



COMUNE DI MASSA

ATTO DI CONSIGLIO del 03-06-2025 n. 113

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

L'anno **duemilaventicinque** il mese di **Giugno** il giorno **tre** alle ore **18:30** si riunito il Consiglio Comunale, in sessione straordinaria ed in seduta di prima convocazione, sotto la presidenza di INCORONATO AGOSTINO

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE, MEO ANDREA

Sono presenti gli Assessori CELLA ANDREA ACERBO ROBERTO BASTERI MATTEO BERTONERI MONICA FERRARI MAURA MANGIARACINA FRANCESCO MERCANTI MARCO ROSSETTI ALICE

All'appello risultano presenti i Signori Consiglieri

	Presente	Assente		Presente	Assente
PERSIANI FRANCESCO	X		FRUGOLI FILIPPO	X	
ALBERTI STEFANO	X		GIUSTI GIOVANNI	X	
ANDREAZZINI LODOVICO	X		GUIDI MARCO	X	
BADIALI FILIPPO	X		INCORONATO AGOSTINO	X	
BALLONI PAOLO		X	LUNARDINI MARCO	X	
BATTISTINI MARCO	X		MANNINI IRENE	X	
BENNATI DANIELA		X	MERCANTI CLAUDIA	X	
BORDIGONI SERGIO		X	ORTORI SIMONE	X	
CAMERA ALFREDO	X		PASCUCCI LORENZO	X	
CANTONI ELEONORA	X		RICCI ROMOLO ENZO	X	
CARIOLI GABRIELE		X	RONCHIERI GIOVANBATTISTA	X	
CARMASSI DANIELE		X	SANTI GIOVANNA		X
CASOTTI ALESSIA		X	TARABELLA ALBERTO	X	
DELEANU ROBERT		X	TARANTINO DANIELE		X

DELL'ERTOLE DINA	X		TENERANI BRUNO		X
DELLA PINA VALERIA	X		ZACCAGNA IVO	X	
EVANGELISTI MASSIMO		X			

PRESENTI	N. 22
ASSENTI	N. 11

Vengono nominati **ALBERTI STEFANO - ANDREAZZINI LODOVICO - CANTONI**
scrutatori i Signori **ELEONORA**
Consiglieri:

Al punto 1 “Comunicazioni del Presidente del Consiglio Comunale” entra in aula il Cons. TENERANI BRUNO

Al punto 5 “Interpellanza stato manutentivo di via Flavio Torello Baracchini (...)” entra il Cons. DELEANU ROBERT

Al punto 6 “Interpellanza ambulatorio medico Casette” entrano i Cons. BORDIGONI SERGIO BALLONI PAOLO TARANTINO DANIELE

Al punto 7 “Interrogazione risorse metodo Leader (...)” entra il Cons. CARMASSI DANIELE

Al punto 10 “Interpellanza stato della strada via Tamerici (...)” entra il Cons. EVANGELISTI MASSIMO

Al punto 11 “Interrogazione immobili abbandonati ex colonia Ettore Motta” entra la Cons. CASOTTI ALESSIA

Durante il punto 4 “Rinnovo della Commissione Comunale del Paesaggio (...)” escono il SINDACO PERSIANI FRANCESCO e il Cons. TARANTINO DANIELE

Al punto 3 “Variante n. 7 al R.U. (...)” escono i Cons. CARMASSI DANIELE TARABELLA ALBERTO

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che 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.

Considerato che con deliberazione della Giunta comunale n. 87 del 8/3/2024 si è dato avvio all'aggiornamento del PS e che 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.

Vista la richiesta di variante al RU riferita all'area ex Universal Bench/Autonieri, inoltrata dalla proprietà in data 25/11/2021, prot. n. 81406, finalizzata alla realizzazione di un fabbricato con destinazione d'uso commerciale al dettaglio.

Considerato che l'intervento interessa un'area produttiva dismessa, già edificata, della superficie totale di circa 26.000 mq, posta in fregio a via Aurelia, via degli Oliveti e via Aprilia, all'interno del perimetro della Zona industriale Apuana, e si qualifica come ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione di un fabbricato con contestuale ampliamento e cambio di destinazione d'uso da industriale/artigianale a commerciale al dettaglio.

Evidenziato che 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.

Visto che, in base all'art. 123 della Disciplina del PS, l'area è inserita nell'area di bordo prospiciente la via Aurelia, nel tratto compreso tra via Tinelli e via Catagnina, per la quale il PS prevede il *"recupero e riqualificazione al fine di superare l'incongruenze 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"*.

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

Considerato che la variante al RU si rende necessaria al fine di dare attuazione alle disposizioni del PS sopra richiamate 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.

Verificata la coerenza degli obiettivi della variante al RU con quelli declinati nei documenti di avvio del procedimento del nuovo PS e del piano operativo.

Vista la deliberazione della Giunta comunale n. 135 del 5/5/2022 di avvio della procedura di verifica dell'assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi dell'art. 22 della LR n. 10/2010, nella quale si dà atto del rispetto dei criteri stabiliti dalla deliberazione della Giunta comunale 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"*, che le varianti al RU devono possedere affinché possa essere attivata la procedura di formazione.

Verificato che la proposta in questione 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.

Verificato, altresì, il rispetto dei criteri così come aggiornati 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"*, di seguito integralmente riportati:

- 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;
- 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.

Ricordato che

- con deliberazione n. 135 del 5/5/2022 la Giunta comunale ha dato mandato agli uffici comunali competenti di avviare le procedure per la formazione della *Variante*;
- 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;
- l'Autorità competente, valutata la *Variante* ed i contributi trasmessi dai soggetti competenti in materia ambientale, ha assoggettato la stessa alla procedura di VAS (determinazione dirigenziale n. 1623 del 1/7/2022);
- che in data 9/6/2022 si è conclusa la procedura per la fase preliminare di cui all'art. 23 della LR n. 10/2010 con la raccolta dei contributi trasmessi dai soggetti interessati che sono stati valutati ai fini della loro recepimento nel piano;
- il Consorzio Zona Industriale Apuana ha espresso il parere ai sensi dell'art. 20 della LR n. 44/2019, obbligatorio ma non vincolante, in senso non favorevole (prot. n. 76819 del 11/10/2022; allegato A);
- l'Ufficio Tecnico del Genio Civile, ai sensi dell'art. 104 della LR 65/2014, con nota pervenuta al protocollo comunale al n. 96137 del 20/12/2022, ha comunicato l'archiviazione della pratica avendone verificata la sostanziale coerenza con quanto richiesto dalle norme vigenti in materia.

Vista la deliberazione della Giunta comunale n. 140 del 5/7/2023 di 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, con la quale si dà mandato agli uffici comunali competenti di richiedere l'attivazione della conferenza di copianificazione ex artt. 25 e 26 della LR n. 65/2014.

Richiesta l'attivazione della conferenza di copianificazione con note del 20/3/2023, prott. n. 22438/22443/22444/22452.

Attesi i verbali delle sedute della conferenza di copianificazione che si sono svolte nelle date del 25/1/2024 e 7/4/2025, ed acquisitone il parere favorevole in data 7/4/2025, prot. 30294, (allegato B).

Condivisa la proposta di riqualificazione dell'area con la riconversione di un'area produttiva dismessa per funzioni commerciali e ritenuto, conseguentemente, opportuno adottare la *Variante*, ai sensi dell'art. 19 della legge regionale n. 65/2014.

Visto che, ai sensi dell'art. 107, comma 3, della LR n. 65/20, la *Variante* può essere adottata contestualmente al piano attuativo.

Visto la nota del Garante dell'informazione e della partecipazione (allegato C).

Vista la dichiarazione del responsabile del procedimento (allegato D) con la quale accerta e certifica che il procedimento medesimo si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti.

Visto il parere espresso dalla Commissione consiliare urbanistica nella seduta del 30/05/2025 come di seguito riportato: favorevole.

Visto il parere di regolarità tecnica rilasciato dal dirigente del Settore Lavori pubblici, Assetto del territorio e Protezione civile, ai sensi del D.Lgs. 267/2000.

Vista la Legge 17/8/1942 n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni ed integrazioni.

Vista la LR n. 65/2014 "Norme per il governo del territorio".

Visto il Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico della Regione Toscana approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 37 del 27 marzo 2015.

Vista la LR 12/2/2010 n. 10 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza".

Visto l'art. 42 del TU approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Visti gli articoli 45 e 47 dello Statuto.

Uditi il Cons. LUNARDINI in qualità di Presidente della Commissione Consiliare Urbanistica,

l'Assessore alla Pianificazione ROSSETTI, gli interventi dei Cons. ALBERTI, RICCI, LUNARDINI,

ZACCAGNA, FRUGOLI, DELL'ERTOLE, PASCUCCI e la replica dell'Assessore ROSSETTI
Udite altresì le dichiarazioni di voto dei Cons. ALBERTI (voto contrario), GUIDI (astensione),
DELL'ERTOLE (voto contrario), PASCUCCI (voto favorevole), LUNARDINI (voto favorevole)
Visto il risultato della votazione effettuata con sistema elettronico e proclamata dal Presidente con
l'assistenza degli scrutatori precedentemente designati di seguito riportato:
Consiglieri presenti n. 25 – assenti BALLONI BENNATI CARIOLI CARMASSI PERSIANI SANTI
TARABELLA TARANTINO
Voti favorevoli n. 18
Voti contrari n. 4 ALBERTI DELL'ERTOLE RICCI ZACCAGNA
Astenuti n. 3 EVANGELISTI GUIDI TENERANI

DELIBERA

1) di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2) di adottare, ai sensi e per gli effetti degli artt. 19 e 107, comma 3, della LR n. 65/2014, la *"Variante n. 7 al regolamento urbanistico con contestuale piano attuativo relativo all'area ex Universal Bench/ Autonieri"*, dando atto che la stessa si compone dei seguenti documenti:

1. Relazione di copianificazione
2. Relazione illustrativa
3. Relazione integrativa
4. Estratto di mappa – estratto regolamento urbanistico
5. Planimetria di rilievo
6. Sezioni di rilievo
7. Planimetria generale comparativa
8. Sezioni comparative
9. Planimetria generale
10. Pianta piano interrato, pianta piano primo e pianta coperutra
11. Prospetti e sezioni
12. Prospetti e sezioni - confronto
13. Planimetrie con verifica dotazioni pubbliche e pertinenziali
14. Render e fotoinserimento
15. Norme tecniche di attuazione
16. Relazione tecnica
17. Scheda FDB 2.09
18. Quadro conoscitivo
19. Schema di convenzione
20. Rapporto ambientale
21. Sintesi non tecnica
22. Valutazione previsionale impatto acustico
23. Studio trasportistico ed impatto della viabilità indotta sulla viabilità esterna

- 24. Integrazione allo studio del traffico
- 25. Relazione geologica di fattibilità
- 26. Scheda norma di fattibilità
- 27. Certificazione del progettista

3) di inviare la presente deliberazione al Presidente della Giunta regionale ed al Presidente della Provincia.

Il presente atto deliberativo è dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000, al fine di dare immediata attuazione alle nuove disposizioni in materia di pianificazione del territorio.

Consiglieri presenti n. 25 – assenti BALLONI BENNATI CARIOLI CARMASSI PERSIANI SANTI TARABELLA TARANTINO

Voti favorevoli n. 18

Voti contrari n. 4 ALBERTI DELL'ERTOLE RICCI ZACCAGNA

Astenuti n. 3 EVANGELISTI GUIDI TENERANI

La seduta termina alle ore 22.30

Per il contenuto integrale degli interventi si rimanda alla registrazione audio-video della seduta effettuata tramite piattaforma ConsigliCloud e disponibile in libero accesso sul sito istituzionale <https://massa.consiglicloud.it/meetings/UGhZeFBuQS9taFU9>

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
INCORONATO AGOSTINO

IL SEGRETARIO GENERALE
MEO ANDREA

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
--