttivi" del P.T.C. (art. 35). Inoltre vengono richiesti chiarimenti in merito: 4) alla presenza del vincolo paesaggistico ex lett. g) come evidenziato nella cartografia sui vincoli sovraordinati; 5) alla presenza ed eventuale interferenza della linea elettrica aerea AT 132 kW; 6) alla verifica eseguita sulla compatibilità della nuova destinazione d'uso "commerciale all'ingrosso" assegnata al lotto 1 del comparto ex Dalmine con la bonifica effettuata, essendo l'area interessata dal SIR. Servizio Viabilità provinciale 7) non potranno essere previste nuove immissioni sulle strade provinciali e potrà essere utilizzata solo l'immissione presente su via Oliveti; 8) la variante porterà sicuramente ad un aumento dei flussi di traffico nella zona, pertanto dovranno essere posti in essere tutti gli accorgimenti necessari, quali la razionalizzazione dell'intersezione con via Oliveti, la canalizzazione dei flussi di traffico o soluzioni equiparabili</p>	<p><i>persone e alle imprese"</i> (art. 35). - Appare del tutto opinabile e priva di riscontri oggettivi l'affermazione contenuta nell'osservazione provinciale (pag. 7) secondo la quale "è ragionevole ritenere che le valutazioni effettuate in fase di redazione del RU [...] abbiano volutamente e correttamente portato ad escludere [...] la destinazione commerciale all'ingrosso". Trattasi, appunto di una congettura che non trova conferma in nessuna parte né del PS né del RU. Infatti, laddove questi strumenti hanno inteso escludere delle funzioni da determinate zone lo hanno fatto in maniera chiara ed incontrovertibile. Si veda ad esempio l'art. 85 della disciplina del PS dove si fa "divieto per nuovi insediamenti industriali chimici, conciari e della produzione della carta"; oppure l'art. 46 delle NTA del RU, dove le attività escluse oltre alle "attività di deposito dei materiali lapidei, non direttamente collegate alla lavorazione" sono unicamente "i nuovi insediamenti industriali chimici, conciari e della produzione della carta". - Non si comprende il richiamo all'art. 75 della LR n. 65/2014 che si applica all'utilizzo degli immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola né quello all'art. 125 che riguarda gli interventi di rigenerazione urbana, quando il caso d'interesse attiene al completamento di un piano di lottizzazione in cui sono rimasti inedificati un numero residuale di lotti. - <i>Verifiche sul mutamento di categoria funzionale tra industriale/artigianale e commerciale all'ingrosso: "il commercio all'ingrosso non è un'attività produttiva"</i>. Tale affermazione è palesemente errata. Per confutarla è sufficiente richiamare il DPR n. 160/2010 Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge n. 112 del 2008, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133 del 2008, Capo I - Principi generali ed ambito applicativo, Art. 1. Definizioni, dove al comma 1 si specifica che per «attività produttive» s'intende: le attività di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, commerciali e artigianali, le attività turistiche e alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari e i servizi di telecomunicazioni, di cui alla lettera b), comma 3, dell'articolo 38 del decreto-legge; - Standard. Nella disciplina urbanistica il settore del commercio all'ingrosso ha caratteristiche peculiari che lo differenziano da quello del commercio al dettaglio e lo rendono più simile al settore industriale. Tanto è vero che l'art. 99 della LR n. 65/2014, al comma 3, prevede che gli strumenti di pianificazione urbanistica comunali o la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, possono individuare aree nelle quali le categorie funzionali industriale e artigianale, commerciale all'ingrosso e depositi, nonché direzionale e di servizio sono assimilabili. Lo stesso codice del commercio (LR n. 62/2018) distingue nettamente il caso del commercio all'ingrosso (alimentare incluso) da quello al dettaglio, richiedendo per il primo il solo rispetto dei requisiti di onorabilità (art. 26), sottraendolo dalla disciplina dei parcheggi prevista per le attività al dettaglio. Infatti, per le dotazioni di standard, il RU adotta le stesse quantità stabilite per la destinazione industriale/artigianale (art. 9 delle NTA del RU). Di conseguenza il carico urbanistico esercitato dalle attività di commercio all'ingrosso non può essere equiparato a quello delle strutture di vendita al dettaglio, per le quali il RU, in conformità alle norme sovraordinate, richiede una dotazione maggiore, in dipendenza del tipo di utenza servita. Quindi, tra destinazione industriale/artigianale e commerciale all'ingrosso, contrariamente a quanto sostenuto dall'osservante, non si ha un incremento del carico urbanistico, così come definito dall'art. 41 del DPGR 39/R/2018, perché il mutamento della destinazione d'uso dall'una all'altra categoria non comporta il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione In definitiva, tutto quanto sopra rappresentato si ritiene quanto segue: 1) <i>Non coerenza e difformità col PIT/PPR</i>. L'osservazione non è condivisibile perché il PIT/PPR nel rafforzare la "presenza industriale" ammette l'insediamento nelle zone industriali di attività produttive non propriamente manifatturiere. In proposito si veda anche la controdeduzione all'osservazione n. 11 della Regione Toscana. 2) <i>Non coerente e con probabili profili di incompatibilità con gli obiettivi operativi degli "Insediamenti prevalentemente produttivi" del P.T.C.</i> L'osservazione non è condivisibile perché il PTC non esclude che nelle zone industriali possano insediarsi attività del settore terziario. 3) <i>Non conforme ed in contrasto alle disposizioni prescrittive per gli "Insediamenti prevalentemente produttivi" del P.T.C.</i> L'osservazione non è condivisibile perché il PTC non esclude che nelle zone industriali possano insediarsi attività del settore terziario. 4) <i>Vincolo paesaggistico aree boscate</i>. Nel documento "A8_VINCOLI_SOVRORDINATI", per mero errore si è preso a riferimento una perimetrazione ormai superata del vincolo paesaggistico di cui alla lett. g), comma 1, art. 142 D.Lgs 42/2004. Si procede alla sua correzione.</p>	

N.	OSSERVANTE	PROT. N.	DATA	OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO	DETERMINAZIONI DEL CONSIGLIO
					<p>5) <i>Presenza ed eventuale interferenza della linea elettrica aerea AT 132 kW.</i> Trattasi della linea elettrica 132kV in doppia terna "Massa ZI - Strettoia (n. 078)- Avenza CD Omya (n. 501) nel tratto compreso tra i sostegni n. 044 e n. 065 di proprietà di TERNA Spa. In corrispondenza del sostegno n. 64 (quello antistante il fabbricato di progetto) la distanza di prima approssimazione corrisponde a 35 m, interessando il lotto di cui trattasi. Di conseguenza in sede di rilascio del titolo edilizio dovrà essere richiesto al gestore della linea il calcolo esatto della fascia di rispetto in modo da verificare il rispetto della vigente normativa nel caso di permanenza umana superiore alle 4 ore giornaliere.</p> <p>6) <i>Verifica sulla compatibilità della nuova destinazione d'uso "commerciale all'ingrosso".</i> L'area Sogegross corrisponde al lotto 1 dell'ex PLC, per il quale la Provincia di Massa Carrara ha certificato con determinazione n. 8565/2000 il completamento degli interventi previsti dal progetto, per la destinazione a uso industriale. Nella legislazione vigente, ovvero il D.Lgs. 152/2006, nella tabella 1 dell'All. 5 al Titolo V, parte IV, del D.Lgs. 152/2006, i valori di riferimento delle CSC (concentrazione soglia di contaminazione) per le aree a uso industriale e commerciale coincidono, in quanto per entrambe si fa riferimento alla colonna B.</p> <p>7) e 8) L'insediamento della struttura in oggetto non necessita dell'apertura di nuovi accessi diretti sulle strade provinciali. Dalle analisi condotte in merito agli effetti sul traffico indotti dalla nuova struttura (allegato <i>Studio d'impatto viabilistico</i>) emerge che questa non determina impatti significativi sulla circolazione stradale esistente. Ad ogni modo in accoglimento del contributo provinciale si inserisce la seguente prescrizione nella scheda normativa ACO.2.01, quale ultimo capoverso del paragrafo INFRASTRUTTURE E SERVIZI: "Non potranno essere previste nuove immissioni sulle strade provinciali. In corrispondenza dell'immissione della viabilità di comparto su via Oliveti devono essere predisposti gli accorgimenti necessari atti ad impedire manovre vietate e pericolose per la circolazione quali la canalizzazione del traffico o soluzione equiparabili".</p> <p>Tutto quanto sopra riportato si ritiene l'osservazione, nel suo complesso, parzialmente accoglibile secondo l'articolazione proposta. Parere dell'ufficio: parzialmente accoglibile</p>	
13	Marco Guidi (Fratelli d'Italia)	2289	9/1/2024	<p>1) La Variante non è coerente e conforme ai principi e agli obiettivi del PS. 2) L'area in oggetto non ha le caratteristiche di un'area degradata. 3) La Variante comporterà una diminuzione degli occupati nella nostra zona con conseguenze anche di carattere sociale.</p>	<p>1) Il PS nel confermare la vocazione industriale della ZIA e nella conseguente definizione dell'obiettivo del potenziamento dell'industria manifatturiera, nell'ottica di una proficua sinergia delle attività produttive, ammette l'insediamento di attività economiche riconducibili al settore terziario. La Variante non genera, pertanto, profili di incoerenza con il PS che, ricordiamo, per il sistema funzionale produttivo e per l'<i>UTOE n. 2 - Zona industriale</i>, all'interno della quale ricade l'area in esame, indica l'obiettivo <i>"del potenziamento dell'industria manifatturiera, con particolare riferimento alle imprese di media e grande dimensione e del terziario connesso"</i>. Nel <i>terziario connesso</i> non si ritiene ci siano elementi oggettivi che possano escludere il commerciale all'ingrosso, vista la <i>"presenza industriale"</i> come intesa dal PIT/PPR e visto che lo stesso PS quantifica il dimensionamento, in termini di superficie utile lorda, della funzione <i>"industriale e artigianale comprensiva del commercio all'ingrosso e depositi"</i>, reputando tali funzioni equiparabili rispetto alle necessità infrastrutturali e alla dotazione di standard.</p> <p>2) L'area in questione è dismessa da decenni. Ha perso la propria funzione produttiva a seguito della chiusura dello stabilimento Dalmine. Il tentativo di reindustrializzazione, rappresentato dal piano di lottizzazione convenzionato <i>"Parco produttivo"</i>, approvato nel 1995 e rimasto vigente fino al 2019, per il lotto in questione, non ha generato gli effetti sperati ed è rimasto tra i pochi lotti non riattivati. L'area si configura, pertanto, come area degradata.</p> <p>3) L'affermazione che la <i>"variante comporterà una diminuzione degli occupati"</i> non è sostenuta da alcuna argomentazione. Non vengono forniti dati, studi o verifiche che dimostrano una relazione di causa effetto di questo tipo. Tralascinato i benefici, anche in termini occupazionali, garantiti da un sistema economico concorrenziale, assunto quale principio comunitario, quello che è possibile affermare in merito è che l'attuazione della variante determinerà le condizioni per la creazione di 60/70 nuovi posti di lavoro (vedi documento denominato <i>"Impatto sull'occupazione"</i>).</p> <p>Per quanto sopra rappresentato si ritiene l'osservazione non accoglibile. Parere dell'ufficio: non accoglibile</p>	