



COMUNE DI MASSA

Via Porta Fabbrica, 1, 54100 Massa – Tel. 0585.4901 – Fax 0585.41245
Codice fiscale 00181760455 – Partita iva 00181760455
www.comune.massa.ms.it

SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE

VARIANTE N. 12 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

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"

(variante semplificata ai sensi dell'art. 30 della LR n. 65/2014)

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

*Dirigente del Settore: arch. Fabrizio Boni
Responsabile del procedimento: arch. Matteo Adriano Ratti*

Ottobre 2025

N.B.: Nelle controdeduzioni dell'Ufficio si sono riportate le parti da eliminare con testo barrato evidenziato in grigio e le parti da introdurre con testo in grassetto di colore blu.

N.	OSSERVANTE	PROT. N.	DATA	OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO	DETERMINAZIONI DEL CONSIGLIO
1	Luca Giglioli	4354	21/1/2025	<p>I) Modificare lo schema di convenzione e gli elaborati della Variante in merito alle modalità di acquisizione dell'area destinata a parcheggio pubblico.</p> <p>II) Inserire nelle norme tecniche la possibilità di installare idonee barriere antirumore ove necessario ai confini dell'area con le altre proprietà private.</p>	<p>I) Si condivide la richiesta dell'osservante. Lo schema di convenzione e gli elaborati della Variante al RU e del Piano di Recupero vengono conseguentemente modificati come di seguito indicato:</p> <p>a) Relazione tecnica illustrativa di variante (vedi allegato 1). Paragrafo 6. Motivazione della Variante: "...omissis... 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 comprensiva degli oneri occorrenti per l'acquisizione da parte del Comune dell'area necessaria alla sua realizzazione (pari a circa 760 mq) dall'attuale proprietà privata, secondo le procedure di legge e con la redazione del Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica da consegnare al Comune ... omissis..."</p> <p>- Paragrafo 7. Verifica dell'inserimento delle indicazioni derivanti dalla VAS della variante al Regolamento Urbanistico: "... omissis... Inoltre, quale opera perequativa, a carico del soggetto Attuatore del Piano di Recupero, compresa nella quota compensativa della variante, è previsto 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. Compresi nella quota perequativa la progettazione redazione del progetto di fattibilità tecnico economica dell'opera, tenendo conto delle misure di mitigazione specifiche e delle prescrizioni paesaggistiche e/o tipologiche di dettaglio concordate con gli uffici comunali competenti, così come definite nella nuova scheda norma PP.6.01 (Allegato "E" alla Variante Urbanistica in oggetto), e la cessione a titolo gratuito al Comune dell'area necessaria alla sua realizzazione, previa acquisizione dalla attuale proprietà privata da parte del Soggetto Attuatore a sua cura e spese. somma occorrente per l'acquisizione da parte del Comune dell'area necessaria alla sua realizzazione dall'attuale proprietà privata, secondo le procedure di legge... omissis...".</p> <p>b) Scheda NTA AC.6.04 (vedi allegati 2 e 6), paragrafo <i>Perequazione e compensazione/Riconferma e reiterazione della previsione di parcheggio pubblico PP.6.01</i>: "... omissis... 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, e 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. Tale somma sarà comprensiva degli oneri occorrenti per l'acquisizione da parte del Comune dell'area necessaria alla sua realizzazione (pari a circa 760 mq) dall'attuale proprietà privata, secondo le procedure di legge... omissis..."</p> <p>c) Schema di convenzione (allegato 15): - Premesse, lettera H: "che in aggiunta all'impegno di cui al punto G), la proprietà 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, e 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. che il Soggetto Attuatore avrebbe acquisito a sua cura e spese dalla originale proprietà privata. Tale somma sarà comprensiva degli oneri occorrenti per l'acquisizione da parte del Comune dell'area necessaria alla sua realizzazione (pari a circa 760 mq) dall'attuale proprietà privata, secondo le procedure di legge".</p>	

N.	OSSERVANTE	PROT. N.	DATA	OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO	DETERMINAZIONI DEL CONSIGLIO
					<p>- Premesse, lettera L: "che la scheda norma dell'area "AC.6.04" allegata alle norme del RU, introdotta con la Variante, prevede inoltre da parte del Soggetto Attuatore la partecipazione alla riqualificazione del contesto territoriale in cui è situata l'area in questione con il versamento al Comune, in aggiunta agli oneri concessori, del "contributo per la città pubblica", in questo caso localizzato, in applicazione dei principi perequativi del Piano Strutturale e del RU, pari all'intera somma necessaria alla realizzazione del nuovo parcheggio pubblico previsto nella vicina area posta alla intersezione tra via Ronchi e via Donizetti ed individuato dal vigente RU con la sigla "PP.6.01" e con la redazione del relativo 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. che il Soggetto Attuatore ha acquisito a sua cura e spese dalla originale proprietà privata. Tale somma sarà comprensiva degli oneri occorrenti per l'acquisizione da parte del Comune dell'area necessaria alla sua realizzazione (pari a circa 760 mq) dall'attuale proprietà privata, secondo le procedure di legge".</p> <p>- Art.3, comma 1, lettera d): " alla cessione a titolo gratuito al Comune dell'area necessaria alla realizzazione del parcheggio pubblico che il Soggetto Attuatore ha acquisito a sua cura e spese dalla originale proprietà privata "</p> <p>- Art.4: "Conformemente a quanto previsto nella Scheda norma della Variante al RU e nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Recupero approvati, il Soggetto Attuatore si impegna ad organizzare a propria cura, o tramite soggetto di sua fiducia minimo, n° 5 eventi annuali di tipo culturale di interesse nazionale ed internazionale consistenti in eventi musicali, esposizioni artistiche, incontri letterari o quant'altro attinente la cultura e l'arte le cui modalità saranno stabilite puntualmente e concordemente con l'Amministrazione comunale, che si riserva di concederne il patrocinio. 1 5 eventi di cui sopra saranno ricompresi comunque in un massimo di 15 annuali conteggiando anche quelli privati promossi dalla proprietà".</p> <p>- Art. 5, comma 1: "Il Soggetto Attuatore si impegna altresì, in applicazione dei principi perequativi del Piano Strutturale e come stabilito dalla scheda norma dell'area "AC.6.04" allegata alle norme del RU ed introdotta con la Variante, alla partecipazione alla riqualificazione del contesto territoriale in cui è situata l'area in questione con il versamento al Comune di Massa, in aggiunta agli oneri concessori, del "contributo per la città pubblica", in questo caso localizzato e costituito da un contributo economico pari all'intera somma necessaria all'acquisizione dell'area e 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 del parcheggio da consegnare al Comune, nonché a cedere, a titolo gratuito al Comune di Massa, l'area necessaria alla realizzazione del parcheggio pari a circa 760 mq. che lo stesso Soggetto Attuatore ha acquisito a sua cura e spese dalla originale proprietà privata".</p> <p>- Art. 5, commi 3, 4 e 5: "a) la somma per la realizzazione del parcheggio in questione, comprensiva degli oneri di legge, è stata stimata all'attualità in euro _____ pari al contributo da erogarsi;</p> <p>b) le spese tecniche inerenti il Progetto di Fattibilità Tecnico – Economica, facente parte della perequazione come stabilita e già consegnato al Comune, sono state stimate in euro _____;</p> <p>4. Considerato che il Soggetto Attuatore ha acquisito l'area necessaria per la realizzazione del parcheggio pubblico dall'originale proprietà privata con atto di compravendita rogito Notaio _____ di _____, in data _____, repertorio _____, raccolta _____, registrata _____, in data _____, trascritta _____, in data _____, Reg.Part.n. _____, area di superficie, catastalmente identificata presso l'Agenzia del Territorio di Massa Carrara al Catasto al foglio _____ part.la _____ sub. 1 del Comune di Massa, pari a _____ mq.</p> <p>5) per quanto sopra il valore economico della perequazione risulta pari a euro _____ a cui va sommato il costo sostenuto da parte del Soggetto Attuatore per l'acquisizione dell'area necessaria per la realizzazione del parcheggio pubblico che è stato oggetto di trattativa privata con la proprietà originale</p> <p>c) il valore dell'area da acquisire da parte del Comune per la realizzazione del parcheggio è stato stimato all'attualità da parte dei competenti uffici comunali in euro _____.</p> <p>4. Per quanto sopra il valore totale della perequazione risulta pari a euro _____"</p> <p>- Art. 6, commi 1 e 4: "1. Dato atto che il Progetto di Fattibilità Tecnico - Economica del</p>	

N.	OSSERVANTE	PROT. N.	DATA	OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO	DETERMINAZIONI DEL CONSIGLIO
					<p>previsto parcheggio pubblico è stato già consegnato dal Soggetto Attuatore agli Uffici comunali competenti ed è stato dagli stessi validato, l'importo di cui al precedente art. 5, comma 3 lett. "a" costituito dalla somma necessaria alla realizzazione del parcheggio e dal valore dell'area da acquisire di cui all'art.5 comma 1. lett. a) e c), rientrante nel "contributo per la città pubblica" e pari a euro _____, dovrà essere erogato al Comune di Massa, in una rata unica, alla stipula del presente atto o, in alternativa, alla stessa tempistica, dovrà essere presentata al Comune idonea polizza fidejussoria di pari valore.</p> <p>4) La cessione dell'area necessaria per la realizzazione del parcheggio pubblico, come dettagliatamente individuato nei precedenti articoli, al Comune di Massa dovrà avvenire, con atto successivo ma contestuale alla stipula della presente convenzione pena la sua piena decadenza comprensiva di tutti i suoi effetti.</p> <p>- Art. 7, comma 1: "Dopo la sottoscrizione del presente atto, previo deposito della polizza fideiussoria di cui all'art. 6 comma 1 (o prova dell'avvenuto pagamento del contributo), e dopo la stipula e registrazione dell'atto di cessione al Comune di Massa dell'area necessaria per la realizzazione del parcheggio pubblico come dettagliatamente individuato negli articoli precedenti, e della relativa registrazione, il Soggetto Attuatore può ottenere il ritiro dei permessi di costruire/autorizzazioni uniche SUAP o presentare SCIA per gli interventi previsti in conformità alla Variante al RU, ed al Piano di Recupero approvato nonché nel rispetto degli ulteriori strumenti di settore e regolamenti comunali.</p> <p>II) Si ritiene la proposta accoglibile. Le NTA sono modificate come di seguito indicato:</p> <p>a) Scheda NTA AC.6.04, sezione <i>Misure di mitigazione ed indicazioni paesaggistico e/o tipologiche</i> (vedi allegato 2): "l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare;lo stesso vale per l'eventuale installazione di idonee barriere antirumore".</p> <p>b) Relazione tecnica illustrativa PdR: <i>Paragrafo 6. Stato di progetto - 6.1 Regolamento Urbanistico- Scheda norma AC.06.4 – Allegato "A" delle NTA sezione Misure di mitigazione ed indicazioni paesaggistico e/o tipologiche</i> (vedi allegato 6): "l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare; lo stesso vale per l'eventuale installazione di idonee barriere antirumore".</p> <p>c) NTA del PdR, art. 13 (vedi allegato 7), nuovo punto: "Sarà possibile 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".</p> <p>Parere dell'ufficio: accoglibile</p>	
2	Regione Toscana	5193	23/1/2025	<p>La nota protocollata raccoglie i contributi dei settori regionali <i>Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio e Tutela, Riquilibratura e Valorizzazione del Paesaggio</i> come di seguito articolati.</p> <p>A) <i>Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio</i>: si chiede</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 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; 2) di definire, in coerenza con il DPGR 39/R/2018, 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"; 3) di chiarire se il cambio di destinazione d'uso dell'area destinata dal vigente RU ad "AIC" configuri una riduzione di dotazione pubblica/spazi pubblici. In tal caso, si chiede di argomentare la cessione dell'area destinata a spazi pubblici determinata dal cambio d'uso e di esplicitare le <i>misure</i> compensative qualora previste; 4) di chiarire ed esplicitare il valore che assume il "contributo per la città pubblica"; 5) 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; 6) riscontro dell'adempimento di cui all'art. 5, comma 3, dell'<i>Accordo tra il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del turismo e la Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza paesaggistica</i>. 	<p>A1) Per la zona ove l'area è ubicata, il documento di avvio del nuovo PS conferma gli obiettivi generali e strategici del piano vigente, riaffermandone le scelte fondamentali e gli indirizzi per la pianificazione operativa. In particolare, per quanto qui interessa, il recupero e la riqualificazione degli insediamenti ed il contrasto al consumo di suolo. La coerenza della Variante con gli indirizzi e gli obiettivi contenuti nell'atto d'avvio del PS è stata pertanto verificata. Detto questo, si concorda con il contributo regionale nella necessità di integrare gli elaborati di Variante come richiesto. Gli elaborati vengono quindi integrati come di seguito indicato:</p> <p>- Relazione tecnica illustrativa di Variante (vedi allegato 1): <i>Paragrafo 10. Coerenza della variante con il Piano Strutturale del Comune di Massa</i>, introduzione del seguente, ultimo, capoverso:</p> <p>"Per la zona ove l'area è ubicata, il documento di avvio del nuovo PS di cui alla deliberazione di Giunta comunale n. 87 dell'8/3/2024, conferma gli obiettivi generali e strategici del piano vigente, riaffermandone le scelte fondamentali e gli indirizzi per la pianificazione operativa. In particolare, per quanto qui interessa, il recupero e la riqualificazione degli insediamenti ed il contrasto al consumo di suolo. La coerenza della Variante con gli indirizzi e gli obiettivi contenuti nell'atto d'avvio del PS è stata pertanto verificata".</p> <p>A2) Le schede normative degli ambiti d'intervento del RU riportano tutte sia la superficie territoriale che quella fondiaria come definite dal regolamento regionale. Nel caso limite, come quello in questione, in cui le aree da cedere per le dotazioni territoriali ricomprese nell'ambito sono pari zero, i valori numerici delle due superfici coincidono. L'ambito prevede</p>	

N.	OSSERVANTE	PROT. N.	DATA	OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO	DETERMINAZIONI DEL CONSIGLIO
				<p>B) <i>Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio</i>: 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.</p>	<p>sia il mantenimento dell'area d'interesse pubblico, su proprietà privata, che il contributo per la città pubblica per l'acquisizione dell'area e la realizzazione di un parcheggio pubblico.</p> <p>A3) L'area destinata dal vigente RU all'interesse collettivo (AIC) non viene ridotta (vedi allegato <i>D_Variante_attrezzature_di_tipo_culturale</i> della documentazione adottata), ma integrata nello specifico ambito d'intervento e disciplinata dalla relativa scheda normativa e dal PdR. La Variante garantisce la presenza di uno standard urbanistico su proprietà privata. Trattandosi di un'area unitaria costituita da un fabbricato principale, riconosciuto di significativo valore, e dalle sue pertinenze, la destinazione di interesse pubblico non può essere fisicamente separata dalla parte restante senza pregiudizio dei valori presenti.</p> <p>A4) Il contributo per la città pubblica consiste nel versamento in denaro dell'importo necessario per l'acquisizione dell'area e la realizzazione di un parcheggio pubblico. Tale importo sarà calcolato al momento della stipula della convenzione e del rilascio del titolo edilizio, sulla base di un progetto di fattibilità tecnico economica, contenente un elenco prezzi aggiornato a quel dato momento. In via preliminare, in applicazione della <i>DGC n. 52/2017-Monetizzazione delle dotazioni di parcheggio e delle aree verdi come previste nel regolamento urbanistico. Determinazione dei relativi importi a mq</i>, si può stimare un importo di 200 Euro/mq, comprensivo dell'acquisizione dell'area e della realizzazione dell'opera. In tal caso il valore del contributo risulterebbe pari a 151.800 Euro (200 Euro/mq x 759 mq), a cui va ad aggiungersi il valore della progettazione della fattibilità tecnico-economica dell'opera stimato in euro 7.300 per un totale di Euro 159.100.</p> <p>A5) In accoglimento della richiesta nella scheda norma saranno riportati i valori della SE esistente ed edificabile. Nell'occasione si ribadiscono anche i valori della SF e ST che nel caso specifico coincidono.</p> <p>Gli elaborati della Variante e del Piano di Recupero vengono quindi conseguentemente integrati come di seguito indicato:</p> <p>- Scheda NTA AC.6.04, sezione <i>Destinazioni d'uso e parametri urbanistici</i> (vedi allegato 2): <i>“L'intera area acquisisce la connotazione di AC.6.04 con le seguenti possibili destinazioni d'uso:</i> <i>Turistico-ricettivo e Servizi annessi, Residenziale, Attrezzature di tipo culturale, Servizi complementari (magazzini e spazi accessori) alle destinazioni citate.</i> <i>Su tutto il lotto è ammesso il cambio d'uso per le funzioni sopra riportate.</i> <i>“La superficie SF e la superficie territoriale ST coincidono e sono pari 12.394 mq. Superficie edificata SE attuale 1781,55 mq. Superficie edificabile SE prevista 1781,78 mq”.</i></p> <p>- Relazione tecnica illustrativa PdR: <i>Paragrafo 6. Stato di progetto - 6.1 Regolamento Urbanistico – Scheda norma AC.06.4 – Allegato “A” delle N.T.A, sezione Destinazioni d'uso e parametri urbanistici</i> (vedi allegato 6): <i>“La superficie SF e la superficie territoriale ST coincidono e sono pari 12.394 mq. Superficie edificata SE attuale 1781,55 mq. Superficie edificabile SE prevista 1781,78 mq”.</i></p> <p>A6) Il Comune di Massa, in data 23/1/2024, con nota di protocollo n. 6081, ai sensi dell'art. 22 della LR n. 10/2010, ha trasmesso la documentazione inerente la variante in oggetto a tutti i soggetti interessati, compresi Regione e Soprintendenza, ritenendo che questa assolvesse anche agli adempimenti richiamati nel contributo regionale. Ad ogni modo, come suggerito si è proceduto a recuperare il passaggio procedimentale con nota del 21/8/2025, prot. 59434.</p> <p>B) In accoglimento del contributo, il fabbricato 24 è stato riposizionato e ne è stata ridotta la dimensione al fine di limitarne l'impatto. Conseguentemente si verifica una lieve diminuzione dei valori relativi alla SE e al volume complessivi. Gli elaborati della Variante e del PdR vengono quindi conseguentemente modificati come di seguito indicato:</p> <p>- Allegato D – TAV. 1/d – <i>“Individuazione area e schemi installazione attrezzature di tipo culturale”</i>(vedi allegato 3).</p> <p>- Relazione tecnica illustrativa Pdr (vedi allegato 6): <i>Paragrafo 6.2 Definizione degli interventi previsti e delle caratteristiche dimensionali, Fig.11. Paragrafo 6.4 Dimensionamento preliminare dei parcheggi e verifiche degli standard normativi.</i></p> <p>- NTA, art. 9 <i>Categorie di interventi ammissibili</i> (vedi allegato 7).</p> <p>Inoltre, vengono conseguentemente modificate i seguenti elaborati: TAV.5 – Stato di progetto generale; TAV.6 – Stato sovrapposto generale; TAV.9 – Stato di progetto fabbricati nn. 23 e 24 TAV.10 – Verifiche;</p>	

N.	OSSERVANTE	PROT. N.	DATA	OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO	DETERMINAZIONI DEL CONSIGLIO
					TAV.11 – Specie arboree; TAV.12 – Tipologie dei materiali; TAV.13 – Coni visivi; - Relazione Geologica: modifica planimetria a pag. 3 (vedi allegato 4) - Scheda Norma di Fattibilità Geologica: planimetria a pag.1 (vedi allegato 5) Parere dell'ufficio: accoglibile	
3	Jacopo Sanalidro	5625	24/1/2025	1) Illegittima esclusione dalla VAS. Assenza del documento preliminare ex art. 22 LR 10/2010. 2) Contrasto con il PIT 3) Violazione della disciplina delle distanze dai confini e tra fabbricati 4) Violazione della disciplina in tema di mutamento della destinazione d'uso e degli interventi diretti. 5) Genericità delle misure perequative/compensative	1) L'osservazione non è corretta. Il documento preliminare, con i contenuti previsti dalla legge regionale è stato redatto e regolarmente allegato alla delibera. Le motivazioni dell'osservante si basano sull'errata convinzione dell'assenza di detto documento e sono pertanto non sostenibili. Al contrario l'autorità competente ed i soggetti competenti in materia ambientale hanno potuto esprimersi nel merito della Variante sulla base di una documentazione appropriata. L'osservazione non è accoglibile. 2) La coerenza della Variante con il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana è dettagliatamente dimostrata al paragrafo 8 della Relazione tecnica. Relativamente ad alcuni eventi, previsti nel periodo considerato, che si svolgeranno anche all'interno di una "tensostruttura" che l'osservante considera di grande impatto visivo e con alterazione della visuale, del contesto paesaggistico dell'area e dell'integrità morfologica e percettiva, configurando a suo parere un contrasto con il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana (PIT), si rileva un sostanziale errore di valutazione normativa e procedurale. Infatti, come si può ben rilevare dai documenti agli atti, si tratta di una installazione stagionale, destinata a rimanere in essere per un massimo di 120 giorni, facente parte delle casistiche di attività edilizia libera di cui all'art. 136 comma 2 lettera "c bis" della LR 65/2014, da collocarsi temporaneamente all'interno dell'area adibita agiardino, semplicemente ancorata al suolo senza opere murarie. Tali tipologie di manufatti temporanei non sono ovviamente assoggettati ai disposti del PIT regionale, non essendo interventi sul patrimonio edilizio esistente o tantomeno interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia. A maggior conforto di quanto sopra si ricorda che nel caso di vincolo paesaggistico, ai sensi del DPR 31/2017, allegato A, punto 16, l'installazione di strutture o manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie o di fondazione, per manifestazioni, spettacoli, eventi o per esposizioni e vendita di merci, per il solo periodo della manifestazione, comunque non superiore a 120 giorni nell'anno solare è esclusa dalla presentazione dell'autorizzazione paesaggistica. Conseguentemente non si rilevano contrasti con il piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana. Per quanto sopra l'osservazione non è accoglibile 3) L'Osservante richiama la nuova Scheda Norma AC.6.04 ove si stabilisce che "per tutti gli interventi, è ammessa una distanza dai confini minima di ml. 5, salvo deroghe specifiche per giustificati motivi di ricomposizione volumetrica"; richiama inoltre la Relazione Tecnica e le Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Recupero ove si prevede tra gli altri la demolizione del fabbricato contraddistinto dal n° 17 nella Tav n°6 del Quadro progettuale del Piano di Recupero ed, attraverso un intervento di sostituzione edilizia, la ricostruzione della sua volumetria accorpando anche quella di alcuni edifici minori ed usufruendoci un limitato ampliamento. Il nuovo edificio che ne deriverà occuperà il sedime originario e un'altra limitata porzione di terreno. La distanza dal confine della proprietà Mazzini sarà inferiore a ml. 5,00 in espressa deroga al Regolamento Urbanistico; la norma stabilisce inoltre che deve essere rispettata la distanza minima di ml. 10 dai viali a mare di valore paesistico/ambientale. L'Osservante ritiene queste previsioni illogiche ed illegittime. Solleva poi altri rilievi che tratteremo di seguito puntualmente. 3.a) Sulla prima tematica si precisa che l'edificio contraddistinto dal n° 17 è destinato ad ospitare i servizi della limitrofa piscina ed attualmente è già posizionato nel punto più vicino al confine di proprietà, ad una distanza inferiore a ml. 5,00 dal confine (e non sul confine della proprietà Mazzini, come asserito dall'Osservante). Tale fabbricato, come ben specificato nel dettaglio del Piano di Recupero, sarà oggetto di un intervento di sostituzione edilizia di cui all'art. 134, comma 1 lett. l della Legge regionale Toscana n° 65/2014 con accorpamento delle volumetrie di alcuni manufatti limitrofi ed un limitato ampliamento. Tale categoria di intervento prevede anche lo spostamento del fabbricato. Viene quindi operata una ricomposizione volumetrica ottenendo una opportuna "ripulitura" dell'areale interessato. Il nuovo fabbricato che ne deriverà rispetterà comunque la distanza minima dal confine del preesistente fabbricato n° 18 (che è uno degli accorpati), non vi è quindi un sopravanzamento verso la proprietà Mazzini.	

N.	OSSERVANTE	PROT. N.	DATA	OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO	DETERMINAZIONI DEL CONSIGLIO
					<p>Semmai è da rilevare che, sul profilo della distanza, la ricomposizione volumetrica opererà un notevole miglioramento in quanto i fabbricati minori, maggiormente vicini al confine con la proprietà Mazzini e contraddistinti con i numeri 13, 14, 15, 16, 19 verranno, infatti, demoliti liberando e riordinando l'intero fronte.</p> <p>Prima di procedere alle controdeduzioni dei successivi rilievi è bene ricordare che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per le distanze tra fabbricati occorre far riferimento all' art. 873 del Codice Civile che recita <i>"Le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri. Nei regolamenti locali puo' essere stabilita una distanza maggiore"</i>, alle disposizioni urbanistiche ed edilizie del Comune ed ad alcune normative sovracomunali riguardanti specifiche situazioni. - per le distanze dai confini spetta agli strumenti urbanistici ed edilizi del Comune stabilirne l'entità sulla base delle caratteristiche specifiche delle zone del territorio. <p>3.b) Gli ulteriori rilievi.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il richiamo all'art. 31 comma 3 del Regolamento edilizio è ininfluenza in quanto lo stesso prevede una istanza minima tra fabbricati pari a 10 metri salva diversa disposizione della normativa sovraordinata, ed in questo caso il Regolamento urbanistico può stabilire liberamente tale distanza a seconda della localizzazione, la tipologia dell'intervento e le necessità di miglioramento planivolumetrico e funzionale del lotto, semplicemente rispettando le norme sovracomunali in materia, come di fatto è accaduto. - L'Osservante richiama l'art.9 del DM 1444/1968 che precisa:<i>"1) Zone A): 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"</i>. Su questo punto si ricorda che, al fine di una ripulitura dell'areale, eliminando costruzioni prive di qualsiasi valore, succedutesi in epoche successive rispetto agli edifici originali su questa parte dell'areale, la norma adottata consente di intervenire sull'edificio esistente di maggiori dimensioni, il n° 17, con una sostituzione edilizia; con questa operazione si demolisce e si accorpa a tale edificio anche quello attualmente più vicino al fabbricato esistente alla proprietà Mazzini, vale a dire il n° 18. Il risultato finale vedrà un nuovo edificio che riguardo alla distanza dal confine mantiene quella del preesistente edificio n° 18, mentre la distanza dal fabbricato di proprietà Mazzini, misurata radialmente, poiché non c'è fronteggiamento, addirittura aumenta sia pur lievemente. <p>La normativa richiamata risulta quindi pienamente e chiaramente rispettata.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il richiamo all'art.2-bis, comma 1 ter del DPR 380/2001 che recita <i>"1-ter. 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"</i>, è errato in quanto l'intervento di demolizione con accorpamento di volumetrie minori ed incremento volumetrico interessando l'edificio 17 non è di demolizione e ricostruzione ma di sostituzione edilizia, categoria di rango assai superiore che prevede anche l'eventuale collocamento del fabbricato in altra posizione sul lotto. Tale intervento è stato stabilito dalla strumentazione adottata proprio ai fini della corretta e funzionale ricomposizione volumetrica e ad una razionalizzazione del posizionamento delle volumetrie sul lotto. In ogni caso, come descritto al punto precedente non vengono diminuite le distanze preesistenti tra il nuovo edificio e l'edificio sulla proprietà Mazzini. - Per quanto attiene il rilievo, ancora interessante il fabbricato n° 17, circa la dizione ritenuta non corretta <i>"ricostruito sullo stesso sedime originario"</i> si precisa che l'edificio in questione verrà ricostruito occupando il sedime originario ma, ovviamente per le ragioni di ricomposizione sopra esposte, anche il sedime del fabbricato n° 22, parzialmente del n° 18 ed una ulteriore limitata porzione di terreno. - Per quanto attiene la contestazione relativa alla dizione <i>"al di là del confine non sono presenti edifici antistanti"</i> riportata nella Relazione tecnica illustrativa del Piano di Recupero, dagli elaborati di progetto citati dallo stesso Osservante si rileva chiaramente che il nuovo fabbricato derivante dalla trasformazione del preesistente n°17 non fronteggerà l'edificio più vicino posto all'interno della proprietà Mazzini, semmai è da evidenziare il miglioramento derivante dall'eliminazione del fabbricato n° 18, attualmente fronteggiante l'edificio presente sulla proprietà Mazzini. 	

N.	OSSERVANTE	PROT. N.	DATA	OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO	DETERMINAZIONI DEL CONSIGLIO
					<p>Infine l'Osservante scrive letteralmente: <i>“del tutto illogicae 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)”</i>.</p> <p>Su questo punto, per quanto attiene la distanza di ml. 10 da fabbricati insistenti tra proprietà confinanti abbiamo già dimostrato il rispetto del Codice civile e delle altre norme in materia, mentre per quanto attiene la distanza dai viali di valore paesistico ambientale, la loro definizione e disciplina sono riportate espressamente agli artt. 58 e 59 delle NTA del Regolamento urbanistico comunale nonché richiamati nella scheda norma AC.6.01 attualmente vigenti.</p> <p>A fronte della trattazione e dei chiarimenti effettuati non si rilevano quindi elementi di illogicità e tantomeno di illegittimità nella disciplina adottata.</p> <p>Per quanto sopra controdedotto non si ritiene l'osservazione accoglibile.</p> <p>4) L'Osservante richiama le destinazioni previste nel compendio vale a dire <i>“Turistico-ricettivo e Servizi Annessi, Residenziale, Attrezzature di tipo culturale, Servizi complementari (magazzini e spazi accessori)”</i>, sottolineando che le stesse appartengono ad almeno due diverse categorie funzionali vale a dire <i>turistico-ricettiva e residenziale</i>. Rileva inoltre che la scheda norma della Variante prevede che <i>“Su tutto il territorio è ammesso il cambio di destinazione d'uso con intervento diretto per le funzioni sopra riportate”</i> e le Norme tecniche di attuazione del Piano di Recupero confermano che <i>“il cambio d'uso all'interno delle categorie funzionali non costituisce variante al presente Piano di Recupero”</i> e che tutti gli interventi previsti <i>“possono essere attuati tramite intervento diretto”</i>.</p> <p>Su questa base ritiene tali previsioni generiche ed in contrasto con l'art. 119 ultimo comma LR Toscana n. 65/2014 poiché <i>“in forza delle quali non è dato conoscere – allo stato attuale – quale sarà l'effettiva destinazione urbanistica vera e propria dello stesso”</i>.</p> <p>A questo proposito va premesso che in molte parti del territorio comunale esistono zonizzazioni ove sono previste ambedue le destinazioni d'uso in quanto fra loro compatibili; la stessa scheda AC.6.01 attualmente vigente prevede per la fascia litoranea Ronchi-Poveromo la destinazione d'uso Residenziale/Alberghiero e conseguentemente anche per la parte dell'areale di nostro interesse attualmente zonizzata quale tessuto edilizio rado (TER).</p> <p>E' il caso di ricordare che l'obiettivo del Piano di Recupero e della contestuale variante al RU è la modifica della doppia zonizzazione riunificando l'intero complesso immobiliare in un unico ambito di conservazione denominato AC.6.04 – Ex Villa Oliviero, con lo scopo di riqualificare e valorizzare la villa con il suo giardino e di privilegiare il ritorno alla originaria configurazione storico/monumentale dell'intera proprietà con norme che consentano procedure più snelle e dirette per gli interventi sui singoli immobili.</p> <p>A questo scopo le Norme tecniche di attuazione contengono elementi prescrittivi ed elementi indicativi di estremo dettaglio specificando edificio per edificio le categorie di intervento ammissibili, i materiali da usare e le finiture da eseguirsi diversificandoli in base al loro valore storico- architettonico (edifici di significativo valore o edifici privi di valore). Il dettaglio degli interventi ammissibili è applicato anche a tutte le sistemazioni esterne ove si arriva anche a specificare, oltre che i materiali da utilizzare, le modalità operative e le essenze arboree. Tutto ciò considerando sia una destinazione turistico ricettiva che una destinazione residenziale, peraltro destinazioni storicamente prevalenti nell'ambito di riferimento ed ammissibili anche all'attualità nel vigente Regolamento urbanistico.</p> <p>Anche gli standard urbanistici previsti sono confacenti ad ambedue le possibili destinazioni d'uso, infatti il Piano di Recupero prevede spazi a parcheggio oltre i limiti previsti dall'articolo 9 delle NTA del Regolamento Urbanistico in vigore e la loro quantificazione è verificata sia nel caso della destinazione d'uso Turistico – Ricettivo che Residenziale.</p> <p>E' proprio il Piano di Recupero che, a fronte di tutte le valutazioni, verifiche espletate e dettagli stabiliti, in piena coerenza con la contestuale Variante al Regolamento Urbanistico, rafforza la possibilità cheil cambio di destinazione tra le destinazioni stabilite possa avvenire con intervento diretto.Non siamo quindi in presenza di alcuna illegittimità o illogicità.</p> <p>Per quanto sopra controdedotto non si ritiene l'osservazione accoglibile.</p>	

N.	OSSERVANTE	PROT. N.	DATA	OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO	DETERMINAZIONI DEL CONSIGLIO
					<p>5) Al punto 6.1 dell'osservazione viene descritta la motivazione della Variante; viene inoltre sottolineato che il Piano di Recupero prevede due interventi perequativi/compensativi e che lo stesso precisa 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".</p> <p>Al punto 6.2 l'Osservante ritiene che le previsioni di cui sopra siano illegittime per le seguenti motivazioni riportate letteralmente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - "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". Su questo non possiamo che rilevare un chiaro errore dell'Osservante poiché gli atti adottati riportano invece la procedura corretta che prevede il rilascio del titolo abilitativo solo dopo la stipula della convenzione che a sua volta avverrà dopo l'approvazione della Variante e del Piano di Recupero (vedasi in tal proposito lo schema di convenzione adottato). - Genericità dello Schema di Convenzione allegato al Piano in quanto non disciplina nel dettaglio gli interventi compensativi e perequativi né le modalità attuative ed in particolare, per quanto riguarda il nuovo parcheggio, lo schema di convenzione non chiarisce il soggetto 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. <p>Su questo punto ricordiamo che i paragrafi della Variante e del Piano di Recupero adottati trattano dettagliatamente gli aspetti perequativi; in particolare l'allegato A della scheda norma riporta quanto segue: "la Convenzione farà parte integrante del Piano di Recupero e regolerà i rapporti pubblico/privato specificandone le forme compensative/operequative in accordo con l'Amministrazione comunale. 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 attinente alla cultura ed all'arte." In questo modo, una specifica zona del complesso immobiliare, viene destinata ad accogliere manifestazioni di sicuro interesse che polarizzeranno l'attenzione sul territorio massese, costituiranno elemento di richiamo e prestigio e di supporto all'economia locale.</p> <p>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 (compresa l'acquisizione dell'area), previsto nella vicina area posta all'intersezione tra via Ronchi e via Donizetti ed individuato nel vigente RU quale PP.6.01. Il contributo per la città pubblica consiste nel versamento in denaro dell'importo necessario per la realizzazione di un parcheggio pubblico compresa l'acquisizione dell'area. Tale importo sarà calcolato al momento della stipula della convenzione e del rilascio del titolo edilizio, sulla base di un progetto di fattibilità tecnico economica, contenente un elenco prezzi aggiornato a quel dato momento. In via preliminare, in applicazione della DGC n. 52/2017 - Monetizzazione delle dotazioni di parcheggio e delle aree verdi come previste nel regolamento urbanistico. determinazione dei relativi importi a mq, si può stimare un importo di 200 Euro/mq, comprensivo dell'acquisizione dell'area e della realizzazione dell'opera. Il valore del contributo risulterebbe pari a 151.800 Euro (200 Euro/mq x 759 mq) a cui va ad aggiungersi il valore della progettazione della fattibilità tecnico-economica dell'opera stimato in euro 7.300 per un totale di Euro 159.100</p> <p>Risulta quindi evidente che l'Amministrazione comunale, reiterando il vincolo di natura espropriativa sull'area destinata già dal vigente Regolamento Urbanistico a parcheggio pubblico, intenda comunque procedere alla sua realizzazione avvalendosi, se necessario, delle procedure previste dalla legge in materia di espropriazione per la realizzazione di opere</p>	

N.	OSSERVANTE	PROT. N.	DATA	OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO	DETERMINAZIONI DEL CONSIGLIO
					<p>pubbliche.</p> <p>Ad ogni buon conto, si ritiene opportuno modificare lo schema di convenzione e gli elaborati adottati 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 previste dalla legge.</p> <p>6) Infine per quanto riguarda il punto K delle premesse dello schema di convenzione ove si rinvia a stabilire le modalità operative (intese di dettaglio) degli <i>"eventi culturali di interesse nazionale ed internazionale, quali eventi musicali, esposizioni artistiche, incontri letterari e quant'altro attinente alla cultura ed all'arte"</i> di interesse pubblico da concordarsi con il Comune è evidente che le stesse varieranno a seconda del tipo di evento e non possono essere definite a priori, mentre per quanto riguarda il loro numero, se ne prevedono annualmente un minimo di 5, ricompresi comunque in un massimo di 15 annuali conteggiando anche quelli privati promossi dalla proprietà. Per questo ultimo punto, che definisce il numero degli eventi di interesse pubblico da attuarsi di concerto con il Comune, e di quelli privati si ritiene accoglibile l'osservazione. Per quanto sopra controdedotto l'osservazione si ritiene parzialmente accoglibile, limitatamente alla definizione del numero degli eventi annuali. Tale definizione sarà quindi inserita nello schema di convenzione. Per il resto dei punti osservati non si ritiene l'osservazione accoglibile.</p> <p>Tutto quanto sopra controdedotto si ritiene l'osservazione, nel suo complesso, parzialmente accoglibile, secondo l'articolazione riportata. Lo schema di convenzione viene quindi conseguentemente integrato all'art. 4, come di seguito indicato:</p> <p><i>"Conformemente a quanto previsto nella Scheda norma della Variante al RU e nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Recupero approvati, il Soggetto Attuatore si impegna ad organizzare a propria cura, o tramite soggetto di sua fiducia, almeno, n° 5 eventi annuali di tipo culturale di interesse nazionale ed internazionale consistenti in eventi musicali, esposizioni artistiche, incontri letterari o quant'altro attinente la cultura e l'arte le cui modalità saranno stabilite puntualmente e concordemente con l'Amministrazione comunale, che si riserva di concederne il patrocinio. I 5 eventi di cui sopra saranno ricompresi comunque in un massimo di 15 annuali conteggiando anche quelli privati promossi dalla proprietà"</i>.</p> <p>Parere dell'ufficio: parzialmente accoglibile</p>	