



Oggetto: Verbale della Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 23, comma 3 della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.C.R. n. 37 del 27/03/2015, tra la Regione Toscana, la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, per le Province di Lucca e Massa Carrara, la Provincia di Lucca ed il Comune di Massa (LU), per la verifica del rispetto delle Prescrizioni contenute nella disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR, del "Piano attuativo di iniziativa privata relativo all'ambito d'intervento VS.6.01. - (art. 111 della LR n. 65/2014)".

1 seduta del 05/10/2023

La presente conferenza è chiamata ad esprimersi ai sensi dell'art. 23, co3 della Disciplina del PIT-PPR, "allo scopo di verificare il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici anche al fine di semplificare il successivo procedimento autorizzativo".

Il giorno 05 ottobre 2023, in seduta operata per Conferenza Telematica, sono convenuti e presenti i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati:

per la **Regione Toscana**,

Arch. Domenico Bartolo Scrascia Dirigente del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, con funzioni di presidente, o Arch. Anna Rotellini funzionario, del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio;

Per la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Lucca e Massa Carrara**

Arch. Marco Chiuso, delegato dal Soprintendente con nota registrata al prot. Regionale con n. 0431069 del 20/09/2023;

La Provincia di Massa risulta assente;

Per il **Comune di Massa (LU)**

Il Responsabile del procedimento Arch. Lorenzo Tonarelli, e Arch. Francesconi del Settore Lavori Pubblici, Assetto del territorio e Protezione Civile

sono inoltre presenti i progettisti esterni incaricati per il Piano Attuativo Arch. Giovanna Pucci che lasceranno la seduta dopo aver esposto il progetto;

Il Comune di Massa ha richiesto l'indizione della presente Conferenza con nota registrata al prot. Regionale con n. 0384283 del 09/08/2023 trasmettendo i seguenti elaborati progettuali:

la Regione Toscana, Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del paesaggio ha convocato la presente seduta con nota n° 0401640 Data 30/08/2023;

Il PA è stato adottato dal Comune di Massa con DCC n. 07 del 30/01/2023;

il Comune di Massa, fa parte dell'*Ambito 2 Versilia e Costa Apuana* e l'area oggetto di Piano è interessata dai seguenti Beni Paesaggistici di cui agli artt. 136 e 142 del Dlgs 42/2004:



Art. 136 - D.M. 21/10/1968 G.U. 287 del 1968 "Zona litoranea nei comuni di Massa e Montignoso (il presente decreto costituisce estensione e rettifica dei precedenti provvedimenti: D.M. 09/06/1952, D.M. 10/12/1953, D.M. 21/10/1968).", con la seguente declaratoria:

- [...] la zona predetta, oltre a costituire un grandioso quadro naturale dominato dalla imponente catena delle Alpi Apuane, presenta un caratteristico aspetto di valore estetico e tradizionale (motivazione tratta da D.M. 09/06/1952).

la Conferenza apre i propri lavori alle ore 10.10

Il PA deriva dalla disciplina della specifica scheda norma del RU che prevede l'attuazione della previsione con PUC o intervento diretto con l'obbligo di PA qualora il dimensionamento dell'intervento superi quello della scheda norma.

La scheda dispone inoltre:

Gli edifici possono essere realizzati esclusivamente nelle aree non soggette a pericolosità idraulica

[...]

l'ambito è situato in un contesto sensibile per caratteristiche paesaggistiche, dovranno pertanto, in sede di PUC/PA essere curati: qualità insediativa, estetico/morfologica, impatti visivi, no alterare valori skyline, non compromettere caratteri morfologici dei luoghi, ecc. ecc. [...] l'area dovrà essere caratterizzata da alberature ai confini e da schermature vegetali [...]

Il PA è situato in loc. il Campaccio, posta in fregio alla fascia verde che separa l'aeroporto di Massa dalla zona di Ronchi - Poveromo.

Sull'area interessata dal comparto, un tempo agricola, sono presenti alberature ad alto fusto, in parte rilevabili già nell'ortofoto del.....e in parte di rinaturalizzazione, queste ultime più recenti e di altezza inferiore.

Il piano è destinato alla realizzazione di un centro sportivo polivalente e l'intera area ricade nel vincolo di cui al DM 287/1978 Zona litoranea nei comuni di Massa e Montignoso sopra richiamato.

Nel lotto immediatamente a sud di quello in oggetto sono presenti l'area dello Sporting Club le Ginesse, con 2 campi da tennis in cemento o tartan verde e due campetti da calcio inerbiti un piccolo edificio per servizi, e a sud di questa un centro cinofilo.

Il piano prevede:

10 campi da tennis di cui 6 coperti con struttura lamellare ad archi H 11m:

- 2 terra battuta
- 2 sintetico
- 2 play it (cemento)
- campi scoperti:
- 3 in terra battuta
- 1 in cemento

2 campi da padel coperti H 10m (si presuppone in cemento)

1 Club House di Sc 1142,43 mq, H m 6.70m e vol 5602, 73 mc

Il piano prevede inoltre la realizzazione a carico del proponente delle opere pubbliche di urbanizzazione relative ai parcheggi (interne al lotto) e la realizzazione del sistema fognario attualmente inesistente intorno al comparto

Il Presidente cede la parola alla progettista che presenta il progetto nel dettaglio e specifica che le altezze e i volumi previsti dal piano sono necessari all'approvazione degli standards previsti dal Coni, così come l'orientamento dei campi sportivi scoperti, per poter ottenere il riconoscimento di Centro..... Precisa inoltre che il perimetro dell'intera proprietà del proponente si estende oltre il comparto anche un lotto facente parte dell'area boscata posta lungo l'aeroporto e posto di fronte a quello interessato dal PA, sottolineando che tale area fu esclusa dal comparto di PA in sede di elaborazione del RU Comunale proprio per la conservazione dell'area boscata.



Il Presidente chiede alla progettista di lasciare la videoconferenza per poter dare inizio alla discussione tra gli enti competenti sul progetto di piano.

La Conferenza sottolinea che le tavole presentate sono insufficienti e non riportano né un'ipotesi del progetto del verde né della distribuzione interna di camminamenti, vialetti, zone di sosta e servizi. Dalle tavole presentate sembra che la piantumazione di alberature d'alto fusto segua pedissequamente il confine del lotto cercando di schermarlo. Gli spazi di separazione fra le varie strutture dei campi sportivi sembrano in effetti piuttosto esigue per poter attuare quello che nella scheda del RU viene ipotizzato come Verde Sportivo.

Nelle NTA, per quanto riguarda i materiali da costruzione e le finiture, si fa riferimento a strutture ecocompatibili ma con diversi elementi di genericità, tipo: *"vialetti interni – da prediligere modalità costruttive che evitino l'impermeabilizzazione del suolo e permettano l'infiltrazione delle acque"*

La Conferenza rileva che la soluzione progettuale proposta, per l'altezza di alcuni elementi e per l'orientamento di altri – pur comprendendo le necessità tecniche che non ammettono variazioni - non possa essere considerata perfettamente allineata alle necessità di tutela disposte dal vincolo paesaggistico insistente sull'area, di cui al D.M. 21/10/1968 G.U. 287 del 1968, e valutate alcune criticità rispetto alle prescrizioni disposte dalla Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico relativa al vincolo sopra descritto, in particolare rispetto ai seguenti punti

3.c.3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che

- *non alterino i valori identitari dello skyline o compromettano i caratteri morfologici della città consolidata, della relativa percettibilità, con particolare riguardo ai margini urbani e ai con visivi che si aprono verso i rilievi e il litorale;*
- *siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;*
- *sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;*
- *sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;*
- *le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità delle caratteristiche insediative consolidate, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili*

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non alterino i valori identitari dello skyline, non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e non si sovrappongano in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche

La Conferenza Visti:

- la importante saturazione del comparto individuato dal RU che non permette una sufficiente articolazione del verde;
- la destinazione del complesso a beneficio di un'ampia fascia d'utenza che comprende anche la popolazione in età scolastica;
- le condizioni di mancanza di manutenzione della fascia boscata lungo l'aeroporto;

ritiene opportuno che il PA venga realizzato contestualmente a una riqualificazione dell'area boscata come parco d'uso pubblico, legato all'attività sportiva, comprendente percorsi salute, piccolissime attrezzature per sport all'aperto (parallele, quadri, manubri ecc), e eventuali piccoli edifici di servizio realizzati in strutture non ancorate a terra e materiali decostruibili, progettati in modo tale da garantire una completa tutela e conservazione del lotto boscato e un valore aggiunto per l'area sportiva prevista dal PA.



Conclusioni

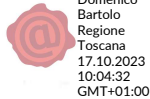
La Conferenza sospende la seduta in attesa delle integrazioni relative alla risoluzione delle criticità evidenziate sintetizzate come segue:

- estendere l'ambito di intervento all'adiacente area della medesima proprietà, la quale risulta tutelata, oltre che con D.M. 21/10/1968 G.U. 287 del 1968, anche ex art. 142 c. 1 le. g) del D.Lgs. 42/2004, proponendo soluzioni progettuali volte alla fruizione pubblica dell'area, compatibili con i vincoli che vi insistono;
- produrre elaborati grafici di maggior dettaglio a illustrazione del progetto degli spazi aperti e del verde;
- rivedere la progettazione del fabbricato *club-house* incrementandone la trasparenza, nonché la permeabilità al pian terreno, rendendolo più facilmente attraversabile alla vista e al passaggio fisico;

In considerazione del fatto che le strutture ad arco retrostanti, a copertura dei campi da gioco, saranno in legno si invita inoltre a valutare soluzioni strutturali nel medesimo materiale anche per la *club-house*.

La Conferenza, chiude i propri lavori alle ore 12,15

per la Regione Toscana
Arch. Domenico Bartolo Scrascia



Per la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Lucca e Massa
Arch. Marco Chiuso

per il Comune di Massa
Arch. Lorenzo Tonarelli