

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Piano Attuativo di iniziativa privata

per la realizzazione di:

Impianto Sportivo Polifunzionale “Next Gen Tennis Team Asd”

TECNICO PROGETTISTA:
GIOVANNA PUCCI ARCHITETTO

COMMITTENTE:
TURISPORT S.r.l.

Aggiornamento a seguito di Integrazione successiva alla Conferenza Servizi ai sensi dell’art.23, comma 3 della Disciplina del PIT, tenutasi in data 05.10.2023

18 novembre 2023

Aggiornamento a seguito di Integrazione successiva alla Conferenza Servizi ai sensi dell’art.23, comma 3 della Disciplina del PIT, tenutasi in data 21.12.2023

10 gennaio 2024

Indice:

Sezione I. Norme di carattere generale	3
Art.1. Contenuti e campo di applicazione	3
Art.2. Efficacia	3
Art.3. Elementi costitutivi	3
Art.4. Valore prescrittivo degli elementi costitutivi	4
Art.5. Perequazione urbanistica	5
Art.6. Perequazione sociale	5
Sezione II. Modalità di intervento	6
Art.7. Attuazione del Piano e Procedure	6
Art.8. Criteri relativi agli interventi	6
Art.9. Criteri relativi ai parcheggi	6
Art.10. Disciplina specifica degli interventi	7
Art.11. Caratteristiche costruttive	8
Art.12. Criteri relativi all'uso di fonti energetiche rinnovabili e di edilizia sostenibile	11

Sezione I. Norme di carattere generale

Art.1. **Contenuti e campo di applicazione**

Il documento formato dagli elaborati elencati all'Art.3 delle presenti norme tecniche di attuazione (N.T.A.) costituisce il Piano Attuativo di iniziativa privata (P.A.), previsto dall'art.11, comma 2, delle norme tecniche del "Regolamento Urbanistico" del Comune di Massa, e nella fattispecie, regolato dalla Scheda normativa di progetto di cui all'art.10 delle presenti N.T.A.

La zona interessata dal P.A. è quella individuata dal Piano Strutturale, come facente parte dell'U.T.O.E. n.6- Ronchi-Poveromo, con destinazione a Verde Sportivo (di cui all'art.128 delle N.T.A. del P.S.), all'interno del Sistema Territoriale di Costa (di cui all'art.19 delle N.T.A.), entro il perimetro del Sottosistema Territoriale di Ronchi-Poveromo (di cui all'art.20 delle N.T.A.).

Il P.S. è approvato con Delibera di C.C. n.66 del 09/12/2010

Il R.U. è approvato con Deliberazioni di C.C. n.142 del 30/07/2019 e n.117 del 20/07/2021

Art.2. **Efficacia**

Il presente P.A. è strumento urbanistico di dettaglio del Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 107 della LR 65/2014 e s.m.i., nonchè strumento di attuazione dello stesso.

Per la validità del P.A. si applica quanto indicato all'art.110 della LR 65/14 e s.m.i..

Per le procedure di approvazione si applicano i disposti di cui all'art.111 della LR 65/14 e s.m.i..

Art.3. **Elaborati tecnici di P.A.**

Il P.A. è costituito dai seguenti elaborati:

A) Quadro Conoscitivo, formato da:

- Relazione Tecnica
- Relazione geologica geotecnica di Fattibilità per P.A. di iniziativa privata
- Relazione Idraulica ai sensi delle NTG del R.U.

- TAV.1 - Inquadramento cartografico e fotografico.
Area oggetto di intervento e relativo contesto
- TAV.2 - Quadro Conoscitivo di P.S.: Sistemi territoriali e funzionali, Reti tecnologiche e
Carta dei Vincoli
- TAV.3 - Quadro Conoscitivo di R.U.:Usa del suolo e sviluppo urbano
Reti Tecnologiche, Aree boscate e Piano Paesaggistico
- TAV.4 - Stralcio del Regolamento Urbanistico:
Scheda VS.6.01 – Cartografia Catastale

B) Quadro Progettuale, formato da:

- *Il Rapporto Ambientale* cui all'art.24 LRT 10/2010 e s.m.i.
- Sintesi Non Tecnica

- Dichiarazione di sintesi ai sensi dell'art.27 L.R.10/2010
- TAV.5 – Planivolumetrico di progetto e Profili
- TAV.6 – Planimetria di progetto e Sezioni
Tabella degli standards
Opere di urbanizzazione primaria
- TAV.7 – Planimetria generale dell'area oggetto di P.A.. Il Parco
- TAV.8 - Il Progetto della Club House. Piante Prospetti Sezioni
- TAV.9 - Il Progetto degli spazi aperti e del verde. Il Parco
- TAV.10 – Particolari viste del Progetto

C) Studi di inserimento paesaggistico dell'intervento

- TAV.11 - *“Dimostrazione del mantenimento dell'unitarietà percettiva delle pertinenze”*
Planimetria del verde
- TAV.12 - Studi di inserimento paesaggistico dell'intervento
“Dimostrazione del mantenimento dell'unità percettiva delle pertinenze”

D) Norme Tecniche di Attuazione di P.A.

E) Schema di Convenzione

Art.4 Valore prescrittivo degli elementi costitutivi

Gli elaborati del P.A. devono essere utilizzati tenendo conto delle prescrizioni qua di seguito indicate, oltrechè della prescrittività delle Tavole grafiche, specialmente in relazione all'uso dei materiali di finitura e di sistemazione del verde,:

- è vincolante la localizzazione dell'area destinata a parcheggio
- è vincolante il numero massimo di campi tennis pari a n°10, e campi padel pari a n°2
- è vincolante l'orientamento dei campi gioco all'aperto, nella direzione Nord-Sud, con una tolleranza di 15° verso Est o Ovest (ai sensi del Regolamento per *“Gli impianti per il tennis, il beach tennis ed il padel”*, approvato dalla Giunta Nazionale del CONI con deliberazione n.453 del 15/12/2020)
- è vincolante l'ubicazione dell'edificio di servizio in area di “assenza di pericolosità idraulica”
- è vincolante la presenza di “Servizi di supporto per l'attività sportiva” (locali tecnici, spogliatoi per atleti e addetti, locale di Primo Soccorso, uffici amministrativi...previsti per realizzazione categoria *“top school”*, ai sensi del Regolamento per *“Gli impianti per il tennis, il beach tennis ed il padel”*, approvato dalla Giunta Nazionale del CONI con deliberazione n.453 del 15/12/2020)
- è vincolante il rispetto delle “Caratteristiche dei campi gioco” (ai sensi del Regolamento per *“Gli impianti per il tennis, il beach tennis ed il padel”*, approvato dalla Giunta Nazionale del CONI con deliberazione n.453 del 15/12/2020)

- non è vincolante la forma dell'edificio di servizio indicata nelle planimetrie e nei profili individuati nella Tavola di progetto n.8, poichè, pur individuando già una conformazione planimetrica e una distribuzione interna, devono ritenersi indicative e potranno motivatamente subire limitate modifiche nel posizionamento sul lotto (sempre da mantenersi all'interno comunque della porzione connotata da assenza di Pericolosità Idraulica), nelle dimensioni, sempre nel rispetto dei parametri urbanistici di progetto, delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dettate dalle presenti norme.

Art.5 Perequazione urbanistica

La Scheda normativa di progetto di cui all'art.10 delle presenti norme tecniche, prevede per l'area oggetto di P.A. l'intera Superficie Territoriale, di mq 18.625, destinata essa stessa a "Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico", quale "Verde pubblico".

Il soggetto attuatore propone comunque:

- cessione aree per "viabilità pubblica di progetto" finalizzata all'allargamento stradale in corrispondenza delle curve del tracciato viario comunale di Via San Ginese e Via Giovanni Marradi, per una superficie complessiva di circa mq 60,00

- ripristino del manto stradale (asfaltatura) dell'anello viario comunale di Via San Ginese e Via Giovanni Marradi, per l'estensione dell'intero perimetro rigirante attorno al lotto oggetto del P.A., per circa mq 1.800,00

- realizzazione linea elettrica di illuminazione stradale dell'anello viario comunale di Via San Ginese e Via Giovanni Marradi, per l'estensione dell'intero perimetro rigirante attorno al lotto oggetto del P.A., comprensiva dell'installazione di n° 28 elementi circa di punti luce su pali,

- allacciamento alle linee a rete pubbliche (acquedotto, gas, elettricità,...)

il tutto come meglio indicato nell'elaborato grafico di corredo al presente P.A. di cui alle Tavv..5,6,7, e descritto nell'allegato Schema di Convenzione (elab.E)

Art.6 Perequazione sociale

Il soggetto attuatore si fa promotore del seguente servizio sociale alle scuole:

- Realizzazione del progetto "Racchette di classe", progetto nato dall'impegno congiunto del Ministero dell'Istruzione, Università e Ricerca (MIUR), del Comitato Olimpico Nazionale Italiano (CONI) e della Presidenza del Consiglio dei Ministri, per promuovere l'educazione fisica fin dalla scuola primaria e ancor prima, dalla scuola materna, a vantaggio dei processi educativi e formativi delle giovani generazioni, eventualmente supportata da un servizio di pulminaggio organizzato a sua stessa cura, come meglio descritto nell'allegato Schema di Convenzione (elab.E),

e della realizzazione di:

- Riqualificazione di area boscata della superficie di mq 8.500 (NCT Comune di Massa: fg.161, particelle 250, 76), come "parco di proprietà privata di uso pubblico", legato all'attività sportiva, comprendente percorsi salute, piccolissime attrezzature per sport all'aperto ed eventuali piccoli

manufatti (così come consentiti dalle NTA del R.U. per le aree classificate “*Aree a Verde privato, aree agricole residuali interne ai tessuti, aree alberate e alberi tutelati*”), il cui buon uso sarà disciplinato da precise Regole stabilite dalla proprietà, apposte all’ingresso, e da orari di accesso consentiti.

Si precisa che i piccoli manufatti e le attrezzature posizionate, dovranno essere facilmente rimovibili al fine di facilitare un eventuale totale ripristino dei luoghi.

Sezione II. Modalità di intervento

Art.7. Attuazione del Piano e Procedure

Il P.A. viene realizzato sulla base di apposita Convenzione nella quale sono regolate le modalità operative di realizzazione, di cessione e di realizzazione delle opere di urbanizzazione, oltre alle necessarie garanzie.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire secondo un programma operativo concordato tra l’Amministrazione e l’operatore privato.

Il P.A. verrà attuato mediante SCIA in alternativa al Permesso di Costruire, ai sensi del disposto di cui all’art.134 comma 2 della LRT 65/14, prevista per le opere indicate all’art.23 comma 01 del Testo Unico dell’Edilizia n.380/2001.

Art.8. Criteri relativi agli interventi

Relativamente all’edificio di servizio “Club house”, e ai campi gioco dotati di coperture, per quanto attiene alle distanze dai confini, dalle strade pubbliche e tra gli edifici, saranno rispettate:

- le norme DM n. 1444/1968, del Codice Civile, del Codice della Strada e della normativa antisismica, nonché le disposizione del vigente Regolamento Urbanistico, della Scheda VS.6.01 allegata alle N.T.A. del R.U. e del Regolamento edilizio, oltrechè quanto indicato nella Scheda Norma di P.A. di cui all’art.10 delle presenti N.T.A.

Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.A. deve essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria ad oggetto. Per superficie permeabile di pertinenza di un edificio s’intende la superficie non impegnata da costruzioni fuori terra o interrate che consenta l’assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche.

Art.9. Criteri relativi al dimensionamento dei parcheggi

Il dimensionamento delle aree destinate a parcheggio dal presente P.A., così come individuate nella Tavola nn.6, e 7 , devono rispettare le seguenti condizioni:

Rispetto ai parcheggi privati scoperti (spazi sosta e area di manovra) , saranno comunque rispettati:

- art.9 delle N.T.A. del R.U., per quanto previsto per interventi a destinazione “Direzionale e di servizio”: “*Parcheggi privati: 35 mq/100 mq di S.E. per la sosta stanziale*”

- art.41-sexies della L.1150/42, così come modificato dall’art.2 L.122/89: “*1mq/10 mc di costruzione*”

Rispetto ai parcheggi di uso pubblico scoperti (spazi sosta e area di manovra), saranno comunque rispettati:

- art.9 delle N.T.A. del R.U., per quanto previsto per interventi a destinazione “Direzionale e di servizio”: *“Parcheggi ad uso pubblico: 0,4 mq/1mq di SE”*

- art.9 delle N.T.A. del R.U, prescrive che *“Devono inoltre essere previsti stalli per motocicli nella misura di 2 ogni 10 posti auto o frazione di 10”*

Rispetto a quanto prescritto dal Regolamento per “Gli impianti per il tennis, il beach tennis ed il padel”, approvato dalla Giunta Nazionale del CONI con deliberazione n.453 del 15/12/2020):

- *“Deve essere previsto almeno un posto auto per utenti DA ogni 50 posti per autovetture o frazione”*.

Art.10. **Disciplina specifica degli interventi**

SCHEMA NORMA di PIANO ATTUATIVO

Standards Urbanistici degli Indici di Progetto

N	Parametro	Descrizione
1	Superficie territoriale	18.625,00 mq
2	Destinazione d'uso	<i>“Verde Sportivo” (art.128 N.T.A.)</i>
3	S.c. dell'edificio di servizio	1.142,43 mq < 1.862,50 mq S.c.=6,13% S.T.;<10% S.T.
4	S.c. delle strutture sportive dotate di copertura	4.736,64 mq
5	Hmax dell'edificio di servizio	6,70 m (con HF var. da 3,40 a 6,70 m)
6	Hmax delle strutture sportive dotate di copertura (tennis)	11,00 m
7	Hmax delle strutture sportive dotate di copertura (padel)	10,00 m
8	Distanze dell'edificio dai confini di proprietà	D1 > 10 m
9	Distanze dell'edificio dalla viabilità	D2 > 10 m
10	Distanze dell'edificio dai fabbricati	D3 > 10 m
11	Distanze delle strutture coperte (h=11,00 m per campi tennis), dai confini e dalle strade	D4 > 16,50 m
12	Distanze delle strutture coperte (h=10,00 m per campi padel), dai confini e dalle strade	D4 > 15 m
13	Superficie fondiaria Mappali 128 e 132 (S.F.)	18.200,00 mq

14	Indice di Copertura Edificio di servizio (I.C.)	6,2%
15	Superficie Complessiva Edificio di servizio (S.Com.)	1.307,76 mq
16	Superficie Edificabile Edificio di servizio (S.E.)	1.657,3 mq di cui: P.T.= mq 1,122,18 P.1°= mq 535,12
17	Volume Totale Edificio di servizio (V.Tot)	5.602,73 mc
18	Volume Edificabile Edificio di servizio (V.E.)	4.971,9

Rapporto di permeabilità di progetto= 65,25% della Sup.lotto (mq 12.152,41)

>25% da prescrizione (mq 4.656,25)

Calcolo Superfici Impermeabili di progetto: 34,75% della Sup.lotto (mq 6.472,59)

S.C fabbricato	=mq 1.142,43 +
S.C campi dotati di copertura	=mq 4.736,64 +
Sup. campo scoperto realizzato in play-it	=mq 593,52
Totale Superfici Impermeabili	=mq 6.472,59

Calcolo Superfici permeabili di progetto= mq (18.625- 6.472,59)= mq 12.152,41

Art.11. **Caratteristiche costruttive**

Al fine di perseguire l'obiettivo di un adeguato e rispettoso inserimento ambientale nel contesto naturale/costruito esistente dei luoghi, anche e soprattutto al fine di mettere in atto le misure di mitigazione proposte nel Documento Preliminare per la verifica di assoggettabilità a procedura di VAS di cui all'art.23 della LRT 10/2010 e s.m.i., e nel Rapporto Ambientale di cui all'art.24 della LRT 10/2010 e s.m.i, nella realizzazione dell'impianto sportivo ad oggetto, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Prospetti dell'edificio di servizio– tutti i fronti dell'edificio di servizio “Club house”, devono essere complanari per tutto il loro sviluppo nel senso dell'altezza (dal Piano Terra al Piano 1°), con assenza di aggetti significativi, cornici o altro. Non sono ammessi rivestimenti esterni in piastrelle di ceramica.

Da prediligere, a meno di impossibilità tecnica di utilizzo, l'uso del legno, quale “segno architettonico” dominante nella realizzazione dell'intero Impianto Sportivo (si vedano le coperture in archi lamellari lignei dei campi gioco, i vialetti di camminamento interni)

- Copertura dell'edificio di servizio - sono ammesse esclusivamente: copertura piana, copertura del tipo a ‘lastrico solare’ provvista di parapetto, copertura piana con tetto giardino. Consentito coprire spazi di transito/accesso con coperture leggere in policarbonato

- Serramenti, infissi dell'edificio di servizio - è vietato l'uso di serramenti e sistemi di oscuramento in alluminio anodizzato, argentato o dorato (consentito l'uso di alluminio o altro metallo verniciato, e legno); consentito l'impiego di ampie superfici vetrate
- Da prediligere, a meno di impossibilità tecnica di utilizzo, tecnologie e impianti volti al risparmio delle risorse energetiche
- Impianti tecnologici - è vietata qualunque installazione di antenne sulle facciate
- Da predisporre vani tecnici e/o opportune schermature per caldaie e unità esterne di climatizzazione
- Da prevedere strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i w.c.) e irrigui
- Per quanto riguarda l'acquedotto, tenuto conto che in via Marradi (strada lato Carrara) è presente una tubazione in Pead DE 63 e non DE 75 e che in via del Sale, gli ultimi 60 ml sono sempre in acciaio DN 80 (vetusto) e non in Pead DE 90, è previsto che, al momento della richiesta di allaccio, il richiedente doterà il proprio impianto, di serbatoi di accumulo e sistemi di pompaggio in grado di garantire portate e pressioni secondo le esigenze dell'impianto da realizzare
- Da realizzare sistema di fognatura separata e prevedere adeguata gestione acque nere (mediante sistema combinato di fossa Imhof e depuratore e connessione al reticolo di tubazioni interno al lotto, con opportuno sistema di canalizzazioni) e gestione acque bianche (mediante predisposizione rete idrica interna di canalizzazione costituita da tubature che raccoglieranno le acque scaricandole in corrispondenza di una ulteriore rete idrica perimetrale al lotto, costituita da vasche e scatolare interrati ed una nuova affossatura di canaletta campestre esistente posta sul confine sud, che mediante bocca tarata, scaricherà nella rete idrica principale)
- Da predisporre futuro allacciamento alla rete fognaria pubblica, attualmente in costruzione in Via Fescione
- Da mantenere intatti e invariati il reticolo dei canali esistenti
- Strutture di copertura n°6 campi tennis – è ammesso impiego di strutture lignee di archi lamellari fisse, completamente apribili su tutti i 4 lati
- Recinzioni del comparto - sono ammesse esclusivamente recinzioni di tipo vegetale, eventualmente sostenute da reti metalliche con o senza muretto (di altezza massima pari a 40 cm), o, in alternativa recinzione in elementi lignei con rete a maglie di collegamento, per un'altezza massima di ml 2.00
- Piantumazioni essenze arboree – da prediligere a meno di impossibilità tecnica di utilizzo, la messa a dimora di specie arboree aventi caratteristiche non allergizzanti: per i filari di alberi disposti lungo i confini, è consentito l'impiego di specie comprese nell'allegato C- “Elenco delle specie arboree ed arbustive” al “Regolamento del patrimonio verde pubblico e privato” (approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.26 del 31/03/2009 e modificato con Delibera del Consiglio Comunale n.61 del

10/08/2023), scelte fra essenze appartenenti a specie di 3^a grandezza (la cui altezza massima è sempre al di sotto di 20 ml), disposti a ml 3 dal confine; per le siepi disposte lungo i confini e a protezione delle aree sosta, sono da prediligere a meno di impossibilità tecnica di utilizzo, specie scelte fra quelle tipiche della “macchia mediterranea”, anche variamente composte; per le aiuole presenti all’interno del comparto, sono da prediligere a meno di impossibilità tecnica di utilizzo, specie arbustive autoctone tipiche della “macchia mediterranea”, conifere nane, e/o quelle tipiche degli ambienti ripariali, lungo argini di fiumi e in prossimità di fossi e fasce dunali (ad es. le canne comuni)

- Confini - l’area sportiva dovrà essere caratterizzata da alberature ai confini e da schermature vegetali come siepi, nel rispetto dei caratteri morfologici dei luoghi

- Parcheggio - da prediligere, a meno di impossibilità tecnica all’utilizzo, per quanto possibile modalità costruttive che evitino l’impermeabilizzazione e permettano l’infiltrazione delle acque nel suolo, come grigliati inerbiti o simili, corredati da cordoli a secco con canalette di raccolta di acque meteoriche, anche con inserimento di piccoli punti luce completamente complanari alla quota della strada

- Vialetti interni di camminamento - da prediligere, a meno di impossibilità tecnica di utilizzo, per quanto possibile modalità costruttive che evitino l’impermeabilizzazione e permettano l’infiltrazione delle acque nel suolo, come semplici doghe di legno e/o elementi in pietra appoggiati al suolo, comodamente agibili ai soggetti D.A.

- Percorso “ad anello” per la corsa degli atleti - è prescritta la realizzazione con impiego modalità costruttive assolutamente naturali, mediante utilizzo di fondo in piccoli sassi di ghiaia e simili, a garanzia di assoluta permeabilità

- Illuminazione stradale - consentita a meno di impossibilità tecnica di utilizzo, l’installazione di punti luce su pali in esile struttura metallica

- Porzioni di camminamenti pavimentati antiscivolamento – saranno consentite a meno di impossibilità tecnica di utilizzo, porzioni di pavimentazione stabile allo scopo di raccordare i percorsi interni a vantaggio della comoda e corretta percorribilità per fruitori diversamente abili in carrozzina, come:

- marciapiede rigirante tutt’attorno alla Club House,
- rampe di accesso ai 2 ingressi alla Club House,
- rampa di accesso al Pronto Soccorso

Art.12. Criteri relativi all'uso di fonti energetiche rinnovabili e di edilizia sostenibile

Rispetto all'uso di fonti energetiche rinnovabili e di tecnologie per il risparmio energetico negli edifici, risultano prescrittive le normative regionali e nazionali, con particolare riferimento alle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana".

In fase di progettazione degli interventi previsti nel PA, devono essere adottate le misure di mitigazione degli effetti sulle risorse naturali e paesaggistiche dei luoghi.