



COMUNE di MASSA

Garante informazione e partecipazione

"Variante n. 4 al RU relativa alla scheda normativa ARU.5.21 - Esselunga di viale Roma e contestuale piano attuativo"

RAPPORTO GARANTE ATTIVITÀ D'INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE

La Giunta ha avviato l'iter per una Variante al Regolamento Urbanistico e contestuale approvazione del Piano attuativo che consenta l'adeguamento del progetto di ampliamento del supermercato Esselunga di viale Roma.

Con deliberazione n. 294/2020 la Giunta ha condiviso gli obiettivi della Variante e dato mandato agli Uffici competenti di procedere alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica.

Ai sensi dell'art. 22, comma 3, della LRT n. 10/2010, sono pertanto iniziate le consultazioni sul progetto di Variante con la richiesta dei pareri ai soggetti competenti in materia ambientale (tra questi Regione Toscana, Provincia di Massa-Carrara, Asl, Comuni, Autorità Idrica, ARPAT). Questi ultimi hanno avuto 30 giorni di tempo per far pervenire proprie osservazioni.

Il progetto di ampliamento del punto vendita era già stato presentato da Villata Spa, l'immobiliare del gruppo Caprotti, all'attenzione della precedente amministrazione ed era subordinato all'approvazione del Regolamento Urbanistico.

Il vecchio progetto prevedeva l'estensione dell'Esselunga di viale Roma grazie all'acquisto di un terreno di proprietà comunale adiacente al supermercato. L'operazione comprendeva opere in perequazione a carico della società: la realizzazione di due rotatorie lungo il viale Roma (all'intersezione con le vie Romana e Marchetti) del valore complessivo di 300mila euro, la destinazione pubblica dei parcheggi a raso del supermercato a servizio del parco di Villa Rinchiostra e il versamento a titolo perequativo di un contributo di 1 milione e 100mila euro da destinare alla riqualificazione della storica villa e del suo parco.

Con il passare del tempo sono cambiati i piani di sviluppo della società anche in corrispondenza delle mutate esigenze economiche. Villalta sembrava abbandonare l'ipotesi di un ampliamento del punto vendita di Massa.

A dicembre 2020 la svolta della società arriva anche a seguito di incontri e trattative propiziate dall'Amministrazione. Villalta presenta al Comune la richiesta per un nuovo progetto che prevede la riduzione dell'ampliamento edilizio a suo tempo previsto con conseguente minor gettito a favore di palazzo civico.

Il **nuovo intervento** prevede la realizzazione di una struttura commerciale di 5.650 metri quadrati rispetto ai 6.500 della prima versione con la parte dedicata alla vendita di 3.600 metri quadrati.

Resta l'impegno di Villalta ad acquistare il terreno comunale adiacente alla struttura per una cifra sui 900mila euro e a realizzare le due rotatorie lungo il viale Roma con rispettive opere di

urbanizzazione e riqualificazione della viabilità. Il contributo per le casse comunali da destinare a parco e villa Rinchiostra scende a circa 300mila euro per una somma complessiva fra rotatorie e contributo che non potrà comunque superare le 600mila euro.

Il nuovo progetto riduce l'impatto ambientale sotto il profilo urbanistico e paesaggistico offrendo comunque garanzie per lo sviluppo, anche occupazionale, del punto vendita e per la riqualificazione dell'area interessata lungo viale Roma. I piani fuori terra previsti dal nuovo progetto si riducono a uno di massimo sette metri di altezza rispetto ai due piani di nove metri di altezza precedentemente previsti. L'ampliamento, inoltre, si svilupperà solo verso sud grazie all'acquisto del terreno adiacente, allontanando così le nuove volumetrie dal parco della Rinchiostra.

Considerato che:

- il procedimento di formazione di questa variante è quello stabilito all'art. 32 della legge regionale 65/2014 che prevede direttamente l'adozione, quindi un periodo di osservazioni poi la definitiva approvazione e che le forme e le modalità di informazione e partecipazione dei cittadini previste da detta legge regionale per questo tipo di atti sono individuate dal Comune in ragione dell'entità e dei potenziali effetti delle previsioni oggetto di variante;
- l'iter amministrativo per adottare la Variante in questione è di fatto partito con la preliminare verifica di assoggettabilità a VAS di cui è stata data ampia comunicazione attraverso il sito istituzionale, il portale della trasparenza, la pagina del Garante ed i canali social con attività di ufficio stampa, pubblicando altresì i documenti relativi per assicurare l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati in forma adeguata a questa fase procedimentale;
- l'Autorità competente, ai sensi della LR 10/2010, ha escluso la Variante dalla procedura di VAS (determinazione dirigenziale n. 701 del 26/3/2021);

l'accessibilità, la pubblicità, l'informazione e la partecipazione del pubblico ai sensi della LR 65/2014 sono state assicurate in ogni fase procedimentale della Variante in essere secondo quanto proposto e programmato dalla Garante attraverso i canali informativi del Comune, con la pubblicazione nel sito web dell'ente sia alla pagina della Garante sia nell'apposita sezione "Amministrazione Trasparente"

Venerdì 14 maggio alle ore 18 si è tenuta la videoconferenza informativa di presentazione, conoscibilità e pubblicità dell'atto di governo del territorio denominato "*Variante n.4 al Ru relativa alla scheda normativa ARU.5.21 - Esselunga di viale Roma e contestuale piano attuativo*". Stante la situazione di emergenza sanitaria la videoconferenza è stata organizzata su piattaforma Zoom e trasmessa in streaming con la stessa modalità di diffusione dei Consigli comunali garantendo tramite apposite credenziali la partecipazione diretta di tutti gli interessati

Il Consiglio comunale con atto n.88 del 31/05/21 ha adottato la Variante n.4 RU per l'ampliamento del supermercato Esselunga di viale Roma. La deliberazione consiliare di adozione con tutta la documentazione allegata è stata pubblicata all'Albo online, pubblicizzata attraverso i canali informativi e social del Comune, sugli organi di informazione locali attraverso l'attività dell'Ufficio stampa comunale e inserita - per quanto attiene agli obblighi di informazione, trasparenza e partecipazione - sia nella pagina predisposta dalla Garante sul sito istituzionale della Partecipazione "*MyMassa*" sia nella sezione "Amministrazione Trasparente" dell'Ente. La documentazione è stata inoltre resa disponibile per la consultazione presso gli uffici della Pianificazione territoriale.

L'avviso di adozione della Variante è stato pubblicato sul BURT n.24 del 16/06/21 quindi pubblicizzato attraverso i canali informativi e social del Comune. Al fine di promuovere la partecipazione e la presentazione di osservazioni nei 30 (trenta) giorni successivi, cioè entro il

giorno 16/7/2021, è stato predisposto un modello pubblicato sulla pagina web del Garante e sul sito del Comune.

Considerato che per il procedimento sul quale relazioniamo sono pervenuti i contributi tecnici da Regione Toscana acquisiti ai protocolli n. 49052 del 19.07.2021; n. 49653 del 21.07.2021 e n. 52943 del 3.08.2021 ed un osservazione di Esselunga con prot. 44543 del 30.06.2021, conclusa la fase partecipativa, senza ulteriori aggravii, ad integrazione e aggiornamento degli altri documenti, si inoltra il presente rapporto al Responsabile del procedimento per le attività susseguenti.

In data 17/11/2021 e 13/12/2021 si sono svolte le Conferenze paesaggistiche per le verifiche di conformità al PIT/PPR relative alla Variante in oggetto. Dette Conferenze hanno dato esito positivo ritenendo la *“Variante n.4 al RU relativa alla scheda normativa ARU.5.21 – Esselunga di viale Roma”* conforme al PIT/PPR con le due seguenti prescrizioni relative al verde:

- a) nella riqualificazione della viabilità lungo viale Roma l’abbattimento di piante dovrà limitarsi al minimo necessario al fine di garantire la sicurezza stradale mentre l’inserimento di nuovi elementi strutturali e di alberature nelle aiuole non dovrà alterare le visuali verso mare e verso monti;
- b) nel parcheggio adiacente la struttura di vendita il disegno del verde rispetto viale Roma dovrà mantenere la quinta vegetale esistente anche con nuove piantumazioni limitando gli abbattimenti solo se necessario all’ampliamento dell’edificio.

Acquisiti agli atti di questo procedimento, rispettivamente ai protocolli n. 87715 del 16/12/21 e n. 1682 del 11/01/22, i verbali delle citate Conferenze paesaggistiche, è possibile procedere all’approvazione definitiva della Variante in oggetto. L’attività del Garante proseguirà fino ad allora.

Massa, 25 Gennaio 2022

La Garante Informazione e Partecipazione

Dott.ssa Daniela Lori
