

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MASSA

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

RELAZIONE GENERALE

CONSULENZA:



Via Degli Artigiani, 7

54100 MASSA (MS) ITALY

tel.: 0585-810138

E-Mail: stoheng@stoheng.com

PROGETTISTA:

ARCH. TIZIANO BRACCIAFERRI

PROPRIETÀ:

BRUNO LUCCHETTI MARMI E GRANITI S.R.L.

Via Martiri di Cefalonia – 54100 MASSA

OGGETTO:

**INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN
AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131
ACO.2.02**

COMMESSA:

4253

N° DOCUMENTO:

QC-4253-VAR RU-01

REV.:

1

DATA:

MAGGIO 2024

Fg.

1

di

7

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131

RELAZIONE GENERALE

1. Premessa

Il presente documento è redatto ai fini della formazione della *“Variante n.6 al Regolamento urbanistico per l’area di proprietà Bruno Lucchetti Marmi e Graniti srl in via Martiri di Cefalonia Fg.109 mappale131”* (d’ora in poi Variante).

La Relazione tecnica generale ha il compito di illustrare e motivare i contenuti della Variante al Regolamento Urbanistico resa necessaria per consentire la realizzazione di un ambito di intervento all’interno di una porzione di un Lotto Libero Edificabile (LLE) (così come previsto dall’art. 48, punto 1 del R.U.).

2. Inquadramento territoriale

L’area in esame di proprietà BRUNO LUCCHETTI MARMI E GRANITI S.R.L, si trova all’interno della Zona Industriale Apuana, nell'area ex Farmoplant, Comparto Resine, nel comune di Massa, Provincia di Massa Carrara. Presenta una superficie catastale di 4030mq ed è censita al Foglio 109 mappale 131 del Comune di Massa.



Figura 1 Area oggetto di Variante

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131

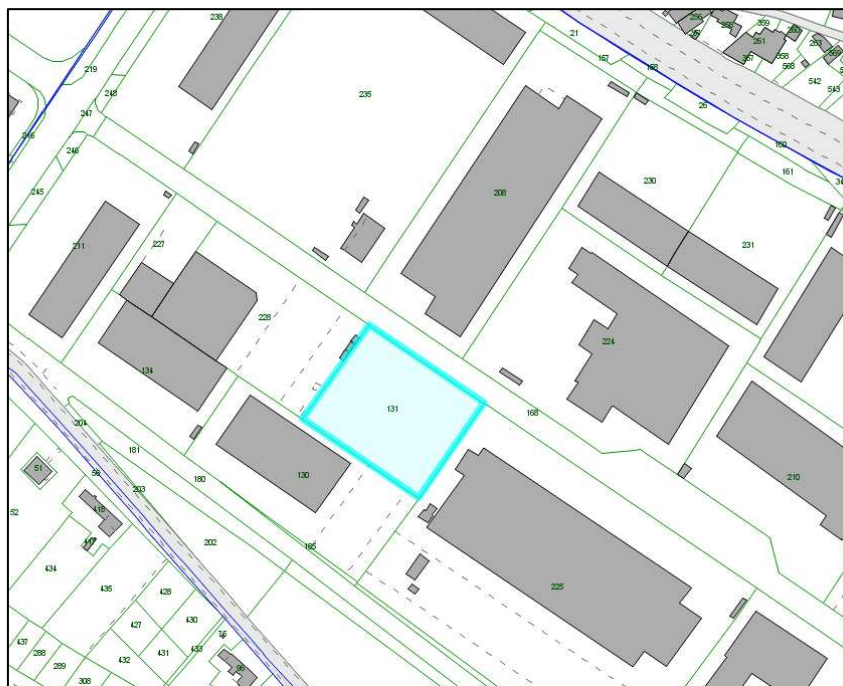


Figura 2 Stralcio catastale Fg.109 mappale 131

3. Motivazioni ed obiettivi della Variante

La presente Variante prevede l'introduzione di un nuovo ambito d'intervento denominato ACO.2.02 con relativa scheda normativa da inserire nell'Allegato A delle norme tecniche del RU (NTA). Questo comporta una modifica delle tavole del quadro progettuale. In particolare, occorre aggiornare le tavole QP.1.8 Disciplina degli Insediamenti e QP.2. f Città Pubblica Ambiti di Intervento Centri e nuclei storici.

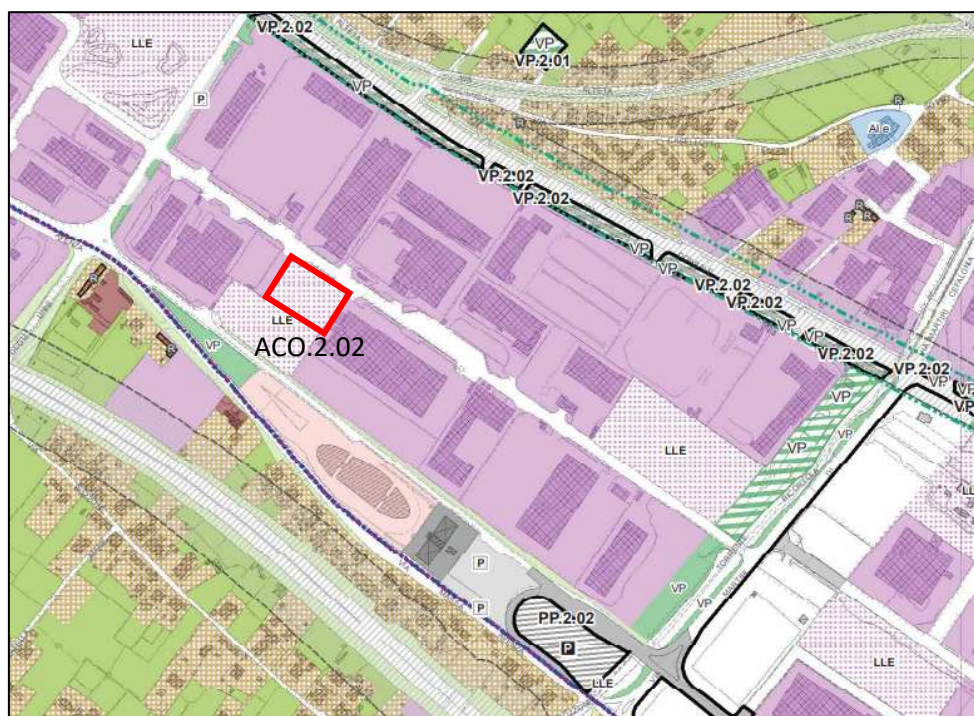


Figura 3 Stralcio tavola QP.1.8 Disciplina degli Insediamenti

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131

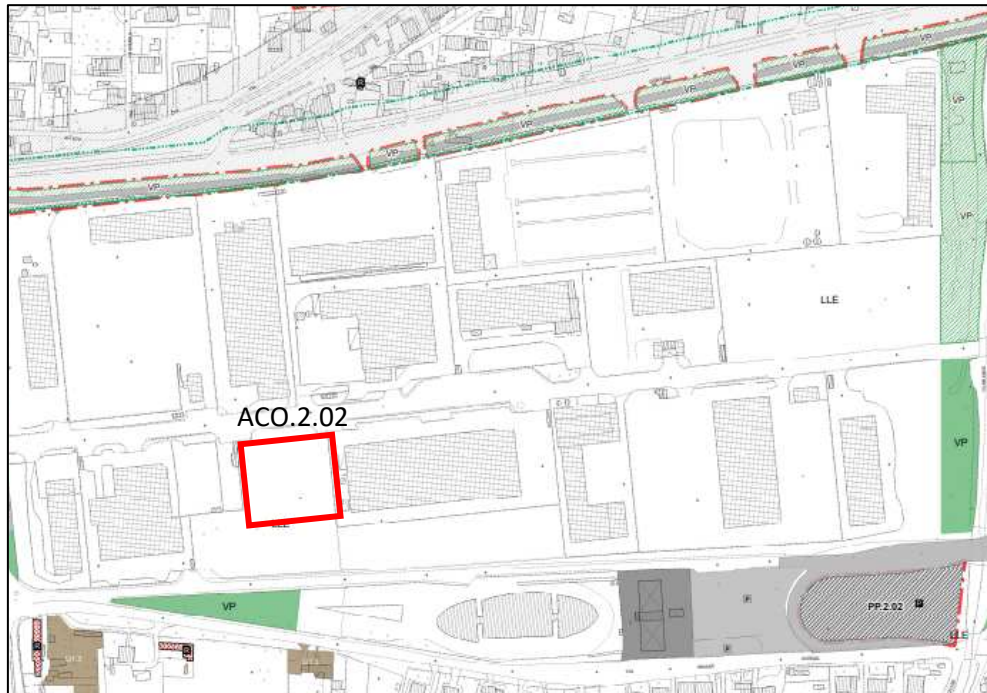


Figura 4 Stralcio tavola QP.2.f Città Pubblica Ambiti di Intervento Centri e nuclei storici

Il nuovo Ambito ha lo scopo di permettere la costruzione di un fabbricato ad uso produttivo, destinato presumibilmente alla lavorazione di materiali lapidei, in linea con le attività attualmente in essere.

Il LLE previsto nel RU risulta formato dai seguenti mappali: Fg. 109 mappale 130 e Fg.109 mappale 131 di superficie totale superiore a 5000 mq (circa 9600 mq).

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131

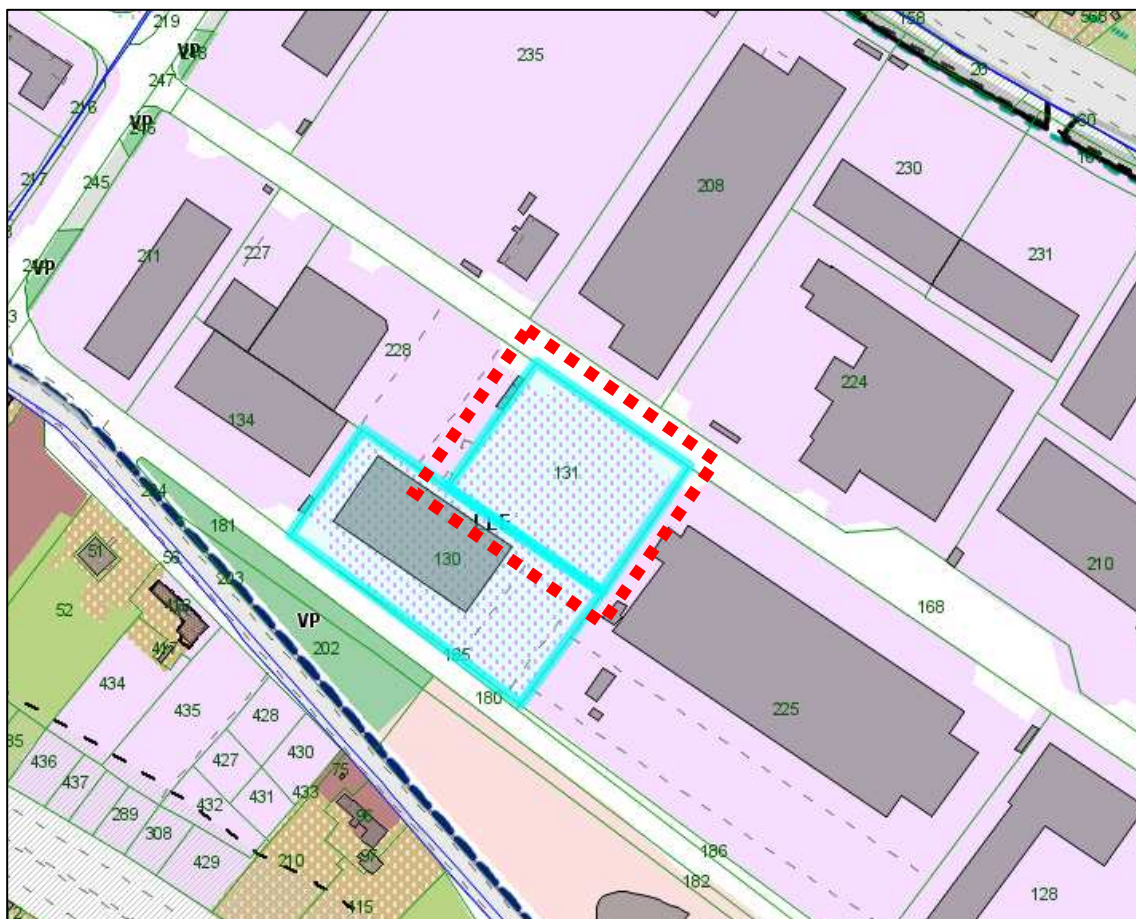


Figura 5 STRALCIO RU FG. 109 MAPPALI 130-131

La parte attualmente libera risulta essere Fig. 109 mappale 131 la cui superficie è di 4030mq < 5000mq, in quanto nel mappale 130 è stato realizzato il capannone industriale in virtù del precedente piano urbanistico.

La porzione di LLE, attualmente libera da edificazioni, risulta essere il vecchio lotto **12 D** della precedente Lottizzazione dell'Area Ex Resine, di cui si riportano stralcio cartografico, schede riassuntive e brevi cenni storici sulla nascita di tale Comparto.

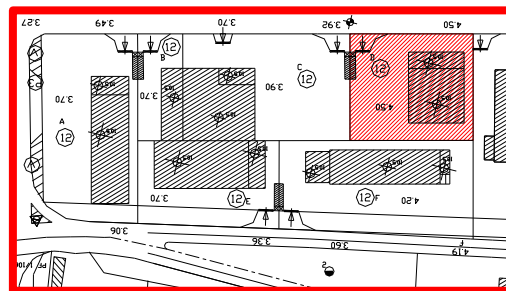
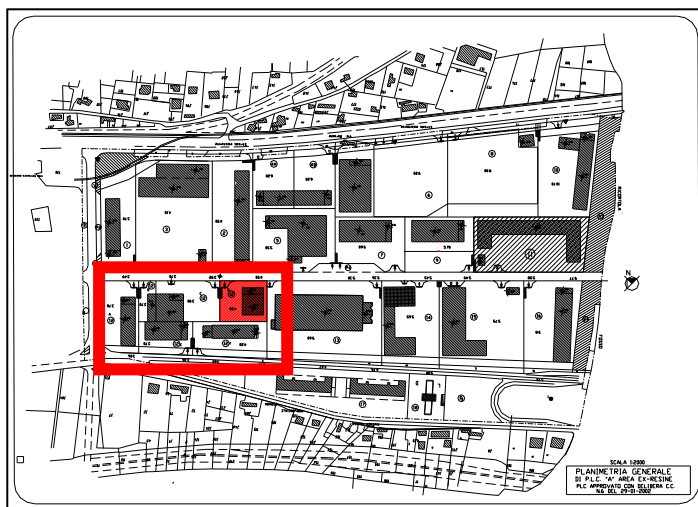


Figura 6 PLC AREA EX RESINE con stralcio lotto 12

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131

TABELLA RIASSUNTIVA DEI PARAMETRI URBANISTICI (Lavorazione del marmo e dei lapidei-Attività di 2° e 3° livello)										
TAB. 1										
LOTTE DA 10 A 12c										
LOTTO	A	SC	h	VR (Volume Reale) ml	VV (Volume Virtuale) mc	Sup. libera mq	NOTE	VALORI RICHIESTI		
								VP 1/50 VR	PP 1/10 VV	AL 15%A
10	11459	2556+ 197=	10.5	26838+ 2089=	7668+2069 (9737)	8706		578	974	1719
11	13025	4180+ 150=	10.5	43850+ 1575=	12540+1575 (14115)	8685		909	1412	1954
12a	5445	1251+ 211=	10.5	13136+ 2218=	3753+2216 (5969)	3983		307	597	817
12b	1480	420+ 60=	10.5	4410+ 630=	1260+630 (1890)	1000		101	189	222
12c	5476	1420+ 180=	10.5	14910+ 1990=	4260+1890 (6150)	3876		336	615	821
TOT	36885	10625		111564	(37861)	26260		2231	3787	5533

(3) h virtuale

(.....) = Volume Virtuale

Figura 4 Scheda riassuntiva lotto 12

TABELLA RIASSUNTIVA DEI PARAMETRI URBANISTICI (Lavorazione del marmo e dei lapidei-Attività di 2° e 3° livello)										
TAB. 1										
LOTTE DA 12d A 14										
LOTTO	A	SC	h	VR (Volume Reale) ml	VV (Volume Virtuale) mc	Sup. libera mq	NOTE	VALORI RICHIESTI		
								VP 1/50 VR	PP 1/10 VV	AL 15%A
12d	4030	929+ 282=	10.5	9755+ 2861=	2787+2961 (5748)	2819		254	575	605
12e	3705	242+ 167=	10.5	2541+ 1708=	(8696)	2078		342	667	556
12f	5558	1156+ 220=	10.5	12138+ 2415=	3468+2415 (5883)	4172	Area assegnata al lotto(m² 70)*	291	588	834
13	19653	6477+ 73+ 383=	10.5	68009+ 4127=	19431+4127 (23558)	12713	Area assegnata al lotto(m² 472)*	1443	2356	2948
14	10424	1253(E) 1517+ 310=	8	10024(E) 15929+ 3255=	8310+3255 (11565)	7344	Area assegnata al lotto(m² 420)*	584	1157	1564
TOT	43370	14247		145697	(53450)	29196		2914	5343	6507

*Vedi TAB. 6b area prospiciente Via Massa Avenza (a,b,c,d,e,f)

(3) h virtuale

(.....) = Volume Virtuale

Figura 5 Scheda riassuntiva lotto 12

Il Consorzio per la Zona Industriale Apuana promosse, alla fine degli anni 90, il programma di reindustrializzazione dell'area inutilizzata denominata "Resine", ossia parte dell'ex stabilimento Farmoplant di Massa, selezionando le imprese operanti nel settore delle lavorazioni dei materiali lapidei e dei reflui di dette lavorazioni per una loro collocazione nell'area.

Tra le imprese selezionate dal Consorzio si è costituita, nel settembre del 1996 con Atto del Notaio Rodolfo Vigliar rep. N.30801 Racc.n.1498, una Cooperativa Consortile denominata "Consorzio Marmo Apuano a r.l.", destinata ad affrontare direttamente le prime fasi del programma di reindustrializzazione, cioè l'acquisto dell'area e la sua infrastrutturazione.

La Società Consortile ha proceduto in data 30/04/1998 all'acquisto del compendio immobiliare delle Resine dal precedente proprietario, Società Cersam srl.

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131

Il Comune di Massa, con delibera di Consiglio n.5 del 23/02/1998, approvò il Piano di Lottizzazione Convenzionata, che conteneva le previsioni delle opere di urbanizzazione da realizzare nel comparto, nonché l'organizzazione in lotti degli insediamenti assentiti dal P.R.G. Tale piano entrò in vigore l'8 aprile 1998, data della delibera di approvazione sul BURT.

Successivamente, Il Consiglio Comunale, con deliberazione n.6 del 29/2002, approvò la parziale variante a tale PLC per la realizzazione di viabilità di scorrimento su via Massa Avenza. A seguito anche dell'entrata nel consorzio di altre società, viene modificata la Convenzione originaria del 02/06/1999 (Atto Notaio Rodolfo Vigliar, rep.44335/2223, registrato in Massa il 18/06/1999 al n.948 trascritto ivi il 18/06/1999 al n.3750). La nuova Convenzione fu firmata il giorno 07/10/2003 alla presenza del Notaio Rodolfo Vigliar, Rep.n.63411 Racc.n.3503, registrato in Massa il 09/10/2003 n.1282.

Tale piano di Lottizzazione ha terminato la sua efficacia il 09/10/2016. Il Lotto LLE presente nel RU pertanto non è altro che parte del lotto 12 non ancora edificato.

Il Tecnico

Arch. Tiziano Bracciaferri