

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. 5 AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER L'AREA DI PROPRIETÀ DEL CZIA IN VIA AURELIA OVEST, COMPENDIO INDUSTRIALE  
EX EATON  
(variante semplificata ai sensi dell'art. 30 della LR n. 65/2014)

## CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

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

Settembre 2022

---

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	Regione Toscana (Direzione Urbanistica - Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio)	38728	31/5/2022	<p>Si invita il Comune di Massa a chiarire se intenda proporre una modifica della individuazione dell'area boscata nell'ambito della procedura di conformazione, ai sensi dell'art.21 della L.R.65/2015 della Disciplina del Piano PIT/PPR.</p> <p>Nel qual caso, si propone al Comune di Massa di rendere coerenti e completi gli elaborati che compongono la Variante includendo – tra l'altro - la Tavola QC14 nello stato attuale e modificato</p>	<p>Si chiarisce che il Comune di Massa intende proporre una modifica della individuazione dell'area boscata nell'ambito della procedura di conformazione, ai sensi dell'art.21 della L.R.65/2015 della Disciplina del Piano PIT/PPR. Di conseguenza si procederà alla formalizzazione della proposta di modifica della individuazione dell'area boscata ai sensi dell'art.5, c.4, dell'Elaborato 8B del PIT/PPR. A tal fine è stato redatto l'elaborato denominato "Vincoli sovraordinati - stato variato".</p> <p>Parere dell'ufficio: accoglibile</p>	
2	Regione Toscana (Settori vari)	40787	7/6/2022	<p>La nota protocollata raccoglie i contributi di diversi settori regionali come di seguito indicati</p> <p><b>Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord</b>  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><b>Direzione Ambiente ed Energia - Settore Servizi Pubblici Locali, Energia, Inquinamenti e Bonifiche</b>  Il contributo verte sugli aspetti sotto richiamati.</p> <p>a) Componente qualità dell'aria: interventi ed azioni per il miglioramento della qualità dell'aria: si segnala che nell'ambito degli interventi strutturali in materia d'urbanistica il PRQA ha previsto un intervento specifico (Intervento U3) al quale i Comuni dovranno riferirsi nell'ambito dei piani urbanistici, per privilegiare la piantumazione di specie arboree con capacità di assorbimento degli inquinanti quali materiale particolato e ozono.</p> <p>b) Componente energia: prescrizioni di efficienza energetica per nuovi edifici; integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici; prescrizioni minime di fonti rinnovabili.</p> <p>c) Componente rumore: si richiama all'obbligo di adeguare gli strumenti urbanistici al piano di classificazione acustica.</p> <p>d) Componente radiazioni non ionizzanti e ionizzanti. Inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza – fasce di rispetto elettrodotti: si ricorda che è fondamentale che gli strumenti di pianificazione territoriale comunali riportino le distanze di prima approssimazione dagli elettrodotti, dalle sottostazioni e cabine di trasformazione, fornite ai comuni dai gestori degli impianti.</p> <p>e) Componente rifiuti: si ricorda l'obbligo di eseguire l'intervento di bonifica o messa in sicurezza sulla base di specifici progetti redatti a cura del soggetto a cui compete l'intervento. In questo caso l'utilizzo dell'area è consentito solo in conformità a quanto previsto nell'atto di certificazione di avvenuta bonifica o messa in sicurezza rilasciato dalla Regione.</p> <p>f) Contributo componente risorse idriche: si ricorda che i Comuni provvedono, nella formazione e aggiornamento degli strumenti di governo del territorio a prevedere nuovi incrementi edificatori solo dove sia accertato il rispetto degli obblighi in materia di fognatura e depurazione ovvero sia prevista la contestuale realizzazione degli impianti di fognatura e depurazione.</p>	<p>Si prende atto.</p> <p>a), b), c) La variante ha come obiettivo il recupero e la riqualificazione dell'area ex Eaton, al fine di favorire un processo di reindustrializzazione mediante l'insediamento di nuove unità produttive di carattere artigianale o industriale. La scheda normativa che disciplina gli interventi sull'area prevede una dotazione verde e di aree permeabili d'pari almeno al 25% del lotto edificabile. L'inserimento del verde finalizzato all'integrazione dell'ambito in oggetto con il contesto circostante, mira a mitigare quanto più possibile le incidenze sotto il profilo degli inquinanti e rendere apprezzabile dal punto di vista estetico l'edificato con l'ambiente. Le piante inserite dovranno essere tutte in sintonia e concordanza con il regolamento del verde comunale e con il Piano Regionale per la qualità dell'aria (PRQA) specificatamente per l'assorbimento della CO2 e degli altri inquinanti. La scheda, nelle sezione "misure di mitigazione e prescrizioni paesaggistico e/o tipologiche" prevede, altresì, la realizzazione di schermature vegetali per le aree prospicienti la viabilità pubblica e, per il parcheggio pertinenziale, è prevista una dotazione minima di alberature di un albero ogni 5 posti auto. Dette barriere verdi assolvono anche l'obiettivo non secondario di attenuare l'inquinamento acustico. Occorre, comunque, tener conto che il PCCA approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 7 del 3/2/2009 classifica l'area d'interesse in classe V e VI dove viene riconosciuta la presenza di attività prevalentemente ed esclusivamente industriali. La Variante è pertanto coerente con i contenuti del PCCA e non vi è necessità di alcune adeguamento</p> <p>Inoltre si impone di</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento riqualificando, da un punto di vista ambientale e urbanistico, le aree produttive come "aree produttive ecologicamente attrezzate";</li> <li>- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;</li> <li>- utilizzare misure attive e passive di risparmio energetico;</li> <li>- inserire adeguate opere per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui;</li> <li>- prevedere sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali;</li> <li>- realizzare parcheggi e piazzali con modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.</li> </ul> <p>d) Si fa presente che l'area nel punto più vicino alla linea AT 132 kV si trova a circa 46 m, ben oltre la distanza di prima approssimazione indicata da TERNA Rete Italia in 19 m. Vedi allegato 8 "Tavola 13 elettrodotto: distanza di prima approssimazione".</p> <p>e) L'ambito d'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 all'esito di verifiche ambientali da eseguirsi secondo le procedure di tipo tecnico amministrativo predisposte, ai sensi delle norme vigenti, dai competenti uffici regionali. In proposito è stato inserito uno specifico riferimento anche nella relazione generale.</p> <p>f) Si fa presente che l'area non presenta problematiche riguardo alle risorse idriche in quanto già dotata delle infrastrutture necessarie.</p> <p>Tutto quanto sopra riportato si ritiene di avere dato risposta al contributo regionale senza che vi sia la necessità di procedere ad integrazioni o modifiche degli elaborati adottati</p>	

N.	OSSERVANTE	PROT. N.	DATA	OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO	DETERMINAZIONI DEL CONSIGLIO
				<p><b>Direzione Urbanistica - Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio</b></p> <p>a) Con riferimento ai due documenti denominati "Relazione tecnica ex art. 18, comma 2, della L.R. 65/2014" e "Relazione tecnica del responsabile del procedimento" si riscontra un'analogia nei titoli riportati. Si chiede un chiarimento in merito.</p> <p>b) Con riferimento al documento sopracitato si segnala che è certificata la coerenza con il regolamento urbanistico vigente; tale affermazione confligge sul piano semantico con la natura del procedimento di variante.</p> <p>c) Si richiede di modificare il l'allegato C "Dimensionamento degli interventi di trasformazione e degli standard" in considerazione delle variazioni al dimensionamento apportato dalla variante, trasmettendo il documento nella versione sovrapposto e modificato.</p> <p>d) Specificare la modalità con cui è stato quantificato l'incremento del dimensionamento relativo alla destinazione produttiva.</p> <p>e) Si chiede un chiarimento sulle quantità della potenzialità edificatorie che differiscono nei documenti di Variante.</p> <p>f) Si chiede di verificare e definire correttamente: la superficie fondiaria, le aree a cessione, lotto minimo necessario. Si chiede di modificare e definire correttamente la rappresentazione cartografica "Stralcio tavola QP2" e "Stralcio tavola QP2 variata".</p> <p>g) Si chiede di esplicitare la categoria di intervento ammissibile e valutare coerentemente la modalità di attuazione.</p> <p>h) Precisare le condizioni di ammissibilità nel disporre un'altezza superiore a 10,50 m.</p> <p>i) Si chiede la verifica di coerenza al PIT/PPR relativa al vincolo art. 142 lett. g) del D.Lgs 42/2004.</p> <p>l) Si chiede la verifica di coerenza al PIT/PPR relativa alla scheda d'ambito Versilia e Costa Apuana</p>	<p>a) Si precisa che la relazione del responsabile del procedimento è redatta ai sensi dell'art. 18, comma 3, della LR n. 65/2014, e riporta il resoconto dell'attività svolta nel procedimento di formazione dell'atto, mentre quella firmata dal progettista evidenzia e certifica, per quanto di competenza, i contenuti e le disposizioni di cui comma 2 del medesimo articolo. Ad ogni modo, onde evitare qualsiasi fraintendimento, si è proceduto a rinominare quest'ultima come "<i>Certificazioni del progettista</i>".</p> <p>b) Il riferimento alla coerenza con il RU è inteso rispetto agli obiettivi generali di riqualificazione e riuso delle aree industriali dismesse. Obiettivi che mantengono la loro validità e che la Variante persegue. Ad esempio, si può richiamare quanto riportato nella relazione tecnica generale del RU, al paragrafo V.6. <i>UTOE 2, Zona Industriale Apuana</i>, dove si precisa che "<i>il RU contiene scelte idonee a dare piena attuazione alle indicazioni del PS per la razionalizzazione e l'ottimizzazione degli impianti produttivi esistenti, con completamenti di nuova edificazione nelle aree libere esistenti, comprese quelle non attuate dei PA approvati, potendo contare sul fatto che non è necessario rafforzare la maglia infrastrutturale dell'area, idonea a sopportare il nuovo peso insediativo previsto. Pertanto sarà possibile procedere ad interventi singoli di potenziamento e qualificazione degli impianti esistenti, alla riqualificazione delle aree dismesse come pure alla realizzazione di nuovi insediamenti produttivi anche per funzioni avanzate e servizi specialistici</i>".</p> <p>c) In accoglimento del contributo regionale si è proceduto alla redazione della documentazione integrativa richiesta. Vedi documento allegato denominato "<i>Stralcio Allegato C del RU</i>".</p> <p>d), e) Le incongruenze segnalate derivano dalla discrasia tra i dati catastali e quelli derivanti dalla cartografia tecnica regionale. Per superare il problema si è proceduto ad un'accurata georeferenziazione della mappa catastale e, quindi, a ricalcolare le quantità in ambiente GIS, con le opportune e necessarie approssimazioni. I dati, ove necessario, sono stati corretti di conseguenza.</p> <p>f) Le schede normative degli ambiti d'intervento del RU riportano tutte sia la superficie territoriale che quella fondiaria come definite dal regolamento regionale. Nel caso limite, come quello in questione, in cui le aree per le dotazioni territoriali ricomprese nell'ambito sono pari zero, i valori numerici delle due superfici coincidono. Si evidenzia che il RU prevede le dotazioni territoriali per questo ambito, come per altri della zona industriale, lungo via Dorsale. Da qui la possibilità per il soggetto attuatore di monetizzarle o cederle al Comune. Per quanto riguarda il lotto minimo necessario, questo va inteso quale "lotto urbanistico" ai sensi del regolamento regionale DPGR 39R/2018 e, per il caso che interessa, coincide con il perimetro dell'ambito. Tenuto conto delle precisazioni formulate non si ritiene necessaria alcuna modifica agli elaborati cartografici.</p> <p>g) Si fa presente che nella scheda normativa, in relazione alla superficie massima edificabile, si richiama espressamente la categoria d'intervento della nuova edificazione. Per quanto riguarda la modalità di attuazione si ritiene corretto il ricorso all'intervento diretto, vale a dire permesso di costruire o permesso di costruire convenzionato, in quanto la convenzione risulta necessaria solo nel caso di realizzazione da parte del privato delle dotazioni pubbliche. Nel caso della monetizzazione, infatti, il Comune, con deliberazione della Giunta comunale n. 52/207, ha già determinato gli importi a metro quadro da corrispondere per la realizzazione dei parcheggi e del verde pubblico. In questo caso la stipula di una convenzione costituirebbe un aggravio di tempi e costi del tutto superfluo.</p> <p>h) In merito alle altezze dei fabbricati occorre far presente che nella zona industriale le esigenze produttive hanno portato, già nei passati piani regolatori, a definire parametri urbanistici che, a parte alcune eccezioni, non contemplavano limiti all'altezza di zona. Sulla base di questi sono stati realizzati numerosi edifici con altezze ben superiori ai 10,5 m che concorrono a determinare il connotato paesaggistico della zona. Anche il RU vigente in coerenza con i piani precedenti ha adottato una norma analoga a quella in questione. Si ritiene pertanto che le disposizioni contenute nella scheda normativa dell'ambito di cui trattasi siano pienamente coerenti con il contesto insediativo, con la vocazione industriale della zona e con l'obiettivo dello sviluppo delle attività produttive nonché con i piani sovraordinati.</p> <p>i) Il Comune di Massa intende proporre una modifica dell'individuazione dell'area boscata nell'ambito della procedura di conformazione, ai sensi dell'art.21 della L.R.65/2015 della Disciplina del Piano PIT/PPR. Di conseguenza, si procederà alla formalizzazione della proposta di modifica della ricognizione delle aree boscate ai sensi dell'art.5, c.4, dell'Elaborato 8B del PIT/PPR.</p> <p>l) Come richiesto di è provveduto ad inserire uno specifico paragrafo nella relazione generale della Variante</p>	

N.	OSSERVANTE	PROT. N.	DATA	OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO	DETERMINAZIONI DEL CONSIGLIO
				<p><b>Direzione Attività Produttive Settore Infrastrutture per attività produttive e trasferimento tecnologico</b> Il settore regionale comunica che non ha osservazioni da fare</p> <p><b>Direzione Agricoltura e sviluppo rurale Settore Forestazione. Agroambiente</b> Con riferimento alla perizia a firma della Dott.ssa Agr. Marta Buffoni, con la quale "la scrivente è in grado di dichiarare che l'area non può essere classificata boscata" si comunica che non si riscontrano particolari problematiche per quanto di competenza dello scrivente Settore.</p>	<p>Si prende atto.</p> <p>Si prende atto.</p> <p>Nel complesso si ritiene l'osservazione regionale parzialmente accoglibile secondo l'articolazione sopra riportata. Parere dell'ufficio: parzialmente accoglibile</p>	