



SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO E
PROTEZIONE CIVILE
servizio pianificazione del territorio

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO FINALIZZATA ALLA REITERAZIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA AVENTE AD OGGETTO IL RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DELL'EX OSPEDALE DI MASSA SS. GIACOMO E CRISTOFORO

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(ART. 18, COMMA 3, 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. Inoltre, con deliberazione della Giunta comunale n. 87 del 8/3/2024 si è dato avvio all'adeguamento e conformazione del PS al piano d'indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico e con deliberazione della Giunta comunale n. 298 del 1/8/2024 si è dato avvio al procedimento di formazione del nuovo piano operativo (PO) del comune di Massa.

Oggetto del presente procedimento è la *"Variante al regolamento urbanistico finalizzata alla reiterazione delle previsioni urbanistiche dell'Accordo di Programma avente ad oggetto il recupero e riqualificazione dell'ex Ospedale di Massa SS. Giacomo e Cristoforo"* (d'ora in poi *Variante*), la cui attivazione è stata richiesta dall'Azienda USL Toscana Nord Ovest il 31/3/2025, protocollo comunale n. 23266.

La *Variante* interessa l'ambito territoriale dell'ex *Ospedale SS. Giacomo Cristoforo*, localizzato a sud ovest della via Aurelia, di cui si prevede il recupero per funzioni residenziali, direzionali e di servizio e commerciali, in attuazione dell'accordo di programma tra *Regione Toscana, Provincia di Massa Carrara, Comune di Massa, Comune di Carrara, Azienda USL 1, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana e Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio e per il Patrimonio Storico Artistico e Etnoantropologico per le Province di Lucca e Massa Carrara*, approvato con DPGR n. 93 del 27/5/2013 e modificato con DPGR n. 466 del 9/6/2014 e s.m. (d'ora in poi *Accordo*).

Il vigente RU, per le suddette finalità, individuava uno specifico ambito d'intervento denominato *AREC. 4.09 – Ex Ospedale SS. Giacomo Cristoforo*, le cui previsioni, a causa dell'intervenuta decorrenza quinquennale del RU, hanno perso efficacia l'8/11/2024, pertanto, all'attualità, l'intera area risulta soggetta alle disposizioni di cui all'art. 105 della LR 65/2014 quale *"area non pianificata"*, condizione che ne limita pesantemente le possibilità d'intervento e quindi di riqualificazione.

Il ricorso alla *Variante* si inserisce nel quadro della modifica dell'*Accordo*, in conseguenza del *Protocollo d'intesa* che l'*Azienda USL Toscana Nord Ovest, Casa Ascoli ASP* ed il *Comune di Massa* intendono sottoscrivere ed il cui schema è stato già approvato dal Comune di Massa con deliberazione della Giunta comunale n. 234 del 3/7/2025. La definizione del *Protocollo d'intesa* comporta necessariamente la modifica dell'*Accordo* e la necessità di riconfermare le previsioni urbanistiche decadute inerenti all'ex ospedale di Massa.

Poiché gli interventi di valorizzazione dell'ex ospedale rientrano nella fattispecie delle opere pubbliche di interesse strategico regionale, il procedimento per la modifica dell'*Accordo* è stabilito dalla legge regionale 1 agosto 2011, n. 35 *"Misure di accelerazione per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse strategico regionale e per la realizzazione di opere private"*, Sezione II *Accordi di programma*, ed in particolare gli artt. 4 e 5 inerenti agli accordi di programma che costituiscono variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica comunali.

La procedura nell'ambito della modifica e dell'integrazione dell'*Accordo*, prevede sinteticamente le seguenti fasi: verifica di assoggettabilità a VAS, deposito al Genio civile, conferenza di servizi, pubblicazione sul



SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO E
PROTEZIONE CIVILE
servizio pianificazione del territorio

BURT, periodo per la presentazione delle osservazioni, controdeduzioni e firma dell'*Accordo* con ratifica finale da parte del Consiglio comunale.

La Giunta comunale, con deliberazione n. 233 del 3/7/2025 ha condiviso gli obiettivi della *Variante*, dando atto del rispetto dei criteri che le varianti al RU devono possedere affinché possa essere attivata la procedura di formazione. Detti criteri sono stati stabiliti dalla stessa Giunta con la deliberazione n. 18 del 24/1/2024 "*Indirizzi per il Servizio Pianificazione del territorio in merito all'istruttoria delle istanze private di variante al regolamento urbanistico. Aggiornamento*".

Si è ritenuto, pertanto, necessario attivare il procedimento volto alla modifica dell'*Accordo* con variante al RU, riproponendo, senza alcuna modifica, le previsioni decadute, dando attuazione alla deliberazione della Giunta comunale n. 233 del 3/7/2025.

La modifica dell'*Accordo* e la variante in esso contenuta, non comporta alcuna modifica alla disciplina del RU già sottoposta a VAS, ragione per cui è stato possibile seguire il procedimento semplificato di verifica di assoggettabilità a VAS, come disposto dall'art. 5 ter della LR n. 10/2010, in merito al quale l'autorità competente ha deciso l'esclusione dalla VAS (prot. 52497 del 22/7/2025).

La *Variante* richiede che vengano assolti gli obblighi di cui all'art. 11 comma 1, lettera b, del DPR 8/06/2001 n. 327, per cui almeno venti giorni prima dello svolgimento della seduta della conferenza di servizi occorre darne comunicazione ai proprietari dei terreni sui quali s'intende apporre il vincolo propedeutico all'esproprio con la possibilità, per quest'ultimi, di presentare osservazioni al progetto di variante.

In sintesi, gli obiettivi della *Variante*, sono quelli contenuti nel RU approvato nel 2019 ed in particolare, quelli contenuti nella Scheda Norma "*AREC. 4.09 – Ex Ospedale SS. Giacomo Cristoforo*". L'impostazione progettuale, qui confermata, è sintetizzabile come segue:

- il recupero e la valorizzazione dell'edificio storico tutelato, posto nella sommità settentrionale dell'area di Variante, da destinare ad attrezzature collettive e a direzionale e commerciale;
- la razionalizzazione dei parcheggi esistenti ed il loro potenziamento, oltre alla creazione di nuove aree destinate alla sosta a seguito di demolizioni di volumi attualmente presenti nell'area;
- la creazione di un percorso pedonale territoriale che colleghi il *Parco del Monte di Pasta* al *Castello Malaspina*;
- la valorizzazione del *Parco del Monte di Pasta* con la creazione di un nuovo accesso dall'esistente parcheggio settentrionale;
- il recupero dell'edificio novecentesco "*Padiglione Conte Lombardo*" da destinare a funzione residenziale;
- la riorganizzazione del tessuto urbano attraverso incentivi alla sostenibilità ambientale ed energetica degli interventi;
- la demolizione del *Monoblocco*, di più recente formazione, per eliminare il forte impatto paesaggistico sullo skyline urbano del quartiere, sostituendo l'esistente funzione sanitaria-assistenziale con destinazioni residenziali, commerciali, direzionali, sociali e culturali;
- l'orientamento dei nuovi interventi di trasformazione e recupero urbano verso la risoluzione delle sofferenze idrauliche esistenti e del grado di infrastrutturazione dei sottoservizi.

La *Variante* riguarda un'area posta all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e non comporta alcuna variazione né al PS né al RU approvato nel 2019, limitandosi ad una mera riproposizione delle previsioni decadute e rispetta le disposizioni di cui all'art. 230, comma 2, della LR 65/2014.



SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO E
PROTEZIONE CIVILE
servizio pianificazione del territorio

Tutto quanto sopra visto e considerato,

- accertato che la *Variante* si riferisce ad un'area ubicata all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e non comporta variazioni al PS;
- accertato che la *Variante* è ammessa dalle disposizioni di cui all'art. 230, comma 2, della LR 65/2014;
- verificato che la *Variante* è coerente con gli obiettivi fissati nei documenti di avvio dei procedimenti di formazione del nuovo PS e del piano operativo;
- assicurato che la *Variante* è corredata della relazione tecnica di cui all'art. 18, comma 2, della LR n. 65/2014 (*Relazione illustrativa*, capitolo 6).

il sottoscritto arch. Lorenzo Tonarelli, responsabile del procedimento per l'approvazione della "*Variante al regolamento urbanistico finalizzata alla reiterazione delle previsioni urbanistiche dell'Accordo di Programma avente ad oggetto il recupero e riqualificazione dell'ex Ospedale di Massa SS. Giacomo e Cristoforo*", in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 18 della LR n. 65/2014 "*Norme per il governo del territorio*", accertata la regolarità del procedimento

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, 7 agosto 2025

Il responsabile del procedimento

Arch. Lorenzo Tonarelli