



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

**DIREZIONE GENERALE  
DELLE POLITICHE TERRITORIALI  
E AMBIENTALI**

*Area di coordinamento pianificazione del territorio e politiche abitative*

*Settore sperimentazione e apporti collaborativi per gli strumenti della pianificazione territoriale delle province e dei comuni*

**Verbale della conferenza dei servizi interna, ai sensi della legge regionale n. 76/1996, convocata in merito alla valutazione della variante al P.R.G. per la zona di Ronchi –Poveromo del Comune di Massa di cui alla delibera c.c. n. 53 del 2.8.2001 nella versione degli atti di cui alla delibera c.c. n. 40 del 5.6.2004.**

I giorni 28.1.2005, 4.2.2005 e 12.1.2006, nella stanza riunioni della Direzione generale delle Politiche Territoriali e ambientali, Palazzo B, settimo piano, sono convenuti:

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Arch. Francesco Caputo</b>     | responsabile del Settore Sperimentazione e apporti collaborativi per gli strumenti della pianificazione territoriale delle province e dei comuni; |
| <b>Arch. Marco Gamberini</b>      | responsabile del Settore indirizzi per il governo del territorio;   |
| <b>Arch. Paolo Lorenzetti</b>     | responsabile del Settore aspetti del governo del territorio nella pianificazione di settore e cave;   |
| <b>Arch. Stefano Agati</b>        | responsabile del Settore infrastrutture di trasporto strategico per lo Stato e la Regione, assente nella seduta del 4.2.2005;                     |
| <b>Arch. Marco Botta Chinnici</b> | funzionario del Settore sperimentazione e apporti collaborativi per gli strumenti della pianificazione territoriale delle province e dei comuni;  |
| <b>Dott. Lorenzo Pieraccini</b>   | funzionario del Settore sperimentazione e apporti collaborativi per gli strumenti della pianificazione territoriale delle province e dei comuni.  |

Prende la parola l'Arch. Botta Chinnici per spiegare il complesso iter di formazione dello strumento urbanistico in questione.

Il Comune di Massa è dotato di P.R.G. approvato dalla G.R.T. con delibera n. 1063 del 20.10.1980.

Con deliberazione consiliare n. 9 del 2.2.1996 il citato Comune ha adottato una variante al vigente P.R.G. in località Ronchi Poveromo ai sensi dell'art.9 comma 1 della L.R. 74/84.

La variante fu approvata con deliberazione dalla G.R.T. con delibera n. 1335 del 9.11.1998 con lo stralcio, le prescrizioni e l'invito di cui al parere della C.R.T.A. del 25. 9 e 10.12.1997 e 29.10.1998.

Con la deliberazione consiliare n. 53 del 2.8.2001 di controdeduzioni alla delibera di G.R.T. n. 1335/1998, il Comune deliberò di far proprie le prescrizioni regionali per quanto riguardava le definizioni quantitative, le indicazioni metodologiche e le sollecitazioni ad un ulteriore miglioramento dello strumento urbanistico in questione e di approvare la modifica dell'art. 13 delle NTA della parziale PRG della zona Ronchi – Poveromo.

A seguito di vari incontri avvenuti tra l'Amm.ne Com.le e la Regione Toscana, fu convenuto circa la necessità di procedere alla pubblicazione della variante ai sensi della L. 1150/1942 dato che la stessa, pur essendo inquadrata dal punto di vista procedurale come controdeduzioni, conteneva elementi innovativi e nuovi vincoli urbanistici che non erano mai stati sottoposti ad una necessaria fase di pubblicazione – osservazione.

Conseguentemente venne sospeso l'esame delle controdeduzioni comunali con l'intento di riprenderlo non appena fosse pervenuta la documentazione relativa all'esito della pubblicazione (v. a questo riguardo lettera di sospensione dell' Area Pianificazione del territorio Dip. Politiche terr. e amb.della Regione Toscana del 20.11.01).

A seguito di quanto sopra l'A.C. ha provveduto alla pubblicazione della delib. 53/01 con la quale, controdeducendo alle determinazioni assunte dalla G.R.T. con propria deliberazione 1335/98, ha imposto, nel contempo, sia vincoli di inedificabilità assoluta (aree T1 e T2 di tutela integrale per la riqualificazione morfologica, strutturale ed ambientale e di salvaguardia di boschi di latifoglie di particolare pregio), che la rivisitazione delle norme al fine di renderle particolarmente specifiche e dettagliate al fine di eliminare la necessità dello strumento attuativo di dettaglio.

Con deliberazione consiliare n. 40 del 5.6.2004 l'A.C. ha controdedotto alle 33 osservazioni nei termini (in realtà sarebbero state 34 ma un'osservazione, la n11 è una lettera e pertanto non è stata esaminata) e nn. 6 osservazioni f.t..

Alla luce delle controdeduzioni comunali conseguenti alle osservazioni presentate, sia quelle pervenute nei termini che quelle f.t., il settore urbanistica del Comune (su incarico della GM con atto n. 258/02) ha provveduto ad una rivisitazione progettuale dello strumento con verifica e approfondimento delle NTA (alleg. B) e restituzione cartografica della parziale variante su base aggiornata e informatizzata (alleg. C).

Successivamente è stato richiesto all'A.C. l'invio degli allegati A) “prospetto delle osservazioni” – B) “verifica e approfondimenti delle NTA” – C) “restituzione cartografica della parziale variante su base aggiornata e

informatizzata” che, pur facendo parte degli allegati alla delib. consiliare 40/04, non sono stati trasmessi alla Regione Toscana, nonché di tutti gli atti oggetto di deposito di cui alla delib.53/01.

## **Prescrizioni regionali di cui alla delibera di G.R.T. n. 1335/1998 come da parere C.R.T.A. e determinazioni comunali**

L'arch. Botta illustra le varie determinazioni comunali

### **I presenti ritengono che le determinazioni comunali possano essere accolte ad eccezione di quelle relative alle seguenti prescrizioni regionali:**

#### **1) Prescrizione regionale**

fissare in mc. 80.000 (pari ad un indice territoriale di 0,26 mc/mq circa, derivante dal rapporto con l'entità delle residue aree libere da edificazione) il tetto massimo di nuova insediabilità edificatoria, con un numero di possibili lotti edificabili non superiore a 80 (fermo restando l'I.F. = 0,35 mc/mq adottato), da prevedersi in sede di P.P. nelle aree libere diverse da quelle da riservarsi per le finalità di tutela già indicate al punto 1, con la condizione che i lotti già edificati in conformità alle previsioni di PRG al momento vigenti potranno essere eventualmente frazionati solo per le parti eccedenti le superfici già asservite alle volumetrie esistenti rapportate all'indice in vigore al momento dell'autorizzazione comunale ( e comunque non in misura inferiore all'I.F. = 0,35 mc/mq).

### **I presenti non concordano con le determinazioni comunali relative alla prescrizione regionale di cui sopra per le seguenti motivazioni:**

nel confermare la prescrizione regionale che limita a 80.000 mc il tetto massimo di nuova insediabilità edificatoria, che fissa in 80 il numero massimo di lotti edificabili, fermo restando l'indice di fabbricabilità di 0,35 mc/mq con l'obbligo di prevedere, per l'ambito oggetto di variante, la redazione di specifico Piano Particolareggiato, non si accolgono le controdeduzioni comunali confermando le motivazioni che hanno condotto a prescrivere quanto sopra.

Dette motivazioni sono essenzialmente riconducibili alla necessità di limitare la consistenza delle previsioni insediative che andrebbero ad interessare indifferenziatamente tutta l'area, appesantendo negativamente il tessuto edilizio esistente.

Proprio per salvaguardare l'aspetto di “casualità” edificatoria e la necessità di preservare la copertura arborea esistente, che rappresentano l'elemento caratterizzante dell'area, sono state date le suddette prescrizioni finalizzate alla conservazione degli aspetti paesistico – ambientali dell'ambito interessato dalla variante.

#### **2) Prescrizione regionale**

a) definire in sede di Piano Particolareggiato, con carattere preventivo obbligatorio, un sistema di previsioni e normative che, tenendo conto di quanto indicato ai precedenti punti 1, 2 e 3 (ambiti e normative di tutela) definiscano modelli insediativi tali da:

a.1) tendere alla polarizzazione degli insediamenti e alla ricucitura del tessuto insediativo esistente con l'obiettivo di contenere il nuovo consumo di territorio, di potenziare la dotazione di servizi, di infrastrutture e di reti tecnologiche, nonché di attivare processi di riqualificazione dei sistemi insediativi di Ronchi e Poveromo e di migliorarne la qualità urbana degli stessi evitando, per quanto possibile, che per effetto dei nuovi interventi edificatori si vengano a costituire aree di margine o di frangia tali da produrre relitti inutilizzati o inutilizzabili, produttori di condizioni di degrado ambientale e urbano non configurabili con le finalità della presente variante, né accettabili dal punto di vista della qualità del sistema insediativo nel suo complesso;

a.2)- fissare gli elementi di dettaglio conoscitivo ed operativo in ordine alla tutela del sistema della viabilità storica, alla dotazione di servizi, alle tipologie edilizie e criteri di dislocazione dei nuovi edifici rispetto alla morfologia dei lotti allineamenti esistenti e alla presenza di eventuali alberature;

**I presenti non concordano con le determinazioni comunali relative alla prescrizione regionale di cui sopra per le seguenti motivazioni:**

per coerenza con le determinazioni assunte al precedente punto 1) delle prescrizioni regionali, tanto più che non si ritiene che gli elaborati di variante, per quanto dettagliati, possano supplire alla previsione di uno specifico Piano Particolareggiato dove, tra l'altro, ai sensi dell'art. 60 della L.R. 1/05, l'Amministrazione Comunale potrà procedere ad attuare le forme di perequazione urbanistica ritenute più opportune.

**I presenti, in conseguenza del fatto di non concordare con le determinazioni comunali di cui sopra, ritengono necessaria l'introduzione nella variante di una modifica d'ufficio dal seguente tenore:**

Il 1° comma dell'art. 1 delle N.T.A. è sostituito dal seguente:

“ L'area disciplinata dalla presente variante parziale al P.R.G. vigente è quella perimetrata nella tav. 1 del P.R.G. vigente del Comune di Massa per la zona di Ronchi Poveruomo, da attuare con lo strumento del Piano Particolareggiato nel rispetto dei seguenti limiti dimensionali:

**Volumetria massima residenziale mc. 80.000**

**Numero massimo lotti edificabili n.80**

**Indice fondiario massimo 0.35 mc/mq.**

**Detta area è individuata nella tavola P5 in scala 1:5.000 e P6 in scala 1:2.000 di cui al successivo art. 3 da attuare con le modalità di cui all'art.7.”**

## Osservazioni

L'arch. Botta elenca le osservazioni

**Osservazioni avverso la delibera cc 53/01 controdedotte con delibera cc 40/04**

1. Pagnoni Carla
2. Del Sarto Virginia
3. Buovino Mauro e Riccardo
4. Fazzi Roberto e Francesco
5. Pelù Paola
6. Buffa Gabriele
7. Pelù Anna Rosa
8. Pelù Margherita
9. Provincia della Congregazione dei Fratelli delle scuole Cristiane
10. Leverotti Franca
11. *Per errore è stata classificata come osservazione una normale lettera*
12. Pennacchiotti Stefano e Paola
13. Società degli Amici di Ronchi e Poveromo
14. Simona Ortori
15. Osservazione d'Ufficio
16. Giunti Aldo
17. Di Liberti Renata e Sirignani Angela e Marco
18. Leverotti Giovanna e Manlio
19. Natali Laura Anna
20. Briglia Silvana
21. Del Giudice Pier Giuseppe (Soc. Coop. Il Fescione)
22. Mannella Michele (Sporting Club Le Pinete)
23. Gassani Dina
24. Paganini Pietro
25. Pinardi Umberto
26. Italia Nostra
27. Bonotti Ettore
28. Stefani Umberto Gino
29. Imco Invest
30. Giorgi Carlo Andrea
31. Cricca Marisa, Piera, renzo, Pucciarelli Clotilde, Vignali Pietrina Deda
32. Santucci Natalina
33. Santucci Franco
34. Pieretti Giuseppe e Mencarelli Vincenzina

**Osservazioni Fuori Termine**

1. Tonini Riccardo
2. Amici degli alberi, dei Ronchi e Poveromo

3. Gozzi Maria Luigia
4. Lorieri Roberto
5. Ippolito Roberto e Anna
6. Galanti Maria Luisa

### **Osservazioni pervenute direttamente alla Regione Toscana**

*Prot.n.21035/8.1.2 del 22.7.04 – Società degli Amici di Ronchi e Poveromo –  
Prot.n.99204/06-12 del 3.8.04 - Società degli Amici di Ronchi e Poveromo –  
Prot.n.98128/06-05 del 30.7.04 - Società degli Amici di Ronchi e Poveromo –  
Prot.n.104269/06 del 16.8.04 – Cagetti Sonia e Soldati Vincenzo  
Prot.n.102308/06 del 10.8.04 – Buffa Gabriele –  
Prot.n.100781/06-12 del 5.8.04 – Del Sarto Daniela Virginia –  
Prot.n.119120/06 –12 del 5.8.04 -  
Prot.n.99214/06 del 3.8.04 – Murex sas –  
Prot.n.96675/06.05 del 28.7.04 – Società Acquedotti Tirreni spa –  
Prot.n.152126/06 del 7.12.04 – Vici Dionisi Paolo  
Prot.n.139134/06-12 del 9.11.04 – Paganini Pietro*

### **Determinazioni regionali sulle osservazioni presentate**

**Vista la deliberazione consiliare n. 40 del 5.6.2004 di controdeduzioni alle osservazioni presentate, i presenti ritengono che siano:**

***a) da accogliere le seguenti osservazioni, concordando con il C.C.:***

- n.4 – Fazzi Roberto e Francesco
- n. 5 – Pelù Paola
- n.7 – Pelù Anna Rosa
- n.8 - Pelù Margherita
- n.10 – Leverotti Franca
- n.15 – Osservazione d’Ufficio
- n.17 – Di Liberti Renata – Sirignani Angela e Marco
- n.23 – Gassani Dina
- n.28 – Stefani Umberto Gino
- n.32 – Santucci Natalina

***b) da accogliere parzialmente le seguenti osservazioni, concordando con il C.C.:***

- n.2 – Del Sarto Virginia
- n.21 – Del Giudice Pier Giuseppe (Soc. Coop. Il Fescione)
- n.30 – Giorgi Carlo Andrea

n.34 – Pieretti Giuseppe e Mencarelli Vincenzina

***c) da respingere le seguenti osservazioni, concordando con il C.C.:***

n.1 - Pagnoni Clara

n.3 – Buonvino Mauro e Riccardo

n.9 – Provincia della Congregazione dei Fratelli delle Scuole Cristiane

n. 12 – Pennacchiotti Stefano e Paola

n.14 – Simona Ortori

n.13 – Società degli Amici di Ronchi e Poveruomo

n.16 – Giunti Aldo

n.19 – Natali Laura Anna

n.20 – Briglia Silvana

n.22 – Mannella Michele (Sporting Club Le Pinete)

n.24 – Paganini Pietro

n.25 – Pinardi Umberto

n.27 – Bonotti Ettore

n.29 – Imco Invest

Oss. f.t. n°prot. 7620/1261 del 18/02/02 – Amici degli alberi, dei Ronchi e Poveromo

Oss. f.t. n°prot. 27721/4731 del 24/06/02 – Gozzi Maria Luigia

Oss. f.t. n°prot. 35113/5941/ del 06/08/02 – Ippolito Roberto ed Anna

Oss. f.t. n°prot. 35112/5942 del 06/08/02 – Galanti Maria Luisa

***d) da accogliere la seguente osservazione, difformemente dal C.C. che la respinge:***

n.6 – Buffa Gabriele – poiché:

- l'area in questione, nella carta dell'uso del suolo allegata alla delibera del C.C. n. 9 del 2.2.1996, presenta una classificazione analoga a quella dei terreni circostanti;
- la foto area, visionata presso il Servizio cartografico regionale (volo 2003), relativamente all'area in questione, documenta una sostanziale analogia con le aree circostanti e la presenza di una radura e di un filare di alberi al bordo del lotto;
- si deve, di conseguenza, classificare il terreno oggetto dell'osservazione con la stessa destinazione residenziale dei terreni limitrofi.

***e) da accogliere parzialmente le seguenti osservazioni, difformemente dal C.C. che le respinge:***

n.18 – Leverotti Giovanna – per analogia con le motivazioni di parziale accoglimento e negli stessi limiti espressi per l'osservazione n.2 ( Del Sarto Virginia), e per le motivazioni espresse per l'osservazione n.13 (Società degli Amici di Ronchi e Poveruomo. L'area non riconfermata come T1 riassume la destinazione dei terreni residenziali limitrofi.

n.26 – Italia Nostra – perché di fatto la controdeduzione comunale, che si recepisce, più che un non accoglimento si configura come un accoglimento parziale.

Oss. f.t. n°prot. Del 05/08/02 - Lorieri Roberto – per analogia con le motivazioni di parziale accoglimento e negli stessi limiti espressi per l’osservazione n. 2 ( Del Sarto Virginia) L’area non riconfermata come T1 riassume la destinazione dei terreni residenziali limitrofi.

***f) da respingere ritenendole non pertinenti, difformemente dal C.C. che le respinge ritenendole pertinenti:***

n.31 – Cricca Marisa, Piera, Renzo Pucciarelli Clotilde Vignali Pietrina Deda - concordando con il parere dell’Ufficio Tecnico.

n.33 – Santucci Franco - concordando con l’Ufficio Tecnico perché la problematica sollevata non ha ragion d’essere dato che l’area non è interessata da alcun vincolo.

Oss. f.t. n°prot. 7601/1252 del 18/02/02 – Tonini Riccardo – concordando con il parere dell’Ufficio Tecnico

***g) da non esaminare le osservazioni pervenute direttamente in Regione a causa della loro irritualità e che il competente organo regionale, pertanto, non debba esprimersi sulle stesse.***

### **Conclusioni**

**1) I presenti, concordando unanimemente, ritengono che la variante al P.R.G. per la zona di Ronchi-Poveromo del Comune di Massa, di cui alla delibera c.c. n. 53 del 2.8.2001 nella versione degli atti di cui alla delibera c.c. n. 40 del 5.6.2004, possa essere approvata in via definitiva dal competente organo regionale con la modifica d’ufficio indicata nella parte narrativa del presente verbale.**

**2) i presenti, concordando unanimemente, ritengono che il competente organo regionale possa decidere sulle osservazioni presentate così come indicato nella parte narrativa del presente verbale non esprimendosi, invece, su quelle pervenute direttamente in Regione.**

**Letto, approvato e sottoscritto**

**Arch. Francesco Caputo**

\_\_\_\_\_

**Arch. Marco Gamberini**

\_\_\_\_\_



**Arch. Paolo Lorenzetti**

\_\_\_\_\_

**Arch. Stefano Agati**

\_\_\_\_\_

**Arch. Marco Botta Chinnici**

\_\_\_\_\_

**Il funzionario verbalizzante Dott. Lorenzo Pieraccini** \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*