



# COMUNE DI MASSA

## ATTO DI CONSIGLIO del 21-04-2026 n. 66

<b>OGGETTO:</b>	PIANO ATTUATIVO CON CONTESTUALE VARIANTE AL RU RELATIVA ALL'AMBITO FDB.2.07
-----------------	---

L'anno **duemilaventisei** il mese di **Aprile** il giorno **ventuno** alle ore **18:30** si riunito il Consiglio Comunale, in sessione 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 FERRARI MAURA MANGIARACINA FRANCESCO 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. 24
ASSENTI	N. 9

Vengono nominati  
scrutatori i Signori  
Consiglieri:

**BENNATI DANIELA - ORTORI SIMONE - PASCUCCI LORENZO**

Al punto 3 entrano in aula i Cons. TARABELLA ALBERTO BORDIGONI SERGIO SANTI  
GIOVANNA BATTISTINI MARCO FRUGOLI FILIPPO CASOTTI ALESSIA GUIDI MARCO e  
gli Ass. GARAU GIORGIA e MERCANTI MARCO



## 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;
- 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).

Vista la richiesta del 4.11.2024, prot.n. 85403, con la quale la proprietà chiede all'Amministrazione comunale di attivare il procedimento di formazione di una variante semplificata al RU con contestuale piano attuativo, finalizzata al completamento e ampliamento del fabbricato, con riqualificazione delle aree esterne per l'insediamento di una *media struttura di vendita* (alimentare/non-alimentare) e un *esercizio di vicinato*, con un intervento perequativo che include la realizzazione di una nuova rotatoria sull'asse viario della Aurelia.

Rilevato che l'intervento proposto interessa un'area definita dal RU come "*fascia di bordo, via Aurelia Ovest/via Vecchia Candia*", normata dalla scheda FDB.2.07 e che in questo ambito, le opere di interesse pubblico previste riguardano la realizzazione di viabilità e percorsi ciclopedonali per un totale di 2583 mq, comprendenti in dettaglio:

- la rotatoria all'intersezione tra via Aurelia Ovest e via Vecchia Candia;
- la rotatoria all'intersezione tra via Aurelia Ovest, via Vecchia Candia e via Acquale;
- la realizzazione del marciapiede su via Aurelia Ovest lato monti.

Fatto presente che l'intervento riguarda una struttura esistente non ultimata, distribuita su un unico livello che ad oggi genera degrado dovuto all'inutilizzo e all'incuria.

Ravvisato che in sede di progettazione esecutiva, è stata condotta una revisione analitica delle previsioni contenute nella scheda norma, finalizzata a una superiore ottimizzazione delle opere e che dall'analisi di dettaglio è emersa l'opportunità di semplificare l'assetto infrastrutturale, perseguendo una soluzione che risulti al contempo più funzionale sotto il profilo viabilistico e meno invasiva per il contesto territoriale.

Ritenuto nello specifico di poter migliorare ulteriormente l'attuale configurazione delle due intersezioni a rotatoria, per le seguenti motivazioni:

- il superamento delle dimensioni geometriche preliminari della rotatoria lato Carrara consente un inserimento infrastrutturale più performante, incrementando sia i livelli di sicurezza che la fluidità del traffico.
- la seconda rotatoria prevista è stata giudicata non necessaria in relazione agli effettivi flussi veicolari e alla gerarchia della rete stradale esistente. La sua eliminazione consente di ridurre il consumo di suolo e l'interferenza con l'ambiente circostante, senza pregiudicare la tenuta del sistema viario.

Ritenuto, pertanto, che tale approccio permetta di coniugare il perfezionamento della circolazione locale con una gestione più razionale delle risorse e degli spazi, si propone la riformulazione progettuale che prevede l'istituzione di un'unica intersezione a rotatoria da localizzarsi in corrispondenza dell'intersezione tra via Aurelia Ovest e via Vecchia Candia.

Ritenuto necessario superare le attuali disposizioni urbanistiche relative all'area di intervento, attraverso la formazione di un "*Piano attuativo con contestuale Variante al RU relativa all'ambito FDB.2.07*"

(d'ora in poi chiamata *Variante*), con lo scopo di rideterminare le opere pubbliche da realizzare, attribuendo all'intervento la specifica realizzazione di un'unica rotatoria, con conseguente ridefinizione del perimetro dell'ambito d'intervento.

Ravvisato che la vigente scheda norma FDB.2.07 non subirà modifiche sostanziali, in termini di dimensionamenti di destinazione d'uso e di parametri urbanistici, rispetto a quanto già previsto e valutato in fase di redazione del RU, tranne che per gli aspetti di viabilità.

Ritenuto che l'intervento mira a favorire il recupero e la riqualificazione funzionale dell'immobile, garantendo la compatibilità con l'offerta commerciale prevista dalla scheda norma e che la *Variante*, non modifica significativamente i contenuti della stessa, apportando i seguenti benefici:

- risolve la situazione di degrado causata dall'edificio non completato;
- crea nuove opportunità occupazionali;
- miglioramento del contesto urbano e della viabilità.

Vista la 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 stabilisce, appunto, i criteri che le stesse devono rispettare affinché possa essere attivata la procedura di formazione dell'atto.

Richiamati i criteri di cui sopra, di seguito integralmente riportati:

- le aree interessate devono essere rivolte al recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso la sua rifunionalizzazione 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.

Verificato che la proposta in questione possiede i requisiti richiesti, in quanto riguarda un'area in condizione di evidente degrado, con l'obiettivo di una sua riqualificazione con connotati di interesse pubblico.

Rilevato che il completamento dell'edificio esistente sarà perseguito attraverso uno specifico ambito d'intervento denominato FDB.2.07, con relativa scheda normativa, con attuazione mediante un piano attuativo, comprendente l'ultimazione di un edificio esistente.

Dato atto che la *Variante* prevede l'assolvimento, in applicazione dei principi perequativi del PS e del RU, della realizzazione di percorsi pedonali e di una rotatoria conforme alla normativa vigente.

Verificato che la *Variante* in questione rientra tra quelle semplificate di cui all'art. 30 della LR n. 65/2014 e che per la sua formazione si seguono le disposizioni di cui all'art. 32 della medesima legge regionale.

Ricordato che in base all'art. 107, comma 3, della LR n. 65/20, la *Variante* al RU può essere adottata contestualmente al piano attuativo.

Ritenuto opportuno attivare il procedimento di formazione del "*Piano attuativo con contestuale Variante al RU relativa all'ambito FDB.2.07*" ai sensi degli artt. 30, 32, 107 e 119 della LR n. 65/2014. Preso atto che l'Autorità competente, ai sensi della LR 10/2010, ha escluso dalla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) la variante in oggetto (Comunicazione con protocollo 88197 del 12.12.2025).

Preso atto che l'Ufficio Tecnico del Genio Civile, ai sensi dell'art. 104 della LR 65/2014, con nota pervenuta al protocollo comunale n. 7198 del 02/02/2026 ha rilasciato l'attestazione di deposito n. 2388 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, per cui il Comune può procedere all'adozione dell'atto.

Preso atto che la variante si compone dei seguenti elaborati:

Quadro conoscitivo variante

- 1) QC\_V1\_Inquadramento\_urbanistico;
- 2) QC\_V2\_Scheda\_norma\_FDB207\_Vigente;

Quadro progettuale variante

- 3) QP\_V2\_Planimetria\_comparativa\_progetto;
- 4) QP\_V3\_Scheda\_norma\_FDB207\_Variante;

Quadro conoscitivo piano attuativo

- 5) QC\_PA1\_Inquadramento\_urbanistico;
- 6) QC\_PA2\_Stato\_Attuale\_Planimetria\_di\_rilievo;
- 7) QC\_PA3\_Stato\_Attuale\_Pianta\_piano\_terra;
- 8) QC\_PA4\_Stato\_Attuale\_Sezioni\_ambientali;
- 9) QC\_PA5\_Stato\_Attuale\_Prospetti;

Quadro progettuale piano attuativo

- 10) QP\_PA1\_Stato\_di\_Progetto\_Planimetria;
- 11) QP\_PA2\_Stato\_di\_Progetto\_Verifiche;
- 12) QP\_PA3\_Stato\_di\_Progetto\_Catastale\_con\_sovrapposti;
- 13) QP\_PA4\_Stato\_di\_Progetto\_Opere\_pubbliche;
- 14) QP\_PA5\_Stato\_di\_Progetto\_Pianta\_piano\_terra;
- 15) QP\_PA6\_Stato\_di\_Progetto\_Senzioni\_ambientali;
- 16) QP\_PA7\_Stato\_di\_Progetto\_Prospetti;
- 17) QP\_PA8\_Stato\_Sovrapposto\_Pianta\_piano\_terra;
- 18) QP\_PA9\_Stato\_Sovrapposto\_Sezioni\_ambientali;
- 19) QP\_PA10\_Stato\_Sovrapposto\_Prospetti;
- 20) QP\_PA11\_Schema\_Fognature;
- 21) QP\_PA12\_Schema\_Impianto\_Enel;
- 22) QP\_PA13\_Schema\_Telecom;
- 23) QP\_PA14\_Ex\_Canale\_Irriguo;
- 24) QP\_PA15\_Relazione\_Generale;
- 25) Tavola\_5k\_QP\_1\_6\_2026\_03;
- 26) Tavola\_5k\_QP\_1\_7\_2026\_03;
- 27) Tav\_2k\_QP2\_1\_2026\_03;
- 28) Bozza\_di\_convenzione;
- 29) QP\_PA17-NTA;

Vista il rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione (allegato A).

Vista la dichiarazione del responsabile del procedimento (allegato B) 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 14.4.2026 come di seguito riportato: favorevole.

Visto il parere di regolarità tecnica rilasciato dal dirigente del Settore “Sviluppo Infrastrutturale – Pianificazione Urbana – 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 relatrice della presente proposta, gli interventi dei Cons. ALBERTI, BORDIGONI, DELL'ERTOLE, LUNARDINI (voto favorevole), RICCI, PASCUCCI e la replica dell'Assessore ROSSETTI;

Udite altresì le dichiarazioni di voto dei Cons. BENNATI (voto contrario), ALBERTI (voto contrario), BORDIGONI (voto favorevole), DELL'ERTOLE.

Vista la votazione effettuata con sistema elettronico e proclamata dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori precedentemente designati che riporta il seguente esito:

Consiglieri presenti n. 28 assenti MERCANTI TENERANI CANTONI EVANGELISTI GUIDI

Voti favorevoli n. 20

Voti contrari n. 8 ALBERTI BENNATI CARIOLI DELL'ERTOLE RICCI SANTI TARANTINO ZACCAGNA

Astenuti n. --

#### 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 dell'art. 30 della LR n. 65/2014, con le procedure di cui all'art. 32, per il "*Piano attuativo con contestuale Variante al RU relativa all'ambito FDB.2.07*", dando atto che la stessa si compone dei seguenti documenti:

##### Quadro conoscitivo variante

- 1) QC\_V1\_Inquadramento\_urbanistico;
- 2) QC\_V2\_Scheda\_norma\_FDB207\_Vigente;

##### Quadro progettuale variante

- 3) QP\_V2\_Planimetria\_comparativa\_progetto;
- 4) QP\_V3\_Scheda\_norma\_FDB207\_Variante;

##### Quadro conoscitivo piano attuativo

- 5) QC\_PA1\_Inquadramento\_urbanistico;
- 6) QC\_PA2\_Stato\_Attuale\_Planimetria\_di\_rilievo;
- 7) QC\_PA3\_Stato\_Attuale\_Pianta\_piano\_terra;
- 8) QC\_PA4\_Stato\_Attuale\_Sezioni\_ambientali;
- 9) QC\_PA5\_Stato\_Attuale\_Prospetti;

##### Quadro progettuale piano attuativo

- 10) QP\_PA1\_Stato\_di\_Progetto\_Planimetria;
- 11) QP\_PA2\_Stato\_di\_Progetto\_Verifiche;
- 12) QP\_PA3\_Stato\_di\_Progetto\_Catastale\_con\_sovrapposti;
- 13) QP\_PA4\_Stato\_di\_Progetto\_Opere\_pubbliche;

- 14) QP\_PA5\_Stato\_di\_Progetto\_Pianta\_piano\_terra;
- 15) QP\_PA6\_Stato\_di\_Progetto\_Senzioni\_ambientali;
- 16) QP\_PA7\_Stato\_di\_Progetto\_Prospetti;
- 17) QP\_PA8\_Stato\_Sovrapposto\_Pianta\_piano\_terra;
- 18) QP\_PA9\_Stato\_Sovrapposto\_Sezioni\_ambientali;
- 19) QP\_PA10\_Stato\_Sovrapposto\_Prospetti;
- 20) QP\_PA11\_Schema\_Fognature;
- 21) QP\_PA12\_Schema\_Impianto\_Enel;
- 22) QP\_PA13\_Schema\_Telecom;
- 23) QP\_PA14\_Ex\_Canale\_Irriguo;
- 24) QP\_PA15\_Relazione\_Generale;
- 25) Tavola\_5k\_QP\_1\_6\_2026\_03;
- 26) Tavola\_5k\_QP\_1\_7\_2026\_03;
- 27) Tav\_2k\_QP2\_1\_2026\_03;
- 28) Bozza\_di\_convenzione;
- 29) QP\_PA17-NTA;

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

DELIBERA altresì

di dichiarare il presente atto deliberativo immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, al fine di dare quanto prima attuazione alle nuove disposizioni in materia di pianificazione del territorio" con separata votazione che riporta il seguente esito:

Consiglieri presenti n. 27 assenti MERCANTI TENERANI CANTONI EVANGELISTI GUIDI PASCUCCI

Voti favorevoli n. 19

Voti contrari n. 8 ALBERTI BENNATI CARIOLI DELL'ERTOLE RICCI SANTI TARANTINO ZACCAGNA

Astenuti n. --

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/bldKZDFSeINRZEU9>

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

