



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 dell'area Ex Vivaio Sensi Garden lungo il Viale Roma", contestuale alla Variante n2 al RU

I seduta del 22/12/2022

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 22 dicembre 2022, in seduta operata per Conferenza Telematica a seguito dei provvedimenti normativi Regionali e Nazionali conseguenti all'emergenza Covid-19, 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, e Arch. Anna Rotellini e Ing Concetta Coriglione funzionari istruttori del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, Arch. Luca Di Figlia, istruttore del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio;

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. 0499008 del 22/12/2022;

Per la **Provincia di Massa Carrara** Arch. Marco Nieri

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

Assessore Maura Ferrari, Il Responsabile del procedimento Arch, Lorenzo Tonarelli,

sono inoltre presenti i progettisti esterni incaricati per il Piano Attuativo: Arch. Fabio Alderotti, Dott. Agronomo Marta Florio, Dott. Agronomo Guido Franco, Ing. Claudia Casini

Il Comune di Massa ha richiesto l'indizione della presente Conferenza con nota registrata al prot. Regionale con n. 0422982 del 07/11/2022 e trasmettendo successivamente gli elaborati completi con nota n° 0457302 del 25/11/2022;

la Regione Toscana, Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del paesaggio ha convocato la presente seduta con nota n° 0422982 del 07/11/2022;

Il PA è stato adottato dal Comune di Massa contestualmente a una specifica Variante al RU con DCC n° 23 del 25/2/2022 che, successivamente all'approvazione delle controdeduzioni avvenute con DCC n. 90 del 25/10/2022, è stata sottoposta, in data odierna alla Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 del PIT-PPR, contestualmente alla presente seduta, con parere favorevole rispetto alla Variante;

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. 14/12/1954 G.U. 11 del 1955 "Viale Roma, che congiunge Massa a Marina di Massa e le aree fiancheggianti", con la seguente declaratoria:

- [...] il viale predetto offre dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può scorgere sia le Alpi Apuane che il mare.

Art. 142 - lett g), i territori coperti da foreste e da boschi

La Conferenza apre i propri lavori alle ore 10.15, con l'esame della Variante ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR:



il Presidente evidenzia che Il Comune di Massa nell'ambito del procedimento in oggetto, ha proposto una modifica della perimetrazione delle aree boscate ai sensi dell'art. 5, c. 4, dell'Elaborato 8B del PIT/PPR per l'area boscata interna al perimetro del PA, inviando la documentazione completa di relazione agronomica con nota registrata al prot regionale con n. 0423060 del 07/11/2022.

A seguito dell'invio della documentazione richiamata, il Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio ha inviato un proprio parere con nota n. 0444777 del 18/11/2022 rilevando che la relazione dichiara la non sussistenza del vincolo in relazione alla L 39/2000 e invitando la Competente Soprintendenza a un riscontro in merito alla proposta di modifica al fine di pervenire ad una valutazione congiunta;

la competente Soprintendenza conferma la valutazione di assenza di copertura boschiva nell'area;

il Settore Pianificazione della Regione Toscana dichiara di prendere atto della valutazione della competente Soprintendenza e che ha non altro da rilevare rispetto alla variante;

I progettisti condividono in schermo e illustrano il progetto di PA contenuto nell'elaborato di PA n. 8 *Quadro Progettuale*;

Al termine dell'illustrazione prende la parola L'Arch. Marco Chiuso della soprintendenza comunica che l'elaborato 8 *Quadro Progettuale* non è mai stato ricevuto tra gli elaborati inviati per l'esame ai fini della Conferenza e che pertanto la delega ricevuta dalla Soprintendente riguarda esclusivamente l'espressione ai fini della richiesta di deperimetrazione e della variante.

L'Arch. Marco Chiuso richiama alcune delle prescrizioni della scheda di vincolo del DM relative alla tutela integrale del corredo arboreo del Viale Roma e a quella delle visuali sull'arco Apuano;

segue una breve discussione sull'opportunità di inserire già nella Variante al RU un'altezza max inferiore ai 9m previsti, dato che anche gli elaborati grafici si attestano a una quota di gronda più bassa;

la Soprintendenza ribadisce che non avendo ricevuto l'elaborato progettuale di PA è impossibilitata ad esprimersi anche su questo punto;

il progettista Arch. Alderotti s'impegna a consegnare personalmente e quanto prima l'elaborato agli uffici della Soprintendenza di Lucca e Massa Carrara;

Per quanto sopra riportato la Conferenza, prendendo atto del disguido tecnico relativo alla trasmissione dell'elaborato, sospende la presente seduta rinviandola fino da adesso al giorno 16 gennaio 2023, alle ore 10.00.

La Conferenza, chiude i propri lavori alle ore 12.00

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 la Provincia di Massa Carrara
Arch. Arch Marco Nieri _____

per il Comune di Massa
Arch. Lorenzo Tonarelli _____



2 seduta del 16/02/2023

La Conferenza riprende i lavori sospesi nella precedente seduta del 22/12/2022, alle ore 10,00 ;

Il giorno 16 gennaio 2023, in seduta operata per Conferenza Telematica a seguito dei provvedimenti normativi Regionali e Nazionali conseguenti all'emergenza Covid-19, sono convenuti e presenti i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati:

per la Regione Toscana,

Arch. Domenico Bartolo Scarscia Dirigente del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, con funzioni di presidente, e Arch. Anna Rotellini funzionario istruttore, del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, Arch. Luca Di Figlia, istruttore del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio;;

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

Per il Comune di Massa (MS)

Il Responsabile del procedimento Arch, Lorenzo Tonarelli,

il presidente richiama le motivazioni della sospensione della precedente seduta e la Conferenza prende atto che:

Il Comune di Massa, successivamente alla precedente seduta ha provveduto a trasmettere alla competente Soprintendenza gli elaborati che non erano stati inviati per disguido tecnico e con nota registrata al protocollo regionale con n° 0062555 del 06/02/2023 ha inviato la traccia Hasch degli elaborati completi già inviati per la prima seduta, completa della DCC n. 7 del 30/1/2023 di adozione del PA;

Successivamente, con nota registrata al protocollo regionale con n° 0075788 del 13/02/2023 ha inviato i seguenti elaborati integrativi:

- *Relazione Integrativa*
- *Tav 01 – Sezioni ambientali A0*
- *Tav 02 – Impatto visivo*
- *Tav 03 - Fotoinserimento*
- *Tav 04 – Planimetria con soluzione alternativa*

Pertanto la documentazione completa è costituita dagli elaborati sopra citati più i seguenti, inviati con nota registrata al protocollo regionale con n° 0457302 del 25/11/2022:

- *A. Osservazioni*
- *B. Controdeduzioni alle osservazioni*
- *C. Parere motivato dell'autorità competente VAS*
- *D. Dichiarazione del responsabile del procedimento*
- *E. Rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione*
- *1. Relazione tecnica di Variante*
- *2. Stralcio Allegato C del RU*
- *3. Stralcio PIT*
- *4. Approfondimento normativo aree DLgs 42 2004*
- *5. Relazione tecnica sullo stato del verde*
- *6. Integrazione documentazione previsionale impatto acustico*
- *7. Relazione illustrativa PA*
- *8. Quadro Progettuale PA*
- *9. Rapporto Ambientale VAS*

Il perimetro del PA riguarda un'area artigianale/commerciale dismessa delimitata a nord/ovest dal tracciato ferroviario Genova Pisa, a est del Viale Roma. La superficie del lotto, misura circa 8.494 mq.

Sull'area sono attualmente presenti dei manufatti edilizi in stato di abbandono e di degrado da diversi anni. L'edificio principale abitativo occupa la parte posta a sud dell'area, opposta al tracciato ferroviario, mentre, sulla parte di terreno dal lato della ferrovia, sono ubicati una serie di edifici adibiti a magazzino e serre agricole. Un altro manufatto più piccolo, prospiciente ai fabbricati adibiti a magazzino è collocato nella parte sud/ovest, adiacente al Viale Roma.



Il lotto è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Massa nel Foglio n° 144 particelle 575, 576, 577, 794, 896, 899. Lo scopo dell'intervento riguarda la riqualificazione dell'area, attualmente in stato di abbandono e di forte degrado, attraverso un intervento di recupero e rinnovo urbano con demolizione completa delle strutture esistenti e realizzazione di una media struttura di vendita, un fabbricato residenziale e con la corresponsione al Comune di "contributo per la città pubblica" in applicazione dei principi perequativi del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico.

Il dimensionamento degli interventi, come riportato nelle NTA e negli altri elaborati di piano è il seguente:

Nuovo fabbricato residenziale:

SE massima realizzabile: 411,32 mq + (30%) = 534,71 mq,

SUL secondo l'art. 30 comma 3 "Prescrizioni aggiuntive all'art. 25" del R.U. – Norme tecniche per la gestione e attuazione delle previsioni

h max: 7,50 m;

Distanza tra edifici: 10 m da pareti finestrate;

distanze dalle strade: Viale Roma 10 ml (art. 58 del Regolamento Urbanistico);

superficie destinata a parcheggio: Calcolata in base alle N.T.A. del R.U., Legge n.122/89= 200,52mq;

Nuovo fabbricato commerciale:

SE massima realizzabile: 2.000mq a destinazione commerciale dei quali 1.500 mq destinati a superficie di vendita, come da N.T.A. del R.U.;

h max: 9,00 m;

Distanza tra edifici: 10 m da pareti finestrate;

distanze dalle strade: Viale Roma 10 ml (art. 58 del Regolamento Urbanistico)

superficie destinata a parcheggio: Calcolata in base alle N.T.A. del R.U., DM 1444/68= 1.524,80mq, contro i ...disposti dal DM 1444/68;

Le distribuzioni carrabile, pedonale e di sosta interne all'area vengono completamente riconfigurate, come anche gli accessi dal Viale Roma e la dotazione dei corredi arborei e arbustivi.

La prima soluzione proposta prevede inoltre l'abbattimento di 4 alberature del Viale Roma prospicienti all'ingresso al lotto con ripiantumazione di 6 nuove alberature in altri punti del viale, nonché la riqualificazione del verde e dell'area a parcheggio a servizio della piscina pubblica prospiciente Viale Roma, a carico del proponente, previsti dalla Variante al RU conformata.

La proposta alternativa, inviata per la presente seduta con gli elaborati integrativi, deriva da un approfondimento del quadro conoscitivo in relazione alle visuali, alle norme del RU e alla localizzazione delle alberature del Viale in fregio al lotto.

Tale alternativa mantiene invariato l'assetto planivolumetrico della prima proposta con la distribuzione funzionale delle aree e le NTA ma prevede l'abbattimento di soli 2 alberi con riconfigurazione degli accessi carrabili distinti per pubblico e addetti alle merci, più un intervento di riqualificazione botanica per alcuni tratti del Viale Roma.

La nuova proposta mantiene gli obblighi previsti già nella variante conformata e relativi alla riqualificazione del verde e del parcheggio a servizio della piscina pubblica.

edificio commerciale - si rileva la criticità relativa all'altezza superiore agli 8ml e al volume dell'edificio che come ben visibile dai fotoinserti, va a limitare la visuale sulle apuane rispetto allo stato attuale presentando criticità rispetto alla prescrizione 4.c.2 della scheda di vincolo:

- 4.c.1. *Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:*
 - [...]
 - *recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico.*
- 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.*

Sempre in relazione alla prescrizione 4.c.2 e per quanto riguarda la cartellonistica, nella relazione illustrativa si specifica che l'edificio e gli ingressi saranno dotati di insegne pubblicitarie, senza specificarne natura e consistenza.

Opere di sistemazione esterna, percorsi pedonali e carrabili – l'articolazione degli spazi di servizio dell'edificio commerciale comporta l'espianto di quattro alberature in corrispondenza dell'accesso carrabile destinato anche alla movimentazione delle merci, alla quota del Viale che, viene effettuata con presenza di TIR. Tale scelta progettuale anche se correlata alla ripiantumazione di 6 altre alberature dislocate in parti diverse del Viale, entra in contrasto con le seguenti prescrizioni della scheda di vincolo:

- 3.c.1. *Sono ammessi interventi di trasformazione a condizione che:*



- o siano conservate le dotazioni vegetazionali di corredo ai tracciati nella loro disposizione e consistenza
- 4.c.3. I progetti relativi agli interventi infrastrutturali ed alle opere connesse devono garantire soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo.

A fronte delle osservazioni sopra riportate il Comune chiede di sospendere nuovamente la presente seduta, impegnandosi a sensibilizzare i progettisti verso un'ulteriore soluzione alternativa meno impattante;

La Conferenza sospende i propri lavori alle ore 11,00 restando in attesa di ricevere una nuova modifica agli elaborati esaminati e riservandosi di affrontare le criticità connesse alle NTA e rilevate in sede istruttoria nella prossima seduta che viene fin da ora concordata per il giorno 28 marzo 2023 alle ore 10.00.

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 CAIUSO _____

per la Provincia di Massa Carrara
Arch. _____

per il Comune di Massa
Ing. _____



3 seduta del 31/03/2023

La Conferenza, alle ore 10.00 riprende i lavori sospesi nella precedente seduta del 16/02/2023;

Il giorno 31 marzo 2023, in seduta operata per Conferenza Telematica a seguito dei provvedimenti normativi Regionali e Nazionali conseguenti all'emergenza Covid-19, sono convenuti e presenti i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati:

per la **Regione Toscana**,

Arch. Domenico Bartolo Scarscia Dirigente del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, con funzioni di presidente, e Arch. Anna Rotellini e Ing Concetta Coriglione funzionari istruttori del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, Arch. Di Figlia istruttore del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio ;

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

Arch. Marco Chiuso;

Per la **Provincia di Massa Carrara** Arch. Marco Nieri

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

Arch. Fabrizio Boni dirigente, Arch. Stefano Francesconi e Arch Matteo Adriano Ratti del Settore Lavori Pubblici-Aspetto del Territorio -Protezione Civile Pianificazione;

La presente seduta concordata per il giorno 28/02/2023 nell'abito della precedente, è stata successivamente rinviata a data odierna con nota n. 0099856 del 24/02/2023, su richiesta del Comune del 24/02/2023, nota n. 98449 protocollo regionale;

L'A.C. ha inviato una ulteriore nuova proposta progettuale volontaria con nota registrata al prot.regionale con n. 0148401 del 23/03/2023;

il presidente richiama le motivazioni della sospensione della precedente seduta e la Conferenza prende atto che:

la proposta progettuale trasmessa contiene i seguenti elaborati:

- TAV 01 SEZIONI AMBIENTALI
- TAV 02 PLANIMETRIA GENERALE
- TAV 03 FOTOINSERIMENTO A1 NUOVA PROPOSTA
- TAV 04 PLANIMETRIE PT E P1
- TAV 05 PROSPETTI, SEZIONI
- RELAZIONE INTEGRAZIONE 2

dai documenti trasmessi si evidenzia che la proposta planimetrica rimane invariata ma, come documentato nei renderings realizzati con punto di vista ad altezza di percorrenza pedonale /carrabile del Viale, viene ulteriormente abbassata l'altezza complessiva dell'edificio liberando parzialmente le cime delle alberature esistenti, poste immediatamente a NE del nuovo edificio, che disegnano l'attuale cornice naturale che valorizza il profilo delle Apuane;

la Conferenza, pur apprezzando l'utilizzo di pareti vetrate, rileva tuttavia l'impatto dato dalla linea di copertura dell'edificio realizzata con una cornice di cemento e dalle finiture modeste del volume proposto nonché delle porzioni di sistemazione dei percorsi sul viale che presentano criticità rispetto al valore del Bene tutelato in riferimento alle seguenti prescrizioni della scheda di vincolo:

- 2.c.3. *Nella realizzazione di nuovi interventi dovrà essere perseguito l'obiettivo della riqualificazione attraverso l'eliminazione di elementi incongrui e la messa in atto di elementi congrui sotto il profilo botanico e sotto l'aspetto architettonico.*
- 4.c.1. *Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:*
 - [...]
 - *non si sovrappongano in modo incongruo o cancellino gli elementi significativi del paesaggio e che prevedano azioni volte alla eliminazione del degrado ed alla riqualificazione;*
- 4.c.2. *L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche*

La Conferenza ritiene pertanto indispensabile l'utilizzo di una copertura verde che si ponga in continuità con la naturalità delle



cime delle alberature liberate dalla minor altezza dell'edificio, rafforzando così il coronamento dello skyline delle Apuane. Ritiene inoltre opportuno l'utilizzo di materiali di finitura e rivestimento tali da trasformare il volume principale e i percorsi carrabili e pedonali i elementi valoriali di arricchimento paesaggistico del Bene tutelato;

Inoltre, condividendo la proposta di un progetto complessivo di riqualificazione del Viale a tutela del Bene Paesaggistico che ponga le basi di tutti i futuri interventi ad esso inerenti, ritiene indispensabile l'ottemperanza delle seguenti prescrizioni della scheda di vincolo del DM per poter licenziare l'abbattimento delle alberature in corrispondenza dell'accesso carrabile all'area:

- 2.c.2. *Ai fini della salvaguardia dovranno essere predisposti idonei programmi di riqualificazione*
- 2.c.3. *Nella realizzazione di nuovi interventi dovrà essere perseguito l'obiettivo della riqualificazione attraverso l'eliminazione di elementi incongrui e la messa in atto di elementi congrui sotto il profilo botanico e sotto l'aspetto architettonico.*
- 3.c.1. *Sono ammessi interventi di trasformazione a condizione che:*
 - *siano conservate le dotazioni vegetazionali di corredo ai tracciati nella loro disposizione e consistenza*
 - *siano eliminati gli elementi incongrui e predisposti progetti di riqualificazione.*
- 4.c.1. *Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:*
 - [...]
 - *recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico.*
- 4.c.3. *I progetti relativi agli interventi infrastrutturali ed alle opere connesse devono garantire soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo.*

La Conferenza richiede quindi che l'attuazione della trasformazione dell'area sia vincolata alla preventiva realizzazione della riqualificazione del Viale su entrambi i lati per un tratto complessivo di almeno 500ml nell'intorno del nuovo complesso edilizio, comprendente sia gli interventi di riqualificazione botanica che architettonica e di arredo unitario sui percorsi pedonali, comprensiva della garanzia di accessibilità universale ai sensi delle norme vigenti in materia e della convenzione ONU ratificata dallo Stato Italiano con L.18/2009, in coerenza con un progetto di riqualificazione complessiva di tutto il viale;

La Provincia evidenzia le problematiche connesse alla previsione di carico/scarico merci in quota a mezzo TIR che comporta una movimentazione impattante sia sul traffico che sugli elementi percettivi del Viale e chiede pertanto che vengano elaborati specifici renderings di studio della criticità;

Considerato che anche i nuovi elaborati inviati non hanno modificato le NTA del Piano allegate alla prima proposta, si rileva che la definizione progettuale espressa nelle tavole grafiche, essendo per le norme di NTA quasi completamente modificabile, come espresso nel seguente art. 2, è necessaria la revisione integrale di tale documento in relazione alle modifiche volontariamente apportate dai proponenti e a quanto sopra richiesto dalla presente Conferenza:

Art. 2 CONTENUTI E VALORE NORMATIVO DEL PIANO

Hanno valore vincolante e prescrittivo per la realizzazione delle opere e degli edifici:

- 1. *il perimetro del Lotto per l'edificazione, che costituisce il comparto;*
- 2. *la superficie totale delle aree da destinarsi a parcheggio;*
- 3. *la superficie edificabile (S.E.) di tutto il comparto;*
- **Non avranno valore vincolante e prescrittivo per la realizzazione delle opere e degli edifici:**
- 1. *la tipologia e morfologia dell'edificio e la relativa superficie di sedime, così come indicati nel P.A., potranno subire, in sede di progetto per l'acquisizione dei titoli abilitativi modifiche che non snaturino il progetto indicativo contenuto nel P.A. e siano comunque compatibili con i vincoli imposti dal prisma di inviluppo rappresentato nella Tav.07 Fasce di rispetto e prisma inviluppo del Quadro Progettuale allegato alle presenti norme;*
- 2. *la posizione dell'edificio, così come rappresentata nel P.A., potrà subire spostamenti fino a 2,00 metri rispetto a quanto rappresentato negli elaborati del quadro progettuale, fermo restando che dovrà essere contenuta nel prisma di inviluppo rappresentato in Tav. 07 Fasce di rispetto e prisma inviluppo del Quadro Progettuale;*
- 3. *i perimetri dei settori unitari d'intervento (lotti) fatte salve tutte le variazioni richieste dalla progettazione esecutiva ed in fase di realizzazione;*
- 4. *il numero delle unità immobiliari, la loro partizione interna, tipologia e superficie, così come indicati nel P.A., sono puramente indicativi e potranno subire variazioni in sede di progetto per l'acquisizione dei titoli abilitativi, ferma restando la verifica del rispetto degli standard di parcheggio;*
- 5. *Diverso disegno delle aree a parcheggio e a verde, fermo restando rispetto degli standard urbanistici e delle NTA del R.U.*



Si ritiene tuttavia di evidenziare anche le seguenti criticità in merito alle prescrizioni della scheda di vincolo:

Art. 8 SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

- [...]Gli spazi destinati agli stalli dei parcheggi a uso pubblico devono essere realizzati nei seguenti modi:
 - asfalto drenante;
 - calcestruzzo drenante;
 - grigliato plastico;
 - autobloccanti.
 - Gli spazi destinanti alla manovra delle auto nei parcheggi a uso pubblico devono essere realizzati nei seguenti modi:
 - asfalto drenante;
 - calcestruzzo drenante.

Nel sottolineare che l'asfalto drenante, e un manto appunto "drenante" e non "permeabile", si evidenzia che lo stato attuale dei luoghi presenta una pressochè totale copertura in terra battuta

Pertanto la norma presenta una mancata definizione rispetto alla prescrizione 4.c.3. della scheda di vincolo, anche in riferimento a quanto sopra riportato per l'art. 2 delle NTA:

- *prescrizione 4.c.3 - progetti relativi agli interventi infrastrutturali ed alle opere connesse devono garantire soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama consolidata della rete viaria esistente*

Conclusioni

La Conferenza alla luce di quanto sopra riportato, sospende i lavori in attesa di ricevere i nuovi elaborati modificati alla luce delle considerazioni della presente seduta per poter riaprire i lavori di esame del progetto.

La Conferenza, chiude i propri lavori alle ore 11.30

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 la Provincia di Massa Carrara
Arch. Marco Nieri _____

per il Comune di Massa
Arch Fabrizio Boni _____