

COMMITTENTE	PIRANI GROUP S.R.L.
LOCALITÀ	COMUNE DI MASSA (MASSA - CARRARA) VIA AURELIA OVEST
OGGETTO	VARIANTE URBANISTICA PER CAMBIO DI DESTINAZIONE DI AREA DA INDUSTRIALE A COMMERCIALE

SALVATOLO

TECNICI INCARICATI	<p><b>Cotefa.ingegneri&amp;architetti</b></p> <p><i>Sede legale, amministrativa, operativa</i> 25124 Brescia, Via Cefalonia n.70 Tel +39.030.220692 +39.030.2424177 Fax +39.030.220655</p> <p><i>Sede operativa</i> 27100 Pavia, Via Capsoni n.27 Tel +39.0382.303999 Fax +39.0382.1753916 E-mail cotefa@cotefa.com</p>	<p><b>MARTELLI</b> STUDIO DI ARCHITETTURA</p> <p><i>Arch. Enrico Martelli Arch. Roberto Martelli</i> 54033 Marina di Carrara (Ms) Via Della Bassa n° 71 Tel +39.0585.789175 - mail info@arch.studiomartelli.it</p>
	<p>ING. ANDREA CASARINO</p>	<p>ARCH. ENRICO MARTELLI ARCH. ROBERTO MARTELLI</p>

REV.	DESCRIZIONE REVISIONE	REDAZ.	DATA	CONTR.	DATA	APPROV.	DATA
0	PRIMA STESURA	MR	04/08/22	M.L.	04/08/22	M.L.	04/08/22
1	-	-	-	-	-	-	-
2	-	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-	-

ELABORATO	FASE	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA					
	DESCRIZIONE DEL DISEGNO	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE					
	SCALA	DATA	04/08/2022	PROT.	20-03	ARCH.GEN.	

# Cotefa.ingegneri&architetti

Sede legale, amministrativa, operativa  
25124 Brescia, Via Cefalonia n.70  
Tel +39.030.220692 +39.030.2424177 Fax +39.030.220655  
Sede operativa  
27100 Pavia, Via Capsoni n.27  
Tel +39.0382.303999 Fax +39.0382.1753916  
E-mail cotefa@cotefa.com

# MARTELLI

STUDIO DI ARCHITETTURA

Arch. Enrico Martelli Arch. Roberto Martelli  
54033 Marina di Carrara (Ms), Via Della Bassa n°171  
Tel +39.0585.789175 - mail info@archistudiomartelli.it

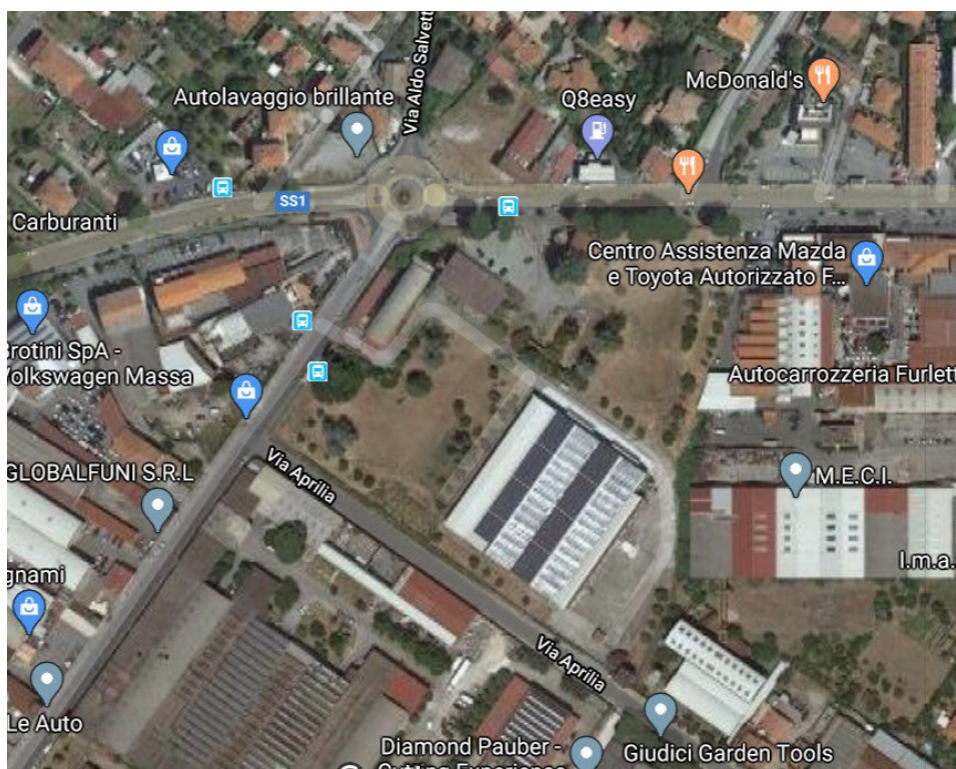
Massa Aprile 2022

PIRANI GROUP SRL

VARIANTE URBANISTICA PER CAMBIO DI DESTINAZIONE ED IN AUMENTO DI VOLUME E SUPERFICIE

Area Autonieri – Universal Bench Via Aurelia Massa – Via Degli Oliveti- Via Aprilia

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



Indice:

Sezione I. Norme di carattere generale.....	3
Art. 1.    Finalità.....	3
Art. 2.    Contenuti e campo di applicazione.....	3
Art. 3.    Efficacia.....	3
Art. 4.    Elementi costitutivi.....	3
Art. 5.    Valore prescrittivo degli elementi costitutivi.....	4
Art. 6.    Perequazione urbanistica .....	4
Sezione II. Modalità d'intervento.....	5
Art. 7.    Attuazione del Piano.....	5
Art. 8.    Destinazioni ammissibili .....	5
Art. 9.    Categorie d'intervento ammissibili .....	5
Art. 10.   Dimensionamento e parametri urbanistici .....	5
Art. 11.   Criteri relativi agli interventi .....	6
Art. 12.   Criteri relativi ai parcheggi .....	6
Art. 13.   Materiali e sistemazioni esterne.....	7
Art. 14.   Barriere architettoniche .....	7
Art. 15.   Fonti energetiche rinnovabili e di edilizia sostenibile .....	8

**Sezione I. Norme di carattere generale**

**Art. 1. Finalità**

L'obiettivo del PA, in attuazione delle disposizioni dell'art 123 della disciplina del Piano strutturale e della scheda normativa FDB.2.09 di cui all'Allegato A delle norme tecniche di attuazione del RU, è quello della riqualificazione formale ed ambientale di un area industriale/artigianale dismessa posta in prossimità del centro cittadino, con connessa riconversione per funzioni di tipo commerciale.

**Art. 2. Contenuti e campo di applicazione**

Il documento formato dagli elaborati elencati all'Art. 4 delle presenti norme tecniche di attuazione (NTA) costituisce il Piano attuativo d'iniziativa privata (PA) previsto dalla scheda normativa FDB.2.09.

L'ambito d'intervento del PA, è quello individuato nelle tavole QP1.6 e QP2.m del quadro progettuale del RU. Il PA, con le presenti NTA, gli elaborati grafici e la relazione di fattibilità idrogeologica disciplina gli interventi ammessi all'interno del perimetro dell'ambito.

**Art. 3. Efficacia**

Il presente PA è uno strumento di pianificazione urbanistica di dettaglio del RU redatto ai sensi dell'art. 107 della LR n. 65/2014. Il PA è realizzato entro il termine massimo di dieci anni dalla data di acquisizione dell'efficacia.

**Art. 4. Elementi costitutivi**

Il PA è costituito dai seguenti elaborati e documenti:

TAVOLE GRAFICHE		
A	TAV A01	Estratto di mappa – estratto regolamento urbanistico
	Tav A02	Planimetria di rilievo
	Tav A03	Sezioni di rilievo
	Tav A04	Planimetria di rilievo comparativa
	Tav A05	Sezioni di rilievo comparative
	Tav A06	Planimetria generale
	Tav A07	Pianta piano interrato, pianta piano terra e pianta copertura
	Tav A08	Prospetti e sezioni
	Tav A09	Prospetti e sezioni confronto
	Tav A10	Planimetrie con verifica dotazioni pubbliche e pertinenziali
	Tav A11	Render e fotoinserimento
ALLEGATI		
B	All B1	Norme Tecniche di attuazione
	All B2	Relazione Tecnica
	All B3	Scheda norma
	All B4	Quadro conoscitivo
	All B5	Schema convenzione
C	All C1	Relazione Geologica
	All C2	Relazione Idraulica

#### **Art. 5. Valore prescrittivo degli elementi costitutivi**

Gli elaborati del PA devono essere utilizzati tenendo conto delle precisazioni che seguono.

Riveste valore prescrittivo:

- il mantenimento delle aree residuali e degli spazi liberi di relazione con il viale alberato (via Aurelia);
- l'eliminazione o l'attenuazione degli ostacoli fisici che interferiscono con le visuali panoramiche che si aprono verso i rilievi;
- le soluzioni progettuali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica degli interventi rispetto agli assetti morfologici dei luoghi, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo;
- la limitazione dell'inquinamento luminoso degli impianti d'illuminazione esterna al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio.
- è prescrittiva l'ubicazione del fabbricato e dell'area destinata a parcheggio; sono ammesse limitate traslazioni che non mutano l'assetto planimetrico dell'insediamento ed i flussi di traffico di accesso ed uscita;

la messa a dimora, lungo il perimetro dell'ambito, escluso il lato su via Aprilia, di filari di siepi ed alberi di medio/alto fusto con funzione di schermature vegetali.

Riveste valore indicativo:

- il sedime, la forma e le destinazioni d'uso dell'edificio indicata negli elaborati. Questi potranno motivatamente subire limitate modifiche nel posizionamento sul lotto, nelle dimensioni, nelle destinazioni consentite e nelle altezze, sempre nel rispetto dei parametri urbanistici assegnati, delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dettate dalle presenti norme;
- le situazioni distributive logistiche che potranno essere variate, nel rispetto del perimetro massimo di attuazione e dei parametri urbanistici di riferimento del presente PA;
- la posizione prevista negli elaborati grafici per i parcheggi e la viabilità interna che potrà subire modeste variazioni, purché nel rispetto delle dotazioni minime derivanti dall'applicazione degli standard;
- la sagoma ed il numero dei livelli dei parcheggi seminterrati o interrati.

#### **Art. 6. Perequazione urbanistica**

L'attuazione del PA comporta la corresponsione da parte del soggetto attuatore di un contributo per la città pubblica pari a 360 euro per ogni metro quadrato di superficie edificabile realizzata, compresa quella derivante dal recupero delle consistenze edilizie esistenti.

## Sezione II. Modalità d'intervento

### Art. 7. Attuazione del Piano

Il PA viene realizzato sulla base di un'apposita convenzione nella quale sono regolate le modalità operative di realizzazione e di assolvimento del contributo per la città pubblica.

Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti norme si applicano le disposizioni contenute nelle norme tecniche di attuazione del RU e del regolamento edilizio comunale.

### Art. 8. Destinazioni ammissibili

Le destinazioni ammissibili sono quelle riconducibili alla categoria funzionale commerciale al dettaglio, comprensiva delle attività e degli spazi ad essa connessi: magazzini, depositi e servizi complementari alle attività commerciali.

L'insediamento di strutture commerciali di tipo alimentare è consentita entro la soglia massima della superficie edificabile di recupero di cui all'Art. 9.

E' ammessa la funzione direzionale fino ad un massimo del 20% del totale della superficie edificabile.

Le destinazioni d'uso indicate nelle planimetrie di progetto potranno variare all'interno delle categorie funzionali ammissibili e nei limiti prescritti dalla presenti norme.

### Art. 9. Categorie d'intervento ammissibili

Per le finalità del PA, nei limiti del dimensionamento di cui all'Art. 10, sono ammesse le seguenti categorie d'intervento edilizio ai sensi dell'art. 18 delle norme tecniche di attuazione del RU:

- manutenzione ordinaria (*Ma.o*) e straordinaria (*Ma.str*);
- restauro e risanamento conservativo (*Re/Co*);
- ristrutturazione edilizia (*Rist.cons.* e *Rist.ric.*);
- addizione volumetrica (*Add.*);
- interventi pertinenziali (*Int.pert* e (*Acc.*);
- sostituzione edilizia (*Sost.*);
- demolizione senza ricostruzione (*Dem.*);
- ristrutturazione urbanistica (*Rist.urb*);

### Art. 10. Dimensionamento e parametri urbanistici

Per la definizione dei parametri urbanistici si fa riferimento al DPGR 39/R/2018.

La capacità edificatoria dell'ambito d'intervento è determinata esclusivamente dalla superficie edificabile (SE) come definita dall'art. 10 del DPGR 39/R/2018.

Gli interventi edilizi devono rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- superficie territoriale: 24.220 mq;
- superficie fondiaria: 24.220 mq;
- SE massima realizzabile: 6695 mq, di cui 4918 mq di recupero e 1777 mq di nuova edificazione;
- altezza massima del fabbricato: non superiore a 6 m;
- rapporto di copertura massimo: 32%;
- Aree verdi: non inferiori al 25% della superficie fondiaria;
- Aree permeabili: non inferiori al 25% della superficie fondiaria;

- Area a parcheggio: devono essere rispettate le quantità minime previste:
  - o dalla L. n. 122/1989 per i parcheggi per la sosta stanziale;
  - o parcheggi per la sosta di relazione di cui alla LR n. 62/2018 e al DPGR 23/R/2020,
  - o parcheggi di uso pubblico di cui al DM n. 1444/1968.

Per la quantificazione dei parcheggi previsti dalla L. n. 122/1989 si assume la dotazione maggiore tra quella determinata dall'adozione del parametro di 0,35 mq per ogni mq di SE e quella determinata dal rapporto di 1/10 del volume virtuale come definito dall'art. 24, comma 3, lett. a) del DPGR n. 39/R/2018.

L'altezza massima consentita è riferita al piano dei parcheggi esterni, costituito dalla piastra sulla quale poggiano i fabbricati e che uniforma il piano alla quota superiore esistente contigua alla via Aurelia.

#### **Art. 11. Criteri relativi agli interventi**

Relativamente alle distanze dai confini, dalle strade pubbliche e tra gli edifici, ferme restando le norme DM n. 1444/1968, del Codice Civile, del Codice della Strada e della normativa antisismica, nonché le disposizioni del vigente RU e del Regolamento edilizio, sono da rispettare le seguenti prescrizioni:

- la distanza minima da strade pubbliche non deve essere inferiore ad 1/2 dell'altezza dell'edificio con un minimo assoluto di 5 m;
- la distanza minima dai confini deve essere maggiore o uguale ad 1/2 dell'altezza dell'edificio con un minimo assoluto di 5 m;

Rispetto ai volumi interrati vanno rispettati i seguenti criteri:

- l'extrasagoma è ammissibile solo per destinazioni a parcheggio e purché venga rispettata la distanza di 1,50 m dai confini privati e di 3,00 m dalla strada pubblica,
- in conformità agli assetti idrogeologici il parcheggio interrato/seminterrato può essere realizzato anche su più livelli.

Fermo restando quanto previsto dal Codice Civile sono escluse dal regime delle distanze di cui sopra le viabilità interne di servizio e quelle ciclabili. Sono altresì escluse dal computo delle distanze gli elementi funzionali quali le rampe di accesso per servizi di carico e scarico nonché i riempimenti o i livellamenti determinati in adeguamento morfologico dell'area, giustificato dalla relazione di fattibilità idraulica.

Le aree per verde privato rappresentano fasce di mitigazione lungo il corso d'acqua denominato Fossa grande posta nel confine sud est, e nelle aree di interposizione con i parcheggi. Previsione di messa a dimora di essenze autoctone e riutilizzo delle essenze arboree presenti (ulivi) con integrazione di nuove essenze da posizionarsi nelle zone di delimitazione tra gli stalli dei parcheggi.

#### **Art. 12. Criteri relativi ai parcheggi**

I parcheggi sono previsti in parte nella zona sottostante il sedime del fabbricato (sottopiastra) ed in parte sull'area esterna. L'accesso avviene dalla via Aurelia, da via degli Oliveti e da via Aprilia.

I parcheggi sono proporzionalmente pertinenti ad ogni destinazione ed ad essa esclusivi, rispondono alle prescrizioni del DM n. 1444/68, della L. n. 122 /89 e del DPGR 23/R/2020. Ogni eventuale variazione del progetto con diversa ripartizione delle destinazioni prescinde da una riquantificazione dei parcheggi.

Le aree destinate a parcheggio comprendono sia gli spazi destinati agli stalli che alle aree di manovra e di ingresso/uscita. Gli stalli auto devono avere dimensioni minime non inferiori a 2,5x5,0 m.

Devono essere previsti stalli per motocicli nella misura di due ogni dieci posti auto o frazione di dieci, con dimensioni minime non inferiori a 2,5x1,0 m.

I parcheggi interrati, in deroga al regime sulle distanze previste dal RU, devono rispettare una distanza non inferiore a 3,00 m dalle strade ed 1,5 m dai confini. I parcheggi interrati, non eccedenti le dotazioni minime definite dalle norme statali e regionali, potranno essere realizzati anche al di fuori della sagoma dell'edificio, previa presentazione all'Amministrazione di un atto unilaterale d'obbligo - registrato e trascritto - che dovrà prevedere l'impegno del proprietario a non mutarne la destinazione d'uso, pena la riduzione in pristino.

### **Art. 13. Materiali e sistemazioni esterne**

Al fine di garantire un adeguato livello qualitativo degli interventi edilizi devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

1. fabbricato: Il fabbricato, costituito da un piano Parcheggio sottopiazza e da un piano Commerciale fuori terra, sarà realizzato con struttura mista, con fondazioni in cemento armato, solai e pareti in elementi prefabbricati. Le finiture esterne delle pareti, realizzate con pannelli prefabbricati, saranno costituite da schermature in materiali nobilitati di tipo metallico o sintetico con colori in armonia con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche.

L'utilizzo degli infissi in struttura metallica privilegerà la continuità visiva del vetro e le sue trasparenze.

L'elemento porticato dovrà identificare attraverso la sua geometria e l'utilizzo delle colonne inclinate una percezione visiva che identifichi in modo inequivocabile l'accesso alla struttura, con visibilità anche dalla viabilità pubblica.

2. sistemazioni esterne: Le parti esterne dovranno essere realizzate con le seguenti caratteristiche:

- La viabilità di accesso ai parcheggi sarà realizzata con asfalti drenanti e delimitata con opportune cordature a contorno delle aiuole di separazione degli stalli a parcheggio.
- Le parti che definiscono gli stalli di parcheggio saranno delimitate con aiuole ospitanti essenze arboree appartenenti alla tradizione locale con caratteristiche ombreggianti.
- la pavimentazione dei parcheggi dovrà essere realizzata con materiali di tipo autobloccanti o simile di tipo grigliato al fine di garantire una pavimentazione permeabile con un'integrazione di parti verdi
- Le aree adibite a Verde sono quelle principalmente posizionate lungo il percorso della "Fossa Grande" e riguardano la creazione di tappeto erboso con la messa a dimora degli ulivi preesistenti nell'area nonché di essenze cespugliate di tipo autoctono.
- All'interno di tale area verranno posizionate anche panchine di sosta ed elementi di arredo urbano
- Le recinzioni saranno previste attraverso la realizzazione di un cordolo di 60 cm con sovrastante griglia metallica zincata, mitigata da essenze arboree tipo cespugliato di tipo autoctono, ad eccezione di quella prospiciente via Aprilia che sarà costituita da un pannello continuo, sul quale verranno posizionate essenze a cascata.  
Tale recinzione costituisce anche elemento di mitigazione visiva alla rampa di accesso al piano di sbarco delle merci.

### **Art. 14. Barriere architettoniche**

In sede di progettazione edilizia degli interventi previsti nel progetto dovrà essere garantito il rispetto delle disposizioni della L. n. 13/89 e del relativo DM n. 236/89 in materia di abbattimento di barriere architettoniche, con le seguenti prescrizioni in conformità alla norma di riferimento ed in particolare:

- larghezza delle aperture sull'esterno e di accesso ai servizi igienici,
- adeguamento delle quote esterne con quelle interne attraverso livellamenti o realizzazione di rampe;
- dimensionamento dei servizi igienici dedicati all'utilizzo di portatori di handicap;
- posa in opera di apprestamenti di supporto alle azioni derivate da soggetti diversamente dotati.



**Art. 15. Fonti energetiche rinnovabili e di edilizia sostenibile**

Gli interventi previsti dal PA devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana;
- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare misure attive e passive di risparmio energetico;
- inserire adeguate opere per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui;
- prevedere sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali;
- realizzare parcheggi e piazzali con modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo;
- posizionare i corpi di fabbrica in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione dei vani interni che per l'utilizzo fotovoltaico.

Martelli Roberto

Cotefa

