



# COMUNE DI MASSA

## ATTO DI CONSIGLIO del 31-05-2021 n. 88

<b>OGGETTO:</b>	VARIANTE N. 4 AL RU RELATIVA ALLA SCHEDA NORMATIVA ARU.5.21 - ESSELUNGA DI VIALE ROMA E CONTESTUALE PIANO ATTUATIVO
-----------------	---

L'anno **duemilaventuno** il mese di **Maggio** il giorno **trentuno**, alle ore **18:00** si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione ed in seduta di prima convocazione, sotto la presidenza di **BENEDETTI STEFANO**

Partecipa il VICE SEGRETARIO GENERALE, **DALLE LUCHE MASSIMO**

Risultano presenti i Signori Consiglieri

	Presente	Assente		Presente	Assente
ACERBO ROBERTO	X		GIUSTI GIOVANNI	X	
ALBERTI STEFANO	X		GUADAGNUCCI LUCA	X	
AMORESE ALESSANDRO	X		INCORONATO AGOSTINO	X	
BAROTTI ANDREA		X	LUNARDINI MARCO	X	
BATTISTINI MARCO	X		MANNINI IRENE	X	
BENEDETTI STEFANO	X		MARCHI SABRINA	X	
BERTI UILIAN	X		MARTINUCCI NICOLA	X	
BERTUCCI MATTEO	BERTUCCI MATTEO	BERTUCCI MATTEO	MENCARELLI LUANA	X	
BONGIORNI LUCIA	BONGIORNI LUCIA	BONGIORNI LUCIA	MENCHINI PAOLO	X	
CAGETTI PIER GIUSEPPE	CAGETTI PIER GIUSEPPE	CAGETTI PIER GIUSEPPE	MENCHINI SERGIO		X
CARIOLI GABRIELE	CARIOLI GABRIELE	CARIOLI GABRIELE	MOSTI ELENA	X	
CANTONI ELEONORA	CANTONI ELEONORA	CANTONI ELEONORA	RONCHIERI GIOVANBATTISTA	X	
COFRANCESCO ANTONIO	COFRANCESCO ANTONIO	COFRANCESCO ANTONIO	TENERANI BRUNO		X
DEI ROBERTA	DEI ROBERTA	DEI ROBERTA	TOGNINI SARA		X
DELL'ERTOLE	DELL'ERTOLE	DELL'ERTOLE	VOLPI	X	

DINA	DINA	DINA	ALESSANDRO		
EVANGELISTI MASSIMO	EVANGELISTI MASSIMO	EVANGELISTI MASSIMO	PERSIANI FRANCESCO		X
FRUGOLI FILIPPO	FRUGOLI FILIPPO	FRUGOLI FILIPPO			

PRESENTI	N. 28
ASSENTI	N. 5

Vengono nominati scrutatori  
i Signori Consiglieri: **FRUGOLI FILIPPO - MARTINUCCI NICOLA - MENCHINI PAOLO**

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che 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 deliberazione del Consiglio comunale n. 142 del 30/7/2019 secondo le disposizioni transitorie di cui all'art. 230 della LR n. 65/2014.

Vista la richiesta del 15/12/2020, prot. n. 72797, con la quale la ditta proprietaria, *Società Villata SpA - Immobiliare di Investimento e Sviluppo*, chiede all'Amministrazione comunale di procedere alla formazione di un piano attuativo, con contestuale variante al RU, finalizzato all'ampliamento della struttura commerciale Esselunga di viale Roma.

Considerato che il vigente RU disciplina l'area in questione alla Scheda normativa ARU.5.21 dell'allegato A alle norme tecniche di attuazione, la quale prevede, previa formazione di un piano attuativo, la possibilità di demolire e ricostruire integralmente la struttura esistente con un incremento di superficie edificabile pari a 2770 mq, per una superficie complessiva di 6675 mq. La stessa scheda prevede, inoltre, a titolo perequativo la realizzazione di opere di urbanizzazione lungo il viale Roma, la corresponsione di un contributo finanziario per la riqualificazione del parco pubblico della villa della Rinchiostra e la cessione a *Villata SpA* di un terreno di proprietà comunale avente una superficie di mq. 1540, attualmente concesso in affitto alla stessa struttura commerciale.

Preso atto che a seguito di variate esigenze commerciali, il soggetto attuatore, chiede una modifica alla Scheda normativa, proponendo

- una riduzione dell'ampliamento previsto da 2770 mq a 1750 mq al fine di realizzare un struttura per complessivi 5650 mq, di cui 3600 mq di superficie di vendita;
- la conferma delle opere di urbanizzazione lungo viale Roma;
- la riduzione del contributo perequativo finalizzato alla riqualificazione del parco della Villa della Rinchiostra.

Vista la deliberazione della Giunta comunale n. 294 del 23/12/2021 di avvio della procedura di verifica dell'assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi dell'art. 22 della LR n. 10/2010, nella quale si dà atto del rispetto dei criteri che le varianti al RU devono possedere affinché possa essere attivata la procedura di formazione stabiliti dalla deliberazione della Giunta comunale n. 78 del 6/5/2020 "*Indirizzi per il Servizio Pianificazione del territorio in merito all'istruttoria delle istanze private di variante al regolamento urbanistico*".

Visto che la proposta di modifica alla Scheda normativa ARU.5.21 rispetta le indicazioni imposte dalla sopra citata delibera d'indirizzo in quanto pone come obiettivi:

- lo sviluppo dell'imprenditoria locale;
- la crescita occupazionale ed economica;
- l'adeguamento funzionale nel rispetto della qualità edilizia e sostenibilità sotto il profilo energetico ed ambientale;
- la possibilità di sviluppo socio-economico con conseguenti effetti positivi a livello di "Sistema territoriale di Pianura" del PS;
- riqualificazione generale del viale Roma, in relazione alla viabilità mediante la realizzazione di rotatorie alle intersezioni con via Marchetti e con via Romana con conseguente riqualificazione anche di quest'ultime;
- sistemazioni ambientali e conseguente riqualificazione paesaggistica;
- contributo finanziario per la riqualificazione del parco della villa della Rinchiostra.

Condivisi gli obiettivi proposti e ritenuto conseguentemente opportuno procedere alla formazione della "*Variante n. 4 al RU relativo alla scheda normativa ARU.5.21 - Esselunga di viale Roma e contestuale piano*

*attuativo"* (d'ora in poi Variante).

Ricordato che la Scheda normativa vigente, nell'ambito di formazione del RU, è stata assoggettata alla conferenza di copianificazione di cui all'art. 26 della LR n. 65/2014 e che la presente Variante, comportando una riduzione delle quantità edificabili, non necessita di nuove verifiche da parte della stessa conferenza.

Verificato che la Variante rientra tra le quelle semplificate di cui all'art. 30 della LR n. 65/2014 e che per la sua formazione si seguono le disposizioni di cui all'art. 32 della medesima legge regionale.

Preso atto che l'Autorità competente, ai sensi della LR 10/2010, ha escluso la Variante dalla procedura di VAS (determinazione dirigenziale n. 701 del 26/3/2021).

Preso atto che l'Ufficio Tecnico del Genio Civile, ai sensi dell'art. 104 della LR 65/2014, con nota pervenuta al protocollo comunale n. 25875 del 19/4/2021 ha rilasciato l'attestazione di deposito n. 2223 per la documentazione relativa alle indagini geologiche, anche ai fini dell'espressione del parere di cui all'art. 89 del DPR 6/6/2001 n. 380, per cui il Comune può procedere all'adozione dell'atto.

Atteso il parere favorevole del Settore Lavori Pubblici, Protezione Civile, Vigilanza Edilizia del 20/4/2021, prot. 25940 riguardo al progetto delle opere infrastrutturali.

Atteso il parere favorevole del Settore Tributi, Patrimonio e Demanio e Risorse Umane del 29/4/2021, prot. 28444, riguardo agli aspetti di competenza.

Vista il rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione (allegato 1).

Vista la dichiarazione del responsabile del procedimento (allegato 2) con la quale accerta e certifica che il procedimento medesimo si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti.

Visto il parere espresso dalla Commissione consiliare urbanistica nella seduta del \_\_\_\_\_ come di seguito riportato: \_\_\_\_\_

Visto il parere di regolarità tecnica rilasciato dal dirigente del Settore Pianificazione del territorio, ai sensi del D.Lgs. 267/2000.

Vista la Legge 17/8/1942 n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni ed integrazioni.

Vista la LR n. 65/2014 "Norme per il governo del territorio".

Visto il Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico della Regione Toscana approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 37 del 27 marzo 2015.

Vista la LR 12/2/2010 n. 10 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza".

Visto l'art. 42 del TU approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Visti gli articoli 45 e 47 dello Statuto.

#### DELIBERA

1) di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

2) di adottare, ai sensi e per gli effetti degli artt. 30 e 32 della LR n. 65/2014, la *"Variante n. 4 al RU relativa alla scheda normativa ARU.5.21 - Esselunga di viale Roma e contestuale piano attuativo"*, dando atto che la stessa si compone dei seguenti documenti:

*a) Variante al Regolamento urbanistico:*

- Relazione Tecnica ai sensi dell'art. 18 Legge Regionale 65/2014;
- Estratto Cartografico del Regolamento Urbanistico;
- Scheda Norma ARU.5.21 vigente;
- Scheda Norma ARU.5.21 variata;
- Relazione tecnica di sostenibilità;
- Allegato report traffico;

- Censimento attività commerciali;
- Censimento attività commerciali Tavola 1/2;
- Censimento attività commerciali Tavola 2/2;
- Tavola RT.01 Relazioni Funzionali, Morfologiche e Percettive tra la struttura commerciale e il Parco della Rinchiostra;
- Tavola RT.02 Relazioni Funzionali, Morfologiche e Percettive tra la struttura commerciale e Viale Roma;
- Tavola RT.03 Ipotesi di ricollocamento e/o riempimenti degli esemplari arborei interferenti lungo Viale Roma;
- Tavola RTS.04 Planivolumetrico su fotopiano;

*b) Piano Attuativo:*

- Norme tecniche di attuazione;
- Quadro complessivo intervento e standard urbanistici;
- Quadro conoscitivo;
- Relazione di Fattibilità;
- Tav PA-01 Stato Attuale Inquadramento Generale;
- Tav PA-02 Stato Attuale Prospetti e Sezioni;
- Tav PA-03 Stato di progetto Inquadramento Generale;
- Tav PA-04 Stato di Progetto Prospetti e Sezioni;
- Tav PA-05 Stato di Raffronto Inquadramento generale;
- Tav PA-06 Stato di Raffronto Prospetti e Sezioni;
- Tav PA-07 Stato di progetto e Attuale Sottoservizi;
- Tav PA-08 Stato di Progetto Aree Permeabili;
- Tav PA-09 Planimetria Aree Verdi e Parcheggi ad uso pubblico;
- Tav. PA-10 Stato di Progetto Sistemazione delle alberature;
- Tav PA-11 Progetto Norma Stato di Fatto Inquadramento generale;
- Tav PA-12 Progetto Norma Stato di Fatto Piante Prospetti e Sezioni;
- Tav PA-13 Progetto Norma Stato di Progetto Inquadramento Generale;
- Tav PA-14 Progetto Norma Stato di Progetto Piante Prospetti e Sezioni;
- Tav PA-15 Progetto Norma Stato di Raffronto Inquadramento Generale;
- Tav PA-16 Progetto Norma Stato di Raffronto Piante Prospetti e Sezioni;
- Dichiarazione conformità al DPGR 23R/2020
- Relazione paesaggistica ambientale
- Tavola RT.01 Relazioni Funzionali, Morfologiche e Percettive tra la struttura commerciale e il Parco della Rinchiostra;
- Tavola RT.02 Relazioni Funzionali, Morfologiche e Percettive tra la struttura commerciale e Viale Roma;
- Tavola RT.03 Ipotesi di ricollocamento e/o riempimenti degli esemplari arborei interferenti lungo Viale Roma;
- GEO.00 Relazione geologica di fattibilità
- GEO-01 Carta della Pericolosità;

- GEO-02 Carta della Fattibilità;
- GEO-03 Piante e Sezione Geologica;
- Schema di Convenzione;
- Progetto opere Infrastrutturali:
  - o Relazione opere Infrastrutturali;
  - o Tav. 01-INF Planimetria Inquadramento;
  - o Tav. 02-INF Planimetria di Progetto;
  - o Tav. 03-INF Planimetria di Raffronto;
  - o Tav. 04-INF Planimetria di Progetto con individuazione dei percorsi veicolari di afflusso e deflusso alla struttura commerciale;
  - o Tav. 05-INF Planimetria di progetto Verifica dei triangoli di visibilità;
  - o Tav. 06-INF Planimetria di Progetto Verifica della deviazione delle traiettorie;
  - o Tav.07-INF Sezioni Tipo;
  - o Computo Metrico estimativo realizzazione rotatorie;
  - o Elenco prezzi unitari rotatorie;
  - o Quadro Economico Rotatorie;
  - o Piano Particellare di Esproprio;
  - o Computo metrico estimativo opere tratti viale Roma, via Marchetti e via Ratti a scomputo oneri;
  - o Elenco Prezzi Unitari opere tratti viale Roma, via Marchetti e via Ratti;
  - o Quadro Economico opere tratti viale Roma, via Marchetti e via Ratti;
  - o Capitolato Speciale Prestazionale delle opere viarie;

3) di inviare la presente deliberazione al Presidente della Giunta regionale ed al Presidente della Provincia.

-----

Il presente atto deliberativo è dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000, al fine di dare immediata attuazione alle nuove disposizioni in materia di pianificazione del territorio.

Consiglieri presenti n. ....;

Consiglieri assenti n. ....;

Voti favorevoli n. ....;

Voti contrari n. ....;

Astenuti n. ....;

Letto, approvato e sottoscritto

**IL PRESIDENTE**  
BENEDETTI STEFANO

**IL VICE SEGRETARIO GENERALE**  
DALLE LUCHE MASSIMO

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del DLgs 07/03/2005 n. 82 e s.m.i (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune di Massa ai sensi dell'art. 3-bis del CAD

