

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 PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

VARIANTE N. 1 AL REGOLAMENTO URBANISTICO CON MODIFICA DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PER L'ADEGUAMENTO ALLA
LR N. 41/2018 E AL REGOLAMENTO DPGR 39/R/2018 ED IL PERFEZIONAMENTO DI ALCUNE DISPOSIZIONI NORMATIVE
(variante semplificata ai sensi dell'art. 30 della LR n. 65/2014)

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

(Deliberazione del Consiglio comunale n. _____)

Dirigente del Settore: arch. Stefano Francesconi
Responsabile del procedimento: arch. Lorenzo Tonarelli

Gennaio 2021

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	Nicolò Venturini	59829	19/10/2020	<p>Chiarimenti sulle modifiche introdotte all'art. 50 inerente all'addizione volumetrica e alla nuova edificazione.</p> <p>Introduzione della seguente specificazione in merito agli interventi di nuova edificazione: "<i>indipendentemente da quanto previsto dalla prescrizione aggiuntiva inserito in merito all'addizione volumetrica, gli interventi di nuova edificazione devono rispettare esclusivamente le distanze da strade ed edifici confinanti, nonché di SC, di quota minima di aree permeabili e di sistemazione dell'area di cui ai precedenti Art. 48 e Art. 49</i>".</p>	<p>Le modifiche all'art. 50 delle nta sono state apportate per evitare dubbi interpretativi che sono emersi nella fase di attuazione delle RU in merito all'applicazione degli interventi di addizione volumetrica. Tali dubbi derivavano dal fatto che sia il RU, all'art. 24 comma 3, delle nta che il regolamento edilizio, all'art. 3 quater, lettera f), indicano, salvo specifiche o diverse disposizioni stabilite dal RU nei singoli casi di applicazione, come limite massimo per le addizioni volumetriche il 30% della SUL/volume del fabbricato esistente. Di conseguenza, oltre questa soglia, di norma, l'intervento viene considerato come "nuova edificazione". Ora l'art. 50 in riferimento alle addizioni volumetriche consente incrementi volumetrici fino alla saturazione dell'indice di superficie coperta del 50% del lotto interessato, costituendo un caso specifico di applicazione per cui poteva essere superata la soglia del 30% della consistenza del fabbricato esistente. Le incertezze manifestate dai diversi tecnici e imprenditori del settore dell'edilizia derivava dal fatto se si dovesse comunque rispettare il limite massimo di ampliamento del 30%. Da qui il chiarimento normativo attuato con la variante che, lasciando inalterate le possibilità d'intervento chiama "addizione volumetrica" gli interventi fino alla soglia del 30% e "nuova edificazione" quelli che superano tale soglia. In tutti i casi devono essere rispettati i parametri urbanistici di cui agli artt. 48 e 49. Chiarito quanto sopra non si ritiene di dover modificare il testo adottato. l'osservazione non è pertanto accoglibile</p> <p>Parere dell'ufficio: non accoglibile</p>	
2	Emiliano Manfredi	Forum on line	20/10/2020	<p>Chiarimenti sui frazionamenti e cambi di destinazione d'uso in aree P2 con battente idraulico inferiore alla quota del piano. di calpestio.</p>	<p>Si ritiene condivisibile la necessità di un chiarimento della norma introducendo all'art. 14, comma 6, delle ntg le modifiche evidenziate in blu grassetto: "<i>I frazionamenti e i cambi d'uso relativi a edifici ricadenti sia nelle aree P3, in coerenza con quanto previsto dall'art. 12 comma 7 della LR n.41/18 e ss.mm.ii, che nelle aree P2, sono sempre ammessi, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, qualora il battente idraulico di riferimento si collochi al di sotto del piano di calpestio degli edifici di interesse</i>".</p> <p>Parere dell'ufficio: accoglibile</p>	
3	Regione Toscana	60569	21/10/2020	<p>1) Verificare se le modifiche normative apportate siano riconducibili al procedimento di cui all'art. 30 della L.R. 65/14, "Varianti semplificate al piano strutturale. Varianti semplificate al piano operativo e relativo termine di efficacia".</p> <p>2) Necessità di deposito al Genio Civile della Variante secondo le procedure di cui agli artt. 6 e 7 del regolamento 5R/2020</p>	<p>1) L'art. 30 della LR n. 65/2014 definisce varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato ad esclusione di quelle che introducono nel territorio urbanizzato le previsioni di grandi strutture di vendita. 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. La presente variante non introduce previsioni esterne al territorio urbanizzato né grandi strutture di vendita, ma riguarda il recepimento della LR n. 41/2018, l'adeguamento al DPGR 39/R/2018 e la risoluzione di criticità interpretative, incoerenze e carenze normative emerse nell'applicazione pratica del RU, senza modificare il quadro progettuale del RU, incidere sugli aspetti di coerenza con i piani sovraordinati né sugli aspetti ambientali e paesaggistici. La variante corrisponde, perciò, alla definizione di variante semplificata. Per quanto sopra si ritiene di avere adempiuto alla richiesta di verifica.</p> <p>2) Con riferimento alla necessità di deposito al Genio Civile si è ritenuto che, ai sensi dell'art. 3 comma 2 lett b) del DPGR. n. 5/R/2020, non fosse necessario procedere al deposito dal momento che tale variante non ha comportato alcun incremento di volume o di superficie coperta di edifici rispetto a quanto già prevista dal RU. L'adeguamento alla LR n. 41/2018 comporta esclusivamente la possibilità da parte dei proprietari di immobili interessati dalla pericolosità idraulica di sfruttare una capacità edificatoria esistente, ma compressa appunto dai vincoli idraulici.</p> <p>Il contributo regionale si articola su due punti di seguito integralmente richiamati:</p> <p>a) <i>La variante è dotata di nuove indagini. L'elaborato B.2, a firma esclusiva di geologi, risulta inquadrabile nella definizione di cui all'art. 2 c1 lett b) del regolamento 5R in quanto è totalmente dedicato "alla verifica della fattibilità degli interventi di trasformazione previsti negli strumenti di pianificazione urbanistica...". Se la variante è dotata di nuove indagini si deve procedere al deposito.</i></p> <p>b) <i>La variante non rientra nella casistica dell'art. 3 c2. In delibera non viene specificata la lettera dell'art. 3 a cui si fa riferimento per non effettuare il deposito. Sulla base del dispositivo della delibera stessa si può supporre che si sia fatto riferimento alla lettera b) varianti alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali che non comportano incrementi di volume o di superficie coperta degli edifici. Nel caso in questione, pur non incidendo sul dimensionamento del RU, con le modifiche alle condizioni di fattibilità previste nell'elaborato B.2, dove si passa in aree I3 e I4 dall'inedificabilità assoluta alla applicazione condizionata delle previsioni del RU, sarà possibile l'edificazione di nuovi volumi e l'occupazione di nuove superfici con nuove edificazioni o in ampliamento a volumi esistenti.</i></p> <p>In merito al punto a) si richiama l'art. 2 del DPGR n. 5/R/2020 inerente al contenuto delle delle indagini che recita testualmente: <i>"1. Le indagini di cui all'articolo 1, comma 1, lettera a), di seguito denominate "indagini" sono costituite da analisi ed approfondimenti tecnici, sono parte integrante degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica e sono finalizzate:</i></p> <p>a) <i>alla verifica della pericolosità del territorio sotto il profilo geologico, idraulico e sismico negli strumenti di pianificazione territoriale;</i></p> <p>b) <i>alla verifica della fattibilità degli interventi di trasformazione previsti negli strumenti della pianificazione urbanistica in relazione all'obiettivo della mitigazione dei rischi;</i></p> <p>c) <i>ad evidenziare le aree esposte a rischio con riferimento agli aspetti geologico, idraulico e sismico".</i></p> <p>La Variante, riferendosi unicamente ad aggiornamenti normativi, non contiene né analisi né approfondimenti tecnici finalizzati alle verifiche sopra ricordate. Pertanto gli aggiornamenti apportati alle norme non possono essere considerati "nuove indagini" come sostenuto dalla Regione. Il fatto che le ntg siano firmate da geologi, ai fini del deposito, è irrilevante. Esse costituiscono</p>	

N.	OSSERVANTE	PROT. N.	DATA	OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO	DETERMINAZIONI DEL CONSIGLIO
					<p>uno specifico allegato alle nta ed hanno valore appunto normativo e non di "indagine". In merito al punto b), come detto, la variante non ha comportato alcun incremento di volume o di superficie coperta di edifici rispetto a quella già prevista dal RU. L'adeguamento alla LR n. 41/2018 comporta esclusivamente la possibilità da parte dei proprietari dalle aree interessate dalla pericolosità idraulica di sfruttare possibilità d'intervento già previste dalle norme sui tessuti insediativi, non più con le limitazioni autoimposte dal RU, ma in conformità alla legge regionale. Sulla nuova edificazione si fa presente che la Variante non modifica il quadro progettuale, pertanto, anche se l'adeguamento alla LR n. 41/2020 comporta l'eliminazione del divieto assoluto di nuova edificazione in aree P2 e P3, questo non si traduce nella possibilità di eseguire tale intervento che rimane inibito dalle disposizioni specificatamente urbanistiche rimaste inalterate. Si ricorda, infatti, che il RU ammette la nuova edificazione solo negli ambiti di trasformazione che sono disciplinati da norme specifiche e non da quelle di cui trattasi. Nei tessuti della città esistente sono consentiti solo interventi sul patrimonio edilizio esistente. In conclusione, poiché la Variante non modifica né il quadro progettuale né il quadro conoscitivo, non apporta alcuna nuova indagine non si ravvisano i presupposti per effettuare il deposito al Genio Civile.</p> <p>Tutto quanto sopra precisato ed argomentato, al fine di evitare qualsiasi contrasto con le strutture tecniche regionali e prevenire, sulla base di questi, possibili azioni tese a differire l'efficacia della variante ,si propone l'accoglimento del contributo regionale con l'adempimento di quanto previsto dagli artt. 6 e 7 del DPGR 5R/2020. Si evidenzia che questo comporta necessariamente la riadozione della variante.</p> <p>Parere dell'ufficio: accoglibile</p>	