



SETTORE LAVORI PUBBLICI - ASSETTO DEL TERRITORIO -  
PROTEZIONE CIVILE  
servizio pianificazione del territorio

---

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL'AMBITO D'INTERVENTO VS.6.01

**RELAZIONE TECNICA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

(ART. 33 DELLA LR 65/2014)

**Premessa**

Il territorio del Comune di Massa è disciplinato dal Piano strutturale (PS), approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 66 del 9/12/2010 e dal Regolamento urbanistico (RU), approvato con deliberazioni del Consiglio comunale n. 142 del 30/7/2019 e n. 117 del 20/7/2021, secondo le disposizioni transitorie di cui all'art. 230 della LR n. 65/2014.

La presente relazione viene redatta ai sensi dell'art. 33 della LR n. 65/2014 in riferimento al procedimento di formazione di un piano attuativo ai sensi dell'art. 107 della medesima legge, denominato "*Piano attuativo di iniziativa privata relativo all'ambito d'intervento VS.6.01*" (d'ora in poi *PA*). La relazione, come prescritto, dà motivamente atto della coerenza dello stesso con il piano strutturale e della conformità con il regolamento urbanistico.

**Motivazioni ed obiettivi del PA**

L'area dove si prevede la realizzazione del centro sportivo ricade nell'UTOE 6 Ronchi-Poveromo disciplinata dal RU in uno specifico ambito d'intervento denominato VS.6.01 con destinazione a verde sportivo.

La richiesta di attivare il procedimento di formazione del "*Piano attuativo di iniziativa privata relativo all'ambito d'intervento VS.6.01*" è stata inoltrata dalla proprietà in data 1/12/2021, prot. n. 82938, al fine di realizzare un centro sportivo polifunzionale denominato "*Next Gen Team AsD*".

La proposta progettuale consiste nel dare attuazione ad una specifica previsione del vigente RU, che ha inserito l'area d'interesse in un particolare ambito d'intervento denominato *VS.6.01* con l'obiettivo di rafforzare, con la dotazione di attrezzature sportive, un contesto paesaggistico di pregio, caratterizzato prevalentemente da aree inedificate e dalla prossimità con l'infrastruttura aeroportuale e con il viale litoraneo.

Il RU nella scheda normativa *VS.6.01* prevede la possibilità di attuazione mediante un intervento diretto solo nel caso in cui siano rispettati i parametri dimensionali riportati della scheda stessa, superati i quali, viene richiesta la redazione di un piano attuativo.

**Procedimento di formazione**

Il procedimento di formazione dei piani attuativi è disciplinato dall'art. 111 della LR n. 65/2014. Non è previsto, pertanto, l'avvio del procedimento di cui all'art. 17 della stessa legge regionale. Il *PA* non rientra nei casi di esclusione dalla verifica di assoggettabilità al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) previsti dall'art. 5 bis della LR n. 10/2010. Pertanto, nel caso in questione ne ha costituito avvio, in base all'art. 7 della LR n. 10/2010, la trasmissione all'Autorità competente del documento preliminare di cui all'art. 22 della LR n. 10/2010.

Di conseguenza, a seguito alla deliberazione della Giunta comunale n. 96 del 8/4/2022, si è dato avvio alla procedura di verifica di assoggettabilità al procedimento di VAS ai sensi dell'art. 22 della LR 10/2010, trasmettendo, in data 13/4/2022, prot. 26641, il documento preliminare sulla base del quale acquisire pareri e contributi dei soggetti competenti in materia ambientale, necessari alla formazione degli elaborati di piano e alle relative valutazioni.

L'Autorità competente, visti i contributi pervenuti dai soggetti competenti in materia ambientale, ha sottoposto il *PA* alla procedura di VAS (determinazione dirigenziale n. 1396 del 13/6/2022).

La procedura per la fase preliminare di cui all'art. 23 della LR n. 10/2010, avviata con note del 16/8/2021,

SETTORE LAVORI PUBBLICI - ASSETTO DEL TERRITORIO -  
PROTEZIONE CIVILE  
servizio pianificazione del territorio

prott. 61490 e 61491, si è conclusa in data 15/9/2022 con la raccolta dei contributi trasmessi dai soggetti interessati che sono stati valutati ai fini della loro recepimento nel PA.

In data 15/11/2022, prott. 86332/86334, è stata trasmessa al competente Ufficio Tecnico Genio Civile la richiesta di parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e deposito delle indagini geologiche e dei relativi elaborati cartografici ai sensi dell'art. 104 della LR 65/2014.

L'Ufficio Tecnico del Genio Civile, con nota pervenuta al protocollo comunale n. 87403 del 17/11/2022, ha rilasciato l'attestazione di deposito n. 2274 per la documentazione relativa alle indagini geologiche, anche ai fini dell'espressione del parere di cui all'art. 89 del DPR 6/6/2001 n. 380, per cui il Comune può procedere all'adozione dell'atto.

**Coerenza con il PS**

Per quanto d'interesse si richiamano le seguenti disposizioni contenute nella disciplina del PS:

- art. 28 *Sottosistema funzionale dei luoghi e degli spazi della collettività;*
- art. 30 *Sottosistema funzionale dei servizi e delle funzioni di utilità generale;*
- art. 82 *Obiettivi, criteri e prestazioni per il Sottosistema funzionale dei luoghi e degli spazi della collettività;*
- scheda di dimensionamento dell'UTOE 6.

L'art. 28, stabilisce che il *Sottosistema funzionale dei luoghi e degli spazi della collettività* è finalizzato a determinare e promuovere la qualità e la funzionalità degli insediamenti ai diversi livelli – di vicinato, locali, urbani, di area vasta – ricercando, fra tutti i soggetti pubblici e privati che svolgono funzioni di utilità generale, nuove sinergie e opportunità di crescita e di coesione sociale.

Il Sottosistema intende garantire la continuità programmatica, operativa e gestionale di lungo periodo necessaria nei processi finalizzati a sostenere la crescita della città e degli insediamenti come luogo di accoglienza e di integrazione sociale individuando specifiche strategie per la definizione coerente delle azioni attivate dalla sequenza dei RU alla quale è demandata l'attuazione progressiva degli obiettivi del *Sottosistema funzionale dei luoghi e degli spazi della collettività* così come definiti dall'Art. 82 della presente disciplina.

L'Art. 30 definisce il *Sottosistema funzionale dei servizi e delle funzioni di utilità generale* quale sottosistema comprendente i servizi e le funzioni di utilità generale e costituisce la base sostanziale per:

- assicurare la corretta distribuzione sul territorio delle funzioni necessarie favorire la corretta fruizione dei servizi pubblici e privati di utilità generale superando i criteri numerici e indifferenziati sottostanti agli standard urbanistici, assumendo per la localizzazione degli elementi incidenti sulla qualità della vita criteri che tengano conto di valutazioni di funzionalità, di accessibilità, di equilibrata distribuzione sul territorio e, nell'insieme, della loro effettive capacità di dare risposte alle diverse tipologie di utenza e di affermare un diffuso e stabile livello di qualità urbana;
- individuare le situazioni presenti o potenziali di degrado nel sistema insediativo e determinare le esigenze e le dotazioni necessarie per il recupero di qualità degli insediamenti esistenti da assumere come obiettivo per gli interventi di trasformazione e riqualificazione urbanistica e per le previsioni che comportano nuovo impegno di suolo, ai fini del rispetto di quanto disposto dall'articolo 3, commi 3, 4 e 5 della LR 1/2005.

L'Art. 82 *Obiettivi, criteri e prestazioni per il Sottosistema funzionale dei luoghi e degli spazi della collettività* prevede, tra l'altro, di



SETTORE LAVORI PUBBLICI - ASSETTO DEL TERRITORIO -  
PROTEZIONE CIVILE  
servizio pianificazione del territorio

---

- promuovere e consolidare un adeguato livello di qualità degli insediamenti e la crescita delle occasioni di integrazione e coesione sociale, garantendo l'integrazione sinergica dei servizi di interesse generale, degli spazi pubblici o di uso pubblico presenti sul territorio e la loro massima fruibilità ed accessibilità da parte di tutti i cittadini residenti ed ospiti, con particolare attenzione per le donne, gli anziani, i giovani ed i bambini;
- promuovere un insieme integrato di spazi pubblici o comunque aperti alla fruizione pubblica, parchi, giardini, spazi a verde attrezzato e sportivo, aree non edificate le quali, per la loro destinazione ad usi ricreativi e di servizio alla residenza, costituiscono parte integrante degli interventi di riqualificazione degli insediamenti urbani.

Infine nella scheda di dimensionamento dell'UTOE 6, *Sezione B2. Qualità insediativa - standard urbanistici previsti dal piano strutturale*, il PS, rilevata la carenza di standard di spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, al fine di raggiungere la dotazione minima di 12 mq per abitante, stabilisce una previsione di nuove superfici pari a di 20.567 mq.

Gli obiettivi del PA sono, pertanto, coerenti con le disposizioni del PS.

#### **Conformità con il RU**

Il RU nella scheda normativa *VS.6.01* prevede la possibilità di realizzazione di nuovi spazi per verde sportivo mediante un progetto unitario convenzionato nel rispetto dei dimensionamenti e dei parametri urbanistici di seguito richiamati:

- E' consentita la realizzazione di ogni tipo di attrezzatura per il gioco e lo sport, anche competitiva e relative costruzioni accessorie. Gli edifici di servizio devono rispettare i seguenti parametri:
  - superficie coperta massima pari al 10% della superficie territoriale (St) dell'area standard e comunque non superiore a 800 mq;
  - altezza massima per edifici di servizio non superiore a 3,5 m;
  - è ammessa la copertura degli impianti sportivi con strutture mobili a carattere stagionale e con distanza dalle strade pubbliche e dai confini maggiore di 1,5 volte l'altezza massima della copertura;
  - gli interventi edilizi devono essere realizzati preferibilmente in legno o materiali ecocompatibili; garantire la autonomia energetica; garantire il rispetto delle distanze dalle strade pubbliche, dai confini e pareti finestrate stabilite per gli interventi di edilizia residenziale nei tessuti di appartenenza dell'area standard oggetto dell'intervento.

Per interventi che richiedano il superamento delle dimensioni precedentemente indicate, compresa la copertura fissa degli impianti sportivi anche ai fini della conformità degli impianti alle norme del CONI, il RU richiede la redazione di un piano attuativo.

La realizzazione del centro sportivo polifunzionale denominato "*Next Gen Team AsD*" con le motivazioni e gli obiettivi precedentemente illustrati, attua le specifiche disposizioni del RU nel rispetto della scheda normativa dell'ambito d'intervento *VS.6.01*, ma prevedendo dei parametri urbanistici che superano quelli stabiliti dal RU, richiede la previa approvazione di un piano attuativo.

Gli obiettivi del PA sono, dunque, coerenti con le disposizioni del PS.

#### **Controdeduzioni alle osservazioni**

Il "*Piano attuativo di iniziativa privata relativo all'ambito d'intervento VS.6.01*" è stato adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 7 del 30/1/2023. La deliberazione è stata depositata nella sede comunale dandone comunicazione al pubblico mediante avviso pubblicato sul Bollettino Ufficiale della



SETTORE LAVORI PUBBLICI - ASSETTO DEL TERRITORIO -  
PROTEZIONE CIVILE  
servizio pianificazione del territorio

---

Regione Toscana n. 7 del 15/2/2023, sul sito internet del Comune nonché tramite manifesti affissi su tutto il territorio comunale.

Nei quarantacinque giorni successivi alla scadenza del deposito è pervenuta una sola osservazione da parte dell'Autorità Idrica Toscana.

**Parere motivato**

L'autorità competente VAS ha espresso in senso favorevole il proprio parere motivato ai sensi dell'art. 26 della LR n. 10/2010 (determinazione dirigenziale n. 1512\_del 30/06/2023).

**Conclusioni e certificazione**

Tutto quanto sopra visto e considerato

- vista la nota redatta dal garante dell'informazione di cui all'art. 37 della LR n. 65/2014, riguardo all'informazione e partecipazione dei cittadini al procedimento di formazione del PA;
- accertato che il PA è corredato dei documenti previsti dall'art. 24 della LR n. 10/2010: rapporto ambientale e sintesi non tecnica;
- richiamata l'attestazione di deposito delle indagini geologiche rilasciata dal competente Genio Civile;

il sottoscritto, arch. Lorenzo Tonarelli, responsabile del procedimento per l'approvazione del piano attuativo di cui all'oggetto, in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 33 della LR n. 65/2014 "*Norme Per il Governo del Territorio*", verificato che il PA attua le disposizioni del PS e del RU, accertata la regolarità del procedimento

CERTIFICA

che il procedimento di formazione del PA di cui trattasi si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti in coerenza con il Piano strutturale ed in conformità con il RU.

Il Responsabile del procedimento

Arch. Lorenzo Tonarelli