

COMUNE DI MASSA

Relazione Tecnica

*con accoglimento contribuito della Autorità Idrica Toscana
pervenuta in fase di pubblicazione sul B.U.R.T.*

Piano Attuativo di iniziativa privata

per la realizzazione di:

Impianto Sportivo Polifunzionale “Next Gen Tennis Team Asd”

Via San Ginese - località il Campaccio - Poveromo di Massa

TECNICO PROGETTISTA:
GIOVANNA PUCCI ARCHITETTO

COMMITTENTE:
TURISPORT S.r.l.

Premessa	3
a) Come è strutturato il Piano Attuativo	3
b) Gli Elaborati del Piano Attuativo.....	4

RELAZIONE TECNICA

Sommario

1. Il Piano Attuativo	6
1.1. Localizzazione e descrizione dell' Area oggetto di Piano Attuativo	6
1.1.1. Individuazione territoriale	6
1.1.2. Individuazione catastale	8
1.2. Le motivazioni del Progetto	8
1.3. Il Progetto Urbanistico e le sue Componenti	9
1.4. Il Progetto Architettonico e la Sostenibilità ambientale	11
1.5. La previsione normativa contenuta nella Scheda VS.6.01 del R.U.	15
1.6. La Norma di Piano Attuativo	16
1.7. Opere di Urbanizzazione Primaria previste nel Piano Attuativo	18
2. Finalità e obiettivi ambientali del Piano Attuativo	19
3. La previsione ambientale strategica del P.S. e del R.U. vigente.	21
3.1. Il Piano Strutturale e la disciplina per l'U.T.O.E. 6	21
3.2. Il dimensionamento e il livello di standard previsto e attuato con il P.R.G.C.	29
3.3. Il dimensionamento dell'UTOE 6:i dati di Quadro Conoscitivo e Quadro Progettuale del P.S.	31
3.4. Il Regolamento Urbanistico e la disciplina dell'U.T.O.E. n.6- Ronchi-Poveromo	33
3.5. L'U.T.O.E. 6: Caratteri generali, dati demografici e urbanistici	34
3.6. Prescrizioni del R.U. per l'area oggetto di Piano Attuativo	35
3.7. I vincoli dell'area oggetto di Piano Attuativo	39

Allegati:

1. *Guida all'impiego dei Sistemi costruttivi prefabbricati lignei di Wolf Haus*
2. *Sistemi di copertura in archi di legno lamellare, per campi gioco*

Premessa

La presente Relazione Tecnica descrive il progetto di Piano Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di un Impianto Sportivo Polifunzionale, denominato “Next Gen Tennis Team Asd”, ubicato in località Il Campaccio, Poveromo di Massa, all’interno del perimetro urbanizzato, nell’area compresa fra la viabilità pubblica di via San Ginese e via Giovanni Marradi.

La redazione del Piano Attuativo si è resa necessaria in quanto previsto dalla **Scheda di intervento VS.6.01** del Regolamento Urbanistico, *“per interventi che richiedano il superamento delle dimensioni indicate nella Scheda ad oggetto, compresa la copertura fissa degli impianti sportivi anche ai fini della conformità degli impianti alle norme del CONI”*.

Il Piano Attuativo è stato sottoposto inizialmente a Verifica di assoggettabilità a VAS, e successivamente è stato emanato Provvedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi della LRT 10/2010 e s,m,i., con Determina Dirigenziale n.1396 del 13.06.2022.

Si precisa che detto Piano Attuativo non è oggetto di Variante al R.U. vigente.

a) Come è strutturato il Piano Attuativo

Il progetto di **Piano Attuativo** si compone di una prima **Fase di Quadro Conoscitivo**, che comprende la ricognizione normativa e conoscitiva dello Stato attuale del territorio, sia generale comunale, sia particolare, in riferimento all’ambito e all’area oggetto del nuovo intervento, tramite lo studio, l’approfondimento e la raccolta dei dati utili allo scopo (uso del suolo, vulnerabilità, reti tecnologiche e infrastrutturali, sistema territoriale e urbano, sistema del verde, sistema delle risorse ambientali, inquadramento di Piani comunali e di settore, oltrechè di quelli sovraordinati di PTC e PIT/PPR, sistema dei vincoli..), mediante la presente **Relazione Tecnica**, e gli **elaborati grafici, cartografici e fotografici**.

Appartengono a questa Fase di Quadro Conoscitivo, studi specifici e verifiche di fattibilità in ordine agli aspetti geologici, sismici, idraulici, mediante la **Relazione geologica** e **Relazione Idraulica ai sensi delle NTG del R.U.**

Segue la seconda **Fase di Quadro Progettuale**, che comprende la proposta del **Progetto**, mediante gli **elaborati grafici** rappresentativi dell'intervento ad oggetto e gli specifici **Studi di inserimento paesaggistico dell'intervento**, e di **Dimostrazione del mantenimento dell'unitarietà percettiva delle pertinenze**, le **Norme Tecniche di Attuazione**, lo **Schema di Convenzione**.

Appartengono a questa Fase di Quadro Progettuale il documento di **Rapporto Ambientale** ai sensi dell'art.24 della LRT 10/2010 e s.m.i., la **Sintesi Non Tecnica**, oltrechè la **Nota esplicativa relativa al contenuto del Documento Preliminare di cui all'art.23 LRT 10/2010 e s.m.i., a seguito del contributo degli Enti competenti in materia ambientale e Risposte**.

Nota: si fa presente che, relativamente a:

- studi, valutazioni e approfondimenti in merito agli aspetti ambientali e alle risorse territoriali e paesistiche, alla coerenza interna e esterna al P.A., all'analisi criticità e misure di mitigazioni proposte e a quant'altro non ricompreso nella presente Relazione Tecnica.

si rimanda a quanto contenuto nel documento di *Rapporto Ambientale*

b) Gli elaborati del Piano Attuativo

Il presente P.A. si compone della seguente documentazione:

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.: Uso del suolo e sviluppo urbano
Reti Tecnologiche.
Aree boscate e Piano Paesaggistico
- TAV.4 - Stralcio del R.U.:
Scheda VS.6.01 – Cartografia Catastale

B) **Quadro Progettuale**, formato da:

- *Il Rapporto Ambientale* di cui all'art.24 LRT 10/2010 e s.m.i.
- Sintesi Non Tecnica
- Nota esplicativa relativa al contenuto del Documento Preliminare di cui all'art.23 LRT 10/2010 e s.m.i., a seguito del contributo degli Enti competenti in materia ambientale e
RISPOSTE
- TAV.5 – Planivolumetrico di progetto e Profili
- TAV.6 – Planimetria di progetto e Sezioni
Tabella degli standards
Opere di urbanizzazione primaria
- TAV.7 – Indicazione delle funzioni/destinazioni dell'edificio di servizio
Pianta del Piano Terra
Pianta del Piano Primo
Viste di progetto dell'edificio di servizio

C) **Studi di inserimento paesaggistico dell'intervento**

- TAV.8 - *"Dimostrazione del mantenimento dell'unitarietà percettiva delle pertinenze"*
Planimetria del verde
- TAV.9 – 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**

RELAZIONE TECNICA

1. Il Piano Attuativo

1.1. Localizzazione e descrizione dell' Area oggetto di Piano Attuativo

1.1.1. Individuazione territoriale

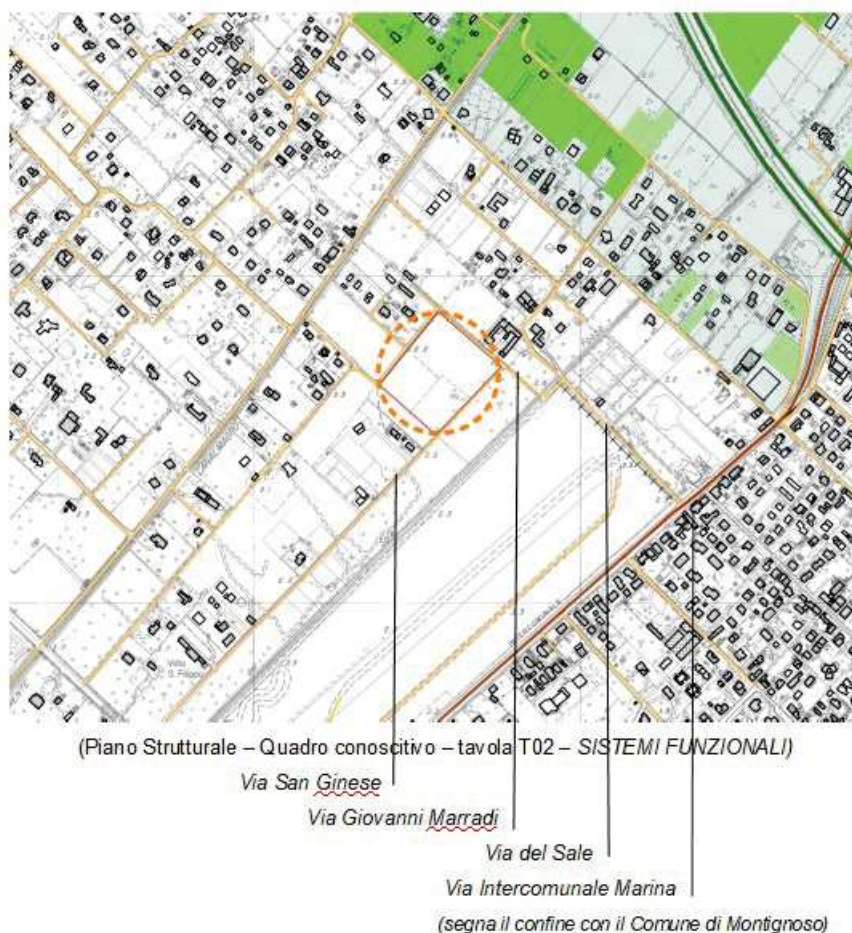
L'area di intervento oggetto della proposta di Piano Attuativo si colloca in località Campaccio di Massa, in prossimità del confine con il limitrofo Comune di Montignoso, nelle vicinanze dell'area aeroportuale del Cinquale, a sud della rete autostradale.



Foto aerea (Ortofoto 2019)



Il lotto presenta una sagoma a forma “quadrata”, ed è delimitato per tre lati da viabilità interpoderali comunali, denominate Via San Ginese e Via Giovanni Marradi; e lungo il restante lato, confina con terreno di altra proprietà.



Si giunge all’area in oggetto, attraverso la viabilità comunale interpoderale denominata Via del Sale, arteria viaria che si diparte dalla via Intercomunale Marina, strada a larga percorrenza, discretamente trafficata, e importante asse di collegamento longitudinale con il litorale marino, la quale, al contempo, scandisce il confine, da nord a sud, fra i comuni limitrofi di Massa e Montignoso.

1.1.2. Individuazione catastale

Catastalmente l'area è censita al N.C.E.U. del Comune di Massa al Fg. 161 Mappali 128 e 132, in proprietà per 1000/1000 a :

Turisport Srl – Via Carducci, 76 – Massa



Estratto di mappa – N.C.E.U. Comune di Massa: Fg. 161 Particelle 128 e 132 -

1.2. Le motivazioni del Progetto

Il progetto riguarda la realizzazione di un Centro Sportivo polifunzionale, idoneo a garantire un'offerta omnicomprensiva per lo svolgimento di attività tutte legate al mondo dello sport, un vero e proprio impianto all'avanguardia, idoneo, da un lato, a garantire l'avviamento 'educazionale' allo sport e all'insegnamento delle regole di comportamento e rispetto interpersonale per le più giovani generazioni, proprie dello sport appunto, e dall'altro, a favorire l'inclusione di qualsivoglia tipologia di "atleta".

In questa realtà progettuale rientra una vasta offerta, che comprende:

- l'insegnamento tecnico alla disciplina sportiva del tennis, in particolare, finalizzato all'apprendimento già a partire dai bambini in età prescolare e fino ai 12 anni, con la pratica del MINI-TENNIS
- l'insegnamento specifico dedicato ai giocatori diversamente abili, con il TENNIS in CARROZZINA

- la pratica ludico-aggregativa degli altri sport “di racchetta e di rimando”, come il BEACH-TENNIS, il PADEL, il PING-PONG
- la pratica di ogni altra attività fisica ‘funzionale’ all’allenamento specifico delle discipline sportive sumenzionate, quale la GINNASTICA ARTISTICA, PILATES, YOGA, PALESTRA FUNZIONALE.

Il progetto, nella sua globalità, vuole proporre l’ideazione di uno ‘spazio’ polifunzionale, che al contempo sia:

- un **‘luogo’** con la valenza di polo aggregativo per le famiglie, un ‘riferimento’ sociale, ludico e sportivo per il fruitore – qualunque esso sia -, oltre il superamento di ogni barriera architettonica, e per qualunque fascia di età

- un **contesto sportivo** per tutti in generale, e per le eccellenze agonistiche in particolare, che potranno qui formarsi e crescere, avvalendosi di un team formativo nel particolare ambito tennistico (allenatori, mental coach, maestri F.I.T.) che prevede personale altamente qualificato- **un centro per la 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, di cui orgogliosamente ci rendiamo promotori attivi, con l’offerta alle scuole nella fascia mattutina, magari supportata da un servizio di pulminaggio organizzato a nostra stessa cura (si veda CONVENZIONE *Elaborato E*)**

- non da ultimo, un ambiente che sia il risultato di un processo di rigenerazione e riqualificazione dei luoghi esistenti, nel rispetto della **naturalità dei luoghi** stessi, ‘pensato’ all’insegna della **fruibilità per tutti**, dell’**ecocompatibilità dei materiali impiegati**, della **sostenibilità delle scelte operate**, dell’**inclusività degli obiettivi**, che possa rappresentare un **valore aggiunto per il territorio e per la collettività** che sarà invitata a goderne.

1.3. Il Progetto Urbanistico e le sue Componenti

L’impianto, previsto per una capienza massima stimata intorno a n°40/50 utenti, sarà dotato di:

- **n°10 campi da tennis**, di cui:- n°6 campi coperti (n°2 in terra battuta, n°2 in sintetico e n°2

in play- it)

- n°3 campi all'aperto in terra battuta
- n°1 campo all'aperto in play- it (cemento)

- n°2 campi da padel coperti

collegati fra loro da percorsi naturali, siepi schermanti e protettive, che si snodano in mezzo al verde dei luoghi, mantenuto nella naturalità propria, opportunamente illuminati e realizzati con materiali idonei per il tranquillo transito di soggetti diversamente abili (ipovedenti, portatori di carrozzine), ma anche anziani e bambini.

L'accesso all'area – esclusivamente pedonale – avviene attraverso la viabilità San Ginese e Marradi, in 2 diversi punti del lotto ad oggetto, posti a nord-est e sud-est.

Sempre lungo la viabilità, ricompresi nella delimitazione dell'area oggetto di intervento, sono localizzati I parcheggi per auto, per motocicli e per diversamente abili, opportunamente calcolati secondo normativa (si veda più avanti, nel dettaglio), oltre una fascia di ampiezza ml 4.00, posta lungo la direzione degli spazi sosta e longitudinalmente alla carreggiata, per lo spazio di manovra, che di fatto produce un raddoppio dell'ampiezza della sede stradale comunale, e ne agevola il transito, senza intralcio allo scorrimento veicolare.

- il manufatto **“Club-House”**, ‘cuore pulsante’ dell'accoglienza del centro verso i suoi fruitori, elemento ‘nodale’ di aggregazione, si compone di: Bar, piccolo punto vendita articoli sportivi, Sala Fitness (Yoga e Pilates), Area Benessere (con sauna e bagno turco), oltre Studi Medico-Fisioterapici, Infermeria provvista di defibrillatore e macchinari di primo soccorso, foresteria per accoglienza atleti fuori sede.

(Quadro Progettuale-Tavv.5-7)

L'impianto, così come articolato, è circondato entro il suo perimetro interno, lungo i lati di delimitazione del lotto, da un **percorso naturale per la corsa degli atleti**.

L'impianto, al suo interno, prevede circolazione esclusivamente pedonale, con percorsi interni a piedi razionalmente distribuiti, per collegare ogni luogo e attività presente, senza alcuna interferenza con la circolazione meccanizzata, che resta opportunamente posizionata all'esterno.

(Quadro Progettuale- Tav.5)

1.4. Il Progetto Architettonico e la Sostenibilità ambientale

L'Architettura si muove sempre di più verso la sostenibilità, verso edifici che siano sempre più eco-compatibili e sempre meno inquinanti ed energivori. In particolare ciò che renderà l'architettura **sostenibile** nella nuova edilizia che si propone, sarà il superamento della radicata tradizione costruttiva e delle consolidate procedure di approccio, per porre all'inizio del processo edilizio altri elementi e sistemi considerati fino da oggi solo marginalmente: orientamento degli edifici, soleggiamento, fattori di ventilazione naturale, ombreggiamento, ma anche l'adozione di sistemi di sfruttamento ed utilizzo dell'energia ricavabile da fonti rinnovabili, sistemi domotici di gestione, il tutto realizzato a regola d'arte e con materiali di prima qualità adatti al contesto locale.

Con il presente progetto si intende realizzare un'architettura unita alla tecnologia, che coniughi tradizione ed innovazione, sviluppo e crescita, in un auspicabile equilibrio fra costruito ed ambiente.

E' stata quindi effettuata un'approfondita analisi del territorio, del clima e della storia del luogo. Fattori quali il clima, appunto, e il semplice "diritto al sole", unitamente ad esigenze di carattere geo-morfologico e di pericolosità idraulica del sito, hanno guidato la scelta della collocazione del fabbricato (ubicato in area di assenza di pericolosità idraulica).

Il progetto architettonico proporrà un design contemporaneo, pulito e razionale, in commistione con una suggestiva articolazione dei volumi e caratterizzato da un uso innovativo di materiali tradizionali e antichi, come il legno, direttamente impiegato nelle parti strutturali (sistemi prefabbricati lignei "Wolf Haus"; *Allegato 1*) con le ampie superfici vetrate.

L'edificio si svilupperà prevalentemente a un solo piano fuori terra, (ad eccezione del piccolo volume adibito a "Foresteria" e all'altro adibito a "Spogliatoi atleti", posti al piano sovrastante il Piano Terra), allo scopo di armonizzare quanto più possibile, il suo inserimento all'interno del contesto ambientale esistente, che fa da cornice/scenario all'impianto.

Ogni singolo "elemento"/parte del Progetto – **strutture sportive, edificio-servizi, percorsi, parcheggi e accessi** -, è stato progettato nel rispetto assoluto dei luoghi, realizzando il proprio inserimento nel sito, senza modificare lo skyline definito dalle alberature presenti sul posto, considerevolmente implementate, prevalentemente disposte in filari lungo il confine di proprietà, mediante il 'contenimento' appunto delle altezze del costruito.

Inoltre, con la presenza opportunamente studiata, di ampie superfici vetrate, ubicate nelle porzioni estreme del manufatto, e in quella centrale, si è voluto ottenere un alleggerimento del 'costruito', e la possibilità di 'guardare attraverso' l'edificio, da una parte all'altra, in diversi punti di visuali percettive.

Il tutto nell'ottica di un ridotto impatto sull'ambiente naturale.

A ciò contribuisce anche la scelta operata di **costruire in maniera ecosostenibile**, in conformità ai dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana", mediante l'impiego di:

- materiali naturali, come ad esempio il legno,
- l'efficacia energetica, con una serie di accorgimenti che mirino, oltre al rispetto dell'ambiente, anche al risparmio a livello del costo dell'energia,
- realizzazione di coperture campì con strutture in archi lamellari lignei, sicure e non soggette ai rischi degli eventi calamitosi, aperte su tutti i lati (per non ostacolare l'eventuale deflusso delle acque), che non necessitano – come gli obsoleti palloni pressostatici – di motori generatori d'aria, che producono grandi consumi di energia ed emissioni acustiche sgradite
- riduzione di consumi, con l'utilizzo prevalente di tecnologie opportune e energie rinnovabili, ponendo il sole al primo posto. Grazie al fotovoltaico, posizionato sulla copertura dei locali "spogliatoio" al piano 1°, e mitigati da un tetto giardino progettato all'uopo, si provvederà in tutto o in parte, alla produzione di elettricità, di acqua calda, del riscaldamento d'inverno, e del raffrescamento d'estate,
- impiego di elettrodomestici e illuminazioni intelligenti, con lampadine al LED, con sistemi per ridurre al minimo il consumo, pur a fronte di costi iniziali elevati,
- una buona coibentazione, con materiali che riescono a isolare le pareti e la copertura del fabbricato,
- inserimento di adeguate opere per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici e irrigui, allo scopo di ridurre il fabbisogno idrico, mediante una rete idrica interna di canalizzazione costituita da tubature direttamente collegate con le nuove aree impermeabili e semipermeabili, le quali raccoglieranno le acque e le scaricheranno in corrispondenza di una nuova rete idrica perimetrale al lotto in esame costituita da vasche e scatolare interrati ed una nuova affossatura di canaletta

campestre esistente posta a confine sul lato Sud, che mediante bocca tarata scaricherà nella rete idrica principale,

- *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*
- *previsione di sistemi di fognatura separata, per ovviare alla carenza della rete pubblica, e risolvere il fabbisogno depurativo,*
- *dotazione di sistema di fognatura separata, che assolvà, in maniera opportunamente parametrata, autonomia di servizio e bassi consumi energetici, garanzia di non interferenza con lo smaltimento di aree contermini, oltrechè gestione separata delle acque nere e acque bianche, con l'inserimento di opere per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici e irrigui, allo scopo di ridurre il prelievo idrico, mediante una rete idrica interna di canalizzazione costituita da tubature collegate con le nuove aree impermeabili e semipermeabili, le quali raccoglieranno le acque, per il loro corretto reimpiego*
- *per quanto riguarda la fognatura, in assenza attualmente di rete pubblica al limite della conformazione del lotto, è previsto che le acque nere saranno gestite tramite fossa imhof e depuratore, già predisponendo le tubazioni all'interno del lotto, per l'allacciamento alla rete fognaria pubblica in costruzione su via Fescione*
- *adozione di sistemi che perseguano il massimo risparmio della risorsa, mediante l'impegno alla corretta manutenzione della rete di distribuzione privata e all'effettuazione di periodici controlli sui consumi idrici, alla installazione di sistemi di ottimizzazione e limitazione delle portate prelevate al rubinetto con limitatori di flusso, a privilegiare sistemi di accumulo di acqua piovana e di captazione e riuso delle acque a scopi irrigui (con installazione contatore all'uscita della tubazione, per una corretta fatturazione dei servizi fognatura e depurazione eventualmente fruiti, secondo il regolamento per la gestione dell'utenza ad oggi esistente)*

- realizzazione di parcheggi, con modalità costruttive - sistemi grigliati inerbiti - che evitino assolutamente l'impermeabilizzazione e permettano la naturale infiltrazione delle acque nel suolo.

Una costruzione all'insegna della **ecosostenibilità**, che richiede uno sforzo economico maggiore iniziale, ma che ammortizzerà tale surplus nel corso degli anni, grazie al risparmio energetico ricavato da una gestione senza sprechi, e che produrrà un ritorno in termini di rispetto dell'ambiente naturale in cui l'intervento si inserisce, e che fornisca un'occasione per migliorare la qualità dell'ecosistema urbano e al contempo sostenere l'economia della città.

L'assunzione del principio di sostenibilità e la sua attuazione pratica consentono di superare la dicotomia tra tutela e trasformazione, che debbono entrambe concorrere a produrre maggior qualità urbana, sociale e ambientale.

Verso la realizzazione di edifici costruiti con criteri rispettosi dell'ambiente, che consumino meno risorse energetiche e idriche, realizzati con materiali sicuri per la salute degli utenti e il cui processo di vita non danneggi l'ambiente, l'assenza di sostanze inquinanti, l'attenzione all'illuminazione naturale, all'isolamento acustico, al riutilizzo delle acque piovane, al tipo di materiali usati per la costruzione, e ai consumi energetici.

Da sottolineare l'importanza – anche sotto il profilo economico, oltre che in relazione al soddisfacimento dei requisiti richiesti dal CONI, in riferimento alla realizzazione di una “top school”, secondo quanto previsto nel Regolamento approvato con Deliberazione Giunta Nazionale del CONI n.453 del 15/12/2020 – rappresentata dalla **struttura servizi (Club-House)**, poichè costituisce, con tutta evidenza, oltre che un elemento sostanziale di composizione organico-funzionale dell'intero impianto, anche e soprattutto la primaria risorsa per la **sostenibilità economica** dell'intervento e della sua futura sopravvivenza.

Anche le **coperture dei campi** sono progettate all'insegna della ecosostenibilità, con particolare attenzione all'uso dei materiali, e al contempo, alla garanzia dell'incolumità di persone e cose, mediante l'impiego di strutture lignee in archi lamellari (ECOVER, *Allegato 2*), aperte sui lati, connotate da una migliore qualità estetica, da maggior salubrità e gradimento ambientale interno per i fruitori, grazie alla ventilazione e aereazione naturale, e minor consumi di energia rispetto ai vecchi palloni pressostatici, soluzioni indubbiamente insalubri e

ad alto tasso di umidità, ormai inadeguate anche in termini di pericolosità, così 'vulnerabili' di fronte a fenomeni calamitosi importanti (grandi piogge e venti), e soprattutto di minor impatto sulla pericolosità idraulica dell'area, non ostacolando il deflusso delle acque, e minor impatto sull'ambiente naturale.

I **parcheggi** saranno realizzati in elementi autobloccanti o grigliati inerbiti, opportunamente schermati con siepi di delimitazione, con criteri costruttivi e di finitura che assicurino un adeguato smaltimento delle acque meteoriche, un efficiente raccordo morfologico e funzionale con la adiacente viabilità comunale carrabile, un'adeguata segnaletica orizzontale per la definizione degli stalli, ivi compresi quelli destinati ai disabili, apposite aiuole di separazione in corrispondenza degli accessi.

Per le **piantumazioni nelle aree a verde pertinenziale**, così come per le siepi di bordo e di arredo, arbustive e floreali, si farà riferimento ad essenze autoctone, con specie arboree aventi caratteristiche non allergizzanti, ove previste, che dovranno essere decorosamente impiantate e mantenute, in un bilancio fra piante rimosse e di nuova piantumazione, a totale vantaggio di queste ultime.

Contemporaneamente, a garanzia della FATTIBILITA', saranno messe in atto tutte le **misure di mitigazione** relativamente al rispetto delle caratteristiche paesaggistiche del contesto, in conformità alle prescrizioni normative vigenti, con la cura della qualità insediativa, della qualità estetico-morfologica e degli impatti visivi, non alterando i valori identitari dello skyline non ostacolando i coni visivi "da" e "per" la catena delle Alpi Apuane, e non compromettendo i caratteri morfologici dei luoghi e della loro percettibilità, con particolare attenzione alla sistemazione degli spazi aperti e la generale conservazione dell'impianto naturalistico esistente, di notevole valore tipologico e testimoniale, comprendendo anche il rispetto del mantenimento delle specie arboree e vegetazionali in generale, come dimostrato negli "Studi grafici di inserimento paesaggistico dell'intervento" (*Quadro Progettuale-Tav.8- "Dimostrazione del mntenimento dell'unitarietà percettiva delle pertinenze-Planimetria del verde"; Tav.9- "Studi di inserimento paesaggistico dell'intervento - Dimostrazione del mantenimento dell'unità percettiva delle pertinenze"*)

L'intero impianto sportivo sarà realizzato e attrezzato in modo da essere fruibile da parte degli utenti DA; per il tennis in carrozzina e le manifestazioni sportive di interesse del Comitato italiano paralimpico, saranno assicurate l'accessibilità e la fruibilità degli impianti, con le modalità previste dal Comitato stesso.

1.5. La previsione normativa contenuta nella Scheda VS.6.01 del R.U.

Norma di SCHEDA VS.6.01

Standards Urbanistici degli Indici di Scheda VS.6.01

N.	Parametro	Descrizione
1	<i>Superficie Territoriale</i>	18.625,00 mq
2	<i>Destinazione d'uso</i>	“Verde Sportivo” (art.128 N.T.A.)
3	<i>Superficie Coperta (S.c.) massima degli edifici di servizio</i>	10% della S.t. (comunque ≤ 800 mq)
4	<i>Altezza massima degli edifici di servizio</i>	3,50 m
5	<i>Distanze dell'edificio dai confini di proprietà</i>	D1= 5,00 m
6	<i>Distanze dall'edificio dalla viabilità</i>	D2= 5,00 m
7	<i>Distanze dell'edificio dai fabbricati</i>	D3= 10,00 m
8	<i>Distanze delle strutture coperte, dai confini e dalle strade</i>	D4= $>1,50$ m volte h_{max} della H di copertura
9	<i>Parcheggi- “Aree Direzionali e di Servizio”</i>	Parcheggi privati= 35 mq/100 mq di S.E., per la sosta stanziale + stalli per motocicli= $n^{\circ}2/n^{\circ}10$ posti auto; Parcheggi pubblici= 0,4 mq/1 mq di S.E. (art.9 N.T.A.)

Rapporto di permeabilità da prescrizione= 25% della Sup.Lotto= mq 4.656,25

(Quadro Conoscitivo-Tav.4; Quadro Progettuale-Tav.6)

1.6. La Norma di Piano Attuativo

Standards Urbanistici degli Indici di Progetto

N	Parametro	Descrizione
1	Superficie territoriale	18.625,00 mq
2	Destinazione d'uso	"Verde Sportivo" (art.128 N.T.A.)
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

STANDARD “PARCHEGGI”, secondo normativa:

1) ai sensi dell'art.9 delle N.T.A. del R.U. - “Aree a destinazione Direzionale e di Servizio” -:

- Parcheggi privati: 35 mq /100 mq di S.E.
- Parcheggi ad uso pubblico: 0,4 mq/1 mq di S.E.
- Stalli motocicli: n°2/n°10 posti auto

2) ai sensi dell'art.41-sexies L.1150/42, così come modificato dall'art.2 L.122/89

- Parcheggi: 1 mq/10,00 mc di costruzione (V.Tot.)

3) ai sensi del Regolamento per IMPIANTI TENNIS, BEACH TENNIS e PADEL, approvato con Del.n.453 del 15/12/2020, da parte della Giunta Nazionale del C.O.N.I.

- Parcheggi: n°1 posto per D.A./n°50 posti auto

CALCOLO STANDARD “PARCHEGGI”, secondo Progetto di P.A.

1) ai sensi dell'art.9 delle N.T.A. del R.U. - “Aree a destinazione Direzionale e di Servizio” -:

- Parcheggi privati: 35 mq/ 100 mq di S.E. = 35,00mq/100 mq x 1.657,30 mq= mq 580,05
- Parcheggi ad uso pubblico: 0,4 mq/1 mq di S.E. 0,4mq/1 mq x 1.657,30 mq= mq 662,92
- Totale superficie destinata a Parcheggio = mq1.242,97
- Stalli motocicli: n°2/n°10 posti auto n°2/n°10 x n°36= n°7/8

2) ai sensi dell'art.41-sexies L.1150/42, così come modificato dall'art.2 L.122/89

- Parcheggi: 1 mq/10,00 mc di costruzione (V.Tot.)= 1,00 mq/10,00 mc di 5.602,73= mq 560,27

3) ai sensi del Regolamento per IMPIANTI TENNIS, BEACH TENNIS e PADEL, approvato con Del.n.453 del 15/12/2020, da parte della Giunta Nazionale del C.O.N.I.

- Parcheggi: n°1 posto per D.A./n°50 posti auto n°1/50= n° 1

VERIFICA P.A./NORMA

Area di Sosta + Spazio di manovra= **mq 1248,00** > mq 1.242,97

N° posti auto = 37

N° posti auto per D.A.= **n°2** > n°1

N° stalli motocicli= **n° 10** > n°7/8

1.7. Opere di Urbanizzazione Primaria previste nel Piano Attuativo

L'ambito di intervento è già dotato delle opere di Urbanizzazione primaria, ad eccezione della rete fognaria pubblica.

Dette opere saranno opportunamente implementate e/o realizzate ex novo, in funzione del carico urbanistico ipotizzato per l'intervento proposto, precisando che l'intervento ad oggetto non prevede insediamento di abitanti, in siffatto modo:

- realizzazione di sistema di fognatura separata autonoma, a servizio del lotto interessato
- 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
- 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
- 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 reti tecnologiche pubbliche presenti sul territorio (acqua, energia elettrica, gas, telecomunicazioni, smaltimento rifiuti,...), e/o eventuale potenziamento, se richiesto dagli Enti gestori di competenza

*(si veda **Schema di Convenzione-Elab.E**)*

2. Finalità e obiettivi ambientali del Piano Attuativo

Il presente Piano Attuativo di iniziativa privata intende perseguire **obiettivi generali**, quali:

- un equilibrato governo del territorio attraverso il recupero di un'area (posta in località Campaccio di Massa, in prossimità del confine del limitrofo comune di Montignoso, nelle vicinanze dell'area aeroportuale del Cinquale, a sud della rete autostradale, e al limite orientale del perimetro dell'U.T.O.E. 6.), fortemente degradata e in abbandono, per realizzare una struttura dedicata allo sport in generale e al tennis in particolare,
- la tutela dell'integrità fisica e del patrimonio insediativo e culturale locale, nel rispetto dei contenuti del PIT/PPR,
- la valorizzazione delle qualità ambientali, paesaggistiche, urbane, architettoniche, relazionali e sociali presenti, nonché il ripristino delle qualità deteriorate,
- il conferimento di nuovi e più elevati caratteri di qualità formale e funzionale alle componenti territoriali ed urbane oggetto di pianificazione,
- la configurazione di un assetto territoriale coerente con le suddette finalità, mediante la definizione delle trasformazioni fisiche ammissibili e delle relative destinazioni d'uso.

Contestualmente, il presente Piano Attuativo di iniziativa privata intende perseguire **obiettivi specifici**, quali:

1. dare vita ad un'area dismessa, fonte di degrado paesaggistico e ambientale,
2. realizzare il soddisfacimento di uno standard – quale appunto quello previsto dal R.U. - a "Verde sportivo" ,
3. realizzare un "*contesto sportivo*" idoneo a garantire un'offerta omnicomprensiva per lo svolgimento di attività tutte legate al mondo dello sport, un vero e proprio impianto all'avanguardia, idoneo, da un lato, a garantire l'avviamento 'educazionale' allo sport e all'insegnamento delle regole di comportamento e rispetto interpersonale per le più giovani generazioni, proprie dello sport appunto, e dall'altro, a favorire l'inclusione di qualsivoglia tipologia di "atleta", anche con la previsione dell'insegnamento specifico dedicato ai giocatori diversamente abili con il tennis in carrozzina, nell'ottica del "*centro di quartiere*",

4. creare l'occasione – seppure di modestissima dimensione – di insediamento sul territorio comunale, di un'attività imprenditoriale economica e occasione di un'offerta occupazionale,
5. creare una struttura eccellente in termini di adeguatezza funzionale, di qualità edilizia e di sostenibilità sotto il profilo energetico ed ambientale, ed ecocompatibilità dei materiali impiegati, in osservanza ai disposti delle “Linee Guida per l'edilizia sostenibile in Toscana”,
6. creare un ambiente che sia il risultato di un processo di rigenerazione e riqualificazione dei luoghi esistenti, nel rispetto della naturalità dei luoghi stessi, ‘pensato’ all'insegna della fruibilità e socialità per tutti, che possa rappresentare un valore aggiunto per il territorio e per la collettività che sarà invitata a goderne,
7. attuare un obiettivo *“socialmente utile”*, un servizio per la collettività scolastica a costo zero per l'utenza compresa, quale è appunto la creazione di **un centro per la 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, di cui orgogliosamente ci rendiamo promotori attivi, con l'offerta alle scuole nella fascia mattutina, magari supportata da un servizio di pulminaggio organizzato a nostra stessa cura (si veda CONVENZIONE *Elaborato E*)**,

operando la riqualificazione dell'area attraverso:

- il rafforzamento delle sue caratteristiche ambientali
- permanenza/prevalenza del tessuto connettivo verde che caratterizza l'insediamento diffuso tipico del sito e mantenimento delle visuali verso la catena delle Apuane -,
- la previsione, già in fase di progettazione, della sostenibilità dell'intervento subordinata al superamento delle condizioni di rischio idraulico,
- il rispetto del sistema di fossi e canali presenti,
- la tutela delle risorse ambientali,

- il contenimento del consumo di suolo limitandone l'impiego alle sole necessità del progetto di soddisfare i requisiti richiesti dal CONI per gli impianti tennis classificati "top school" e dotazioni strutture di servizio.

3. La previsione ambientale strategica del P.S. e del R.U. vigente.

3.1. Il Piano Strutturale e la disciplina per l'U.T.O.E. 6

Il Piano Strutturale del Comune di Massa adottato e approvato nel dicembre del 2010, in coerenza e conformità con l'allora vigente Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana ed il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Massa e Carrara, tutt'oggi vigente, contiene lo Statuto del territorio comunale ovvero la struttura identitaria definita, come previsto nella legge regionale n. 1/2005, attraverso l'individuazione di sistemi e sub-sistemi territoriali e le invarianti strutturali (art.43-*"Invariante delle testimonianze storiche, artistiche, culturali, paesaggistiche e naturali"*) e delinea la strategia di sviluppo mediante la definizione del dimensionamento sostenibile, l'individuazione di sistemi e sub-sistemi funzionali e delle U.T.O.E., disciplina la sostenibilità mediante la valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali e socioeconomici e la tutela dell'integrità delle risorse essenziali del territorio.

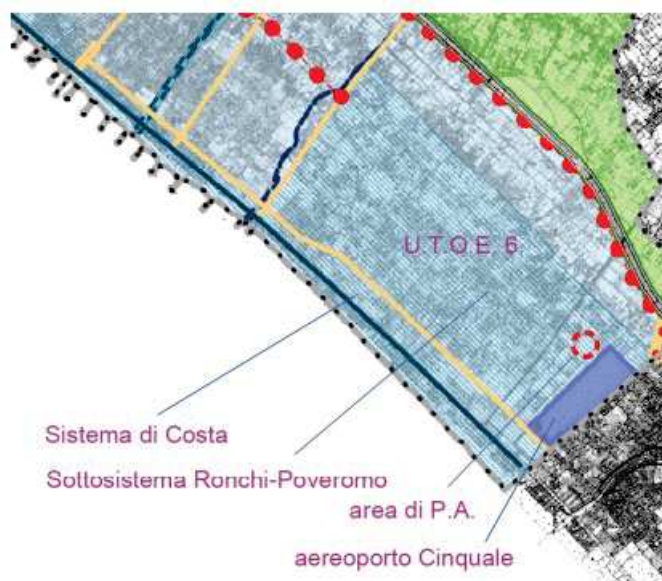
In coerenza con i disposti della legge regionale n° 1/2005 il Piano Strutturale contiene:

- Lo Statuto del territorio comunale ovvero la struttura identitaria definita attraverso l'individuazione di sistemi e sub-sistemi territoriali e le invarianti strutturali;
- La Strategia di sviluppo che definisce il dimensionamento sostenibile e i principali temi per la crescita del territorio e il benessere dei cittadini individuando sistemi e sub-sistemi funzionali per i temi trasversali, nonché U.T.O.E. per quelli locali, oltre a disciplinare la sostenibilità mediante la valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali e socioeconomici e la tutela dell'integrità delle risorse essenziali del territorio.

Le disposizioni del Piano Strutturale si attuano attraverso gli atti di governo del territorio: il Regolamento Urbanistico comunale, i Piani Complessi di Intervento e i Piani attuativi.

Per quanto riguarda la nostra area d'interesse, le interazioni e la compatibilità con la disciplina statutaria del P.S. sono:

- **Sistemi territoriali e strategie di governo del territorio:** Sistema territoriale di costa (art.19 NTA di P.S.);
- **Subsistemi funzionali:** Sottosistema territoriale Ronchi-Poveromo (art.20 NTA di P.S.);
- **Invarianti strutturali:** aree tutelate dal D.Lgs.42/2004, L'ambito ad oggetto, in base al P.I.T., ricade interamente in **un'area di notevole interesse pubblico** (codice identificativo del vincolo: 287-1969 – Zona litoranea nei comuni di Massa e Montignoso), di cui alla “Scheda identificativa Beni Paesaggistici” (art.136 e 157 Dlgs.42/2004 e art.10 L.06.07.2002 n.37) e “Scheda analitico-descrittiva Beni paesaggistici” (art.143 Dlgs.42/2004 e art.33 LRT 1/2005); tale per cui qualsivoglia intervento deve rispettare le norme di carattere prescrittivo di cui all'elaborato 8B (Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico -).
- **U.T.O.E. n. 6.** (art.127 NTA di P.S.)



Estratto di P.S. - T01: Sistemi territoriali e strategie di governo -

Si riporta quanto prescritto:

- **Sistemi territoriali e strategie di governo del territorio:** Sistema territoriale di costa (art.19 NTA di P.S.);

Art. 19. Sistema territoriale di costa

Il Sistema territoriale di costa è l'ambito territoriale compreso tra i confini comunali, il tracciato dell'autostrada A12 Genova-Livorno e la linea di costa.

Il Sistema è individuato dal PTC nell'ambito dei paesaggi litoranei ed è costituito dalla piana costiera alluvionale che a seguito delle bonifiche settecentesche è divenuta, prima un produttivo terreno agricolo, poi una appetibile porzione di territorio edificabile.

L'area è attraversata dal fiume Frigido e da innumerevoli canali e fossi che hanno in parte perduto l'originaria funzione di approvvigionamento idrico a fini agricoli.

La copertura vegetale è costituita da residui di pinete e leccete che sono state in tempi recenti erose e sostituite da un edificato sparso e privo di identità urbana.

Le aree agricole residuali, presenti nella fascia di territorio a ridosso dell'autostrada, sono caratterizzate da colture orticole e da coltivazioni in serra.

Gli insediamenti, prevalentemente residenziali, ad eccezione del centro di Marina di Massa hanno un carattere, disordinato e, privo d'identità urbana.

Nelle aree prospicienti il mare, si ha una consistente presenza di strutture turistiche e di campeggi che assieme agli stabilimenti balneari costituiscono nel periodo estivo un elemento di forte richiamo turistico.

Elementi di valore storico ed ambientale sono individuati nella fascia dell'arenile, nelle aree pinetate, nelle colonie marine, nelle ville, e nelle tracce dell'antica viabilità e centuriazione romana.

Nel Sistema territoriale di costa sono individuabili, per peculiari caratteristiche e specificità, il Sottosistema territoriale di Ronchi-Poveromo ed il Sottosistema territoriale litoraneo. I due sottosistemi evidenziano sostanzialmente elementi di particolare significato naturalistico ed ambientale per i quali sono necessari approfondimenti conoscitivi e valutativi:

- i residuali cordoni dunali costieri, e le pinete che connotano un linguaggio vegetazionale comune a tutto il litorale;*
- l'insediamento costiero caratterizzato da una bassa densità edilizia e dalla diffusa presenza di edifici, giardini, spazi ed infrastrutture attestati sul lungomare dove la presenza di filari di palme costituisce una cortina visuale a cui fanno sfondo le Alpi Apuane;*

- *il mare, la spiaggia e il litorale quali elementi di estremo valore paesistico per il doppio valore scenografico e percettivo, identificato dall'ampia fascia costiera e dallo sfondo naturale delle Alpi Apuane.*

- **Subsistemi funzionali:** *Sottosistema territoriale Ronchi-Poveromo (art.20 NTA di P.S.)*

Art. 20. Sottosistema territoriale Ronchi-Poveromo

Il Sottosistema territoriale di Ronchi-Poveromo è identificato nella parte di territorio compresa tra via della Repubblica, via Stradella, il confine con il Comune di Montignoso e via Verdi. Il sottosistema è caratterizzato dalla presenza di ville significative o di interesse storico inserite in un contesto ambientale di alto valore paesaggistico. La dominante dell'area risulta comunque la presenza di una copertura arborea ed arbustiva di prevalente impianto antropico dove la vegetazione spontanea appare in pochi tratti, associata anche a residui elementi di fascia dunale.

(Quadro Conoscitivo- Tav.2)

- **Invarianti strutturali:** *aree tutelate dal D.Lgs.42/2004, L'ambito ad oggetto, in base al P.I.T., ricade interamente in un'area di notevole interesse pubblico (codice identificativo del vincolo: 287-1969 – Zona litoranea nei comuni di Massa e Montignoso), di cui alla “Scheda identificativa Beni Paesaggistici” (art.136 e 157 Dlg.42/2004 e art.10 L.06.07.2002 n.37) e “Scheda analitico-descrittiva Beni paesaggistici” (art.143 Dlg.42/2004 e art.33 LRT 1/2005); tale per cui qualsivoglia intervento deve rispettare le norme di carattere prescrittivo di cui all'elaborato 8B (Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico -).*

BENI PAESAGGISTICI SOGGETTI A TUTELA AI SENSI DELL' ART.136 DEL D.Lgs. 22/01/2004 N°42

Provincia di Massa Carrara

A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

codice	D.M. - G.U.	denominazione	comune	superficie (ha)	territori della Toscana (Atlante dei paesaggi)	tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
9050193	D.M. 21/10/1968 - G.U. 287 del 1968	Estensione dei confini della zona litoranea, dichiarata di interesse pubblico, del comune di Massa	Massa	165,14	Massa Carrara	a	b	c	d

motivazione La zona predetta, oltre a costituire un grandioso quadro naturale dominato dall'imponente catena delle Alpi Apuane, presenta un caratteristico aspetto di valore estetico e tradizionale (D.M. 09/06/1952)

B) IDENTIFICAZIONE DEI RISCHI E DEI VALORI E VALUTAZIONE DELLA LORO PERMANENZA

B1. Elementi rilevati alla data di istituzione del vincolo e valutazione della loro permanenza ad oggi

	elementi di valore	permanenza dei valori - elementi di degrado
morfologia		
idografia naturale e antropica		
mosaico agrario		
elementi vegetazionali	Folla pineta	Permanenza del valore. Elementi di rischio rappresentati dall'abbandono in cui versano aree destinate a pinete.
sistema insediativo		
sistema della viabilità		
visuali panoramiche ("da" e "verso")	Visuali "da" e "verso"	Permanenza dei valori. Viste di unica bellezza verso le cime delle Alpi Apuane. Costruzioni di recente fabbricazione con altezze che impediscono le visuali panoramiche sulle Apuane.

NOTE: Estensione del vincolo istituito con D.M. 09/06/1952, già rettificato con D.M. 10/12/1953. Scorgere di costruzioni che demarcano il paesaggio nella zona dei Ronchi compresa tra il limite a monte della zona vincolata e via Strabella. L'area di vincolo ingloba parzialmente quella meno estesa identificabile col codice di vincolo: 11-1955. L'area di vincolo confina parzialmente con quelle identificabili al codice di vincolo: 59-1969, 211-1952.

B2. Elementi rilevati ad oggi

	elementi di valore*	elementi di rischio
Elementi costituiti naturali	(N)(E) Territorio pianeggiante al livello del mare con vasti arenili.	
geomorfologia		
idografia naturale	(N)(E) Mare Tirreno e canali. (N) Zone umide puntiformi residue a margine degli abitati	Inquinamento generalizzato
vegetazione	(N)(E) Pinete e giardini e parchi privati.	Urbanizzazione indiscriminata a discapito delle aree verdi.
Elementi costituiti antropici, territorio aperto		
idografia artificiale		
Paesaggio agrario storico		
Paesaggio agrario moderno		
Elementi costituiti antropici, insediamenti e visibilità	(S)(E) Ex colonie estive costruite nel ventennio fascista ed altri edifici storici per la villeggiatura estiva.	Degrado e abbandono.
Insediamenti storici		
Insediamenti moderni		Edifici di recente costruzione in località Ronchi.
Viabilità storica	(S)(E) Viali di collegamento paralleli al mare e perpendicolari con viste verso le Alpi Apuane.	
Viabilità moderna e contemporanea		
Visuali panoramiche ("da" e "verso")	(N)(E) Visuali verso le Alpi Apuane e verso il mare.	

* Indicare la tipologia di valore come di seguito: (N) = valore naturalistico; (S) = valore storico-culturale; (E) = valore estetico-percettivo

C) OBIETTIVI DI TUTELA E INDICAZIONI PER LA RIQUALIFICAZIONE

proposte di razionalizzazione dei confini	
obiettivi per la tutela dei valori ricorrenziali	<p>Preservazioni delle aree libere lungo l'arenile.</p> <p>Preservare le aree verdi con particolare attenzione verso le pinete.</p> <p>Non limitare le viste verso le Alpi Apuane con edifici di nuova costruzione.</p> <p>Inserimento di infrastrutture tecnologiche prestando attenzione al valore paesaggistico delle visuali.</p> <p>Manutenzione dei viali alberati nel rispetto delle caratteristiche storiche del luogo e arginando la possibilità che si trasformino in autostrade litoranee.</p>
Indicazioni per la definizione delle prescrizioni d'uso delle aree degradate	<p>Recupero delle aree ex colonie o soggiorni estivi con interventi di riqualificazione congrui e calibrati sulle esigenze e possibilità del territorio. Tutela degli elementi decorativi ancora presenti sugli edifici storici quali bugnati, finto pietra ecc.</p> <p>Riqualificazione e manutenzione delle aree destinate a pinete, aree palustri verdi e tutela dei sistemi di dune ancora presenti.</p> <p>Prescrizione di riqualificazione degli edifici con caratteri di omogeneità con il territorio e con le tipologie architettoniche locali.</p> <p>Tutelare i giardini delle abitazioni private in quanto elementi fortemente caratteristici del luogo evitando frazionamenti o tagli di proprietà.</p> <p>Controllare la costruzione di edifici che possano modificare lo "skyline" attuale limitando o negando le visuali paesaggistiche verso le Alpi Apuane.</p>

- U.T.O.E. n. 6. (art.127 NTA di P.S.)

Art. 127. UTOE n. 6 – Ronchi-Poveromo

L'UTOE è caratterizzata da una vasta area di pianura compresa tra il mare, l'asse ferroviario, il Comune di Montignoso, il limite naturale del fosso Magliano e quello infrastrutturale di via della Repubblica, dove la presenza di un insediamento residenziale diffuso e di bassa densità, connaturato ad ampi spazi liberi di territorio, di originaria vocazione agricola, si struttura gradualmente nel forte connotato di una importante macchia mediterranea in cui la presenza di villini isolati costituisce un tipico esempio di paesaggio residenziale costiero di elevata qualità ambientale.

Di particolare importanza sono il vasto spazio destinato ad aeroporto, all'attualità sotto utilizzato e senza particolari ricadute sul territorio, la fascia compresa tra il viale interno e quello di lungomare nonché l'arenile che, per brevi episodi, ha mantenuto l'originaria presenza dunale, pur risentendo in gran parte del contrastato fenomeno erosivo.

Nell'UTOE si distinguono due importanti condizioni di addensamento edilizio: quello lineare distribuito su via Stradella e quello costituito dal nucleo originario dei Ronchi che rappresenta l'elemento principale di riferimento di gran parte dell'unità territoriale con i suoi peculiari limiti legati agli aspetti della stagionalità turistica.

Punti di forza e di debolezza:

- emergenze naturali ed elementi residuali di valore ambientale costituiscono contemporaneamente l'elemento di forza e di debolezza dell'UTOE;*
- l'insufficienza di servizi e le caratteristiche infrastrutturali necessitano di azioni di riqualificazione ambientale ed urbanistica;*
- elemento di debolezza è costituito da via Stradella dove si concentra un'edilizia prevalentemente di tipo residenziale non supportata da una adeguata dotazione infrastrutturale e di standard;*
- di particolare importanza la presenza di una vasta area libera gravante su via dei Loghi che costituisce uno degli ultimi elementi residuali di zona agricola con superstiti elementi di naturalità.*

Funzione nel contesto urbano:

- la funzione dominante è quella residenziale associata, nell'ambito costiero, alla presenza diffusa di strutture turistico ricettive.

Correlazione con le altre UTOE:

- L'UTOE, per caratteristiche peculiari, tende a gravitare verso le UTOE 5 e 4. L'asse autostradale, pur creando un elemento di divisione, non limita la tendenza naturale all'interscambio con il centro città e all'interno della stessa UTOE. Il RU deve prevedere, comunque, l'inserimento di ulteriori elementi di permeabilità.

Obiettivi – Trasformazioni ammissibili – Indirizzi per il RU:

- tutela degli elementi di naturalità che rappresentano l'originario paesaggio agricolo e costiero;
- superamento della frammentazione delle aree agricole residuali attraverso azioni di aggregazione insediativa e contestuale liberazione e ricomposizione degli spazi verdi per le attività agricole o con funzione di riequilibrio ecologico. In tali aree l'attribuzione di quote di dimensionamento residenziale deve essere finalizzato al perseguimento di tale prioritario obiettivo.
- previsioni di nuove infrastrutture viarie di attraversamento parallele alla costa e potenziamento di alcuni assi esistenti al fine di alleggerire il traffico sul lungomare e migliorare la viabilità di collegamento all'Ospedale Unico;
- riqualificazione degli assetti infrastrutturali, con particolare riferimento a via Stradella, prevedendo soluzioni di alleggerimento della pressione del traffico attraverso l'incremento dei servizi alla residenza e la dotazione di standard;
- riassetto generale della zona di Ronchi-Poveromo, dove, in relazione al complessivo quadro della sostenibilità del PS, possono essere assentite le previsioni del PRGC vigente, opportunamente rimodulate, attraverso il riconoscimento dei valori paesaggistici ed ambientali e la riduzione dell'indice di fabbricabilità fondiaria, senza l'obbligo di ricorrere ad un piano particolareggiato di iniziativa pubblica. Le nuove previsioni edificatorie sono pertanto condizionate alla riqualificazione della zona attraverso il recupero ed il rafforzamento delle caratteristiche ambientali e del valore di naturalità, sulla base di specifiche indagini sullo stato di fatto e sulla presenza di emergenze di valore paesaggistico e naturalistico (vegetazione arborea, assetti dunali, visuali panoramiche ed assetti agro-ambientali). Il RU definisce una disciplina di dettaglio secondo i seguenti criteri:

- *l'attuazione delle nuove previsioni insediative è subordinata al superamento delle condizioni di rischio idraulico e deve strutturarsi in azioni che non siano in conflitto con la tutela degli elementi caratteristici del paesaggio, quali il particolare sistema stradale, la copertura arborea, la rete di fossi e canali ed il tessuto edilizio costituito da ville e villini, i coni ottici verso la montagna;*
- *deve essere prevista la possibilità della compartecipazione finanziaria del privato alla realizzazione degli interventi relativi all'adeguamento infrastrutturale, al completamento dei sottoservizi ed alla realizzazione degli standard per l'intera area,*
- *valutando la possibilità del ricorso a piani di comparto e/o alla procedura del pubblico avviso;*

- relativamente al centro turistico alberghiero di Ronchi il PS richiede la rivisitazione delle previsioni del vigente PRGC, con una consistente riduzione delle volumetrie assentite. L'obiettivo strategico è quello di rendere gli interventi compatibili con la tutela paesaggistica e la salvaguardia ambientale. La riconversione funzionale del centro turistico di Ronchi, che in ogni caso non potrà prevedere l'insediamento di attività produttive di tipo industriale o artigianale, è consentita solo attraverso un piano attuativo convenzionato che preveda specificatamente congrui profili di interesse pubblico. L'attuazione delle previsioni edificatorie deve comunque essere subordinata al superamento delle condizioni di rischio idraulico e alla salvaguardia dell'originario laghetto retrodunale per il quale dovranno essere valutate anche le possibilità di ricostituzione.

- il potenziamento dell'offerta turistica, in termini di nuovi posti letto potrà essere attuato solo in relazione all'ampliamento delle attuali strutture ricettive o attraverso il recupero di volumi esistenti senza nuovo consumo di suolo. Le uniche eccezioni, per le quali è consentita la realizzazione di nuove strutture alberghiere in aree inedificate, fermo restando il dimensionamento massimo per la funzione turistico-ricettiva, sono quelle relative all'area del centro turistico alberghiero di Ronchi nonché quelle realizzate attraverso il prelievo dal dimensionamento residenziale di nuova edificazione di una corrispondente quota di superficie utile lorda.

3.2. Il dimensionamento e il livello di standard previsto e attuato con il P.R.G.C.

Si riporta quanto qui di interesse, relativamente alla ricognizione effettuata nella *Relazione di Quadro conoscitivo di Piano Strutturale* in merito alle aree a standard, trattandosi – nel caso che ci occupa – di area a “Verde pubblico”, destinata a “Opere e/o attrezzature di interesse pubblico”.

Per quanto riguarda la realizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture occorre registrare una notevole carenza nell’attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale soprattutto in relazione alle attrezzature sportive e ricreative, i parchi pubblici, i parcheggi e la viabilità. Emerge quindi un marcato squilibrio fra l’attuazione delle previsioni relative all’edificato e quelle relative alle infrastrutture.

- Attuazione PRGC vigente (mq) -

Destinazione di Zona	Superficie prevista	Superficie attuata	Superficie non attuata
Attrezzature e Servizi	622.672	343.007	277.751
Attrezzature e Servizi (asilo-materna)	172.854	17.905	152.088
Attrezzature e Servizi (cimiteri)	756.04	67.556	8.049
Attrezzature e Servizi (depuratore - acquedotto)	159.981	56.798	103.183
Attrezzature e Servizi (scuola elementare)	174.928	72.779	102.149
Attrezzature e Servizi (scuola media)	145.624	36.451	109.172
Attrezzature e Servizi (scuola sup.)	189.308	79.335	109.973
Attrezzature e Servizi (scuole miste)	56.282	20.547	35.734
Attrezzature Pubbliche	9.482	5.435	4.048
Parcheggi	515.193	87.526	328.036
Sportiva	1.315.831	314.214	996.727

5.4. DESCRIZIONE DEI MOTIVI CHE HANNO DETERMINATO LA PARZIALE ATTUAZIONE DEL PIANO

L’impianto del Piano regolatore, pur essendo stato oggetto di numerose varianti, succedutesi nel corso degli anni, ha mantenuto il suo connotato originario. Progettualmente dimensionato per uno sviluppo demografico stimato sui 110.000 abitanti si è rivelato sostanzialmente sovradimensionato e pertanto non congruente alla realtà comunale che vede una popolazione di circa 70.000 abitanti.

In analogia alla maggior parte delle realtà comunali emerge un evidente ritardo tra lo sviluppo delle potenzialità edificatorie, sostanzialmente private, e l’attuazione degli standard che risultano per gran parte inattuati e soprattutto di difficile attuazione se si tiene conto della portata dell’abusivismo edilizio che, legittimato da vari condoni, rende di fatto inoperabili molte delle previsioni per servizi ed infrastrutture ed obbliga necessariamente alla rivalutazione complessiva dello strumento urbanistico assumendo quale priorità il principio del recupero e della riqualificazione del tessuto urbanistico.

Nella *Relazione generale di Quadro Progettuale del Piano Strutturale*, a fronte dell'analisi condotta sul territorio, si fissano gli obiettivi strategici da perseguire riconducibili a:

- approfondimento delle conoscenze relative alle matrici culturali, architettoniche ed ambientali;
- tutela e riqualificazione degli elementi culturali legati all'architettura e alla storia;
- salvaguardia e tutela delle condizioni di naturalità, sia nella loro effettiva ed originale presenza sul territorio che negli aspetti latenti individuabili nelle aree di frangia e negli elementi agricolo residuali di pianura;
- ripristino di un tessuto connettivo delle naturalità, rinforzando la disponibilità di corridoi ecologici;
- tutela delle risorse, ambientali, naturali e paesaggistiche del sistema collinare e montano in sinergia con condivise azioni di sviluppo del Parco Alpi Apuane.

Il PS demanda al RU la definizione di norme che assumano significato di riqualificazione e rivitalizzazione escludendo anacronistici irrigidimenti legati al semplice recupero, in modo da ottenere il raggiungimento dei seguenti specifici obiettivi:

- riqualificazione dell'ambiente urbano, i percorsi stradali, gli spazi pubblici e privati e l'arredo urbano;
- realizzazione di forme di utilizzo, nel rispetto dei caratteri degli edifici, finalizzate al riequilibrio delle funzioni sul territorio;
- soddisfacimento delle esigenze indirizzate al prevalente riutilizzo residenziale recuperando attività ed esercizi commerciali ad esse compatibili;
- adeguamento degli impianti e dei servizi tecnologici;
- riutilizzazione degli edifici di pubblica proprietà recuperandoli a funzioni e servizi di interesse collettivo;
- adeguamento funzionale delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a carattere urbano provvedendo, ove necessario, alla realizzazione di quelle mancanti;
- riqualificazione degli spazi di verde urbano e delle piazze prevedendo, ove possibile, nuovi inserimenti.

3.3. Il dimensionamento dell'UTOE 6: i dati di Quadro Conoscitivo e Quadro Progettuale del P.S.

A. QUADRO CONOSCITIVO

A1. SITUAZIONE ATTUALE

Superficie territoriale kmq	7.818	Densità residenti resid./kmq	700
Residenti anagrafe n.	5.471	composiz. media famiglia n.	2,4
Famiglie n.	2.247		
Abitazioni occupate n.	1.936	residenti potenziali	5.862
Abitazioni non occupate n.	1.259		

A2 TIPOLOGIA DEGLI AMBITI PRESENTI NELLA UTOE

Art. 4 del Regolamento DPGR n. 2/R del 9.2.2007 "Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti"

	prevalente	significativo	marginale	assente
Alta densità di abitanti				*
Forte urbanizzazione diffusa			*	
Significativa affluenza turistica		*		
Bassa densità di abitanti	*			

A3 POLI DI ATTRAZIONE PRESENTI

Art. 8 del Regolamento DPGR n. 2/R del 9.2.2007 "Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti"

Tipologia del bacino di utenza	L locale	C comunale	SC sovracom.	P provinciale	SP sovrarprov.	Bacino di utenza									
						L	C	SC	P	SP					
Strutture ospedaliere															
Aree ed infrastrutture per lo sport e spettacolo															
							*								
							*								
							*								
						L	C	SC	P	SP					
Strutture scolastiche															
- superiori															
- medie															
- elementari							*	*							
							*	*							
- materne															
- asili nido															
						L	C	SC	P	SP					
Funzioni pubbliche							*								

						L	C	SC	P	SP
Strutture commerciali grande distribuzione										
						L	C	SC	P	SP
Strutture commerciali media distribuzione								*		
								*		
						L	C	SC	P	SP
Stabilimenti industriali										
						L	C	SC	P	SP
Centri espositivi, direzionali, attrezzature spettacolo										
						L	C	SC	P	SP
Strutture turistiche										
						L	C	SC	P	SP
Parchi urbani e territoriali								*		
								*		
						L	C	SC	P	SP
Stazione e fermate ferroviarie										
						L	C	SC	P	SP
Terminal servizi pubblici										*
										*

A4. PRESENZA DI AREE CONNOTATE DA CONDIZIONI DI DEGRADO

Art. 9 del Regolamento DPGR n. 3/R del 9.2.2007 "Attuazione del titolo V della LR 1/2005"

Entità del degrado		D diffuso	M marginale	A assente
tipo	causa			entità
urbanistico	insufficienza standard urbanistici DM 1444/68			M
	insufficienza opere urbanizzazione primaria e secondaria			D
fisico	staticità edificato			M
	fatiscenza edifici			M
	carenze funzionali e impiantistiche			M
igienico	carenza impianti igienico sanitari			A
	insuff. areazione e soleggiamento			A
	inadeguatezze planivolumetriche			A
	generale insalubrità			A
socio-economico	abbandono, sottoutilizzazione, sovrappollamento immobili			A
	incompatibilità con sopravvenute funzioni produttive			A
	fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale			A
geofisico	rilevanti necessità di prevenzione del dissesto idrogeologico			M
	aree libere impropriamente utilizzate o con ruderi di edifici			M
	superfrazioni incidenti sulla morfologia degli insed. storizzati			A
	abbandono o impropria utilizzazione di aree libere			M

A5. VERIFICA STANDARD URBANISTICI MINIMI ATTUALI (DM 1444/68)

Aree per:	DM 1444/68	disponibilità attuale per residenti effettivi	
	A mq/abitante	B mq	C mq/ab
istruzione	4,5	8.159	1,5
attrezzature di interesse comune	2	22.808	4,2
pubbliche attrezzate a parco e per il gioco e lo sport	9	49.777	9,1
parcheggi	2,5	2.537	0,5
totali	18	83.281	15,3

B. QUADRO PROGETTUALE

B1. DIMENSIONAMENTO ARTICOLATO PER FUNZIONI

art 4 del Regolamento DPGR n. 3/R del 9.2.2007 "Attuazione del titolo V della LR 1/2005"

Nota: nel totale della previsione del PS, per ogni funzione, la quota attribuita al recupero del patrimonio edilizio esistente è da intendersi come valore minimo ammissibile, mentre quello riferito alla nuova edificazione è da intendersi come valore massimo ammissibile.

Categoria di funzione	Esistente (mq)	Dimensionamento PS (mq)		
		Recupero	Nuova edificazione	Totale
<i>Residenziale</i>		12000	45.000	57.000
<i>Commerciale di vicinato</i>		423	634	1.057
Residenziale comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato	446.464	12.423	45.634	58.057
Industriale e artigianale comprensiva del commercio all'ingrosso e depositi	11.410	0	760	760
Commerciale / Direzionale / Servizi	12.826	3.850	5.775	9.625
Agricola	13.939	*	*	*
	Esistente (posti letto)	Dimensionamento PS (posti letto)		
		Recupero	Nuova edificazione	Totale
<i>Strutture ricettive alberghiere</i>	1.029	0	586	586
<i>Strutture ricettive extra-alberghiere</i>	189	0	0	0
<i>Campeggi e villaggi turistici</i>	0	0	0	0
Turistico ricettiva	1.218	0	586	586

Note:

1) *Commerciale di vicinato: superficie non superiore a 250 metri quadrati nei comuni con popolazione residente superiore a diecimila abitanti.*

2) *Il PS non prevede nuovi grandi strutture di vendita ad eccezione di quelle derivanti dal recupero o dalla riorganizzazione di strutture commerciali ed aree mercatali esistenti*

3) *Il dato sull'esistente della funzione agricola è comprensivo dei fabbricati ad uso residenziale ubicati in zona agricola*

4) *Il RU, sulla base del monitoraggio dei flussi turistici, può prevedere il trasferimento di parte dei posti letto delle strutture alberghiere in quelle extra-alberghiere*

* *Vedasi Disciplina di Piano, articolo 117, commi 4 e 5*

B2. QUALITA' INSEDIATIVA - STANDARD URBANISTICI PREVISTI DAL PIANO STRUTTURALE.

Abitanti potenziali	Fabbisogno			Totale	
	Esistente	Minimo necessario	Previsioni PS	Superficie	Superficie unitaria
Arce per:	mq	mq/ab	mq	mq	mq/ab
<i>istruzione</i>	8.159	4,5	18.220	26.379	4,5
<i>attrezzature di interesse comune</i>	22.808	2,5	0	22.808	3,9
<i>spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport</i>	49.777	12,0	20.567	70.344	12,0
<i>parcheggi</i>	2.537	6,0	32.635	35.172	6,0
Totale	83.281	25,0	71.422	154.703	26,4

52

Il surplus di standard presente nei Sistemi e Sottosistemi territoriali e nelle UTOE, ad eccezione di quello relativo agli "spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport", oltreché per tipologie di standard diverse da quelle a cui era originariamente destinato, può essere utilizzato per i seguenti scopi:

- la realizzazione dei attività e attrezzature d'interesse collettivo non costituenti standard, ma essenziali ai fini del riequilibrio territoriale delle funzioni secondo le indicazioni del Progetto strategico dei luoghi e degli spazi della collettività. Tali attività ed attrezzature sono quelle incluse nella categoria di funzioni dei "servizi" di cui all'art. 111 della Disciplina di piano;
- la delocalizzazione delle funzioni incompatibili con la situazione e le esigenze del contesto in cui sono inserite.

3.4. Il Regolamento Urbanistico e la disciplina dell'U.T.O.E. n.6- Ronchi-Poveromo

La struttura del Regolamento Urbanistico del Comune di Massa – approvato con D.C.C. n.142 del 30.07.2019, e successiva Variante n.1, approvata con D.C.C. n.116 del 20.07.2021– è stata costruita e rappresentata secondo un'articolazione in zone-aree a differente disciplina urbanistica ed edilizia, (ovvero zone a diversa conformazione d'uso dei suoli), in modo da poter cogliere, nella fase conclusiva del progetto di piano, la completezza, la complessità e l'organizzazione delle diverse partizioni territoriali e delle conseguenti ipotesi progettuali (norme con relative definizioni, disposizioni regolamentari, prescrizioni, parametri, modalità attuative, ecc.).

La cartografia di quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico, in coerenza con il P.S. individua:

- 1) La distribuzione e la diffusione territoriale delle diverse partizioni territoriali e degli ancoraggi spaziali individuati e definiti dallo schema (zone-aree);
- 2) L'organicità, le relazioni (interne ed esterne) e l'insieme delle ipotesi progettuali alla scala dei diversi sistemi e sub-sistemi territoriali;
- 3) Le distinte (o differenziate) ipotesi di progettazione urbanistica delle diverse U.T.O.E. e degli ambiti territoriali, esterni alle stesse U.T.O.E. (territorio aperto-rurale).

La Norma di R.U. all'art.127- U.T.O.E. n.6- Ronchi-Poveromo, evidenzia, per l'ambito:

- punti di forza e debolezza (emergenze naturali ed elementi residuali di valore ambientale, insufficienza di servizi e caratteristiche infrastrutturali che necessitano di riqualificazioni ambientali e urbanistiche)
- funzioni nel contesto urbano (funzione dominante quella residenziale associata in area costiera, alla presenza diffusa di strutture turistico-ricettive)
- correlazioni con le altre UTOE (in prevalenza la n.5 e 4, sebbene separate dalla linea autostradale, si rileva la tendenza all'interscambio fra centro città e interno dell'UTOE 6)

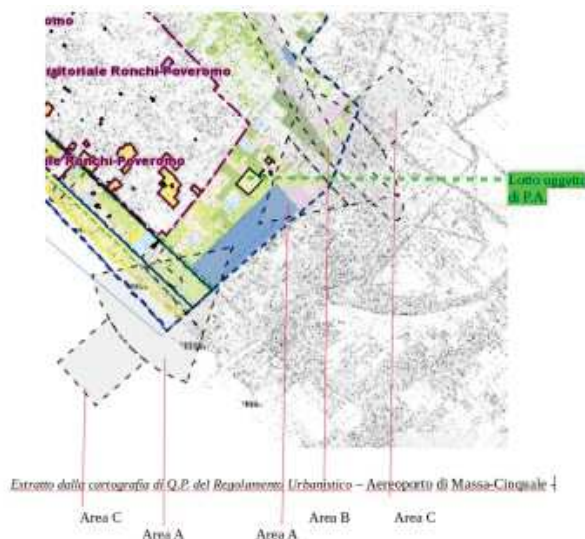
- obiettivi- trasformazioni ammissibili- indirizzi del R.U (tutela degli elementi di naturalità del paesaggio agricolo e costiero, previsione di nuove infrastrutture viarie parallele alla costa, riqualificazione assetti infrastrutturali in via Stradella, riassetto generale zona Ronchi-Poveromo, alleggerendo la pressione insediativa a favore della riqualificazione ambientale, riduzione volumetrie del centro alberghiero di Ronchi).

3.5. L'U.T.O.E. 6: Caratteri generali, dati demografici e urbanistici

Individuazione

L'UTOE si presenta come una vasta area di pianura compresa tra il mare, l'asse ferroviario, il Comune di Montignoso, il limite naturale del fosso Magliano e quello infrastrutturale del viale della Repubblica. Al suo interno la presenza di un insediamento residenziale diffuso e di bassa densità, connotato ad ampi spazi liberi di territorio, di originaria vocazione agricola, si struttura gradualmente nel forte connotato di una importante copertura arborea in cui la presenza di villini isolati costituisce un tipico esempio di paesaggio residenziale costiero di elevata qualità ambientale.

Di particolare importanza sono il vasto spazio destinato a campo d'aviazione, all'attualità sotto utilizzato e senza particolari ricadute sul territorio (in prossimità del quale si trova l'area oggetto di P.A., del tutto esterna sia alle aree di pertinenza aeroportuale, che alle relative "aree di tutela" di tipo A, B e C di cui all'art.142 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico; n.d.r.), la fascia compresa tra il viale interno e quello di lungomare, nonché l'arenile che, per brevi episodi, ha mantenuto l'originaria presenza dunale, pur risentendo in gran parte del contrastato fenomeno erosivo.



Nell'UTOE si distinguono due importanti condizioni di addensamento edilizio: quello lineare distribuito su via Stradella, che segna il margine con la zona agricola, e quello costituito dal nucleo originario di Ronchi che rappresenta l'elemento principale di riferimento di gran parte dell'unità territoriale con i suoi peculiari limiti legati agli aspetti della stagionalità turistica.

Nelle aree prospicienti il mare, si ha una consistente presenza di strutture turistiche che assieme agli stabilimenti balneari costituiscono nel periodo estivo un elemento di forte richiamo turistico.

Dati demografici e urbanistici

L'U.T.O.E. conta 5.147 residenti, pari al 7,8% del totale comunale, e presenta una superficie territoriale di 7,818 kmq. Si contano 1.936 abitazioni occupate e 1.259 abitazioni non occupate, con una densità di circa 700 residenti per kmq.

La distribuzione nel territorio delle categorie di funzioni mostra una netta prevalenza della funzione residenziale (85%) e una rimarchevole quota per la funzione turistico-ricettiva (5%), che risulta costituire di gran lunga il settore economico più importante dell'U.T.O.E.

Superficie utile lorda esistente per categoria di funzioni

Funzione	SUL esistente (mq)	Percentuale
Agricola	13.939	2,7%
Commerciale/Direzionale/Servizi	12.826	2,5%
Industriale/Artigianale/Ingrosso	11.410	2,2%
Residenziale	446.464	87,5%
Turistico-ricettiva	25.773	5,0%
Totale	510.412	100,0%

3.6. Prescrizioni del R.U. per l'area oggetto di Piano Attuativo

L'area di nostro interesse è classificata:

- **zona a "Verde sportivo" (di cui all'art.128 delle N.T.A.)**

ed è normata dalle prescrizioni contenute nella:

- **Scheda di intervento VS.6.01 del R.U**

Nel dettaglio, si riporta il contenuto:

- **zona a "Verde sportivo" (di cui all'art.128 delle N.T.A.)**

Art. 128. Verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e lo sport

1. Ferme le quantità minime stabilite dall'Art. 123, le aree a standard di verde attrezzato a parco, per il gioco e lo sport includono aree pubbliche o private gravate da servitù di uso pubblico, destinate a parco, allo svolgimento di attività sportive, competitive e non competitive, alla ricreazione, al riposo e/o ad altre attività legate al tempo libero, individuate nelle tavole di progetto del RU con apposito segno grafico e relativa sigla secondo quanto specificato nel comma 3.

2. Fra le aree a standard di verde pubblico attrezzato a parco il RU include i parchi fluviali e i parchi urbani le cui dotazioni naturalistiche, ambientali e/o storico/culturali costituiscono, per estensione, ricchezza e rappresentatività, una risorsa di particolare valore e un contributo specifico al rafforzamento dell'immagine identitaria del territorio comunale.

3. Le aree a standard disciplinate dal presente articolo sono pertanto distinte in tre diverse tipologie:

- aree a verde pubblico e/o a verde privato di uso pubblico, attrezzate per il gioco e lo sport, identificate sulle tavole di RU dalla sigla VS, quelle esistenti, e dalla sigla VSp quelle di progetto; sono aree per lo sport che si connotano come un spazio di verde urbano naturale: spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale;

- aree a verde pubblico e/o a verde privato di uso pubblico attrezzato a parco identificate sulle tavole di RU dalla sigla VP, quelle esistenti, e dalla sigla VPp quelle di progetto;

- parchi fluviali e parchi urbani, identificati sulle tavole di RU con la rispettiva dicitura Parco fluviale o Parco urbano.

4. Le possibilità di intervento nelle diverse tipologie di aree a standard di cui al comma 3 sono disciplinate come da tabella seguente:

Aree VS e Vsp

Interventi di nuova costruzione

- All'interno delle aree VS e VSp è consentita la realizzazione di ogni tipo di attrezzatura per il gioco e lo sport, anche competitiva (piste di atletica, quali pista di pattinaggio, bocciodromo, piscina, campi da tennis, campi per la pallavolo, campi da calcio, ecc.) e relative costruzioni accessorie (quali tribune, spogliatoi, servizi igienici, locali di servizio ecc). Gli edifici di servizio devono rispettare i seguenti parametri:

- ✓ Sc 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.

Interventi sugli edifici esistenti.

Ferme restando le disposizioni di cui all'Art. 124, comma 6, sugli edifici e le strutture di servizio esistenti sono ammessi interventi di Add. tipo a) e tipo.b), Sost solo se non eccedenti i parametri stabiliti per le nuove costruzioni di cui al primo alinea. Nelle aree a pericolosità idraulica, negli interventi sugli edifici esistenti, è ammesso realizzare la quota del solaio ad altezza strettamente necessaria alla messa in sicurezza idraulica del fabbricato.

Disposizioni comuni.

- Per interventi di nuova costruzione o di recupero degli edifici esistenti 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, è richiesta la redazione di un P.A

(Quadro Conoscitivo-Tav.3)

- Scheda di intervento VS.6.01 del R.U.

Superficie territoriale: 18.625 mq

Dimensionamento e parametri urbanistici

E' consentita la realizzazione di ogni tipo di struttura per il gioco e lo sport, anche competitiva e relative costruzioni accessorie. Gli edifici di servizio devono rispettare I seguenti parametri:

- Sc 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 coperture 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 l'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.

Modalità di attuazione

Mediante intervento convenzionato subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario. 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, è richiesta la redazione di un PA.

Altri parametri urbanistici e indicazioni per la progettazione

Gli edifici possono essere realizzati esclusivamente nelle aree non soggette a pericolosità idraulica.

Opere o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico

Realizzazione di aree a Verde Pubblico di mq 18.625

Misure di mitigazione e prescrizioni paesaggistico e/o tipologiche

L'ambito ricade interamente in un'area di notevole interesse pubblico (codice identificativo del vincolo:287-1968 – Zona litoranea nei comuni di Massa e Montignoso). La motivazione del vincolo è:(...) la zona predetta, oltre a costituire un grandioso quadro naturale dominato dalla imponente catena delle Alpi Apuane, presenta un caratteristico aspetto di valore estetico e tradizionale (motivazione tratta da D.M.09/06/1952).

Misure di mitigazione e prescrizioni.

L'ambito è situato in un contesto sensibile per caratteristiche paesaggistiche, dovranno pertanto, in sede di progetto unitario/piano attuativo, essere curati la qualità insediativa, la qualità estetico-morfologica e gli impatti visivi, non alterando i valori identitari dello SkYline e

non compromettendo i caratteri morfologici dei luoghi e della sua percettibilità. In sede di progetto unitario/piano attuativo dovrà essere prodotto uno specifico elaborato “Dimostrazione del mantenimento dell’unità percettiva delle pertinenze” in modo da garantire che le sistemazioni degli spazi aperti siano compatibili con la conservazione dell’impianto storico-architettonico di valore tipologico e testimoniale.

L’area sportiva dovrà essere caratterizzata da alberature ai confini e da schermature vegetali. Fatte salve le norme di carattere prescrittivo di cui all’elaborato 8B (disciplina dei beni paesaggistici e schede allegate del PIT/PPR), si prescrive inoltre di: 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 e 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 w.c.) 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.

Grado di pericolosità e fattibilità geologica idraulica e sismica

Scheda VS.601_F

(Quadro Conoscitivo-Tav.4)

3.7. I vincoli dell’area oggetto di Piano Attuativo

a) L’ambito ad oggetto, in base al P.I.T., ricade interamente in **un’area di notevole interesse pubblico** (codice identificativo del vincolo: 287-1969 – Zona litoranea nei comuni di Massa e Montignoso), di cui alla “Scheda identificativa Beni Paesaggistici” (art.136 e 157 Dlg.42/2004 e art.10 L.06.07.2002 n.37) e “Scheda analitico-descrittiva Beni paesaggistici” (art.143 Dlg.42/2004 e art.33 LRT 1/2005); tale per cui qualsivoglia intervento deve rispettare le norme di carattere prescrittivo di cui all’elaborato 8B (Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico -).

b) L’ambito ad oggetto ricade in area di **Vincolo Idrogeologico**.

Non risulta essere “Area boscata”.

c) L’ambito ad oggetto ricade: parte in area di **pericolosità idraulica**, e parte in area priva dei caratteri di pericolosità (come si evince dalla cartografia di specie)

Relativamente ai punti b) e c), gli interventi attuabili in tale ambito sono descritti alla scheda VS.6.01_F.

Per maggior dettaglio, si rimanda alla RELAZIONE GEOLOGICA TECNICA e RELAZIONE IDRAULICA ai sensi delle NTG del R.U.

(Quadro conoscitivo-Tavv.1-2-3)

Massa, 21 aprile 2023

Nota: *aggiornamento elaborati di Piano Attuativo dopo Adozione (Atto di Consiglio del 30.01.2023 n.7), in seguito alla controdeduzione effettuata, evidenziati in colore blu*

Il Tecnico
Giovanna Pucci Architetto



THE WOOD
THE WOOD
LIFESTYLE

PREVENTIVO N°: AN2104563/21B

CLIENTE: Turist Sport srl - Dott. Calvani Franco





THE WOOD
LIFESTYLE

CHI SIAMO

Alta capacità produttiva, tecnologia e soluzioni all'avanguardia.

Chi siamo?

Wolf Haus Italia fa parte del Gruppo internazionale Wolf System, realtà industriale leader in Europa nella costruzione di edifici e strutture in legno.

Qui da noi, in Italia, Wolf Haus ha scelto di risiedere nella terra dei costruttori in legno per eccellenza, a contatto con un ricco panorama naturale: l'Alto Adige. Da sempre ci distinguiamo nel settore dell'edilizia sostenibile grazie all'innovazione, alla volontà di anticipare i tempi e all'ingegnosa progettualità, con il fine ultimo di ricercare sempre il massimo comfort possibile per chi abita negli edifici da noi costruiti.

La sede di Campo di Trens, nelle vicinanze di Vipitena, è il luogo dove tutto ha inizio, ogni giorno: dal progetto alla produzione, grazie a risorse umane uniche, qualificate e soprattutto appassionate di questo lavoro.

Se un'impresa deve essere sicura ed ecosostenibile, scegliete già da ora il miglior modo di lavorare in una struttura costruita dal nostro gruppo.

LA PRESENZA IN EUROPA DEL GRUPPO WOLF-SYSTEM



50
ANNI DI ESPERIENZA
NEL MONDO

30
SEDI NEL MONDO

3.000
DIPENDENTI

1.000
CASE COSTRUITE OGNI ANNO

11.000
STRUTTURE REALIZZATE
OGNI ANNO NEL MONDO

Dalla Spagna alla Russia, dall'Estonia all'Italia: il successo del Gruppo Wolf non ha confini!

Tante figure professionali, tante competenze: dai consulenti commerciali alle squadre di montatori che lavorano direttamente con noi.

Un dato costantemente in crescita, tanto quanto aumenta il bisogno di uno stile di vita più sostenibile.

Non produciamo solo case, ma anche strutture per il settore ricettivo, edifici industriali, commerciali e molto altro.

CERTIFICAZIONI CONSEGUITE:





I numeri della sede Wolf Haus Italia

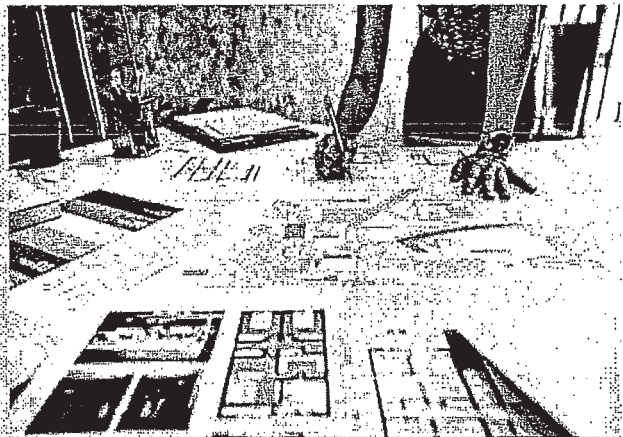
- > L'area produttiva copre 5.000 m²
- > 1.000 m² di area espositiva
- > 2.500 m² di uffici

Tante competenze **integrate** per trasformare un'idea in un fabbricato

1

DISEGNI ESECUTIVI

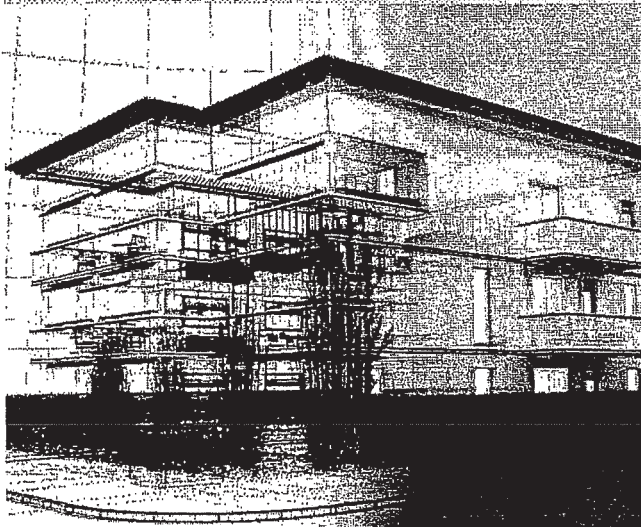
Nell'edilizia in legno, a differenza di quella tradizionale, è necessario prevedere a monte tutti i dettagli costruttivi necessari per ottenere una realizzazione fedele al progetto desiderato. La chiamiamo progettazione integrata in quanto dal tuo progetto architettonico la struttura viene elaborata prevedendo tutte le varie fasi della costruzione.



2

CALCOLO STATICO

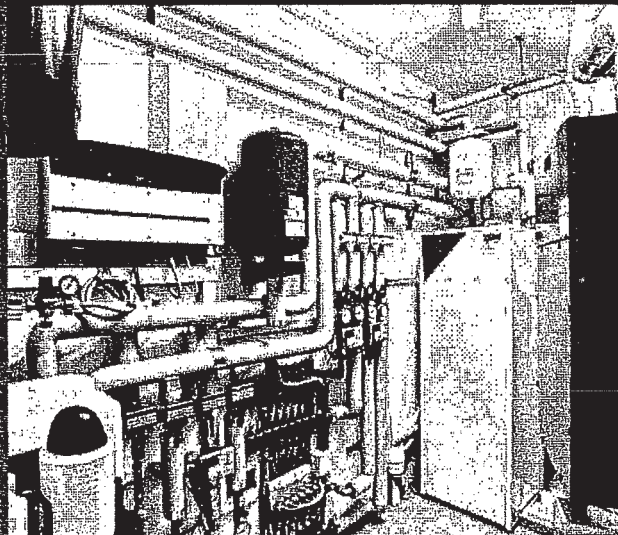
Vengono effettuati i calcoli della struttura portante in modo che l'edificio sia staticamente adeguato: spessori, carichi sugli elementi strutturali e connessioni per la resistenza sismica.



3

IMPIANTISTICA E ACUSTICA

Vengono progettati e dettagliati tutti gli impianti della struttura, da quello idraulico a quello elettrico. Inoltre, in funzione della zona climatica in cui la struttura viene costruita, viene effettuato uno studio affinché siano garantite adeguate prestazioni termiche ed acustiche, nonché notevoli risparmi energetici.





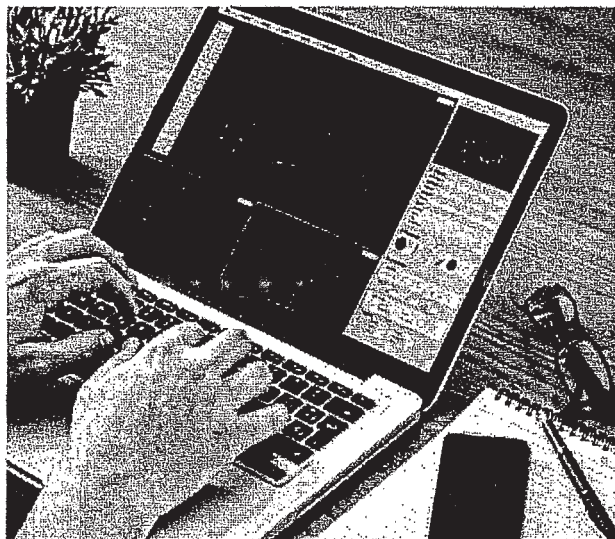
SCELTA FINITURE E MATERIALI

Il cliente ed il suo tecnico di fiducia sono nostri ospiti in sede per una "full immersion" nello showroom dove saranno assistiti nella scelta di tutte le finiture del fabbricato: dai pavimenti agli infissi, dalle scale alle tinte, il tutto con una consulenza esperta per raggiungere l'obiettivo prefissato.

5

GESTIONE COMMESSE & SERVICE

Affianchiamo il committente nella fase di raccolta della documentazione amministrativa e nel passaggio dalla fase progettuale a quella esecutiva affinché la costruzione possa iniziare e concludersi nei termini previsti.



DESIGN PER LA PRODUZIONE E ORDINI

Il progetto, definito e stabilito nei minimi dettagli, viene trasformato in direttive da inviare al reparto produzione che dovrà costruire le parti prefabbricate del tuo edificio.



THE WOOD
THE WOOD
LIFESTYLE

COME LO FACCIAMO · LA PREFABBRICAZIONE

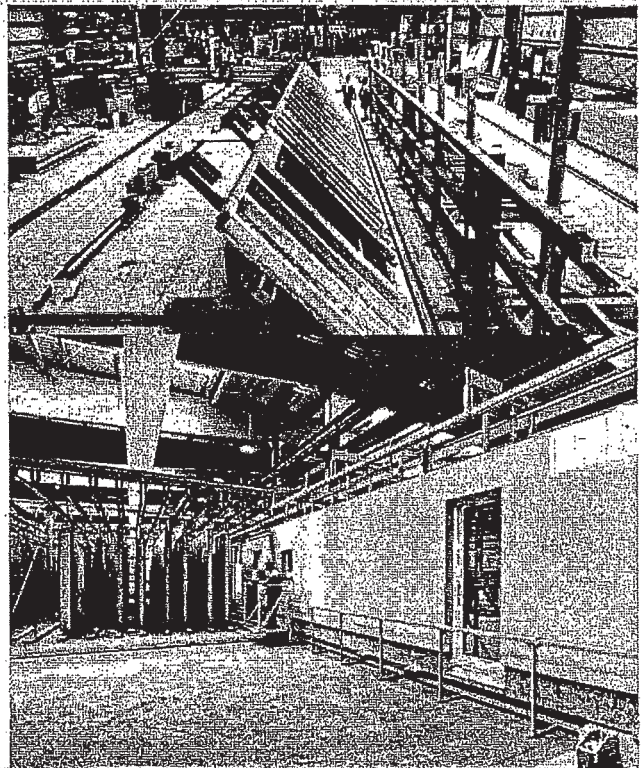
Produciamo noi stessi
la struttura del tuo fabbricato!

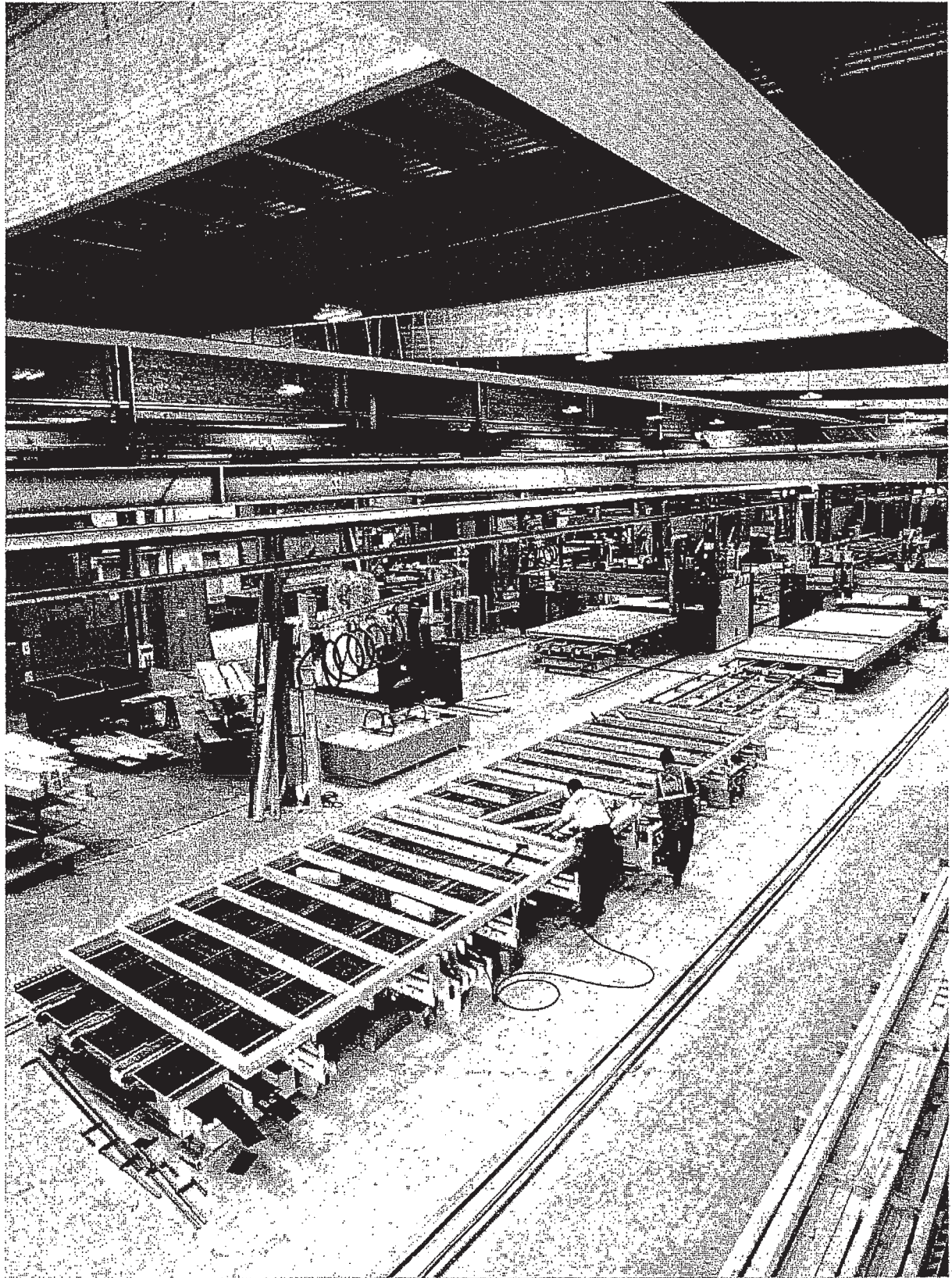
7

PRODUZIONE E MAGAZZINO

Per avere un edificio costruito in maniera impeccabile e garantire gli standard abitativi necessari, è fondamentale per un'azienda avere il proprio stabilimento di produzione, non demandando all'esterno la prefabbricazione della struttura.

La precisione e perfetta esecuzione del prefabbricato è la "chiave di volta" per avere poi un edificio eccellente in tempi rapidi.







THE WOOD
THE MOOD
LIFESTYLE

COME LO FACCIAMO: IL MONTAGGIO

Tecnologia tedesca
e flessibilità italiana.

8

PROJECT
MANAGER



Sono le figure manageriali della fase finale costruttiva. Si assicurano che le squadre di montatori eseguano tutti i lavori alla perfezione, nel rispetto dei tempi e qualità nelle finiture.

9

LE SQUADRE
DI MONTAGGIO



Chi sceglie Wolf Haus decide per l'alta qualità anche nell'assemblaggio: montiamo ogni nostra realizzazione con squadre coordinate e formate internamente.

Questo è indice di eccellenza costruttiva, rispetto dei tempi di assemblaggio, attenzione e precisione nel ridurre ed eliminare potenziali problematiche che si possono verificare in cantiere.

Una posa in opera curata in ogni dettaglio, per essere certi della tua soddisfazione.

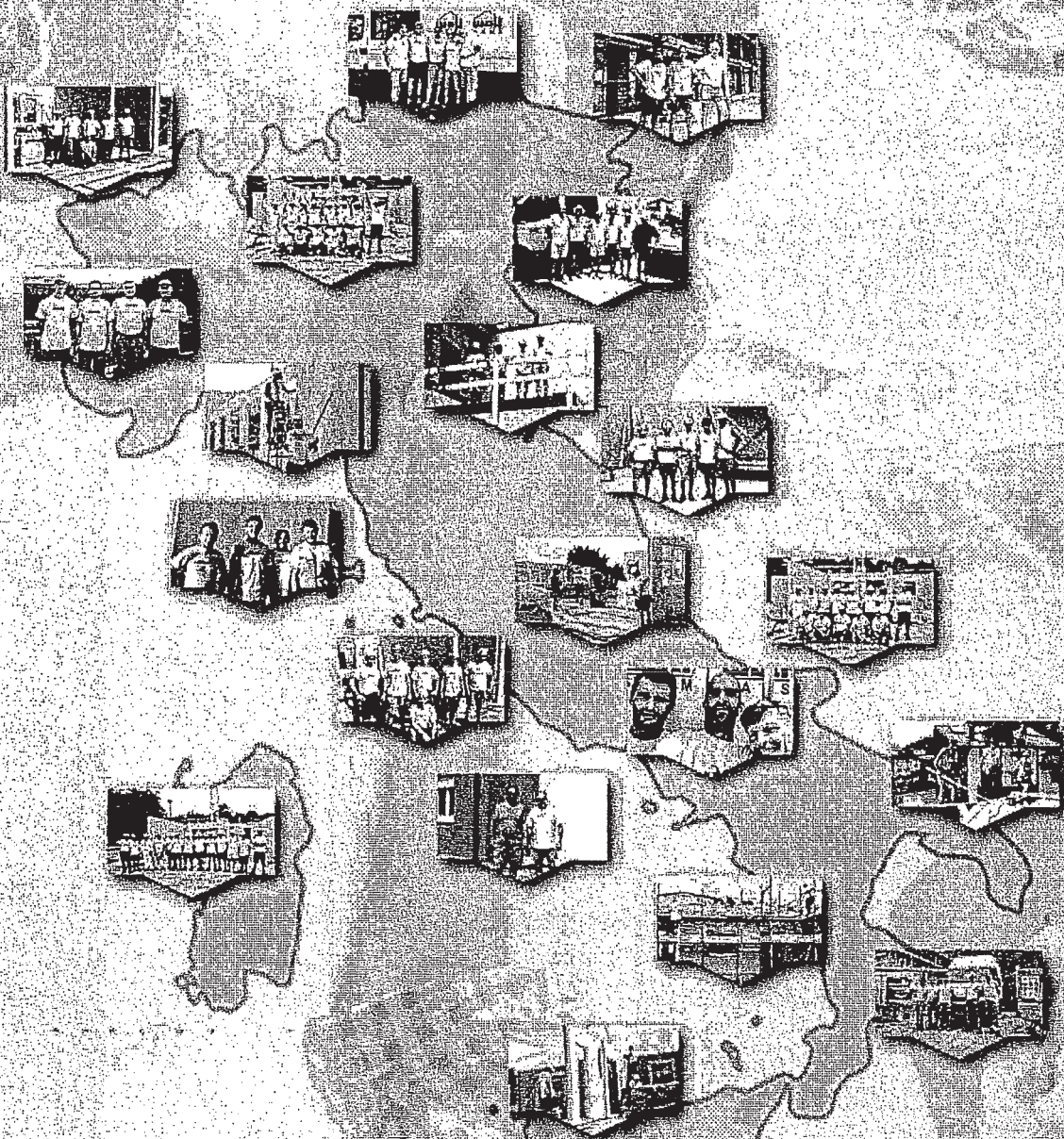
20
SQUADRE

100
OPERAI QUALIFICATI

250
UNITÀ ABITATIVE
COSTRUITE OGNI ANNO

300.000
ORE DI LAVORO OGNI ANNO
IN CANTIERE

Wolfling è in tutta Italia





THE WOOD
THE WOOD
LIFESTYLE

TEMPI DI CANTIERE: L'AFFIDABILITÀ DI UN PREFABBRICATO IN LEGNO

Per chi cerca tempi di cantiere brevi e certi.

10

PREFABBRICAZIONE, TEMPI E COSTI

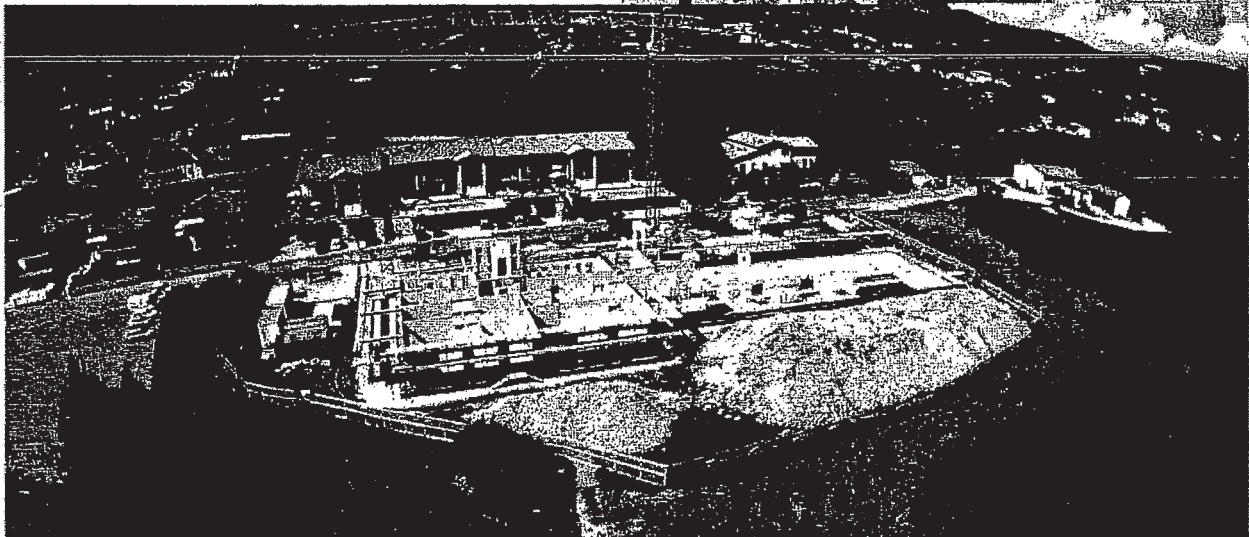
È soprattutto l'aspetto tecnico a determinare il grande pregio della velocità di esecuzione delle realizzazioni Wolf Haus e Wolf System: la prefabbricazione. La nostra struttura viene fornita con garanzia di 30 anni!

TEMPI CERTI

Wolf Haus può garantirvi contrattualmente tempi certi di realizzazione in cantiere che variano dai 2 ai 5 mesi a seconda dell'entità del tuo progetto.

COSTI BLOCCATI

Il processo di prefabbricazione e il Know-how aziendale definiscono il prezzo in modo analitico, con preventivi dettagliati e costi certi. Non avrai nessuna sorpresa in corso d'opera, solo la certezza di poter programmare e pianificare al meglio il tuo investimento!







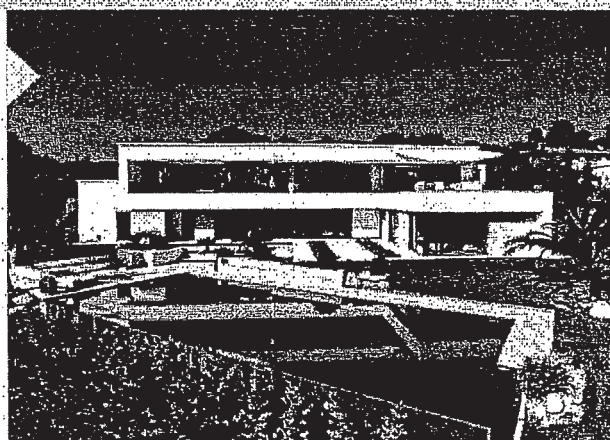
THE WOOD
THE WOOD
LIFESTYLE

WOLF HAUS E WOLF SYSTEM: SETTORI

Costruzioni in legno. Tanti settori, due focus: comfort ed efficienza.

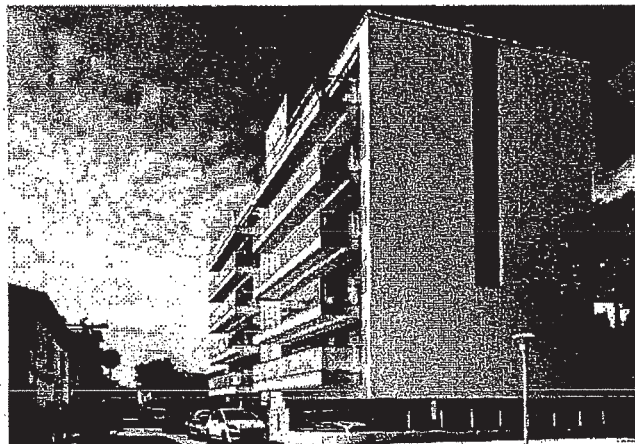
Residenziale

Wolf Haus è leader nella costruzione di case per il residenziale in bioedilizia: costruzioni con prestazioni da primato per risparmio energetico ed eco-sostenibilità! Altissima cura nell'edificazione e nelle finiture per esaltare il design



Condomini e Lottizzazioni

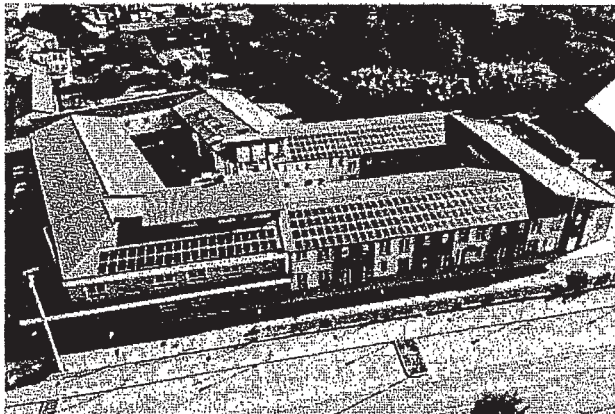
La tecnologia del legno ha raggiunto vette inimmaginabili fino a poco tempo fa: la sua proverbiale robustezza unita alle capacità tecniche dei progettisti Wolf Haus e Wolf System, hanno permesso di costruire strutture multipiano in legno dal design innovativo e dalla resistenza ai sismi eccezionale. Un investimento di valore: perchè energeticamente eco-sostenibili, sicure e durevoli nel tempo, dal comfort termico ed acustico elevato, rapide da costruire e ancora di più... da vendere.



Alberghiero, Turistico e Ricettivo

Se una vacanza è rigenerante, lo è ancora di più in combinazione con una costruzione in legno: perchè è ottimamente isolata ed ineccepibile per l'abbattimento dei rumori esterni. Aspetti di primaria importanza nelle strutture turistiche, dove il cliente cerca il massimo del comfort!



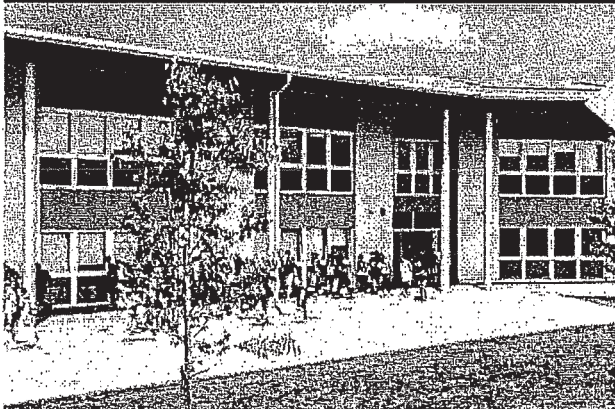
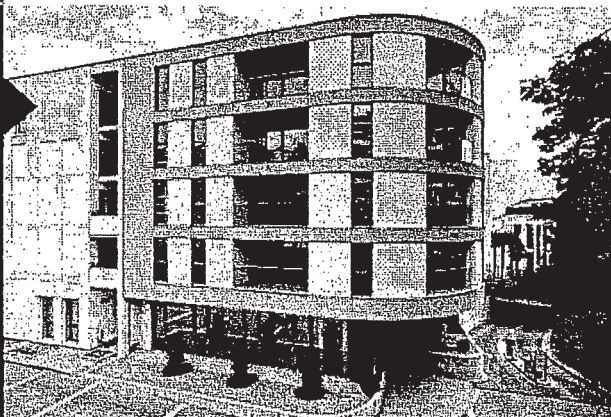


Sanitario

Se ci sono edifici che pretendono la massima sicurezza e durata, sono proprio questi: le strutture per il settore sanitario devono lavorare sempre con la massima efficacia e devono avere caratteristiche uniche per resistenza ai sismi e al fuoco. Ecco perchè sempre di più viene scelto il legno.

Sopraelevazioni e Ampliamenti

Grazie alla "leggerezza" del legno, la sopraelevazione o ampliamento di un edificio risulta sempre semplice e veloce.



Scolastico

Studiare, insegnare, educare in un edificio in legno: tutto diventa naturale, leggero... un piacere per corpo e mente.

Una scuola in legno dev'essere così, ma anche energeticamente virtuosa e a prova di sisma. Le amministrazioni la scelgono per questi aspetti e, soprattutto, per i tempi ridotti di costruzione.



Direzionale

Wolf Haus e Wolf System progettano e costruiscono edifici lavorativi tecnologicamente avanzati in Bioedilizia. L'ideale per operare in un ambiente di altissimo comfort e con ottime prestazioni.

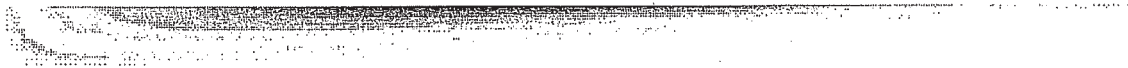
Industriale e Commerciale

Grazie alla flessibilità architettonica del legno unitamente all'acciaio ed al vetro, anche una fabbrica può essere un esempio di design.





THE WOOD
LIFESTYLE



Sistemi di coperture in archi di legno lamellare per campi gioco

Particolare coperture in archi lamellari lignei



"Baraccature" (tende laterali e frontali) su 4 lati apribili

