



# COMUNE DI MASSA

Provincia di Massa - Carrara

Settore Urbanistica, Edilizia Privata e Suap

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



*Giugno 2024  
aggiornamento Dicembre 2025*

---

## PIANO DI RECUPERO a) RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

---

*Richiedente:*

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

*Progettisti:*

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

## Sommario

1. Premessa.....	2
2. Obiettivi del Piano di Recupero.....	2
3. Inquadramento cartografico .....	3
3.1 Inquadramento territoriale .....	3
3.2 Estratti Piano Strutturale Quadro Conoscitivo.....	4
3.3 Estratti Piano Strutturale Quadro Progettuale .....	6
3.4 Estratti Regolamento Urbanistico.....	7
3.5 Estratto mappa catastale .....	9
4. Origini del complesso immobiliare - Conformità urbanistica.....	9
5. Stato attuale.....	11
6. Stato di progetto .....	17
6.1 Regolamento Urbanistico – Scheda norma AC.06.4 – Allegato “A” delle N.T.A. ....	17
DESCRIZIONE E OBIETTIVI .....	18
PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE / RICONFERMA E REITERAZIONE DELLA PREVISIONE DI PARCHEGGIO PUBBLICO PP.6.01 .....	19
6.2 Definizione degli interventi previsti e delle caratteristiche dimensionali.....	21
6.3 Riqualificazione aree pertinenziali .....	25
6.4 Dimensionamento preliminare dei parcheggi e verifiche degli standard normativi.....	26
6.5 Interventi compensativi/perequativi.....	28
7. Opere ed indicazioni di mitigazione del Piano di Recupero – Zona AC.6.04 .....	29
8. Elaborati che costituiscono il Piano di Recupero .....	30

## 1. Premessa

*“Qui mi sento, nello stesso tempo, protetto e dilatato. Le Apuane e le memorie mi difendono dall’infinito; il mare, invece, è la metafora di una infinita apertura”.*

(Affermava così Moravia riferendosi a Ronchi e Poveromo, località di Marina di Massa, caratterizzata dalla presenza di ville signorili circondate da vaste pinete e anche da pensioni che erano destinate al turismo di élite)

.....

In questo contesto, tra le ville realizzate nel 1932 viene costruita la Villa Alpebella del Senatore Armando Angelini, un edificio imponente per dimensione, in stile eclettico, stile architettonico poco aggiornato ma molto diffuso in quel periodo.

Il complesso, fu oggetto di vari passaggi fino a diventare negli anni ‘60 uno dei locali più rinomati della riviera. Successivamente vide la realizzazione di edificazioni ed opere pertinenziali disordinate ed eterogenee rispetto al contesto originale, fino a che, in seguito alla chiusura dopo l’incendio del 1979, l’intera area iniziò un lento declino e, nonostante le manutenzioni effettuate nel tempo, ad oggi versa in stato di forte degrado.

## 2. Obiettivi del Piano di Recupero

Il Piano di Recupero ha come scopo principale quello di salvaguardare, se non tutto il passato, almeno la memoria e fare sì che questa piccola impresa resti come un punto fermo e irrinunciabile lasciato per il futuro. Il Piano viene presentato contestualmente alla richiesta di Variante al Regolamento Urbanistico, che ha come obiettivo quello di privilegiare il ritorno alla originaria configurazione storico/monumentale dell’intero complesso e di riqualificare un’area privata, ormai chiusa da decenni e completamente inutilizzata, ridefinendone globalmente la sua destinazione d’uso in sintonia con la sua storia.

Per il progetto di rivalorizzazione dell’intero complesso sono stati tenuti in considerazione due aspetti fondamentali. Il recupero di tutta quella parte originaria, facente parte del primissimo insediamento risalente agli anni 20-30 del ‘900 ed il ripristino di quelle zone, un tempo dedicate al Club Oliviero, che ha dato lustro e splendore alla proprietà durante gli anni 60-70 del ‘900, ubicate nella parte che

affaccia sul Lungomare.

In sintesi gli obiettivi del Piano di Recupero e contestuale Variante al Regolamento Urbanistico, possono essere così riassunti:

- Eliminazione dello stato di forte degrado a favore di una riqualificazione attenta alla parte storica e paesaggistica dell'intero complesso;
- Aumentare le potenzialità attrattive ed il carattere del luogo di aggregazione per eventi di prestigio con evidenti ricadute economiche e culturali sull'intero contesto territoriale.

### 3. Inquadramento cartografico

#### 3.1 Inquadramento territoriale

Il complesso immobiliare oggetto del Piano di Recupero e contestuale Variante al Regolamento Urbanistico è situato nel Comune di Massa, in località Ronchi Poveromo. Il lotto si estende da via Verdi a via Lungomare di Levante ed è delimitato a Nord-Ovest da via Lucca e a Sud-Est confina con altra proprietà.



*Fig. 1\_ Veduta zenitale dell'area (fonte Google Earth anno 2017)*

Via Volterraiana n°51 56030 Lajatico (PISA) tel/fax: +390587398070 P.IVA: 01822380505  
[info@studiobocelli.com](mailto:info@studiobocelli.com) - [info@pec.studiobocelli.com](mailto:info@pec.studiobocelli.com)



**Quadro conoscitivo - Estratto Tavola A 8.b - Beni storico architettonici**



**Legenda**








**Beni tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/04 parte II**

 Beni soggetti a vincolo ex L.1069/39

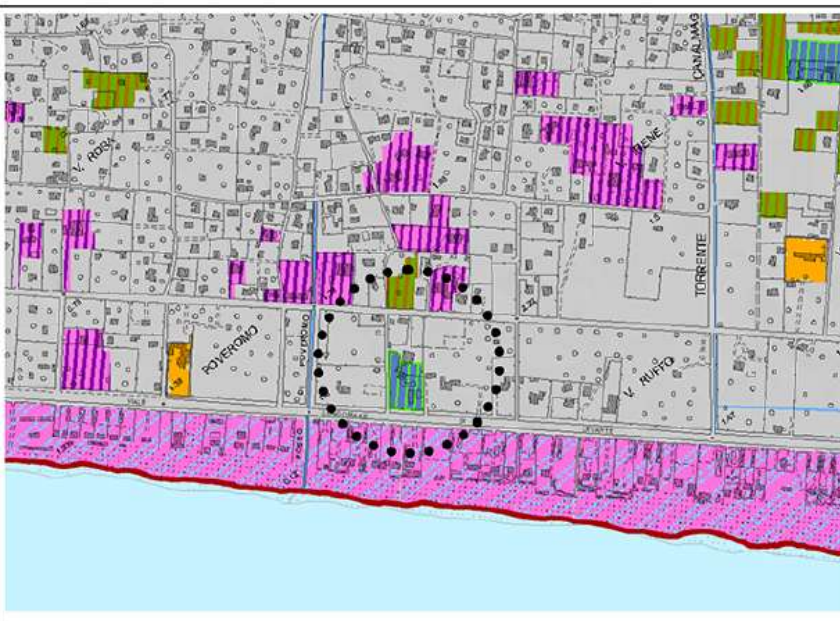
**Beni tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/04 parte III**

 Aree soggette a vincolo ex L. 1497/39

**Beni di valore storico, architettonico e/o culturale**







-  Edifici di valore notevole
-  Edifici residenziali di valore significativo
-  Edifici non residenziali di valore significativo
-  Fabbricati rurali
-  Nuclei di antica formazione
-  Insediamenti residenziali contestuali alla Zona Industriale Apuana
-  Aree di notevole valore (parchi, giardini, villa, colonie, pinete, ecc.)

**Quadro conoscitivo - Estratto Tavola A 11.b - Tavola delle funzioni**



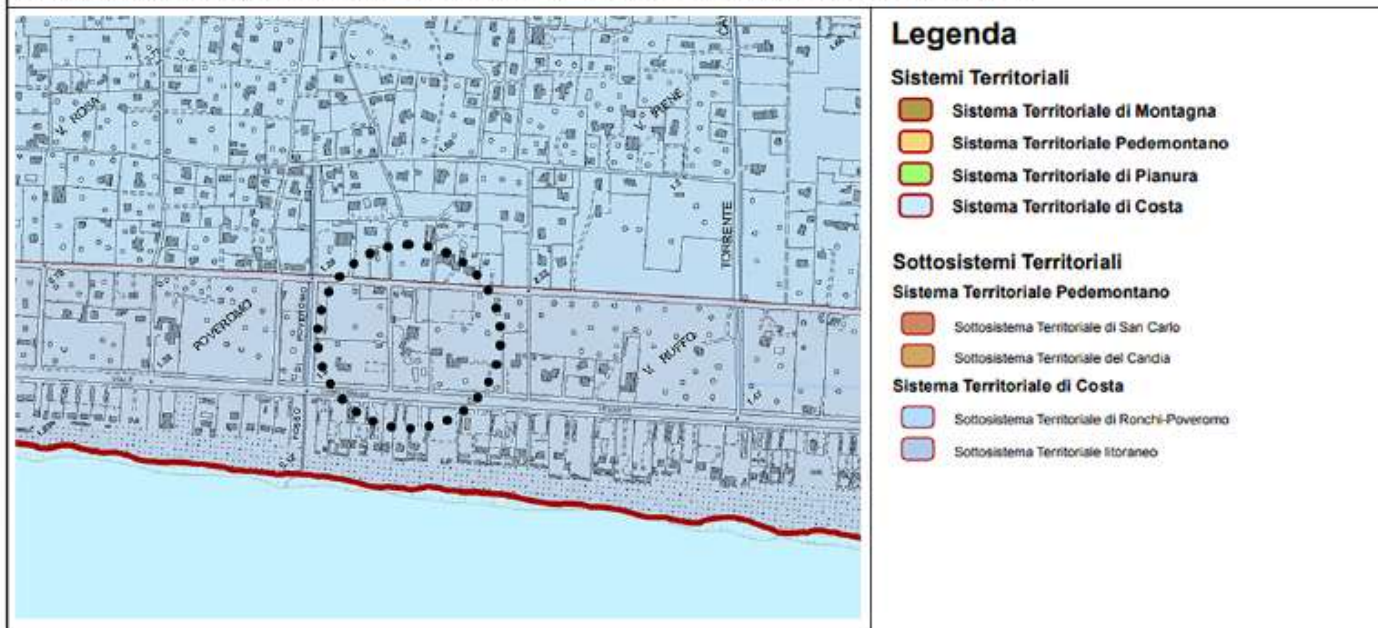
**Legenda**

**Attrezzature pubbliche**

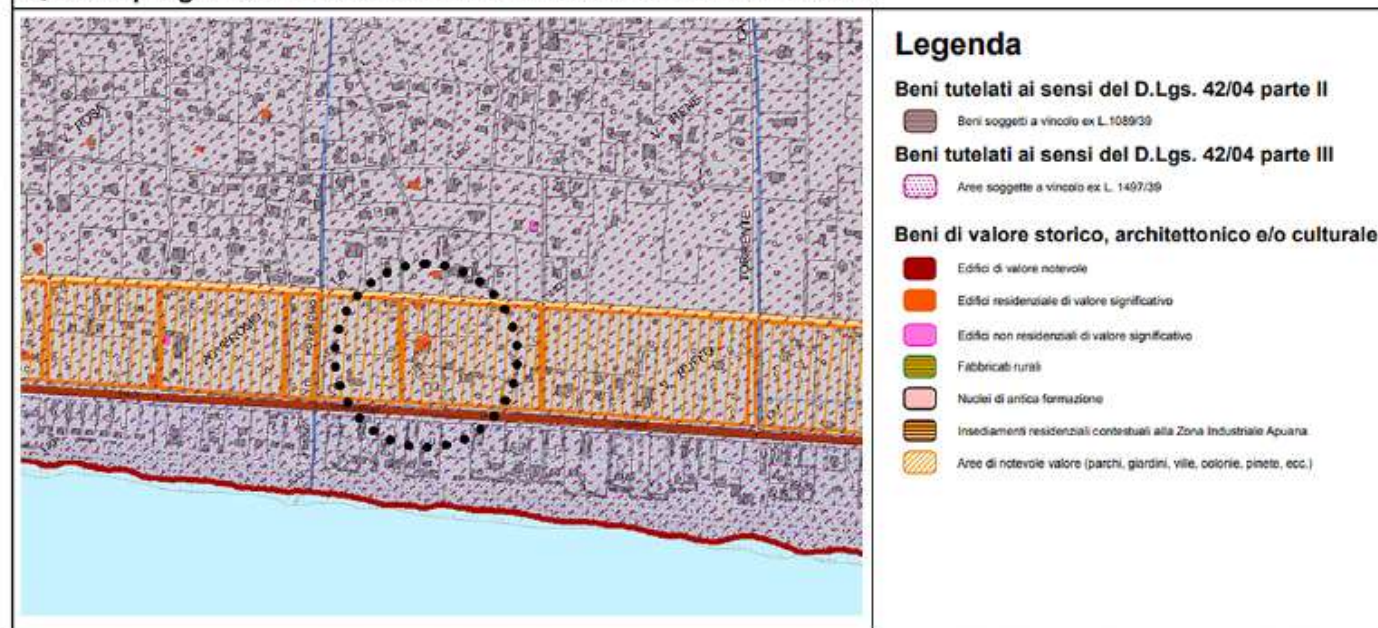
-  Infrastrutture per la mobilità
-  Attrezzature collettive, uffici e servizi pubblici
-  Attrezzature sanitarie e strutture ospedaliere
-  Attrezzature sportive
-  Parchi pubblici
-  Scuole

### 3.3 Estratti Piano Strutturale Quadro Progettuale

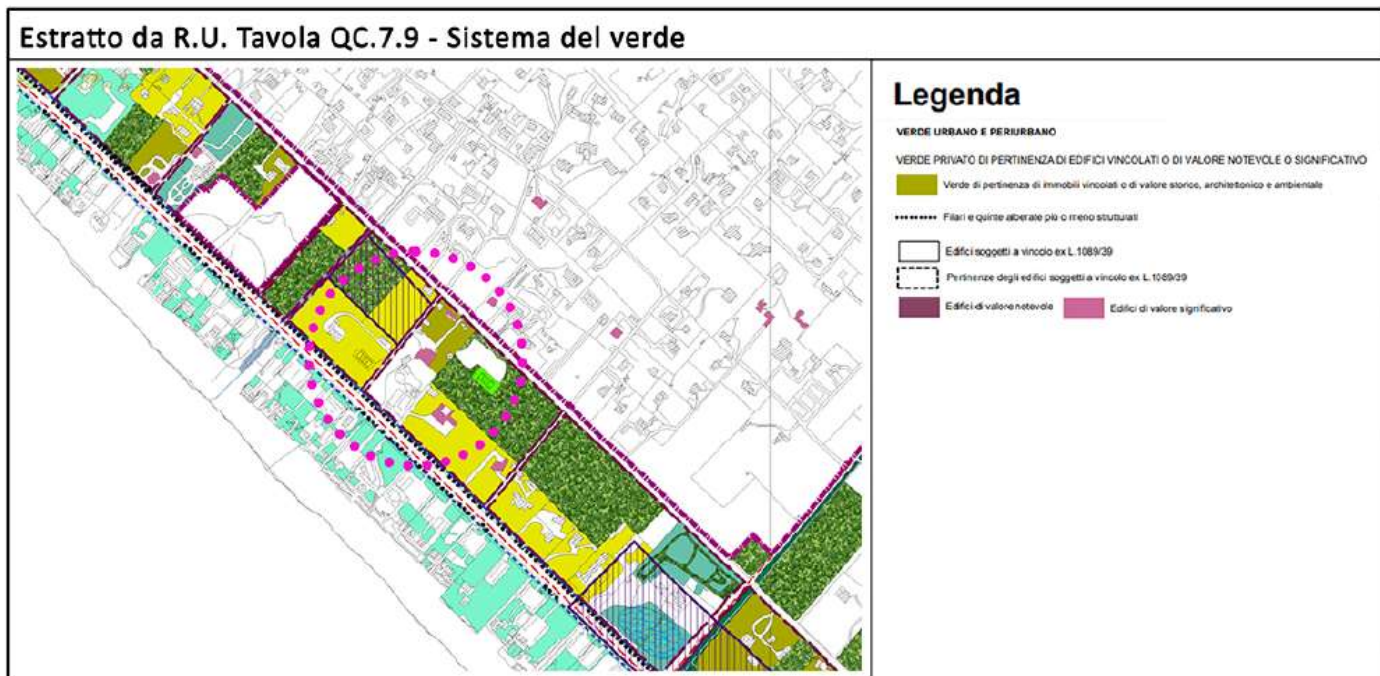
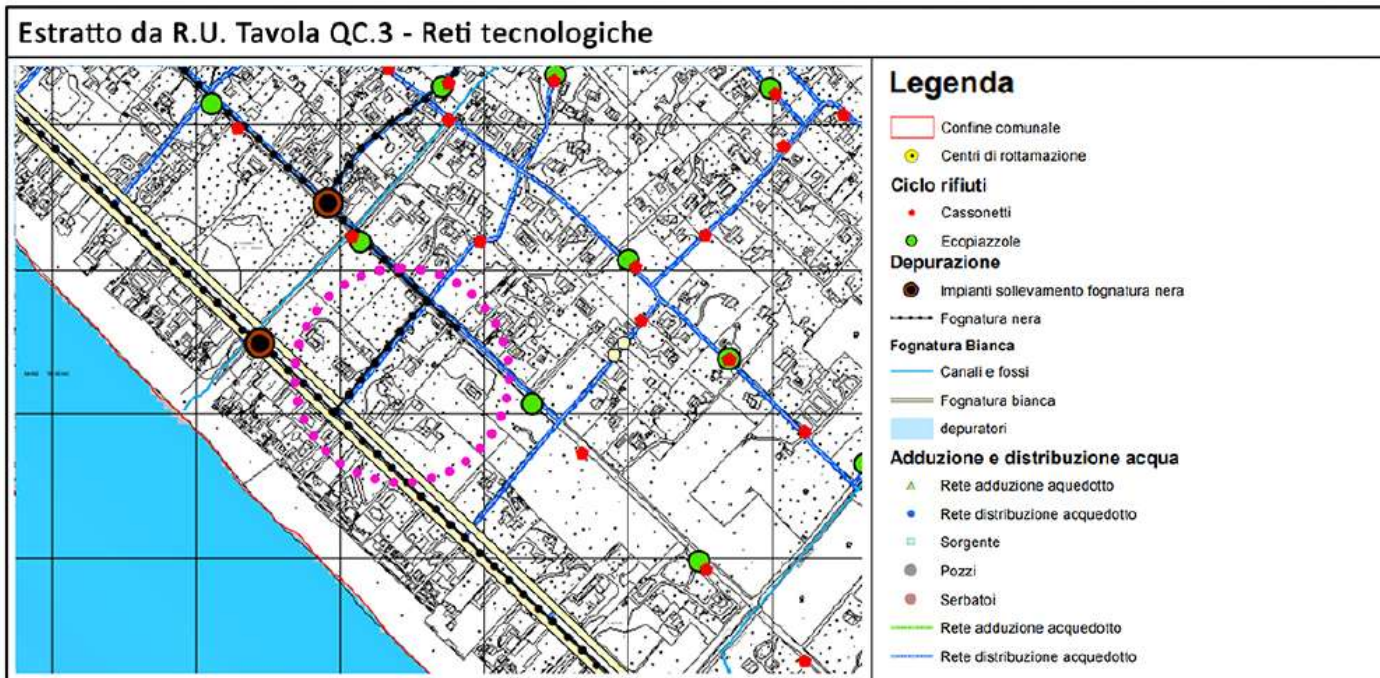
Quadro progettuale Estratto Tavola B 1.b - Sistemi e sottosistemi territoriali



Quadro progettuale - Estratto Tavola B 2.b - Invarianti strutturali



### 3.4 Estratti Regolamento Urbanistico





### Estratto da R.U. Tavola QC.14.9 - Beni paesaggistici



### Legenda

- Confine comunale
- BENI PAESAGGISTICI**
- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136)
- Area tutelate per legge (D. Lgs. 42/2004, art. 142)**
- Let. a) - I territori costieri
- Let. b) - I territori contigui ai laghi
- Area tutelata
- Spicchi di acqua con perimetro maggiore di 500 m
- Let. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua
- Area tutelata
- Fiumi, torrenti (Allegato I), corsi d'acqua (Allegato E)
- Let. d) - Le montagne per la parte eccedente 1.200 m. s.m.
- Let. e) - I circhi glaciali
- Let. f) - I parchi o le riserve nazionali o regionali
- Parco Regionale delle Alpi Apuane
- Let. g) - I territori coperti da foreste e da boschi
- Let. g) - La zona pianale da usi civici
- Comune di Massa: Comune con presenza accertata di usi civici

### Estratto da R.U. Tavola QP.1.9 - Disciplina insediamenti e perimetro territorio urbanizzato



### Legenda

#### DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

#### SISTEMA FUNZIONALE DEGLI INSEDIAMENTI

- CS Sottosistema funzionale dei centri e nuclei storici
- CS PE1, CS MO1 Tessuti ad alta densità costituiti da edifici e complessi edilizi di valore storico pedemontani e della montagna
- CS PE2, CS MO2 Tessuti a media densità pedemontani e della montagna
- CC Sottosistema funzionale della città compatta
- CDad Sottosistema funzionale della città diffusa alta densità
- CDmbit Sottosistema funzionale della città diffusa media e bassa densità
- AFU Aree di frangia urbana
- AFUI Aree di frangia urbana intercluse
- TER Tessuti edilizi radi
- AC Aree di conservazione
- Piani di recupero

#### EDIFICI ED AREE DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO e/o CULTURALE

- V Edificio tutelati ex art. 10 del D.Lgs. 42/2004
- Edificio tutelati ex art. 10 comma 5 del D.Lgs. 42/2004
- N Edificio di Notevole valore
- S Edificio di interesse significativo
- R Edificio rurali di valore testimoniale
- Tessuti residenziali di valore testimoniale
- Fasce di rispetto dei viali di valore paesaggistico

#### AREE A STANDARD

- | ESISTENTE   | PROGETTO |
|---|----------|
| AI - Edificio ed aree per l'istruzione                            |          |
| n - Asili nido  |          |
| m - Scuole materne  |          |
| me - Scuole materne ed elementari                                 |          |
| e - Scuole elementari   |          |
| inf - Scuole medie inferiori                                      |          |
| sup - Scuole medie superiori                                      |          |
| com - Istituto comprensivo  |          |
| AIC - Aree per attrezzature di interesse comune                   |          |
| re - Religiose  |          |
| cu - Culturali  |          |
| so - Sociali e ricreative e/o per il tempo libero                 |          |
| sa - Assistenziali  |          |
| sa - Sanitarie  |          |
| am - Amministrative   |          |
| pu - Pubblici servizi   |          |
| sp - Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco di lo sport |          |

### 3.5 Estratto mappa catastale



*Fig. 2\_Catasto Fabbricati Foglio 161 Particella 253*

#### 4. Origini del complesso immobiliare - Conformità urbanistica

Come già descritto in premessa, la Villa denominata Alpebella, proprietà del Senatore Armando Angelini, venne costruita nel 1932. Si trattava di un edificio imponente per dimensione, in stile eclettico, stile molto diffuso in quel periodo.

I primi permessi recuperati dagli archivi Comunali del Comune di Massa riguardano le richieste di edificazione avanzate da Oliviero Comparini del 1957 i quali prevedevano la realizzazione di una terrazza adibita a ristorante e bar.

L'atto abilitativo successivo presente in archivio dati è il rilascio della concessione edilizia n. 82-5-23

del 25/02/1983 rilasciata in seguito a varie integrazioni richieste dall'amministrazione comunale per la ristrutturazione e parziale ricostruzione del complesso noto come "Oliviero". Il progetto iniziale prevedeva la realizzazione di una hall ed un ristorante con annessa cucina oltre ad una serie di vani da adibire a moncamera o bicamera, andando in contrasto con le norme tecniche di attuazione e pertanto vennero allegati nuovi elaborati tecnici in cui si manteneva la destinazione preesistente. L'articolo 24 delle NTA del PRG allora vigente infatti non prevedeva il cambio di destinazione d'uso da commerciale ad albergo.

Si riscontra inoltre un ulteriore richiesta di concessione edilizia n. 87-3-24 del 08/06/1987 per la ricostruzione di un fabbricato, postuma all'incendio che colpì la proprietà nel 1979.

Nel 1985 viene avanzata una richiesta di Concessione Edilizia per il progetto di due edifici residenziali per complessivi 18 appartamenti, la richiesta viene sospesa perché in contrasto con gli indici di zona e perché i fabbricati di nuova realizzazione sarebbero stati posizionati ad una distanza non idonea rispetto alle strutture precarie presenti nel lotto.

Le strutture precarie per cui viene rifiutata la concessione sono vari edifici, presenti all'interno del lotto per i quali, nel 1986, vennero presentate varie domande di condono mediante il modello 47/85 – D per uso non residenziale. In totale le richieste presentate erano cinque e solo recentemente, Luglio 2018, è stato definito il condono ottenendo così il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Negli ultimi anni sono stati presentati alcuni atti abilitativi allo scopo di limitare il lento degrado in cui stavano versando gli edifici. Gli interventi si sono concentrati principalmente sugli edifici di maggior rilevanza, un tempo adibiti alla residenza del proprietario a quella del custode e soprattutto alla villa posta al centro del lotto di pertinenza. Nel 2011, previa autorizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali sono state eseguite opere di manutenzione ordinaria volte alla salvaguardia dei prospetti e degli affreschi esterni, nel 2016 invece sono state eseguite opere di manutenzione straordinaria a quella che era la residenza del proprietario. Nel 2017 e nel 2019 sono stati presentati atti abilitativi per interventi localizzati principalmente nella Villa incentrando il permesso come struttura adibita ad Albergo come previsto dalle norme della Legge Regionale sul turismo, in conformità in quanto previsto dal Regolamento Urbanistico.

Per poter effettuare alcuni recuperi e ripristini dell'area esterna che circonda il complesso a novembre del 2019 è stata presentata la richiesta per l'autorizzazione paesaggistica e per il vincolo idrogeologico, la prima rilasciata ad ottobre del 2021 (N. 879) ed il secondo a novembre del 2020 (N. 632) e successiva proroga a settembre 2022 (N. 1169).

La piscina di forma irregolare è stata costruita intorno agli anni '70. Tale analisi viene avvalorata dalla presenza negli archivi comunali della Concessione edilizia n. 57/65 del 04.03.1967 che prevedeva la

costruzione di una piscina all'aperto di forma irregolare nel giardino dell'allora night club Oliviero. La piscina non fu realizzata come da progetto originario, ma seppur lasciandola sullo stesso sedime fu subito ridotta di dimensioni e modificata di forma.

Poiché non sono stati reperiti atti successivi di variante rispetto alla concessione iniziale, è stato presentato presso gli uffici comunali il deposito dello stato finale dell'opera tardivo in data 12.06.2023, legittimando così il manufatto.

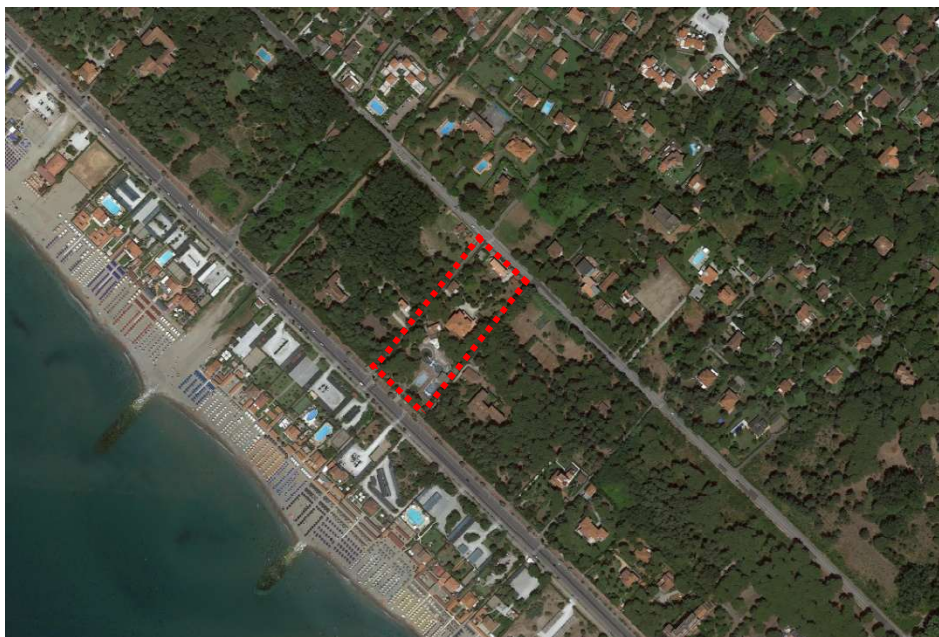
## 5. Stato attuale

Ronchi e Poveromo, due piccole località balneari che, costituite da un fitto reticolo di stradine, protette alle spalle dalla cornice montuosa delle Apuane, si affacciano sul Mar Tirreno delimitate a Nord-Ovest da Marina di Massa e a Sud-Est da Forte dei Marmi.

L'area di intervento è incastonata tra due delle vie principali di questa zona, per importanza storica e paesaggistica: via Verdi e via Lungomare di Levante.

L'accesso all'area avviene attraverso le due infrastrutture principali: via Verdi, accesso carrabile diretto alla villa principale, posta centralmente alla proprietà; via Lungomare di Levante, unico accesso dal mare. All'immobile si può accedere anche da un ingresso secondario posizionato su via Lucca.

Immaginando di fare una fotografia ad oggi, alle varie strutture che sono presenti all'interno del complesso denominato "Oliviero" ci troveremmo davanti ad una molteplice quantità di materiali e finiture che mal si integrano con lo stile della Villa ma anche con i fabbricati già utilizzati per la residenza nel passato.



*Fig. 3\_Vista zenitale ampia (fonte Google Earth anno 2019)*

*(documentazione fotografica risalente all'anno 2019)*



*Fig. 4\_ Vista dall'interno della pensilina d'ingresso sul Lungomare*



*Fig. 5\_ Vista delle piscine e di uno degli edifici ad uso accessorio (spogliatoi e docce)*



*Fig. 6 \_ Villa principale lato via Lucca*



*Fig. 7\_ Vista interna del viale d'ingresso alla villa da via Verdi*

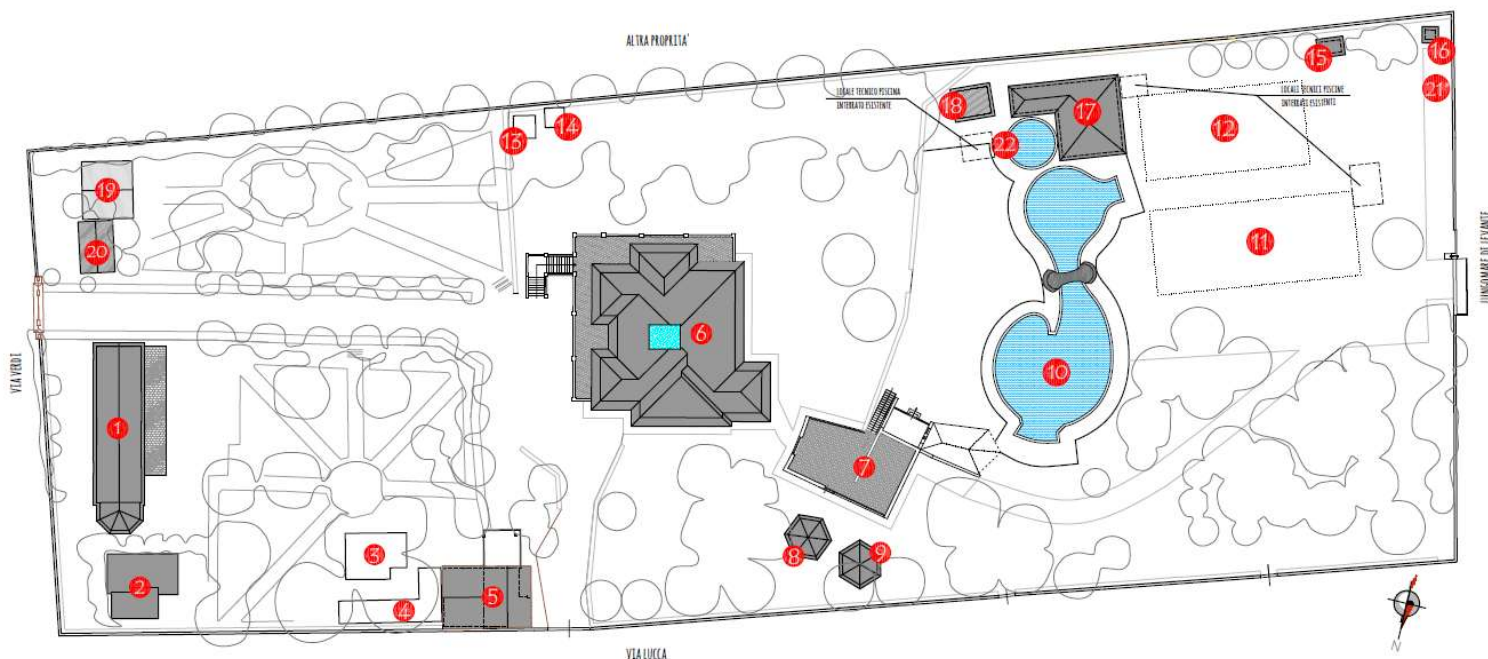


*Fig. 8 \_ Vista esterna dell'ingresso da via Verdi*



*Fig. 9 \_ Vista del giardino lato Lungomare*

Il complesso conta ad oggi venti fabbricati dislocati all'interno del parco, per fornire una descrizione più dettagliata e maggiormente comprensibile individueremo i fabbricati con dei numeri, tale numerazione riprende quella già utilizzata per la definizione delle domande di condono del 1986.



**Fig. 10\_ Planimetria contenente l'indicazione numerica dei fabbricati (estratto Tavola n. 3 – Stato attuale generale – Piano di recupero – Quadro conoscitivo)**

Come già accennato in precedenza, le varie strutture sono state realizzate attorno al fabbricato principale (Fabb. n.6) sviluppato su due piani in muratura ordinaria, di vecchia costruzione, sistemato a villa, destinata, in seguito alla presentazione del permesso del 2019, ad albergo, costituita al piano terra da vari locali adibiti all'accoglienza ed a locali comuni, al piano primo sono presenti ulteriori sale ad uso comune e tre camere con servizi privati nelle immediate vicinanze vi è un secondo fabbricato posto su due piani fuori terra, in muratura ordinaria, composto da locali ad uso cucina, bar con annessi servizi, guardaroba ed ufficio (Fabb. 7).

A corredo dell'attività sportiva, sono presenti n. 2 piscine interrate di varia forma (Fabb. nn. 10 e 22) e n. 3 locali tecnici completamente interrati a servizio delle stesse, un piccolo fabbricato in struttura lignea (Fabb. 17) e due strutture esagonali in ferro e muratura (Fabb. 8 e 9) tutti adibiti a spogliatoi, docce e servizi per le piscine oltre a n. 3 piccole costruzioni in muratura ad un piano adibite a depositi vari e servizi tecnici (Fabb. nn. 15, 16 e 18).

Si precisa che la demolizione delle piscine n. 11 e n. 12 è stata legittimata con titolo abilitativo presentato in data 21.09.2022, variante in corso d'opera alla S.C.I.A. protocollo n. 6334 e n. 6345 del

27.01.2022. Si è ritenuto necessario effettuare tale intervento, poiché questi manufatti, per lo stato di abbandono in cui versavano, a causa del non funzionamento, non potevano più garantire la sicurezza e la salubrità dell'area su cui insistevano. A tal proposito era già stata presentata e rilasciata un'autorizzazione paesaggistica n. 879 del 13.10.2021 e l'autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico n. 632 del 12.11.2020 e successiva proroga n. 1169 del 26.09.2022.

Sul retro della Villa vi sono altri due fabbricati, uno, identificato come turistico - ricettivo, composto, al piano terra, da soggiorno, cucina, camera con bagno e porticato mentre al piano primo camere da letto con servizi igienici (Fabb. 1); l'altro fabbricato destinato all'alloggio del custode, composto al piano terra da garage, due camere, servizio igienico ed un locale frigo oltre al porticato, mentre il piano primo è composto da cucina-soggiorno, n. 2 camere da letto con servizio igienico oltre ad un'ampia terrazza (Fabb.5). Vicino alla casa del custode vi sono due piccole costruzioni in muratura mista a legno, ad un unico piano fuori terra destinate ad alloggi del personale, costituite da camere con servizi (Fabb. nn. 3 e 4).

Prendendo a riferimento ancora una volta la villa a destra troviamo altre due piccole costruzioni in muratura sviluppate su un unico piano fuori terra, ambedue destinate a locale tecnico (Fabb. nn. 13 e 14). Vi sono inoltre altre due costruzioni, ad un solo piano fuori terra, una in ferro adibita a garage (Fabb. 19) e una adibita a serra che è costituita da una parte in ferro e da parti in vetro (Fabb. 20).

A suggellare l'intera proprietà vi è un immenso giardino che si estende dal viale Lungomare a Via Verdi. All'interno del parco e principalmente in prossimità delle linee di confine si trovano il Pitosforo e l'Alloro due piante sempreverdi che ben si adattano al clima ed alle varie condizioni ambientali. Se immaginiamo di dividere il lotto in due porzioni in prossimità della villa possiamo individuare due diversi tipi di colture. La porzione di parco attestante a sud -ovest è caratterizzata dalla presenza del Pino Domestico ed alcuni Lecci. Mentre la porzione attestante via Verdi, esposta a Nord-Est è caratterizzata dalla presenza di due zone di depressione strutturate in modo tale da richiamare alla memoria il giardino all'italiana. Si ritrovano in questa area Lecci, Magnolie, oltre alla presenza in minima parte di Mimosa, Olivo e Salice.

Accedendo dal cancello principale attestante il Lungomare, e fino al locale cucina, si estende con andamento sinuoso un percorso pedonale in porfido, mentre la zona attorno alle piscine la pavimentazione è mista tra autobloccanti e cemento.

Accedendo invece da Via Verdi o da Via Lucca ci si immette in un viale che collega i due accessi, inghiaiato e percorribile sia a piedi che con automezzi. Ai margini di tale viale sulla porzione prospiciente i giardini all'italiana si trovano dei camminamenti in cotto. La porzione sottostante la vegetazione esistente è sistemata a prato incolto.

Per una migliore comprensione si rimanda agli elaborati grafici allegati al Piano di Recupero nella sezione Quadro conoscitivo.

## 6. Stato di progetto

### 6.1 Regolamento Urbanistico – Scheda norma AC.06.4 – Allegato “A” delle N.T.A.

<b>AC.6.04 - COMPLESSO EX OLIVIERO</b> FASCIA LITORANEA RONCHI-POVEROMO  UTOE 6	SUPERFICIE TERRITORIALE
	12394 mq
	SUPERFICIE FONDIARIA
	12394 mq
	AREE A CESSIONE
	mq

DESCRIZIONE	<p>Il complesso edilizio ex Oliviero è inserito nella più vasta fascia litoranea di Ronchi Poveromo come già dettagliatamente descritta nella scheda generale AC.6.01. e, conseguentemente, fa parte di un contesto di alto valore paesaggistico ed identitario prospiciente il litorale massese. Sull'area sono presenti una villa e un edificio di valore storico-testimoniale, edifici isolati privi di valore architettonico ed attrezzature sportive dismesse. La Villa risale ai primi anni '30 del secolo scorso ed è circondata da un'area di pertinenza molto ampia che si estende dal Viale Litoraneo a Via Verdi. La storia dell'area vede il suo periodo di maggiore rilevanza negli anni '80, quando era sede del Club Oliviero, uno dei locali più rinomati della riviera insieme a La Capannina di Franceschi e La Bussola di Focette. In quel periodo il dancing Oliviero ha ospitato i più grandi nomi della musica leggera e venne inoltre scelto da molti importanti registi per le riprese di film che fanno parte della storia del cinema italiano; la sua presenza e gli eventi che vi si svolgevano, esercitando una forte funzione attrattiva, portavano lustro e prestigio al litorale massese. Negli ultimi anni, a causa delle condizioni meteo avverse che sempre più coinvolgono la fascia costiera, e nonostante le opere di manutenzione effettuate, lo stato del complesso è in forte degrado. Le sue caratteristiche funzionali originali ed anche quelle intervenute nel tempo, la sua storia e le presenze edilizie che tutt'ora vi insistono conferiscono al complesso caratteristiche peculiari che lo differenziano sensibilmente dalla maggior parte delle aree contermini.</p>
FINALITA'	<p>Ripartire l'intero compendio ad una configurazione unitaria al fine di una rivalorizzazione complessiva, ripristinando il parco/giardino, intervenendo sugli edifici di valore nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e funzionali ed eliminando le situazioni di degrado. Far riemergere le peculiarità, le potenzialità ed il carattere di luogo di aggregazione per eventi di prestigio con evidenti ricadute economiche e culturali sull'intero contesto territoriale.</p>
DESTINAZIONE D'USO	Turistico-ricettivo – Residenziale – Attrezzature di tipo culturale
DIMENSIONAMENTO E PARAMETRI D'USO URBANISTICI	<p>Date le caratteristiche peculiari del compendio ed allo scopo di una sua migliore riconfigurazione, per la riunificazione funzionale delle aree interne e la loro ricomposizione si opererà per un Piano di Recupero unitario convenzionato che stabilirà nel dettaglio il dimensionamento ed i parametri urbanistici da applicarsi.</p> <p>Per gli edifici di significativo valore si rinvia all'articolo 55 delle NTA.</p> <p>Per tutti gli edifici di valore architettonico nullo è ammessa la categoria d'intervento fino alla sostituzione edilizia.</p> <p>Per tutti gli interventi è ammessa una distanza minima dai confini di ml. 5, salvo deroghe specifiche per giustificati motivi di ricomposizione planivolumetrica.</p> <p>Per gli interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione è ammessa un'altezza massima di ml 5.00.</p> <p>Per le specifiche di dettaglio vedi allegato "A"</p>
NOTE	

Superficie edificabile	Commerciale Direzionale	Industriale Artigianale	Turistico Ricettiva	Residenziale
Recupero (mq)				
Nuova Edificazione (mq)				
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	Verde pubblico (mq)	Attrezzature di Interesse Generale (mq)	Parcheggi pubblici (mq)	
	Scuole Istruzione (mq)	Edilizia Residenziale Pubblica (mq)	Viabilità (mq)	

#### MODALITA' DI ATTUAZIONE

La riunificazione funzionale delle aree e la ricomposizione dei volumi si attua mediante Piano di Recupero Convenzionato redatto nel rispetto delle indicazioni della presente scheda. Per i soli interventi di Manutenzione e Restauro tramite intervento diretto. Per gli edifici privi di valore architettonico la sostituzione edilizia continuerà ad essere ammessa con intervento diretto anche dopo la realizzazione del Piano di Recupero, con un incremento massimo di Superficie Edificabile (SE) del 10% della Superficie Edificabile esistente.

#### ALTRI PARAMETRI URBANISTICI E INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE

Sugli edifici e manufatti prospicienti via Verdi e il viale Litoraneo collocati entro 10 metri di distanza dal limite esterno del sedime stradale sono ammessi interventi di ~~Sost.~~ ~~Deloc.~~ finalizzati a spostare gli edifici oltre la fascia dei 10 metri indicata, con esclusione degli edifici identificati di significativo valore.

Per l'eventuale realizzazione di piscine, lo specchio d'acqua dovrà avere una superficie massima pari al 3% della superficie complessiva del lotto di riferimento con un massimo assoluto di 300mq. Per tutti gli altri parametri dimensionali valgono le prescrizioni di cui all'art. 151 comma 4 delle N.T.A. del R.U.

Per le specifiche di dettaglio vedi allegato "A"

#### OPERE O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO

#### MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO E/O TIPOLOGICHE

Vedi allegato "A"

#### GRADO DI PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA IDRAULICA E SISMICA

Vedi Scheda Norma di Fattibilità

#### Nota importante:

Per le specifiche ed i dettagli si rinvia all'allegato "A" che costituisce parte integrante della presente Scheda d'Ambito.

AC.6.04- COMPLESSO EX OLIVIERO

## ALLEGATO "A"

### AC.6.04

#### COMPLESSO EX OLIVERO

FASCIA LITORANEA RONCHI POVEROMO  
UTOE 6

#### DESCRIZIONE E OBIETTIVI

Il complesso ex Oliviero, ubicato in un comparto accessibile dal Lungomare e da via Verdi, delimitato da Via Lucca e contiguo a un ambito individuato dal RU del Comune di Massa in parte a tessuto edilizio rado (TER) e in parte ad area di interesse comune - verde sportivo (AIC.sp), consta di una villa e un edificio di valore storico-testimoniale ed edifici isolati privi di valore architettonico. Il RU individua la villa e l'edificio su Via Verdi quale «Edifici di interesse significativo» in un ambito definito AC «Ambito di conservazione». L'area è denominata dal PS quale «area di notevole valore (Parchi, ville giardini, colonie, pinete, ecc.» (cfr Tav. Invarianti Strutturali 2B di PS). Il parco è individuato quale «Verde privato di pertinenza di edifici vincolati o di valore notevole o significativo-Verde di pertinenza di immobili vincolati o di valore storico, architettonico e ambientale».

L'area è soggetta a vincolo paesaggistico (ex L.1497/39) e vi sono fasce di rispetto dei Viali di valore paesaggistico.

Cenni storici:

La storia dell'area vede il suo periodo di maggiore rilevanza negli anni '60, quando era sede del Club Oliviero, uno dei locali più rinomati della riviera insieme a La Capannina di Franceschi e La Bussola di Focette. In quel periodo il dancing Oliviero ha ospitato i più grandi nomi della musica leggera e venne inoltre scelto da molti importanti registi per le riprese di film che fanno parte della storia del cinema italiano; la sua presenza e gli eventi che vi si svolgevano, esercitando una forte funzione attrattiva, portavano lustro e prestigio al litorale massese.

A seguito dell'incendio del 1979 che colpì la proprietà, distruggendo il famoso locale, il complesso chiuse i cancelli di quel club che per anni aveva sbaragliato la concorrenza.

Immaginando di fare una fotografia ad oggi, alle varie strutture che sono presenti all'interno del complesso ci troveremmo davanti ad una molteplice quantità di materiali e finiture che mal si integrano con lo stile della Villa ma anche con i fabbricati già utilizzati per la residenza nel passato.

Negli ultimi anni, a causa delle condizioni meteo avverse che sempre più spesso coinvolgono la fascia costiera, e nonostante le opere di manutenzione effettuate, lo stato del complesso è in forte degrado.

Le sue caratteristiche funzionali originali e modificate nel tempo, la sua storia e le presenze edilizie che tutt'ora vi insistono conferiscono al complesso caratteristiche peculiari che lo differenziano sensibilmente dalla maggior parte delle aree contermini.

L'obiettivo che si prefigge la presente Scheda normativa è di unificare le destinazioni presenti sull'intero compendio immobiliare, eliminando la suddivisione prevista nel RU approvato nel 2019, annettendo la parte originariamente individuata quale "AIC.sp (Aree per attrezzature di interesse comune, nello specifico quelle sportive), alla parte individuata a TER (Tessuti Edilizi

Radi), classificando l'intera area in un unico nuovo ambito di conservazione denominato AC.6.04. Tutto questo al fine di una valorizzazione complessiva nel rispetto delle architetture e funzioni turistico-ricettive, residenziali, nonché del ripristino e restauro del parco/giardino mantenendo una funzione di servizio attraverso la previsione di attrezzature private di tipo culturale.

#### FINALITA'

Riportare l'intero compendio ad una configurazione unitaria al fine di una rivalorizzazione complessiva, ripristinando il parco/giardino ed intervenendo sugli edifici di valore nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e funzionali ed eliminando le situazioni di degrado.

Dare nuova vita e tornare a valorizzare la villa con il suo giardino protetto dalla vegetazione riportandone alla luce le peculiarità, le potenzialità attrattive ed il carattere di luogo di ricettività ed aggregazione per eventi di prestigio con evidenti ricadute economiche e culturali sull'intero contesto territoriale.

#### DESTINAZIONI D'USO E PARAMETRI URBANISTICI

L'intera area acquisisce la connotazione di AC.6.04 con le seguenti possibili destinazioni d'uso:

Turistico-ricettivo e Servizi annessi, Residenziale, Attrezzature di tipo culturale, Servizi complementari (magazzini e spazi accessori) alle destinazioni citate.

Su tutto il lotto è ammesso il cambio d'uso per le funzioni sopra riportate.

La superficie SF e la superficie territoriale ST coincidono e sono pari mq. 12.394

Superficie edificata SE attuale mq. 1781,55

Superficie edificabile SE prevista mq. 1781,78

#### Interventi ammessi con Intervento Diretto:

Gli edifici di significativo valore sono disciplinati dall'articolo 55 delle NTA.

Su tutti gli altri edifici esistenti, privi di valore architettonico, sono ammesse, tramite intervento diretto le seguenti categorie d'intervento, così come definite dalle NTA del RU:

Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro, Ristrutturazione, Addizione volumetrica con il limite massimo del 5% della Volumetria Complessiva (VC) esistente, Sostituzione edilizia con il limite massimo del 10% della Superficie Edificabile (SE) esistente.

Per le piscine esistenti è ammessa la Demolizione e la Ristrutturazione. Per la realizzazione di nuove piscine, lo specchio d'acqua dovrà avere una superficie massima pari al 3% della superficie complessiva dell'intero lotto di riferimento con un massimo assoluto di 300 mq. Per tutti gli altri parametri dimensionali valgono le prescrizioni di cui all'articolo 151 comma 4 delle N.T.A. del R.U.

Per tutti gli edifici è ammesso il cambio di destinazione d'uso con intervento diretto per le funzioni sopra riportate.

Per tutti gli interventi, è ammessa una distanza dai confini minima di ml. 5, salvo deroghe

specifiche per giustificati motivi di ricomposizione planivolumetrica.

#### Interventi con Piano di Recupero:

La ricomposizione volumetrica dell'intero lotto così come unificato, ed il recupero complessivo del parco/giardino avverrà esclusivamente attraverso un Piano di Recupero unitario convenzionato che consentirà, di dettagliare gli interventi sui singoli immobili in base alle loro caratteristiche, tipologie e finiture e conterrà il progetto di recupero e ricostituzione dell'originario parco giardino e, partendo dalla sua conformazione originale, ne recupererà l'immagine definendone ogni particolare, comprese le essenze arboree e gli elementi decorativi.

Prescrizioni per il Piano di Recupero ed indirizzi per la progettazione:

Gli interventi ammessi nel Piano di Recupero sono i seguenti:

Per gli edifici di significativo valore è ammessa la Manutenzione Ordinaria e Straordinaria; Sugli edifici di privi di valore architettonico sono ammessi gli interventi di Demolizione, Manutenzione, Ristrutturazione e Sostituzione edilizia utilizzando il 45% della Volumetria Complessiva (VC) derivante dalla demolizione dei volumi secondari presenti sul lotto (il restante 55% è utilizzato per la ristrutturazione ricostruttiva di tipo b), sommato ad un modesto incremento di volume (di circa mc 132.00).

La sostituzione edilizia sarà ammessa anche dopo la realizzazione del Piano di Recupero.

Per le piscine esistenti è ammessa la Demolizione e la Ristrutturazione.

Su tutto il lotto è ammesso il cambio d'uso per le funzioni individuate nei paragrafi precedenti.

Il Piano di Recupero si pone come obiettivo la riqualificazione del complesso che tramite la contestuale variante al RU sarà classificato in un unico ambito di conservazione.

Si opererà con la demolizione con contestuale recupero di volumetria di alcuni dei fabbricati minori presenti sul lotto, privi di valore architettonico, nonché il recupero di tutta quella parte non edificata comprensiva del ripristino dello stato originario dei giardini, e la manutenzione di quegli immobili, che non saranno demoliti, ma che allo stato attuale versano in uno stato di degrado e abbandono.

Nonostante il trasferimento di volumetria, la soluzione progettuale dovrà essere estremamente rispettosa dell'esistente, dando un ordine funzionale ed estetico all'intero complesso immobiliare.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta alle finiture esterne sia dei nuovi edifici che delle ristrutturazioni. Infatti, si utilizzeranno gli stessi materiali, già presenti sugli edifici minori, come l'intonaco color bianco e la pietra, evitando di realizzare nuovamente una disuniformità materica.

Gli edifici così dislocati nel lotto faranno da cornice alla villa principale, che emerge per la sua imponenza, unico fabbricato in stile eclettico, dando dal punto di vista visivo, grazie alle nuove finiture, l'immagine di omogeneità.

Il recupero del parco sarà realizzato attraverso l'eliminazione della vegetazione che negli anni

si è sviluppata in maniera disordinata e libera con contestuale introduzione di sistemazione verdi idonee. Al fine di riqualificare il parco, evitare l'impermeabilizzazione del suolo, né interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche, l'intervento, è subordinato alla valorizzazione e conservazione nel rispetto degli elementi di interesse (alberature, accessi, etc.).

Il Piano di Recupero fornirà le specifiche ed i dettagli degli interventi sopra descritti.

Per quanto sopra si rinvia quindi alla relazione tecnica ed agli elaborati allegati al Piano di Recupero.

#### **MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

Interventi diretti sugli edifici soggetti a Manutenzione, Restauro, Ristrutturazione, Addizione, Sostituzione edilizia e Cambio di destinazione d'uso nel rispetto della presente Scheda.

La ricomposizione planivolumetrica dell'intero lotto ed il recupero complessivo del parco/giardino avverrà esclusivamente attraverso un Piano di Recupero unitario convenzionato.

#### **PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE / RICONFERMA E REITERAZIONE DELLA PREVISIONE DI PARCHEGGIO PUBBLICO PP.6.01**

La Convenzione farà parte integrante del Piano di Recupero e regolerà i rapporti pubblico/privato specificando le forme compensative e/o perequative in accordo con l'Amministrazione comunale. La proprietà si impegnerà, in determinate occasioni, ad organizzare eventi culturali di interesse nazionale ed internazionale, quali eventi musicali, esposizioni artistiche, incontri letterari e quant'altro attinente alla cultura ed all'arte.

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

Inoltre il Soggetto Attuatore ha concordato con l'Amministrazione comunale, a titolo perequativo e di "contributo per la città pubblica", di intervenire ulteriormente nel processo di riqualificazione del contesto territoriale in cui è situata l'area in questione con il versamento al Comune di un contributo economico pari all'intera somma necessaria alla realizzazione del nuovo parcheggio pubblico previsto nella vicina area posta all'intersezione tra Via Ronchi e Via Donizetti ed individuato nel vigente RU quale PP.6.01, e con la redazione del Progetto di Fattibilità Tecnico – Economica da consegnare al Comune. Tale somma sarà comprensiva degli oneri occorrenti per l'acquisizione da parte del Comune dell'area necessaria alla sua realizzazione (pari a circa 760 mq) dall'attuale proprietà privata, secondo le procedure di legge.

A tale scopo, considerato che è comunque volontà dell'Amministrazione Comunale procedere alla realizzazione di tale opera pubblica, sia pur con alcune modifiche suggerite

dagli uffici comunali conseguenti alle particolari caratteristiche ubicative e dimensionali dell'area, si è ritenuto necessario che la Variante in oggetto riconfermi la previsione del parcheggio in questione, riproponendola con le modifiche prescrittive concordate e derivanti dallo studio di fattibilità del parcheggio, allo scopo di migliorare le caratteristiche di visibilità di percorrenza dell'incrocio presente sul sito interessato e di accesso sia carrabile che pedonale. La Variante quindi conferma, reiterandola all'interno del RU la previsione del parcheggio pubblico riproponendo la scheda "PP.6.01 - Via Verdi Piazza dei Ronchi" con alcune modifiche di dettaglio (vedi Allegato "E" - Variazione scheda norma PP.6.01).

#### MISURE DI MITIGAZIONE ED INDICAZIONI PAESAGGISTICO E/O TIPOLOGICHE

L'AC.6.04 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). L'ambito ricade, inoltre, in un'area tutelata per legge lettera a) - Sistema Costiero 1. Litorale sabbioso Apuano - Versiliese

#### Misure di mitigazione ed indicazioni:

L'AC.6.04 è sita in un contesto di interesse paesaggistico, dovrà pertanto, in sede di Piano di Recupero, essere garantita la qualità degli interventi architettonici dal punto di vista formale e percettivo, la qualità degli interventi relativi al parco non alterando i valori identitari dello Skyline e non compromettendo i caratteri morfologici dei luoghi e della sua percettibilità, ma favorendo il miglioramento percettivo e funzionale del parco nel rispetto dei valori esistenti. In sede di PdR dovrà essere prodotto uno specifico elaborato denominato "Dimostrazione del mantenimento dell'unitarietà percettiva delle pertinenze" in modo da garantire e assicurare che le sistemazioni degli spazi aperti siano compatibili con la conservazione dell'impianto storico-architettonico di valore tipologico e testimoniale. In particolare, nel rispetto delle prescrizioni Scheda vincolo 287/68: «3.c.1. Gli interventi sul patrimonio edilizio con caratteristiche architettoniche e tipologiche di pregio sono ammessi a condizione che:

- sia garantito il mantenimento dell'impianto tipologico, stilistico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie appartenenti ai valori espressi dall'edilizia locale;
- negli interventi per la realizzazione di impianti o rivolti alla trasformazione dell'involucro degli edifici esistenti, sia garantito il mantenimento della geometria, dei caratteri e dei valori originari, e della percezione da e verso punti di vista panoramici e le strutture del paesaggio.

3.c.3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- non alterino i valori identitari dello skyline o compromettano i caratteri morfologici della città consolidata, della relativa percettibilità, con particolare riguardo ai cono visivi che si aprono verso i rilievi e il litorale;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e

costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;

- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;

- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità delle caratteristiche insediative consolidate, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non alterino i valori identitari dello skyline, non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e non si sovrappongano in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.»

Fatte salve le norme di carattere prescrittivo di cui all'elaborato 8B e Allegato C PIT\_PPR, si elencano le seguenti indicazioni:

- basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana;

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;

- utilizzare misure attive e passive di risparmio energetico;

- inserire adeguate opere per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui;

- prevedere sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali;

- l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare; lo stesso vale per l'eventuale installazione di idonee barriere antirumore.

Nell'ambito costiero, ai sensi Allegato C PIT\_PPR, sono ammessi a condizione che:

- l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguate al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.

- realizzare parcheggi e piazzali con modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo. I parcheggi, ai sensi Allegato C PIT\_PPR, sono ammessi a condizione che:

- siano realizzate con materiali coerenti con il contesto paesaggistico; non comportino:

- aumento di superficie impermeabile ad eccezione delle a e interne all'edificio nel limite 5%

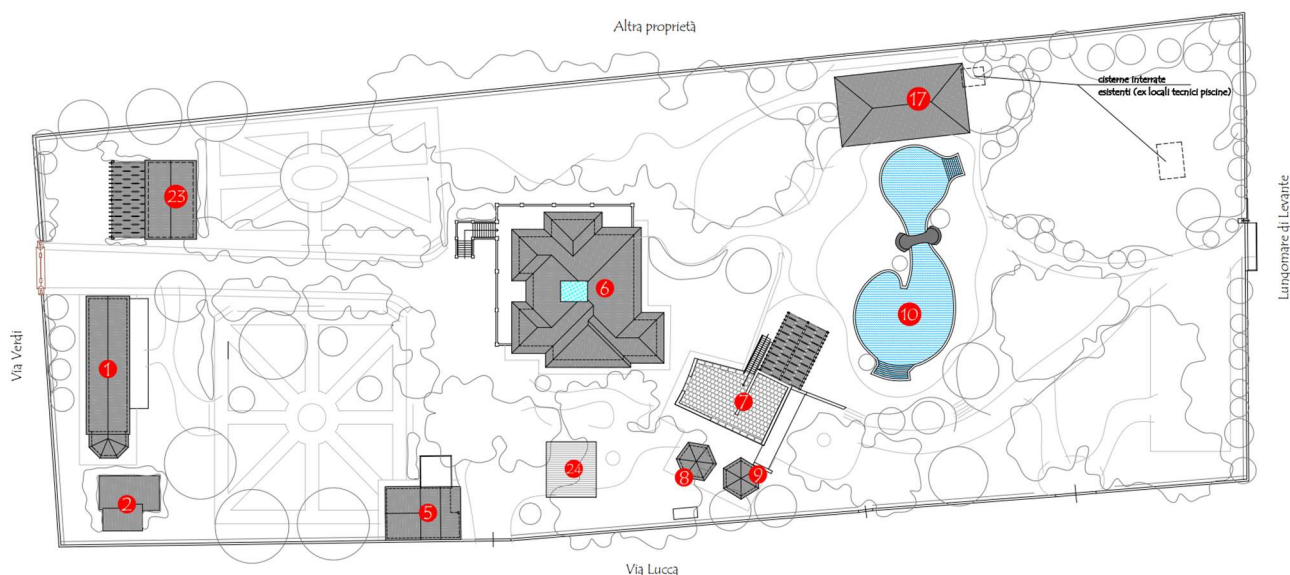
- frammentazione degli habitat e interruzione dei corridoi di connessioni ecologica riconosciuti dal PIT\_PPR;

- detrimento dell'integrità percettiva da e verso la costa e il mare.

Gli interventi di realizzazione o adeguamento degli impianti di illuminazione esterna dovranno essere attuati con sistemi o dispositivi atti a limitare l'inquinamento luminoso e nel rispetto della normativa regionale vigente al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.

## 6.2 Definizione degli interventi previsti e delle caratteristiche dimensionali

Il piano di recupero di iniziativa privata si pone come obiettivo la riqualificazione del complesso immobiliare tramite la demolizione con contestuale recupero di volumetria di alcuni dei fabbricati presenti sul lotto, nonché il recupero di tutta quella parte non edificata comprensiva del ripristino dello stato originario dei giardini, e la manutenzione di quegli immobili, che non saranno demoliti, ma che allo stato attuale versano in uno stato di degrado e abbandono. La riqualificazione avverrà tenendo conto sia della possibile funzione di attrezzatura turistico ricettiva con ristorazione e servizi annessi, che di quella residenziale.



**Fig. 11\_ Planimetria contenente l'indicazione numerica dei fabbricati**

Gli edifici da demolire sono di piccole dimensioni, dislocati nel lotto in maniera casuale e disordinata, come si evince dalle tavole dello stato attuale allegate alla presente relazione ed hanno tutti una funzione accessoria rispetto alla villa principale posta al centro dell'area di studio.

I fabbricati oggetto di demolizione corrispondono nella planimetria dello stato attuale ai nn. 3, 4, 13, 14, 15, 16, 18, 19 e 20.

Con la volumetria recuperata si prevede la realizzazione di un fabbricato ad uso magazzino posto nei pressi dell'ingresso da via Verdi (n.23) e la costruzione di una tettoia per sosta auto, con n. 4 posti, posizionata nei pressi dell'ingresso secondario da via Lucca (n.24). In aderenza alla tettoia, per tutta la sua lunghezza, sarà realizzato un locale adibito a legnaia.

Il magazzino (n.23) sarà realizzato in pilastri e travi, le tamponature esternamente saranno intonacate di colore chiaro e nella parte bassa sarà realizzata una balza in pietra. La copertura sarà a padiglione con manto in coppi. La tettoia (n.24) sarà costituita da colonne in muratura intonacate di colore

chiaro mentre la struttura della copertura sarà in travi e travicelli in legno e manto in coppi.

Il progetto, inoltre prevede il recupero dell'attuale fabbricato adibito a spogliatoi e magazzini (n. 17) antistante le piscine. Allo stato attuale l'edificio ha una forma ad "L" ed è costituito da pareti esterne in legno e copertura lignea con manto in tegole marsigliesi. L'intervento previsto è la demolizione dell'attuale fabbricato e della piscina di forma circolare (n.22) con conseguente ricostruzione dello stesso sul sedime originario incrementando contestualmente la volumetria complessiva. Sarà, inoltre realizzato, rispettando le dimensioni della sagoma del fabbricato, un locale tecnico completamente interrato accessibile tramite botola posta all'interno dell'edificio, che sarà a servizio del nuovo impianto della piscina principale, in quanto il vecchio locale tecnico interrato verrà demolito a favore dell'ampliamento dell'edificio n. 17.

Il nuovo edificio avrà forma rettangolare, sarà in cemento armato con struttura in pilastri e travi, mentre il rivestimento esterno sarà in pietra con copertura a padiglione e manto in coppi e verrà adibito a centro benessere e palestra.

Il nuovo centro benessere sarà più alto rispetto al precedente fabbricato di cm. 40, sia per motivi strutturali che per gli interventi volti all'incremento delle prestazioni energetiche.

Si precisa che, nonostante il trasferimento di volumetrie la soluzione progettuale individuata risulta essere estremamente rispettosa dell'esistente, dando un ordine funzionale ed estetico all'intero complesso immobiliare.

Di seguito si allega la tabella riassuntiva del calcolo della Superficie Edificabile (SE) e della Volumetria Complessiva (VC), così come definiti dal Regolamento n. 39/R del 24 luglio 2018, sia dello stato attuale che dello stato di progetto.

Si specifica che le destinazioni d'uso previste sull'area dalla Variante al RU contestuale al presente Piano di Recupero sono: Turistico-ricettivo e Servizi annessi, Residenziale, Attrezzature di tipo culturale, Servizi complementari (magazzini e spazi accessori) a tali destinazioni.

**Il presente Piano di Recupero prevede la destinazione Turistico-ricettiva con servizi annessi, Attrezzature di tipo culturale ed Attrezzature complementari (magazzini e spazi accessori) a tali destinazioni.**

## CONTEGGIO SUP. EDIFICABILE E VOLUMETRIA COMPLESSIVA ATTUALE E DI PROGETTO

N. FABBRICATO	STATO ATTUALE			STATO DI PROGETTO		
	DESCRIZIONE	SUP. EDIFICABILE (SE) MQ.	VOLUME (VC) MC.	DESCRIZIONE	SUP. EDIFICABILE (SE) MQ.	VOLUME (VC) MC.
1	TURISTICO - RICETTIVO	245,75	813,52	TURISTICO - RICETTIVO	245,75	813,52
2	ALLOGGIO PERSONALE E MAGAZZINO	61,08	168,61	MAGAZZINO	61,08	168,61
3	ALLOGGI PERSONALE	38,09	103,64	DEMOLITO	—	—
4	ALLOGGI PERSONALE	43,48	116,00	DEMOLITO	—	—
5	ALLOGGIO CUSTODE	145,53	428,23	ALLOGGIO PERSONALE	145,53	428,23
6	TURISTICO - RICETTIVO	881,01	3236,30	TURISTICO - RICETTIVO	881,01	3236,30
7	LOCALI DI SERVIZIO	150,52	521,21	SPOGLIATOI, MAGAZZINO E CUCINA A SERVIZIO DELLA PISCINA	130,34	457,74
8	SPOGLIATOI	17,55	39,09	LOCALE TECNICO	17,55	39,09
9	DOCCE	19,11	42,51	LOCALE TECNICO	19,11	42,51
10	PISCINA	—	—	PISCINA E IDROMASSAGGIO	—	—
11	PISCINA	—	—	DEMOLITO	—	—
12	PISCINA	—	—	DEMOLITO	—	—
13	LOCALE TECNICO	4,97	12,92	DEMOLITO	—	—
14	LOCALE TECNICO	2,89	5,81	DEMOLITO	—	—
15	LOCALE TECNICO	4,03	10,32	DEMOLITO	—	—
16	LOCALE TECNICO	1,61	3,35	DEMOLITO	—	—
17	SPOGLIATOI E MAGAZZINI	87,25	224,23	CENTRO BENESSERE E PALESTRA	167,87	453,25
18	LOCALE DI DEPOSITO	14,04	41,69	DEMOLITO	—	—
19	SERRA	40,76	99,05	DEMOLITO	—	—
20	GARAGE	23,88	51,58	DEMOLITO	—	—
21	DIREZIONE	—	—	DEMOLITO	—	—
22	PISCINA	—	—	DEMOLITO	—	—
23				MAGAZZINO	72,60	272,25
24				TETTOIA E RIPOSTIGLIO	40,94	101,69
		SE ATTUALE	VOLUME ATTUALE		SE PROGETTO	VOLUME PROGETTO
<u>TOTALE</u>		1781,55	5918,06		1781,78	6013,19
SE IN AUMENTO (MQ.)					0,23	
VOLUMETRIA IN AUMENTO (MC.)					95,13	

Dal quadro comparativo attuale/progetto si evidenzia come la Volumetria complessiva (VC) e la Superficie Edificabile (SE) derivante dalla demolizione dei volumi secondari, rispettivamente di 732.06 mc (100%) e 281.18 mq (100%) saranno ripartite all'interno del progetto come di seguito descritto:

Fabbricato n. 17: 55% SE demolita + incremento di 15.40 mq  
44% VC demolita + incremento di 131,14 mc

Fabbricato n. 23: 25% SE demolita  
37% VC demolita

Fabbricato n. 24: 20% SE demolita  
19% VC demolita

Gli altri fabbricati, che nello stato di progetto non saranno demoliti, manterranno la stessa superficie edificabile (SE) e la stessa volumetria complessiva (VC) dello stato attuale, tranne il fabbricato n. 7 che subirà un piccolo decremento di SE e di VC poiché ne verrà demolita una piccola parte.

Oltre alle demolizioni e ricostruzioni il progetto prevede la manutenzione straordinaria con minime modifiche prospettiche a livello di aperture dell'attuale fabbricato ad uso locali di servizio (n. 7) che sarà destinato a spogliatoi, magazzino e cucina a servizio della piscina.

Inoltre saranno realizzati interventi di manutenzione ordinaria, come ripresa di intonaco e tinteggiatura esterna degli altri fabbricati presenti sul lotto.

È stata rivolta particolare attenzione alle finiture esterne dei nuovi edifici e delle ristrutturazioni, infatti sono stati utilizzati gli stessi materiali già presenti sugli altri edifici minori, come l'intonaco color bianco e le pietre, evitando di realizzare nuovamente una disuniformità materica.

Gli edifici così dislocati nel lotto fanno da cornice alla villa principale, che spicca per la sua imponenza, unico fabbricato in stile eclettico, dando dal punto di vista visivo, grazie alle nuove finiture di progetto, l'immagine di omogeneità.

Massima attenzione è stata impiegata nel progetto della riqualificazione degli spazi esterni, sia a livello estetico che funzionale. Per il recupero degli spazi esterni il progetto prevede vari interventi, descritti in seguito più nel dettaglio.

La proprietà ha tre accessi, due principali, uno da via verdi e uno dal Lungomare di Levante ed uno secondario da via Lucca.

In prossimità di tutti gli ingressi sono state previste aree per la sosta auto e bici, inghiaiate per  
Via Volterrana n°51 56030 Lajatico (PISA) tel/fax: +390587398070 P.IVA: 01822380505  
[info@studiobocelli.com](mailto:info@studiobocelli.com) - [info@pec.studiobocelli.com](mailto:info@pec.studiobocelli.com)

consentire l'accesso carrabile e già allo stato attuale prive di vegetazione. Nel parcheggio sul lato di via Verdi sarà installato in aderenza al magazzino un pergolato, formato da colonne in muratura intonacate di colore chiaro e struttura di copertura lignea con travi e travicelli, mentre il parcheggio da realizzare sul lato del lungomare sarà lasciato libero da ogni tipo di struttura, anche leggera, poiché posto all'interno della fascia di rispetto dei 10 metri.

Il progetto prevede l'adeguamento di uno dei passaggi, attualmente esclusivamente pedonale, posti lungo il confine con via Lucca. Si tratta, nello specifico, dell'accesso più vicino al Lungomare, che diventerà il secondo accesso carrabile su via Lucca, oltre a quello già esistente. Questo nuovo accesso sarà collegato attraverso un percorso inghiaiato, sfruttando gli spazi privi di alberature e vegetazione, agli altri tracciati carrabili presenti sul lotto.

Sarà ripristinato ed adeguato l'impianto della piscina principale (n.10), sarà ripristinato il rivestimento e demolito e ricostruito fedelmente il ponticello, come da prescrizione dettata dall'autorizzazione paesaggistica rilasciata in data 13.10.2021 n. 879.

A supporto del nuovo impianto della piscina sarà realizzato un locale tecnico completamente interrato al di sotto dell'edificio n. 17.

Dei tre locali interrati esistenti che hanno sempre avuto funzione di locali tecnici a servizio delle piscine, quello posizionato nei pressi della piscina principale sarà demolito a favore della ricostruzione del nuovo edificio n. 17, mentre gli altri due fungeranno da ricettori per le acque meteoriche che saranno utilizzate a fini irrigui.

Per tutti gli interventi descritti nel presente capitolo si rimanda per una maggiore comprensione e chiarezza agli elaborati progettuali allegati al Piano di Recupero all'interno della sezione "Quadro progettuale".

### 6.3 Riqualificazione aree pertinenziali

L'intervento oggetto del presente Piano di Recupero pone particolare attenzione al progetto di riqualificazione delle aree pertinenziali che circondano gli edifici di questo complesso immobiliare.

Verranno realizzati nuovi percorsi sia pedonali che carrabili nella porzione del lotto che si affaccia sul lungomare. Da tale ingresso si distingueranno due percorsi, uno, esclusivamente pedonale, inghiaiato, che attraverso la zona della piscina conduce alla villa principale, l'altro, carrabile, raggiunge il magazzino, la legnaia ed i locali tecnici e sarà realizzato in pietra.

Il primo percorso più suggestivo, poiché appena entrati nella proprietà ci conduce al punto focale del complesso da dove possiamo vedere in tutta la sua bellezza e imponenza la villa e le apuane sullo sfondo, che le fanno da quinta, il secondo più di servizio, nascosto tra la vegetazione del parco, ha come scopo quello di raggiungere la zona dei servizi tecnici del complesso immobiliare.

Non da meno sarà la riqualificazione dei due giardini all'italiana, posti ai lati del viale di accesso da via Verdi. Sarà ripristinato il disegno dei viali e dei giardini, saranno ripristinate le piante esistenti e ne verranno messe a dimora di nuove per incrementare quelle già presenti.

Inoltre nel recupero e nella ripulitura di tutto il parco, saranno liberate le varie zone dalla vegetazione che negli anni si è sviluppata in maniera disordinata e libera, e ad incrementare il verde con la messa a dimora di nuovi alberi e di nuove siepi, andando ad aggiungere altre specie arboree sempre caratteristiche del luogo.

Verrà valorizzato il patrimonio arboreo esistente con l'abbattimento delle essenze danneggiate o ammalorate; si predisporranno misure atte a salvaguardare gli alberi da mantenere, onde evitare danneggiamenti in fase di cantierizzazione dell'area. Gli alberi, dove necessario, verranno sottoposti ad interventi di potatura al fine di migliorarne le condizioni fitosanitarie ed estetiche.

Al fine di aumentare e migliorare la componente vegetale verrà predisposta la piantagione di nuove specie arboree, come indicato nella Tavola delle specie arboree contenuta nella sezione "Quadro Progettuale". Per quanto riguarda le nuove siepi sono state scelte specie arboree caratterizzate da colorazioni non esclusivamente verdi. Questo per rivitalizzare l'uso del giardino favorendo la naturale presenza di cromatismi diversi dal solo verde.

La scelta è principalmente improntata all'uso di specie arboree bene acclimatate al clima costiero, in grado di assicurare dei cromatismi di varie tonalità. Le specie arboree per le nuove piantagioni sono state scelte, oltre che per le caratteristiche ornamentali, in funzione dello spazio a disposizione per un corretto sviluppo.

Infine, per quanto riguarda i materiali di progetto delle pavimentazioni degli spazi esterni, allo stato attuale, soprattutto nella zona delle piscine, sono stati inseriti negli anni una serie di materiali molto diversi tra loro, che in alcune parti si sormontano senza formare un disegno preciso ed organico. Nel piano di recupero è prevista la riqualificazione, in particolar modo di questa area, attraverso la demolizione della pavimentazione esistente e la realizzazione di due tipologie di pavimento. Il primo in legno di teak, più vicino alla piscina e quello più soggetto al contatto con l'acqua, mentre il secondo in pietra, che fa da cornice al primo raggiungendo da una parte il centro benessere e dall'altra il fabbricato adibito a spogliatoi, magazzino e cucina, formando un disegno armonico e pulito.

#### **6.4 Dimensionamento preliminare dei parcheggi e verifiche degli standard normativi**

##### **Distanze dai confini e dalle strade**

Il magazzino (n.23) e la tettoia (n.24) rispettano tutte le distanze, sia dalla strada che dal confine. Il primo ha una distanza di ml. 5.00 dal confine ed una distanza di ml. 10.00 da via Verdi (viale di particolare pregio paesaggistico, come descritto nella scheda AC.6.01). La volumetria ricostruita nel magazzino deriva dalla demolizione della serra (n.19) e del garage (n.20) posti all'interno della fascia dei 10.00 metri.

Il secondo ha una distanza di ml. 5.00 da via Lucca ed una distanza di ml. 10.00 e di ml. 13.00 rispettivamente dalla villa (n.6) e dall'abitazione del personale (n.5).

Per quanto riguarda il centro benessere (n.17), la distanza dal confine con altra proprietà è minore di ml. 5.00. Tale distanza è in deroga al Regolamento Urbanistico poiché il fabbricato è stato ricostruito sullo stesso sedime originario in modo tale da favorire il mantenimento del disegno originale del parco, mantenendo così l'unitarietà percettiva delle pertinenze al fine di conservare l'impianto storico architettonico di valore tipologico e testimoniale (vedi Scheda norma).

Si precisa che sulla facciata esposta a Sud-Est del centro benessere, confinante con l'altra proprietà, sono presenti due porte non vetrate che fungono da ispezione tecnica per la sauna ed il bagno turco e che al di là del confine non sono presenti edifici antistanti.

### **Verifica superficie a parcheggio**

Si precisa che già in questa fase la superficie dei parcheggi interni è già commisurata sia alla funzione turistico ricettiva che a quella residenziale.

#### *Conteggio superficie a parcheggio per Turistico - Ricettivo*

La superficie a parcheggio richiesta, ai sensi dell'articolo 9 delle NTA del R.U. è pari a 35 mq per ogni 100 mq di SE (superficie edificabile)

Superficie Edificabile.....	mq. 1781,78
Superficie a parcheggio richiesta.....	mq. 623,62
Superficie a parcheggio DI PROGETTO.....	mq. 636.37

#### **Superficie a parcheggio DI PROGETTO mq. 636.37 > mq. 623,62 (Parametro verificato)**

Inoltre, ai sensi dell'articolo 9 delle NTA del RU per il Turistico – Ricettivo sono previsti n. 2 stalli per motocicli ogni n. 10 posti auto

Posti auto previsti.....	n. 18
Stalli per motocicli richiesti.....	n. 2
Stalli per motocicli DI PROGETTO.....	n. 4

#### **Stalli motocicli DI PROGETTO n. 4 > n. 2 (Parametro verificato)**

#### *Conteggio superficie a parcheggio per Residenziale*

La superficie a parcheggio richiesta, ai sensi dell'articolo 9 delle NTA del R.U. è pari a 35 mq per ogni 100 mq di SE (superficie edificabile)

Superficie Edificabile.....	mq. 1781,78
Superficie a parcheggio richiesta.....	mq. 623,62
Superficie a parcheggio DI PROGETTO.....	mq. 636.37

**Superficie a parcheggio DI PROGETTO mq. 636.37 > mq. 623,62 (Parametro verificato)**

**Verifica superficie permeabile**

La superficie permeabile richiesta è >25% della superficie del lotto:

Superficie del lotto.....mq. 12 394.00  
Superficie permeabile richiesta.....mq. 3 098.50  
Superficie permeabile DI PROGETTO.....mq. 7 897.19

**Superficie permeabile DI PROGETTO mq. 7 897.19 > mq. 3 098.50 (Parametro verificato)**

*Per qualsiasi chiarimento si rimanda alla Tavola n. 10 allegata al Piano di Recupero nella sezione "Quadro progettuale".*

**6.5 Interventi compensativi/perequativi**

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

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

A supporto di quanto sopra descritto è stata individuata l'area adibita agli eventi e sono stati composti alcuni schemi per l'installazione di attrezzature di tipo culturale, come si evince dalla tavola allegata alla presente variante.

L'area individuata corrisponde esattamente alla zona che attualmente è qualificata come AIC.sp dal Regolamento Urbanistico e all'interno di quest'ultima sono state inserite varie zone che si differenziano per il loro utilizzo.

La parte più grande dell'area, che comprende il parco sul lungomare, la zona piscina e la parte retrostante della villa è destinata all'evento vero e proprio, mentre all'interno della pineta è stata individuata l'area per i servizi igienici dedicati agli ospiti.

La proprietà dispone di un fabbricato adibito a cucina, spogliatoio e servizi igienici per lo staff e di un magazzino. Solamente nel caso in cui gli spazi della cucina non fossero sufficienti, è stata individuata una postazione non permanente per l'area catering.

Durante gli eventi gli ospiti potranno accedere sia dall'ingresso posto su via Verdi che dall'ingresso antistante il Lungomare. La scelta dell'accesso al complesso immobiliare verrà deciso in base al tipo di evento che sarà svolto nell'area.

Le zone di sosta all'interno della proprietà saranno messe a disposizione esclusivamente per lo staff

e gli ospiti giungeranno al luogo tramite servizi navetta organizzati, come evidenziato nell'elaborato dello studio del traffico.

Le strade individuate per l'afflusso e il deflusso del traffico durante gli eventi sono state scelte per la loro posizione e conformazione. Per giungere sui viali a mare sono state scelte strade a doppio senso a media percorrenza. Inoltre sono stati privilegiati gli incroci regolati già regolati da impianti semaforici, per non creare disagio al flusso del traffico specialmente sui viali a mare.

*(Per una maggiore chiarezza e per le specifiche di dettaglio si rinvia all'Allegato D – Attrezzature di tipo culturale della Variante Urbanistica)*

Quale opera perequativa, a carico del soggetto Attuatore del Piano di Recupero, compresa nella quota compensativa della variante, è previsto un contributo economico pari alla somma necessaria alla realizzazione del parcheggio pubblico individuato nell'allegato "A" del quadro progettuale del Regolamento urbanistico quale "PP.6.01 – Via Verdi Piazza dei Ronchi", dove lo strumento comunale rileva carenza di parcheggi pubblici, in particolare nel periodo estivo.

Tale somma sarà comprensiva degli oneri occorrenti per l'acquisizione da parte del Comune dell'area necessaria alla sua realizzazione (pari a circa 760 mq) dall'attuale proprietà privata, secondo le procedure di legge.

Compreso nella quota perequativa il progetto di fattibilità tecnico-economica, redatto tenendo conto delle misure di mitigazione specifiche e delle prescrizioni paesaggistiche e/o tipologiche di dettaglio concordate con gli uffici comunali competenti, così come definite nella nuova scheda norma PP.6.01 (Allegato "E" alla Variante Urbanistica).

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

## **7. Opere ed indicazioni di mitigazione del Piano di Recupero – Zona AC.6.04**

In sede di verifica di assoggettabilità a VAS le indicazioni emerse sono le seguenti:

Per quanto riguarda gli aspetti socio-economici, i possibili impatti possono essere da ricondurre agli aspetti sociali in quanto la variante prevede l'utilizzo di un'area in cui il R.U. prevede la realizzazione di Servizi per la collettività.

La variante al Regolamento Urbanistico, attraverso la trasformazione e la riqualificazione dell'area AIC.sp, oltre a consentire il recupero dell'originario parco/giardino, non comporterà la diminuzione degli standard relativi alle aree di interesse comune, poiché tra le destinazioni ammesse nella complessiva riqualificazione del compendio, oltre a quella residenziale ed a quella turistico ricettiva si inserirà anche "Attrezzature private di tipo culturale", che darà la possibilità di avere spazi per usi più consoni al contesto storico e ambientale in cui sono inseriti, e di fornire da parte della proprietà, sia pure in determinate occasioni, la possibilità di assistere a manifestazioni di sicuro interesse che polarizzeranno l'attenzione sul territorio massese, costituiranno elemento di richiamo e prestigio e

di supporto all'economia locale.

Inoltre, quale opera perequativa, a carico del soggetto Attuatore del Piano di Recupero, compresa nella quota compensativa della variante, è previsto un contributo economico pari alla somma necessaria alla realizzazione del parcheggio pubblico individuato nell'allegato "A" del quadro progettuale del Regolamento Urbanistico quale "PP.6.01 – Via Verdi Piazza dei Ronchi".

Compresi nella quota perequativa il progetto di fattibilità tecnico -economica e gli oneri occorrenti per l'acquisizione da parte del Comune dell'area necessaria alla sua realizzazione (pari a circa 760 mq) dall'attuale proprietà privata, secondo le procedure di legge.

Per gli aspetti di acqua (tutela della risorsa idrica e servizio idrico integrato), aria, acustica, energia, suolo e sottosuolo e rifiuti non si evidenziano impatti significativi dovuti alle trasformazioni oggetto di Variante.

Natura e biodiversità: Nel Comune di Massa sono presenti un Parco Regionale e nr.6 Siti Natura 2000, di rilevanza naturalistica, sono localizzate sui territori montani, pertanto, non sono interessate dalle previsioni in Variante, che si collocano lungo la costa. Tuttavia il Piano di Recupero deve prevedere un'attenzione alla progettazione del giardino, che, in quanto area verde, riveste un ruolo nella rete ecologica.

Per quanto riguarda l'aspetto del paesaggio, l'area ricade nella fascia litoranea di Ronchi Poveromo, un contesto di alto valore. La Variante, attraverso il Piano di Recupero va a riqualificare un'area attualmente degradata, quindi a conferire qualità al contesto paesaggistico generale.

## 8. Elaborati che costituiscono il Piano di Recupero

### a) Relazione illustrativa

1. Premessa
2. Obiettivi del Piano di Recupero
3. Inquadramento cartografico
  - 3.1 Inquadramento territoriale
  - 3.2 Estratti Piano Strutturale Quadro Conoscitivo
  - 3.3 Estratti Piano Strutturale Quadro Progettuale
  - 3.4 Estratti Regolamento Urbanistico
  - 3.5 Estratto mappa catastale
4. Conformità urbanistica
5. Stato attuale
6. Stato di progetto
  - 6.1 Regolamento Urbanistico – Scheda norma AC.6.04 – Allegato "A" delle N.T.A.
  - 6.2 Definizione degli interventi previsti e delle caratteristiche dimensionale
  - 6.3 Riqualificazione aree pertinenziali
  - 6.4 Dimensionamento preliminare dei parcheggi e verifiche degli standard normativi
  - 6.5 Interventi di compensazione/perequazione

7. Opere e prescrizioni di mitigazione del Piano di Recupero – Zona AC.6.04
8. Elaborati che costituiscono il Piano di Recupero

**b) Quadro Conoscitivo**

1. Tavola 1 - Inquadramento territoriale
2. Tavola 2 - Inquadramento urbanistico
3. Tavola 3 - Stato attuale generale
4. Tavola 4A - Fabbricati oggetto di demolizione
5. Tavola 4B – Fabbricati oggetto di demolizione
6. Allegato A - Analisi storica
7. Allegato B - Documentazione fotografica

**c) Quadro Progettuale**

1. Tavola 5 - Stato di progetto generale
2. Tavola 6 - Stato sovrapposto generale
3. Tavola 7 - Stato attuale e di progetto fabbricato n. 17
4. Tavola 8 - Stato attuale e di progetto fabbricato n. 7
5. Tavola 9 - Stato di progetto fabbricati nn. 23 e 24
6. Tavola 10 - Verifiche
7. Tavola 11 - Specie arboree
8. Tavola 12 - Tipologia dei materiali
9. Tavola 13 - Coni visivi
10. Allegato C - Norme Tecniche di Attuazione

**d) Valutazione di Impatto Ambientale (VAS)**

**e) Relazione geologica**

**f) Scheda Norma di Fattibilità**

**g) Schema di convenzione**

Lajatico, giugno 2024

Il Progettista  
**Arch. Alberto Bocelli**