



VARIANTE N. 5 AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER L'AREA DI PROPRIETÀ DEL CZIA IN VIA AURELIA OVEST, COMPENDIO INDUSTRIALE EX EATON. ADOZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 32 E 107 DELLA LR N. 65/2014.

## RELAZIONE TECNICA 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 un'area produttiva dismessa di circa 13.555 mq, di proprietà del Consorzio Zona Industriale Apuana, ubicata in via Aurelia Ovest, originariamente inclusa nello stabilimento industriale RIV-SKF, poi Eaton, e rimasta esclusa dalla riconversione produttiva operata sulla maggior parte dell'area dalla società IGLOM Italia Spa.

L'area in questione è stata oggetto di un *"Accordo di programma di reindustrializzazione dell'area ex Eaton"* (ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000, della L.R. 40/2009 e della L.R. 35/2011) sottoscritto da Regione Toscana, Provincia di Massa Carrara, Comune di Massa e Consorzio ZIA. Nell'accordo di programma veniva individuato nel Consorzio il soggetto attuatore di un *"Progetto di recupero, riqualificazione e reindustrializzazione dell'Area ex Eaton e del relativo immobile ivi localizzato"*. Lo stesso ente veniva incaricato di predisporre uno studio di fattibilità relativo alla procedura di acquisizione delle aree e dell'immobile e degli interventi necessari al loro recupero e riqualificazione.

In attuazione degli obiettivi dell'accordo di programma il Consorzio ZIA, con nota del 18/9/2020, prot. 53285, ha chiesto all'Amministrazione comunale di attivare un procedimento di formazione di una variante al RU al fine di costituire un lotto edificatorio per funzioni industriali/artigianali.

Infatti il vigente RU imprime all'area la destinazione di *"edifici ed aree a carattere industriale/artigianale"*, con potenzialità edificatoria, espressa in termini di indice di copertura massimo, pari al 50% della superficie del lotto di riferimento, fatta eccezione per una fascia di terreno, limitrofa alla via Aurelia, che è stata classificata come *"area di frangia urbana"* (AFU), per la quale valgono le disposizioni di cui all'art. 31 delle NTA, che limitano gli interventi al solo patrimonio edilizio esistente e dove non è prevista, pertanto, la nuova edificazione. Si è reso, inoltre necessario modificare la viabilità di accesso alle aree produttive, con conseguente cambio di destinazione da viabilità a zona industriale/artigianale.

La variante, denominata *"Variante n. 5 al regolamento urbanistico per l'area di proprietà del CZIA in via Aurelia Ovest, compendio industriale ex Eaton"* (d'ora in poi Variante), si prefigge, dunque, l'obiettivo di dare completa attuazione al programma di reindustrializzazione dell'area ex Eaton previsto nell'Accordo di programma sopra richiamato.

A tal fine viene introdotto un nuovo ambito d'intervento denominato *AREC.2.03* con relativa scheda normativa da inserire nell'Allegato A alle norme tecniche di attuazione del RU, che include l'intera area di proprietà del Consorzio, sia quella già classificata *industriale/artigianale* che quella inclusa nelle *aree di frangia urbana* e in *viabilità*. La scheda normativa prevede per l'intera area interessata la destinazione *industriale/artigianale*, con indice di copertura massimo del 50%, potenzialità edificatoria che il vigente RU riconosce alle aree produttive interne alla Zona industriale Apuane.

Il PIT/PPR riconosce una parte dell'area d'interesse quale area boscata ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. g) del D.Lgs. 42/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio. In realtà come dimostrato dalla verifica

SETTORE EDILIZIA PRIVATA ED ASSETTO DEL TERRITORIO  
servizio pianificazione del territorio

condotta dall'agr. Marta Buffoni l'area non possiede i requisiti per definirsi tale. Il Comune di Massa, pertanto, nell'ambito della procedura di conformazione della presente Variante, proporrà una modifica della individuazione dell'area boscata ai sensi dell'art.5, c.4, dell'Elaborato 8B PIT/PPR.

La Variante, riguardando un'area posta all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e non comportando variazioni al piano strutturale, rientra tra le quelle semplificate di cui all'art. 30 della LR n. 65/2014. Per la sua formazione si seguono, conseguentemente, le disposizioni di cui all'art. 32 della medesima legge regionale.

Per quanto riguarda il rispetto dei disposti della LR n. 10/2010, si fa presente che l'Autorità competente ha escluso la Variante dalla procedura di valutazione ambientale strategica (determinazione dirigenziale n. 2128 del 3/9/2021).

Con nota pervenuta al protocollo comunale n. 23088 del 31/3/2022 l'Ufficio Tecnico del Genio Civile ha rilasciato l'attestazione di deposito n. 2253 per la documentazione relativa alle indagini geologiche (art. 104 della LR 65/2014), anche ai fini dell'espressione del parere di cui all'art. 89 del DPR 6/6/2001 n. 380, per cui il Comune ha potuto procedere all'adozione dell'atto.

La Variante è stata, quindi, adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 40 del 22/4/2022 e depositata nella sede comunale. Il relativo avviso è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 19 del 11/5/2022, sul sito internet del Comune nonché tramite manifesti affissi su tutto il territorio comunale. 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, entrambe da parte della Regione Toscana.

Tutto quanto sopra visto e considerato

- 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;
- assicurato che la Variante è corredata della relazione tecnica di cui all'art. 18, comma 2, della LR n. 65/2014;
- visto il parere favorevole reso dall'Ufficio Tecnico del Genio Civile acquisito al protocollo comunale al n. 30094 del 28/4/2022.

il sottoscritto arch. Lorenzo Tonarelli, responsabile del procedimento per l'approvazione della "Variante n. 5 al regolamento urbanistico per l'area di proprietà del CZIA in via Aurelia Ovest, compendio industriale ex Eaton", 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 ed il regolamento urbanistico del Comune di Massa.

Massa, 29 settembre 2022

Il responsabile del procedimento  
Arch. Lorenzo Tonarelli