



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

---

VARIANTE N. 6 AL REGOLAMENTO URBANISTICO FINALIZZATA ALL'INTRODUZIONE DELLA FUNZIONE DI COMMERCIO ALL'INGROSSO NELL'AMBITO D'INTERVENTO ACO.2.01 - EX DALMINE. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA LR N. 65/2014.

**RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

(ART. 18, COMMA 3, 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.

Oggetto del presente procedimento è la "*Variante n. 6 al regolamento urbanistico finalizzata all'introduzione della funzione di commercio all'ingrosso nell'ambito d'intervento ACO.2.01 - Ex Dalmine*" (d'ora in poi Variante).

La variante interessa un'area produttiva dismessa di circa 11.780 mq, di proprietà della ditta Sogegross Spa, ubicata in prossimità dell'incrocio tra via degli Oliveti e via Massa-Avenza, a poca distanza dallo svincolo autostradale. Il lotto originariamente incluso nello stabilimento Dalmine, ai fini di una sua reindustrializzazione, era stato individuato quale Lotto n. 1 nel decaduto piano di lottizzazione convenzionata ex Dalmine.

Il RU ha confermato la destinazione produttiva e la potenzialità edificatoria del piano di lottizzazione, disciplinandolo in uno specifico ambito di completamento organico con una scheda normativa denominata *ACO.2.01 - Ex Dalmine*, che consente unicamente la destinazione di "*edifici ed aree a carattere industriale/artigianale*". Ciononostante l'area è rimasta ineditata.

La ditta proprietaria, in data 12/5/2021, prot. n. 31501, ha inoltrato al Comune di Massa la richiesta di una variante al RU, finalizzata alla realizzazione di un fabbricato destinato al commercio all'ingrosso di generi alimentari.

La Variante si rende, pertanto, necessaria esclusivamente per consentire, nel solo Lotto 1, l'insediamento di un'attività di commercio all'ingrosso, rimanendo inalterate le potenzialità edificatorie ed i parametri urbanistico-edilizi attualmente vigenti.

In sintesi, gli obiettivi della variante, sono quelli di seguito elencati:

- dare attuazione al completamento dell'ambito d'intervento con la realizzazione di un fabbricato destinato al commercio all'ingrosso;
- rendere nuovamente produttiva un'area dismessa, fonte di degrado urbano;
- realizzare una nuova struttura produttiva connotata da elevati requisiti in termini di adeguatezza funzionale e di sostenibilità energetica ed ambientale;
- insediare una nuova impresa sul territorio comunale, favorendo la crescita occupazionale ed economica;

A tal fine vengono proposte alcune modifiche alla scheda normativa *ACO.2.01 - Ex Dalmine* contenuta nell'Allegato A alle norme tecniche di attuazione del RU (vedi l'elaborato Scheda normativa variata).

La Variante non comporta alcuna variazione al PS che, per il sistema funzionale produttivo e per l'*UTOE n. 2 - Zona industriale*, all'interno della quale ricade l'area in esame, indica l'obiettivo "*del potenziamento*

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

dell'industria manifatturiera, con particolare riferimento alle imprese di media e grande dimensione e del terziario connesso" e quantifica il dimensionamento, in termini di superficie utile lorda, della funzione "industriale e artigianale comprensiva del commercio all'ingrosso e depositi".

La variante, pertanto, riguardando un'area posta all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e non comportando variazioni al PS, rientra tra le quelle semplificate di cui all'art. 30 della LR n. 65/2014. Per la sua formazione si seguono, conseguentemente, le disposizioni di cui all'art. 32 della medesima legge regionale.

La Giunta comunale, con deliberazione n. 317 del 18/11/2021, ha condiviso gli obiettivi della Variante, dando atto del rispetto dei criteri che le varianti al RU devono possedere affinché possa essere attivata la procedura di formazione. Detti criteri sono stati stabiliti dalla stessa Giunta con la deliberazione 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".

Il procedimento, a seguito della citata deliberazione n. 317/2021, è stato avviato con la trasmissione del documento preliminare all'Autorità competente per la verifica di assoggettabilità alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi dell'art. 22 della LR n. 10/2010 (nota del 24/11/2021, prot.int. 81285).

L'Autorità competente, valutata la proposta di variante al RU ed i contributi trasmessi dai soggetti competenti in materia ambientale, ha escluso dalla procedura di VAS la variante in oggetto (determinazione dirigenziale n. 349 del 15/2/2022).

Con nota pervenuta al protocollo comunale n. 42388 del 13/6/2022 l'Ufficio Tecnico del Genio Civile ha rilasciato l'attestazione di deposito n. 2262 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. Con nota del 11/8/2022, prot. 60529, lo stesso ufficio ha comunicato che la pratica è stata archiviata avendone verificata la sostanziale coerenza con quanto richiesto dalla vigente normativa.

Con nota del 23/8/2022, prot. n. 63294, il Consorzio Zona Industriale Apuana ha trasmesso il proprio parere non favorevole, reso ai sensi dell'art. 20 della LR n. 44/2019, con la seguente motivazione:

*"Considerato che la richiesta di variante 06 all'RU del Comune di Massa, oggetto della presente Deliberazione, introduce nell'area di competenza del Consorzio Z.I.A. un'attività economica (commercio all'ingrosso) non del tutto coerente con le finalità produttive e manifatturiere oggetto delle azioni di valorizzazione delle aree interne alla Z.I.A. e che il Consorzio Z.I.A. sta realizzando attualmente;*

*Ravvisato, quindi, che, quindi, la suddetta variante appare sia non espressamente orientata a cogliere gli obiettivi fondativi del Consorzio Z.I.A., sia e comunque, orientata a sottrarre aree della Z.I.A. alla finalità manifatturiera, a favore di altre destinazioni non in linea con le finalità dello stesso Consorzio Z.I.A.;*

*Dato altresì atto che il parere espresso dalla presente Assemblea, in ottemperanza all'art. 20 della L.R. 44/2019, non vincola le successive determinazioni che saranno assunte dal Comune di Massa, lasciando, altresì, impregiudicato l'esito istruttorio tecnico che potrà essere espresso dalla Regione Toscana e dalla Provincia di Massa-Carrara, nell'ambito del procedimento istruttorio sulla variante che fosse attivato dal Comune ex L.R. 65/2014 "Norme per il governo del territorio"*

*Tutto quanto sopra premesso l'assemblea del Consorzio Z.I.A. esprime, ai sensi dell'Art. 20 della L.R. 44/2019, il proprio parere non favorevole alla suddetta Variante 06 all'RU del Comune di Massa pervenuta al Consorzio Z.I.A. in data 28/06/2022 ed acquisita a protocollo del Consorzio Z.I.A. con i protocolli n. 1131/2022 del 29/06/2022 e n. 1132/2022 del 29/06/2022, contestualmente dà mandato".*



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

---

Nonostante il suddetto parere l'amministrazione ha ritenuto di procedere all'adozione della Variante in considerazione dei prioritari obiettivi di sviluppo del territorio perseguiti attraverso la stessa. Il Consiglio comunale ha adottato la variante con atto n. 136 del 13/11/2023.

La deliberazione è stata depositata nella sede comunale rendendolo noto al pubblico mediante avviso pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 49 del 6/12/2023 e sul sito internet del Comune stesso.

Entro il termine di scadenza del deposito sono pervenute tredici osservazioni compresi i contributi tecnici della Regione Toscana.

Tutto quanto sopra visto e considerato

- visto il rapporto, redatto 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 della Variante;
- assicurato che la Variante è corredata della relazione tecnica e della certificazione di cui all'art. 18, comma 2, della LR n. 65/2014;

il sottoscritto arch. Lorenzo Tonarelli, responsabile del procedimento per l'approvazione della "*Variante n. 6 al regolamento urbanistico finalizzata all'introduzione della funzione di commercio all'ingrosso nell'ambito d'intervento ACO.2.01 - Ex Dalmine*", in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 18 della LR n. 65/2014 "Norme per il governo del territorio", accertata la regolarità del procedimento

CERTIFICA

che il procedimento di formazione della Variante si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti ed in coerenza con il piano d'indirizzo territoriale della Regione, il piano territoriale di coordinamento della Provincia di Massa-Carrara, il piano strutturale nonché degli obiettivi generali di riqualificazione dei tessuti insediativi e di sviluppo del territorio del regolamento urbanistico del Comune di Massa.

Massa, 19 agosto 2024

Il responsabile del procedimento  
Arch. Lorenzo Tonarelli