

**PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AL CENTRO COMMERCIALE  
MAREMONTI****RELAZIONE TECNICA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

(ART. 33 DELLA LR 65/2014)

**Premessa**

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.

L'area interessata dal PdR riguarda il Centro Commerciale Maremonti, localizzato a sud/ovest del centro abitato del Comune di Massa in via Massa Avenza n. 32, in un'area posta all'interno del perimetro del Consorzio Zona Industriale Apuana, distinta in catasto al foglio 112, mapp. 187.

Il PdR, in attuazione dell'art. 39 delle norme tecniche di attuazione del RU, introduce la disciplina per gli interventi di ristrutturazione ricostruttiva, di frazionamento e di cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari senza incremento di carico urbanistico.

**Motivazioni ed obiettivi del PdR**

Con richiesta del 22/12/2022, prot. 96787 e successive integrazioni, la ditta Carmila Italia S.R.L proprietaria dell'immobile, ha chiesto all'Amministrazione comunale di procedere alla formazione di un *Piano di recupero di iniziativa privata relativo al Centro commerciale Maremonti*.

Il PdR in conformità al RU non prevede incrementi delle consistenze edilizie, indica i seguenti obiettivi:

- ampliare i servizi all'utenza e di migliorare la funzionalità del centro commerciale, inserendo una nuova funzione, quella di ambulatorio/studio medico, che andrebbe ad affiancarsi all'attuale presenza della farmacia;
- disciplinare il frazionamento, limitando il numero delle unità immobiliari realizzabili nell'incremento massimo del 30% di quelle legittimamente esistenti;
- consentire una maggiore flessibilità d'intervento disciplinando gli interventi di demolizione e ricostruzione anche con diversa sagoma ed ubicazione all'interno del complesso.

**Coerenza con il PS**

L'area d'interesse è inserita nell'UTOE 2 - *Zona industriale Apuana* disciplinata dall'art. 123 della disciplina di piano. Inoltre per quanto concerne l'ambito del PdR si richiamano gli artt. 85 e 93 della medesima disciplina. Di seguito si riportano integralmente gli articoli citati.

**Art. 123. UTOE n. 2 – Zona Industriale Apuana**

*L'unità territoriale si identifica con i limiti della Zona Industriale Apuana ricadente all'interno del territorio comunale ed è delimitata dalla statale Aurelia, dal fiume Frigido, da via Massa-Avenza e dal confine con il Comune di Carrara.*

*Il tessuto urbanistico è dominato dagli impianti produttivi con presenza, lungo i principali assi stradali, di funzioni commerciali e direzionali. Di rilievo anche la presenza di insediamenti residenziali (Alteta e Tinelli) cresciuti in modo disordinato ed incongruo rispetto al contesto industriale.*

*Punti di forza e di debolezza:*



- *i punti di forza dell'unità territoriale sono naturalmente correlati agli aspetti che la identificano quale elemento propulsore dello sviluppo economico di una realtà a scala comprensoriale.*
- *gli aspetti di debolezza sono facilmente individuabili negli elementi conflittuali di incoerenza tra le diverse tipologie di insediamento, nonché nella presenza di aree dismesse per le quali necessitano opere di riqualificazione finalizzate al riutilizzo produttivo.*
- *l'area per la presenza di diffuse forme di inquinamento è inserita nel sito di interesse nazionale (S.I.N.) individuato ai sensi dell'art. 15 del DM 471/99.*

*Funzione nel contesto urbano:*

- *la funzione dell'UTOE, in relazione alla città nel suo complesso, è quella di polo produttivo, associata, lungo le principali matrici di collegamento infrastrutturale, alla presenza di importanti servizi.*

*Correlazione con le altre UTOE:*

- *l'unità territoriale interagisce con il territorio svolgendo oltre al suo consolidato ruolo di polo produttivo quello marginale di centro di funzioni commerciali e di servizi.*

*Obiettivi – Trasformazioni ammissibili – Indirizzi per il RU:*

*Il PS stabilisce i seguenti obiettivi, criteri ed indirizzi per il RU in coerenza con il 2° metaobiettivo – punto 6.3.2 – del Documento di PIT e con le direttive e prescrizioni di cui agli artt. 18 e 19 della Disciplina del PIT afferente l'invariante strutturale della “Presenza industriale” ed in aggiunta a quanto previsto all'0 della presente disciplina:*

- *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 e che garantiscano adeguata e sollecita risposta alle esigenze di mercato;*
- *riqualificazione del settore industriale ed artigianale lapideo attraverso forme di incentivazione che garantiscano soprattutto la trasformazione del prodotto locale;*
- *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.*
- *recupero e riqualificazione degli insediamenti residenziali di Alteta e Tinelli attraverso l'individuazione dei relativi ambiti, la definizione di stabili confini e la promozione di forme perequative di compensazione che risolvano l'incompatibilità delle attività industriali ed artigianali con quelle residenziali; il RU stabilisce le modalità operative ed individua i perimetri delle aree interessate;*
- *recupero e riqualificazione dell'area di bordo prospiciente la via Aurelia, nel tratto compreso tra via Tinelli e via Catagnina, al fine di superare l'incongruenze delle diverse funzioni presenti. In tale ambito sono consentiti anche interventi di nuova edificazione a fini direzionali e commerciali “no food”, anche di media e grande distribuzione, a condizione che gli stessi siano finalizzati esclusivamente al recupero, completamento e riqualificazione dell'insediamento esistente senza occupazione di lotti liberi ineditati;*
- *miglioramento della qualità ambientale attraverso il potenziamento ed il miglioramento degli standard;*



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

- *aumentare la permeabilità della barriera costituita dalla linea ferroviaria rispetto alle esigenze di trasporto di carichi eccezionali su gomma connessi alle attività produttive insediate;*
- *superamento dell'attuale assetto normativo previsto dal vigente PRG del Consorzio Zona Industriale e dei Piani Particolareggiati e di Lottizzazione vigenti, caratterizzati dalla rigida elencazione dei codici di attività; 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, per poi giungere ad una maglia di regole semplici ed efficaci per chiarezza e dinamicità, consentendo un utile e proficuo allineamento tra i tempi dell'urbanistica e quelli dell'economia;*
- *allo scopo di potenziare la viabilità di collegamento in zona industriale, anche in previsione della realizzazione del porto turistico, dovrà essere previsto nel RU e negli strumenti di settore l'allargamento di via Dorsale, nel rispetto dei connotati paesaggistici e dei rapporti visivi tra sede stradale, filari alberati (anche con possibilità di riposizionamento in funzione delle necessità produttive) e recinzioni degli insediamenti industriali.*

Art. 93. Obiettivi, criteri e prestazioni per il Sistema funzionale produttivo

*Il PS individua quali obiettivi generali del Sottosistema:*

- *il rafforzamento del ruolo direzionale di Massa, da perseguire all'interno di un disegno strategico volto ad assicurare una maggiore integrazione della città capoluogo con le zone circostanti e con tutto il territorio provinciale, in modo da accrescere l'effetto città e ridurre la dipendenza dai centri urbani di livello superiore localizzati al di fuori della Provincia;*
- *il rafforzamento della tradizionale identità industriale rappresentata in primo luogo dalla Zona Industriale Apuana e dal comparto del marmo.*

*Per dare sostanza a questi obiettivi, deve essere attuata una strategia di intervento che risulti finalizzata a:*

- *favorire la localizzazione nel contesto urbano di funzioni avanzate e di servizi specializzati, qualificati ed innovativi, in primo luogo di supporto alle imprese ed al tessuto produttivo locale. Il RU e la programmazione e pianificazione di settore favoriscono l'insediamento di strutture e servizi che rientrano nelle seguenti tipologie:*
  - *centri per la ricerca industriale e lo sviluppo tecnologico;*
  - *istituti di ricerca di vario genere;*
  - *agenzie per la promozione dell'internazionalizzazione delle imprese ed il commercio estero; centri congressuali;*
  - *scuole di formazione di livello superiore e corsi universitari distaccati;*
- *caratterizzare Massa quale polo di attrazione culturale e centro di servizi urbani favorendo: la nascita di nuove iniziative in campo ricreativo e culturale; il recupero di strutture ed edifici dismessi o l'individuazione di nuovi contenitori da destinare ad attività culturali e di intrattenimento, oppure a centri espositivi, ecc.;*
- *creare le condizioni per un miglioramento della vivibilità urbana, favorendo sia la riqualificazione e la fruizione dello spazio urbano che lo sviluppo dell'offerta di servizi sociali, in particolare per le fasce deboli della popolazione, valorizzando le opportunità offerte dallo sviluppo dell'economia sociale e del terzo settore e promuovendo in quest'ottica la nascita di nuove attività di tipo imprenditoriale nel campo del commercio, dell'artigianato e, più in*



*generale, dei servizi alla persona.*

*Il PS, in coerenza con il 2° metaobiettivo – punto 6.3.2 – del Documento di PIT e con le direttive e prescrizioni di cui agli artt. 18 e 19 della Disciplina del PIT afferente l'invariante strutturale della "Presenza industriale", prevede quanto segue:*

- *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, perseguire il risparmio delle risorse idriche ed energetiche, l'utilizzazione di energie rinnovabili, con particolare riferimento a quelle originate localmente, la riduzione della produzione di rifiuti e la riutilizzazione ed il riciclaggio dei materiali;*
- *sono privilegiate le localizzazioni di nuove unità insediative per attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca ed all'innovazione tecnologica dei processi produttivi;*
- *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 le aziende;*
- *in relazione agli insediamenti produttivi è previsto il riordino della 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;*
- *devono essere adottate soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più 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 e alla riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, all'incremento dell'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, alla più efficace e sostenibile gestione dei rifiuti inclusi la riduzione dei medesimi, il recupero e il riciclaggio interno dei materiali e degli imballaggi e la previsione di strutture per un'efficiente raccolta differenziata;*
- *nella ZIA deve essere rafforzata la caratterizzazione 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 RU 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 devono essere rispettate le caratteristiche architettoniche degli edifici, il particolare connotato paesaggistico dell'insediamento, i muri di recinzione, le sistemazioni a verde, le aree ed i filari alberati;*
- *il PS dispone il superamento del criterio d'insediamento nella ZIA basato sui codici ISTAT, prevedendo il solo divieto per nuovi insediamenti industriali chimici, conciari e della produzione della carta.*

*Il RU disciplina le modalità d'insediamento delle aziende tenendo conto delle prioritarie esigenze di adeguamento tecnologico, di risanamento igienico e di reperimento degli standard urbanistici. In particolare il RU deve:*

- *graduare gli interventi di nuova occupazione di suolo per insediamenti produttivi, procedendo preventivamente alla saturazione delle zone che circondano gli attuali impianti;*



- *condizionare l'attuazione degli interventi alla contestuale rimozione del degrado ambientale, ove presente, delle aree produttive esistenti ed al recupero urbanistico dell'UTOE interessata, attraverso il reperimento di spazi verdi, servizi pubblici ed infrastrutture;*
- *prescrivere le misure idonee a mitigare gli effetti negativi sull'ambiente, sull'uso delle risorse del territorio che verranno utilizzate e le verifiche igienico-sanitarie preventive: inquinamento ambientale ed acustico, rifiuti e smaltimento fanghi;*
- *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.*

Art. 93. Obiettivi, criteri, prestazioni per il Sottosistema territoriale di pianura

*Il RU disciplina in dettaglio le modalità esecutive degli interventi nel rispetto dei seguenti obiettivi criteri e prestazioni stabiliti in coerenza con le direttive e prescrizioni di cui agli artt. 21, 22, 23, 24, e 25 della disciplina del PIT relativi al "Patrimonio collinare":*

- *preservare le emergenze visuali da e verso la pianura tutelando la percezione visiva di tutti quegli elementi che contribuiscono a determinare lo scenario di paesaggio, come la catena delle Alpi Apuane, il monte Brugiana, le colline del Candia, la fascia pedecollinare, la collina di S. Carlo, il Castello Malaspina ed il Monte di Pasta;*
- *tutela di tutti gli spazi aperti che consentono di ampliare la percezione visiva del paesaggio;*
- *tutela e salvaguardia dei centri e nuclei storici, che si assumono quale riferimento culturale, storico, architettonico degli insediamenti originari e dei rapporti percettivi tra paesaggio di pianura e collinare.*
- *tutela di quelle aree agricole residuali di pianura caratterizzate da connotati di naturalità ed interazione da e verso la pianura di significativo valore paesaggistico. Il RU deve analizzare nel dettaglio il valore storico culturale delle aree agricole residuali e la loro valenza paesaggistica ed ambientale. Il RU deve definire modalità di riqualificazione e ripristino ambientale individuando e valutando, attraverso la sua disciplina, soluzioni di compatibilità sotto il profilo paesaggistico relativamente a nuovi assetti urbanistici ed infrastrutturali;*
- *tutela e salvaguardia della viabilità e delle infrastrutture storiche facilitandone la lettura visivo-percettiva sia diretta che indiretta da e verso la pianura;*
- *tutela dell'identità degli insediamenti residenziali di Romagnano e Castagnola che assumono uno specifico connotato di valore storico ed urbanistico quali villaggi operai realizzati in funzione della zona industriale;*
- *riqualificazione degli insediamenti esistenti superando le conflittualità e le condizioni di disturbo che interferiscono sulle percezioni visuali da e verso gli stessi e sui valori complessivi di paesaggio;*
- *per le infrastrutture principali di attraversamento del sistema con particolare riferimento al corridoio tirrenico sia stradale che ferroviario devono essere garantite le condizioni di costante interazione con il paesaggio superando elementi di conflittualità, eliminando le condizioni di disturbo visivo percettivo attraverso la riqualificazione delle incognuità insediative e delle situazioni di degrado;*
- *nuovi assetti infrastrutturali, nuovi insediamenti e la riqualificazione di quelli esistenti devono assumere quale valore estetico percettivo di riferimento la tutela dei coni ottici ed assumere quale obiettivo specifico il mantenimento dei consolidati riferimenti di paesaggio;*
- *valorizzazione e riqualificazione percettiva delle emergenze naturali ed architettoniche analizzando ed individuando prioritariamente per esse forme di tutela;*



- tutela dei corsi d'acqua con particolare riferimento all'integrità naturalistica delle fasce golenali e dei cigli di sponda superando gli aspetti di conflittualità con preesistenti infrastrutture ed insediamenti e riqualificando percorsi di valore paesaggistico con particolare riferimento al Parco fluviale del Frigido;

- tutela dell'integrità storica delle varie emergenze e degli scenari che vengono percepiti nonché delle visuali panoramiche che li assumono come riferimento."

Nell'allegato A alla disciplina di piano, riportante il dimensionamento del piano, riguardo all'UTOE 2, per quanto concerne la funzione commerciale, si pone una limitazione all'inserimento di nuove grandi strutture di vendita, confermando quelle esistenti:

"Il PS prevede nuove grandi strutture di vendita solo in applicazione di quanto previsto all'art. 123 della disciplina di Piano".

Tutto quanto sopra richiamato, in relazione agli obiettivi del PdR, le disposizioni del PS non trovano riscontro diretto. Ad ogni modo, il PdR, riguardando una struttura commerciale esistente per la quale non si prevedono ampliamenti di volume o superficie, in un'ottica di salvaguardia delle destinazioni d'uso esistenti, non presenta elementi di incoerenza col PS.

### Conformità con il RU

Il vigente regolamento urbanistico imprime all'area in questione la destinazione di "Edifici a carattere commerciale/direzionale" e "Grande struttura di vendita", disciplinata dagli artt. 38, 39 e 52 delle NTA, che ammettono il cambio di destinazione d'uso attraverso la formazione di un piano di recupero. Il cambio d'uso, non accompagnato da aumenti di volume, risulta coerente con le prescrizioni delle NTA che recitano "E' ammesso il C.uso da commerciale ad industriale/artigianale, direzionale e di servizio attraverso la formazione di un PdR". Di seguito si riporta uno stralcio dell'art. 39.

#### Art. 39. Grandi e medie strutture di vendita

1. Sugli edifici commerciali di tipo c.01.01 (Alimentare - grande e media struttura di vendita, compresi i centri commerciali) e di tipo c.02.01 (Non alimentare - grande e media struttura di vendita) esistenti di cui all'Art. 5 della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, fatte salve le disposizioni di cui alle vigenti norme regionali in materia di commercio, sono ammessi gli interventi di cui ai successivi commi 2 e 3.

2. Grandi strutture di vendita. Per le grandi strutture di vendita esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

Interventi ammessi	Definizione normativa	Prescrizioni aggiuntive all'Art. 25
Ma.o.	Art. 19	nessuna
Ma.str.	Art. 19	nessuna
Re./Co.	Art. 20	nessuna
C.uso	Art. 21	- E' ammesso il C.uso da commerciale ad industriale/artigianale, direzionale e di servizio attraverso la formazione di un PdR
Fraz.	Art. 22	- L'intervento è subordinato alla formazione di un PdR
Rist.cons.a	Art. 23	nessuna
Rist.cons.b	Art. 23	nessuna
Rist.ric.a e b	Art. 23	- L'intervento è subordinato alla formazione di un PdR.
Rip.	Art. 23	nessuna
Dem.	Art. 24	nessuna



# 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](http://www.comune.massa.ms.it)

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

---

Inoltre, come previsto dall'art. 9 delle NTA, in applicazione ai principi perequativi del PS e del RU, il cambio d'uso da commerciale a direzionale di servizio non comporta un incremento di carico urbanistico per il quale non occorre reperire dei parcheggi pertinenziali aggiuntivi.

Il PdR, con le motivazioni e gli obiettivi precedentemente illustrati, attua le disposizioni del RU in merito al regime normativo, con particolare riferimento all'art. 39 della norme tecniche di attuazione, ed è, pertanto, ad esso conforme.

## **Conclusioni e certificazione**

Tutto quanto sopra visto e considerato ed accertata, conseguentemente, la regolarità del procedimento

il sottoscritto arch. Lorenzo Tonarelli, responsabile del procedimento per l'approvazione del *Piano di recupero di iniziativa privata relativo al Centro commerciale Maremonti*, in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 33 della LR n. 65/2014 "Norme per il governo del territorio", 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 Regolamento urbanistico.

Massa, 27 luglio 2023

Il responsabile del procedimento  
Arch. Lorenzo Tonarelli