



COMUNE DI MASSA

ATTO DI GIUNTA del 23-12-2020 n. 294

OGGETTO:	VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO N. 4 - AVVIO PROCEDURA VERIFICA ASSOGGETTABILITÀ A VAS, ART. 22 L.R.T. N. 10/2010, PER VARIANTE ALLA SCHEDA "ARU. 5.21 - ESSELUNGA DI VIALE ROMA" E SUCCESSIVA APPROVAZIONE DEL RELATIVO PIANO ATTUATIVO.
-----------------	---

L'anno **duemilaventi** il mese di **Dicembre** il giorno **ventitre**, alle ore **15:30** 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	

PRESENTI	N. 7
ASSENTI	N. 0

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 delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 09.12.2010;
- Che con delibera di Consiglio Comunale n. 142 del 30.07.2019 è stato approvato il Vigente Regolamento Urbanistico (RU), secondo le disposizioni transitorie di cui all'art. 230 della L.R.T. n. 65/2014 e s.m.i.;

Preso atto della propria deliberazione n. 78 del 06.05.2020 contenente gli *“Indirizzi per il Servizio Pianificazione del Territorio in merito all’istruttoria delle istanze private di variante al regolamento urbanistico”* affinché possa essere attivata la procedura di variante;

Considerato che gli indirizzi contenuti nella delibera sopra citata prevedono che:

- *“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”*;

Accertato inoltre che la stessa delibera stabilisce ulteriori criteri di valutazione:

- le proposte contribuiscano significativamente al rilancio delle attività economiche del territorio ed alla creazione di posti di lavoro;
- riconversioni di attività produttive, artigianali, manifatturiere ecc. verso nuove funzioni di servizio e di supporto al tessuto produttivo;
- le varianti devono contenere una valida e sostenibile proposta perequativa che di norma segua, come valori minimi, i criteri di compensazione previsti dal vigente RU.

Preso atto della richiesta prot. n. 00072797 del 15.12.2020, con la quale il Procuratore Speciale della Società Villata S.p.A – Immobiliare di Investimento e Sviluppo – Dott. Ing. Fabio Telara, chiede all’Amministrazione Comunale di valutare la possibilità di procedere con una variante al Regolamento Urbanistico – *“scheda ARU.5.21”* e contestualmente approvare il piano attuativo previsto nella scheda stessa;

Accertato che la vigente scheda *“ARU.5.21”* prevede la possibilità di demolire e ricostruire la struttura esistente con un ampliamento pari a mq. 2770, e quindi ottenere una superficie complessiva di mq. 6675. La stessa scheda prevede, inoltre, a titolo perequativo la realizzazione di opere di urbanizzazione lungo viale Roma, la corresponsione di una somma di denaro finalizzata alla

riqualificazione del parco pubblico della villa della Rinchiostra;

Considerato che a seguito di variate esigenze commerciali, il soggetto attuatore, chiede una modifica alla scheda "ARU.5.21" proponendo la con la scheda "ARU.5.21bis" consistente nell'ampliamento dell'attuale struttura commerciale per una superficie pari a mq. 1750, e quindi per complessivi mq. 5650, di cui mq. 3600 di superficie di vendita. Conferma delle opere di urbanizzazione lungo viale Roma, riduzione della somma in denaro finalizzata alla riqualificazione del parco della Villa della Rinchiostra;

Preso atto che il perimetro dell'ARU.5.21 ricomprende al suo interno un lotto di terreno di proprietà comunale avente una superficie di mq. 1540, attualmente concesso in affitto alla struttura commerciale, e che mediante atto convenzionale che andrà a regolare le opere pubbliche di riqualificazione si prevede l'acquisizione da parte di Esselunga;

Preso atto che la proposta di modifica formalizzata mediante la nuova scheda "ARU.5.21bis", che di fatto anche se ridimensiona le previsioni rispettano comunque le indicazioni imposte dalla delibera d'indirizzo sopra citata ponendo come obiettivi:

- sviluppo dell'imprenditoria locale;
- crescita occupazionale ed economica;
- adeguamento funzionale nel rispetto della qualità edilizia e sostenibilità sotto il profilo energetico ed ambientale;
- possibilità di sviluppo socio-economico con conseguenti effetti positivi a livello di "Sistema territoriale di Pianura" del PS;
- riqualificazione generale di viale Roma, in relazione alla viabilità mediante la realizzazione di rotatorie alle intersezioni di via Marchetti e via Romana con riqualificazione anche di quest'ultime;
- sistemazioni ambientali e conseguente riqualificazione paesaggistica;
- contributo finanziario per la riqualificazione del parco della villa della Rinchiostra;

Ritenuti meritevoli di condivisione gli obiettivi proposti e ritenuto conseguentemente opportuno attivare il procedimento di formazione di una variante semplificata al regolamento urbanistico con contestuale approvazione del piano attuativo relativo alla scheda ARU.5.21bis con opere in perequazione;

Accertato che la scheda vigente ha ottenuto il parere favorevole da parte della Conferenza di Copianificazione ai sensi dall'art. 26 della LRT n. 65/2014;

Considerato che la richiesta di variante, formulata con nota prot. 72797 del 15.12.2020, prevede una riduzione delle quantità edificabili, e come condiviso nel colloquio telefonico con gli uffici regionali, si ritiene possibile non acquisire un nuovo parere della conferenza di copianificazione e pertanto procedere con la procedura semplificata prevista dall'art. 32 della legge regionale n. 65/2014 e s.m.i.;

Preso atto:

- della normativa vigente in materia di valutazione ambientale, ed in particolare della legge regionale Toscana n. 10/2010 e s.m.i. "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di

valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza” che dettaglia le procedure previste dal D. Lgs n. 152/2006 e s.m.i.;

- che ai sensi dell’art. 2 della legge regionale, risultano prioritari in materia di valutazione ambientale i principi di precauzione, azione preventiva, correzione, quali parametri di valutazione per regolare le scelte comportanti possibili impatti sull’ambiente;

- che ai sensi dell’art. 22 della legge regionale 10/2010 la procedura di verifica di assoggettabili ha inizio attraverso la redazione, del Documento preliminare *“che illustra il piano o il programma e che contiene le informazioni e i dati necessari all’accertamento degli impatti significativi sull’ambiente”*;

- che ai sensi dell’art. 5 comma 4bis della legge regionale n. 10/2010, e quindi ai sensi dell’art 12 c. 6 del D.Lgs. n. 152/06, *“La verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 o alla VAS di cui agli articoli da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.*

Accertato che la previsione denominata *“Variante n. 4 alla scheda ARU 5.21bis – Esselunga di Viale Roma”* risulta ricadere in quanto previsto dagli articoli di cui al punto precedente e che pertanto risulta possibile procedere con la verifica di assoggettabilità al procedimento di VAS ai sensi dell’articolo 22 della stessa legge regionale;

Visto che in base all’art. 15 della citata legge la *“predisposizione”* del Documento preliminare rientra fra le funzioni dell’Autorità Proponente;

Accertato che il soggetto proponente è da individuare all’interno dell’Amministrazione Comunale e pertanto nella Società Villata S.p.A – Immobiliare di Investimento e Sviluppo;

Considerato, pertanto, che occorre procedere all’avvio della procedura di verifica di assoggettabilità ai sensi dell’art. 22 della LRT n. 10/2010 per cui alla presente deliberazione sono allegati, quale parte integrante, i documenti inoltrati con nota prot. n. 00072797 del 15.12.2020 dal soggetto proponente:

Variante al Regolamento urbanistico:

- Relazione Tecnica ai sensi dell’art.18 Legge Regionale 65/2014;
- Estratto Cartografico del Regolamento Urbanistico;
- Scheda Norma ARU 5.21 attuale;
- Scheda Norma ARU 5.21bis di variante;
- Relazione tecnica di sostenibilità;
- Allegato report traffico;
- Censimento attività commerciali;
- Censimento attività commerciali Tavola 1/2;
- Censimento attività commerciali Tavola 2/2;
- Tavola RT.01 Relazioni Funzionali, Morfologiche e Percettive tra la struttura commerciale e il Parco della Rinchiostro;
- Tavola RT.02 Relazioni Funzionali, Morfologiche e Percettive tra la struttura commerciale e Viale Roma;
- Tavola RT.03 Ipotesi di ricollocamento e/o riempimenti degli esemplari arborei interferenti lungo Viale Roma;

Piano Attuativo:

- Norme tecniche di attuazione;
- Quadro complessivo intervento e standard urbanistici;
- Quadro conoscitivo;
- Relazione di Fattibilità;
- Tavole grafiche;
- Tav PA-01 Stato Attuale Inquadramento Generale;
- Tav PA-02 Stato Attuale Prospetti e Sezioni;
- Tav PA-03 Stato di progetto Inquadramento Generale;
- Tav PA-04 Stato di Progetto Prospetti e Sezioni;
- Tav PA-05 Stato di Raffronto Inquadramento generale;
- Tav PA-06 Stato di Raffronto Prospetti e Sezioni;
- Tav PA-07 Stato di progetto e Attuale Sottoservizi;
- Tav PA-08 Stato di Progetto Aree Permeabili;
- Tav PA-09 Planimetria Aree Verdi e Parcheggi ad uso pubblico;
- Tav. PA-10 Stato di Progetto Sistemazione delle alberature;
- Tav PA-11 Progetto Norma Stato di Fatto Inquadramento generale;
- Tav PA-12 Progetto Norma Stato di Fatto Pianta Prospetti e Sezioni;
- Tav PA-13 Progetto Norma Stato di Progetto Inquadramento Generale;
- Tav PA-14 Progetto Norma Stato di Progetto Pianta Prospetti e Sezioni;
- Tav PA-15 Progetto Norma Stato di Raffronto Inquadramento Generale;
- Tav PA-16 Progetto Norma Stato di Raffronto Pianta Prospetti e Sezioni;
- Dichiarazione conformità al DPGR 23R/2020

Relazione ambientale e paesaggistica

- Tavola RT.01 Relazioni Funzionali, Morfologiche e Percettive tra la struttura commerciale e il Parco della Rinchiostra;
- Tavola RT.02 Relazioni Funzionali, Morfologiche e Percettive tra la struttura commerciale e Viale Roma;
- Tavola RT.03 Ipotesi di ricollocamento e/o riempimenti degli esemplari arborei interferenti lungo Viale Roma;
- Nuova Scheda Norma ARU 5.21bis;
- Relazione Geologica;
- GEO-01 Carta della Pericolosità;
- GEO-02 Carta della Fattibilità;
- GEO-03 Pianta e Sezione Geologica;
- Schema di Convenzione;

Progetto opere Infrastrutturali

- Relazione Generale;
- Tav 01-INF Planimetria Inquadramento;
- Tav 02-INF Planimetria di Progetto;
- Tav 03-INF Planimetria di Raffronto;
- Tav. 04-INF Planimetria di Progetto con individuazione dei percorsi veicolari di afflusso e deflusso alla struttura commerciale;
- Tav 05-INF Planimetria di progetto Verifica dei triangoli di visibilità;
- Tav 06-INF Planimetria di Progetto Verifica della deviazione delle traiettorie;
- Tav.07-INF Sezioni Tipo;
- Computo Metrico estimativo realizzazione rotatorie;
- Elenco prezzi unitari rotatorie;
- Quadro Economico Rotatorie,

- Piano Particellare di Esproprio;
- Computo metrico estimativo opere tratti Viale Roma, Via Marchetti e Via Ratti a scomputo oneri;
- Elenco Prezzi Unitari opere tratti Viale Roma, Via Marchetti e Via Ratti;
- Quadro Economico opere tratti Viale Roma, Via Marchetti e Via Ratti;
- Capitolato Speciale Prestazionale delle opere viarie;

che illustrano la variante al RU, definisce gli obiettivi da perseguire e contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente.

Ritenuto utile suggerire all'Autorità Competente gli eventuali enti competenti in materia paesaggistica e ambientale:

- Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana;
- Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana;
- Regione Toscana - Direzione Generale Politiche Territoriali Ambientali e per la Mobilità - Area coordinamento Pianificazione del Territorio;
- Regione Toscana - Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione Paesaggio;
- Regione Toscana - Direzione Generale della Presidenza - Settore VIA – VAS – Opere pubbliche int. Reg.;
- Amministrazione Provinciale di Massa Carrara - Settore Pianificazione Territoriale;
- Amministrazione Provinciale di Massa Carrara - Settore Ambiente – VAS;
- Regione Toscana - Ufficio Tecnico del Genio;
- GAIA S.p.A.;
- AIT Toscana Nord;
- ARPAT - Dip. Provinciale di Massa Carrara;
- Autorità Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
- ENEL Energia e Servizio Elettrico;
- Azienda U.S.L. Toscana Nord Ovest;
- Comune di Montignoso;
- Comune di Carrara;
- Corpo Forestale dello Stato.
- Ufficio Ambiente Comune di Massa;

Visto il parere espresso dal Dirigente pro tempore del Settore "Pianificazione Territorio", ai sensi dell'art. 49 del TUEL n. 267/2000, in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione di cui all'oggetto, così formulato: "Favorevole";

Dato atto che sulla presente proposta non necessita acquisire il parere di regolarità contabile così come da comunicazione avvenuta per mail da parte dell'ufficio Ragioneria;

Vista la Legge 17.08.1942 n. 1150 "*Legge Urbanistica*" e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la LRT n. 65/2014 "*Norme per il governo del territorio*" e s.m.i.;

Visto il D. Lgs. 267/2000 "*Testo Unico degli Enti Locali*" e s.m.i.;

Visto lo Statuto Comunale;

Con voti unanimi, palesemente espressi

D E L I B E R A

- 1) di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2) di dare mandato al Nucleo Comunale di Valutazione di attivare la procedura di verifica di assoggettabilità al procedimento di valutazione ambientale strategica, ai sensi dell'art. 22 della LRT n. 10/2010, per la *“Variante n. 4 al regolamento urbanistico con contestuale piano attuativo relativi alla scheda ARU.5.21 – Esselunga di viale Roma”*;
- 3) di indicare quali obiettivi da perseguire quelli espressamente elencati nei documenti allegati alla presente deliberazione quale parte integrante, che contengono gli elementi necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente;
- 4) di trasmettere il presente atto comprensivo degli allegati alla Giunta Regionale Toscana, al Presidente della Provincia di Massa-Carrara e alla struttura comunale competente in materia di VAS ai fini dell'espletamento degli adempimenti di cui all'art. 22 della LR n. 10/2010.

- di dichiarare immediatamente eseguibile il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.

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