



Provincia di Massa-Carrara

Settore B3: Servizio Programmazione Sviluppo Economico e Territoriale
Palazzo Ducale- Piazza Aranci - 54100 Massa tel. 0585 816335

Provincia di Massa-Carrara- IC _____

Prot. n. 0028896 del 22/10/2012



Marco

Al Dirigente Settore Urbanistica
Comune di Massa
Via Porta Fabbrica, n° 1
54100 - Massa

e p.c.
Regione Toscana
Area Pianificazione, Dip.P.T.A.
Via di Novoli, 26
50127 - Firenze

OGGETTO: Piano Strutturale comune di Massa. Adeguamento in esito alla Conferenza paritetica interistituzionale. Presa d'atto. Ripubblicazione. (Del.C.C.N°42 del 31/07/2012 e Del.C.C.N°43 del 1/08/2012)

Il Comune di Massa, con nota prot. 36963 del 03/09/2012 acquisita al protocollo della Provincia con n. 0024295 del 06/09/2012, successivamente integrata con gli elaborati cartacei con nota prot. 37668 del 07/09/2012 acquisita al protocollo della Provincia con n. 0015097 del 12/07/2009, ha formalmente comunicato, ai sensi dell'art.17 comma 1 della l.r. 1/2005, la presa atto e approvazione degli approfondimenti, integrazioni e modifiche introdotte agli elaborati di P.S., Del.C.C.N°42 del 31/07/2012, e la ripubblicazione adozione delle modifiche introdotte, Del.C.C.N°43 del 1/08/2012, in esito alla Conferenza paritetica Interistituzionale.

Le delibere in oggetto sono state pubblicate sul BURT n°34 del 22.08.12.

Con riferimento ai disposti dell'art. 17 e 17 bis della L.R. 1/05, la presente osservazione è redatta in forma sintetica a seguito di un esame speditivo degli atti ed elaborati trasmessi secondo le modalità espresse in premessa, riservandosi di integrarla con i pareri di altri settori e di completarla - per i temi trattati - con eventuali contributi puntuali e precisazioni che risultassero necessari ad una lettura più approfondita della documentazione inviata, comunque non oltre il 5 novembre 2012.

Di seguito sono evidenziati i temi da approfondire in relazione alla coerenza e compatibilità con lo strumento di pianificazione territoriale provinciale.

Osservazioni e contributi della Provincia di Massa-Carrara (artt.17 e 27 L.R. 01/05)

1) Valutazione di coerenza con il P.T.C.

I nuovi documenti di valutazione che integrano la valutazione integrata e strategica ambientale del Piano Strutturale sembrano non riportare una ricognizione completa ed esaustiva dei disposti del P.T.C.. In particolare non si riscontrano riferimenti alle prescrizioni e direttive rispetto alle quali gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo dei comuni dovrebbero unificarsi e conformarsi per dare attuazione alla disciplina provinciale, così come richiesto già nel contributo all'avvio del procedimento di formazione del P.S., nelle osservazioni della Provincia a seguito dell'adozione ed infine segnalato in sede di Conferenza Paritetica Istituzionale.

2) U.T.O.E. n°6 "Ronchi Poveromo"

Si riscontra che con le nuove valutazioni il dimensionamento residenziale di nuova edificazione complessivo dell' U.T.O.E. è stato ridotto di 3.500 mq di s.u.l. mentre quello per il recupero di 6.000 mq di s.u.l.. Inoltre sono stati ridotti 330 posti letto di nuova edificazione del settore turistico.

La stessa valutazione chiarisce però che nonostante la riduzione sopra richiamata, e la volontà di ridurre del 50% le attuali volumetrie previste per il centro turistico alberghiero, il dimensionamento complessivo definito dal P.S. per quest'ambito territoriale risulta essere sostanzialmente superiore alle potenzialità residue del P.R.G..

Infatti la s.u.l. di nuova edificazione complessiva dei vari settori (considerando 1 posto letto equivalente a 25 mq) risulta essere pari a circa 71.000 mq ai quali aggiungere circa 16.000 mq da recupero (19% delle nuove previsioni).

Si evidenzia che il territorio dell'U.T.O.E. 6 "Ronchi-Poveromo", con esclusione della zona di costa di Ronchi-Poveromo contraddistinta più da elementi naturali-ambientali, è stato riconosciuto dal P.S. come area agricola residuale in coerenza con le disposizioni del P.T.C. e in gran parte addirittura area a prevalente funzione agricola.

Il documento valutativo definisce che una quota pari a 5.680 mq di s.u.l. di nuova edificazione residenziale, oltre a quella da recupero, potrà essere destinata alle zone agricole e ciò in assenza di un quadro conoscitivo che consideri e stimi il patrimonio edilizio con funzioni improprie (da recuperare e/o dislocare) rispetto alle caratteristiche delle aree agricole riconosciute.

Si ritiene che, in tali aree, azioni di aggregazione insediativa mediante quote di dimensionamento residenziale, sia pure finalizzate al superamento della frammentazione delle aree agricole residuali, debba avvenire in maniera moderata e contenuta, al fine di non pregiudicare gli stessi caratteri di ruralità degli ambiti interessati, scongiurando azioni di riqualificazione tipiche di ambiti urbani consolidati (densificazioni, disegno e definizione limiti urbani, ecc).

Per garantire la tutela delle caratteristiche dell'ambito territoriale e la peculiarità delle risorse interessate, si chiede di valutare attentamente se il carico insediativo definito e i conseguenti indirizzi, risultino compatibile con l'obiettivo strutturale n. 5 della risorsa "Città ed insediamenti urbani" - art.10 e la disciplina per la sostenibilità dello sviluppo titolo II e d'uso delle risorse titolo III del P.T.C., nonché non contrastino con le prescrizioni di cui all'art. 35, in particolare commi 7 e 8.

In merito alla normativa specifica della zona Ronchi – Poveromo, in considerazione dei valori paesaggistici ed ambientali riconosciuti anche in coerenza con il P.T.C. e le caratteristiche peculiari dei luoghi si chiede di considerare che un'eventuale riduzione dell'indice di fabbricabilità fondiaria non costituisca aggravio di consumo di suolo rispetto alla pianificazione vigente.

3) Colonie

Per la pianificazione provinciale le Colonie sono antiche strutture ricettive riconosciute come elementi strutturanti del sistema funzionale "costa-mare". Esse insieme alle funzioni sportive e ricreative e in relazione tra loro concorrono a determinare l'identità e la specificità del territorio costiero della provincia.

La funzione ricettiva risulta elemento da garantire e tutelare, e dal punto di vista paesaggistico non soltanto gli aspetti architettonici ma anche le aree circostanti e più in generale l'insieme degli elementi fisici e l'utilizzo nel contesto ambientale, così come rilevato, peraltro, dalla scheda di approfondimento del quadro conoscitivo.

Lo stesso documento di valutazione evidenzia come non tutte le strutture hanno la stessa rilevanza, non solo dal punto di vista storico ma anche identitario/testimoniale, con particolare riferimento a quelle che fronteggiano il litorale. Ne descrive inoltre lo stato di utilizzo, segnalando quelle in stato di abbandono e quantità dimensionali.

La disciplina di piano ri-adottata sembra però non contenere sufficienti criteri per l'assegnazione delle funzioni da attribuire con interventi di riqualificazione, anzi pare consentire la conversione in residenziale, consistente in una quota non superiore al 25% della volumetria esistente, potenzialmente su tutte le colonie, rimandando decisioni specifiche in sede di R.U..

Si ritiene che già il PS debba limitare, eventuali trasformazioni d'uso diverse dal ricettivo, e comunque dal culturale - sportivo - sociosanitario, ai soli casi necessari per il recupero di patrimonio edilizio esistente non utilizzato e inutilizzabile comunque ritenuti compatibili, escludendo in ogni caso la funzione residenziale sulle strutture fronte mare che determinano l'identità e la specificità del territorio costiero, e che maggiormente si prestano ad un eventuale rilancio delle attività turistiche e ricreative in piena coerenza con le disposizioni dello strumento di pianificazione territoriale provinciale.

Sarebbe opportuno che a seguito degli approfondimenti eseguiti, il P.S individui la quantità massima ammissibile della funzione residenziale ritenuta e valutata sostenibile e coerente per tali trasformazioni, anche ai fini di comprenderne l'incidenza rispetto alle quantità dimensionali previste per l'intera U.T.O.E. 1.

Si chiede di chiarire se, nell'eventualità di trasformazione d'uso in residenziale, la superficie restante, minimo pari al 75%, debba essere, di conseguenza, destinata totalmente per la funzione turistica e nello specifico per la formazione di attività alberghiere.

Con riferimento alla Circolare "Chiarimenti in ordine alle strutture ricettive ..." di cui alla D.G.R. 289/2007, si chiede di specificare comunque ed inserire nell'apparato normativo quali tipologie ricettive debbono essere considerate dalla disciplina urbanistica civili abitazioni, rientrando eventualmente nella quota residenziale, non superiore al 25%.

4) Standard Urbanistici

In considerazione della forte carenza di standard realizzati nel territorio comunale rilevata dalla valutazione integrativa, ai fini della qualità degli insediamenti prevista anche dalle disposizioni del P.T.C., si chiede di chiarire se le verifiche effettuate in merito alla dotazione di standard si riferiscono alla previsione di abitanti/residenti stimati dal P.S. o, invece, agli abitanti potenzialmente insediabili in relazione alle quantità edificatorie.

Ciò appare ancora più rilevante in considerazione dei chiarimenti riportati nelle schede di valutazione e approfondimento in merito alla domanda di standard connessa ai flussi turistici, così come richiesto dallo stesso P.T.C..

5) Dimensionamento

Nella scheda di valutazione e approfondimento non si comprende, in considerazione della discordanza temporale tra gli scenari ipotizzati e il monitoraggio sullo stato di attuazione del PRG, se il dimensionamento residenziale tiene conto dei nuovi alloggi che si sono formati dal 2006, sia con interventi di nuova costruzione che con interventi di trasformazione d'uso, e se gli stessi concorrono al soddisfacimento delle esigenze determinate dagli studi socio-demografici.

Risulta inoltre apparentemente non giustificata, in mancanza di specifiche valutazioni, la possibilità di disporre, in sede di R.U., del ridimensionamento residenziale scaturito dalle nuove valutazioni per l'U.T.O.E. n°6 pari a 9.500 mq di s.u.l. (3.500 mq di nuova edificazione e 6.000 mq di recupero p.e.e.), per incrementare il dimensionamento delle altre U.T.O.E..

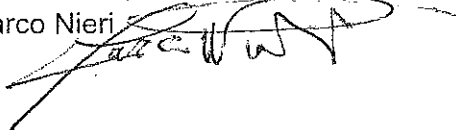
Poco chiare risultano infine le valutazioni eseguite in relazione alla previsione dei posti letto del settore turistico. Infatti sembra che il piano non faccia alcuna distinzione tra le differenti tipologie di strutture turistiche (campeggi, alberghi, altro) applicando un mero calcolo matematico che non tiene conto dei diversi livelli di sostenibilità. Sembrerebbe più opportuno, al fine di un quadro complessivo esaustivo ed omogenea rappresentazione dei dati, inserire il parametro della s.u.l. oltre quello dei posti letto (Regolamento di attuazione regionale 3/R).

Si segnala che gli atti trasmessi non contengono la relazione del responsabile del procedimento né il rapporto del garante dell'informazione.

In relazione alle problematiche evidenziate si rimane a disposizione per sviluppare il rapporto di collaborazione fra le strutture tecniche degli enti.

Distinti saluti,

La P.O. Responsabile del Servizio
Marco Nieri



Il Dirigente del Settore B3
Gianluca Barbieri

