



SETTORE EDILIZIA PRIVATA ED ASSETTO DEL
 TERRITORIO
 servizio pianificazione del territorio

VARIANTE N. 4 AL RU RELATIVA ALLA SCHEDA NORMATIVA ARU.5.21 - ESSELUNGA DI VIALE ROMA E CONTESTUALE PIANO ATTUATIVO. CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI.

RELAZIONE TECNICA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Artt. 18 e 33 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 deliberazione del Consiglio comunale n. 142 del 30/7/2019 secondo le disposizioni transitorie di cui all'art. 230 della LR n. 65/2014.

Il RU disciplina l'area su cui insiste la struttura commerciale Esselunga di viale Roma alla *Scheda normativa ARU.5.21* dell'allegato A alle norme tecniche di attuazione, la quale prevede, previa formazione di un piano attuativo

- la possibilità di demolire e ricostruire integralmente la struttura esistente con un incremento di superficie edificabile pari a 2770 mq, per una superficie complessiva di 6675 mq;
- a titolo perequativo la realizzazione di opere di urbanizzazione lungo il viale Roma, la corresponsione di un contributo finanziario per la riqualificazione del parco pubblico della villa della Rinchiostra e la cessione alla ditta *Villata SpA*, proprietaria dell'immobile, di un terreno di proprietà comunale avente una superficie di mq. 1540, attualmente concesso in affitto alla stessa struttura commerciale.

Su richiesta della ditta *Villata SpA*, il Comune di Massa ha attivato la procedura di formazione della "*Variante n. 4 al RU relativa alla scheda normativa ARU.5.21 - Esselunga di viale Roma e contestuale piano attuativo*" (d'ora in poi Variante), secondo i disposti degli artt. 30, 32 e 107 della LR n.65/2014.

Infatti la Variante rientra nella definizione di variante semplificata in quanto riguarda un'area interna al perimetro del territorio urbanizzato e non rientra nei casi di cui all'art. 26 della LR n. 65/2014. Infatti la *Scheda normativa ARU.5.21* è stata assoggettata alla conferenza di copianificazione di cui al citato art. 26, nell'ambito di formazione del vigente RU e la previsione della riduzione delle quantità edificabili non necessita di nuove verifiche da parte della stessa conferenza.

In particolare la Variante prevede la

- riduzione dell'ampliamento previsto da 2770 mq a 1750 mq al fine di realizzare un struttura per complessivi 5650 mq, di cui 3600 mq di superficie di vendita;
- conferma delle opere di urbanizzazione lungo viale Roma;
- riduzione del contributo perequativo finalizzato alla riqualificazione del parco della Villa della Rinchiostra.

La Variante è stata, quindi, adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 88 del 31/5/2021 e depositata nella sede comunale. Il relativo avviso è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 24 del 16/6/2021, sul sito internet del Comune. Il pubblico è stato avvisato anche tramite manifesti affissi su tutto il territorio comunale.

Nei trenta giorni successivi alla scadenza del deposito sono pervenute due osservazioni, compreso il contributo tecnico della Regione Toscana.



SETTORE EDILIZIA PRIVATA ED ASSETTO DEL
 TERRITORIO
 servizio pianificazione del territorio

Le controdeduzioni alle osservazioni sono state approvate dal Consiglio comunale con atto n. 141 del 27/7/2021.

Il procedimento di formazione della Variante ha comportato l'attivazione della conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR e, relativamente al piano attuativo, della conferenza di servizi ai sensi dell'art. 23, comma 3, della Disciplina del PIT/PPR, dato che il viale Roma è riconosciuto di notevole interesse pubblico e quindi soggetto a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs n. 42/2004.

Ai fini della convocazione delle suddette conferenze, con nota del 1/10/2021, prot. 67218, 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.

In esito alla prima seduta della conferenza paesaggistica, tenutasi il 17/11/2021, è stato redatto il documento integrativo denominato *Tavola RT.06 Ipotesi di ricollocamento e/o riempimenti di esemplari arborei interferenti lungo viale Roma - Dettagli*.

Nella seconda seduta, tenutasi il 13/12/2021, la conferenza paesaggistica, in relazione all'iter procedurale di cui all'art. 21, ha attestato la conformità della Variante al PIT/PPR, mentre, in merito al piano attuativo, ha espresso un parere favorevole con la raccomandazione di "valutare la possibilità di prevedere l'inserimento del verde sulla copertura dell'edificio" e con le seguenti prescrizioni:

- a) *nell'ambito del progetto di riqualificazione viabilistica di viale Roma l'eliminazione delle alberature sia limitata a quella strettamente necessaria per la sicurezza stradale. Inoltre l'altezza degli elementi strutturali finalizzati alla delimitazione delle rotatorie e l'inserimento del verde nelle aiuole non alterino le visuali che si percepiscono dal viale Roma verso il mare e verso la montagna;*
- b) *per l'area a parcheggio della GSV sia dettagliata la progettazione del disegno del verde che dovrà prevedere il mantenimento e l'incremento delle alberature attualmente esistenti, che costituiscono una quinta vegetale tra viale Roma e la struttura di vendita. L'abbattimento è consentito qualora necessario per l'ampliamento dell'edificio.*

Di conseguenza sono stati redatti i seguenti elaborati integrativi:

- *Prescrizioni conferenza paesaggistica;*
- *Tavola 07-INF Planimetria di progetto Sezioni Tipo*
- *Tavola PA VER Planimetria aree verdi e parcheggi ad uso pubblico - dettagli arredo verde.*

Tutto quanto sopra visto e considerato il sottoscritto arch. Lorenzo Tonarelli, responsabile del procedimento per l'approvazione della Variante n. 4 al RU relativa alla scheda normativa ARU.5.21 - *Esselunga di viale Roma e contestuale piano attuativo*, in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 18 della LR n. 65/2014 "Norme Per il Governo del Territorio",

preso atto

- della determinazione dirigenziale n. 701 del 26/3/2021 di approvazione del verbale dell'Autorità competente ai sensi della LR 10/2010, con il quale si esclude la Variante dalla procedura di VAS;
- del parere di conformità di cui all'art. 104 della LR n. 65/2014 rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Genio Civile in data 21/6/2021, prot. n. 41670;
- del rapporto del 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;

assicurato che la Variante è corredata della relazione tecnica di cui all'art. 18, comma 2, della LR n. 65/2014;

COMUNE DI MASSA



Medaglia d'Oro al Merito Civile

COMUNE DI MASSA

Via Porta Fabbrica, 1, 54100 Massa – Tel. 0585.4901 – Fax 0585.41245
Codice fiscale 00181760455 – Partita iva 00181760455
www.comune.massa.ms.it

7
A

SETTORE EDILIZIA PRIVATA ED ASSETTO DEL TERRITORIO servizio pianificazione 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 ed il regolamento urbanistico del Comune di Massa.

Il Responsabile del procedimento

Arch. Lorenzo Tonarelli

LT25012022