



# COMUNE DI MASSA

Provincia di Massa – Carrara

Settore Urbanistica, Edilizia Privata e Suap

*Variante n. al Regolamento Urbanistico con contestuale Piano di Recupero relativo all' Ex Villa Oliviero, viale Lungomare di Levante*



*Giugno 2024*

*aggiornamento Settembre 2025*

*Stato sovrapposto a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni*

## c)QUADRO PROGETTUALE

### Allegato C Norme Tecniche di Attuazione

*Richiedente:*

PAX INTERNATIONAL srl  
con sede in Cascina, via Tosco Romagnola n.742  
C.f.000899404556 – P.iva 04584830485

*Progettisti:*

  
STUDIO ASSOCIATO | BOCELLI ARCHITETTURA AMBIENTE  
Via Volterrana n° 51 56030 Lajatico (PISA) tel/fax 0587398070 P.IVA: 01822380505  
info@studiobocelli.com – info@pec.studiobocelli.com  
ARCH. ALBERTO BOCELLI

## Sommario

Sezione I – Norme di carattere generale .....	2
Art. 1 FINALITA' ED OBIETTIVI .....	2
Art. 2 CONTENUTI DEL PIANO DI RECUPERO.....	2
Art. 3 EFFICACIA.....	2
Art. 4 ELENCO DEGLI ELABORATI.....	3
Art. 5 CATEGORIE FUNZIONALI AMMESSE .....	3
Art. 6 PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI PER LA PROGETTAZIONE .....	4
Art. 7 INTERVENTI COMPENSATIVI/PEREQUATIVI .....	4
Sezione II – Modalità d'intervento .....	5
Art. 8 ATTUAZIONE DEL PIANO.....	5
Art. 9 CATEGORIE D'INTERVENTO AMMISSIBILI.....	5
Art. 10 CRITERI RELATIVI AGLI INTERVENTI.....	7
Art. 11 MATERIALI E SISTEMAZIONI ESTERNE .....	7
Art. 12 BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	8
Art. 13 EDILIZIA SOSTENIBILE .....	9
Art. 14 NORME TRANSITORIE .....	9

## Sezione I – Norme di carattere generale

### Art. 1 FINALITA' ED OBIETTIVI

Premesso che con la contestuale variante al RU viene riunificato l'intero complesso immobiliare in un unico ambito di conservazione denominato AC.6.04 – Ex Villa Oliviero, con lo scopo di riqualificare e valorizzare la villa con il suo giardino e di privilegiare il ritorno alla originaria configurazione storico/monumentale dell'intera proprietà con norme che consentano procedure più snelle e dirette per gli interventi sui singoli immobili.

Per la necessaria riunificazione funzionale delle aree interne e per la loro ricomposizione, si è ritenuto opportuno operare attraverso un Piano di Recupero unitario convenzionato che fornirà il necessario disegno complessivo ed il dettaglio di ogni singolo intervento nel rispetto delle indicazioni della Scheda norma della variante.

L'obiettivo del Piano di Recupero è quello di riqualificare e valorizzare la villa con il suo giardino e di privilegiare il ritorno alla originaria configurazione storico/monumentale dell'intero complesso attraverso il recupero di questa area privata, ormai chiusa da decenni e completamente inutilizzata.

### Art. 2 CONTENUTI DEL PIANO DI RECUPERO

Il Piano contiene le seguenti prescrizioni:

- Le norme di carattere generale
- Le modalità d'intervento

I contenuti del Piano di Recupero sono esplicitati dalla Relazione Tecnica Illustrativa e dagli elaborati grafici e relativi allegati come elencati nell'art. 4 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Le previsioni progettuali relative alla definizione architettonica, funzionale e tipologica dei singoli immobili, nonché alla loro riorganizzazione funzionale interna, potranno essere tuttavia modificabili in sede di progetto esecutivo da allegare al momento della presentazione del titolo abilitativo. Le modifiche non dovranno snaturare il progetto indicativo contenuto nel Piano di Recupero e dovranno essere comunque compatibili con i vincoli insistenti sul lotto e con quanto disciplinato dalla Scheda norma della variante.

### Art. 3 EFFICACIA

Il presente Piano di Recupero di iniziativa privata, unitario esteso a tutto il comparto, è uno strumento di pianificazione urbanistica di dettaglio del Regolamento Urbanistico redatto ai sensi dell'art. 119

della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. Il Piano di Recupero è realizzato entro il termine massimo di dieci anni dalla data di acquisizione dell'efficacia ai sensi dell'art. 110 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii.

#### **Art. 4 ELENCO DEGLI ELABORATI**

Il Piano di Recupero è composto dai seguenti elaborati:

- a) Relazione Tecnica Illustrativa
- b) Quadro Conoscitivo
  1. Tavola 1 – Inquadramento territoriale
  2. Tavola 2 – Inquadramento urbanistico
  3. Tavola 3 – Stato attuale generale
  4. Tavola 4 – Fabbricati oggetto di demolizione
  5. Allegato A – Analisi storica
  6. Allegato B – Documentazione fotografica
- c) Quadro Progettuale
  1. Tavola 5 – Stato di progetto generale
  2. Tavola 6 – Stato sovrapposto generale
  3. Tavola 7 – Stato di progetto fabbricato n. 17
  4. Tavola 8 – Stato di progetto fabbricato n. 7
  5. Tavola 9 – Stato di progetto fabbricati nn. 23 e 24
  6. Tavola 10 – Verifiche
  7. Tavola 11 – Specie arboree
  8. Tavola 12 – Tipologia dei materiali
  9. Tavola 13 – Coni visivi
  10. Allegato C – Norme Tecniche di Attuazione
- d) Valutazione di Impatto ambientale (VAS)
- e) Relazione geologica
- f) Scheda Norma di Fattibilità
- g) Schema di convenzione

#### **Art. 5 CATEGORIE FUNZIONALI AMMESSE**

Le categorie funzionali ammesse come specificate dalla Scheda norma AC.6.04 allegata al presente Piano di Recupero sono le seguenti:

- Turistico – Ricettivo con ristorazione e servizi annessi;
- Residenziale;
- Attrezzature di tipo culturale;
- Servizi complementari (magazzini e spazi accessori) alle destinazioni citate.

Il cambio di destinazione d'uso all'interno delle categorie sopra elencate non costituisce variante al presente Piano di Recupero.

## **Art. 6 PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI PER LA PROGETTAZIONE**

Gli elaborati del Piano di Recupero devono essere realizzati tenendo conto delle precisazioni che seguono.

Hanno valore prescrittivo:

- Rispettare con l'inserimento dei nuovi manufatti le visuali panoramiche, senza alterare i valori identitari dello skyline e senza compromettere i caratteri morfologici dei luoghi e della sua percettibilità;
- L'eliminazione di tutte quelle parti incongrue che contrastano con le caratteristiche morfologiche e tipologiche proprie del contesto in cui si inserisce il complesso immobiliare;
- Utilizzo di materiali e finiture atti all'eliminazione della disuniformità materica e cromatica.

Hanno valore indicativo:

- La forma, i materiali, le finiture e la distribuzione interna degli edifici indicati negli elaborati. Questi potranno motivatamente subire limitate modifiche nella forma, nei materiali e finiture e modifiche della distribuzione interna, sempre nel rispetto dei parametri urbanistici e dei vincoli presenti sul lotto e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dettate dalle presenti norme e dalla Scheda norma AC.6.04;
- La posizione prevista negli elaborati grafici per i parcheggi e la viabilità interna che potrà subire modeste variazioni.

## **Art. 7 INTERVENTI COMPENSATIVI/PEREQUATIVI**

La proprietà si impegnerà, in determinate occasioni, ad organizzare eventi culturali di interesse nazionale ed internazionale, quali eventi musicali, esposizioni artistiche, incontri letterari e quant'altro di attinente alla cultura ed all'arte.

In questo modo, una specifica zona del complesso immobiliare, scelta dalla proprietà, sarà destinata ad accogliere manifestazioni di sicuro interesse che polarizzeranno l'attenzione sul territorio massese, costituiranno elemento di richiamo e prestigio e di supporto all'economia locale.

Inoltre la proprietà ha concordato con l'Amministrazione comunale, a titolo perequativo e di "contributo per la città pubblica", di intervenire ulteriormente nel processo di riqualificazione del

contesto territoriale in cui è situata l'area in questione con il versamento al Comune di un contributo economico pari all'intera somma necessaria alla realizzazione del nuovo parcheggio pubblico previsto nella vicina area posta all'intersezione tra Via Ronchi e Via Donizetti ed individuato nel vigente RU quale PP.6.01, . Si tratta in sostanza di un'area di circa 760 mq posta in zona centrale di Ronchi Poveromo, dove lo strumento comunale rileva carenza di parcheggi pubblici.

Compresi nella quota perequativa la redazione del Progetto di Fattibilità Tecnico – Economica dell'opera in conformità alle misure di mitigazione ed alle prescrizioni paesaggistiche e/o tipologiche da consegnare al Comune, ~~nonché la cessione a titolo gratuito al Comune dell'area necessaria alla realizzazione del parcheggio, previa acquisizione dalla originale proprietà privata a cura e spese del Soggetto Attuatore,~~ **e la somma occorrente per l'acquisizione da parte del Comune dell'area necessaria alla sua realizzazione (pari a circa 760 mq) dall'attuale proprietà privata, secondo le procedure di legge.**

Gli elementi perequativi sopra descritti verranno disciplinati in sede di Convenzione nella quale saranno stabiliti i dettagli e le modalità attuative, da stipulare prima del ritiro del titolo abilitativo richiesto a seguito dell'approvazione del presente Piano di Recupero.

## Sezione II – Modalità d'intervento

### Art. 8 ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano di Recupero viene realizzato sulla base di un'apposita convenzione nella quale saranno stabiliti i dettagli e le modalità attuative.

Il presente Piano di Recupero, considerato il livello di definizione degli elaborati di progetto allegati, sarà attuato, in base agli interventi da realizzare, attraverso Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al Permesso a Costruire (S.C.I.A. in alternativa al Permesso di costruire) oppure Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.).

Tutti gli interventi elencati nell'Art. 9 delle presenti N.T.A. possono essere attuati tramite intervento diretto.

### Art. 9 CATEGORIE D'INTERVENTO AMMISSIBILI

Gli interventi ammessi nel Piano di Recupero sono i seguenti:

- Edifici di significativo valore:
  - Manutenzione ordinaria
  - Manutenzione straordinaria
  
- Edifici privi di valore architettonico:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione, in tutte le sue articolazioni ai sensi delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico
- Demolizione
- Sostituzione edilizia
- Cambio d'uso

- Piscine:

- Demolizione
- Ristrutturazione, in tutte le sue articolazioni ai sensi delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico

Nello specifico le categorie d'intervento applicate per ogni manufatto saranno le seguenti:

Edifici n. 1 e n. 6 (di significativo valore) rispettivamente manutenzione ordinaria e straordinaria;

Edifici n. 2 e n. 5 manutenzione ordinaria;

Edifici n. 8 e n. 9 manutenzione straordinaria;

Edifici nn. 3, 4, 13, 14, 15, 16, 18, 19 e 20 demolizione con recupero di volumetria;

Edificio n. 7 ristrutturazione conservativa di tipo b;

Edifici n. 23 e n. 24 ristrutturazione ricostruttiva di tipo b derivante rispettivamente per 37% e ~~18%~~ **19%** dalla demolizione dei volumi secondari sopra elencati;

Edificio n. 17 sostituzione edilizia utilizzando nel limite massimo del 45% della Volumetria Complessiva (VC) derivante dalla demolizione dei volumi secondari sopra elencati, sommato ad un modesto incremento di volume (di circa 132.00 mc.).

Il locale tecnico completamente interrato posto all'interno della sagoma dell'edificio n. 17 avrà un'altezza utile di ml 2.40. Si precisa che ai sensi del d.p.g.r. 39/R/2018 articolo 10 comma 2 lettera b) punto b.9) i locali interrati con altezza utile non superiore a ml. 2.40 sono esclusi dal conteggio della Superficie Edificabile (o edificata) SE e di conseguenza anche dal conteggio della Volumetria Complessiva (VC) così come definita dall'articolo 22 del d.p.g.r. 39/R/2018.

Piscine nn. 11, 12 e 22 demolizione senza ricostruzione;

Piscina n. 10 ristrutturazione conservativa di tipo b e ristrutturazione ricostruttiva di tipo a per il ponticello.

Per la riqualificazione e l'adeguamento del parco (alberature, vialetti, aree a verde, recinzioni, accessi e tutti gli interventi connessi con il ripristino delle aree esterne pertinentziali) sarà ammesso il restauro e risanamento conservativo.

## **Art. 10 CRITERI RELATIVI AGLI INTERVENTI**

### **Distanze dalla strada e dal confine**

I nuovi fabbricati dovranno rispettare la distanza minima assoluta di ml. 10 rispetto ai viali di valore paesistico/ambientale.

Per tutti gli interventi è ammessa una distanza minima dai confini di ml. 5, salvo deroghe specifiche per giustificati motivi di ricomposizione planivolumetrica.

La deroga sarà applicata all'edificio n.17 che allo stato attuale ha una distanza inferiore a ml. 5 dal confine. Si precisa che, nel caso l'intervento sia di demolizione e ricostruzione del fabbricato, esso deve rispettare la distanza minima di ml. 10 dai viali di valore paesistico/ambientale.

### **Superficie a parcheggio**

Il Piano di Recupero prevede spazi a parcheggio oltre i limiti previsti dall'articolo 9 delle NTA del Regolamento Urbanistico in vigore.

Si precisa che, il calcolo degli spazi a parcheggio è verificato sia nel caso della destinazione d'uso Turistico – Ricettivo che Residenziale.

La realizzazione delle aree a parcheggio deve avvenire con modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione del suolo e che siano realizzati con materiali coerenti con il contesto paesaggistico.

## **Art. 11 MATERIALI E SISTEMAZIONI ESTERNE**

I materiali e le tecnologie da impiegare negli interventi devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

Per gli edifici di significativo valore:

- Gli infissi esterni dovranno essere realizzati con forme analoghe a quelle originali in legno verniciato con colorazioni consone adatte al fabbricato sul quale saranno inseriti;
- Qualora le facciate presentino un evidente stato di degrado, dovranno essere recuperate nel rispetto della tipologia, dei materiali e delle colorazioni già presenti su tali fabbricati;
- Gli elementi decorativi, sia esterni che interni dovranno essere salvaguardati e valorizzati; qualora presenti degrado per deterioramento dovranno essere restaurati adottando specifiche tecniche di consolidamento; qualora sia inevitabile la loro sostituzione essa dovrà avvenire con materiali e forme identiche allo stato attuale;
- Le scale interne saranno rivestite con materiali analoghi a quelle già esistenti.

Per gli edifici di valore architettonico nullo:

- Le facciate esterne dovranno essere recuperate coerentemente con materiali e finiture che non siano in contrasto con il carattere tipologico degli edifici esistenti. I materiali utilizzati saranno intonaci di colore chiaro e rivestimento in pietra;
- Le tinteggiature saranno a calce con eventuali patinature e colori propri del tessuto edilizio;
- Il manto di copertura dovrà essere in coppi;
- I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere in rame;
- Gli infissi esterni saranno eseguiti nelle forme rettangolari e quadrate con infissi in alluminio di colorazione consona al luogo in cui saranno inseriti;
- I pergolati saranno composti da colonne rotonde intonacate di colore chiaro e la struttura sarà formata da travi e travicelli in legno da esterno ed il telo ombreggiante dovrà avere una colorazione chiara;

Le sistemazioni esterne dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- La viabilità carrabile e le aree adibite a parcheggio dovranno essere composte da ghiaia di colore chiaro;
- Il viale carrabile che dall'ingresso sul Lungomare porta ai locali tecnici è composto attualmente da una pavimentazione in ciottoli di porfido di fiume di grandi dimensioni. Tale pavimentazione sarà ripristinata;
- La pavimentazione intorno alla piscina principale potrà essere di più tipologie, anche in concomitanza tra loro. Potrà essere utilizzato il legno (teak o similari) e/o il porfido (in lastre a taglio vivo irregolari oppure in ciottoli di fiume di varie grandezze), in ogni caso dovranno essere utilizzati materiali che non alterino i valori identitari del luogo in cui andranno ad inserirsi;
- I vialetti esclusivamente pedonali (giardini all'italiana) saranno realizzate sempre con ghiaia di colore chiaro;
- Nelle aree a verde sarà prevista la posa di manto erboso, saranno recuperati i giardini all'italiana e saranno messe a dimore nuove essenze cespugliate oltre alla riqualificazione delle alberature e delle siepi già presenti;
- Le recinzioni saranno ripristinate con la stessa tipologia, forma e materiali di quelle attuali.

Si precisa che gli interventi previsti con il presente Piano di Recupero prevedono una miglioria complessiva nei confronti delle aree impermeabili e semipermeabili essendo prevista una loro diminuzione. Gli interventi risultano fattibili dal punto di vista idraulico, sismico e geologico.

## Art. 12 BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il progetto architettonico dovrà rispettare i disposti della legge 9.1.89 n. 13 del D.M. 14.6.89 n. 236 in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

## Art. 13 EDILIZIA SOSTENIBILE

Gli interventi previsti dal Piano di Recupero sono tenuti a rispettare le seguenti indicazioni:

- 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;
- L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare;
- **Sarà possibile installare idonee barriere antirumore ove necessario ai confini dell'area con le altre proprietà private. Tali dispositivi avranno altezza massima pari a ml. 3 e saranno disposti ai lati del confine di proprietà secondo le norme civilistiche in materia; inoltre saranno dotate di schermature di essenze arboree per neutralizzarne l'impatto visivo.**
- Realizzare i parcheggi e piazzali con modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

## Art. 14 NORME TRANSITORIE

Gli interventi del presente Piano di Recupero, possono essere realizzati mediante diversi e successivi titoli abilitativi per i singoli interventi (demolizione dei volumi secondari con realizzazione edificio n. 23 e n. 24, sostituzione edilizia dell'edificio n. 17, ristrutturazione edificio n. 7, sistemazione spazi esterni, etc.) previsti dalla normativa vigente per il tipo di intervento (S.C.I.A. o S.C.I.A. in alternativa al Permesso di Costruire, etc.).

Le tempistiche per gli adempimenti delle opere perequative saranno stabilite in sede di convenzione.

Lajatico, giugno 2024

Il progettista del Piano di Recupero  
**Arch. Alberto Bocelli**