



SETTORE LAVORI PUBBLICI - ASSETTO DEL TERRITORIO -
PROTEZIONE CIVILE
servizio pianificazione del territorio

PIANO DI RECUPERO RIGUARDANTE LA RIGENERAZIONE DEL COMPARTO INDUSTRIALE EX
UNIMIN – CALACATTA RECYCLE

RELAZIONE TECNICA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(ART. 33 DELLA LR 65/2014)

Il Comune di Massa è dotato di Piano strutturale (PS) approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 66 del 9/12/2010 e di Regolamento urbanistico (RU), approvato con deliberazioni del Consiglio comunale n. 142 del 30/7/2019 e n. 117 del 20/7/2021 secondo le disposizioni transitorie di cui all'art. 230 della LR n. 65/2014.

Nel corso dell'anno 2024 sono stati avviati i procedimenti di formazione dei propri strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica e precisamente:

- con deliberazione della Giunta comunale n. 87 del 8/3/2024 ha dato avvio al procedimento di adeguamento e conformazione del Piano Strutturale (PS) al Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico regionale (PIT/PPR);
- con deliberazione della Giunta comunale n. 298 del 1/8/2024 ha dato avvio al procedimento di formazione del nuovo piano operativo (PO).

In data 8/11/2024 è intervenuta la decorrenza quinquennale delle previsioni del RU relativa alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio ex art. 230, comma 2, così come individuati dall'art. 4 norme tecniche di attuazione (NTA) del RU.

Le previsioni inerenti l'intervento in questione, sono contenute nella disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, con validità a tempo indeterminato ai sensi sia dell'art. 55 della LR 1/2005 e 95 della LR 65/2014 e che per le quali non è intervenuta la decadenza, come confermato dal comma 2 dell'art. 4 delle NTA, che di seguito si riporta integralmente:

"2. Ai sensi dell'art. 95, commi 9 10 e 11, della LR 65/2014 sono soggette a decadenza le previsioni:

- incluse negli Ambiti di intervento assoggettati a progetto unitario convenzionato o a piano attuativo, individuati nella cartografia del presente RU con la sigla "AC - AREC - ARU - ACO - FDB";*
- incluse negli "atti di governo del territorio" previgenti (PII - PIUSS) confermati, recepiti e resi nuovamente efficaci dal presente RU;*
- le nuove infrastrutture ed attrezzature soggette a vincolo espropriativo individuate sulla cartografia del RU;*
- gli altri interventi e i beni sottoposti a vincolo espropriativo ai sensi degli articoli 9 e 10 del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327".*

Questa condizione normativa non esonera il PdR dal rispetto delle norme di salvaguardia imposte dallo stesso articolo 230 della LR 65/2014 che, al comma 3, specifica quanto segue:

"Fino all'adozione del nuovo piano strutturale di cui al comma 2, non sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 134 comma 1, lettere a), b), b bis), f) e gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti eseguiti con contestuale incremento di volumetria complessiva."

La presente relazione viene redatta ai sensi dell'art. 33 della LR n. 65/2014 in relazione al procedimento di formazione di un piano di recupero del patrimonio edilizio ai sensi dell'art. 119 della medesima legge, denominato *"Piano di recupero riguardante la rigenerazione del comparto industriale ex Unimin – Calacatta recycle"* (d'ora in poi PdR).



SETTORE LAVORI PUBBLICI - ASSETTO DEL TERRITORIO -
PROTEZIONE CIVILE
servizio pianificazione del territorio

Il procedimento di formazione dei piani attuativi, ivi compresi i piani di recupero, è disciplinato dall'art. 111 della LR n. 65/2014. Non è previsto, pertanto, l'avvio del procedimento di cui all'art. 17 della stessa legge regionale. Nel caso in questione non è prevista neanche la procedura di valutazione ambientale strategica, in quanto ricorrono le condizioni di esclusione di cui all'art. 5 bis, comma 2, della LR n. 10/2010, come confermato nella nota della struttura competente VAS ricevuta da questo ufficio con protocollo interno numero 79741 il giorno 15 ottobre 2024.

Il PdR riguarda un compendio industriale, un tempo denominato “Unimin”, ubicato lungo via Dorsale ed identificato in catasto al foglio 110, mappali 182, sub.5, al mappale 189 e al mappale 191 sub. 5 e 6. Quest'area ricade all'interno del “*Consorzio Zona industriale Apuana (Zia)*” con destinazione industriale e artigianale, disciplinata dal Titolo II, Capo III, delle NTA del RU. Il compendio immobiliare comprende al suo interno due edifici di significativo valore che sono regolati dalle NTA all'art 55, comma 6: “*Categorie degli interventi ammessi sugli edifici e complessi industriali di significativo valore*”.

Dette disposizioni ammettono l'ammodernamento e l'adeguamento del compendio artigianale mediante la redazione di uno specifico piano di recupero.

L'area, si articola su una superficie complessiva di 54.250 mq, sulla quale si trovano 14 immobili. Il PdR prevede la demolizione di cinque fabbricati e la contestuale ricostruzione di tre con una globale rivisitazione di tutto il compendio al fine di rigenerare il comparto produttivo secondo le esigenze tecnologiche e di risparmio energetico necessarie per un nuovo stabilimento industriale innovativo e all'avanguardia.

Tutto quanto sopra visto e considerato

- vista la nota trasmessa dal consorzio ZIA in data 25/11/2024 riguardante la non obbligatorietà a parere come disposto dall' art. 20 della LR 44/2019;
- vista la nota redatta dal garante dell'informazione di cui all'art. 37 della LR n. 65/2014, riguardo all'informazione e partecipazione dei cittadini al procedimento di formazione del PdR;
- visto che con nota pervenuta al protocollo comunale n. 21733 del 25/03/2025 l'Ufficio Tecnico del Genio Civile ha rilasciato l'attestazione di deposito n. 2358 per la documentazione relativa alle indagini geologiche (art. 104 della LR 65/2014), anche ai fini dell'espressione del parere di cui all'art. 89 del DPR 6/6/2001 n. 380;

il sottoscritto, arch. Matteo Adriano Ratti, responsabile del procedimento per l'approvazione del PdR di cui all'oggetto, in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 33 della LR n. 65/2014 “*Norme Per il Governo del Territorio*”, verificato che il PdR attua le disposizioni del PS e del RU, accertata la regolarità del procedimento

CERTIFICA

che il procedimento di formazione del PdR di cui trattasi si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti in coerenza con il Piano strutturale ed in conformità con il RU.

Massa, 11 settembre 2025

Il Responsabile del procedimento

Arch. Matteo Adriano Ratti

(documento firmato digitalmente ai sensi
dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 – CAD)