



**Oggetto: Comune di Massa (MS)**

Variante al RU finalizzata all'individuazione in area ex Resine di nuovo ambito di intervento denominato ACO.2.02 - ADOZIONE - avviso pubblicato sul BURT n° 37 del 11/09/2024.

**Contributo tecnico in fase di osservazione ai sensi degli art. 32 della L.R. 65/2014.**

L'Amministrazione Comunale di Massa, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 115 del 26/08/2024, ha adottato la Variante Semplificata al RU ai sensi degli artt. 30 e 32 della LR n. 65/2014.

L'avviso di adozione della Variante è stato pubblicato sul BURT n° 37 del 11/09/2024.

Il presente contributo è trasmesso anche ai sensi dell'art. 53 della L.R. 65/2014 nello spirito di sinergia, allo scopo di favorire: «[...] lo scambio delle conoscenze per il miglioramento progressivo della qualità tecnica di tutti gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica e l'omogeneità dei criteri metodologici, nonché per l'efficacia dell'azione amministrativa».

**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.

Il Comune ha recentemente attivato le procedure per rinnovare la strumentazione urbanistica locale: l'Amministrazione Comunale di Massa, con DGC n° 87 del 08/03/2024, ha avviato il procedimento, ai sensi dell'art. 17 della LR n. 65/2014, per l'adeguamento e la conformazione del Piano Strutturale al PIT/PPR e alla LR 65/2014 e, con DGC n° 298 del 01/08/2024, ha avviato il procedimento, ai sensi dell'art. 17 della LR n. 65/2014, per la formazione del Piano Operativo ai sensi dell'art. 95 della LR n. 65/2014.

La Variante in oggetto è costituita dai seguenti elaborati:

**A. Quadro conoscitivo**

1. QC\_01\_Relazione\_generale;
2. QC\_02\_Documentazione\_fotografica;
3. QC\_03\_Inquadramento\_urbanistico;
4. QC\_04\_NTA\_vigenti;

**B. Quadro progettuale**

1. QP\_01\_Relazione generale;
2. QP\_02\_NTA\_variate;
3. QP\_03\_Scheda\_ACO.2.02;
4. QP\_04\_Relazione\_geologica;

5. QP\_05\_Tavole\_di\_progetto;
- C. Stralcio\_tavola\_QP1\_vigente;
- D. Stralcio\_tavola\_QP1\_variata;
- E. Stralcio\_tavola\_QP2\_vigente;
- F. Stralcio\_tavola\_QP2\_variata.

La Variante prevede l'introduzione di un nuovo ambito d'intervento denominato ACO.2.02 con relativa scheda norma che si pone in sostituzione della disciplina d'uso del suolo ordinaria prevista dal RU.

L'area in esame di 4.000 circa mq è posta all'interno della Zona Industriale Apuana, nell'area ex Farmoplant, Comparto Resine.

Il RU vigente identifica l'area come "LLE Lotto libero edificabile" che è normato dall'art. 48 "Nuova edificazione nelle aree a destinazione produttiva - SEZIONE II - Disposizioni normative per la nuova edificazione nelle aree libere" delle NTA. L'art. 48 stabilisce che:

«1. Il Ru identifica sulle tavole di progetto con apposita perimetrazione e sigla LLE (lotto libero edificabile) i lotti liberi edificabili per le funzioni di cui all'Art. 46.

2. Sui lotti di cui al comma 1 la nuova edificazione per impianti produttivi e locali complementari e di servizio è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri:

- lotto minimo unitario non frazionabile, mq 5.000;

- altezza massima degli edifici 10,5 m; altezze maggiori sono ammesse solo se funzionali alle attività da esercitarsi; [...].».

La possibilità di edificare nei lotti liberi è perciò condizionata dall'estensione del lotto che non può essere inferiore a 5.000 mq; per ovviare a questa limitazione in quanto l'area in oggetto ha un'estensione di 4.030 mq la Variante al RU propone una specifica scheda norma da inserire nell'Allegato A delle norme tecniche di attuazione del RU.

Si riportano di seguito gli elementi di maggior rilievo della scheda:

- SUPERFICIE TERRITORIALE: 4030 mq
- SUPERFICIE FONDIARIA: 4030 mq
- AREA A CESSIONE: -
- FINALITÀ: Favorire nella zona un processo di reinustrializzazione, attraverso l'insediamento di nuove unità produttive di carattere artigianale o industriale, funzionali allo sviluppo del tessuto produttivo del territorio, alla nuova occupazione e a consolidare il livello occupazionale dell'area.
- DESTINAZIONE D'USO: Industriale/artigianale
- DIMENSIONAMENTO E PARAMETRI URBANISTICI:
  - Superficie massima edificabile (SE): Industriale/artigianale di nuova edificazione: 2.000 mq
  - Rapporto di copertura massimo pari al 50% della superficie fondiaria
  - Altezza massima dell'edificio: 10,5 m, altezze maggiori sono ammesse solo se funzionali alle attività da esercitarsi.
- MODALITÀ DI ATTUAZIONE: Attuazione mediante intervento diretto nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni della presente scheda
- OPERE O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO: \*Aree a verde e/o parcheggi pubblici non inferiore al 20% della superficie del lotto minimo necessario alla realizzazione del nuovo fabbricato. Gli standard pubblici connessi all'intervento sono monetizzabili

ed organizzati, secondo il progetto di valorizzazione di via Dorsale ai sensi dell'art. 49 comma 3, delle NTA.

L'area ricade in sito di interesse nazionale (SIN) e presenta nella parte marginale ovest del terreno di pericolosità idraulica elevata P2 (alluvioni poco frequenti). L'area non risulta assoggettata da vincoli paesaggistici di cui agli artt. 136 e 142 del Codice.

### **Contributo tecnico**

Si precisa che i rilievi/segnalazioni di seguito rappresentati, nell'ambito delle competenze proprie del settore scrivente, riguardano esclusivamente le parti di Regolamento Urbanistico oggetto del procedimento di Variante.

Si segnala quanto segue.

- La lettera di trasmissione riporta che: «Con la presente si comunica che il Comune di Massa, con deliberazione del consiglio comunale n. 115 del 26 agosto 2024, ai sensi dell'art. 111 della LR n.65/2014, ha adottato la “Variante al RU finalizzata all'individuazione in area ex Resine di un nuovo ambito di intervento denominato ACO.2.02”. Si segnala che l'art. 111 della LR 65/2014 riguarda l'Approvazione dei piani attuativi; perciò **si richiede di riportare in tutti i documenti relativi alla pratica in oggetto i riferimenti normativi corretti riferiti alla procedura di Variante semplificata alla strumentazione urbanistica vigente.**
- La documentazione trasmessa risulta priva del documento di deliberazione del consiglio comunale n. 115 del 26 agosto 2024; **si richiede l'invio della deliberazione.**
- L'Amministrazione Comunale di Massa, con DGC n° 87 del 08 marzo 2024, ha avviato il procedimento, ai sensi dell'art. 17 della LR n. 65/2014, per l'adeguamento e la conformazione del Piano Strutturale al PIT/PPR e alla LR 65/2014; **si chiede di citare nei documenti di variante l'avvio del procedimento del PS e verificare la coerenza della variante con gli indirizzi e gli obiettivi presentati nell'atto d'avvio del PS.**
- L'art. 20 “Competenze dei comuni in materia urbanistica” della l.r. 44/2019 “Norme per il riassetto del Consorzio per la Zona industriale apuana” stabilisce che:  
«1. Nel territorio di competenza del consorzio resta ferma la competenza dei comuni nelle funzioni in materia urbanistica.  
2. Le varianti agli strumenti urbanistici che interessano il territorio di competenza del consorzio sono adottate dai comuni previo parere, obbligatorio ma non vincolante, dell'assemblea del consorzio. Il parere si intende reso in senso favorevole se non è espresso entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta».  
Nei documenti trasmessi non risulta essere segnalato alcun riferimento alla richiesta di parere o al parere dell'assemblea del consorzio; **si chiede di riportare nei documenti della variante e nella relazione del responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 18 della lr 65/2014 la richiesta di parere e l'eventuale parere dell'assemblea del consorzio.**
- Nella scheda norma la “Superficie Territoriale” coincide con la “Superficie Fondiaria”, le “aree a cessione” risultano pari a 0 mq seppur alla voce “Opere o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico” è disposto che: «\*Aree a verde e/o parcheggi pubblici non inferiore al 20% della

superficie del lotto minimo necessario alla realizzazione del nuovo fabbricato. Gli standard pubblici connessi all'intervento sono monetizzabili ed organizzati, secondo il progetto di valorizzazione di via Dorsale ai sensi dell'art. 49 comma 3, delle NTA»; **si chiede di definire in coerenza con il d.p.g.r. 39/R/2018 “Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio” (artt. 3, 4 e 5) e con l'art. 5 del DM 1444/68 la “Superficie Fondiaria”, le “aree a cessione” e gli standard urbanistici esplicitando in modo chiaro se questi sono da considerarsi monetizzabili in considerazione della modalità di attuazione che prevede l'intervento diretto.**

Si segnala, infine, il contributo del Settore Bonifiche e “Siti Orfani” PNRR invitando ad assolvere gli adempimenti previsti per legge in materia di Sito di Interesse Nazionale (SIN).

*Il Dirigente del Settore Sistema  
Informativo e Pianificazione del Territorio  
Arch. Marco Carletti*

Il Funzionario referente per l'istruttoria  
arch. Luca Di Figlia  
La Responsabile Titolare di Incarico di E.Q. Toscana Nord e Centro Est  
arch. Lucia Meucci

ALL



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ'

*Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio*

*ID 96003*

**Oggetto: Comune di Massa (MS)**

Variante al RU finalizzata all'individuazione in area ex Resine di nuovo ambito di intervento denominato ACO.2.02 - ADOZIONE - avviso pubblicato sul BURT n° 37 del 11/09/2024.

**Lettera di trasmissione contributi tecnici in fase di osservazione ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014.**

**AL COMUNE DI MASSA**

SETTORE LAVORI PUBBLICI - ASSETTO DEL  
TERRITORIO - PROTEZIONE CIVILE  
servizio pianificazione del territorio  
Responsabile del procedimento  
Arch. Matteo Adriano Ratti

e.p.c. Provincia di Massa Carrara  
Servizio di Programmazione Territoriale

Responsabili della Direzione Regionale:  
Difesa del Suolo e Protezione Civile  
Tutela dell'ambiente ed Energia  
Urbanistica e Sostenibilità  
SEDE

L'Amministrazione Comunale di Massa, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 115 del 26/08/2024, ha adottato la Variante Semplificata al RU ai sensi degli artt. 30 e 32 della LR n. 65/2014.

L'avviso di adozione della Variante è stato pubblicato sul BURT n° 37 del 11/09/2024.

Con riferimento alla procedura in oggetto, si trasmette in allegato il contributo tecnico redatto dal Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, si allegano altresì i contributi dei seguenti settori regionali:

- Genio Civile Toscana Nord con relativo parere (prot. reg. n. 0518218 del 01/10/2024);
- Bonifiche e "Siti Orfani" PNRR (prot. reg. n. 0500843 del 19/09/2024);

Il Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio resta a disposizione per gli approfondimenti che saranno ritenuti opportuni nel quadro della collaborazione istituzionale tra le strutture tecniche prevista dalla Legge Regionale sul Governo del Territorio.

Il Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio resta a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento in merito e per eventuali informazioni è possibile rivolgersi a:

- Arch. Lucia Meucci - tel. 055/4383437 - e-mail: [lucia.meucci@regione.toscana.it](mailto:lucia.meucci@regione.toscana.it)

*Titolare di Incarico E.Q. strumenti urbanistici comunali e provinciali – Toscana Nord e Centro Est;*

- Arch. Luca di Figlia - tel. 055/4385685 – e-mail: [luca.difiglia@regione.toscana.it](mailto:luca.difiglia@regione.toscana.it)

*Funzionario referente strumenti urbanistici comunali e provinciali – Provincia di Lucca e Massa Carrara*

- Arch. Roberta Giannini - tel. 055/438 2521 - e-mail: [roberta.giannini@regione.toscana.it](mailto:roberta.giannini@regione.toscana.it)

*Referente amministrativo della pratica.*

il Dirigente del Settore Sistema Informativo e

Pianificazione del Territorio

Arch. Marco Carletti



---

Allegati n.

DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ'  
Settore Sistema Informativo e Pianificazione del  
Territorio

Oggetto: **ID 96003 - Massa (MS)**

**Variante al RU finalizzata all'individuazione in area ex Resine di nuovo ambito di  
intervento denominato ACO.2.02 - Contributo**

In riferimento a quanto in oggetto si specifica che l'area ex Resine ricade all'interno del Sito di Interesse Nazionale (SIN) istituito con del D.M. Ambiente 312, del 29 ottobre 2013 e pertanto la competenza relativamente alle bonifiche è del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica.

Distinti saluti

**Il Dirigente**  
Andrea Rafanelli

Per informazioni:

Giovanni Saulle (0554384404 – [giovanni.saulle@regione.toscana.it](mailto:giovanni.saulle@regione.toscana.it))  
titolare di incarico di elevata qualificazione - Silvano Monzali (055/4383043 - [silvano.monzali@regione.toscana.it](mailto:silvano.monzali@regione.toscana.it))



**Prot. n. AOO-GRT/**  
*da citare nella risposta*

**Data**

Allegati: Risposta al foglio del numero

Oggetto: ID 96003 - Massa (MS) Variante al RU finalizzata all'individuazione in area ex Resine di nuovo ambito di intervento denominato ACO.2.02 - ADOZIONE  
Richiesta contributi tecnici in fase di osservazione ai sensi degli art. 32 della L.R. 65/2014

**Contributo n. 139**

Alla REGIONE TOSCANA  
DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ  
Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio

In relazione al contributo richiesto con la nota prot. 497071 in data 17/09/24, si rappresenta quanto segue:

- la variante in oggetto è stata depositata al n° 2330 del registro dei depositi in data 19/06/24;
- la stessa era tra quelli da sottoporre a controllo obbligatorio;

Con nota 448498 del 09/08/24 l'Ufficio ha espresso il parere, che si allega alla presente.

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE**  
(Ing. Enzo Di Carlo)

ML/SR

X:\GCToscanaNORD\Concessioni\Strumenti Urbanistici\CONTRIBUTI\_URBANISTICA\Contributi Urbanistica dal 2020\139\_RT\_Massa\_Var  
RU\139 Massa.odt



**Prot. n. AOO-GRT/**  
da citare nella risposta

**Data**

Allegati

Risposta al foglio del

numero

Oggetto: L.R. 65/14 art. 104 - D.P.G.R. 30/01/20 n. 5/R - L.R. 41/18 - Deposito indagini geologiche di supporto alla *“Variante al RU finalizzata all’individuazione in area ex Resine di un nuovo ambito di intervento denominato ACO.2.02”*.

**Deposito n. 2330 del 19/06/24 - parere**

**Al Comune di Massa**

In relazione al controllo previsto dall'art.104 della L.R. 65/14 e dal D.P.G.R. 30/01/20 n. 5/R:

- vista la documentazione depositata protocollata al 337143 del 14/06/24;
- vista la nota 345388 del 19/06/24 con cui l’Ufficio ha comunicato l’avvenuto deposito e l’avvio del procedimento;
- considerati gli esiti dell’attività istruttoria;

si comunica che la pratica è stata archiviata avendone verificata la sostanziale coerenza con quanto richiesto dalle norme elencate in narrativa.

A margine, relativamente all’area a parcheggio, si rammentano le condizioni di cui all’ 13 c. 4 lettera B della L.R. 41/18.

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE**  
(Ing. Enzo Di Carlo)

ML/SR