



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

PIANO DI RECUPERO CONVENZIONATO, CON CONTESTUALE VARIANTE AL RU,
FINALIZZATO ALLA RIQUALIFICAZIONE DEL'EX HOTEL MILANO

RELAZIONE TECNICA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(ART. 18 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 ha avviato i procedimenti per il rinnovo dei propri strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica: il PS, con deliberazione della Giunta comunale n. 87 del 8/3/2024, il Piano operativo, con deliberazione della Giunta comunale n. 298 del 1/8/2024.

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, e sono, conseguentemente entrate in vigore le salvaguardie regionale di cui al comma 3 del medesimo articolo.

La presente relazione viene redatta ai sensi dell'art. 18 della LR n. 65/2014 in relazione al procedimento di formazione di un piano di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 119 della medesima legge, denominato *“Piano di recupero convenzionato, con contestuale variante al RU, finalizzato alla riqualificazione del' ex Hotel Milano”* (d'ora in avanti *Variante*).

La *Variante* riguarda un immobile a destinazione turistico alberghiera, che risulta inutilizzato da decenni, ubicata fra piazza Betti angolo via Mazzini, angolo Piazza Pellerano, ricadente su di un'area sulla quale il RU imprime la destinazione di *“Edifici ed aree di tipo turistico alberghiero ed extralberghiero”* disciplinata dagli artt. 43, 44, 45 delle norme tecniche di attuazione (NTA).

Il vigente regolamento urbanistico classifica l'area come *“Edifici ed aree di tipo turistico alberghiero ed extralberghiero”* disciplinata dagli artt. 43, 44, 45 delle NTA.

La Giunta comunale con delibera n. 231 del 27/6/2024 ha dato mandato all'ufficio Pianificazione territoriale di procedere alla redazione di una variante al RU con il fine di revisionare le disposizioni urbanistiche inerenti la zona di intervento, attivando il procedimento di formazione di un piano di recupero in variante al RU, denominato *“Piano di recupero convenzionato, con contestuale variante al RU, finalizzato alla riqualificazione del' ex Hotel Milano”*, con lo scopo di favorire e ottimizzare il recupero e la riqualificazione funzionale dell'immobile in chiave di compatibilità con una offerta alberghiera allineata ai nostri giorni.

Inoltre, in applicazione dei principi perequativi del PS e del RU, la *Variante* prevede la realizzazione di percorsi pedonali pubblici interni alla proprietà, della corte/piazza di proprietà privata da destinare all'uso pubblico e di un nuovo parcheggio interrato ad uso pubblico con soprastante nuova piazza pubblica.

Il procedimento in questione è riconducibile a quello delle varianti semplificate di cui all'art. 30 *“Varianti semplificate al piano strutturale. Varianti semplificate al piano operativo e relativo termine di efficacia”* della LR n. 65/2014, in quanto non comporta incremento del dimensionamento complessivo né diminuzione degli standard ed interessa aree poste all'interno del territorio urbanizzato. Pertanto segue le disposizioni di cui agli artt. 32, 107 e 119 della LR 65/2014. Le varianti semplificate, in base all'art. 230, comma 2, della LR n. 65/2014, sono ammesse anche in regime di salvaguardia dovuto all'intervenuta decorrenza quinquennale dall'approvazione del RU.

La conformazione del RU al PIT/PPR non ha comportato l'attivazione delle procedure semplificate e pertanto, prima dell'approvazione definitiva del *Variante* dovrà essere attivata la conferenza di servizi ai sensi dell'art. 23 della disciplina del PIT/PPR, con la Regione Toscana e con gli altri enti territoriali interessati nonché con i competenti uffici del Ministero, allo scopo di verificare il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici.



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

Per quanto riguarda il rispetto dei disposti della LR n. 10/2010, si fa presente che l'Autorità competente ha escluso la *Variante* dalla procedura di valutazione ambientale strategica con determinazione dirigenziale n. 2030 del 20/09/2024.

Con nota pervenuta al protocollo comunale n. 76602 del 03/10/2024 l'Ufficio Tecnico del Genio Civile ha rilasciato l'attestazione di deposito n. 2343 per la documentazione relativa alle indagini geologiche (art. 104 della LR 65/2014), rinviando la pratica al controllo a campione. Con successiva nota del 10/4/2025 lo stesso ufficio ha comunicato che la pratica non era stata sorteggiata e che veniva conseguentemente archiviata.

Il Consiglio comunale ha adottato la Variante con deliberazione n. 18 del 3/2/2025. Il relativo avviso è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 10 del 5/3/2025 e sul sito internet del Comune.

Entro il termine di scadenza del deposito è pervenuta una sola osservazione.

Tutto quanto sopra visto e considerato

- accertato che la *Variante* si riferisce ad un'area ubicata all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e non comporta variazioni al PS;
- verificato che la *Variante* è coerente con gli obiettivi fissati nei documenti di avvio dei procedimenti di formazione del nuovo PS e del piano operativo;
- visto 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 della *Variante*;
- assicurato che la *Variante* è corredata della relazione tecnica di cui all'art. 18, comma 2, della LR n. 65/2014 (*QP PdR Relazione tecnica*, paragrafo 6);

il sottoscritto arch. Matteo Adriano Ratti, responsabile del procedimento per l'approvazione della "*Piano di recupero convenzionato, con contestuale variante al RU, finalizzato alla riqualificazione dell'ex Hotel Milano*" 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 ed il Piano strutturale del Comune di Massa.

Massa, 12 agosto

Il responsabile del procedimento
Arch. Matteo Adriano Ratti