



Studio di Architettura Martelli

COTEFA

data 04.10.23

**OGGETTO – Variante n° 7 al Regolamento Urbanistico con contestuale Piano Attuativo relativo all'area Ex Universal Bench Autonieri in Massa Via Aurelia, Via Olivetti Via Aprilia**  
**Promotore PIRANI GROUP srl**  
**INTEGRAZIONE AI CONTRIBUTI TECNICI DI COMPETENZA**

In relazione a quanto richiesto dalla Regione Toscana ad integrazione dei contributi per il procedimento in oggetto si integra a chiarimento quanto segue:

- 1) Intervento si configura come *previsioni di grandi strutture di vendita o di 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 edilizio esistente (secondo l'art. 26 della L.R. Toscana n° 65/2014).*

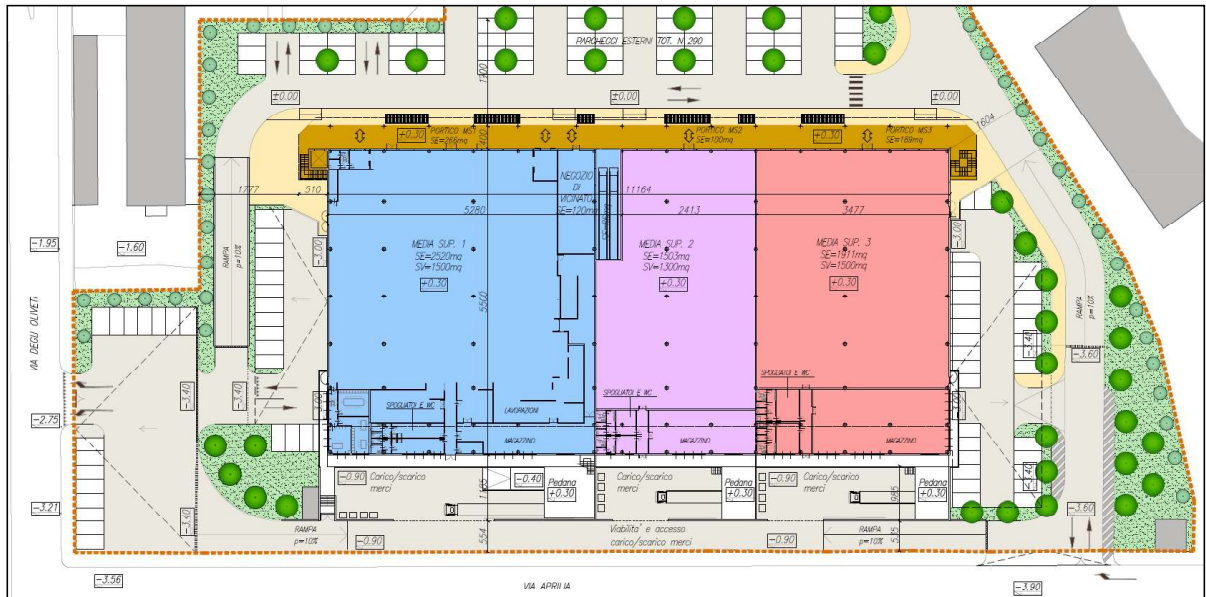
La nostra fattispecie risulta quella relativa alle aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi struttura, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, anche se si sostanziano in interventi di riutilizzo del patrimonio esistente.

- 2) L'organizzazione di vendita è quella di 3 unità sostanzialmente autonome che godono anche di parcheggi pertinenziali ad essi dedicati dimensionati secondo quanto previsto per le grandi strutture di vendita.

Le superfici di vendita, come risulta dall'allegata tabella, risultano inferiori a 1500 mq ciascuna.

| Destinazione                                      | SE (mq) | Superficie di vendita (mq) |
|---------------------------------------------------|---------|----------------------------|
| Media struttura di vendita 1 (MSV) + vicinato (V) | 2.992   | 1.500 (MSV)<br>120 (V)     |
| Media struttura di vendita 2                      | 1.603   | 1.300                      |
| Media struttura di vendita 3                      | 2.100   | 1.500                      |

### Pianta Piano terra



- 3) In tema di chiarimenti circa la sostenibilità trasportistica si sottolinea che l'analisi del traffico e le conseguenti ricadute come descritte nel paragrafo ad esso dedicato, facente parte del documento (Relazione di conferenza di copianificazione) è rapportato alla situazione viaria attuale ed alle previsioni nascenti dalla realizzazione dell'intervento commerciale.

La previsione urbanistica della realizzazione della variante Aurelia, previsto dal 2011, verrebbe a determinare un nuovo percorso di grande importanza sulla viabilità rispetto ai carichi di traffico interessanti le zone del centro urbanizzato, prevedendo un percorso a valle del centro storico di Massa e del sito oggetto di variante, con notevole scarico del traffico sull'asse dell'attuale Via Aurelia, determinando benefici sui carichi viari.

Pertanto l'analisi effettuata determina ipotesi molto più restrittive rispetto alla futura programmazione della nuova viabilità.

Si intende sottolineare che la nuova viabilità prevista verrebbe anche a migliorare i flussi di scambio tra l'attività commerciale in progetto e le attività commerciali poste all'interno del centro storico per facilità di accesso e riduzione di congestione dei percorsi di interscambio.

Arch. Roberto Martelli

