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

Massa 11 gennaio 2017

Oggetto: quesito per conto della in merito alla tipologia di interventi possibili in area ex Resine.

Il quesito in oggetto si riferisce al lotto dell'area ex Resine, dove insiste un capannone ad uso produttivo e concerne l'indicazione dei parametri urbanistico/edilizi da rispettarsi nel caso di un suo ampliamento. Richiamata la necessità del rispetto delle misure di salvaguardia di cui all'art. 101 della LR n. 65/2014, in merito a tale questione, si comunicano le seguenti considerazioni e chiarimenti.

La norma del RU effettivamente non indica a quale delle casistiche, contenute nell'art. 48, ci si debba riferire. Infatti, l'art. 50, che disciplina gli interventi sugli edifici esistenti a destinazione industriale/artigianale, per la determinazione dei parametri che devono essere rispettati nel caso di addizione volumetrica, rimanda genericamente agli articoli 48 e 49. Emerge, pertanto, giustamente, la necessità di una corretta interpretazione della disposizione, alla quale si ritiene di poter adempiere, ricorrendo agli obiettivi enunciati nello strumento urbanistico adottato e agli effetti attesi dalla sua attuazione.

Il RU disciplina gli interventi nel sistema produttivo della Zona industriale apuana al Capo 3 delle norme tecniche di attuazione, articoli da 46 a 52. Al comma 1 dell'art. 46 - *Criteri generali, finalità e funzioni ammesse* - viene enunciato l'obiettivo del *"rafforzamento delle attività industriali in ambito ZIA, favorendo interventi di potenziamento e recupero dell'esistente"*. Agli artt. 48 e 49 vengono poi definite le condizioni per la realizzazione delle nuove costruzioni e all'art. 50, come ricordato, vengono disciplinati gli interventi sugli edifici esistenti a destinazione industriale/artigianale, quale quello in questione.

Stante quanto appena richiamato, si ritiene che il riferimento corretto, per il caso in oggetto, sia quello del comma 2 dell'art. 48, riguardante la nuova edificazione su lotti liberi, in quanto più aderente all'effettivo perseguimento dell'obiettivo rammentato, oltre a consentire un pari trattamento tra i lotti completamente inedificati e quelli edificati che non hanno esaurito la capacità edificatoria prevista nel PRG vigente e confermata, in tutto o in parte, dal regolamento adottato; garantendo un equilibrato sviluppo delle aree produttive con analoghe caratteristiche dimensionali, ubicative e di destinazione d'uso.

L'altra casistica contemplata dall'art. 48, commi 3 e 4, riguarda la creazione di nuovi lotti edificabili attraverso il frazionamento di aree libere di pertinenza di insediamenti produttivi esistenti, che costituisce una particolare fattispecie d'intervento non equiparabile a quella dell'ampliamento di un capannone esistente e, quindi, ritenuta non applicabile al caso di cui trattasi.

Per quanto riguarda la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi, ivi compresa l'altezza degli edifici, l'art. 6 delle norme tecniche del RU chiarisce che occorre far riferimento al regolamento regionale approvato con DPGR n. 64/R/2013.

Posto, pertanto, che l'altezza del fabbricato in oggetto sia superiore a 9,50 m, i parametri del RU da

Referente: Arch. Lorenzo Tonarelli - Tel. 0585490331 - Fax 0585490503
- e.mail: lorenzo.tonarelli @comune.massa.ms.it

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

rispettare per un'addizione volumetrica massima pari al 20% della SUL esistente (art. 50, comma 1) risultano i seguenti:

- superficie coperta minore o uguale al 30% del lotto (art. 48, comma 2, quarto alinea);
- superficie permeabile maggiore o uguale al 25% del lotto (art. 48, comma 2, quinto alinea);
- art. 49 - Prescrizioni per l'ammissibilità degli interventi di nuova edificazione.

Resta inteso che l'intervento ammissibile è quello che rispetta tutti i limiti imposti, sia in termini di superficie coperta che di superficie utile lorda, permeabile, distanze ecc.

Distinti saluti

Il dirigente
Arch. Venicio Ticciati

LT11012017

Referente: Arch. Lorenzo Tonarelli - Tel. 0585490331 - Fax 0585490503
- e.mail: lorenzo.tonarelli @comune.massa.ms.it