



PROVINCIA DI MASSA-CARRARA

Settore 2 : EDILIZIA SCOLASTICA e PATRIMONIO

Servizio PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE

Piazza Aranci 35 – 54100 Massa Tel 0585816111 P.I. 80000150450
www.provincia.ms.it pec. provincia.massacarrara@postacert.toscana.it

Al Sig. SINDACO del Comune di Massa
Via Porta Fabbrica n.1.
54100 Massa
PEC comune.massa@postacert.toscana.it

Al Settore Lavori Pubblici - Assetto del
Territorio-Protezione Civile
Servizio Pianificazione del Territorio
del Comune di Massa

e.p.c. REGIONE TOSCANA
Direzione Urbanistica e Politiche Abitative
Settore Pianificazione del Territorio
PEC regionetoscana@postacert.toscana.it

Oggetto: Variante n.6 al Regolamento Urbanistico finalizzata all'introduzione della funzione di commercio all'ingrosso nell'ambito d'intervento ACO.2.01-Ex Dalmine-Adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 136 del 13 novembre 2023. Avviso Pubblicato sul BURT n. 49 del 6 dicembre 2023. OSSERVAZIONI della Provincia di Massa-Carrara.

Con riferimento alla Variante in oggetto, comunicata da codesto Comune e assunta al protocollo generale dell'Ente al n. 0018855/2023, il cui Avviso è stato pubblicato sul BURT n. 49 del 6.12.2023, si presentano le allegate **Osservazioni** corredate del contributo servizio viabilità provinciale.

Distinti saluti.

Massa, 5 gennaio 2024

Per il Dirigente Settore 2
"Edilizia Scolastica-Patrimonio-
Programmazione Territoriale" assente

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Alessandro PAOLINI



PAOLINI
ALESSANDRO
05.01.2024
10:52:01
GMT+00:00

U
PROVINCIA DI MASSA CARRARA
Protocollo N.0000197/2024 del 05/01/2024

OGGETTO: Adozione Variante n. 6 al regolamento urbanistico del comune di Massa finalizzata all'introduzione della funzione di commercio all'ingrosso nell'ambito ACO.2.01 – Ex Dalmine. (Del. C.C. n. 136 del 13/11/2023).

Il comune di Massa, con nota acquisita al protocollo della Provincia con n. 18855/2023 del 23.11.2023, ha formalmente comunicato l'adozione della variante in oggetto ai sensi degli articoli 30 e 32 della l.r. 65/2014 (variante semplificata). L'adozione è stata pubblicata sul BURT N. 49 del 6 dicembre 2023. Ai sensi della l.r. 65/2014 la procedura di formazione delle varianti semplificate non prevede l'avvio del procedimento di cui all' art. 17 della stessa legge regionale.

La variante al R.U. comunale introduce la nuova categoria funzionale "commercio all'ingrosso e depositi" di cui alla lettera f) dell'art. 5 della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni all'interno della Zona Industriale Apuana. Più precisamente, la nuova previsione è limitata al solo lotto 1 del vecchio comparto ex Dalmine, identificato dal R.U. con l'ambito ACO.2.01 e disciplinato con la relativa scheda normativa d'ambito. Il dimensionamento di nuova edificazione riservato alla nuova funzione è pari a 4.987 mq su un totale di 47.924 mq riferito alla funzione industriale/artigianale; circa il 10%. La variante non prevede alcuna limitazione alle attività commerciali insediabili (sia pure relative al commercio all'ingrosso), ammettendo quindi la vendita di generi alimentari.

OSSERVAZIONI E CONTRIBUTI DELLA PROVINCIA DI MASSA-CARRARA (ART. 32 DELLA L.R. 65/2014)

Analisi dei contenuti normativi del P.T.C.

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Massa Carrara vigente, all'art. 1 delle norme per il governo del territorio, individua tra gli obiettivi strutturali e strategici di cui alla lettera B) lo sviluppo integrato delle specifiche realtà locali da perseguire, tra l'altro, *mediante l'individuazione all'interno di ciascun ambito territoriale degli elementi qualificanti (insediamenti storici, ambiente naturale, aree agro-forestali, aree rurali, insediamenti produttivi) che possono costituire motore per lo sviluppo sostenibile del territorio.*

Per il territorio urbanizzato dell'area costiera a carattere metropolitano, al successivo comma 8, stabilisce che *.....lo sviluppo economico integrato è perseguito attraverso la definizione dei ruoli e delle funzioni insediative e infrastrutturali (residenziali, aree industriali, infrastrutture).....*

Il territorio del comune di Massa fa parte del Sistema territoriale Massa-Carrara individuato all'art.10 della "Disciplina del territorio provinciale" di cui al Titolo II – Capo I "Disciplina dei Sistemi territoriali", insieme ai territori dei comuni di Montignoso e Carrara. Il comma 3 del citato art. 10 dispone che tutti gli strumenti per il governo del territorio siano finalizzati, sulla base di requisiti comuni e condivisi, alla programmazione di azioni volte, solo per l'argomento oggetto di variante, alla reindustrializzazione dell'area industriale apuana.

A tale scopo definisce quali **obiettivi strategici**:

- *la riorganizzazione delle aree produttive della Zona Industriale Apuana in funzione delle politiche di reindustrializzazione delle aree dismesse e contestuale ricucitura dei tessuti insediativi ed infrastrutturali con l'insieme del contesto urbano costiero, mediante interventi urbanistici di ampio respiro, aventi una forte organicità e una elevata qualità architettonica, anche attraverso il ripristino delle relazioni funzionali e ambientali con le aree contermini la Z.I.A.;*
- *il completamento del processo di bonifica delle aree industriali dismesse e il loro conseguente riutilizzo a fini produttivi, per attività ad alto contenuto industriale e occupazionale, anche nell'ottica*

di una maggiore qualificazione delle aree produttive che ne valorizzi la funzione attraverso progetti di sistemazione complessiva.

L'ambito territoriale della Zona Industriale Apuana (Z.I.A.) è altresì individuato dal P.T.C. come una delle aree strategiche costituenti l'invariante strutturale "Aree urbanizzata costiera". Le funzioni caratterizzanti tale invariante strutturale, sono quelle necessarie ad assicurare la coesione sociale, il riequilibrio socio-economico delle attività e degli usi, garantendo, limitatamente alle aree produttive/industriali, *la migliore funzionalità socio-economica (infrastrutturale, aziendale e dei servizi) e ambientale (emissioni, rifiuti, scarichi, ecc.).*

Al Capo II "Disciplina della sostenibilità dello sviluppo" - Titolo II, il P.T.C. definisce la disciplina per l'integrità dei beni culturali e degli insediamenti (art. 21.), riconoscendo ed individuando le componenti della risorsa città e degli insediamenti urbani. In particolare, per l'insediamento urbanizzato costiero di cui alla lettera A) dell'art. 21, il comma 4 prevede che, negli strumenti urbanistici comunali, *il territorio della Zona Industriale Apuana sarà quindi qualificato, organizzato e disciplinato come parte integrante dei territori comunali rispetto ai quali trovare coerenza e punti di connessione.*

Al successivo Titolo III "Disciplina d'uso delle risorse" sono stabilite le regole di utilizzo e trasformazione degli elementi-risorse individuati nelle Tav. 4 del P.T.C. (4.a e 4.b) a cui si riconoscono le peculiarità per la reciproca interazione, anche in coerenza con le disposizioni dei sistemi territoriali (artt. 11, 12 e 13), richiamando la Z.I.A. come aree produttive caratterizzante il territorio provinciale.

Al successivo Capo II "Le città e gli insediamenti urbani", sono articolate le principali tipologie di insediamento (tra cui l'insediamento urbanizzato costiero) e, in coerenza con quanto disposto dal P.I.T., la disciplina di piano individua inoltre una sub-articolazione delle principali tipologie definendo, conseguentemente, ulteriori specifici obiettivi operativi per ogni sub-articolazione e prescrizioni per ogni sistema territoriale.

In particolare, secondo i caratteri prevalenti della risorsa città ed insediamenti, si distinguono, tra gli altri, gli "Insediamenti prevalentemente produttivi", disciplinati dall'art. 33 delle Norme.

Ai sensi del comma 1 di tale articolo, sono **obiettivi operativi per gli insediamenti prevalentemente produttivi, al fine di perseguire una politica territoriale di sostegno e consolidamento delle attività produttive della Toscana, rivolta al miglioramento della competitività dei sistemi di impresa tramite la valorizzazione del complesso delle risorse esterne :**

- **individuare gli insediamenti che caratterizzano veri e propri "comparti produttivi" esistenti ed in corso di realizzazione o previsti dagli strumenti urbanistici comunali, da tutelare per le attività industriali e di servizio all'impresa;**
- *individuare gli insediamenti produttivi dismessi o localizzati in modo improprio all'interno dei tessuti urbani e perseguire la loro riutilizzazione e trasformazione prioritaria;*
- *individuare le aree e gli ambiti misti produttivo - residenziali da riqualificare tramite la separazione e l'allontanamento delle funzioni ritenute improprie, il miglioramento delle condizioni ambientali della residenza e del lavoro, il reperimento di spazi per i servizi, parcheggi ed attrezzature;*
- *localizzare prioritariamente nelle aree produttive già esistenti, anche se totalmente o in parte dismesse, le aree ecologicamente attrezzate.*

Ai sensi del comma 4, dell'art. 35, delle Norme del P.T.C. sono **prescrizioni** per il sistema territoriale Massa-Carrara, ai fini di favorire lo sviluppo degli insediamenti centri urbani, che i Comuni nei loro strumenti urbanistici determinino le azioni prioritarie e la disciplina per il consolidamento degli "insediamenti prevalentemente produttivi", individuando:

- **i comparti produttivi specializzati esistenti, da attrezzare o completare dotandoli delle infrastrutture e dei sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente, evitando la localizzazione di attività improprie, attraverso il riordino della viabilità, l'inserimento delle attività di servizio alle persone e alle imprese, l'inserimento di aree per impianti tecnologici innovativi,**

l'individuazione delle eventuali aree di completamento ai fini della rilocalizzazione delle attività produttive collocate in sede impropria;

i comparti misti produttivi-residenziali-commerciali, da riqualificare attraverso la definizione di parametri di ricollocamento delle funzioni improprie e il mantenimento delle attività compatibili, il reperimento di spazi per servizi, parcheggi, attrezzature per il verde, viabilità;

- ***la programmazione urbanistica di nuove aree industriali e di riqualificazione dei comparti produttivi esistenti che dovrà tendere ad un innalzamento complessivo degli standard ai fini della massima flessibilità delle aree ed alla eventuale riconversione industriale. Dovrà essere prevista, prioritariamente nelle aree P.I.P., la dotazione di "aree volano" al fine di della rilocalizzazione delle attività industriali e artigianali e della riqualificazione del tessuto produttivo.***

In sostanza, il Piano di Coordinamento Territoriale ha riconosciuto l'area produttiva della Zona Industriale Apuana di importanza strategica a carattere provinciale, in stretta coerenza con il Piano di Indirizzo Territoriale regionale e in piena condivisione con gli enti locali. Ne afferma la caratteristica storicamente riconosciuta di area industriale con valenza sovra locale sia per rilievo socio-economica che come elemento peculiare e tradizionale/identitario del proprio territorio costiero e della stessa comunità. Ne tutela la funzione d'uso industriale/artigianale, ed in particolare, salvaguarda gli storici comparti produttivi esistenti (anche dismessi) strutturati per tale destinazione d'uso dalla localizzazione di attività improprie, prefigurando il loro completamento e/o riqualificazione ai soli fini industriali e artigianali comprensivi delle attività di servizio strettamente funzionali a tale scopo.

Coerenza del P.T.C. con il nuovo P.I.T./P.P.R.

Il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.I.T./P.P.R.), nella parte relativa alla strategia dello sviluppo territoriale dedica un intero articolo (28) alla "presenza industriale in Toscana".

Ai sensi del comma 3 di tale articolo "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".

Il successivo comma (4) stabilisce inoltre che, "oltre a quanto disposto dagli articoli 75 e 125 della L.R. 65/2014, il mutamento della destinazione d'uso di aree industriali dismesse può essere consentito qualora risponda a specifiche esigenze del Comune interessato anche in riferimento a servizi collettivi e a dotazioni infrastrutturali".

Infine, il comma 8 dispone l'osservanza delle seguenti prescrizioni nella formulazione degli strumenti di pianificazione territoriale:

- a) *la realizzazione degli insediamenti di attività produttive manifatturiere e di attività ad esse correlate deve consentire la piena riutilizzabilità delle aree e la riconversione industriale,*;
- b) *sono privilegiate le localizzazioni di nuove unità insediative per attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca ed all'innovazione tecnologica dei processi produttivi;*
- c) *sono favorite le localizzazioni che presentino un agevole collegamento con centri di ricerca per lo sviluppo e l'innovazione tecnologica e la possibilità di scambio di conoscenze e tecnologie fra aziende;*
- d) *in relazione agli insediamenti produttivi è previsto il riordino delle viabilità e della sosta con l'inserimento di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci, la razionalizzazione degli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme, allo scopo di fluidificare la maglia viaria principale di servizio agli insediamenti stessi;*

- e) *devono essere adottate soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il congruo inserimento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate nei contesti paesaggistici circostanti con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati*;

La Pianificazione territoriale regionale in materia di commercio è trattata al seguente articolo 29 del P.I.T., dove la norma è rivolta a tutte le attività commerciali e alla loro collocazione, come definite dalla l.r. 28/2005 e s.m.i..

Gli obiettivi strategici, gli obiettivi operativi e le prescrizioni del P.T.C., riferiti al sistema produttivo della Z.I.A., ancorché precedenti, risultano conformi e in piena coerenza con le disposizioni normative relative alla presenza industriale in Toscana del nuovo P.I.T. regionale.

Coerenza del P.S. con il P.T.C.

Il Piano Strutturale del comune di Massa riconosce la Zona Industriale Apuana nel sistema funzionale produttivo e la individua sostanzialmente con l'U.T.O.E. 2 "Zona Industriale Apuana".

E' obiettivo operativo ai sensi dell'art. 10 delle N.T.A. del P.S. la conferma della specifica identità della Z.I.A.. A tale scopo la disciplina dispone che dovranno essere favorito l'insediamento di attività che garantiscano elevati livelli occupazionali, l'attivazione di filiere caratterizzate dall'impiego di tecnologie innovative ed in grado di attivare un indotto locale in grado di operare anche autonomamente.

La vocazione industriale/artigianale della zona è confermata, in coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale sovra ordinati, all'art. 85 delle N.T.A., dove il P.S. individua gli obiettivi, criteri e prescrizioni per il Sistema funzionale produttivo.

In particolar modo con l'obiettivo generale del sottosistema : *il rafforzamento della tradizionale identità industriale rappresentata in primo luogo dalla Zona industriale Apuana e dal comparto marmo.*

L'art. 85 prosegue con una serie di disposizioni finalizzate alla coerenza con le direttive e le prescrizioni relative all'invariante strutturale della "presenza industriale" della disciplina del P.I.T..

Tra queste, oltre a riprendere le cinque prescrizioni di cui all'art. 28 del P.I.T. sopra richiamate, prevede:

- *nella Z.I.A. deve essere rafforzata la caratteristica 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 industriali o artigianali di adeguate dimensioni;*
- *il R.U. disciplina le trasformazioni urbanistiche e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel rispetto dell'impianto urbanistico originario e delle emergenze architettoniche, ambientali ed infrastrutturali rappresentate in primo luogo dai vecchi complessi industriali sia attivi che dismessi (Dalmine, Pignone, Olivetti, RIV, Bario). In particolare dovranno essere rispettate le caratteristiche architettoniche degli edifici, il particolare connotato paesaggistico dell'insediamento, i muri di recinzione, le sistemazioni a verde, le aree e i filari alberati.*

Infine, prescrive che l' R.U. deve:

- *graduare gli interventi di nuova occupazione di suolo per insediamenti produttivi, procedendo preventivamente alla saturazione delle zone che circondano gli attuali impianti;*
- *dotarsi di una specifica analisi di dettaglio inerente alle aree produttive dismesse o suscettibili di dismissione o di allontanamento dagli ambiti centrali, atta a valutare le possibilità d'intervento, le opportunità operative e le priorità per il reimpiego delle stesse a fini produttivi o per il reperimento di nuovi standard.*

Al successivo art. 123 "Disposizioni per l'U.T.O.E. 2 – Zona Industriale Apuana", il P.S. identifica tra i punti di forza quelli correlati agli aspetti che identificano la Z.I.A. quale elemento propulsore dello sviluppo

economico di una realtà a scala comprensoriale; tra i punti di debolezza gli elementi conflittuali di incoerenza tra le diverse tipologie di insediamento, nonché la presenza di aree dismesse per le quali necessitano opere di riqualificazione finalizzate al riutilizzo produttivo.

Tra gli obiettivi, trasformazioni ammissibili ed indirizzi per il R.U., si noti:

- *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*;
- *riqualificazione delle aree dismesse e del sistema infrastrutturale prioritariamente in funzione del superamento del degrado urbanistico, ove presente, per l'insediamento di nuove attività produttive, per la realizzazione delle connessioni ecologiche e per destinazioni funzionali alla mobilità pubblica;*
- *superamento dell'attuale assetto normativo previsto dal vigente P.R.G. del Consorzio Zona Industriale e dei Piani Particolareggiati e di Lottizzazione vigenti*; *le nuove norme partendo da una ricognizione dell'esistente e dello stato di avanzamento degli insediamenti produttivi, devono in primis stabilire le attività non compatibili con i livelli di strategia urbanistica - ambientale ed economica stabiliti nel governo della città,*;

Attraverso l'obiettivo operativo di cui all'art. 10 e con la disciplina degli articoli 85 e 123 richiamata, il P.S. si era conformato, per quanto ci riguarda, alle direttive del P.T.C., risultando sostanzialmente coerente sia con gli obiettivi strategici e operativi che con le prescrizioni dello strumento di pianificazione territoriale provinciale.

Coerenza del R.U. con il P.T.C. e con il P.S.

La coerenza tra gli strumenti della pianificazione urbanistica (ex R.U. e P.O.) e gli strumenti della pianificazione territoriali (P.S, P.T.C. e P.I.T./P.P.R) è esplicitata dall'art. 46 "Criteri generali, finalità e funzioni ammesse" (valevole su tutto il territorio comunale), del Capo 3 "Disciplina per gli interventi nel sistema produttivo della Z.I.A.", delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico del comune di Massa.

Il comma 1 di tale articolo stabilisce il perseguimento del rafforzamento delle attività industriali in ambito Z.I.A., nonché l'insediamento di nuove attività per le funzioni indicate ai successivi commi 2 e 3.

Il comma 2 prevede che negli edifici e nelle aree appartenenti al sistema produttivo della Z.I.A., in coerenza con il P.S. (nonché il P.T.C.) sono ammesse tutte le attività e gli insediamenti produttivi riconducibili alla funzione industriale/artigianale e connesse attività terziarie, direzionali e di servizio come definite all'art. 5 lettera b) della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni. La lettera b) di tale articolo si limita a dettagliare la destinazione d'uso industriale/artigianale, mentre la destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e depositi è rimandata alla successiva lettera f) del medesimo articolo.

Il comma 3, oltre alle funzioni del comma 2, ammette :

- centri per la ricerca industriale e lo sviluppo tecnologico;
- attività di demolizione, recupero di materiali, gestione dei rifiuti;
- istituti di ricerca di vario genere;
- agenzia per la promozione dell'internazionalizzazione delle imprese ed il commercio estero;
- centri congressuali.

Il successivo articolo 47 "Piani di Lottizzazione Convenzionata vigenti", partendo dai piani attuativi per i quali alla data di approvazione era decorso il termine decennale di attuazione, in piena conformità e consequenzialità con la disciplina prescrittiva del P.T.C. sopra richiamata (art. 35), oltre che con lo stesso articolo 46 del R.U., individua i comparti "storici" attraverso una disciplina di dettaglio inserita in una scheda norma.

E' ragionevole ritenere che le valutazioni effettuate in fase di redazione del R.U., supportate da analisi e studi specifici sul sistema produttivo e su quello commerciale, abbiano volutamente e correttamente portato ad escludere, ai fini della coerenza con gli strumenti sovra ordinati, la destinazione commerciale all'ingrosso. Ciò sia con riferimento all'intera zona ricadente nel sistema produttivo della Z.I.A., sia e a maggior ragione nei comparti produttivi di impianto e valore storico-culturale, come l'area ex Dalmine.

Verifiche sul mutamento di categoria funzionale tra industriale/artigianale e commerciale all'ingrosso

Preme ricordare che l'articolo 5 del D.M. n. 1444/68 nel definire i rapporti inderogabili tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi differenzia in modo deciso i rapporti massimi di cui all'art 17 della legge n 765/1967 a seconda che si tratti di nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili oppure di nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, stabilendo in tal modo che le due categorie comportano un diverso carico urbanistico.

L'art. 23ter del Testo Unico sull'Edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) stabilisce che il passaggio dalla categoria funzionale "produttiva e direzionale" (comma 1, lettera b) alla categoria "commerciale" (comma 1, lettera c) costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso.

La legge regionale n. 65/2014, all'articolo 99, comma 1, riarticola la categoria funzionale "produttiva e direzionale" dell'articolo 23 del Testo Unico nelle diverse categorie "industriale e artigianale" (lettera b) e "direzionale e di servizio" (lettera e) equivalenti, rispettivamente, alla tipologia "produttiva" e a quella "direzionale" e suddivide quella "commerciale" nelle tipologie "commerciale al dettaglio" (lettera c) e "commerciale all'ingrosso e depositi" (lettera f).

L'appartenenza della destinazione "commerciale all'ingrosso" all'interno della categoria commerciale è confermata dalla legge regionale 23 novembre 2018, n. 62 (Codice del commercio) che disciplina oggi l'intera materia commerciale, sostituendosi alla precedente legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28. L'articolo 1, comma 2 di tale norma, infatti, nello stabilire cosa costituisce attività commerciale, alla lettera a), unifica "il commercio al dettaglio e all'ingrosso in sede fissa". Per la disciplina dell'esercizio in Toscana, il commercio al dettaglio e quello all'ingrosso in sede fissa rappresentano quindi un'unica tipologia.

Per la legge regionale, quindi, **il commercio all'ingrosso non è un'attività produttiva.**

Ai fini del mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante la corrispondenza tra la categoria funzionale "commerciale" del testo unico con le due categorie trovava corrispondenza anche nella precedente legge regionale sul governo del territorio (n. 1/2005) che, all'articolo 59, comma 1 la sub-articolava nelle due categorie: "commerciale" (lettera c) e "commerciale all'ingrosso e depositi" (lettera g).

La "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" del Comune di Massa all'articolo 5 ha individuato le destinazioni d'uso secondo le categorie dell'art. 99 della legge regionale n. 65/2014, non solo differenziando "industriale e artigianale" (lettera b) da "commerciale all'ingrosso e depositi" (lettera f) ma anche chiarendo che la definizione di commerciale all'ingrosso è quella della "LR n. 28/2005 e successive modificazioni ed integrazioni", ovvero quella della legge regionale 23 novembre 2018, n. 62 che, come detto, stabilisce che la stessa **è un'attività commerciale e non un'attività produttiva.**

La variante al R.U. adottata determina all'interno della Z.I.A., per la prima volta, una specifica quota di dimensionamento per la funzione commerciale all'ingrosso, prelevandola da una "categoria di funzione" *Industriale e artigianale comprensiva del commercio all'ingrosso e depositi* individuata nella scheda del dimensionamento del P.S. (allegato A), che di fatto categoria di funzione non è.

Infatti, come sopra dimostrato, quanto riportato nella scheda del dimensionamento del P.S., è la sommatoria di due funzioni urbanisticamente distinte, non solo perché raccolgono attività diverse (attività produttive per la funzione industriale-artigianale, attività commerciali per la funzione commerciale all'ingrosso), ma pure per le differenti dotazioni di standard necessarie.

La previsione della variante, pertanto, **prefigura una variazione urbanisticamente rilevante.**

Si ricorda che, come evidenziato dagli stessi elaborati della variante, il dimensionamento del P.S. per la nuova edificazione relativo all'industriale e artigianale comprensivo del commercio all'ingrosso e depositi, pari a 715.650 mq di superficie utile lorda, derivava pressoché dalla conferma delle quantità previste dal P.R.G. non attuate.

La definizione di come ripartire tale quantità fra le due differenti funzioni (industriale/artigianale e commerciale all'ingrosso) o addirittura il passaggio, in termini di dimensionamenti massimi raggiungibili, dall'una all'altra destinazione, non può essere certamente considerabile una operazione "neutra", così come invece affermato nella relazione generale della variante al R.U. (punto 5.1 "verifiche di coerenza e conformità con il P.S.). In caso contrario, per assurdo, si potrebbe configurare come neutro e privo di qualsiasi tipo di valutazione, destinare con il R.U. tutto il dimensionamento previsto dal P.S. (715.650 mq di s.u.l.) alla sola funzione commerciale all'ingrosso.

Conclusioni

La variante non è supportata da alcuna analisi valutativa, né da studi di settore e neppure da uno specifico quadro conoscitivo. In sostanza nulla viene detto circa l'importanza del lotto ineditato da riqualificare rispetto al complesso del comparto funzionale industriale/artigianale ex Dalmine che si ricorda essere un vecchio e tradizionale comparto ad esclusivo carattere industriale.

Tra l'altro, la nuova previsione è introdotta per consentire l'insediamento di una attività di commercio all'ingrosso di vendita di prodotti alimentari. Considerata la rilevante entità del possibile bacino di utenza (attività turistiche: alberghi, pensioni, stabilimenti balneari, ecc; attività commerciali al minuto: ristoranti, bar, ecc.), l'assenza di studi specifici sul flusso di traffico sia sulla viabilità esterna, sia sulla viabilità interna di ingresso ed attraversamento del comparto, nonché delle valutazioni fatte riguardo la promiscuità di parti comuni oggi utilizzate prevalentemente per le attività industriali già insediate e/o da insediare, risultano carenze altresì rilevanti.

Come evidenziato al precedente punto "Verifiche sul mutamento di categoria funzionale tra industriale/artigianale e commerciale all'ingrosso", l'Amministrazione comunale ritiene praticamente "neutra" il trasferimento di dimensionamento tra la funzione industriale/artigianale a quella commerciale all'ingrosso, non ritenendo quindi necessario motivarla con specifici studi ed analisi che possano dimostrare, quantomeno, un mutamento dei precedenti quadri conoscitivi a corredo del R.U. e del P.S..

Per il P.T.C., nonché per il P.S. e il vigente R.U., il lotto interessato dalla variante dovrebbe essere riqualificato tenendo conto del prioritario interesse dello storico comparto industriale, e destinato esclusivamente alla localizzazione di attività produttive (industriali/artigianali) o di nuova previsione o come "aree volano" per le realtà industriali/artigianali del territorio ubicate in ambiti non idonei e quindi da spostare. Oppure, se non necessarie a seguito di analisi e studi di dettaglio, alle attività strettamente correlate (come individuate dall'attuale R.U.) e/o al recepimento di nuovi standard funzionali al comparto stesso.

Per quanto di competenza si ritiene pertanto, così come evidenziato nelle premesse, la previsione introdotta dalla variante n. 6 al R.U. del comune di Massa:

- **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. 10);**
- **non coerente e con probabili profili di incompatibilità con gli obiettivi operativi degli "Insediamenti prevalentemente produttivi" del P.T.C. (art. 33);**
- **non conforme ed in contrasto alle disposizioni prescrittive per gli "Insediamenti prevalentemente produttivi" del P.T.C. (art. 35).**

Inoltre, come si reputa di aver sufficientemente descritto nei punti precedenti relativi alla coerenza del P.S. con il P.T.C. e del R.U. con gli strumenti sovra ordinati, si chiede di meglio esplicitare l'effettiva coerenza della variante alle disposizioni normative del P.S. (artt. 85 e 123) e più in generale con l'approccio (esplicitato negli obiettivi) di tutela e valorizzazione della Z.I.A. ai fini produttivi/industriali che lo stesso P.S.

e R.U., in piena coerenza con il P.T.C., chiaramente manifestano e perseguivano (con le disposizioni prescrittive), evitando (a nostro parere volutamente ed in coerenza con la loro *ratio*) la nuova previsione di attività di commercio all'ingrosso, più in generale all'interno dell'intera zona, ma sicuramente e in particolare all'interno dei vecchi comparti storici/tradizionali.

Si ritiene anche non privo di effetti il passaggio, in termini di dimensionamenti massimi raggiungibili, dall'una (funzione industriale/artigianale) all'altra (funzione commerciale all'ingrosso) destinazione, soprattutto, ma non solo, in considerazione della totale assenza di valutazioni. Più in linea con le disposizioni regionali sul governo del territorio sarebbe, alla luce di quanto esposto al precedente punto, determinare l'eventuale quota da attribuire alla sola categoria commerciale all'ingrosso in sede di P.S. e in seguito ad un adeguato processo valutativo.

Si chiedono infine chiarimenti in merito:

- alla presenza del vincolo paesaggistico ex lettera g) come evidenziato nella cartografia "vincoli sovraordinati" scala 1:5.000 facente parte degli elaborati della variante;
- alla presenza ed eventuale interferenza della Linea Elettrica Aerea AT 132 kW situata all'estremità o comunque adiacente al lato sud-est del lotto edificabile, come riportata nella cartografia "reti tecnologiche 2" scala 1:5.000 facente parte degli elaborati della variante;
- 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 S.I.R., anche e soprattutto tenendo conto che l'attività commerciale all'ingrosso insediabile sarà di vendita generi alimentari.

Il Responsabile del Servizio
Arch. Marco Nieri

Per il Dirigente Settore 2
"Edilizia Scolastica-Patrimonio-
Programmazione Territoriale" assente

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Alessandro PAOLINI

PAOLINI
ALESSANDRO
05.01.2024
10:52:02
GMT+00:00





Dec. Medaglia d'Oro V.M.

PROVINCIA DI MASSA-CARRARA

SETTORE TECNICO

Servizio viabilità

Piazza Aranci, 35 - 54100 Massa (MS)

Codice fiscale 80000150450

www.provincia.ms.it pec: provincia.massacarrara@postacert.toscana.it

Fasc. 8.7.6/2021

Spett. Le Dirigente Settore 2
Arch. Marina Rossella Tongiani
Servizio Programmazione Territoriale
SEDE

Oggetto: variante n. 6 al regolamento urbanistico finalizzata all'introduzione della funzione di commercio all'ingrosso nell'ambito d'intervento ACO.201- Ex Dalmine - contributo servizio viabilità

In relazione alla richiesta del 20/12/2023 prot. 20604 questo ufficio trasmette il seguente parere di competenza in merito all'oggetto:

L'area oggetto di variante si trova in prossimità dell'intersezione tra le due strade SP 3 Massa Avenza e SP 46 degli Oliveti; si tratta di due arterie importanti in quanto oltre che essere due collegamenti con il casello autostradale (A12 Genova Livorno) di Massa, la SP 46 è costantemente transitata dall'utenza e dai mezzi di soccorso diretti al NOA (Nuovo Ospedale Apuano) ubicato in Viale Mattei.

Alla luce di quanto esposto si fa presente che al fine di razionalizzare gli accessi sulle provinciali non potranno essere previste nuove immissioni sulle stesse e potrà essere utilizzata solo l'immissione presente della strada comunale su Via Oliveti.

La variante porterà sicuramente ad un aumento dei flussi di traffico nella zona, pertanto dovranno essere posti in essere tutti gli accorgimenti necessari, come ad esempio la razionalizzazione dell'intersezione della comunale con via Oliveti, la canalizzazione dei flussi di traffico al fine di impedire fisicamente manovre vietate e pericolose per la circolazione, o altre soluzioni equiparabili.

Distinti saluti

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Ing. Mauro Alberti

IL DIRIGENTE
Ing. Stefano Michela