

# 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**

COMMESA:	N° DOCUMENTO:	REV.:	DATA:	Fg.	di
4253	QC-4253-VAR RU-01	1	MAGGIO 2024	1	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**

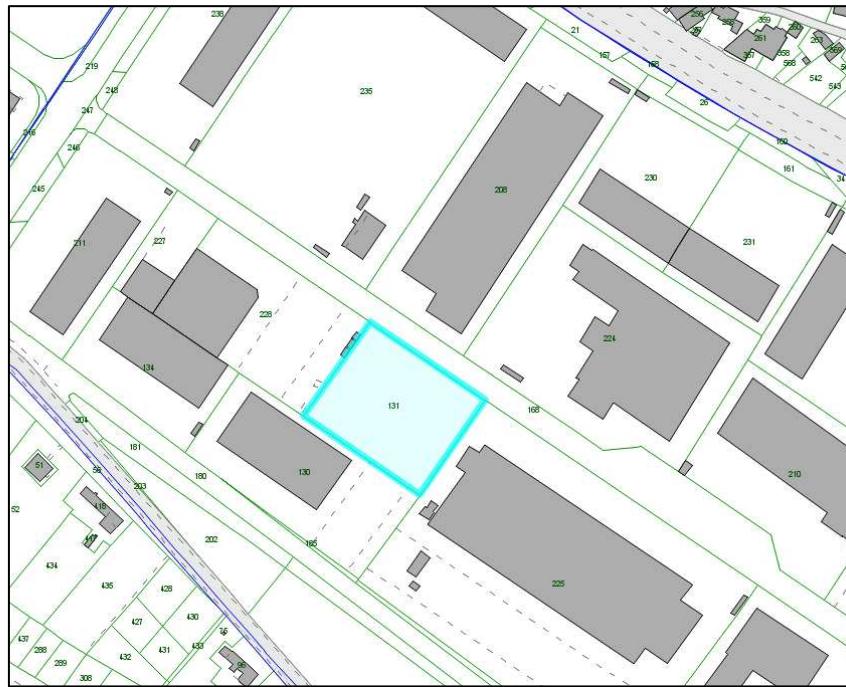


Figura 2 Stralcio catastale Fg.109 mappale 131

### 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 Citta Pubblica Ambiti di Intervento Centri e nuclei storici.

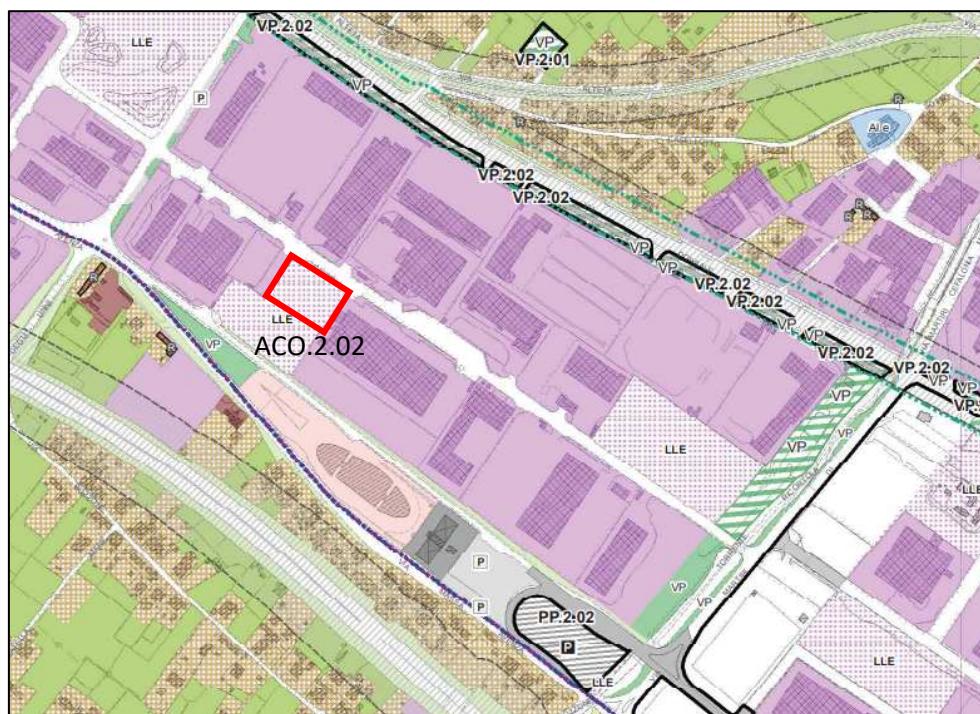
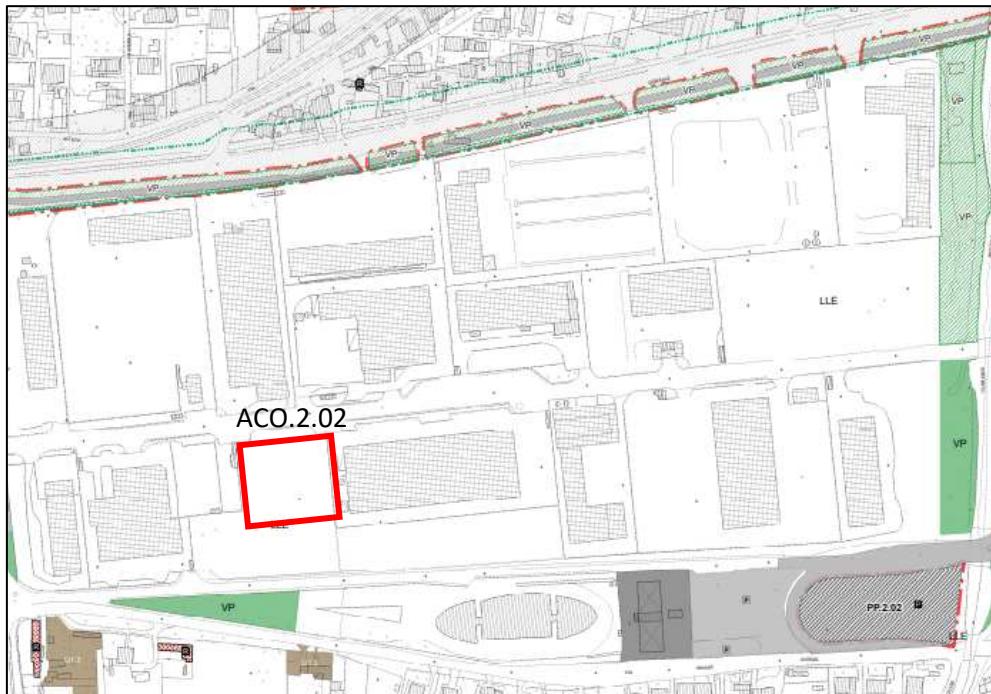


Figura 3 Stralcio tavola QP.1.8 Disciplina degli Insediamenti

**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

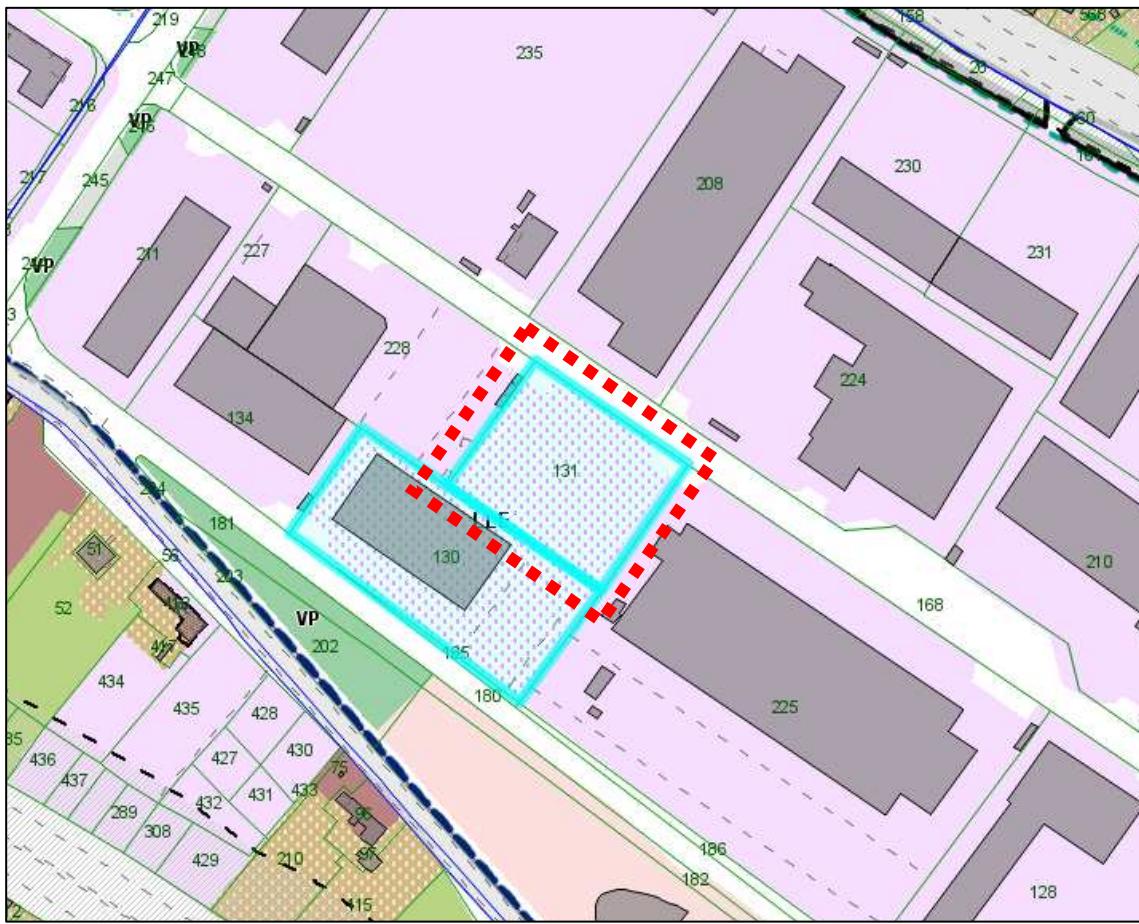


Figura 5 STRALCIO RU FG. 109 MAPPALI 130-131

La parte attualmente libera risulta essere Fg. 109 mappale 131 la cui superfici 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.

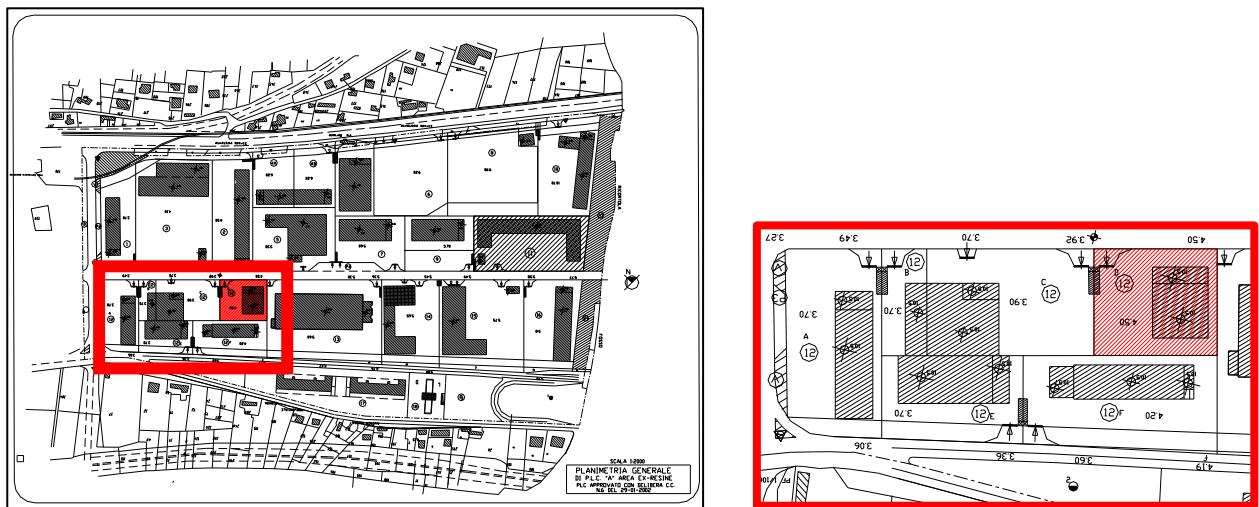


Figura 6 PLC AREA EX RESINE con stralcio lotto 12

**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)													
LOTTO	A	SC	h	VR (Volume Reale)	VV (Volume Virtuale)	Sup. libera	NOTE	VALORI RICHIESTI			VALORI DI PROGETTO		
								TAB. I			LOTTI DA 10 A 12c		
								VP 1/50 VR	PP 1/10 VV	AL 15% A	VP	PP	AL
10	11459	2556+ 197+ 2753	10.5	26838+ 20893+ 29907	7668+2069 (9737)	8706		578	974	1719	580	980	7146
11	13025	4180+ 180+ 4326	10.5	43890+ 1575+ 44265	12540+1575 (14115)	8695		909	1412	1954	909	1412	6374
12a	5445	1281+ 211+ 1462	10.5	13136+ 2219+ 15352	3753+2216 (5969)	3983		307	597	817	348	597	3038
12b	1480	420+ 90+ 480	10.5	4410+ 630+ 5040	1260+630 (1890)	1000		101	189	222	101	189	710
12c	5476	1420+ 180+ 1600	10.5	14910+ 1590+ 16800	4260+1890 (6150)	3878		336	615	821	336	615	2925
<b>TOT</b>	<b>36885</b>	<b>10625</b>		<b>111564</b>	<b>(37961)</b>	<b>26260</b>		<b>2231</b>	<b>3787</b>	<b>5533</b>	<b>2274</b>	<b>3793</b>	<b>20193</b>

(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)													
LOTTO	A	SC	h	VR (Volume Reale)	VV (Volume Virtuale)	Sup. libera	NOTE	VALORI RICHIESTI			VALORI DI PROGETTO		
								TAB 1			LOTTI DA 12d A 14		
								1/50 VR	1/10 VV	15% A	1/50 VR	1/10 VV	15% A
12d	4030	929+ 282+ 1211	10.5	9755+ 2961+ 12716	2787+2961 (5748)	2819		254	575	605	254	575	1990
12e	3705	252+ 1627	10.5	2541+ 17084	(6969)	2078		342	667	556	342	667	1069
12f	5558	1156+ 230+ 1366	10.5	12138+ 2415+ 14553	3468+2415 (5883)	4172	Area assegnata al lotto(m <sup>2</sup> 70)*	291	588	834	300	600	3272
13	19653	6477+ 73+ 200+ 5943	10.5	68009+ 4127+ 72136	19431+4127 (2358)	12713	Area assegnata al lotto(m <sup>2</sup> 472)*	1443	2356	2948	1500	2375	8838
14	10424	1263(E)+ 1517+ 319+ 3080	8	10024(E)+ 15929+ 3255+ 29208	8310+3255 (11585)	7344	Area assegnata al lotto(m <sup>2</sup> 420)*	584	1157	1564	584	1200	5560
<b>TOT</b>	<b>43370</b>	<b>14247</b>		<b>145697</b>	<b>(53450)</b>	<b>29196</b>		<b>2914</b>	<b>5343</b>	<b>6507</b>	<b>2980</b>	<b>5417</b>	<b>20729</b>

\* 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 reinustrializzazione 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 reinustrializzazione, 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'entrate 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