



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

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

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. Inoltre con deliberazioni della Giunta comunale n. 87 del 8/3/2024 e n. 298 del 1/8/2024 si è dato rispettivamente avvio alla formazione del nuovo PS e del piano operativo (PO).

Oggetto del presente procedimento è la *"Variante n. 7 al regolamento urbanistico con contestuale piano attuativo relativo all'area ex Universal Bench/Autonieri"* (d'ora in poi Variante) promosso dalla ditta Pirani Group Srl con istanza del 25/11/2021, prot. n. 81406.

La Variante interessa un'area produttiva dismessa, già edificata, della superficie totale di 24.220 mq, posta in fregio a via Aurelia, via degli Oliveti e via Aprilia, nella cosiddetta fascia di bordo della Zona industriale Apuana, che prevede un intervento di ristrutturazione urbanistica, con demolizione e ricostruzione di un fabbricato ed il contestuale ampliamento e cambio di destinazione d'uso da industriale/artigianale a commerciale al dettaglio.

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

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.

Detto obiettivo è coerente con le disposizioni che il PS stabilisce per le aree di bordo prospicienti la via Aurelia, nel tratto compreso tra via Tinelli e via Catagnina. Queste prevedono, infatti, il *"recupero e riqualificazione al fine di superare l'incongruenza 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"* (art. 123 della Disciplina di piano).

Gli obiettivi della Variante sono coerenti anche con gli indirizzi ed obiettivi operativi declinati nei documenti di avvio del procedimento del nuovo PS e del piano operativo. Si richiama in proposito il paragrafo 8.8.2 *Zona industriale Apuana* della Relazione generale del PS:

"Il PS riconosce il ruolo strategico della Zona industriale Apuana (ZIA), quale ambito omogeneo con forti potenzialità per lo sviluppo futuro del territorio. Il rafforzamento dell'identità industriale resta un obiettivo prioritario per la creazione di nuovi posti di lavoro. La conferma della vocazione industriale non può, comunque, escludere insediamenti per nuove funzioni, in modo da creare una sinergia di attività che costituisce una condizione imprescindibile per il raggiungimento ed il mantenimento degli obiettivi prefissati.

Per questo la ZIA deve essere oggetto di specifiche disposizioni idonee a favorire il rilancio delle attività economiche e produttive esistenti e l'insediamento di nuove attività imprenditoriali nelle aree inedificate e nei capannoni inutilizzati".



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

La tipologia e le dimensioni medio-piccole di numerose imprese presenti sul territorio della ZIA, richiedono la previsione di ambiti territoriali ad esse riservati, con correlata necessità di rafforzare la maglia infrastrutturale, adeguata al carico insediativo indotto. Pertanto, nella parte di zona industriale posta a monte di via Catagnina, in un'ottica di recupero e rivalutazione degli edifici esistenti dismessi, si prevede l'insediamento di servizi e attività produttive anche non strettamente di tipo manifatturiero.

Per dare sostanza a questi obiettivi, il PS deve contenere anche una strategia d'intervento finalizzata a favorire la localizzazione di funzioni avanzate e di servizi specializzati, qualificati ed innovativi, in primo luogo a supporto alle imprese e al tessuto produttivo locale: servizi logistici, centri per la ricerca industriale e lo sviluppo tecnologico, istituti di ricerca di vario genere, agenzie per la promozione dell'internazionalizzazione delle imprese ed il commercio estero; centri congressuali, scuole di formazione di livello superiore e corsi universitari distaccati, ecc.

In questo quadro un ruolo importante dovrà essere attribuito allo sviluppo dello scalo merci, anche in virtù della vicinanza del Porto di Carrara.

Il RU adottato nel 2015 ed approvato nel 2019, in attuazione delle disposizioni del PS sopra richiamate, ha previsto specifici ambiti d'intervento denominati FDB nelle aree prospicienti via Aurelia Ovest tra via Oliveti e via Catagnina, dove viene perseguita la riconversione e riqualificazione in chiave commerciale e direzionale degli insediamenti esistenti. Tra queste, in prima istanza, non viene inserita l'area in oggetto in quanto interessata dalle limitazioni imposte dal RU per le aree soggette al rischio idraulico, superate soltanto dalla successiva variante di adeguamento alla LR n. 41/2018 approvata nel 2021.

La variante al RU si rende, dunque, necessaria al fine di dare completa attuazione alle disposizioni del PS, 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.

In particolare la Variante prevede la costituzione di un nuovo ambito di trasformazione denominato FDB.2.09, analogo agli otto già previsti dal RU vigente, con relativa scheda normativa.

La Giunta comunale, con deliberazione n. 135 del 5/5/2022, 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. 78 del 6/5/2020 *"Indirizzi per il Servizio Pianificazione del territorio in merito all'istruttoria delle istanze private di variante al regolamento urbanistico"*.

La Variante 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.

La Variante soddisfa, altresì, i requisiti previsti dalla deliberazione della Giunta comunale 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"* che aggiorna, appunto, i criteri che le stesse devono rispettare affinché possa essere attivata la procedura di formazione dell'atto, come di seguito riportato:

- le aree interessate devono essere rivolte 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 attraverso una valida e sostenibile proposta perequativa;



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

- contribuire al rilancio delle attività economiche del territorio ed alla creazione di posti di lavoro, in questo saranno prese in considerazione anche le riconversioni di attività produttive, artigianali, manifatturiere, ecc, verso nuove funzioni di servizio e di supporto al tessuto produttivo.

Con note del 10/5/2022, prott. 33106, 33114, 33115, l'ufficio scrivente ha avviato la procedura di verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica ai sensi dell'art. 22 della LR 10/2010, con contestuale svolgimento della fase preliminare di cui all'art. 23 della stessa legge. La procedura si è conclusa il 9/6/2022 con la raccolta dei contributi trasmessi dai soggetti interessati che sono stati valutati ai fini della loro recepimento nella Variante. L'Autorità competente, valutata la proposta di variante al RU ed i contributi trasmessi dai soggetti competenti in materia ambientale, ha assoggettato la Variante alla procedura di VAS (determinazione dirigenziale n. 1623 del 1/7/2022).

In data 11/8/2022, prott. 60246, 60247 e 60249 è stato richiesto il parere del Consorzio Zona Industriale Apuana. Il parere, pervenuto in data 11/10/2022, prot. 76819, è stato rilasciato in senso non favorevole, in quanto *"introduce nell'area di competenza del Consorzio Z.I.A. un'attività economica (commercio) non del tutto coerente con le finalità produttive e manifatturiere oggetto delle azioni di valorizzazione delle aree interne alla Z.I.A. e che il Consorzio Z.I.A. sta realizzando attualmente*. Ciò nonostante l'Amministrazione comunale, ricordato che il parere del Consorzio è obbligatorio, ma non vincolante, intende procedere all'approvazione della Variante, perseguendone gli obiettivi e dare attuazione alle previsioni del PS.

In data 16/8/2022, prott. 61471 e 61474, è stato effettuato il deposito al Genio civile. L'Ufficio Tecnico del Genio Civile, ai sensi dell'art. 104 della LR 65/2014, con nota pervenuta al protocollo comunale n. 62859 del 22/8/2022 ha rilasciato l'attestazione di deposito n. 2266 per la documentazione relativa alle indagini geologiche, anche ai fini dell'espressione del parere di cui all'art. 89 del DPR 6/6/2001 n. 380. In seguito con nota acquisita al protocollo comunale al n. 96137 del 20/12/2022 lo stesso ufficio ha archiviato la pratica avendone verificata la sostanziale coerenza con quanto richiesto dalle norme vigenti in materia.

Nel corso delle fasi del procedimento sopra richiamate è emersa la necessità di verificare l'obbligo del ricorso alla conferenza di copianificazione. Effettuata detta verifica si è riscontrata la necessità di attivare la conferenza di copianificazione, in quanto l'intervento si configura come *previsioni di grandi strutture di vendita o di aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture*, secondo l'art. 26 della LR Toscana n. 65/2014. In particolare la fattispecie che qui interessa è quella delle *aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi struttura, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, anche se si sostanziano in interventi di riutilizzo del patrimonio esistente*.

Di conseguenza la Giunta comunale con atto n. 140 del 5/7/2023, ha deliberato l'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della LR n. 65/2014, quale integrazione all'avvio del procedimento effettuato ai sensi della LR n. 10/2010, dando mandato agli uffici comunali competenti di richiedere l'attivazione della conferenza di copianificazione ex artt. 25 e 26 della LR n. 65/2014.

Successivamente, con note del 20/3/2023, prott. n. 22438/22443/22444/22452, l'ufficio ha proceduto ad avviare il procedimento di formazione della Variante ai sensi dell'art. 17 della LR n. 65/2014, precisando che lo stesso costituisce un'integrazione all'avvio effettuato ai sensi della LR n. 10/2010. Con le medesime note si è richiesta la contestuale attivazione della conferenza di copianificazione in base agli artt. 25 e 26 della medesima legge regionale.

La conferenza di copianificazione si è svolta nell'arco di due sedute, il 25/1/2024 ed il 7/4/2025, e si è conclusa con un parere favorevole, come risulta dal verbale trasmesso il 24/4/2025, prot. 30294.

Tutto quanto sopra visto e considerato,

- visto il rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione;



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

- accertato che la Variante è corredata dei documenti previsti dall'art. 24 della LR n. 10/2010: rapporto ambientale e sintesi non tecnica;
- assicurato che la Variante è corredata della relazione tecnica di cui all'art. 18, comma 2, della LR n. 65/2014;
- dato atto che la tipologia di struttura di vendita ai sensi della LR 62/2018 è riconducibile a quella delle aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, anche se si sostanziano in interventi di riutilizzo del patrimonio esistente;
- dato atto che tra gli elaborati costituenti la Variante sono presenti una relazione che contiene la verifica dei contenuti e dei criteri dell'art. 25 comma 5 e dell'art. 26 della LR 65/2014, denominata *Relazione ex artt. 25 e 26 della Legge Regionale 65/2014 - Conferenza di copianificazione* ed una *Relazione integrativa* del progettista che specifica la tipologia di struttura di vendita considerata dalla Variante;

il sottoscritto arch. Lorenzo Tonarelli, responsabile del procedimento per l'approvazione della "*Variante n. 7 al regolamento urbanistico con contestuale piano attuativo relativo all'area ex Universal Bench/Autonieri*", 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 ed il piano strutturale.

Massa, 8 maggio 2025

Il responsabile del procedimento
Arch. Lorenzo Tonarelli