



ID 94951

**Oggetto: Comune di Massa – Variante n. 7 al Regolamento Urbanistico con contestuale Piano Attuativo relativo all'area ex Universal Bench/Autonieri. - Conferenza di Copianificazione ai sensi degli artt. 25 e 26 della L.R. 65/2014 seconda seduta convocata con nota ns. prot. 0185064 del 19/03/2025**

**Verbale della riunione  
Seduta del 07/04/2025**

Il giorno **07/04/2025** alle ore 11.35 sono collegati e presenti in modalità videoconferenza all'indirizzo <https://spaces.avayacloud.com/spaces/619635310e90064fb2ce200e> l'Amministrazione del Comune di **Massa**, della Provincia di Massa-Carrara e della Regione Toscana, tutte chiamate a partecipare alla conferenza di copianificazione di cui agli artt. 25 e 26 della L.R. 65/2014.

**Per la Regione Toscana** è presente **Stefano Baccelli**, Assessore Regionale alle Infrastrutture, mobilità, e governo del territorio, Presidente della Conferenza delegata con D.P.G.R. n. 143 del 16/11/2020 dal Presidente della Regione;

**Per la Provincia di Massa-Carrara** è presente il Presidente **Gianni Lorenzetti**

**Per il Comune di Massa** è presente **Alice Rossetti**, Assessore con delega alla Pianificazione, Attività estrattive e cave, TPL, delegata in base alla nota registrata al prot. Reg. 0234785 del 08/04/2025 allegata al presente verbale.

-----  
Sono altresì presenti le strutture tecniche:

Per la Regione Toscana: arch. Marco Carletti, dirigente del Settore Sistema informativo e Pianificazione del Territorio; arch. Luca Di Figlia, funzionario del Settore Sistema informativo e Pianificazione del Territorio.

Per il Comune di Massa: arch. Lorenzo Tonarelli, RUP e funzionario tecnico.

**Premessa**

L'Amministrazione Comunale di Massa, con nota prot. Reg. n. 0626110 del 02/12/2024, ha trasmesso le integrazioni richieste dalla Conferenza di Copianificazione di cui al verbale della seduta del 25/01/2024, trasmesso con nota prot. Reg. n. 0568697 del 30/10/2024.

La documentazione integrativa trasmessa è costituita dal seguente elaborato: All. 03 – Integrazione allo studio del traffico.

In via preliminare la Conferenza ripercorre l'esito della precedente seduta istruttoria, tenutasi il 25/01/2024. Ai fini del presente verbale, si intendono ricomprese le premesse, l'istruttoria e l'esito riportato nel verbale della seduta precedente, che si era conclusa con la richiesta di integrazioni.



**ID 94951**

### **Nota istruttoria**

A seguito delle integrazioni presentate dal Comune per lo svolgimento della Conferenza di Copianificazione, il settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio ha richiesto un contributo tecnico al settore regionale Programmazione Grandi Infrastrutture di Trasporto e Viabilità Regionale afferente alla Direzione Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale. Il contributo del settore Programmazione Grandi Infrastrutture di Trasporto e Viabilità Regionale, che si allega al presente verbale, è pervenuto con nota prot. Reg. n. 0637274 del 06/12/2024.

### **Parere istruttorio**

Si richiamano le conclusioni della seduta precedente: «La Conferenza sospende la seduta in attesa che siano forniti maggior approfondimenti sullo studio del traffico e della viabilità in particolare rispetto a via Oliveti ed alla verifica delle prescrizioni di cui agli artt. 3, 6 e 7 del regolamento regionale 23/R/20».

Con riferimento alle integrazioni trasmesse, si riportano di seguito le considerazioni di maggior rilievo del contributo del settore Programmazione Grandi Infrastrutture di Trasporto e Viabilità Regionale: «La documentazione di cui sopra [rif. All. 03 – Integrazione allo studio del traffico] attesta quindi che il livello di servizio non scende mai sotto LoS C e pertanto non si evidenziano criticità con riferimento all'art.6 del regolamento DPGR 23/R/20 dato che il livello di servizio atteso delle viabilità interferenti con l'esercizio commerciale non è prossimo ad una situazione di traffico congestionato, ne risulta inferiore al livello di servizio (Level of Service) "E".

Si evidenzia infine che, ai fini della successiva autorizzazione commerciale, con la D.G.R. n. 1162 del 21/10/2024 la Regione Toscana ha approvato le "Linee guida per la redazione dello studio trasportistico sulla viabilità circostante il sito oggetto di intervento, finalizzato a verificare la sostenibilità dell'incremento di carico veicolare sulla rete stradale ai sensi degli articoli 3, 6 e 7 del D.P.G.R."; il progetto attuativo dovrà pertanto rispettare i contenuti delle suddette Linee guida».

### **Rilievi della Conferenza**

Si ricorda che la Conferenza si esprime in ottemperanza delle disposizioni di cui al comma 5 dell'art. 25 al comma 2 dell'art. 26 della LR 65/2014.

La Provincia esprime una valutazione positiva sugli approfondimenti presentati dal Comune.

### **CONCLUSIONI**

**La Conferenza esprime parere favorevole.**

---

**Il verbale della CdC è costituito dal presente documento che contiene le conclusioni della Conferenza di copianificazione per la specifica previsione, così come descritta negli elaborati ricevuti con note ns. prot. n. 0502642 del 06/11/2023 e n. 0626110 del 02/12/2024 ai quali integralmente si rimanda.**

---



REGIONE  
TOSCANA  
Giunta Regionale

DIREZIONE URBANISTICA e SOSTENIBILITÀ

*Settore Sistema Informativo e  
Pianificazione del Territorio*

**ID 94951**



La Conferenza si chiude alle ore 11:45

STEFANO  
BACCELLI  
18.04.2025  
15:31:47  
GMT+02:00

Il Presidente Assessore Stefano Baccelli \_\_\_\_\_



ALICE ROSSETTI  
18.04.2025  
13:02:42  
GMT+02:00

Il legale rappresentante del Comune di Massa \_\_\_\_\_

LORENZETTI GIANNI  
2025.04.16 11:46:45

Il legale rappresentante della Provincia di Massa-Carrara \_\_\_\_\_

CN-LORENZETTI GIANNI  
C4T  
25.4.16-LORENZETTI  
25.4.5-TINTI-LENGNINI57M39F023J

PROVINCIA



**Oggetto:** Comune di Massa (MS)

Variante n. 7 al regolamento urbanistico con contestuale piano attuativo relativo all'area ex Universal Bench/Autonieri. Avvio del procedimento e richiesta di convocazione della conferenza di copianificazione (artt. 17, 25 e 26 della LR n. 65/2014)

Richiesta contributi finalizzati allo svolgimento della Conferenza di Copianificazione – verifica della sostenibilità del traffico stradale in coerenza con l'art.6 del Regolamento del Commercio 23/R/20

Alla Direzione URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ  
SETTORE SISTEMA INFORMATIVO E PIANIFICAZIONE DEL  
TERRITORIO

Arch. Marco Carletti

Responsabile P.O.  
Arch. Lucia Meucci

Funzionario referente  
Arch. Luca Di Figlia

In relazione alla richiesta di contributi finalizzati alla Conferenza di copianificazione pervenuta con nota Prot. 0631094 del 04/12/2024, relativa alla seguente struttura di vendita:



si osserva per quanto di competenza del Settore scrivente, che nella documentazione integrativa contiene l'elaborato "ALL.03 INTEGRAZIONE ALLO STUDIO DI TRAFFICO" nell'ambito del quale viene analizzata la rete stradale interessata dalla nuova struttura confrontando lo stato attuale e quello di progetto attraverso specifiche simulazioni di traffico andando poi ad approfondire mediante un modello di microsimulazione lo



studio della viabilità che confluisce nella rotatoria tra la SS1 Aurelia dove sono ubicati due accessi all'area, via degli Oliveti e via Aldo Salvetti e che rappresenta quella direttamente interferita dalla nuova struttura.



nel paragrafo 7.6 confronto dei risultati il progettista riporta infine i seguenti quadri di sintesi:

Rami	LOS	Tempo medio di attesa (s)	Lunghezza media della coda (m)	Coda massima (m)
sud	A	5	5	25
ovest	C	15	10	23
est	A	7	15	49
nord	B	11	7	20

Valori LoS allo stato attuale

Rami	LOS	Tempo medio di attesa (s)	Lunghezza media della coda (m)	Coda massima (m)
sud	A	9	12	25
ovest	C	16	12	23
est	A	10	21	38
nord	C	19	12	20

Valori LoS allo stato di progetto

AOGRT / AD Prot. 0637274 Data 06/12/2024 ore 15:34 Classifica 0.050.040.010. Il documento è stato firmato da MARCO IERPI in data 06/12/2024 ore 15:34.



inoltre le simulazioni effettuate evidenziano che il flusso di traffico su Via Aprilia, dove è ubicato un terzo accesso alla struttura si mantiene inalterato tra stato di progetto e stato attuale;

La documentazione di cui sopra attesta quindi che il livello di servizio non scende mai sotto LoS C e pertanto non si evidenziano criticità con riferimento all'art.6 del regolamento DPGR 23/R/20 dato che il livello di servizio atteso delle viabilità interferenti con l'esercizio commerciale non è prossimo ad una situazione di traffico congestionato, ne risulta inferiore al livello di servizio (Level of Service) "E".

Si evidenzia infine che, ai fini della successiva autorizzazione commerciale, con la D.G.R. n. 1162 del 21/10/2024 la Regione Toscana ha approvato le "*Linee guida per la redazione dello studio trasportistico sulla viabilità circostante il sito oggetto di intervento, finalizzato a verificare la sostenibilità dell'incremento di carico veicolare sulla rete stradale ai sensi degli articoli 3, 6 e 7 del D.P.G.R.*"; il progetto attuativo dovrà pertanto rispettare i contenuti delle suddette Linee guida.

Cordiali saluti,

Il Dirigente

Ing. Marco Ierpi

Pr/mf



ID 94951

**Oggetto: Comune di Massa – Variante n. 7 al Regolamento Urbanistico con contestuale Piano Attuativo relativo all'area ex Universal Bench/Autonieri. - Conferenza di Copianificazione ai sensi degli artt. 25 e 26 della L.R. 65/2014 convocata con nota ns. prot. 0580648 del 21/12/2023**

**Verbale della riunione  
Seduta del 25/01/2024**

Il giorno **25/01/2024** alle ore 09.30 sono collegati e presenti in modalità videoconferenza all'indirizzo <https://spaces.avayacloud.com/spaces/60b0cc1213a6ba7739057f6b> l'Amministrazione del Comune di **Massa**, della Provincia di Massa-Carrara e della Regione Toscana, tutte chiamate a partecipare alla conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014.

**Per la Regione Toscana** è presente **Stefano Baccelli**, Assessore Regionale alle Infrastrutture, mobilità, e governo del territorio, Presidente della Conferenza delegata con D.P.G.R. n. 143 del 16/11/2020 dal Presidente della Regione;

**Per la Provincia di Massa-Carrara** è presente il Presidente **Gianni Lorenzetti**

**Per il Comune di Massa** è presente **Alice Rossetti**, Assessore con delega alla Pianificazione, Attività estrattive e cave, TPL, delegata in base alla nota registrata al prot. Reg. 0035969 del 22/01/2024 allegata al presente verbale.

---

Sono altresì presenti le strutture tecniche:

Per la Regione Toscana: arch. Marco Carletti, dirigente del Settore Sistema informativo e Pianificazione del Territorio arch. Lucia Meucci, titolare di incarico di E.Q. del Settore Sistema informativo e Pianificazione del Territorio; arch. Luca Di Figlia, funzionario del Settore Sistema informativo e Pianificazione del Territorio;

Per il Comune di Massa: arch. Stefano Francesconi, funzionario tecnico;

Per la Provincia di Massa-Carrara: arch. Marina Rossella Tongiani, dirigente settore pianificazione.

**Premessa**

Il Comune di Massa è dotato di Piano strutturale (PS) approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 66 del 9/12/2010, pubblicata sul BURT n. 6 del 9/2/2011, e di Regolamento Urbanistico (RU) approvato con deliberazioni del Consiglio comunale n. 142 del 30/7/2019 e n. 117 del 20/7/2021 (pubblicata sul BURT n. 46 del 17/11/2021).

L'Amministrazione Comunale di Massa, con nota prot. Reg. n. 0502642 del 06/11/2023, ha trasmesso gli atti d'Avvio del procedimento urbanistico della *Variante n. 7 al Regolamento Urbanistico con*



**ID 94951**

*contestuale Piano Attuativo relativo all'area ex Universal Bench/Autonieri* (ai sensi dell'art. 17 della LR n. 65/2014) e la documentazione integrativa relativa alla Conferenza di copianificazione artt. 25 e 26 in risposta alle richieste di integrazioni e chiarimenti, inviate dal Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio con note prot. Reg. n. 0159839 del 29/03/2023 e n. 0183686 del 14/04/2023, a cui sono state allegate i contributi del Settore Programmazione Grandi Infrastrutture di Trasporto e Viabilità Regionale e del Settore Turismo, Commercio e Servizi, al tempo consultati.

Con la medesima nota di trasmissione del 06/11/2023 l'Amministrazione Comunale di Massa ha rinnovato la richiesta di attivazione della Conferenza di Copianificazione (ai sensi degli artt. 25 e 26 della LR n. 65/2014).

La documentazione trasmessa è composta dai seguenti elaborati:

- Relazione ex artt. 25 e 26 della Legge Regionale 65/2014 - Conferenza di copianificazione
- Relazione illustrativa
- Estratto di mappa – estratto regolamento urbanistico
- Planimetria di rilievo
- Sezioni di rilievo
- Planimetria generale comparativa
- 7. Sezioni comparative
- 8. Planimetria generale
- Pianta piano interrato, pianta piano primo e pianta copertura
- Prospetti e sezioni
- Prospetti e sezioni - confronto
- Planimetrie con verifica dotazioni pubbliche e pertinenziali
- Render e fotoinserimento
- Norme tecniche di attuazione
- Relazione tecnica
- Scheda FDB 2.09
- Quadro conoscitivo
- Schema di convenzione
- Rapporto ambientale
- Sintesi non tecnica
- Valutazione previsionale impatto acustico
- Studio trasportistico ed impatto della viabilità indotta sulla viabilità esterna
- Relazione geologica di fattibilità
- Scheda norma di fattibilità
- Relazione integrativa
- Programma delle attività di informazione e di partecipazione

### **Inquadramento normativo**

L.R. 65/2014 “Norme per il governo del territorio”, l’art. 25 “Disposizioni per la pianificazione di nuovi impegni di suolo esterni al perimetro del territorio urbanizzato. Conferenza di copianificazione” al comma 5 dispone che: «La conferenza di copianificazione verifica che le previsioni proposte siano conformi al PIT, che non sussistano alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti, e indica gli eventuali interventi compensativi degli effetti indotti sul territorio»; l’art. 26 “Disposizioni per la pianificazione delle grandi strutture di vendita” al comma 1 dispone che: «1. Sono sog-



**ID 94951**

gette alla conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25: a) le previsioni di grandi strutture di vendita o di aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture, al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, che comportano impegno di suolo non edificato; b) le 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».

Il Comune di Massa appartiene all'Ambito di Paesaggio 02-Versilia e Costa Apuana del PIT-PRR; la disciplina d'uso della scheda d'Ambito di Paesaggio definisce i seguenti obiettivi:

- Obiettivo 1: Salvaguardare le Alpi Apuane in quanto paesaggio assolutamente unico e non riproducibile qualificato da valori naturalistici di alto pregio e o dal paesaggio antropico del marmo;
- Obiettivo 2: Salvaguardare il paesaggio della montagna, contrastare i processi di abbandono delle valli interne e recuperare il patrimonio insediativo e agrosilvopastorale della montagna e della collina;
- Obiettivo 3: Recuperare e valorizzare le relazioni territoriali storiche fra montagna, collina, pianura e fascia costiera;
- Obiettivo 4: Riquilibrare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali.

### **Previsione e descrizione di sintesi**

L'area di previsione soggetta alla conferenza di copianificazione rappresenta una porzione di compendio immobiliare a destinazione industriale per una superficie di circa 24.220 mq di proprietà della soc. Universal Bench e Autonieri posto all'interno del Territorio Urbanizzato (TU) nella Zona Industriale Apuana (ZIA) tra via Aurelia, via Olivetti e via Aprilia.

La proposta presenta un intervento di ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione da industriale a commerciale con contestuale aumento volumetrico rispetto ai fabbricati industriali esistenti (di superficie edificata circa 4900 mq). L'intervento si configura come aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture all'interno del perimetro del territorio urbanizzato (secondo l'art. 26 della L.R. Toscana n° 65/2014).

Nel Piano Strutturale l'area è posta all'interno dell'UTOE n. 2 Zona Industriale Apuana e appartiene al Sistema territoriale di Pianura. La disciplina del PS relativa alla zona ZIA è contenuta principalmente nelle seguenti disposizioni:

- Art. 10 Gli obiettivi del Piano Strutturale (comma 2)
- Art. 18 Sistema territoriale di pianura
- Art. 23 Sottosistema funzionale degli insediamenti
- Art. 42 Invariante delle attività manifatturiere, artigianali e del terziario avanzato
- Art. 43 Invariante delle testimonianze storiche, artistiche, culturali, paesaggistiche e naturali
- Art. 85 Obiettivi, criteri e prestazioni per il Sistema funzionale produttivo
- Art. 118 Gli interventi che concorrono al dimensionamento del PS



**ID 94951**

- Art. 121 Unità territoriali organiche elementari
- Art. 123 UTOE n. 2 – Zona Industriale Apuana

Si riportano per maggior interesse ed attinenza all'ambito territoriale l'art. 85 e 123:

Art. 85 Obiettivi, criteri e prestazioni per il Sistema funzionale produttivo:

«Il PS individua quali obiettivi generali del Sottosistema: [...]

- il rafforzamento della tradizionale identità industriale rappresentata in primo luogo dalla Zona Industriale Apuana e dal comparto del marmo [...]

Il PS, in coerenza con il 2° metaobiettivo – punto 6.3.2 – del Documento di PIT e con le direttive e prescrizioni di cui agli artt. 18 e 19 della Disciplina del PIT afferente l'invariante strutturale della “Presenza industriale”, prevede quanto segue: [...]

- sono privilegiate le localizzazioni di nuove unità insediative per attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca ed all'innovazione tecnologica dei processi produttivi; [...]

- nella ZIA deve essere rafforzata la caratterizzazione industriale dell'area, favorendo l'insediamento di attività che garantiscono elevati livelli di occupazione ed evitando la parcellizzazione delle aree e l'insediamento di attività non propriamente industriali o artigianali di adeguate dimensioni; [...]

- il PS dispone il superamento del criterio d'insediamento nella ZIA basato sui codici ISTAT, prevedendo il solo divieto per nuovi insediamenti industriali chimici, conciari e della produzione della carta».

Art. 123 UTOE n. 2 – Zona Industriale Apuana:

«[...] Obiettivi Trasformazioni ammissibili Indirizzi per il RU: Il PS stabilisce i seguenti obiettivi, criteri ed indirizzi per il RU in coerenza con il 2° metaobiettivo – punto 6.3.2 – del Documento di PIT e con le direttive e prescrizioni di cui agli artt. 18 e 19 della Disciplina del PIT afferente l'invariante strutturale della “Presenza industriale” ed in aggiunta a quanto previsto all'Art. 85 della presente disciplina:

- individuazione di soluzioni progettuali e normative di massima flessibilità che consentano il potenziamento dell'industria manifatturiera, con particolare riferimento alle imprese di media e grande dimensione e del terziario connesso e che garantiscano adeguata e sollecita risposta alle esigenze di mercato;

- riqualificazione delle aree dismesse e del sistema infrastrutturale prioritariamente in funzione del superamento del degrado urbanistico, ove presente, per l'insediamento di nuove attività produttive, per la realizzazione delle connessioni ecologiche e per destinazioni funzionali alla mobilità pubblica. [...]

- recupero e riqualificazione dell'area di bordo prospiciente la via Aurelia, nel tratto compreso tra via Tinelli e via Catagnina, al fine di superare l'incongruenze delle diverse funzioni presenti. 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; [...]».

Il RU vigente attribuisce all'area in oggetto la destinazione “edifici ed aree a carattere industriale/artigianale”; la proposta di Variante prevede il cambio di destinazione d'uso attribuendo all'area



**ID 94951**

la destinazione Direzionale/commerciale mediante l'introduzione di una nuova scheda norma denominata FDB.2.09. In modo analogo con gli ambiti urbani adiacenti, l'area è ricompresa nella cosiddetta "fascia di bordo" definita dall'art. 118 delle NTA: «1. Il RU, al fine di disciplinare parametri e modalità di attuazione delle trasformazioni in modo aderente alla entità delle opere pubbliche da realizzare, alla complessità delle trasformazioni previste nell'Ambito, alle specificità del territorio e alle conseguenti scelte progettuali operate, identifica i seguenti differenziati Ambiti di intervento:

[...] FDB - Fascia di bordo. Ricomprende una fascia della UTOE 2 - Consorzio ZIA prospiciente la via Aurelia, da Via Tinelli, a est, fino a Via Catagnina a ovest, dove sono presenti funzioni eterogenee insediatesi nel tempo fino a modificare in modo irreversibile la connotazione dell'insediamento di tipo produttivo/industriale originariamente esistente. In detta fascia il RU prevede il completamento di tale processo di modificazione, consentendo la conversione del residuo patrimonio edilizio a funzione industriale/artigianale verso funzioni commerciali, direzionali e di servizio, e inserendo le quote di nuova edificazione necessarie alla qualificazione del nuovo assetto dell'area».

Si riporta di seguito un estratto della scheda norma FDB.2.09:

Superficie territoriale: 24.220

Descrizione: L'ambito di intervento riguarda un'area industriale/artigianale dismessa ubicata in prossimità dell'incrocio stradale tra via Aurelia Ovest, via degli Oliveti e delimitato a valle da via Aprilia. Rientra, pertanto, nella fascia di bordo prospiciente la via Aurelia, nel tratto compreso tra via Tinelli e via Catagnina, per la quale il PS prevede il recupero e la riqualificazione al fine di superare l'incongruenze delle diverse funzioni presenti.

Destinazione d'uso: Commerciale/Direzionale

Dimensionamento e parametri urbanistici:

Superficie massima edificabile (SE): 6695 mq

Commerciale di recupero: mq 4918

Commerciale di Nuova Edificazione: mq 1777

Nel rispetto della SE massima sono ammesse anche funzioni direzionali e di servizio.

Note:

L'altezza massima degli edifici dovrà essere di ml 6,00.

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso

Commerciale/Direzionale e di servizio

Ulteriori opere a compensazione:

PEREQUAZIONE/COMPENSAZIONE. Il contributo dovuto dai proprietari privati è pari a euro 360 al mq di SE di recupero e realizzata

Modalità di attuazione: Mediante Piano Attuativo convenzionato esteso a tutta l'area compresa nell'ambito di intervento e redatto nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni della presente scheda.

### **Nota istruttoria**

A seguito delle richieste presentate dal Comune per la convocazione della Conferenza di Copianificazione, il settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio ha richiesto un contributo tecnico alle direzioni e settori regionali di competenza. I settori che hanno presentato un contributo tecnico sono:

(1° richiesta)

- Direzione Attività Produttive (prot. reg. n. 0178894 del 12/04/2023)

- Settore Bonifiche e "Siti Orfani" PNRR (prot. reg. n. 0160290 del 30/03/2023)



**ID 94951**

- Settore Programmazione Grandi Infrastrutture di Trasporto e Viabilità Regionale (prot. reg. n. 0176574 del 11/04/2023)
- Settore Genio Civile (prot. reg. n. 0180216 del 13/04/2023)
- Settore Servizi Locali, Energia, Inquinamento Atmosferico (prot. reg. n. 0166979 del 03/04/2023)
- Settore Turismo, Commercio e Servizi (prot. reg. n. 0180300 del 13/04/2023)  
(2° richiesta)
- Settore Programmazione Grandi Infrastrutture di Trasporto e Viabilità Regionale (prot. reg. n. 0002627 del 03/01/2024)
- Settore Sismica (prot. reg. n. 0577687 del 20/12/2023)
- Settore Genio Civile Toscana Nord (prot. reg. n. 0013104 del 10/01/2024)
- Settore Turismo, Commercio e Servizi (prot. reg. n. 0026928 del 17/01/2024)

I contributi dei settori regionali sono allegati al presente verbale.

Con riferimento alla scheda norma si porta all'attenzione che:

- la Superficie Fondiaria coincide in modo equivalente alla Superficie Territoriale (24.220 mq);
- non sono quantificate l'area a cessione e le opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico con riferimento specifico al verde pubblico e ai parcheggi pubblici ai sensi dell'art. 5 del DM 1444/68;

L'area in oggetto ricade nelle seguenti Invarianti Strutturali del PIT-PPR:

- Invariante I - i caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici:
  - ALP – ALTA PIANURA:
    - indicazioni per le azioni:
      - limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche.
- Invariante II - i caratteri ecosistemici del paesaggio:
  - Ø
- Invariante III - il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali:
  - Morfotipo insediativo: 3 - MORFOTIPO INSEDIATIVO LINEARE A DOMINANZA INFRASTRUTTURALE MULTIMODALE  
3.1 Versilia
  - Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee: Tessuti della Città produttiva e specialistica (TPS 2, TPS 3)
    - obiettivi specifici:
      - Riquilibrare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città;
      - Integrare i tessuti nei contesti urbani e rurali/naturali con interventi di inserimento e mitigazione paesaggistica.
- Invariante IV - i caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali:
  - Morfotipo delle aree agricole intercluse (porzione di dimensioni esigue)
    - indicazioni per le azioni:
      - Obiettivo prioritario per questo morfotipo è la tutela degli spazi aperti sia agricoli che naturali per la loro multifunzionalità all'interno di contesti densamente urbanizzati.



**ID 94951**

Si segnala, inoltre, quanto riportato al comma 2 dell'art. 46. "Criteri generali, finalità e funzioni ammesse" delle NTA del RU: «Negli edifici e nelle aree appartenenti al Sistema produttivo della ZIA, in coerenza col PS, sono ammesse tutte le attività e gli insediamenti produttivi riconducibili alla funzione industriale/artigianale (e connesse attività terziarie, direzionali e di servizio) come definite nell'Art. 5, lettera b) della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, con il superamento del criterio d'insediamento basato sui codici ISTAT, fermo restando il solo divieto per nuovi insediamenti industriali chimici, conciari e della produzione della carta. Sono, altresì, escluse dall'area della ZIA le attività di deposito dei materiali lapidei, non direttamente collegate alla lavorazione».

### **Parere istruttorio**

Sulla base dell'istruttoria condotta e delle evidenze rappresentate nella nota istruttoria si chiede che:

- sia modificata/integrata la scheda norma alle voci: superficie territoriale, superficie fondiaria, area a cessione, e opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico (verde pubblico e parcheggi pubblici);
- sia verificata la coerenza con l'art. 46 delle NTA del RU in quanto la norma, nel sistema produttivo ZIA, non contempla in forma esplicita l'attività di commercio e sia valutata l'opportunità di procedere con le necessarie modifiche.

Si segnala che il D.P.G.R. 47/R del 20 dicembre 2023, che ha modificato il D.P.G.R. 23/R/2020, di attuazione del Codice del commercio, è entrato in vigore il 6 gennaio 2024; in base alle disposizioni ivi contenute (vedi : art. 1, comma 3 e art.7, comma 2 del D.P.G.R. 47/R/2023), entro 90 giorni dalla sua entrata in vigore, la Giunta dovrà approvare le linee guida per la redazione dello studio trasportistico da presentare nei procedimenti di autorizzazione alle grandi strutture di vendita.

### **Rilievi della Conferenza**

Si ricorda che la Conferenza si esprime in ottemperanza delle disposizioni di cui al comma 5 dell'art. 25 al comma 2 dell'art. 26 della LR 65/2014.

La Provincia chiede chiarimenti in merito al parere "non favorevole" espresso dal Consorzio ZIA e in merito allo studio del traffico e della viabilità, in particolare sull'introduzione del doppio senso di marcia in via Oliveti e all'incrocio tra via Aprilia e via Oliveti e sull'aggravio di traffico indotto dalla nuova previsione anche in considerazione della vicinanza di una struttura scolastica.

La Regione richiama il quadro normativo relativo all'area ZIA e rappresenta i contributi dei settori regionali di maggior rilievo e attinenti alle tematiche poste all'attenzione della Conferenza.

- In considerazione del fatto che l'area si colloca nell'ambito della Zona Industriale Apuana di competenza del Consorzio per la Zona industriale Apuana, la Regione dà lettura dell'art. 20 "Competenze dei comuni in materia urbanistica" della LR 44/2019 "Norme per il riassetto del Consorzio per la Zona industriale apuana": «1. Nel territorio di competenza del consorzio resta ferma la competenza dei comuni nelle funzioni in materia urbanistica.  
2. Le varianti agli strumenti urbanistici che interessano il territorio di competenza del consorzio sono adottate dai comuni previo parere, obbligatorio ma non vincolante, dell'assemblea del



ID 94951

consorzio. Il parere si intende reso in senso favorevole se non è espresso entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta».

La Regione riprende la relazione del RUP: «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, perseguendo gli obiettivi e dare attuazione alle previsioni del PS».

La Regione richiama, inoltre, il contributo della Direzione attività produttive: «In riferimento alla Vs. richiesta di contributi tecnici ricevuta tramite PEC prot. Reg. AOOGR / AD - 0153972 del 27/03/2023, sentiti i Settori competenti di questa direzione, si comunica che in base agli elementi in possesso e alla documentazione messa a disposizione, non vi sono osservazioni da presentare in merito al procedimento in oggetto».

- La Regione richiama il (secondo) contributo del Settore Programmazione Grandi Infrastrutture di Trasporto e Viabilità Regionale: «Non risultano completamente verificate prescrizioni di cui agli artt. 3, 6 e 7 del regolamento regionale 23/R/20 con particolare riferimento, ai livelli di servizio per come definiti dall’Higway Capacity Manual».
- La Regione richiama il contributo del Settore Genio Civile Toscana Nord: «In relazione al contributo richiesto con la nota prot. 153972 in data 27/03/2023, si rappresenta quanto segue:
  - la Variante in oggetto è stata depositata al n. 2266 del registro dei depositi in data 19/08/22;
  - lo stesso è stato estratto in data 05/09/22;
  - con nota 354044 del 16/09/22 l’Ufficio ha richiesto integrazioni;
  - con nota 464646 del 30/11/22 il Comune ha trasmesso la documentazione integrativa;
  - con nota 492672 del 20/12/22 l’Ufficio ha espresso il parere, che si allega alla presente.

Si evidenzia che il parere di coerenza è stato espresso facendo riferimento agli elaborati *planimetria generale “A06”, sezioni “A08” e relazione idrologica idraulica “R01”*, trasmessi con la nota del 30/11/22, che si allegano alla presente.

Gli elaborati con le sigle di cui sopra presenti nel link fornito da codesto Settore risultano essere quelli trasmessi con il deposito del 19/08/22 che, come da citato parere, ai fini della coerenza con il regolamento 5/R/2020 e con la L.R. 41/18, devono essere sostituiti da quelli trasmessi dal Comune con la sopra ricordata nota del 30/11/22».

- La Regione, infine, richiama il (secondo) contributo del Settore Turismo, Commercio e Servizi: «Si ritiene opportuno ricordare che, in relazione alla struttura di vendita denominata “1”, si prevede la realizzazione di una media struttura di mq 1.500 e di un esercizio di vicinato di mq 120 di superficie di vendita, il che potrebbe determinare il configurarsi di una grande struttura in forma di centro commerciale di mq 1.620 di superficie di vendita, qualora non si realizzasse un’adeguata autonomia funzionale e indipendenza strutturale tra le due strutture commerciali».

L’AC espone le motivazioni della Variante per fornire i chiarimenti richiesti evidenziando che la proposta prevede il recupero di un’area dismessa da 20 anni, che l’area si localizza lungo via Aurelia nella cosiddetta fascia di bordo e che le limitazioni correlate alla pericolosità idraulica, sulla base delle quali l’area non fu inserita negli ambiti di trasformazione nella redazione del RU, sono venute meno a seguito dell’adeguamento del RU alla I.R 41/2018.



ID 94951

Per quanto riguarda il tema del traffico indotto l'AC propone come soluzione l'inserimento di uno spartitraffico su via Oliveti, in corrispondenza dell'incrocio con via Aprilia, che consenta di ridurre le interferenze tra gli autoveicoli ed i potenziali conflitti di traffico.

Riguardo alla presenza di una scuola in un sito limitrofo a quello d'interesse, l'AC ricorda che trattasi di una ubicazione provvisoria, e pertanto, considerati i tempi necessari per l'attuazione delle previsioni della variante, non ci saranno interferenze.

La Regione pone una riflessione in termini generali sulle tendenze in atto dei processi di nuova reindustrializzazione e di riconversione commerciale di aree industriali dismesse.

La Regione dichiara che non sono stati riscontrati elementi rilevanti di criticità rispetto al PIT-PPR.

La Provincia chiarisce che le richieste presentate hanno un proposito collaborativo. La Provincia propone di trasmettere un contributo tecnico in merito ai rilievi manifestati quale documento a integrazione della Conferenza e del presente verbale.

Il parere della Provincia che si compone di una componente politica ed un contributo tecnico, è stato recepito con nota prot. Reg. n. 0153710 del 06/03/2024 ed è allegato al presente verbale.

#### CONCLUSIONI

**La Conferenza sospende la seduta in attesa che siano forniti maggior approfondimenti sullo studio del traffico e della viabilità in particolare rispetto a via Oliveti ed alla verifica delle prescrizioni di cui agli artt. 3, 6 e 7 del regolamento regionale 23/R/20.**

-----  
**Il verbale della CdC è costituito dal presente documento che contiene le conclusioni della Conferenza di copianificazione per la specifica previsione, così come descritta negli elaborati ricevuti con nota ns. prot. 0502642 del 06/11/2023 ai quali integralmente si rimanda.**

La Conferenza si chiude alle ore 10:30



**STEFANO BACCELLI**  
**10.10.2024 14:36:02**  
**GMT+02:00**

Il Presidente Assessore Stefano Baccelli \_\_\_\_\_



**ALICE ROSSETTI**  
**30.09.2024 11:12:27 GMT+01:00**

Il legale rappresentante del Comune di Massa \_\_\_\_\_

**LORENZETTI GIANNI**  
**2024.10.08 16:32:06**

**CN=Lorenzetti Gianni**  
**C=IT**  
**2.5.4.4=Lorenzetti**  
**2.5.4.5=TINIT-LRNGN67M30F023J**  
**RSA/2048 bits**

Il legale rappresentante della Provincia di Massa-Carrara \_\_\_\_\_



Dec. di Medaglia  
d'oro al V.M

# **PROVINCIA DI MASSA – CARRARA**

## **UFFICIO PRESIDENZA**

Massa – Palazzo Ducale – Piazza Aranci 35 Tel. 0585/816514

**Regione Toscana**  
**Direzione Urbanistica**  
**Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio**  
**regionetoscana@postacert.toscana.it;**

**Comune di Massa**  
**Servizio Pianificazione del Territorio**  
**Settore Lavori Pubblici – Assetto del Territorio – Protezione Civile**  
**comune.massa@postacert.toscana.it;**

**Oggetto: variante n. 7 al regolamento urbanistico con contestuale piano attuativo relativo all'area ex Universal Bench/Autonieri. – Conferenza di copianificazione**

In seguito alla conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 cc. 3 e 4 della L.R. 65/2014, tenutasi in data 25 gennaio u.s., sotto il profilo politico si ribadisce la perplessità circa il congestionamento della zona evidenziato nel parere negativo espresso del Consorzio ZIA, che, sia pure con riferimento al solo ambito al margine della Statale Aurelia, presenta già altre realtà commerciali.

In merito agli aspetti tecnici già evidenziati sull'interferenza della proposta con la viabilità provinciale situata ai margini del lotto oggetto di variante, si allega il parere di competenza del Servizio Viabilità.

Il Presidente  
Gianni Lorenzetti

Allegati: prot. 3691/2024 parere servizio viabilità



Dec. Medaglia d'Oro V.M.

# PROVINCIA DI MASSA-CARRARA

## SETTORE TECNICO

### Servizio viabilità

Piazza Aranci, 35 – 54100 Massa (MS)  
Codice fiscale 80000150450

www.provincia.ms.it pec: [provincia.massacarrara@postacert.toscana.it](mailto:provincia.massacarrara@postacert.toscana.it)

Fasc. 8.7.6/2021

Spett. Le Dirigente Settore 2  
Arch. Marina Rossella Tongiani  
Servizio Programmazione Territoriale  
SEDE

**Oggetto:** variante n. 7 al regolamento urbanistico ex Universal Bench / Autonieri

In relazione alla richiesta del 12/02/2024 questo ufficio esprime il seguente parere di competenza esclusivamente in merito alla realizzazione del nuovo accesso sulla SP 46 degli Oliveti.

L'area oggetto di variante si trova in prossimità delle intersezioni tra la Strada Provinciale 46 degli Oliveti con la SS 1 Aurelia e la strada comunale via Aprilia.

Il previsto nuovo accesso potrà essere realizzato ad una distanza minima di metri 120 dall'intersezione con la strada comunale e dovrà essere permessa l'uscita esclusivamente in direzione monti verso la rotatoria con la SS 1 Aurelia.

Distinti saluti

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
Ing. Mauro Alberti

IL DIRIGENTE  
Ing. Stefano Michela

