



**Oggetto: Verbale della Conferenza di Servizi ai sensi degli artt.21 e 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 (Provincia di Massa e Carrara), 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" e contestuale alla Variante n.2 al Regolamento Urbanistico.**

**4 seduta del 26/10/2023**

Il giorno 26 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 con funzioni di Presidente, Arch. Anna Rotellini Funzionario istruttore del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio; Arch. Luca Di Figlia funzionario del Settore Sistemi Informativi e Pianificazione del territorio;

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

la **Provincia di Massa e Carrara** risulta assente;

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

Il Responsabile del procedimento Arch. Lorenzo Tonarelli;

è presente il progettista del Piano Attuativo Arch. Fabio Alderotti.

La Conferenza inizia i propri lavori alle 10.15:

il presidente invita il progettista a illustrare la nuova proposta e specifica che al termine della presentazione, l'Arch. Alderotti dovrà lasciare la seduta.

Il presidente al termine dell'illustrazione congeda il progettista e richiama l'iter procedurale per gli artt.21 e 23 co.3 della Disciplina di Piano del PIT PPR e le conclusioni del verbale relativo alla 3 seduta.

La Conferenza prende atto che:

Il Comune di Massa, a seguito delle richieste del verbale citato ha inviato i seguenti nuovi elaborati per il PA in oggetto con nota registrata al prot. Regionale n. 458519 del 06/10/2023:

1. Proposta integrativa
2. Norme tecniche di attuazione;
3. Sezioni ambientali;
4. Planimetria Generale - stato attuale;
5. Planimetria Generale - stato di progetto;
6. Tavola 4 - fotoinserimenti: proposta A (parete verde);
7. Tavola 5 - sezioni e prospetti proposta A (parete verde);
8. Tavola 6 - planimetria e fotoinserimenti proposta B (tetto verde);
9. Tavola 7 - sezioni e prospetti proposta B (tetto verde);
10. Planimetria dello stato attuale delle alberature del viale Roma;
11. Scheda d'inquadramento botanico del viale Roma.pdf



la Regione Toscana, Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del paesaggio ha convocato la presente seduta con nota n.0460673 del 09/10/2023.

La nuova soluzione ottempera alle richieste formulate dalla Conferenza nella terza seduta con le seguenti proposte:

- revisione di parte delle opere di mitigazione relative all'edificio del MSV;
- inserimento nelle NTA dell'obbligo da parte del proponente, oltre a quelli che erano già previsti, di provvedere al riassetto botanico, di arredo architettonico e di pavimentazione pedonale, per un tratto di 500 ml nell'intorno del lotto su entrambi i lati del Viale Roma e preventivamente all'esecuzione delle opere;
- studio botanico redatto da un dottore agronomo e relativo ai 500 m del Viale citati.
- ulteriori modifiche alle NTA.

Lo studio botanico esamina lo stato di salute degli alberi ad alto fusto nel tratto di Viale interessato, riporta la presenza di specie erbacee-arbustive improprie sulle aiuole esistenti, esamina la condizione delle aiuole verificandone l'insufficiente spazio per lo sviluppo e la salute delle alberature, riporta i varchi esistenti nei filari sia per la presenza di abbattimenti che per quella di passi carrabili, documentando lo scarso stato di manutenzione sia del verde che delle pavimentazioni pedonali.

Per quanto riguarda le opere di mitigazione dell'edificio di MSV, gli elaborati inviati prendono in considerazione l'esame di due soluzioni di mitigazione delle opere: la prima, prevede la realizzazione di un tetto verde mentre la seconda propone una parete verde sul lato dell'edificio affacciato su Viale Roma che comprende la lunghezza della parte commerciale, escludendo la porzione destinata a uffici e carico scarico merci, di altezza maggiore.

Come accennato le NTA rendono obbligatorio da parte del proponente, con inserimento in convenzione, il ripristino del tratto di viale indicato dalla Conferenza e apportano ulteriori modifiche ai seguenti articoli:

#### Art. 2 CONTENUTI E VALORE NORMATIVO DEL PIANO

- rende vincolanti e non indicativi "gli interventi per la parete verde come rappresentato negli elaborati grafici, denominati "PROPOSTA A" o in alternativa realizzazione di una copertura parzialmente verde come rappresentata negli elaborati grafici, denominati "PROPOSTA B" e la Riqualificazione del Viale Roma su entrambi i lati per un tratto complessivo di almeno 500 ml nell'intorno del nuovo complesso edilizio, sia sotto l'aspetto botanico che architettonico e di arredo unitario sui percorsi pedonali. Restano indicativi gli elaborati grafici di progetto edilizio

#### Art. 7 VARIAZIONI NELLE ALTEZZE MASSIME DEGLI EDIFICI

L'altezza max della MSV viene riportata a m 6.25 e quella dell'area uffici a 2 piani a un max di m 8.30

Gli spazi destinati ai percorsi pedonali pubblici potranno essere realizzati in gres porcellanato, in alternativa, con cls. liscio o pavimenti in cls. autobloccanti, manto bituminoso colorato o ghiaia, asfalto o calcestruzzo drenante; la rampa di accesso alla struttura sarà in asfalto bituminoso colorato (colori naturali tonalità verde e marrone)

Per quanto riguarda la finitura dei percorsi carrabili e pedonali si prevede una cimasa in pietra sulla sommità delle murature che delimitano tali percorsi.

Viene introdotto l'Art. 10Bis RIQUALIFICAZIONE DEL VIALE ROMA

#### Art. 11 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

- vengono articolate le modalità di attuazione del PA anche in merito alla riqualificazione del Viale e alle opere di mitigazione, in un'unica UMI

In relazione alle NTA la Conferenza evidenzia che non è indicato il numero delle alberature di reimpianto che i materiali e i colori indicati per le finiture dei percorsi, sia carrabili che pedonali, presentano elementi di criticità in relazione alla prescrizione 2.3.c. 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.*

E che la posizione indicata sui renderings per l'allestimento del logo, posta sul Viale, presenta criticità in relazione alla prescrizione 4.c.2 della scheda di vincolo:

*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 posi-*



zione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

La Conferenza rileva inoltre che il cemento lisciato potrebbe anche costituire pericolo per il transito dei pedoni.

Sempre in relazione alla prescrizione richiamata la Conferenza chiede al Comune se non sia possibile:

- realizzare stalli inerbati per i parcheggi, con l'esclusione di quelli destinati alle persone con disabilità

Il Comune conferma la possibilità di realizzare stalli inerbati e comunica che la possibilità di realizzazione del parcheggio interrato di cui all'art. 12 della NTA è un refuso e pertanto deve essere eliminato.

### Conclusioni della Conferenza dei Servizi art.23, co.3

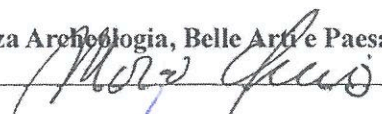
La Conferenza alla luce di quanto sopra riportato, vista la documentazione in atti, vista la natura e le caratteristiche dell'intervento proposto, visto il contesto ambientale, paesaggistico e territoriale in cui va ad inserirsi l'intervento proposto, visti gli esiti della istruttoria condotta, verificata la conformità degli interventi previsti dal "Piano Attuativo dell'area Ex Vivaio Sensi Garden lungo il Viale Roma" con le prescrizioni della specifica disciplina del PIT-PPR relativa ai beni paesaggistici ai sensi degli artt.136, D.M. 14/12/1954 G.U. 11 del 1955 "Viale Roma, che congiunge Massa a Marina di Massa e le aree fiancheggianti" esprime parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

- le finiture proposte per i percorsi carrabili e pedonali devono essere conformi alla prescrizione 2.c.3 e pertanto è opportuno l'utilizzo dell'asfalto natura o di un cemento architettonico per i percorsi carrabili e/o pedonali con l'esclusione delle aree di manovra dei mezzi pesanti alla quota stradale;
- il logo posto all'ingresso della MSV e visibile nei renderings deve essere riposizionato in conformità con la prescrizione 4.c.2 della scheda di vincolo;
- gli stalli dei parcheggi dovranno essere inerbati;
- deve essere eliminata la possibilità di realizzazione di un parcheggio interrato attualmente riportata all'art. 12 delle NTA;
- le NTA dovranno riportare le prescrizioni elencate.

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  \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

In merito alla **conformazione della Variante n.2 al Regolamento Urbanistico di cui all'art.21**, la Conferenza ricorda i rilievi emersi nel corso della prima seduta del 22/12/2022 anche con riferimento alla ricognizione dell'area boscata di cui all'art. 142,co.1, lett.g) del D.Lgs. 42/2004 su cui insiste il Piano Attuativo.

"La Conferenza apre i 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 .0423060 del 7/11/2022. 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 dell'area. Il Settore



*Pianificazione della Regione Toscana dichiarata di prendere atto della valutazione della competente Soprintendenza e che non ha altro da rilevare rispetto alla variante;*"

Ai fini della validazione dei vincoli ai sensi dell'art.5 co.4 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR, la Conferenza chiede all'A.C. di trasmettere in sede di Conferenza Paesaggistica successiva all'approvazione della suddetta Variante n.2 al RU gli elaborati comprensivi della tavola dei Beni paesaggistici del RU nello stato attuale e nello stato variato. La Conferenza chiede altresì che sia trasmesso contestualmente lo shapefile dell'intero territorio comunale con le sole modifiche alle parti da validare.

#### **Tutto ciò premesso**

Richiamati:

- i commi 4 e 5 dell'art. 145 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.: "4. I comuni, [...] conformano o adeguano gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale alle previsioni dei piani paesaggistici, secondo le procedure previste dalla legge regionale[...]". "5. La regione disciplina il procedimento di conformazione ed adeguamento degli strumenti urbanistici alle previsioni della pianificazione paesaggistica, assicurando la partecipazione degli organi ministeriali al procedimento medesimo."

- i c.1 dell'art. 31 della L.R. 65/2014 e s.m.i.: "1. Con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale, agli strumenti di pianificazione urbanistica dei comuni e alle relative varianti che costituiscono adeguamento e conformazione al piano paesaggistico ai sensi dell'art. 143, co. 4 e 5, dell'art. 145, co. 4 e dell'art. 146, co. 5 del Codice, la Regione convoca una conferenza di servizi, detta "conferenza paesaggistica", a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti. Alla conferenza sono invitati le province interessate o la città metropolitana e i comuni. La conferenza paesaggistica è regolata dalle disposizioni di cui al presente articolo e in base ad appositi accordi stipulati con gli organi ministeriali competenti ai sensi dell'art. 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241."

- l'Accordo tra il Ministero dei Beni e della Attività Culturali e del Turismo (MiBACT) e la Regione Toscana, stipulato in data 16/12/2016, aggiornato con l'Accordo del 17/05/2018, che ha sostituito il precedente.

Richiamati altresì:

- il comma 1 dell'art. 20 della Disciplina di Piano del PIT/PPR: "Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, [...], si conformano alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art.145 del Codice".

- il comma 5 dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR: "5. La valutazione della conformazione o dell'adeguamento dell'atto è effettuata: a) dagli organi ministeriali competenti e dalla Regione in forma congiunta per le parti che riguardano i beni paesaggistici; b) dalla Regione per le parti diverse da quelle di cui alla lettera a)".

La Conferenza paesaggistica esprime le seguenti

#### **Conclusioni della Conferenza dei Servizi art.21**

La Conferenza, vista la documentazione prodotta dal Comune, alla luce dell'istruttoria condotta nelle precedenti sedute e all'esito delle valutazioni odierne, esprime parere positivo ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR alla verifica di conformazione della Variante n. 2 al Regolamento Urbanistico del Comune di Massa.

La Conferenza, in attesa dell'approvazione della Variante e della successiva trasmissione della richiesta di conferenza paesaggistica conclusiva, anticipa che nell'ambito del procedimento autorizzatorio di cui all'art. 146 del "Codice", continuerà ad avere natura obbligatoria e vincolante il parere della Soprintendenza relativo ai singoli interventi previsti sui Beni Paesaggistici tutelati.

La Conferenza, da atto che, ai fini della conclusione del procedimento di conformazione cui all'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR, la Regione procederà a convocare la Conferenza paesaggistica a seguito della ricezione da parte del Comune dell'atto di approvazione dello strumento comprensivo di tutti gli elaborati, integrati e modificati a seguito delle valutazioni e determinazioni espresse dalla Conferenza.

La Conferenza aggiorna i propri lavori in attesa dell'atto di approvazione dello strumento comprensivo di tutti gli elaborati, integrati e modificati.

per la Regione Toscana

Arch. Domenico Bartolo Scrascia \_\_\_\_\_



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

*Direzione Urbanistica*

*Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione  
del Paesaggio*

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

La Conferenza, chiude i propri lavori alle ore 11.45.