

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(con accoglimento contributo della Autorità Idrica Toscana
pervenuto 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”

TECNICO PROGETTISTA:
GIOVANNA PUCCI ARCHITETTO

COMMITTENTE:
TURISPORT S.r.l.

Indice:

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

Sezione I. Norme di carattere generale

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

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

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

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

Il R.U. è approvato con Delibera di C.C. n.142 del 30/07/2019

La Variante n°1 al R.U. vigente è approvata con Delibera di C.C. n.116 del 20/07/2021

Art.2. **Efficacia**

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

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

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

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

Il P.A. è costituito dai seguenti elaborati:

A) Quadro Conoscitivo, formato da:

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

- TAV.1 - Inquadramento cartografico e fotografico.
Area oggetto di intervento e relativo contesto
- TAV.2 - Quadro Conoscitivo di P.S.: Sistemi territoriali e funzionali, Reti tecnologiche e
Carta dei Vincoli
- TAV.3 - Quadro Conoscitivo di R.U.:Usò 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* 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

Art.4 Valore prescrittivo degli elementi costitutivi

Gli elaborati del P.A. devono essere utilizzati tenendo conto delle prescrizioni qua di seguito indicate:

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

- è vincolante il rispetto delle “Caratteristiche dei campi gioco” (ai sensi del Regolamento per “Gli impianti per il tennis, il beach tennis ed il padel”, approvato dalla Giunta Nazionale del CONI con deliberazione n.453 del 15/12/2020)

- non è vincolante la forma dell’edificio di servizio indicata nelle planimetrie e nei profili individuati nelle Tavole di progetto nn.5, 6, 7, poichè, pur individuando già una conformazione planimetrica e una distribuzione interna, devono ritenersi indicative e potranno motivatamente subire limitate modifiche nel posizionamento sul lotto (sempre da mantenersi all’interno comunque della porzione connotata da assenza di Pericolosità Idraulica), nelle dimensioni, sempre nel rispetto dei parametri urbanistici di progetto, delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dettate dalle presenti norme.

Art.5 Perequazione urbanistica

La Scheda normativa di progetto allegata alle presenti norme tecniche prevede per l’area oggetto di P.A. l’intera Superficie Territoriale, di mq 18.625, destinata essa stessa a “Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico”, quale “Verde pubblico”.

Il soggetto attuatore propone comunque:

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

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

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

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

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

Art.6 Perequazione sociale

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

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

il tutto come meglio descritto nell'allegato Schema di Convenzione (elab.E)

Sezione II. Modalità di intervento

Art.7. Attuazione del Piano e Procedure

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

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

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

Art.8. Criteri relativi agli interventi

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

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

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

Art.9. Criteri relativi ai parcheggi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SCHEMA NORMA di PIANO ATTUATIVO

Standards Urbanistici degli Indici di Progetto

N	Parametro	Descrizione
1	Superficie territoriale	18.625,00 mq
2	Destinazione d’uso	“ <i>Verde Sportivo</i> ” (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

Art.11. **Caratteristiche costruttive**

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

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

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

- Serramenti, infissi - è vietato l'uso di serramenti e sistemi di oscuramento in alluminio anodizzato, argentato o dorato (consentito l'uso di alluminio o altro metallo verniciato, e legno); consentito l'impiego di ampie superfici vetrate

- Da prediligere tecnologie e impianti volti al risparmio delle risorse energetiche

- Impianti tecnologici - è vietata qualunque installazione di antenne sulle facciate
- Da predisporre vani tecnici e/o opportune schermature per caldaie e unità esterne di climatizzazione
- Da prevedere strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i w.c.) e irrigui
- *Per quanto riguarda l'acquedotto, tenuto conto che in via Marradi (strada lato Carrara) è presente una tubazione in Pead DE 63 e non DE 75 e che in via del Sale, gli ultimi 60 ml sono sempre in acciaio DN 80 (vetusto) e non in Pead DE 90, è previsto che, al momento della richiesta di allaccio, il richiedente doterà il proprio impianto, di serbatoi di accumulo e sistemi di pompaggio in grado di garantire portate e pressioni secondo le esigenze dell'impianto da realizzare*
- Da realizzare sistema di fognatura separata e prevedere adeguata gestione acque nere (mediante sistema combinato di fossa Imhof e depuratore e connessione al reticolo di tubazioni interno al lotto, con opportuno sistema di canalizzazioni) e gestione acque bianche (mediante predisposizione rete idrica interna di canalizzazione costituita da tubature che raccoglieranno le acque scaricandole in corrispondenza di una ulteriore rete idrica perimetrale al lotto, costituita da vasche e scatolare interrati ed una nuova affossatura di canaletta campestre esistente posta sul confine sud, che mediante bocca tarata, scaricherà nella rete idrica principale)
- *Da predisporre futuro allacciamento alla rete fognaria pubblica, attualmente in costruzione in Via Fescione*
- Da mantenere intatti e invariati il reticolo dei canali esistenti
- Recinzioni - sono ammesse esclusivamente recinzioni di tipo vegetale, eventualmente sostenute da reti metalliche con o senza muretto (di altezza massima pari a 40 cm), o, in alternativa recinzione in elementi lignei
- Piantumazioni essenze arboree – da prediligere la messa a dimora di specie arboree aventi caratteristiche non allergizzanti
- Confini - l'area sportiva dovrà essere caratterizzata da alberature ai confini e da schermature vegetali, nel rispetto dei caratteri morfologici dei luoghi
- Parcheggi - da prediligere, per quanto possibile modalità costruttive che evitino l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo
- Vialetti interni - da prediligere, per quanto possibile modalità costruttive che evitino l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo

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

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

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

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