

Oggetto: Piano di Recupero Convenzionato con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico Comunale finalizzato alla riqualificazione della Villa e del giardino ex Oliviero con reiterazione del vincolo finalizzato all'esproprio del parcheggio pubblico identificato "PP.6.01 Via Verdi – Piazza dei Ronchi" – Adozione.

BURT parte 2° n. 52 del 24.12.2024

OSSERVAZIONE ai sensi dell'art. 32 della Legge Regionale Toscana 1° novembre 2014 n°65.

1 – Acquisizione area destinata a parcheggio pubblico "PP.6.01"

Considerato che il Piano di Recupero Convenzionato con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Massa adottato con Delib. C.C. n° 165 del 28.11.2024 prevede, tra l'altro, quale opera perequativa, a carico del Soggetto Attuatore compresa nella quota compensativa, un contributo economico pari alla somma necessaria alla realizzazione del parcheggio pubblico individuato nell'allegato "A" del quadro progettuale del Regolamento urbanistico quale "PP.6.01 – Via Verdi - Piazza dei Ronchi", dove lo strumento comunale rileva carenza di parcheggi pubblici, in particolare nel periodo estivo;

rilevato che compresi nella quota perequativa sono la progettazione dell'opera e **la cessione a titolo gratuito al Comune dell'area necessaria alla sua realizzazione, previa acquisizione dalla attuale proprietà privata, a cura e spese del Soggetto Attuatore;**

dato atto che questa società, nonostante si sia attivata al fine di ottenere un accordo economico con l'attuale proprietà dell'area interessata alla realizzazione del parcheggio sopra descritto, non è riuscita ad ottenerne la cessione ed all'attualità tale accordo risulta di difficile definizione;

verificato che l'Amministrazione comunale ha confermato la volontà di procedere comunque alla realizzazione del parcheggio pubblico in questione in tempi ragionevolmente brevi, reiterando in ogni caso il vincolo preordinato all'esproprio sull'area interessata nello strumento adottato.

Tutto ciò premesso, si richiede di modificare lo schema di convenzione e gli elaborati della Variante e del contestuale Piano di Recupero Convenzionato nelle parti ove si prevede la preliminare acquisizione dell'area da parte del Soggetto Attuatore e la successiva cessione a titolo gratuito al Comune, sostituendola con l'inserimento nel contributo economico già previsto per la realizzazione del parcheggio anche della quota necessaria al Comune per l'acquisizione dell'area tramite le procedure espropriative prevista dalla legge.

2 – Limitazione impatto acustico durante gli eventi previsti

Considerato che il Piano di Recupero Convenzionato con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Massa confermano all'area interessata la valenza di standard urbanistico attribuendole il connotato di Attrezzature Culturali e che gli eventi previsti assumono fortemente

l'interesse pubblico;

Assicurato che durante lo svolgimento degli eventi le di emissioni del rumore seguiranno sempre le indicazioni e le autorizzazioni delle autorità competenti, ma ritenuto opportuno adottare misure volte a limitare l'impatto acustico verso le aree limitrofe;

si richiede di inserire nelle norme del Piano di Recupero e della Variante la possibilità di installare idonee barriere antirumore ove necessario ai confini dell'area con le altre proprietà private.

Tali dispositivi avranno altezza massima pari a ml. 3 e saranno disposti ai lati del confine di proprietà secondo le norme civilistiche in materia; inoltre saranno dotate di schermature di essenze arboree per neutralizzarne l'impatto visivo.

Ritenuto che i punti previsti nell'osservazione proposta siano finalizzati al perseguimento dell'interesse pubblico, questa Società resta in attesa della sua discussione presso gli organi competenti e dei conseguenti esiti nel corso del procedimento di approvazione dello strumento urbanistico in oggetto.

Distinti saluti.

Luogo e data: Massa, 20/01/2025

L'Osservante: ... (Bocelli Alberto – Pax International s.r.l.)

Firma



PAX INTERNATIONAL s.r.l.
L'AMMINISTRATORE UNICO
ALBERTO BOCELLI

ALL



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ
Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio

ID 96096

Oggetto: Comune di Massa (MS)

Piano di recupero convenzionato, con contestuale variante al RU, finalizzato alla riqualificazione della villa e del giardino ex Oliviero con reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio del parcheggio pubblico identificato come "PP.6.01- Via Verdi Piazza Ronchi" - ADOZIONE - avviso pubblicato sul BURT n° 52 del 24/12/2024.

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

Soprintendenza per i Beni Architettonici, paesaggistici,
storici artistici ed Etno-antropologici di Lucca e Massa
Carrara

Responsabili della Direzione Regionale:
Urbanistica e Sostenibilità
SEDE

Il Comune di Massa, con nota prot. R.T. 0654070 del 17/12/2024, ha trasmesso la documentazione della Variante al RU relativa al "Piano di recupero convenzionato, con contestuale variante al RU, finalizzato alla riqualificazione della villa e del giardino ex Oliviero con reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio del parcheggio pubblico identificato come "PP.6.01- Via Verdi Piazza Ronchi" e adottata, ai sensi dell'art. 32 della LR 65/2014, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 165 del 28/11/2024.

L'avviso di adozione della Variante è stato pubblicato sul BURT n° 52 del 24/12/2024.

Con riferimento alla procedura in oggetto, si trasmette in allegato il contributo tecnico redatto dal Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, si allega altresì il contributo del settore regionale Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio (prot. reg. n. 0021250 del 16/01/2025).

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

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

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

Referente amministrativo della pratica.

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



Oggetto: Comune di Massa (MS)

Piano di recupero convenzionato, con contestuale variante al RU, finalizzato alla riqualificazione della villa e del giardino ex Oliviero con reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio del parcheggio pubblico identificato come "PP.6.01- Via Verdi Piazza Ronchi" - ADOZIONE - avviso pubblicato sul BURT n° 52 del 24/12/2024.

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

Il Comune di Massa, con nota prot. R.T. 0654070 del 17/12/2024, ha trasmesso la documentazione della Variante al RU relativa al "Piano di recupero convenzionato, con contestuale variante al RU, finalizzato alla riqualificazione della villa e del giardino ex Oliviero con reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio del parcheggio pubblico identificato come "PP.6.01- Via Verdi Piazza Ronchi" e adottata, ai sensi dell'art. 32 della LR 65/2014, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 165 del 28/11/2024.

L'avviso di adozione della Variante è stato pubblicato sul BURT n° 52 del 24/12/2024.

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 09/12/2010 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 documentazione trasmessa per il procedimento in oggetto è costituita dai seguenti elaborati:

- A) Variante RU Relazione tecnico illustrativa;
- B) Variante Cartografia;
- C) Variante scheda Norma AC604;
- D) Variante attrezzature di tipo culturale;
- E) Variante Scheda PP601_variata;
- F) Variante relazione geologica;

- G) Variante Scheda norme di fattibilità;
- H) Studio del traffico;
- I) Esclusione Vas
- L) Pdr Relazione illustrativa;
- M) Pdr Quadro Conoscitivo;
- N) Pdr Quadro Progettuale;
- O) Pdr Norme tecniche di attuazione;
- P) Pdr Schema di convenzione;
- Q) Nota del garante attività info e partecipazione;
- R) Relazione del responsabile di procedimento

La Variante al Regolamento Urbanistico riguarda l'area posta in località Ronchi Poveromo, Lungomare di Levante, denominata Ex Villa Oliviero; l'AC prevede per l'area in oggetto, che attualmente si presenta in stato di degrado, un percorso di riqualificazione e recupero di tutto il complesso immobiliare e del parco che circonda la proprietà.

L'obiettivo della Variante è di riportare l'intero compendio ad una configurazione unitaria al fine di una rivalorizzazione complessiva, permettendo il ripristino del parco/giardino ed intervenendo sugli edifici di valore nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e funzionali, eliminando le situazioni di degrado e definendo destinazioni d'uso più confacenti alla sua storia ed alle sue caratteristiche ambientali ed architettoniche.

L'area dal RU vigente è definita da due zonizzazioni: in parte tessuto edilizio rado (TER) ed in parte ad aree per attrezzature di interesse comune, nello specifico spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport (AIC.sp); la Variante predispone l'unificazione delle due zonizzazioni mediante l'introduzione di in un unico ambito d'intervento denominato "AC.6.04 Ex Villa Oliviero" al fine di procedere al recupero e alla riqualificazione dell'area con l'attuazione di un Piano di Recupero.

L'intero complesso ricade in zona soggetta a vincolo idrogeologico e nei seguenti ambiti di tutela paesaggistica:

- la disciplina relativa ai Beni Paesaggistici ex art. 142 c. 1 lett a) DLgs 42/2004 e in particolare quella relativa ai "I territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per terreni elevati sul mare" - 3 Sistema costiero 1. Litorale sabbioso Apuano-Versiliese.
- la disciplina relativa ai Beni Paesaggistici ex art. 136 DLgs 42/2004 e in particolare quella relativa al D.M. 21/10/1968 G.U. 287 del 1968 denominato "Zona litoranea nei comuni di Massa e Montignoso".

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

- SUPERFICIE TERRITORIALE: 12394 mq
- SUPERFICIE FONDIARIA: 12394 mq
- AREA A CESSIONE: -
- FINALITÀ:

Riportare l'intero compendio ad una configurazione unitaria al fine di una rivalorizzazione complessiva, ripristinando il parco/giardino, intervenendo sugli edifici di valore nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e funzionali ed eliminando le situazioni di

degrado. Far riemergere le peculiarità, le potenzialità ed il carattere di luogo di aggregazione per eventi di prestigio con evidenti ricadute economiche e culturali sull'intero contesto territoriale.

- **DESTINAZIONE D'USO:**

Turistico-ricettivo – Residenziale – Attrezzature di tipo culturale

- **DIMENSIONAMENTO E PARAMETRI URBANISTICI:**

Date le caratteristiche peculiari del compendio ed allo scopo di una sua migliore riconfigurazione, per la riunificazione funzionale delle aree interne e la loro ricomposizione si opererà per un Piano di Recupero unitario convenzionato che stabilirà nel dettaglio il dimensionamento ed i parametri urbanistici da applicarsi.

Per gli edifici di significativo valore si rinvia all'articolo 55 delle NTA. Per tutti gli edifici di valore architettonico nullo è ammessa la categoria d'intervento fino alla sostituzione edilizia.

Per tutti gli interventi è ammessa una distanza minima dai confini di ml. 5, salvo deroghe specifiche per giustificati motivi di ricomposizione planivolumetrica.

Per gli interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione è ammessa un'altezza massima di ml 5.00. Per le specifiche di dettaglio vedi allegato "A"

- **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**

La riunificazione funzionale delle aree e la ricomposizione dei volumi si attua mediante Piano di Recupero Convenzionato redatto nel rispetto delle indicazioni della presente scheda. Per i soli interventi di Manutenzione e Restauro tramite intervento diretto. Per gli edifici privi di valore architettonico la sostituzione edilizia continuerà ad essere ammessa con intervento diretto anche dopo la realizzazione del Piano di Recupero, con un incremento massimo di Superficie Edificabile (SE) del 10% della Superficie Edificabile esistente.

- **ALLEGATO A: PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE / RICONFERMA E REITERAZIONE DELLA PREVISIONE DI:**

[...] Inoltre il Soggetto Attuatore ha concordato con l'Amministrazione comunale, a titolo perequativo e di "contributo per la città pubblica", di intervenire ulteriormente nel processo di riqualificazione del contesto territoriale in cui è situata l'area in questione con il versamento al Comune di un contributo economico pari all'intera somma necessaria alla realizzazione del nuovo parcheggio pubblico previsto nella vicina area posta all'intersezione tra Via Ronchi e Via Donizetti ed individuato nel vigente RU quale PP.6.01, con la redazione del Progetto di Fattibilità Tecnico – Economica da consegnare al Comune, nonché con la cessione a titolo gratuito al Comune dell'area necessaria alla realizzazione del parcheggio pari a circa 760 mq. previa acquisizione a sua cura e spese dalla originale proprietà privata.

In considerazione dell'ultimo punto sopra riportato della scheda norma, l'ambito d'intervento ex Villa Oliviero è correlato all'ambito PP.6.01, la Variante quindi conferma, reiterandola all'interno del RU, la previsione del parcheggio pubblico riproponendo la scheda PP.6.01 3Via Verdi Piazza dei Ronchi con alcune modifiche relative alle "misure di mitigazione e prescrizioni paesaggistico e/o tipologiche".

Si rileva, dalla relazione del RUP, che l'Autorità competente ha escluso il procedimento dalla procedura di valutazione ambientale strategica con determinazione dirigenziale n. 392 del 29/2/2024 e che l'Ufficio Tecnico del Genio Civile ha rilasciato l'attestazione di deposito n. 2334 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.

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.

- 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 di verificare la coerenza della Variante con gli indirizzi e gli obiettivi presentati nell'atto d'avvio del PS.**
- Nella scheda norma AC.6.04, la "Superficie Territoriale" coincide con la "Superficie Fondiaria", le "aree a cessione" risultano pari a 0 mq; **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 possono (o meno) essere reperiti nell'area, se sono da considerarsi monetizzabili, se sono compensati attraverso altre misure con riferimento al cosiddetto "contributo per la città pubblica".**
- Nella relazione illustrativa è riportato quanto segue: «La trasformazione e riqualificazione dell'Area AIC.sp dunque, oltre a consentire il recupero del parco/giardino, non comporterà una diminuzione degli standard relativi alle aree di interesse comune ma darà invece la possibilità di avere spazi per usi più consoni al contesto storico e ambientale in cui sono inseriti, e di fornire da parte della proprietà, sia pure in determinate occasioni, la possibilità di assistere a manifestazioni di sicuro interesse che polarizzeranno l'attenzione sul territorio massese costituendo elemento di richiamo e prestigio e di supporto all'economia locale». **Si chiede di chiarire il sopracitato passaggio in quanto il cambio di destinazione d'uso dell'area destinata dal vigente RU ad "AIC" sembra configurare urbanisticamente una riduzione di dotazione pubblica/spazi pubblici. In tal caso, si chiede, inoltre, di argomentare la cessione dell'area destinata a spazi pubblici determinata dal cambio d'uso e di esplicitare le misure compensative qualora previste.**
- **Con riferimento ai due punti precedenti si chiede di chiarire ed esplicitare il valore che assume il "contributo per la città pubblica".**
- Nella sezione "DIMENSIONAMENTO E PARAMETRI URBANISTICI" della scheda norma non sono riportate alcune indicazioni specifiche rimandando completamente al «Piano di Recupero unitario convenzionato che stabilirà nel dettaglio il dimensionamento ed i parametri urbanistici da applicarsi». **Si chiede che siano riportate nella scheda norma la SE esistente (stimata) e la SE edificabile al fine di comprendere la portata dimensionale della previsione.**
- Si segnala che l'«Accordo tra il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del turismo e la Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti di pianificazione», siglato in data 17 maggio 2018,

prevede al comma 3 dell'art.6 che: «Per le varianti semplificate, di cui al Titolo II, Capo IV della LR 65/2014, agli strumenti conformativi, si rende, invece, necessario un avvio, laddove la variante comprenda Beni paesaggistici, ai solo fini di cui all'articolo 21 della Disciplina del PIT-PPR». **Si chiede riscontro dell'adempimento procedurale previsto dall'Accordo MiBACT e Regione Toscana. Qualora detto adempimento fosse stato omesso si invita codesta Amministrazione a recuperare tempestivamente il passaggio procedurale con la trasmissione agli Enti indicati nell'Accordo.**

Con riferimento alla verifica di conformità al PIT-PPR si evidenzia, infine, che il procedimento in oggetto è soggetto agli adempimenti previsti dal comma 2 lett. c) e comma 5 dell'art. 4 dell'Accordo MiBACT e Regione Toscana; perciò ai fini della richiesta di convocazione della conferenza paesaggistica ai sensi degli art. 21 e art. 23 del PIT/PPR, si ricorda di trasmettere la relativa documentazione al Settore scrivente e al Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio, nonché al Segretariato Regionale del MiC ed alla competente Soprintendenza.

*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



Oggetto: Piano di recupero convenzionato, con contestuale variante al RU, finalizzato alla riqualificazione della villa e del giardino ex Oliviero con reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio del parcheggio pubblico identificato come "PP.6.01- Via Verdi Piazza Ronchi" – **ADOZIONE - Contributo tecnico in fase di osservazione ai sensi degli art. 32 della L.R. 65/2014.**

Settore Sistema Informativo e Pianificazione del
Territorio

e, p.c. alla Direzione Urbanistica e Sostenibilità
SEDE

In riferimento alla richiesta di contributo Prot. 0666289 Data 23/12/2024, per quanto di competenza in merito alla verifica ex art. 23 c.3 della Disciplina del PIT/PPR del rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici nei Piani Attuativi previsti negli strumenti urbanistici comunali, si rappresenta quanto segue.

Il Regolamento Urbanistico (RU) del Comune di Massa, approvato con deliberazioni del Consiglio comunale n. 142 del 30/7/2019 e n. 117 del 20/7/2021, è stato sottoposto alla procedura ai sensi dell'art.21 della Disciplina del PIT/PPR e ritenuto conforme al PIT/PPR.

La conformazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Massa al PIT/PPR non ha comportato l'attivazione delle procedure semplificate, come da verbali delle sedute della Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 del PIT/PPR svolte in data 20/9/2019 e in data 18/10/2021 (per le parti ripubblicate).

Il Comune di Massa con D.C.C. n.165 del 28.11.2024 ha adottato la Variante n.8 al Regolamento Urbanistico che riguarda:

- la reiterazione con alcune modifiche della previsione del parcheggio pubblico contenuta nella scheda *PP.6.01 - Via Verdi Piazza dei Ronchi*;
- la costituzione di un nuovo ambito di conservazione *AC.6.04 – Ex villa Oliviero*, la definizione della relativa scheda norma e il contestuale Piano di Recupero.

L'ambito delimitato dalla Scheda Norma AC. 6.04 risulta vincolato:

- ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004 in forza del D.M. 21/10/1968 G.U. 287 del 1968 "*Zona litoranea nei comuni di Massa e Montignoso (il presente decreto costituisce estensione e rettifica del precedenti provvedimenti: D.M. 09/06/1952, D.M. 10/12/1953, D.M. 21/10/1968)*";
- ai sensi dell'art. 142 c.1 del D.Lgs. n. 42/2004 lett.a) "*Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare*";

pertanto il relativo Piano di Recupero dovrà essere sottoposto alle valutazioni di cui all'art. 23 c.3 della Disciplina del PIT/PPR.

La Conferenza di servizi, finalizzata alle suddette valutazioni sul Piano di Recupero, sarà svolta in maniera coordinata con la Conferenza Paesaggistica di cui all'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR sulla Variante 8 al RU di Massa.

In via preliminare a quelle che saranno le valutazioni proprie della Conferenza ex art. 23 c.3 della Disciplina del PIT/PPR, **al fine di garantire la tutela dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico dell'ambito oggetto del PdR, si propone di individuare alternative di localizzazione del fabbricato 24 (tettoia e ripostiglio) in posizione più appartata rispetto alla villa.**

Per ogni ulteriore chiarimento o comunicazione si prega di prendere contatto con:

Arch. Cecilia Berengo – Titolare E.Q. *Gestione ed attuazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico* - tel. 055/4385307 e-mail: cecilia.berengo@regione.toscana.it

Ing. Concetta Coriglione – Funzionario - tel. 055/4384383 e-mail: concetta.coriglione@regione.toscana.it

Cordiali saluti

Il Dirigente del Settore
Arch. Domenico Bartolo Scarscia

STUDIO LEGALE
SANALITRO TADDEI ASSOCIATI

FIRENZE, Viale Spartaco Lavagnini, 15 (50129)

ROMA, Via Antonio Bertoloni, 44 (00197)

Firenze, 23 gennaio 2025

Spett.le **Comune di Massa**
Via Porta Fabbrica, 1
54100 – Massa
alla c.a. del Sindaco

per pec
comune.mass@postacert.toscana.it

OSSERVAZIONI al “*Piano di recupero convenzionato, con contestuale variante al RU, finalizzato alla riqualificazione Villa e giardino ex Oliviero con reiterazione vincolo preordinato all’esproprio del parcheggio pubblico identificato come PP.6.01 Via Verdi Piazza Ronchi*”, adottato con delibera del Consiglio comunale n. 165 del 28/11/2024, pubblicata sul BURT n. 52 del 24/12/2024

Il sottoscritto **dott. Giuseppe Mazzini** (c.f. MZZGPP61E24D612U) nato a Firenze il 24/05/1961 e ivi residente in Viale Gramsci 17 – in proprio e quale procuratore dell’**arch. Donata Mazzini** (c.f. MZZDNT70S52D612P) e della signora **Anna Marchi Mazzini** (c.f. MRCNNA39D56D612K) in virtù di procura generale rogata Notaio Niccolai il 14/11/1988 e registrata a Firenze, atti pubblici, il 22/11/1988 al n. 7582 – assistito nel presente procedimento dall’avv. Jacopo Sanalidro (c.f. SNLJCP69H18D612N; pec: jacoposanalidro@pec.ordineavvocatifirenze.it) ed elettivamente domiciliato presso il suo Studio in Firenze, 50129 – Viale S. Lavagnini 15,

in relazione all’adozione del Piano di recupero convenzionato con contestuale variante al Regolamento Urbanistico in oggetto

formula le seguenti

OSSERVAZIONI

1) Premessa

1.1 – Lo scrivente è nudo proprietario per la quota di 1/2 degli immobili ubicati in Loc. Poveromo (MS), sul Lungomare di Levante, n. 67, identificati al Fg. 161, p.lla 123 e 255 del Catasto Fabbricati Comune di Massa nonché dei mappali limitrofi, nonché procuratore dell’arch. Donata Mazzini, nuda proprietaria per la rimanente quota di 1/2 e della signora Anna Marchi Mazzini, usufruttuaria.

C.F. e P. IVA 06495710482 – Codice Univoco: M5UXCR1
Tel. 055 499 501 - Fax 055 461 333
email: studio@st-lex.com
www.st-lex.com



Detto compendio è confinante con l'immobile distinto catastalmente al Fg. 161, p.lla 253 (Villa Alpebella, ex Villa Oliviero) e oggetto del Piano di recupero convenzionato in epigrafe.

Entrambi i fabbricati ricadono nella fascia litoranea Ronchi Poveromo, espressamente inserita fra le invarianti di tipo paesaggistico ambientale, sia perché compresa nel vincolo 287-1968 – Zona litoranea nei comuni di Massa e Montignoso, sia in quanto ricadente in aree tutelate per legge (Sistema Costiero 1. Litorale sabbioso Apuano – Versiliese e, in parte, territori coperti da foreste e boschi).

Entrambi gli immobili, inoltre, sono espressamente qualificati dallo strumento urbanistico comunale come “*Edifici di interesse significativo*”.

1.2 – Con l'adozione del Piano di recupero convenzionato e contestuale variante al Regolamento Urbanistico in oggetto, sul presupposto che il compendio della ex Villa Oliviero sia “*inutilizzato da decenni*”, sono previsti numerosi interventi che, secondo quanto indicato nella **delibera consiliare di adozione n. 165/2024**, perseguirebbero la finalità di recuperare l'area trasformandola in luogo destinato anche a ospitare numerosi eventi, nazionali e internazionali, di prestigio.

In particolare, come indicato nella **relazione tecnica illustrativa alla Variante** (elaborato A), sono previsti il “*recupero di tutta quella parte originaria, facente parte del primissimo insediamento risalente agli anni 20-30 del '900*” e “*il ripristino di quelle zone, un tempo dedicate al Club Oliviero, che ha dato lustro e splendore alla proprietà durante gli anni 60-70 del '900, ubicate nella parte che affaccia sul Lungomare*”.

Lo stesso documento conferma, inoltre, che nell'area saranno organizzati “*eventi culturali di interesse nazionale ed internazionale, quali eventi musicali, esposizioni artistiche, incontri letterari e quant'altro attinente la cultura e l'arte*” secondo quanto precisato nell'**elaborato D** (*Attrezzature di tipo culturale*).

La nuova **Scheda Norma AC.6.04** (elaborato C), oltre a indicare una distanza minima dal confine pari a 5 metri salve deroghe per tutti gli interventi, specifica le varie destinazioni ammissibili nel compendio, precisando che sull'intero lotto è ammesso il cambio di destinazione d'uso con intervento diretto.

La **Relazione tecnica illustrativa del Piano di Recupero** (elaborato L), dopo aver ribadito gli obiettivi già indicati nella relazione illustrativa della variante sopra riportata, precisa gli interventi previsti e le relative caratteristiche prevedendo, in particolare, per quanto interessa lo scrivente, la demolizione dell'attuale fabbricato adibito a spogliatoi e magazzini antistante le piscine – che è indicato con il n. 17 alle pagg. 15 e 21 della relazione e che si trova sul confine con la proprietà Mazzini – con conseguente ricostruzione dello stesso sul sedime originario e contestuale aumento di volumetria (con incremento da 224,23 a 453,25 mc.).

1.3 – Nonostante la complessità e la consistenza degli interventi previsti (sopra solo in parte sintetizzati), **il Piano di Recupero non è stato sottoposto a VAS**, giusto provvedimento di esclusione di cui alla determina dirigenziale n. 392 del 29/02/2024.

*** * ***

Si anticipa sin d'ora che il Piano di Recupero con contestuale variante al Regolamento Urbanistico adottato comportano gravissimi impatti sulla proprietà dello scrivente, che è gravemente danneggiata dalle destinazioni d'uso che si prevede di assegnare al compendio confinante e dalle opere previste.

Se ne contesta pertanto la legittimità e si formulano le seguenti osservazioni.

2) **OSSERVAZIONE n. 1: illegittima esclusione da VAS per difetto assoluto di motivazione e omessa valutazione degli impatti ambientali derivanti dal Piano di Recupero e dalla Variante, con particolare riferimento agli impatti acustici e alla viabilità**

2.1– L'art. 5, comma 3, lett. a) della L.R. Toscana n. 10/2010 stabilisce che *“L'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione, effettuata dall'autorità competente secondo le disposizioni di cui all'articolo 22, della significatività degli effetti ambientali”* per *“i piani e programmi di cui al comma 2, che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le relative modifiche che definiscano o modifichino il quadro di riferimento per la realizzazione dei progetti ...”*.

Il citato art. 22 della stessa L.R. Toscana n. 10/2010 precisa che:

- *“Nel caso di piani e programmi per i quali, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, è necessario accertare preliminarmente l'assoggettabilità dei medesimi a valutazione ambientale strategica, l'autorità procedente o, il proponente, nella fase iniziale di elaborazione del piano o programma, predispone un documento preliminare che illustra il piano o programma e che contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'allegato 1 alla presente legge”* (comma 1);
- *“Qualora l'autorità competente stabilisca di non assoggettare il piano o il programma al procedimento di VAS specifica i motivi principali di tale decisione in relazione ai criteri pertinenti elencati nell'allegato 1 e specifica le eventuali raccomandazioni per evitare o prevenire effetti significativi e negativi sull'ambiente”* (comma 3).

Infine, il richiamato Allegato 1 individua i *“Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi”*, stabilendo al punto 2 che l'Autorità competente deve valutare le *“Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:*

- *probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;*
- *carattere cumulativo degli impatti;*
- *natura transfrontaliera degli impatti;*
- *rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);*
- *entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);*

- *valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:*
 - *delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;*
 - *del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;*
 - *dell'utilizzo intensivo del suolo;*
- *impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale”.*

2.2 – Nel caso di specie, la delibera della Giunta comunale n. 3 dell'11/01/2024 che ha dato avvio al procedimento afferma che *“alla presente deliberazione è allegato, quale parte integrante, il documento preliminare che illustra il piano, definisce gli obiettivi da perseguire e contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente”.*

Come risulta dall'elenco elaborati riportato nella stessa delibera, tuttavia, il predetto *“documento preliminare”* previsto dall'art. 22 della L.R. Toscana n. 10/2010 **non** è presente.

Né vi sono elaborati equivalenti in quanto le informazioni e i dati necessari per valutare i possibili effetti ambientali come prescritto dai citati art. 22 e Allegato 1 L.R. Toscana n. 10/2010 **non** sono riportati neppure nelle relazioni illustrative, né in quella della variante (elaborato A), né in quella del Piano di recupero (elaborato L).

In entrambi i documenti appena richiamati, infatti, è presente una paginetta scarsa dedicata alla *“verifica di assoggettabilità a VAS”* nella quale, per quanto più interessa lo scrivente, si afferma genericamente che *“Per gli aspetti di acqua (tutela della risorsa idrica e servizio idrico integrato), aria, acustica, energia, suolo e sottosuolo e rifiuti non si evidenziano impatti significativi dovuti alle trasformazioni oggetto di variante”* (sottolineatura presente a pag. 19 dell'elaborato A e a pag. 30 dell'elaborato L, n.d.r.).

Ciononostante, con la determina dirigenziale n. 392 del 29/02/2024, il Comune di Massa, *“esaminati e discussi gli elaborati e preso atto dei pareri/contributi pervenuti, con particolare riferimento alle tematiche ambientali, **esclude dalla Procedura VAS ai sensi dell'art. 5 comma 3 lett. a)**, il “Piano di recupero convenzionato, con contestuale variante al RU, finalizzato alla riqualificazione della Villa e del giardino ex Oliviero (PdR)” [sottolineatura e grassetto presenti nell'atto, n.d.r.], nel rispetto dei contributi espressi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale. Si raccomanda che per gli aspetti ambientali vengano seguiti i procedimenti previsti per l'ottenimento delle relative autorizzazioni in fase di ottenimento del titolo abilitativo”.*

È quindi evidente la violazione delle disposizioni in tema di VAS perché l'esclusione di tale procedura è stata disposta in **difetto assoluto di motivazione** e senza neppure aver acquisito un elaborato nel quale siano descritti gli **impatti ambientali** connessi al Piano di Recupero e alla variante che **non** sono stati quindi **valutati**.

2.3 – L'omissione è tanto più grave se si considera che dagli altri elaborati risulta che ci saranno certamente impatti negativi significativi.

Ciò vale, in particolare, per il profilo del **rumore** perché l'obiettivo dichiarato del Piano di Recupero e della variante è quello di *“aumentare le potenzialità attrattive ed il carattere”*

del luogo di aggregazione per eventi di prestigio” e “garantire la presenza di un servizio culturale consistente nell’organizzazione di eventi di livello internazionale” (così la delibera consiliare di adozione, n. 165/2024).

Anche la relazione tecnica illustrativa alla Variante (elaborato A) conferma che, “allo scopo di garantire e mantenere comunque la presenza di uno standard urbanistico su area privata, tra le destinazioni ammesse nella complessiva riqualificazione del compendio, oltre a quella residenziale ed a quella turistico ricettiva si inserirà anche “Attrezzature di tipo culturale”, che consentirà alla proprietà, in determinate occasioni, di organizzare eventi culturali di interesse nazionale ed internazionale, quali eventi musicali, esposizioni artistiche, incontri letterari e quant’altro attinente la cultura e l’arte. Tali eventi saranno programmati in accordo con l’Amministrazione comunale ed inseriti tra gli obblighi convenzionali del Piano di recupero, ove ne saranno stabiliti i dettagli e le modalità attuative”.

Analogamente, le Norme tecniche di attuazione del Piano di recupero (elaborato O), infine, stabiliscono che “La proprietà si impegnerà, in determinate occasioni, ad organizzare eventi culturali di interesse nazionale ed internazionale, quali eventi musicali, esposizioni artistiche, incontri letterari e quant’altro di attinente alla cultura ed all’arte”.

Il dettaglio è riportato nell’**elaborato D** (Attrezzature di tipo culturale), nel quale si precisa che “la parte più grande dell’area, che comprende il parco sul lungomare, la zona piscina e la parte retrostante della villa è destinata all’evento vero e proprio” secondo i due schemi che si riportano di seguito in estratto:



Si precisa che l'indicazione “*altra proprietà*” sopra sottolineata in rosso si riferisce alla proprietà Mazzini che, tuttavia, non è affatto un'area scoperta come indicato nell'elaborato in esame perché prospiciente al fabbricato sopra la piscina (sopra indicato con freccia blu) è presente un fabbricato utilizzato come civile abitazione e, poco distante, anche la Villa sempre di proprietà Mazzini come risulta dal seguente rilievo *Google Earth*:



La stessa area è già esposta alle immissioni acustiche derivanti dal traffico sul Lungomare di Levante nonché, nel periodo estivo, dagli stabilimenti balneari.

Ciononostante, **non è stata effettuata alcuna valutazione degli impatti acustici**, né sono stati considerati gli effetti e gli impatti cumulativi ma, in violazione delle disposizioni sopra richiamate, si prevede comunque di trasformare il compendio ex Oliviero in un'area da adibire a eventi musicali nazionali e internazionali con un semplice e generico rinvio a eventuali verifiche che saranno effettuate in sede di successivo rilascio dei singoli titoli edilizi.

Neppure sono state considerate le previsioni – rilevanti sul piano acustico e vibrazionale – collegate alla demolizione e ricostruzione del fabbricato indicato al n. 17 (che, come anticipato in premessa, si colloca in prossimità della proprietà Mazzini), in forza delle quali:

- i) sarà rimossa buona parte della vegetazione attualmente esistente sul confine fra le due proprietà (cfr. la Tav. 11 contenuta nell'elaborato N);
- ii) sarà realizzato, sempre a ridosso del confine fra le due proprietà e al posto della vegetazione esistente, un vialetto carrabile e pedonale in ghiaia per l'accesso al medesimo fabbricato 17 (cfr. la Tav. 12 contenuta nel citato elaborato N).

L'unico riferimento al profilo del rumore è contenuto nei pareri della ASL e dell'Arpat che, tuttavia, sono a loro volta generici e non completi, non comprendendo valutazioni analitiche sulle diverse matrici ambientali di cui si devono prevedere i livelli impattanti corretti.

In particolare, la ASL si limita a fare riferimento a “*misure mitigative relative alla rumorosità ed alla emissione di polveri*” per la sola “*fase di cantiere*” e quindi non considera gli impatti derivanti dall'utilizzo del compendio secondo la nuova destinazione impressa dalla variante e dal Piano di recupero adottati.

L'Arpat, invece, afferma che “*la proposta di Variante in oggetto non comporti impatti negativi significativi sull'ambiente tali da richiedere che la variante sia assoggettata a VAS*” ma evidenzia subito dopo le criticità del piano precisando quanto segue: “*In merito all'intenzione di svolgere eventi e manifestazioni di interesse pubblico, si fa presente che sarà necessario che sia presentata una valutazione di impatto acustico per ogni evento e/o manifestazione ai fini di accertare il rispetto dei valori limite previsti dal Piano di classificazione acustica comunale oppure valutare l'eventuale necessità di ricorrere ad autorizzazione in deroga ai valori limite. Nel caso il Comune ritenga di voler identificare tutta o una parte dell'area come “zona di pubblico spettacolo”, dovrà intervenire sul regolamento comunale inserendo le prescrizioni per l'utilizzo dell'area; le prescrizioni dovranno indicare, tra le altre cose, quali manifestazioni ed eventi ed in quali condizioni si possono svolgere senza ulteriori oneri e quali invece debbano ricorrere alla richiesta di deroga esplicita ai limiti in materia di impatto acustico*”. È chiaro che, vista la prossimità geometrica e acustica dei ricettori, ogni attività di quelle che vengono presentate sarà impattante oltre i limiti previsti dalla legge (per non citare quelli, più restrittivi, previsti dalla giurisprudenza di settore). Invece che affidarsi al meccanismo della deroga, sarebbe stato opportuno richiedere una valutazione previsionale di impatto acustico, completa di tutti i contenuti previsti dalla legge n. 447/1995, dalla L.R. Toscana n. 89/1998 e dai loro decreti attuativi, considerando in particolare l'art. 12, comma 2 della D.G.R. n. 857 del 21/10/2013 e il suo Allegato A che definisce i “*Criteri per la predisposizione della documentazione di impatto acustico ai sensi dell'art. 12 comma 2 e 6bis della l.r. n. 89/98*”.

In altri termini, sarebbe stato possibile esprimere un parere congruo solo verificando la completezza e correttezza della documentazione obbligatoria richiesta dalla predetta normativa e specificando se i parametri utilizzati per la redazione della valutazione previsionale di impatto acustico, anche con riferimento alle attività musicali, e antropiche, amplificate e non, fossero corretti così come se le mitigazioni proposte fossero efficaci.

Invece, la stessa Arpat riconosce che ci sarà la necessità di chiedere e ottenere deroghe ai limiti di immissioni previsti dal PCCA (peraltro, come noto, irrilevanti ai fini dei rapporti tra proprietà confinanti rispetto ai quali le opere e le attività previste sono del tutto incompatibili con la tutela minima dei diritti fondamentali *in primis* quello alla salute di chi ci abita) e che, allo stato, non è dato neppure comprendere di quanti e quali eventi si tratti.

Proprio la genericità degli elaborati del Piano e della variante sul punto avrebbe dovuto imporre a tutte le Amministrazioni coinvolte particolare attenzione agli impatti acustici, quantomeno chiedendo integrazioni al Proponente; ma nulla di tutto ciò è avvenuto perché è stato illegittimamente deciso di rimandare tutto a un momento successivo.

Né potrebbe essere invocata destinazione antecedente perché, come risulta dalla ricostruzione storica contenuta negli elaborati del Piano di Recupero e della variante, l'ex Club Oliviero era al chiuso (quindi schermati sul piano acustico) mentre adesso si prevedono eventi all'aperto.

2.4 – Analoghe lacune si rinvergono per i profili legati alla viabilità perché lo **Studio del traffico** (elaborato H) afferma che, in occasione degli eventi “*gli stalli (circa 150) presenti su Via Verdi fino a Via del Fescione, posizionati di fianco alla carreggiata che da Marina di Massa porta al Cinquale, in accordo con la Pubblica Amministrazione, saranno adibiti a parcheggio per le navette degli ospiti*” e che, “*se alla proprietà, per motivi organizzativi, si accedesse dal lungomare, sarebbero sfruttati gli stalli sul Viale al Mare*”.

In sostanza, ancora una volta senza precisare quanti e quali eventi saranno effettuati, ci si limita a prevedere l'eliminazione di un numero consistente di posti auto, senza neppure una valutazione cumulativa con i numerosi eventi organizzati dai vari stabilimenti balneari del lungomare, non solo in periodo diurno ma anche notturno, soprattutto nel periodo estivo.

*

3) **OSSERVAZIONE n. 2: contrasto con il PIT**

3.1 – Come risulta dall'estratto dell'elaborato D sopra riportato, il Piano prevede due diverse tipologie di eventi, entrambe da realizzare nella porzione del parco compresa fra la proprietà Mazzini e il lungomare.

In particolare, oltre a eventi all'aperto con posti a sedere e palco scoperti, il Piano prevede anche lo svolgimento di manifestazioni all'interno di una “*Tensostruttura*”.

Dovrebbe verosimilmente trattarsi (il condizionale è d'obbligo stante la già denunciata genericità) di una struttura analoga a quella installata ad esempio per la stagione 2023 che presentava notevole altezza e consistenza come da rilievo fotografico che si riporta di seguito:



Siamo quindi in presenza di un manufatto di grande impatto visivo, immediatamente percepibile anche dal Lungomare, che altera la visuale e il contesto paesaggistico dell'area e l'integrità morfologica e percettiva della zona che, come anticipato e premessa e riconosciuto negli stessi elaborati del Piano e della variante, è di particolare pregio ed è soggetta a vincolo.

3.2 – Ciò in contrasto anche con il Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico – PIT approvato dalla Regione Toscana.

È evidente, in primo luogo, il mancato rispetto della **Direttiva 4.4** (non riportata, forse non per caso, negli elaborati del Piano di recupero e della variante) **dell'Obiettivo 4** (*Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali*) **contenuti nella Disciplina d'uso della Scheda di Ambito "02 Versilia e Costa Apuana"** in base alla quale "Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono" a "salvaguardare i varchi di accesso e le visuali verso il mare dai viali litoranei e dagli assi storici, favorendo la riappropriazione e fruizione da parte dei residenti dello spazio costiero come spazio pubblico urbano".

Ancora più evidente è il contrasto con le prescrizioni specifiche contenute nella scheda relativa al vincolo "287-1968 - Zona litoranea nei comuni di Massa e Montignoso" nel quale ricade l'area in esame (cfr., in particolare, gli elaborati A e C) – che pure sono riportate negli elaborati del Piano di recupero e della variante – in base alle quali:

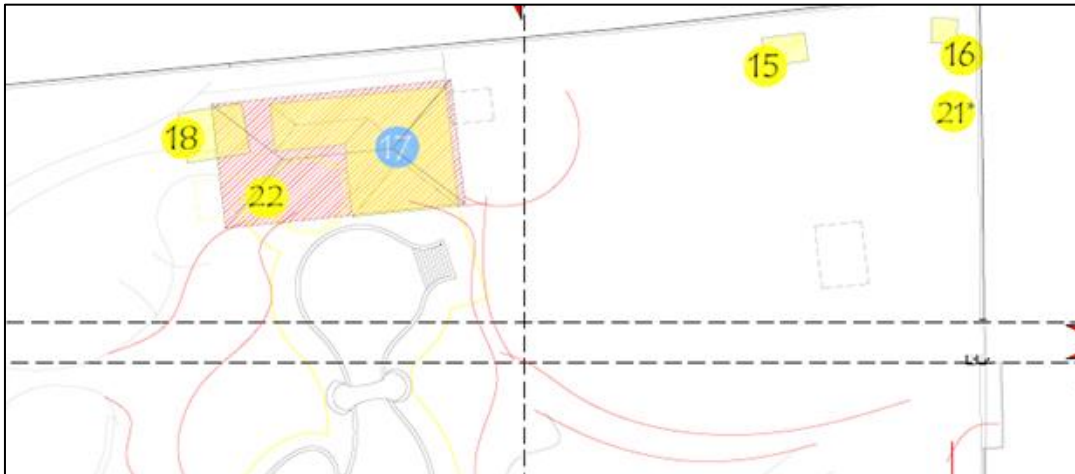
- "**3.c.1.** Gli interventi sul patrimonio edilizio con caratteristiche architettoniche e tipologiche di pregio sono ammessi a condizione che: - sia garantito il mantenimento dell'impianto tipologico, stilistico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie appartenenti ai valori espressi dall'edilizia locale; - negli interventi per la realizzazione di impianti o rivolti alla trasformazione dell'involucro degli edifici esistenti, sia garantito il mantenimento della geometria, dei caratteri e dei valori originari, e della percezione da e verso punti di vista panoramici e le strutture del paesaggio";
- "**3.c.3.** Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - non alterino i valori identitari dello skyline o compromettano i caratteri morfologici della città consolidata, della relativa percettibilità, con particolare riguardo ai margini urbani e ai convisivi che si aprono verso i rilievi e il litorale;";
- "**4.c.1.** Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non alterino i valori identitari dello skyline, non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e non si sovrappongano in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio";
- "**4.c.2.** L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche".

*

4) **OSSERVAZIONE n. 3: violazione della disciplina in tema di distanze dal confine e tra fabbricati; illogicità delle deroghe previste**

4.1 – Come anticipato in premessa, la nuova **Scheda Norma AC.6.04** (elaborato C) stabilisce che, “per tutti gli interventi, è ammessa una distanza dai confini minima di ml. 5, salvo deroghe specifiche per giustificati motivi di ricomposizione planivolumetrica”.

La **Relazione tecnica illustrativa del Piano di Recupero** (elaborato L), come parimenti anticipato, prevede tra gli altri la demolizione dell’attuale fabbricato adibito a spogliatoi e magazzini antistante le piscine – che è indicato con il n. 17 alle pagg. 15 e 21 della relazione e che si trova sul confine con la proprietà Mazzini – con conseguente ricostruzione dello stesso sul sedime originario e contestuale aumento di volumetria (con incremento da 224,23 a 453,25 mc.) come da sovrapposizione che si riporta di seguito in estratto (in giallo le demolizioni; in rosso le ricostruzioni):



Il medesimo elaborato precisa che il predetto intervento avvenga con “distanza dal confine con altra proprietà” (Mazzini) “minore di ml. 5,00”, in espressa “deroga al Regolamento Urbanistico” così come modificato dalla variante con l’elaborato C sopra richiamato, che si giustificerebbe in quanto “il fabbricato è stato ricostruito sullo stesso sedime originario” e “al di là del confine non sono presenti edifici antistanti”.

Le **Norme tecniche di attuazione** del Piano di recupero (elaborato O), infine, stabiliscono che “Per tutti gli interventi è ammessa una distanza minima dai confini di ml. 5, salvo deroghe specifiche per giustificati motivi di ricomposizione planivolumetrica. La deroga sarà applicata all’edificio n.17 che allo stato attuale ha una distanza inferiore a ml. 5 dal confine. Si precisa che, nel caso l’intervento sia di demolizione e ricostruzione del fabbricato, esso deve rispettare la distanza minima di ml. 10 dai viali di valore paesistico/ambientale”.

4.2 – Anche queste previsioni risultano illogiche e illegittime.

L'art. 31, comma 3 del Regolamento Edilizio comunale prevede una distanza minima tra fabbricati pari a 10 metri (corrispondente a quella fissata per i nuovi edifici dall'art. 9 del d.m. 1444/1968) salva diversa previsione della normativa sovraordinata.

Il medesimo art. 9 del d.m. 1444/1968, precisa che “*per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni*” le “*distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale*”.

Inoltre, l'**art. 2-bis, comma 1-ter del d.p.r. 380/2001** (t.u. edilizia) prevede che, “*in ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti*”

Nel caso di specie, contrariamente a quanto affermato nella Relazione tecnica illustrativa del Piano di Recupero (elaborato L) sopra richiamata, per il fabbricato n. 17 si prevede la demolizione e successiva ricostruzione con aumento di volumetria e superficie (non risulta corretto quindi che “*il fabbricato è stato ricostruito sullo stesso sedime originario*”).

Tale intervento, inoltre, si colloca nelle immediate vicinanze della proprietà Mazzini e in particolare di fronte a uno dei fabbricati ivi presenti a destinazione abitativa come sopra ricordato al § 2.3 (con la conseguenza che non è corretto neppure che “*al di là del confine non sono presenti edifici antistanti*”).

In altri termini, la disciplina delle distanze contenuta negli elaborati adottati si fonda su premesse di fatto errate, del tutto scollegate dall'effettivo stato dei luoghi.

Tanto più che, con l'intervento previsto, **la distanza fra i due fabbricati si riduce a poco più di 5 metri** come conferma il confronto fra lo stato di fatto e di progetto contenuto negli elaborati M e N che si riporta di seguito (*la proprietà Mazzini è nella parte sfocata di ciascuna immagine*):



Risulta quindi violata anche la disciplina statale che, in caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati posti a distanza inferiore a 10 metri, non consente di ridurla ulteriormente.

Del tutto illogica e priva di qualsiasi riferimento normativo, in ogni caso, è la previsione di una distanza minima di 10 metri misurata non dai fabbricati insistenti sulle proprietà confinanti (come per legge) ma “*dai viali di valore paesistico/ambientale*” (neppure precisati).

*

5) **OSSERVAZIONE n. 4: violazione della disciplina in tema di mutamento della destinazione d'uso e degli interventi diretti**

Nei paragrafi precedenti si è anticipato che le destinazioni previste nel compendio sono le seguenti: “*Turistico-ricettivo e Servizi annessi, Residenziale, Attrezzature di tipo culturale, Servizi complementari (magazzini e spazi accessori)*”.

Le destinazioni previste appartengono quindi ad almeno due diverse categorie funzionali previste dall'art. 99, comma 1, L.R. Toscana n. 65/2014 che sono le destinazioni “*a) residenziale*” e “*d) turistico-ricettiva*”.

Nel caso di specie:

- la nuova **Scheda Norma AC.6.04** (elaborato C) prevede che “*Su tutto il lotto è ammesso il cambio d'uso per le funzioni sopra riportate*” e che “*Per tutti gli edifici è ammesso il cambio di destinazione d'uso con intervento diretto per le funzioni sopra riportate*”;
- le **Norme tecniche di attuazione** del Piano di recupero (elaborato O) confermano che “*Il cambio di destinazione d'uso all'interno delle categorie funzionali*” sopra indicate “*non costituisce variante al presente Piano di Recupero*” e che tutti gli interventi previsti “*possono essere attuati tramite intervento diretto*”.

Si tratta di previsioni ancora una volta del tutto generiche (in contrasto anche con l'art. 119, ultimo comma, L.R. Toscana n. 65/2014 secondo cui “*oltre ai contenuti di cui all'articolo 109 [quelli dei piani attuativi, n.d.r.], i piani di recupero comprendono la disciplina tecnica per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, ...*”), in forza delle quali non è dato conoscere – allo stato attuale – quale sarà l'effettiva destinazione del compendio in esame e che pertanto non consentono di definire una disciplina urbanistica vera e propria dello stesso.

È evidente, infatti, che un conto è adibire il lotto in parte a destinazione residenziale e in parte a destinazione turistica, mentre ben altro è optare solo per la prima o solo per la seconda (si pensi, a solo titolo esemplificativo, agli impatti ambientali collegati alla realizzazione di una struttura turistica di queste dimensioni e alle relative conseguenze anche in punto di rumore e traffico veicolare).

La genericità delle destinazioni ammesse (sempre modificabili, come visto, senza necessità di variante) rende del tutto illegittima anche la previsione della possibilità di realizzare tutte le opere previste negli elaborati adottati tramite intervento diretto.

Infatti, secondo la “*giurisprudenza costante i casi in cui il piano regolatore generale consente il rilascio del permesso di costruire diretto, senza previa approvazione dello strumento attuativo sono eccezionali e di stretta interpretazione*” perché “*l’esigenza di un piano di attuativo, quale presupposto per il rilascio del titolo edilizio, s’impone anche al fine di un armonico raccordo con il preesistente aggregato abitativo, allo scopo di potenziare le opere di urbanizzazione già esistenti*” (così, tra le più recenti, **Cons. Stato, Sez. V, sentenza 16/04/2024, n. 3474**).

Di qui la denunciata illegittimità e illogicità della previsione adottata che consente, senza alcun limite, ogni mutamento di destinazione d’uso tra categorie non omogenee (quindi urbanisticamente rilevante) mediante intervento diretto.

*

6) OSSERVAZIONE n. 5: genericità delle misure perequative/compensative

6.1 – Come precisato nella Relazione tecnica illustrativa della variante (elaborato A), in base al Regolamento Urbanistico vigente circa la metà del compendio costituisce area a standard, con destinazione “*AIC - Aree per attrezzature di interesse comune*”.

Il Piano di recupero comporta la necessità di variante al Regolamento Urbanistico in quanto prevede di unificare l’intero complesso in unico ambito.

Come precisato nel medesimo elaborato, “*allo scopo di garantire e mantenere comunque la presenza di uno standard urbanistico su area privata, tra le destinazioni ammesse nella complessiva riqualificazione del compendio, oltre a quella residenziale ed a quella turistico ricettiva si inserirà anche “Attrezzature di tipo culturale”, che consentirà alla proprietà, in determinate occasioni, di organizzare eventi culturali di interesse nazionale ed internazionale, quali eventi musicali, esposizioni artistiche, incontri letterari e quant’altro attinente la cultura e l’arte. Tali eventi saranno programmati in accordo con l’Amministrazione comunale ed inseriti tra gli obblighi convenzionali del Piano di recupero, ove ne saranno stabiliti i dettagli e le modalità attuative ... Inoltre il Soggetto Attuatore ha concordato con l’Amministrazione comunale, a titolo perequativo e di “contributo per la città pubblica”, di intervenire ulteriormente nel processo di riqualificazione del contesto territoriale in cui è situata l’area in questione con il versamento al Comune di un contributo economico pari all’intera somma necessaria alla realizzazione del nuovo parcheggio pubblico previsto nella vicina area posta all’intersezione tra Via Ronchi e Via Donizetti ed individuato nel vigente RU quale PP.6.01, con la redazione del Progetto di Fattibilità Tecnico – Economica da consegnare al Comune, nonché con la cessione a titolo gratuito al Comune dell’area necessaria alla realizzazione del parcheggio pari a circa 760 mq. previa acquisizione a sua cura e spese dalla originale proprietà privata*”.

In altri termini, come chiarito al § 6.5 della Relazione tecnica illustrativa del Piano di recupero (elaborato L), lo stesso prevede due “*interventi compensativi/perequativi*”, costituiti, l’uno, dall’utilizzo del compendio per eventi (anche musicali) e, l’altro, dal contributo alla realizzazione del nuovo parcheggio sopra indicato.

Tale ultimo elaborato precisa, inoltre, che “*Gli elementi perequativi sopra descritti verranno disciplinati in sede di Convenzione nella quale saranno stabiliti i dettagli e le modalità attuative, da stipulare prima del ritiro del titolo abilitativo richiesto a seguito dell’approvazione del presente Piano di Recupero*”.

6.2 – Anche queste previsioni non risultano legittime.

Non corretto in primo luogo, risulta il rinvio della firma della convenzione a un momento successivo al rilascio del titolo abilitativo anziché dopo l’approvazione del Piano di recupero.

Lo stesso **Schema di convenzione** allegato al Piano (elaborato P) risulta in ogni caso generico perché non disciplina affatto in dettaglio gli interventi compensativi e perequativi sopra richiamati (limitandosi a riportarli in modo generico ai punti G e H delle premesse), né tantomeno le relative modalità attuative.

In particolare, per quanto riguarda il nuovo parcheggio, lo Schema di convenzione non chiarisce il soggetto (Comune di Massa o soggetto proponente) sul quale graveranno gli oneri di acquisizione dell’area ove lo stesso è ubicato nel caso in cui i proprietari della stessa non trovino un accordo e agiscano in sede giurisdizionale per ottenere le giuste indennità di legge.

Con riferimento agli eventi anche musicali da organizzare nell’area:

- il punto K delle premesse dello Schema di convenzione si limita a prevedere che le relative “*modalità saranno stabilite*” in un momento futuro;
- l’art. 4 dello stesso Schema non precisa né il numero (lasciato in bianco), né la tipologia degli eventi annuali da organizzare.

P.T.M.

il dott. Giuseppe Mazzini, in proprio e quale procuratore speciale dell’arch. Donata Mazzini e della signora Anna Marchi Mazzini, assistito e domiciliato come in epigrafe,

CHIEDE

l’accoglimento delle osservazioni sopra riportate.

Distinti saluti.



dott. Giuseppe Mazzini



con l’assistenza dell’avv. Jacopo Sanalidro



SANALITRO
JACOPO
23.01.2025
19:04:32
GMT+01:00