

**SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO ED EDILIZIA  
PRIVATA**  
servizio pianificazione del territorio

VARIANTE N. 2 AL REGOLAMENTO URBANISTICO CON CONTESTUALE PIANO ATTUATIVO RELATIVI ALL'AREA EX VIVAIO SENSI GARDEN LUNGO IL VIALE ROMA. ADOZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 32 E 107 DELLA LR N. 65/2014.

**RELAZIONE 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.

Oggetto del presente procedimento è l'area dell'ex vivaio Sensi Garden, ubicata in fregio al viale Roma, immediatamente a valle del tracciato ferroviario Genova-Pisa. Trattasi di un'area in abbandono, caratterizzata da forti elementi di degrado conseguenti alla dismissione dell'attività produttiva.

Con nota del 16/4/2020, prot. 22277, la ditta proprietaria ha chiesto all'Amministrazione comunale di attivare un procedimento di formazione di una variante al RU, con contestuale piano attuativo, finalizzata alla riqualificazione dell'area, attraverso l'insediamento di una media struttura di vendita al dettaglio di tipo alimentare e non alimentare (d'ora in poi Variante). La necessità della variante scaturisce dal fatto che il RU vi imprime la destinazione di "*edifici ed aree a carattere industriale/artigianale*", con possibilità di cambio di destinazione d'uso solo per il commercio non alimentare.

La Giunta comunale con deliberazione n. 203 del 14/10/2020 ha condiviso gli obiettivi proposti dall'istante e dato mandato agli uffici competenti di avviare la procedura di formazione della variante urbanistica, attivando la verifica dell'assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi dell'art. 22 della LR n. 10/2010.

Nella stessa deliberazione si dà atto del rispetto dei criteri stabiliti dalla deliberazione della Giunta comunale n. 78 del 6/5/2020 "*Indirizzi per il Servizio Pianificazione del territorio in merito all'istruttoria delle istanze private di variante al regolamento urbanistico*", che le varianti al RU devono possedere affinché possa essere attivata la procedura di formazione.

La proposta in questione possiede i requisiti necessari in quanto l'insediamento della nuova struttura di vendita alimentare e non alimentare offre l'opportunità, in coerenza con gli obiettivi del vigente PS, di implementare una generale riqualificazione di un'area che attualmente versa in uno stato di abbandono e forte degrado, come definiti agli artt. 9, 10, 80, 85 e 126 della disciplina di piano e nel rispetto delle quote di dimensionamento per ciascuna funzione di cui all'allegato A alla disciplina stessa.

Gli obiettivi della Variante, sono quelli di seguito riassunti:

- ridare vita a un'area oggi dismessa, fonte di degrado urbano e sociale dove tutti i fabbricati sono abbandonati;
- realizzazione di nuove strutture in termini di adeguatezza funzionale, di qualità edilizia e di sostenibilità sotto il profilo energetico ed ambientale;
- occasione di insediamento di nuove imprese sul territorio comunale, favorendo lo sviluppo dell'imprenditoria locale e la crescita occupazionale ed economica anche dei vari settori interessati a tale destinazione;
- opportunità di riqualificazione morfologica della zona, attraverso un progetto di sviluppo in grado di garantire il prioritario aumento degli spazi tesi ad assicurare i sistemi di relazione e coesione sociale e consentire maggiori occasioni e opportunità in termini di offerta commerciale;



SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO ED EDILIZIA  
PRIVATA  
servizio pianificazione del territorio

---

Entro i termini della scadenza del deposito sono pervenute cinque osservazioni, compresi i contributi tecnici da parte della Regione Toscana. Le controdeduzioni alle osservazioni sono state approvate dal Consiglio comunale deliberazione n. 90 del 25/10/2022.

Il procedimento di formazione della Variante ha comportato l'attivazione della conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 e della conferenza di servizi di cui all'art. 23, comma 3, della Disciplina del PIT/PPR, nonché la modifica della perimetrazione delle aree boscate ai sensi dell'art. 5, comma 4, dell'Elaborato 8B del PIT/PPR.

Ai fini della convocazione della suddetta conferenza, con note del 7/11/2022, prot. n. 84192 e del 25/11/2023 prott. nn. 89534 e 89537, gli atti relativi alla Variante sono stati trasmessi alla Regione Toscana, alla Provincia di Massa-Carrara, al Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana e alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e il Paesaggio per le province di Lucca e Massa-Carrara.

Nell'ambito della procedura di conformazione di cui sopra è stata valutata la modifica della individuazione dell'area boscata ai sensi dell'art. 5, comma 4, dell'Elaborato 8B del PIT/PPR.

Visti i verbali delle sedute della conferenza (allegati A e B) ed in particolare il verbale finale del 26/10/2023 ove si esprime parere positivo alla verifica di conformità della Variante al PIT/PPR ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT/PPR e parere favorevole con prescrizioni in relazione all'art. 23, comma 3, della medesima disciplina.

La conferenza paesaggistica, nella seduta del 26/10/2023, ha attestato la conformità della Variante al PIT/PPR ai sensi dell'art. 21 della disciplina del piano regionale ed espresso il parere favorevole con prescrizioni in relazione all'art. 23, comma 3, della medesima disciplina, come risultante dal relativo verbale acquisito al protocollo comunale in data 8/11/2023, n. 87105.

Tutto quanto sopra visto e considerato, il sottoscritto arch. Lorenzo Tonarelli, responsabile del procedimento per l'approvazione della *"Variante n. 2 al regolamento urbanistico con contestuale piano attuativo relativi all'area ex vivaio Sensi Garden lungo il viale Roma"*, in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 18 della LR n. 65/2014 *"Norme Per il Governo del Territorio"*,

- visto il rapporto, redatto 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 della Variante;
- accertato che la Variante è corredata dei documenti previsti dall'art. 24 della LR n. 10/2010: rapporto ambientale e sintesi non tecnica;
- visto il parere motivato dell'autorità competente VAS di cui all'art. 26 della LR n. 10/2010;
- assicurato che la Variante è corredata della relazione tecnica di cui all'art. 18, comma 2, della LR n. 65/2014;

CERTIFICA

che il procedimento di formazione della Variante 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, il piano strutturale nonché degli obiettivi generali di riqualificazione dei tessuti insediativi e di sviluppo del territorio del regolamento urbanistico del Comune di Massa.

Massa, 1 dicembre 2023

Il responsabile del procedimento  
Arch. Lorenzo Tonarelli