



COMUNE DI MASSA

ATTO DI GIUNTA del 05-05-2022 n. 135

OGGETTO:	VARIANTE N. 7 AL REGOLAMENTO URBANISTICO CON CONTESTUALE PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AREA EX UNIVERSAL BENCH/AUTONIERI
-----------------	---

L'anno **duemilaventidue** il mese di **Maggio** il giorno **cinque** , alle ore **16:20** previ regolari inviti, nella solita sala delle adunanze, si è riunita la Giunta con l'intervento dei Signori:

	Presente	Assente
PERSIANI FRANCESCO	X	
CELLA ANDREA	X	
GUIDI MARCO	X	
BARATTA PIERLIO	X	
MARNICA NADIA		X
ZANTI AMELIA	X	
BALLONI PAOLO	X	
FERRARI MAURA	X	
RONCHIERI GIOVANBATTISTA	X	

PRESENTI	N. 8
ASSENTI	N. 1

Presiede il SINDACO, PERSIANI FRANCESCO

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE, CUCCOLINI FEDERICO.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che 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.

Vista la richiesta di variante al RU riferita all'area ex Universal Bench/Autonieri, inoltrata dalla proprietà in data 25/11/2021, prot. n. 81406, finalizzata alla realizzazione di un fabbricato con destinazione d'uso commerciale al dettaglio.

Considerato che l'intervento interessa un'area produttiva dismessa, già edificata, della superficie totale di circa 26.000 mq, posta in fregio a via Aurelia, via degli Oliveti e via Aprilia, all'interno del perimetro della Zona industriale Apuana, e si qualifica come ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione di un fabbricato con contestuale ampliamento e cambio di destinazione d'uso da industriale/artigianale a commerciale al dettaglio.

Evidenziato che l'obiettivo strategico della variante è quello di porsi come completamento di un'area di particolare interesse, poiché posta all'ingresso della città e costituente un nodo nevralgico sull'asse viario in direzione del polo industriale/commerciale ed il mare.

Visto che, in base all'art. 123 della Disciplina del PS, l'area è inserita nell'area di bordo prospiciente la via Aurelia, nel tratto compreso tra via Tinelli e via Catagnina, per la quale il PS prevede il *"recupero e riqualificazione al fine di superare l'incongruenze delle diverse funzioni presenti"*, specificando che *"in tale ambito sono consentiti anche interventi di nuova edificazione a fini direzionali e commerciali "no food", anche di media e grande distribuzione, a condizione che gli stessi siano finalizzati esclusivamente al recupero, completamento e riqualificazione dell'insediamento esistente senza occupazione di lotti liberi ineditati"*.

Rilevato che il vigente RU imprime all'area la destinazione di *"edifici ed aree a carattere industriale/artigianale"*, che non ammette la categoria funzionale di commercio né al dettaglio né all'ingrosso.

Considerato che la variante al RU si rende necessaria al fine di dare attuazione alle disposizioni del PS sopra richiamate attraverso l'insediamento di attività commerciali di media struttura di vendita, definendo le relative potenzialità edificatorie, i parametri urbanistico-edilizi e le misure atte a garantire una elevata qualità architettonica ed il corretto inserimento paesaggistico.

Vista la 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 stabilisce, appunto, i criteri che le stesse devono rispettare affinché possa essere attivata la procedura di formazione dell'atto.

Richiamati i criteri di cui sopra, di seguito integralmente riportati:

- le aree interessate devono essere localizzate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato;
- le aree interessate devono risultare in una evidente situazione di degrado urbanistico, con carenza di standard di verde o parcheggi e/o in stato di grave disordine urbanistico, quali rilevante presenza di immobili oggetto di condono edilizio, carenza di infrastrutture viarie o di servizio, ecc.;
- essere rivolte essenzialmente al recupero del patrimonio edilizio esistente, attraverso la sua rifunzionalizzazione e/o riconversione verso usi più consoni al contesto insediativo e alle esigenze socio-economiche del territorio;
- prevedere la realizzazione di opere pubbliche o di interventi di utilità generale o di interesse

generale e diffuso;

Considerato che la stessa deliberazione stabilisce i seguenti, ulteriori, criteri di valutazione:

- saranno privilegiate le proposte che contribuiranno significativamente al rilancio delle attività economiche del territorio ed alla creazione di posti di lavoro; in questo senso saranno prese in considerazione le riconversioni di attività produttive, artigianali, manifatturiere ecc. verso nuove funzioni di servizio e di supporto al tessuto produttivo;
- la variante dovrà contenere una valida e sostenibile proposta perequativa che, di norma, segua, come valori minimi, i criteri di compensazione previsti dal vigente RU.

Verificato che la proposta in questione possiede i requisiti richiesti in quanto l'insediamento della nuova struttura di vendita offre l'opportunità di avviare la riqualificazione dell'area, superando il degrado connesso alla condizione di area dismessa, implementando nuove attività economiche.

Condivisa la proposta di riqualificazione dell'area con la riconversione di un'area produttiva dismessa per funzioni commerciali.

Ritenuto, conseguentemente, opportuno attivare il procedimento di formazione di una variante semplificata al RU, ai sensi degli articoli 30 e 32 della legge regionale n. 65/2014 denominata "*Variante n. 7 al regolamento urbanistico con contestuale piano attuativo relativo all'area ex Universal Bench/Autonieri*" (d'ora in poi Variante).

Visto che l'art. 5 bis della LR n. 10/2010 dispone per le varianti al RU l'obbligo dell'effettuazione della valutazione ambientale strategica (VAS), salvo per le modifiche minori di cui all'art. 5, comma 3, per le quali occorre effettuare una preventiva verifica di assoggettabilità a VAS.

Visto l'art. 22 della LR n. 10/2010 relativo alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS e l'art. 23, della medesima legge, relativo alla procedura per la fase preliminare di definizione dei contenuti del rapporto ambientale.

Visto l'art. 8, comma 5, della LR n. 10/2010 che prevede la possibilità di effettuare contemporaneamente le due fasi di cui agli artt. 22 e 23.

Preso atto della documentazione costituente la Variante ed in particolare del *Documento preliminare*, redatto ai sensi degli artt. 22 e 23 sopra richiamati, che illustra la variante al RU, definisce gli obiettivi da perseguire e contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente.

Preso atto della necessità di procedere contestualmente alla verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 22 della LR n. 10/2010 e allo svolgimento della fase preliminare di cui all'art. 23 della stessa legge.

Dato atto che sulla presente proposta non necessita acquisire parere di regolarità contabile non rivestendo la stessa alcun aspetto che direttamente o indirettamente presenti profili finanziari economici o contabili.

Visto il parere di regolarità tecnica rilasciato dal dirigente del Settore Edilizia privata ed Assetto del territorio, ai sensi del D.Lgs. 267/2000.

Vista la Legge 17/8/1942 n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni ed integrazioni.

Vista la LR n. 65/2014 "Norme per il governo del territorio".

Vista la LR 12/2/2010 n. 10 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza".

Con voti unanimi, palesemente espressi

DELIBERA

- 1) di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2) di dare mandato agli uffici di avviare la verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 22 della LR n. 10/2010 e procedere contestualmente allo svolgimento della fase preliminare di cui all'art. 23 della stessa legge, per la *"Variante n. 7 al regolamento urbanistico con contestuale piano attuativo relativo all'area ex Universal Bench/Autonieri"*;
- 3) di indicare quali obiettivi da perseguire quelli espressamente indicati negli elaborati sotto elencati, allegati alla presente deliberazione quali parti integrante, che contengono anche gli elementi necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente:
 - Documento preliminare di VAS
 - Relazione variante
 - Quadro conoscitivo
 - Scheda FDB2.09
 - Norme tecniche di attuazione
 - Relazione di fattibilità geologica
 - Tavola A01 Estratto mappa - estratto regolamento urbanistico
 - Tavola A02 Planimetria di rilievo
 - Tavola A03 Sezioni di rilievo
 - Tavola A04 Planimetria comparativa
 - Tavola A05 sezioni comparative
 - Tavola A06 Planimetria generale
 - Tavola A07 Piante
 - Tavola A08 Prospetti e sezioni
 - Tavola A09 Prospetti e sezioni - confronto
 - Tavola A10 Verifica dotazioni pubbliche e pertinenziali
 - Tavola A11 Render e foto inserimento
- 4) di trasmettere il presente atto alla struttura comunale competente per la VAS e agli altri soggetti competenti in materia ambientale ai fini dell'espletamento degli adempimenti di cui agli artt. 22 e 23 della LR n. 10/2010.

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO
PERSIANI FRANCESCO

IL SEGRETARIO GENERALE
CUCCOLINI FEDERICO

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del DLgs 07/03/2005 n. 82 e s.m.i (CAD), il quale
sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune
di Massa ai sensi dell'art. 3-bis del CAD