



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

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"

RELAZIONE TECNICA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(ART. 18 DELLA LR 65/2014)

Il Comune di Massa è dotato di Piano strutturale (PS) approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 66 del 9/12/2010 e di Regolamento urbanistico (RU), approvato con deliberazioni del Consiglio comunale n. 142 del 30/7/2019 e n. 117 del 20/7/2021 secondo le disposizioni transitorie di cui all'art. 230 della LR n. 65/2014.

Il Comune di Massa ha avviato i procedimenti di formazione dei propri strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, rispettivamente:

- con deliberazione della Giunta comunale n. 87 del 8/3/2024 riguardo al procedimento di adeguamento e conformazione del PS al Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico regionale (PIT/PPR);
- con deliberazione della Giunta comunale n. 298 del 1/8/2024 riguardo al procedimento di formazione del nuovo piano operativo (PO).

L'area interessata dal progetto interessa un complesso immobiliare, inutilizzato da decenni, ubicato fra il viale Lungomare di Levante e via Giuseppe Verdi, incluso nell'ambito di conservazione AC.6.01 - *Fascia litoranea dei Ronchi Poveromo*.

Il vigente regolamento urbanistico classifica l'area nella parte verso monte come "tessuti edilizi radi" (TER), disciplinati dall'art. 33 delle NTA e la parte verso mare come AIC.sp, disciplinata dall'art. 127 delle NTA; riconoscendo la villa, posta al centro del lotto ed i vecchi alloggi, siti in prossimità di via Giuseppe Verdi, quali "edifici di significativo valore", disciplinati dall'art. 55 delle norme tecniche di attuazione (NTA).

La Giunta comunale con delibera n. 3 del 11/1/2024 ha dato mandato all'ufficio pianificazione territoriale di procedere alla redazione di una variante al RU con il fine di superare la diversa zonizzazioni del lotto, attivando il procedimento di formazione di un piano di recupero, in variante al RU nominato "*Piano di recupero convenzionato con contestuale variante al RU finalizzato alla riqualificazione della villa e del giardino ex Oliviero*" (dora in avanti *PdR*), in modo da favorire il recupero e la riqualificazione funzionale del compendio immobiliare per riportare la villa alla sua originaria configurazione, ridefinendone la destinazione d'uso in coerenza con la sua storia e mantenendo, al contempo, la funzione d'interesse pubblico.

Inoltre, in applicazione dei principi perequativi del PS e del RU, il *PdR* prevede l'acquisizione dell'area e la realizzazione del parcheggio pubblico, a carico della proprietà, identificato come "*P.P.6.01- Via Verdi Piazza Ronchi*". Il suddetto ambito, prevedendo un'opera pubblica da realizzarsi su aree di proprietà privata, ha comportato l'imposizione di un vincolo preordinato all'esproprio con valenza quinquennale. Visto che le previsioni contenute nel RU per quanto disposto dall'art. 230 comma 2, della LR n. 65/2014, sono decadute il giorno 8 novembre 2024, occorre procedere alla contestuale reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio con aggiornamento della relativa scheda normativa.

La necessità di reiterazione del vincolo di cui sopra ha comportato la comunicazione ai soggetti interessati ai sensi dell'art. 11 del DPR 327/2001. Questa è stata assolta con note del 16/9/2024, prott. nn. 71381 e 71383.

Il *PdR* riguarda aree poste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e, non comportando variazioni al piano strutturale, rientra tra le quelle semplificate di cui all'art. 30 della LR n. 65/2014. Per la sua formazione si seguono, conseguentemente, le disposizioni di cui all'art. 32 della medesima legge regionale.

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

Inoltre, ai sensi dell'art. 107, comma 3, della LR n. 65/20, la stessa può essere adottata contestualmente al piano attuativo.

Il *PdR* è stato redatto in coerenza con gli obiettivi fissati nei documenti di avvio dei procedimenti di formazione del nuovo PS e del piano operativo, con particolare riferimento al recupero e riuso di aree dismesse o sotto utilizzate e alla promozione delle attività turistico-ricettive e culturali.

Per quanto riguarda il rispetto dei disposti della LR n. 10/2010, si fa presente che l'Autorità competente ha escluso il *PdR* dalla procedura di valutazione ambientale strategica con determinazione dirigenziale n. 392 del 29/2/2024.

Con nota pervenuta al protocollo comunale n. 58602 del 22/7/2024 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, per cui il Comune può procedere all'adozione dell'atto.

Il Consiglio comunale ha adottato la Variante con deliberazione n. 165 del 28/11/2024. Il relativo avviso è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 10 del 5/3/2025 e sul sito internet del Comune.

Entro il termine di scadenza del deposito (30 gg.) sono pervenute tre osservazioni, compreso il contributo della Regione Toscana.

A seguito del contributo regionale, con nota del 21/8/2025, prot. 59434, si è dato riscontro dell'adempimento di cui all'art. 5, comma 3, dell'*Accordo tra il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del turismo e la Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza paesaggistica*.

Tutto quanto sopra visto e considerato

- accertato che la *PdR* si riferisce ad un'area ubicata all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e non comporta variazioni al Piano strutturale;
- visto la nota redatta dal garante dell'informazione di cui all'art. 37 della LR n. 65/2014, riguardo all'informazione e partecipazione dei cittadini al procedimento di formazione del *PdR*;
- assicurato che il *PdR* è corredato della relazione tecnica di cui all'art. 18, comma 2, della LR n. 65/2014;
- viste le comunicazioni del 16/9/2024, prott. nn. 71381 e 71383ex, effettuate ai sensi dell'art. 11 del DPR 327/2001;

il sottoscritto arch. Matteo Adriano Ratti, responsabile del procedimento per l'approvazione del "*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"* in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 18 della LR n. 65/2014 "*Norme per il governo del territorio*", accertata la regolarità del procedimento,

CERTIFICA

che il procedimento di formazione del *PdR* si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti ed in coerenza con il piano d'indirizzo territoriale della Regione, il piano territoriale di coordinamento della Provincia di Massa-Carrara ed il piano strutturale del Comune di Massa.

Massa, 10 ottobre 2025

Il responsabile del procedimento
Arch. Matteo Adriano Ratti