



COMUNE DI MASSA

ATTO DI GIUNTA del 20-03-2017 n. 63

OGGETTO:	CRITERI GENERALI PER LE PROPOSTE DI ACCOGLIMENTO O DI NON ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI AL RU
-----------------	---

L'anno **duemiladiciassette** il mese di **Marzo** il giorno **venti** , alle ore **15:10** previ regolari inviti, nella solita sala delle adunanze, si è riunita la Giunta con l'intervento dei Signori:

	Presente	Assente
VOLPI ALESSANDRO	X	
BERTI UILIAN	X	
BALLONI ALESSANDRO		X
CARIOLI GABRIELE	X	
MOSTI ELENA	X	
RUTILI GIOVANNI	X	
SDOGA SILVANA	X	

PRESENTI	N. 6
ASSENTI	N. 1

Presiede il SINDACO, VOLPI ALESSANDRO
Assiste il SEGRETARIO GENERALE, GUIDA ENNIO.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che il Comune di Massa con atto del Consiglio comunale n. 58 del 24/7/2015, pubblicato sul BURT n. 42 del 21/10/2015, ha adottato il Regolamento urbanistico (RU), comprensivo del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica ai sensi della LR n. 10/2010 e della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 98 della LR n. 65/2014, ed il Piano di indirizzo e di regolazione degli orari di cui alla LR n. 38/1998.

Premesso che, nei termini di legge, sono pervenute all'Amministrazione 1624 osservazioni allo strumento adottato.

Richiamata la deliberazione n. 364 del 16/12/2015 con la quale la Giunta comunale, quale atto di valenza di indirizzo politico, si esprimeva favorevolmente all'eliminazione di alcuni ambiti i trasformazione.

Ritenuto necessario riassumere i principali criteri generali seguiti fino ad oggi e da osservare nel prosieguo della valutazione delle osservazioni e per la definizione delle conseguenti proposte di accoglimento o di non accoglimento.

Dato atto che la presente deliberazione vale quale atto di indirizzo ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D.lgs. 267/2000, con valenza di non interferenza nello svolgimento dell'iter procedurale di approvazione del RU.

Visto il parere espresso dal dirigente del Settore 5, arch. Venicio Ticciati, ai sensi dell'art. 49 del TU 267/2000, in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione di cui all'oggetto, così formulato: "Favorevole".

Tutto quanto sopra espresso e considerato.

Con voti unanimi, palesemente espressi

DELIBERA

- 1) di riassumere, quali criteri generali, seguiti fino ad oggi e da osservare nel prosieguo, per le proposte di accoglimento o di non accoglimento delle osservazioni al RU adottato, quelli esplicitati nel documento allegato al presente atto di cui costituisce parte integrante;
- 2) di riconoscere che il presente atto possiede valenza di indirizzo politico e non interferisce con la procedura di approvazione del regolamento urbanistico.

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO
VOLPI ALESSANDRO

IL SEGRETARIO GENERALE
GUIDA ENNIO

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del DLgs 07/03/2005 n. 82 e s.m.i (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune di Massa ai sensi dell'art. 3-bis del CAD



COMUNE DI MASSA

PROPOSTA DI GIUNTA n. 45 del 09-02-2017

OGGETTO: CRITERI GENERALI PER LE PROPOSTE DI ACCOGLIMENTO O DI NON ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI AL RU

SETTORE: PIAN. TERRIT-EDILIZ.PRIVAT0117

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 49 e 147-bis del D.Lgvo 267/2000, si esprime parere **Favorevole** in data 09-02-2017

Si attesta l'assenza di situazioni, anche potenziali, di conflitto di interessi in capo ai soggetti di cui all'art 6 bis della L. 241/1990 come introdotto dall'art.1, comma 41, della L. 6 novembre 2012, n. 190

Favorevole all'atto di indirizzo

Massa, 09-02-2017

**IL DIRIGENTE
TICCIATI VENICIO**

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del DLgs 07/03/2005 n. 82 e s.m.i (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune di Massa ai sensi dell'art. 3-bis del CAD



COMUNE DI MASSA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

ATTO DI GIUNTA n° 63 del 20-03-2017

OGGETTO :	CRITERI GENERALI PER LE PROPOSTE DI ACCOGLIMENTO O DI NON ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI AL RU
------------------	--

Atto pubblicato all'Albo on line del Comune di Massa il giorno **21-03-2017** e consultabile sul Sito Ufficiale dell'Ente dal **21-03-2017** per giorni quindici consecutivi sino al **05-04-2017**.

Massa, li 21-03-2017

Il Messo BIAGI ROSALIA

**OGGETTO: CRITERI GENERALI PER LA VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI
AL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO**

Il presente documento contiene i criteri generali seguiti fino ad oggi e da seguire nel prosieguo della compilazione delle proposte di accoglimento o di non accoglimento delle osservazioni al Regolamento urbanistico adottato (RU); proposte che dovranno essere sottoposte all'approvazione del Consiglio comunale.

A) CRITERI GENERALI PER L'ACCOGLIMENTO***a.1. Eliminazione di errori e e/o incongruenze fra quadro conoscitivo, tavole di progetto, appartenenza ai tessuti***

a.1.1. Eliminazione di errori materiali. In via preliminare è necessario precisare che sono da considerare accoglibili tutte le osservazioni che segnalano in maniera fondata errori materiali, incongruenze o discrepanze fra elaborati tecnici e normativi, mancato rispetto di parametri, norme e regole sovraordinate (es. rispetto del codice della strada, distanze da elettrodotti, norme del PIT, ecc.).

a.1.2. Correzione di errori di rappresentazione del quadro conoscitivo e richiesta di modifica del tessuto assegnato. Devono ritenersi accoglibili, laddove fondate su elementi di oggettivo riscontro, le osservazioni che riguardano la modifica del tessuto insediativo assegnato, o la ripermetrazione dello stesso in conseguenza di inesatte indicazioni del quadro conoscitivo che hanno portato all'errata inclusione di aree ed edifici in tessuti insediativi non corrispondenti alle caratteristiche dimensionali, tipologiche e qualitative possedute dalle aree e dagli edifici interessati.

a.2. Modifica della classificazione di aree verdi e aree agricole

Per quanto riguarda le osservazioni aventi ad oggetto la richiesta di modifica della classificazione di aree verdi o agricole residuali interne ai tessuti o aree appartenenti al territorio rurale, con motivazioni anche diverse fra loro, occorre effettuare una distinzione fra le due macro categorie seguenti:

- le aree verdi o agricole residuali interne ai tessuti, ovvero all'interno del territorio urbanizzato;
- le aree verdi o agricole appartenenti al territorio rurale, fuori dal perimetro del territorio urbanizzato.

Con riferimento a tale distinzione, sono da ritenere accoglibili le richieste di modifica della classificazione di aree verdi o agricole residuali interne ai tessuti, con ricollocazione in aree appartenenti al tessuto insediativo limitrofo, generalmente della città diffusa o di frangia urbana, nei casi in cui venga riconosciuto l'incerto o promiscuo stato delle aree indicate o la possibilità di conseguire, mediante il richiesto inserimento nel tessuto di appartenenza, effetti migliorativi, in termini qualitativi, sul patrimonio edilizio esistente. In ogni caso dovrà trattarsi di aree di limitate dimensioni e dovranno essere evitati possibili effetti di dispersione insediativa.

Al contrario, non sono da ritenere accoglibili le osservazioni che chiedono di cambiare la classificazione di aree indicate dal PS come aree a prevalente od esclusiva funzione agricola in



SETTORE N. 5 PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO ED EDILIZIA PRIVATA

quanto essendo tali aree collocate al di fuori del territorio urbanizzato, sono poste al di fuori del campo di possibile intervento del RU, giuste le disposizioni dell'art. 230 della LR 65/2014.

a.3. Recupero, valorizzazione e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente mediante adeguamento di articoli normativi o introduzione di nuovi ambiti di recupero

Sono ritenute accoglibili tutte le osservazioni di carattere normativo capaci di rafforzare le finalità del RU in termini di massimo recupero, valorizzazione e miglioramento energetico del patrimonio edilizio esistente, aumentando la gamma degli interventi ammessi allo scopo, sempreché gli interventi richiesti dalle osservazioni rispettino soglie dimensionali e parametri qualitativi idonei a mantenere o a conseguire un equilibrato rapporto fra patrimonio edilizio recuperato e i contesti paesistici ed ambientali interessati. E' importante sottolineare che tale orientamento è applicato a tutte le destinazioni d'uso presenti nel RU e a tutti i tessuti insediativi, con particolare attenzione a valorizzare l'uso del patrimonio produttivo e turistico-alberghiero. In particolare, nel rispetto delle condizioni di compatibilità indicate, l'accogliibilità riguarda:

- le richieste di una migliore esplicitazione dei contenuti delle norme e delle prescrizioni in relazione alle varie tematiche;
- la richieste di uniformare le possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente laddove le condizioni dei tessuti e le tipologie edilizie lo consentano;
- la possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso l'attribuzione delle destinazioni d'uso più consone, considerando le caratteristiche urbanistiche ed il contesto sociale e produttivo di riferimento;
- incremento delle percentuali di superficie utile lorda per le delocalizzazioni da aree di pertinenza fluviale e da aree soggette a pericolosità idrogeomorfologica elevata e molto elevata in aree non soggette a rischio idrogeologico;
- riduzione dei lotti e dei tagli minimi di superficie utile lorda necessari per il frazionamento di edifici esistenti a destinazione industriale/artigianale e per nuovi lotti d'insediamento produttivo in area ZIA, con attenzione al rispetto delle disposizioni del PS sul divieto di eccessiva parcellizzazione delle aree e sull'insediamento di attività non propriamente industriali o artigianali di adeguate dimensioni (artt. 85 e 123 della disciplina di piano);
- maggiori incrementi di superficie utile lorda per l'ottimizzazione delle dotazioni degli alberghi; maggiore flessibilità nel favorire il riuso del patrimonio alberghiero di piccole dimensioni, obsoleto o non più competitivo;
- il miglioramento delle condizioni di recupero, valorizzazione e rilancio turistico-ricettivo delle ex colonie marine.

a.4. Aumento delle condizioni di salvaguardia dei beni culturali e ambientali e delle risorse del territorio rurale

4.1 Salvaguardia e riconoscimento degli edifici significativi o di testimonianza rurale. Sono da ritenere accoglibili tutte le osservazioni che hanno la finalità di aumentare l'incisività delle norme per la tutela degli edifici di valore notevole o significativo o degli edifici rurali di valore testimoniale, mediante la segnalazione di nuovi immobili o il declassamento degli edifici che non hanno più valore architettonico o testimoniale, articolando e diversificando di conseguenza la disciplina degli interventi ammissibili.

**SETTORE N. 5 PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO ED
EDILIZIA PRIVATA**

a.4.2 Ottimizzazione della fruizione di aree di verde pubblico e di uso pubblico. Sono da ritenere accoglibili tutte le osservazioni che hanno la finalità di aumentare la fruibilità delle aree di verde pubblico o di uso pubblico, anche mediante una più articolata possibilità di intervento, fermo restando la priorità delle salvaguardie paesaggistiche ed ambientali delle aree interessate.

a.4.3. Migliore utilizzazione e sfruttamento produttivo delle aree agricole. Sono ritenute accoglibili tutte le osservazioni che hanno la finalità di migliorare l'utilizzazione delle aree agricole e, più complessivamente del patrimonio rurale montano, pedemontano e di pianura, sempre nel rispetto della tutela dei valori paesaggistici ed ambientali.

a.5. Perfezionamento della normativa in aree soggette a pericolosità idrogeomorfologica

Il tema della sicurezza idrogeologica degli abitati e della difesa degli abitanti dai rischi connessi è una delle priorità del RU. Le previsioni adottate sono state quindi improntate al fermo rispetto delle nuove carte del rischio idraulico e delle normative statali e regionali vigenti, applicate anche con una prudenziale accentuazione delle limitazioni alle attività edilizie. Nell'ottica di incentivare le condizioni di auto sicurezza e di mitigazione del rischio, sono quindi da ritenere accoglibili tutte le osservazioni che indicano, rispetto alle norme adottate, ulteriori possibilità di utilizzo e recupero del patrimonio edilizio esistente in aree soggette a pericolosità idrogeomorfologica (PIME, PIE, PFME, PFE). L'orientamento ad accogliere le osservazioni mirate al massimo recupero e riutilizzo dell'esistente non ammette, tuttavia, le osservazioni che chiedono nuova edificazione in aree a rischio.

a.6. Ambiti di trasformazione. Richieste di stralcio

Il tema dello stralcio di alcuni ambiti di riqualificazione urbana (ARU) ha interessato circa il 22% delle osservazioni pervenute. La Giunta comunale con deliberazione n. 364 del 16/12/2015 ha espresso su tali casistiche l'indirizzo di procedere all'eliminazione di tali ambiti, ove vi fosse, in sede di osservazione, una volontà dei proprietari chiaramente espressa in questo senso. Tale indirizzo era formulato partendo dall'assunto che *“la volontà che i proprietari esprimeranno in sede di osservazione può realizzare una differente composizione dei principi ispiratori del medesimo regolamento senza alterarne la logica e lo spirito unitario”*. In coerenza, sono da ritenersi accoglibili le osservazioni che chiedono lo stralcio degli ARU oggetto degli indirizzi della deliberazione della Giunta comunale n. 364 del 16/12/2015.

B) CRITERI PER IL NON ACCOGLIMENTO

I criteri per il non accoglimento delle osservazioni sono, ovviamente, quelli non riconducibili ai criteri di accoglimento sopra richiamati. In ogni caso, per maggiore chiarezza, nei confronti di tutti i soggetti interessati, si ritiene utile precisare quanto segue.

b.1. Richieste di nuova edificazione fuori dal perimetro del territorio urbanizzato

Non sono accoglibili le osservazioni che chiedono interventi edilizi in aree collocate fuori dal perimetro del territorio urbanizzato. Infatti al di fuori dal perimetro del territorio urbanizzato gli interventi di nuova edificazione a fini residenziali contrastano con l'art. 4 della LR n. 65/2014.

b.2. Richieste di riduzione degli standard di qualità ambientale

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 N. 5 PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO ED EDILIZIA PRIVATA

Non sono accoglibili le osservazioni che puntano a ridurre gli standard di qualità urbanistica ed ambientale fissati dal RU: riduzione delle distanze da confini, strade e abitazioni, riduzione delle aree permeabili, riduzione dei parcheggi, ecc.).

b.3. Richieste di riduzione delle aree agricole o delle aree verdi/agricole residuali interne ai tessuti

Non sono accoglibili le osservazioni che puntano a ridurre le aree agricole o le aree verdi/agricole residuali interne ai tessuti quando sia constatata la vocazione agricola o la qualità ambientale dei terreni od il rischio di dispersione insediativa e lo sfrangiamento dei margini urbani.