



COMUNE DI MASSA

AMPLIAMENTO DELL'ATTUALE STRUTTURA COMMERCIALE "ESSELUNGA DI VIALE ROMA"

PROPOSTA:

La Villata S.p.A.
Via Vittor Pisani, 20 20124 Milano

PROGETTISTA:

Ing. Fabio Telara



V.le XX Settembre 249/a
MARINA DI CARRARA (MS)
Tel. & Fax n° 0585777738
email : info@studiotelara.it
Web: www.studiotelara.it
P.Iva 00419830450



PIANO ATTUATIVO

DESCRIZIONE:

TAVOLA N°:

QUADRO COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO E STANDARD

SCALA:

DATA

OTTOBRE 2020

REVISIONE: 02

DATA: Gennaio 2021

OGGETTO:

REDATTO DA:

Ing. Fabio Telara



V.le XX Settembre 249/a
MARINA DI CARRARA (MS)
Tel. & Fax n° 0585777738
email : info@studiotelara.it
Web: www.studiotelara.it
P.Iva 00419830450





INDICE

| | |
|--|-----------|
| 1. PREMESSA | 2 |
| 2. LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE | 5 |
| 2.1.1. Regolamento Urbanistico | 5 |
| 3. OBIETTIVI DELL'INTERVENTO | 9 |
| 4. QUADRO COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO | 10 |
| 4.1. EDIFICIO DELLA NUOVA GSV | 10 |
| 4.1.1. Ampliamento edificio | 11 |
| 4.1.2. Pensilina carico scarico merci | 12 |
| 4.2. SISTEMAZIONI ESTERNE PARCHEGGIO SU VIALE ROMA | 15 |
| 4.3. PARCHEGGIO SULLA VIA RATTI..... | 16 |
| 4.4. PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE | 16 |
| 4.4.1. Rotatorie | 17 |
| 4.4.2. Villa della Rinchiostra e parco di pertinenza..... | 18 |
| 4.5. OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO..... | 18 |
| 4.5.1. Ipotesi progettuali | 19 |
| 4.5.2. Soluzione viabilistica adottata | 20 |
| 5. LE RETI TECNOLOGICHE | 22 |
| 6. STANDARD URBANISTICI | 23 |
| 6.1. COERENZA CON GLI STRUMENTI URBANISTICI..... | 23 |
| 6.2. CALCOLO DELLE SUPERFICI A STANDARD | 24 |
| 6.2.1. Riferimenti Normativi | 25 |
| 6.2.2. Superfici parcheggio e Dotazioni territoriali | 25 |
| 6.2.3. Piantumazioni..... | 27 |
| 6.2.4. Aree permeabili | 29 |



1. PREMESSA

L'area interessata dall'intervento di ampliamento e di riqualificazione è ubicata nel territorio urbanizzato del Comune di Massa ricompresa tra le strade a Est Via Ratti a Ovest Viale Roma, a Sud Via Romana e a Nord Via Marchetti.

L'attuale GSV occupa una superficie territoriale di 15.490 m², di cui 1.540 m² in affitto dal Comune, e sviluppa una superficie coperta di 3691 m²

La superficie di vendita è 2.405 mq, la superficie a verde e a parcheggio è 11.117 m² per un totale di parcheggi pari a 372.

Il terreno contermini interessato dallo studio di riqualificazione afferente l'ampliamento della GSV occupa una superficie territoriale di 3.000 m² sulla quale insiste un edificio di civile abitazione di 95 m².

L'area come sopra descritta è di esclusiva proprietà della società La Villata spa censita in catasto Terreni del Comune di Massa, in ditta esattamente intestata, dei seguenti elencati immobili: mappali n. 29, 425, e 50 del foglio n. 125 e mappali n. 159, 160 e 189 del foglio 124;

All'interno dell'area di intervento individuata nella Figura 1 è localizzato un appezzamento di proprietà del Comune di Massa di mq 1540 censito in catasto Terreni del Comune di Massa al Foglio n.125 mappale n. 285 e 286, concesso in locazione alla società Esselunga s.p.a., con sede legale in Milano, via Vittor Pisani n.20, codice fiscale 01255720169, partita Iva 04916380159 con contratto di locazione stipulato in data 30 dicembre 2016,

L'area è servita dal sistema viario entro la quale è compresa, con una preferenza di direttrice dal Viale Roma. Gli intersezioni stradali sono attualmente regolati da impianti semaforici.

All'incrocio tra la Via Marchetti e la Via Ratti si sviluppa il Parco della Villa Rinchiostra che è area di tutela ambientale per le caratteristiche architettoniche della villa e il sistema di verde del parco.

La GSV nata agli inizi degli anni 80 benchè risulti ancora funzionale e idonea in merito alla consistenza strutturale e di ottima valenza architettonica mostra, nei suoi aspetti funzionali nei confronti delle attuali esigenze oltre che commerciali anche e principalmente ambientali, avere problemi di dimensionali legati alla superficie di vendita, di magazzino e degli spazi di lavoro, in relazione allo sviluppo dell'attività stessa.

La configurazione del sistema viario dell'asse principale di Viale Roma, per la presenza di consistenti flussi veicolari durante le ore di punta, di intersezione semaforizzate e per la mancanza di corsie preferenziali e di dissuasori, induce potenziali fenomeni di criticità sulla mobilità ad esso afferente in termini di qualità di deflusso del traffico e di livelli di inquinamento conseguente.

La Villa della Rinchiostra e il parco annesso hanno necessita di opere di risanamento conservativo e di risistemazione del verde. La villa della Rinchiostra, nei programmi comunali dovrà essere rifunzionalizzato a polo espositivo e dovrà essere valorizzato il parco nella sua completa unitarietà.



FIGURA 1.1 AMBITO URBANO INTERESSATO DAL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
E DAGLI INTERVENTI DI POTENZIAMENTO E RIQUALIFICAZIONE A CARATTERE VIABILISTICO

In forza delle citate necessità di adeguamento della GSV esistente sia in termini edificatori che in termini ambientali, la Società LA VILLATA S.p.A. ha inoltrato all'Amministrazione Comunale di Massa, in data 23 Gennaio 2013, una **proposta di riassetto urbanistico della zona di Viale Roma**, ove è attualmente ubicata la Grande Struttura di Vendita (GSV) denominata "Esselunga di Viale Roma". Tale istanza promuoveva:

- una richiesta di **parziale variante al vigente PRGC** per l'ampliamento dell'attuale struttura commerciale Esselunga di Viale Roma, ubicata nella Città di Massa al numero civico 191 dello stesso Viale Roma, e per il riassetto urbanistico e la riqualificazione complessiva dell'ambito interessato dall'intervento;
- ulteriori **opere a carattere perequativo/compensativo**, tra cui in primo luogo: il finanziamento dei lavori di riqualificazione di Villa Rinchiostra e dell'annesso parco, nonché la realizzazione di due rotatorie ubicate sull'asse di via Roma in prossimità dell'area insediativa della GSV e la riqualificazione geometrica e funzionale dei tratti stradali di viale Roma e via Ratti prospicienti all'area stessa.

L'istanza, accolta positivamente dall'Amministrazione Comunale, ha dato luogo alla richiesta di Avvio del procedimento di formazione di una parziale variante al vigente PRGC finalizzata all'ampliamento del supermercato ai sensi degli artt. 17, 18, 19 della L.R. 65/2014 e art. 23 della L.R. 10/2010, con atto di Giunta del 10/04/2015 n. 101.



Con l'adozione del nuovo Regolamento Urbanistico (RU), avvenuta con delibera del Consiglio comunale n. 58 del 24 Luglio 2015, il procedimento di variante al PRGC in esame è stato tuttavia interrotto e le previsioni urbanistiche promosse dalla suddetta variante **ricomprese all'interno del RU** stesso.

A seguito dell'adozione, lo strumento di pianificazione comunale è stato pubblicato. La Regione ha formulato diverse osservazioni tra cui alcune riguardanti la previsione in oggetto, in particolare con **osservazione n. AOOGR/271921/N.060.030** del 18 Dicembre 2015, la Direzione Urbanistica e Politiche abitative della Regione Toscana.

Da questa osservazione è nata la scelta dell'Amministrazione Comunale di Massa di **assoggettare alla Conferenza di Copianificazione (CdCP), di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, la previsione di ampliamento dell'attuale GSV "Esselunga di Viale Roma"**.

La CdPC il giorno 02/12/2016 ha rilasciato parere conformità dell'intervento presentato ai sensi dell'Art.25 comma 5 e Art.26 comma 2 della LR 65/2014 con le prescrizioni per il Piano Attuativo che sono state riportate nella scheda norma ARU 5.21 del Regolamento Urbanistico (RU) approvato e descritto nel paragrafo successivo



Il piano attuativo deve attuare le soluzioni progettuali descritte nella relazione di fattibilità valutate positivamente dalla conferenza di copianificazione del 2/12/2016.

Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:

- siano conservate le dotazioni vegetazionali di corredo ai tracciati nella loro disposizione e consistenza;*
- siano limitati i nuovi impianti per la grande distribuzione di carburante e le strutture commerciali-ristorative di complemento agli impianti stessi;*
- siano eliminati gli elementi incongrui e predisposti progetti di riqualificazione.*

Fatte salve le norme di carattere prescrittivo di cui all'elaborato 8B (disciplina dei beni paesaggistici e schede allegate del PIT/PPR, inoltre si prescrive:

- di tutelare e recuperare gli elementi vegetazionali di pregio, siti lungo via Roma, eventualmente presenti nel lotto;*
- di garantire il mantenimento delle qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico;*
- porre particolare attenzione agli spazi pubblici e all'arredo urbano;*
- le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche;*
- utilizzare per la pavimentazione materiali congrui al contesto di pregio.*
- il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria;*
- i nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale;*
- il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno.*
- per il parcheggio superficiale su via Ratti devono essere studiate soluzioni ulteriori di arredo urbano e vegetazionale in considerazione del parco della Villa della Rinchiostra;*

Si prescrive altresì 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 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;
- posizionare i corpi di fabbrica in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione dei vani interni che per l'utilizzo fotovoltaico."

La scheda norma ARU 5.21 in merito al dimensionamento dei parametri urbanistici prevede:

Superficie Edificabile (SE) massima edificabile:

- Commerciale/direzionale di Nuova Edificazione: 2770 mq
- Numero piani fuori terra : 2

La SE complessiva prevista compresa la nuova edificazione è pari a 6.675,00mq.

L'altezza massima prevista è 9,20 m.

Superfici di vendita prevista compreso ampliamento 4.000,00 mq

| | |
|-----------------|-------------------------|
| ARU.5.21 | SUPERFICIE TERRITORIALE |
| | 18490 mq |
| | ESSELUNGA VIALE ROMA |
| | SUPERFICIE FONDIARIA |
| | 13139mq mq |
| | AREE A CESSIONE |
| UTOE 5 | mq |

| Superficie Utile Lorda | Commerciale Direzionale | Industriale Artigianale | Turistico Ricettiva | Residenziale |
|--|-------------------------|---|-------------------------|--------------|
| Recupero (mq) | | | | |
| Nuova Edificazione (mq) | | | | |
| | 2770 | | | |
| 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) | |
| | | | 965 | |

| | |
|-------------|---|
| DESCRIZIONE | Ambito inserito in un tessuto urbano denso costituito anche da edifici residenziali pluripiano. L'area dove è insediata da molti anni una importante struttura commerciale di "grande distribuzione" alimentare, è prospiciente al viale Roma, principale asse stradale di collegamento tra il Centro di Massa e il litorale. Il supermercato costituisce una centralità urbana significativa ed una infrastruttura funzionale importante per tutto il contesto. In base alle indicazioni della Amministrazione Comunale, che ha recepito una richiesta di ampliamento da parte della società proprietaria, viene inserita la previsione della riqualificazione presentata. VEDI INOLTRE L'ALLEGATO A6 SCHEDA ARU.5.21 – ESSELUNGA VIALE ROMA: RELAZIONE TECNICA DI SOSTENIBILITA' |
|-------------|---|

| | |
|--|---|
| ALTRI PARAMETRI URBANISTICI E INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE | L'ampliamento della struttura di vendita è subordinato alla realizzazione con spese a carico della società Villata Spa Immobiliare di Investimento e Sviluppo, per un massimo di 300.000 euro (trecentomila euro), delle seguenti opere: - Rotatoria fra viale Roma e via Marchetti/Fantoni - Rotatoria fra viale Roma e via Romana Finanziamento da parte della società Villata Spa Immobiliare di Investimento e Sviluppo delle opere di riqualificazione della Villa della Rinchiostro e del parco di pertinenza per un valore di opere pari a 1.100.000 (unmilionecentomila euro) Le opere pubbliche da realizzarsi saranno definite da un progetto/capitolato prestazionale che dovrà far parte integrante della convenzione tra Comune e società proponente. Standard pubblici previsti, Parcheggi (parcheggi a uso pubblico in via Ratti e tra viale Roma e via Ratti) e Verde pubblico pari mq. 5.351,0. VEDI INOLTRE L'ALLEGATO A6 SCHEDA ARU.5.21 – ESSELUNGA VIALE ROMA: RELAZIONE TECNICA DI SOSTENIBILITA' |
|--|---|

| | |
|-----------|---|
| FINALITA' | Il rafforzamento di una polarità urbana urbana a funzione commerciale che serve importanti quartieri cittadini - La razionalizzazione della viabilità con la realizzazione di due rotonde - La riqualificazione del Parco della Rinchiostro VEDI INOLTRE L'ALLEGATO A6 SCHEDA ARU.5.21 – ESSELUNGA VIALE ROMA: RELAZIONE TECNICA DI SOSTENIBILITA' |
|-----------|---|

| | |
|--|--|
| OPERE O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO | - Realizzazione di viabilità e/o percorsi ciclopedonali mq 965 |
|--|--|

| | |
|--------------------|-------------------------|
| DESTINAZIONE D'USO | Commerciale/direzionale |
|--------------------|-------------------------|

| | |
|--|---|
| MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO E/O TIPOLOGICHE | L'ARU ricade in parte all'interno dell'area di notevole interesse pubblico del viale Roma (codice identificativo del vincolo: 11-1955) che congiunge Massa e Marina di Massa e le aree fiancheggianti. La motivazione del vincolo è: "[...] il viale predetto offre dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può scorgere sia le Alpi Apuane che il mare." Il piano attuativo deve attuare le soluzioni progettuali descritte nella relazione di fattibilità (allegato A6) valutate positivamente dalla conferenza di copianificazione del 2/12/2016. |
|--|---|

| | |
|---|---|
| DIMENSIONAMENTO E PARAMETRI URBANISTICI | Superficie Utile Lorda (SUL) massima edificabile: - Commerciale/direzionale di Nuova Edificazione: 2770 mq - Numero piani fuori terra : 2 |
|---|---|

| | |
|--|---|
| | Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che: - siano conservate le dotazioni vegetazionali di corredo ai tracciati nella loro disposizione e consistenza; - siano limitati i nuovi impianti per la grande distribuzione di carburante e le strutture commerciali-ristorative di complemento agli impianti stessi; - siano eliminati gli elementi incongrui e predisposti progetti di riqualificazione. ... Fatte salve le norme di carattere prescrittivo di cui all'elaborato 8B (disciplina dei beni paesaggistici e schede allegato del PIT/PPR, inoltre si prescrive: - di tutelare e recuperare gli elementi vegetazionali di pregio, siti lungo via Roma, eventualmente presenti nel lotto; - di garantire il mantenimento delle qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico; - porre particolare attenzione agli spazi pubblici e all'arredo urbano; - le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche; - utilizzare per la pavimentazione materiali congrui al contesto di pregio. - il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della |
|--|---|

| | |
|------|--|
| NOTE | La SUL complessiva prevista compresa la nuova edificazione è pari a 6.675,00 mq. L'altezza massima prevista è 9,20 m. Superfici di vendita prevista compreso ampliamento 4.000,00 mq |
|------|--|

| | |
|-------------------------|---|
| MODALITA' DI ATTUAZIONE | Mediante Piano Attuativo convenzionato esteso a tutta l'area compresa nell'ambito di intervento individuato catastalmente al fg. n. 125, particelle n. 29-425-50-285-286- e fg. n. 124, particelle n. 159-160-189 e redatto nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni della presente scheda |
|-------------------------|---|



superficie fondiaria;

- i nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale;
- il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno.
- per il parcheggio superficiale su via Ratti devono essere studiate soluzioni ulteriori di arredo urbano e vegetazionale in considerazione del parco della Villa della Rinchiostra;

Si prescrive altresì 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 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;
- posizionare i corpi di fabbrica in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione dei vani interni che per l'utilizzo fotovoltaico.

GRADO DI PERICOLOSITA'
E FATTIBILITA'
GEOLOGICA IDRAULICA E
SISMICA

ARU.5.21_F



3. OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Per quanto riportato in premessa e dall'esame della Schema Norma ARU 5.21 discendono le proposte di riassetto urbanistico e riqualificazione dell'area d'intervento sì da rendere confacenti:

- ✓ lo spazio e il relativo edificio destinato a GSV alle esigenze commerciali e ambientali connesse;
- ✓ il traffico di accesso all'area e quello di scorrimento;
- ✓ la fruibilità della villa Rinchiostra e dell'annesso parco a uso pubblico;
- ✓ creazione di aree parcheggio di uso pubblico idonee per le funzioni dell'area d'intervento.
- ✓ Le azioni edilizie conseguenti agli obiettivi primari su descritti implicano:
- ✓ L'acquisizione delle aree di proprietà comunale ora concesse in affitto;
- ✓ L'acquisizione dell'area contermina posta a Sud della GSV;
- ✓ Demolizione degli edifici presenti sulle aree contermina;
- ✓ Costruzione di un nuovo organismo architettonico in ampliamento rispetto all'esistente;
- ✓ Intervento sull'asse viario di viale Roma mediante l'inserimento di due rotatorie in sostituzione delle intersezioni semaforizzate e riassetto del tratto compreso tra le stesse;
- ✓ L'acquisizione, mediante esproprio, delle aree necessarie per la realizzazione delle rotatorie
- ✓ Interventi di riorganizzazione del sistema della sosta e dei margini stradali su via Ratti nel tratto in corrispondenza dell'area di proprietà Esselunga e della via Marchetti;
- ✓ Completamento delle opere di restauro conservativo comprendenti il rifacimento delle facciate, la sistemazione delle terrazze, etc. della Villa Rinchiostra;
- ✓ Interventi di recupero e valorizzazione del parco annesso alla Villa della Rinchiostra.

Con lo scopo di favorire maggiormente il miglioramento degli aspetti ambientali si prevede una riduzione degli interventi edilizi ammessi dalla Scheda Norma ARU 5.21 approvata.

La scelta di proposta di variante in diminuzione dei parametri urbanistici ammessi dalla Scheda Norma ARU.5.21 viene descritta e valutata nel capitolo successivo.



4. QUADRO COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO

4.1. EDIFICIO DELLA NUOVA GSV

L'esistente GSV è stata edificata in due tempi successivi:

- ✓ Concessione Edilizia nr. 81/5/21 del 24 Novembre 1981 e successive varianti.

Che prevedeva la costruzione di un edificio di forma rettangolare di Superficie Edificabile SE = 2.600,00 mq, con un piano fuori terra di altezza lorda HL= 5.30 mt, Altezza massima H = 7.00 mt; un piano interrato adibito a spogliatoi per il personale e servizi per il pubblico di SE=210,00 mq con altezza lorda HL=3.40mt. La superficie di vendita risultante era di Sv = 1.705,00 mq Superficie coperta Sc = 2.600 mq

- ✓ Concessione edilizia per ampliamento nr. 9511036 del 23 Ottobre 1996 e successive varianti

Che prevedeva un ampliamento del fuori terra lato nord est di mt 9.20 e lato nord ovest di mt 9.90 per una complessiva SE= 1.087 mq mantenendo inalterate rispetto all'esistente l'altezza lorda HL=5.30 mt e l'altezza Massima H = 7.00 mt: La superficie di vendita risultante era di Sv= 700,00 mq Superficie Coperta Sc = 1.087, mq

Le due concessioni edilizie (oggi definite Permesso di Costruire PdC) sommano uno stato attuale complessivo di:

SE = 3.897,00 mq, Sc = 3.687,00 mq, Sv = 2.405,00 mq, Altezza massima H = 7.00 mt

Lo stato di conservazione generale è ottimo, così come di pregio è il livello di finitura esterno con l'uso di rivestimento in mattoncini a vista e riquadrature con elementi in massello di marmo bianco formanti cornicione sull'intero perimetro e, sul lato nord ovest di ingresso principale, un portale a riquadro dell'intera facciata.

Sui lati sud est e sud ovest sono presenti elementi pensiline a sbalzo per la protezione alle zone operative di carico scarico merci presenti sui suddetti lati.

Le esigenze di adeguamento funzionale dell'edificio espresse in premessa, si possono riassumere nei seguenti punti:

- ✓ Ampliamento della superficie di vendita mirata all'adeguamento delle qualità merceologiche aggiuntive necessarie e conseguente adeguamento delle aree di lavorazione.
- ✓ Creazione di spazi per il servizio di E-commerce
- ✓ Protezione dalle intemperie della zona di carico scarico merci
- ✓ Miglior fruizione dei servizi generali alla utenza

Le funzioni sopra individuate, unitamente alla ricerca di una complessiva riqualificazione dell'area d'intervento, sono rese possibili con un necessario ampliamento del fabbricato esistente che si sviluppi solo con un piano fuori terra di dimensioni in altezza pari a quelle esistenti.



La nuova edificazione proposta sarà sviluppata in allargamento sul lato sud ovest dell'esistente, sul prolungamento dei fili edificatori esistenti prospicienti sia Via Ratti che V.le Roma.

Si prevede la realizzazione di una pensilina a sbalzo per la protezione completa della zona di carico scarico, con sbalzo portato al filo del muro di recinzione dell'area confinante con resede stradale, in sostituzione delle esistenti che riescono a coprire solo una parte dello stesso.

Planimetricamente la somma delle superfici necessarie in ampliamento, portano ad una definizione complessiva dell'ampliamento proposto di:

SE = 1732,00 mq Scoperta = 1732,00 mq (di cui 279 mq di pensilina) Svendita = 1.190,00 mq Altezza Massima H = 7.00mt.

Nel complesso la nuova GSV a sarà complessivamente costituita da

SE = 5629,00 mq Scoperta = 5419,00 mq (di cui 279 mq di pensilina) Svendita = 3595,00 mq Altezza massima H = 7.00mt

4.1.1. Ampliamento edificio

4.1.1.1 Descrizione

L'ampliamento si svilupperà con un piano fuori terra con sottostante parte a vespaio areato di altezza 2.00 mt che avrà la duplice funzione di areazione, di ispezione e di collocazione impianti di alimentazione (tubazioni, cavidotti) per le sovrastanti utenze dei banchi espositivi della GSV. La parte di ampliamento fuori terra nella forma planimetrica a L, di dimensioni ricavabili nel progetto norma tav. PA-14 , conserverà la stessa tipologia costruttiva dell'esistente nel riguardo delle finitura esterne in mattoncini a faccia vista e cornicioni in massello di marmo. La facciata principale, prospiciente sul V.le Roma, adeguata alle nuove dimensioni, ripeterà la stessa tipologia architettonica attuale: portale di marmo a riquadrare la vetrata costituente il prospetto principale.

L'altezza massima del fabbricato resterà invariata a 7.00 mt si da non modificare le attuali viste e le relazioni ambientali come descritto nel seguito.

Le distanze dai confini e dalle strade superano i limiti minimi previsti dalle NTA del Regolamento Urbanistico che saranno comunque riproposte nelle NTA del Presente Piano Attuativo.

All'atto della presentazione del progetto potranno essere adottati anche schemi di finitura diversi da quelli descritti senza costituire variante al presente piano attuativo, che comunque dovranno essere sottoposti alle approvazioni sia del Comune di Massa che della Soprintendenza ai Beni culturali e artistici visto il vincolo paesaggistico gravante sull'area (fascia di rispetto dal V.le Roma)

4.1.1.2 Destinazioni d'uso

La GSV complessiva nella sua nuova forma si svilupperà su un piano interrato utilizzato in minima parte per gli spogliatoi del personale già presente nell'attuale configurazione. Al piano seminterrato è già presente un locale impianti elettrici che, fatti salvi gli aggiornamenti impiantistici necessari, rimarrà comunque nella forma



e nelle dimensioni oggi esistenti. Il piano seminterrato esistente, non occupato dalle destinazioni precedentemente descritte, è in formato da una serie di cunicoli/vespaio, rappresentati nei grafici, progetto norma tavola PA-14, necessari oltre che per le areazioni e la salubrità del solaio di piano terra anche per le alimentazioni impiantistiche dei banchi vendita del piano terra; nulla sarà variato rispetto all'attuale forma e consistenza. Il piano seminterrato della parte di ampliamento avrà la stessa funzionalità, per la sua totalità, di vespaio e services impiantistici. Le altezze nette dei locali vespaio saranno massimo 2.10 mt.

Il piano terra sarà diviso in tre zone

- a. Zona magazzino
- b. Zona superfici di vendita
- c. Zona ingresso e servizi al pubblico
- d. Zona tettoia a servizio carico scarico merci

Le suddivisioni interne sono indicate nella tavola del Progetto Norma PA-14 La distribuzione interna potrà nel tempo anche subire trasformazioni sempre comunque nel rispetto quantitativo della superficie di vendita massima riportata nella Scheda Norma del presente Piano Attuativo (Sv= 3595,00 mq.) senza che ciò possa costituire variante al presente Piano Attuativo.

Le tre suddivisioni interne: Magazzino, locale vendita e ingressi e servizi al pubblico, non creano elementi di criticità negli aspetti ambientali.

4.1.2. Pensilina carico scarico merci

Per ottemperare all'esigenza di ottenere una superficie coperta a tutela oltre che delle maestranze anche alle deperibilità alimentari che alcune tipologie merceologiche prescrivono per il loro trasporto discende la necessità di dover proteggere l'area operativa di carico scarico. Anche oggi l'area risulta parzialmente coperta con una pensilina a sbalzo con dimensioni non idonee alla ricopertura totale della superficie

La scelta già precedentemente descritta in merito alla proposta di riassetto urbanistico e riqualificazione dell'area di intervento ha portato alla scelta di mantenere la struttura esistente ampliandola sul lato sud ovest in prolungamento degli allineamenti dei lati prospicienti la Via Ratti e il Viale Roma, con lo scopo di contenere al massimo le trasformazioni del suolo e sottosuolo esistente.

In forza della linea progettuale adottata è conseguenza geometrica imposta di mantenere la posizione attuale dell'area di carico scarico con la necessità di creare una copertura protettiva della stessa.

La protezione dell'area di carico scarico, in continuità con l'attuale protezione esistente, è pensata mediante la realizzazione di una pensilina a sbalzo che si protenda fino al filo del muro di recinzione esistente, confinante con la resede stradale di Via Ratti destinata a parcheggio.

Nella premessa che:

- ✓ il Regolamento Edilizio del Comune di Massa prevede all'art. 31 "Distanze" la possibilità di edificare a distanze inferiori ai minimi previsti nell'articolo stesso per interventi soggetti a Piano Attuativo;



- ✓ non esistono norme ostative alla edificazioni a confine tra aree pubbliche e private;
- ✓ la struttura della pensilina è a sbalzo e termina sul filo dell'esistente muro di recinzione alto circa 2.50 mt già di per se formante barriera visiva per gli aspetti percettivi sia dalla Via Ratti che dall'intorno
- ✓ La via Ratti, nella sua completa, estensione non ha marciapiedi, i fabbricati esistenti dall'incrocio della Via Marchetti verso il fabbricato Esselunga sono edificati a distanze di 1.50 mt dal ciglio stradale, il filo generato dai suddetti fabbricati è perfettamente allineato sul ciglio stradale, solo in corrispondenza del fabbricato Esselunga la sede di Via Ratti si allarga a formare una resede stradale adibita a parcheggio.

Si ritiene che non esistano elementi ostativi normativi alla realizzazione, che la realizzazione della pensilina protratta per la sua estensione fino al filo del muro di recinzione, non altera gli aspetti funzionali della resede stradale che rimane inalterata, e mantiene il filo edificatorio delle preesistenze a monte dell'area.

Anche gli aspetti percettivi e morfologici nel contesto del vicino parco della Rinchiostra non vengono pregiudicati come si dimostra nel paragrafo seguente.

4.1.2.1 Parco della Rinchiostra

Per quanto riguarda i rapporti funzionali, percettivi e morfologici tra l'intervento in esame e l'ambito di tutela del Parco della Rinchiostra, va sottolineato, quale premessa fondamentale, come il progetto in esame non interferisca direttamente con l'ambito di tutela paesaggistica in questione, **non generando dunque direttamente effetti particolari sul giardino e la villa annessa.**

Tuttavia, data l'importanza del sito e la sua vicinanza all'ampliamento della struttura commerciale Esselunga di Viale Roma, risulta utile in questa fase definire le possibili relazioni e interazioni della trasformazione anche sull'ambito di tutela in esame, con particolare attenzione alla componente visiva e vedutistica.

La prima osservazione da evidenziare è che la riconfigurazione dell'edificio commerciale esistente, ancorché passibile di modifiche ed ottimizzazioni, prevede il mantenimento dell'attuale superficie con un ampliamento verso mare, in allontanamento dall'area della villa, con conseguenti invarianti delle ipotetiche interazioni visive.

Seconda rilevante considerazione riguarda i rapporti percettivi esistenti tra il Parco e la GSV, infatti occorre sottolineare che oggi la percezione è limitata dalla cortina abitativa esistente che confina la visuale in un cono percettivo massimo di circa 14,5 m (distanza tra i due edifici d'angolo) ed infine negata totalmente dal muro di cinta del Parco, che permette di individuare chiaramente la presenza del manufatto in oggetto ma ne esclude totalmente la percezione visiva sia della vegetazione e a maggior ragione della Villa che si trova all'estremo opposto rispetto all'edificio commerciale Esselunga.

Di seguito si propone una sintetica analisi per immagini della considerazioni appena esposte.



FIGURA 4-3 SIMULAZIONE VIRTUALE –AMPLIAMENTO NUOVO EDIFICIO COMMERCIALE

A. Da via Ratti in prossimità del muro di cinta della Villa, la percezione del volume della nuova configurazione della struttura esistente risulta invariata in ragione che l'ampliamento previsto si sviluppa sull'allineamento dell'esistente edificio verso mare mantenendo l'altezza attuale. **Non esiste una relazione visiva diretta tra il Parco e la struttura commerciale**



FIGURA 4-4 PUNTO DI PERCEZIONE A – DA VIA RATTI VERSO L'EDIFICIO COMMERCIALE

B. dalla struttura commerciale Esselunga di Viale Roma verso il giardino della Villa della Rinchiostra, **la percezione visiva risulta annullata** dalla presenza del muro di cinta.



FIGURA 4-5 PUNTO DI PERCEZIONE B – DALL'EDIFICIO COMMERCIALE AL PARCO E ALLA VILLA DELLA RINCHIOSTRA



C. dall'interno del Parco della Rinchiostra, la **percezione visiva della struttura commerciale risulta nulla**, essendo il cono visuale interrotto e bloccato dalla presenza della vegetazione interna al parco e dal muro di cinta.



FIGURA 4-6 PUNTO DI PERCEZIONE C – DAL PARCO VERSO L'EDIFICIO COMMERCIALE

Infine, a riprova di quanto precedentemente affermato sono state effettuate delle riprese fotografiche dall'interno della Villa in direzione della GSV, dal piano terra, piano primo e piano secondo, per verificare l'esistenza di potenziali scorci vedutistici di interesse.

Dalle immagini sotto riportate riferite al secondo piano, punto maggiormente panoramico, **è possibile affermare che non esiste una relazione percettiva tra la Villa e la GSV**, sia nella configurazione odierna sia nella configurazione del futuro ampliamento, in ragione del fatto che verrà mantenuta l'altezza attuale del fabbricato e della presenza di diversi elementi di confinamento percettivo.



FIGURA 4-7 VISTA STRUTTURA COMMERCIALE DAL SECONDO PIANO DELLA VILLA DELLA RINCHIOSTRA

4.2. SISTEMAZIONI ESTERNE PARCHEGGIO SU VIALE ROMA

La sistemazione a parcheggio dell'area con accesso dal V.le Roma sarà completamente riorganizzata mediante la costruzione di nuovi posti macchina che saranno completamente permeabili ai sensi del DPGR 39/R2018 del 24 luglio 2018 art. 25 comma 2: *“La superficie permeabile (SP) comprende le pavimentazioni prefabbricate posate su massiciata, sabbia o terra, prive di giunti stuccati o cementati, nonché ogni altra pavimentazione che garantisca la permeabilità all'acqua, a condizione che:*

a) *ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili;*

b) *non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di automezzi pesanti.”*



Mediante la costruzione dei suddetti stalli a parcheggio e con la somma delle superfici a verde presenti sull'intera superficie fondiaria si ottiene una superficie permeabile superiore ai minimi previsti del 25% d'area

I tratti delle corsie di percorrenza saranno realizzati con asfalto considerando che un uso di materiale permeabile del tipo pavimentazione autobloccante non è realizzabile stante le sollecitazioni delle percorrenze e delle manovre dei veicoli. Allo scopo comunque di assicurare una ulteriore permeabilità si prevede la costruzione di una serie di vasche di raccolta di prima pioggia formate da una vasca di sedimentazione e raccolta inquinanti e una seconda vasca di accumulo e dispersione nel terreno che ha indici di permeabilità elevati si da mantenere le circolazioni dell'acquifero.

E' prevista anche la realizzazione di vasche di raccolta delle acque di copertura che saranno riutilizzate per l'innaffiamento e per l'alimentazione ai servizi igienici (WC) del fabbricato

Come per quanto previsto dal DPGR 23/R/20 del 09/04/20 art.8 comma 5 e art.11 comma 2 sono previste piantumazioni di alberature riutilizzando quelle esistenti (22) sull'area attuale e (16) sull'area contermina con la nuova piantumazione di 3 nuovi alberi raggiungendo un totale di 41 alberature sull'area. Se nell'esecuzione le alberature esistenti risultassero deteriorate e in condizioni di non poter essere riutilizzate saranno sostituite con nuove alberature "Quercus Ilex" tipologia ricorrente nell'area.

4.3. PARCHEGGIO SULLA VIA RATTI

L'area del parcheggio non sarà modificata rispetto all'attuale relativamente alla sistemazione delle aree a parcheggio.

Attualmente sull'area non sono presenti aree verdi né alberature, in armonia alle misure di mitigazione e alle prescrizioni paesaggistico e/o tipologiche della Scheda Norma ARU 5.21, si è prevista una soluzione di arredo urbano/vegetazionale consistente nella creazione di alcune aiuole a verde e nella piantumazione di una serie di nuove alberature "Cupressus sempervirdis" disposte principalmente sul confine prospiciente il Parco della Rinchiostra. Le nuove alberature, disposte a filare, formano una barriera visiva ulteriore rispetto ai confinanti edifici di civile abitazione frapposti tra l'area e il muro di cinta del parco Rinchiostra.

Come già analizzato in precedenza per la pensilina si ribadisce come la percezione visiva sia dall'interno del Parco della Villa Rinchiostra verso il parcheggio della Via Ratti e viceversa, risulta nulla per la presenza del muro di cinta del parco che dei fabbricati di civile abitazione compresi tra le due aree.

4.4. PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE

LA Scheda Norma ARU 5.21 prevede che l'ampliamento della struttura di vendita sia subordinato alla realizzazione con spese a carico della società Villata Spa Immobiliare di Investimento e Sviluppo, delle seguenti opere:

- Rotatoria fra viale Roma e via Marchetti/Fantoni
- Rotatoria fra viale Roma e via Romana



E un finanziamento da parte della società Villata Spa Immobiliare di Investimento e Sviluppo delle opere di riqualificazione della Villa della Rinchiostra e del parco di pertinenza.

Nello specifico le cifre corrispondenti sommano in totale € 600.000,00 (seicentomila euro) suddivisi tra costo di realizzazione delle opere delle rotatorie e finanziamento delle opere di riqualificazione della Villa della Rinchiostra e del parco di pertinenza.

4.4.1. Rotatorie

Le intersezioni a raso di viale Roma con via Romana e via Fantoni/via Marchetti sono state risolte con l'inserimento di rotatorie di tipo "compatto", mentre le intersezioni con via Villette e con i nuovi accessi al supermercato, in cui sono consentite solo manovre in destra, sono regolate dal segnale di Stop.

Entrambe le rotatorie proposte, dimensionate nel rispetto delle indicazioni riportate nel D.M. 19-04-2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali", presentano un diametro esterno pari a 29,00 m, isola centrale a verde non sormontabile e anello di circolazione di larghezza pari a 8,50 m.

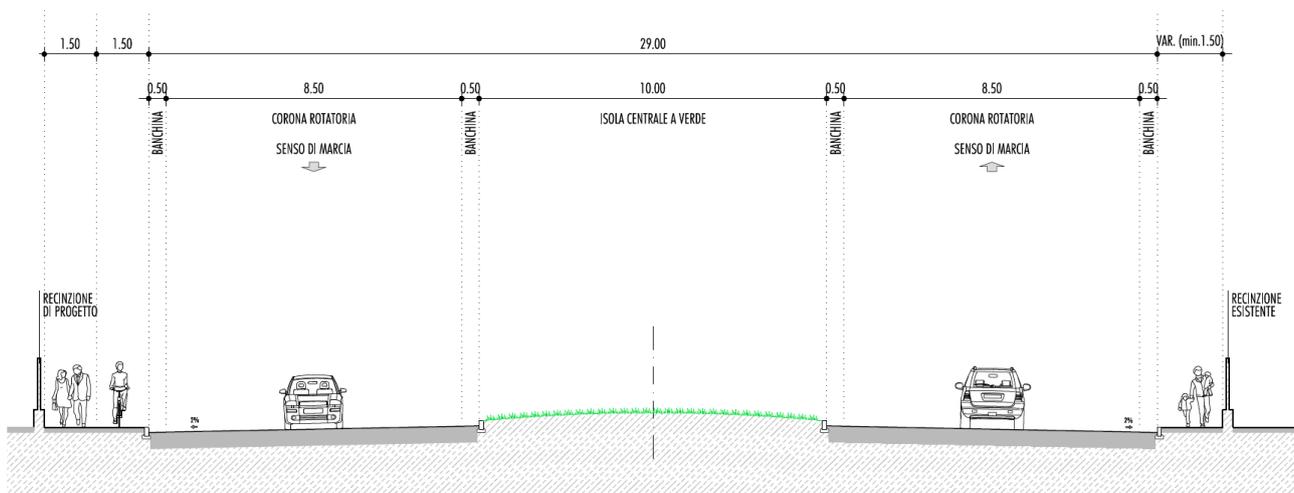


FIGURA 4-8 – INTERSEZIONE A ROTATORIA – SEZIONE TIPO

I rami di ingresso sulla corrente principale di viale Roma sono previsti a due corsie, di larghezza complessiva pari a 6,00 m, mentre quelli in uscita sono di larghezza pari a 4,50 m. Le viabilità secondarie presentano gli ingressi in rotatoria ad una corsia di larghezza pari a 3,50 m e corsie di uscita pari a 4,50 m.

Le isole spartitraffico sono previste generalmente sovralzate rispetto al piano stradale e delimitate da cordolature di altezza pari a 15 cm (rami di viale Roma e di via Fantoni), mentre sulle viabilità secondarie sono materializzate con una diversa colorazione e delimitate dalla sola segnaletica orizzontale.

Le geometrie proposte sono tali da garantire tutte le manovre di svolta dei mezzi pesanti.

L'inserimento dell'intersezione a rotatoria garantisce la continuità del percorso ciclopedonale sul lato Ovest, prevedendo un marciapiede di larghezza minima pari a 3,00 m in parte destinato al transito dei pedoni e in



parte destinato ad una corsia ciclabile di larghezza pari a 1,50 m, nel rispetto del D.M. n° 557 del 30/11/1999. Sul lato Est la continuità della pista ciclabile viene interrotta per la mancanza dello spazio necessario; il marciapiede mantiene invece la propria continuità.

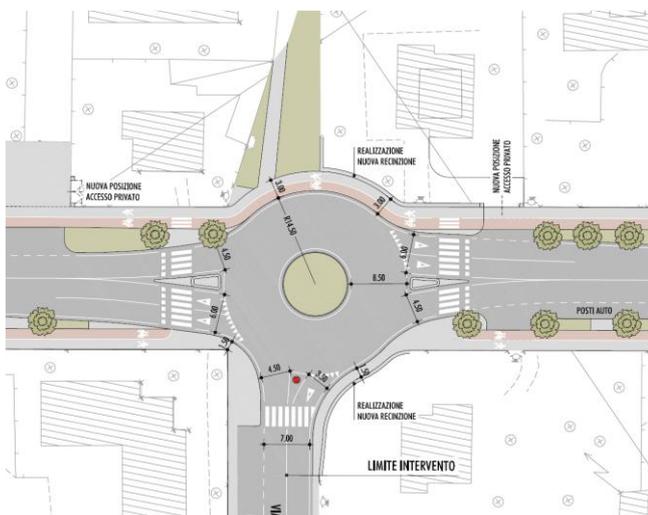


FIGURA 4-9 –INTERSEZIONE V.LE ROMA-VIA ROMANA

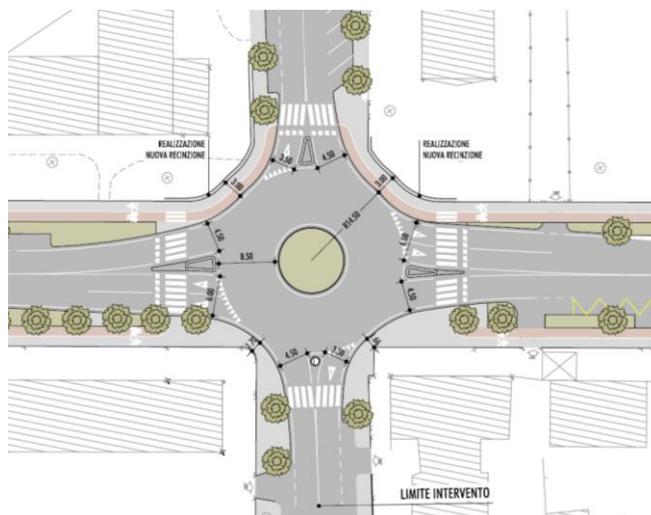


FIGURA 4-10 –INTERSEZIONE V.LE ROMA/VIA MARCHETTI/VIA FANTONI

Per la realizzazione della rotonda con Via Romana sarà necessario prevedere l'abbattimento di n° 7 esemplari arborei, mentre per la realizzazione dell'intersezione con Via G.Fantoni/Via D.Marchetti il numero di esemplari da abbattere è pari a 5. Altri due esemplari sono da rimuovere per creare i nuovi accessi all'edificio Esselunga sul lato Ovest di via Roma. L'inserimento dei due dispositivi rotatori comporta inoltre l'occupazione di modeste aree cortilizie private. Per gli alberi da rimuovere vedasi relazione paesaggistica allegata.

Si evidenzia infine che sarà necessario, nel rispetto delle indicazioni del D.Lgs. 30 aprile 1992 n.285, operare lo spostamento degli accessi privati esistenti sul lato Ovest dell'area d'intersezione con Via Romana; il Codice della Strada vieta infatti l'apertura di accessi sulle intersezioni (rif. art. 22 del Codice), imponendo per l'apertura degli stessi la distanza minima dall'area di 12 m (rif. art. 46 del Regolamento).

4.4.2. Villa della Rinchiostra e parco di pertinenza

La Società La Villata Spa Immobiliare di Investimento e Sviluppo finanziaria per una somma concorrente ai €600.000,00 (seicentomila euro) detratti i costi di realizzazione delle sopra descritte rotonde.

Saranno a carico del Comune di Massa la progettazione e la realizzazione degli interventi che saranno dallo stesso programmati senza nessun aggravio sulla apertura della nuova GSV.

4.5. **OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO**

La completa riqualificazione dell'area non può prescindere anche dalla sistemazione del tratto di viabilità compreso tra le due nuove rotonde. Per tale ragione la società La Villata spa Immobiliare di Investimento e



Sviluppo, soggetto attuatore del presente Piano Attuativo, propone di realizzare, a scempe degli oneri di urbanizzazione primaria, le opere di viabilità come decritte in seguito e riguardanti il tratto di Viale Roma compreso tra le rotatorie, il tratto di Via Marchetti e il Tratto do Via Ratti compreso tra l'incrocio di Via Marchetti e l'area della GSV.

4.5.1. Ipotesi progettuali

Gli interventi viabilistici proposti sono stati sviluppati, oltre che con la finalità di fornire adeguate prestazioni di carattere trasportistico in conformità ad indicazioni formulate da parte dell'Amministrazione comunale in merito all'inserimento di dispositivi a rotatoria lungo viale Roma, seguendo alcuni fondamentali criteri guida informati a:

- migliorare la sicurezza stradale riducendo in modo strutturale le cause di incidentalità;
- moderare le velocità dei flussi veicolari circolanti;
- contenere i costi di mobilità mediante la fluidificazione veicolare e l'incremento delle condizioni di sicurezza;
- aumentare le condizioni di vivibilità urbana mediante la riqualificazione degli spazi stradali e delle relative opere accessorie;
- mantenere e consolidare la compatibilità tra la circolazione ed il sistema degli accessi privati (passi carrabili, zone carico-scarico, ecc.) e della sosta.

In particolare, le scelte operate per il potenziamento infrastrutturale della viabilità consentiranno di ottenere i seguenti effetti positivi sulla rete viabilistica di riferimento:

- moderazione delle velocità di percorrenza dei tratti stradali ottenuta mediante azioni di calmierazione del traffico derivanti dall'inserimento di intersezioni a rotatoria di opportune geometrie;
- moderazione delle velocità di approccio e di attraversamento delle intersezioni e consistente riduzione dei tempi di arresto in attestazione alle stesse, ottenute attraverso specifici interventi di potenziamento/miglioramento delle capacità delle singole manovre di svolta;
- ottimizzazione e miglioramento delle condizioni di accessibilità e di sicurezza per l'utenza con particolare riferimento all'utenza "debole" (pedoni, ciclisti), mediante:
 - una corretta identificazione degli spazi di marcia dedicati alle singole categorie di utenza, riduzione dei punti di conflitto e miglioramento del sistema degli attraversamenti ciclo-pedonali e delle relative caratteristiche funzionali (segnaletica, dispositivi di illuminazione e di segnalamento notturno, ecc.);
 - la riqualificazione complessiva dei margini stradali volta all'ottenimento di corrette condizioni per la mobilità ciclabile e pedonale, di una migliore e sicura accessibilità all'offerta di trasporto pubblico e di una migliore qualità ambientale degli spazi pubblici afferenti all'ambito stradale;
 - l'eliminazione delle svolte in sinistra attraverso l'istituzione di sole manovre in destra in corrispondenza dei punti di accesso alla struttura commerciale oggetto di variante urbanistica;



- ottimizzazione delle relazioni origine/destinazione, con conseguente razionalizzazione della lunghezza dei percorsi veicolari (riduzione del fenomeno del “traffico parassita”, generato dai vincoli espressi dalla rete), attraverso la possibilità, in corrispondenza delle intersezioni, di compiere tutte le manovre (compresa l’inversione di marcia) in sicurezza e di ottenere una notevole flessibilità di scelta e composizione degli itinerari.

4.5.2. Soluzione viabilistica adottata

Lo schema progettuale proposto prevede la **rifunzionalizzazione di Viale Roma** adottando una sezione stradale corrispondente alla categoria “E” – strada urbana di quartiere, così come definita dal D.M.5-11-2001 “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade”.

La carreggiata stradale viene così ad essere caratterizzata da corsie di larghezza pari a 3,50 m per consentire il transito dei mezzi di trasporto pubblico e dei mezzi pesanti, oltre le quali sono previste banchine laterali di larghezza pari a 0,50 m, generalmente affiancate da una fascia laterale destinata alla sosta di larghezza pari a 2,00 m. Sono inoltre state localizzate le fermate del trasporto pubblico, delimitate da specifica segnaletica orizzontale, conformemente alle indicazioni del Codice della Strada.

I margini laterali rimangono confermati come nella configurazione attuale, presentando quindi pista ciclabile unidirezionale e marciapiede, separati dalla sede stradale da un'aiuola verde con alberature ad alto fusto.

Il progetto prevede quindi il riordino della sosta, degli attraversamenti pedonali e delle fermate del bus lungo il viale e la riconfigurazione delle intersezioni con via Romana, via Villette, via G.Fantoni/via D.Marchetti oltre che nuovi accessi alla struttura commerciale.

Lungo l'asse di viale Roma, in corrispondenza di Via Villette, è stata inserita, con la finalità di conseguire adeguati livelli di sicurezza, un'isola spartitraffico per impedire le manovre di svolta a sinistra (sia da via Villette che dal nuovo accesso Esselunga oltre che dalle due correnti che interessano viale Roma) e di attraversamento (per i veicoli che provengono da via Villette e dal nuovo accesso Esselunga).

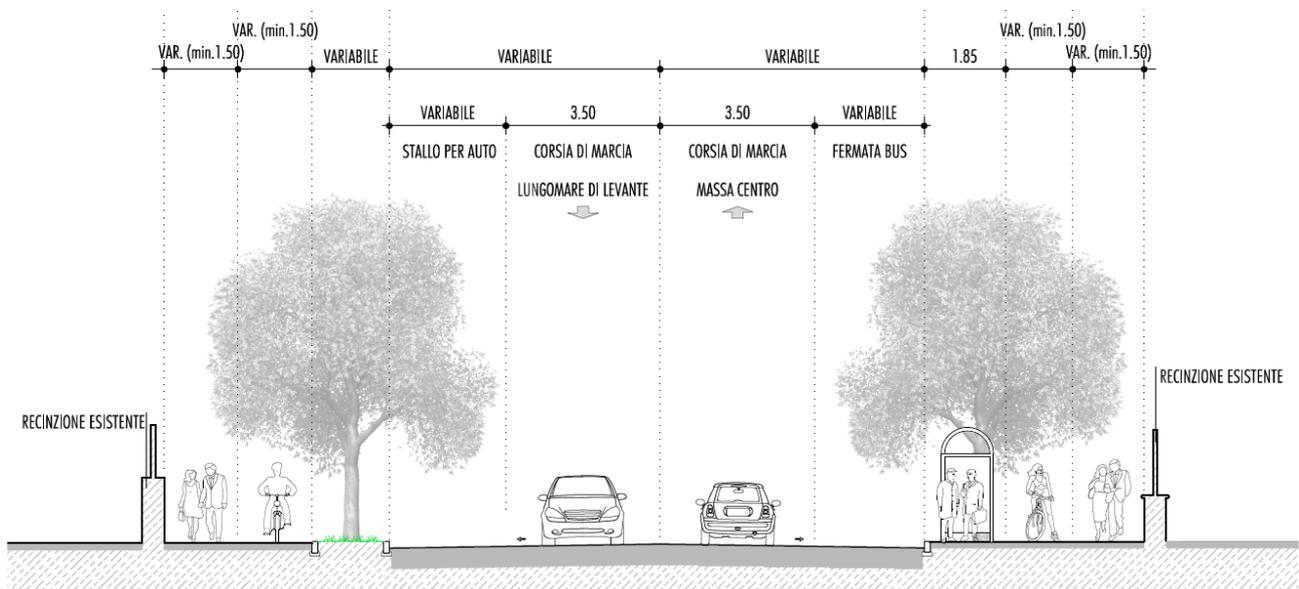


FIGURA 4-11 – VIALE ROMA – SEZIONE TRASVERSALE TIPO

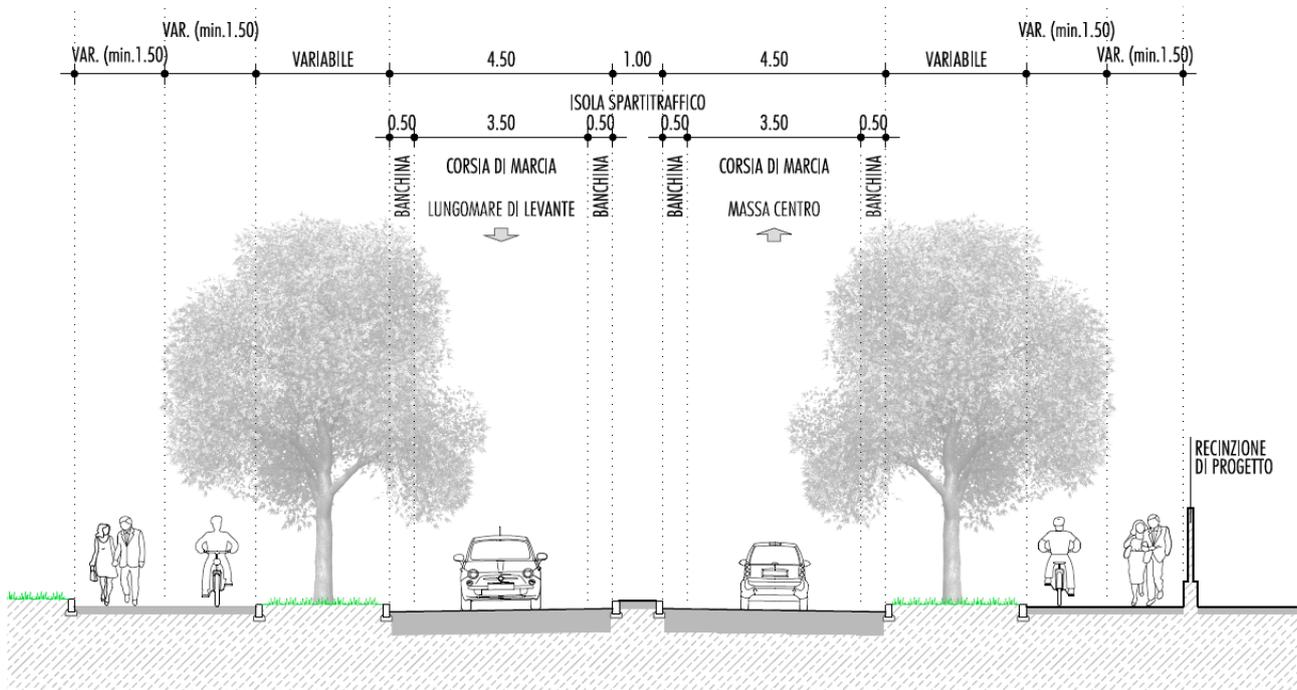


FIGURA 4-12 – RIFUNZIONALIZZAZIONE DI VIALE ROMA NEL TRATTO ANTISTANTE VIALE VILLETTE– SEZIONE TIPO

Si prevedono inoltre interventi sulle sedi viarie di Via Marchetti e Via Ratti (nel tratto da incrocio via Marchetti a limite del parcheggio della GSV) riguardanti il rifacimento dei manti stradali e dei marciapiedi (ove esistenti). In particolare sulla Via Marchetti si prevede l'allargamento del marciapiede lato monti si da inserire un pista ciclabile di collegamento con il Parco della Villa Rinchiostra. Su entrambi i lati della Via Marchetti si prevede la piantumazione di nuove piante del tipo Quercus Ilex a formare viale alberato di accesso alla parco della Villa Rinchiostra.

Vista la particolare conformazione dell'incrocio tra Via Marchetti e la Via Ratti, si prevede la realizzazione di un impianto di segnalazione attraversamento pedonale, con sensori di presenza, e la creazione di un dosso dissuasore per la riduzione della velocità sulla sezione stradale della Via Ratti in corrispondenza delle strisce pedonali.

Sulla Via Marchetti sarà inibita la sosta si da rendere la strada completamente libera con visuale diretta sull'ingresso del parco della Villa Rinchiostra.



5. LE RETI TECNOLOGICHE

Come meglio esplicitato nella relazione di fattibilità la zona è servita dalle reti di distribuzione dei servizi, elencabili in:

distribuzione acqua potabile, rete del gas, linee elettriche, smaltimento dei rifiuti di vario genere, reti fognarie bianche e nere, rete telefonica.

Non sono previsti interventi di adeguamento delle reti presenti perché le stesse sono ampiamente sufficienti per la nuova GSV:



6. STANDARD URBANISTICI

6.1. COERENZA CON GLI STRUMENTI URBANISTICI

Il Regolamento Urbanistico prevede per l'area in oggetto la Scheda Norma ARU 5.21 riportata nel paragrafo 2.1.1

Il presente Piano Attuativo valutando i previsti della Scheda Norma in merito alle soluzioni progettuali descritte nella relazione di fattibilità, valutate positivamente dalla conferenza di copianificazione del 2/12/2016, e a tutte le misure di mitigazione e prescrizioni paesaggistico e/o tipologiche contenute nella Scheda Norma, propone l'esecuzione di tutte le opere viarie di riqualificazione e rifunzionalizzazione previste ma riduce la superficie di intervento fuori terra ed elimina totalmente il ricorso alla costruzioni di piani interrati con lo scopo di contenere gli effetti edificatori sul suolo e il sottosuolo.

La sopra descritta riduzione di intervento porta ad una modifica, in riduzione, dei parametri urbanistici ammessi dalla Scheda Norma ARU 5.21 che di seguito vengono esplicitati con tabella di raffronto

| TABELLA DI RAFFRONTO | | |
|---|------------------|------------------------|
| | SCHEDA ARU. 5.21 | SCHEDA PIANO ATTUATIVO |
| Superficie territoriale | 18.490,00 mq | 18.490,00 mq |
| Dotazioni territoriali DM 1444/68 | 5.351,00 mq | 4.614,00 mq |
| Superficie Fondiaria | 13.139,00 mq | 13.876,00 mq |
| Superficie Edificabile (SE) Commerciale/direzionale di nuova edificazione | 2.770,00 mq | 1732,00 mq |
| Numero dei piani fuori terra | 2 | 1 |
| SE complessiva compresa nuova edificazione | 6.675,00 mq | 5629,00 mq |
| Altezza Massima | 9.20 mt | 7.00 mt |
| Superficie coperta | 6.668,00 mq | 5.419,00 mq |
| Volume massimo | 45.000,00 mc | 28.986,70 mc |
| Superficie di vendita | 4.000,00 mq | 3595,00 |



I calcoli dei volumi sono stati eseguiti ai sensi del DPGR 39/R/18 del 24 luglio 2018 con le altezze lorde HL così valutate

Altezza lorda edificio HL= 5.30 mt

Altezza Lorda parte interrata agibile HL = 3.40 mt.

Altezza Lorda Pensilina carico scarcio HL = 3.70 mt

- Corrispondenza delle previsioni di progetto di variante al Piano Attuativo con i previsti del PS

Tabella comparativa con previsioni PS

| Destinazione | Dimensionamento PS UTOE 5 Nuova edificazione | Dimensionamento massimo Variante Nuova edificazione | Dimensionamento residuo PS UTOE 5 |
|---------------------------------|--|---|-----------------------------------|
| Commerciale/Direzionale/Servizi | 12.704,00 mq | 1.732,00 | 10.972,00 mq |

L'esame delle tabelle sopra riportate mostra la coerenza con gli strumenti urbanistici in riduzione migliorativa degli indici ammessi.

6.2. CALCOLO DELLE SUPERFICI A STANDARD

Il calcolo delle superfici a standard sarà eseguito tenendo conto delle preesistenze, del loro anno di edificazione e delle relative normative

- ✓ Concessione Edilizia nr. 81/5/21 del 24 Novembre 1981 e successive varianti.

Che prevedeva la costruzione di un edificio di forma rettangolare di Superficie Edificabile SE= 2.600,00 mq, con un piano fuori terra di altezza lorda HL= 5.30 mt, Altezza massima H = 7.00 mt; un piano interrato adibito a spogliatoi per il personale e servizi per il pubblico di SE =210,00 mq con altezza lorda HL=3.40mt. La superficie di vendita risultante era di Sv = 1.705,00 mq Superficie coperta Sc = 2.600 mq

- ✓ Concessione edilizia per ampliamento nr. 9511036 del 23 Ottobre 1996 e successive varianti

Che prevedeva un ampliamento del fuori terra lato nord est di mt 9.20 e lato nord ovest di mt 9.90 per una complessiva SE = 1.087 mq mantenendo inalterate rispetto all'esistente l'altezza lorda HL=5.30 mt e l'altezza Massima H = 7.00 mt: La superficie di vendita risultante era di Sv= 700,00 mq Superficie Coperta Sc = 1.087, mq



6.2.1. Riferimenti Normativi

Per il calcolo degli standard saranno presi in considerazione le seguenti normative:

- ✓ DM 1444 del 02 Aprile 1968 (Dotazioni Territoriali)

Aree Verdi e Parcheggi pari a 80 mq ogni 100 mq di SE di cui almeno il 50% destinato a parcheggio

Norma applicabile a tutte le SE preesistenti e nuove

- ✓ Legge n.765 del 06 Agosto 1967 Dotazione aree parcheggio attività commerciali

Aree a parcheggio pari a 1 mq per ogni 20 mc di volume applicabile alla sola Concessione Edilizia nr. 81/5/21 del 24/11/1981

- ✓ Legge 122 del 24 Marzo 1989 Dotazione aree parcheggio attività commerciali

Legge sostitutiva delle precedente Legge 765/67, Aree Parcheggio pari a 1 mq ogni 10 mc applicabile alla Concessione Edilizia 9511036 del 23/10/96 e alla nuovo proposta di piano attuativo

- ✓ Legge nr. 114 del 31 Marzo 1998 recepita in applicazione dal DPCR 39/R del 24 Luglio 2018 Regione Toscana Area Parcheggio Superfici di Vendita grandi strutture

Area parcheggio pari a 2 mq per 1 mq di superficie di vendita, applicabile alla sola nuova proposta di ampliamento prevista nel piano attuativo

- ✓ Normativa locale del Comune di Massa area parcheggio

Area Parcheggio pari a 40 mq ogni 100 mq di superficie utile netta applicabile a tutte le superfici preesistenti e nuove

6.2.2. Superfici parcheggio e Dotazioni territoriali

In applicazione delle suddette normative e considerando i valori edificatori delle singole concessioni:

- Concessione Edilizia nr. 81/5/21 del 24 Novembre 1981

SE = 2810,00 mq V = 14.494,00 mc Svendita = 1705,00 mq Sup.Netta = 2590,00 mq

- Concessione edilizia per ampliamento nr. 9511036 del 23 Ottobre 1996

SE = 1087,00 mq V = 5.761,10 mc Svendita = 700,00 mq Sup Netta = 1035,00 mq

- Ampliamento del Piano Attuativo

SE = 1732,00 mq V = 8.731,60 mc Svendita = 1190,00 mq Sup Netta = 1.612,00 mq

- Dati complessivi sull'area

SE = 5629,00 mq V = 28.986,70 mc Svendita = 3.595,00 mq Sup Netta = 5237,00 mq



Si ottiene la seguente tabella

| | Dm1444/68 | Legge 765/67 | Legge 122/89 | DPGR 39/R/18 | Normativa locale |
|---|-------------|--------------|--------------|--------------|------------------|
| Concessione Edilizia nr. 81/5/21 del 24/11/81 | 2.248,00 mq | 724,70 mq | ----- | ----- | 1.036,00 mq |
| Concessione Edilizia 9511036 del 23/10/96 | 869,60 mq | ----- | 576,11 mq | ----- | 414,00 mq |
| Nuovo intervento | 1.385,60 mq | ----- | 873,10 mq | 2.380,00 mq | 644,80 mq |
| Totali | 4.503,20 mq | 724,70 mq | 1.449,21 mq | 2.380,00 mq | 2.094,80 mq |

Le superfici sopra riportate indicano i minimi normativi che sommano:

Dotazioni Territoriali (DM1444/68) = 4.503,20 mq

Aree Parcheggio = 6.648,71 mq

Il piano attuativo prevede la realizzazione di :

Dotazioni Territoriali (DM1444/68) = 4.614,00 mq

Aree Parcheggio = 7546,38 mq

Quantità superiori ai minimi

**6.2.3. Piantumazioni**

In applicazione del DPGR 23/R del 09/04/2020 nella tabella seguente si evidenzia la tipologia di intervento prevista e la rispondenza normativa dello stesso e

ALBERATURE PARCHEGGI SECONDO DPGR 23/R/2020

| SUPERFICI LOTTI | |
|---|--------------------|
| Area esistente su V.le Roma | 12806,30 mq |
| Area esistente su Via Ratti | 2683,70 mq |
| Area di nuova acquisizione | 3000,00 mq |
| TOTALE SUPERFICI LOTTI | 18490,00 mq |
| PARCHEGGIO ATTUALE | |
| Parcheggio esistente con accesso V.le Roma | 8413,64 mq |
| Parcheggio esistente con accesso Via Ratti | 2683,70 cad |
| Parcheggio totale | 11097,34 mq |
| Alberi esistenti | 22 cad |
| PARCHEGGIO IN PROGETTO | |
| Parcheggio esistente con accesso V.le Roma | 9948,74 mq |
| Parcheggio esistente con accesso Via Ratti | 2683,70 mq |
| Parcheggio totale | 12632,44 mq |
| CALCOLO ALBERATURE | |
| Parcheggio in ampliamento | 1535,10 mq |
| Dotazione alberature secondo DPGR 23/R/2020 | 16 cad |
| Ricollocazione alberi esistenti area parcheggio Esselunga | 22 cad |
| Ricollocazione alberi esistenti in terreno contermini | 16 cad |
| Totale alberature | 54 cad |
| DISTRIBUZIONE ALBERATURE | |
| PARCHEGGIO CON ACCESSO VIALE ROMA | 41 cad |
| PARCHEGGIO CON ACCESSO VIA RATTI | 13 cad |
| TOTALE ALBERATURE | 54 cad |

NOTE TIPOLOGICHE DELLE ALBERATURE

Tutte le alberature esistenti sull'area del Viale Roma e sul terreno contermini, rappresentate nella pianta sotto riportata e nell'elenco della tipologia, saranno tutte riutilizzate previa verifica sulle condizioni di salubrità delle stesse. Nel caso in cui alcune alberature non risultassero riutilizzabili saranno sostituite con nuove alberature " Quercus Ilex"

Per le alberature di nuova piantumazione della Via Ratti saranno utilizzate delle "Cupressus Sempervirens" adatte allo scopo di formare barriera viva verso il Parco della Rinchiostra



FIGURA 4-13 – ALBERATURE ESISTENTI PARCHEGGIO ACCESSO VIALE ROMA E TERRENO CONTERMINE

**LEGENDA ALBERATURE**

| numero identificativo | nome pianta | circonferenza fusto a 1 m | altezza | note |
|-----------------------|------------------------|---------------------------|---------|--|
| 1 | PINUS PINEA | 200-240 cm | 12 m | biforcazione a 1.5 m da terra |
| 2 | PINUS PINEA | 90-100 cm | 8 m | |
| 3 | PINUS PINEA | 90-100 cm | 8 m | |
| 4 | PINUS PINEA | 90-100 cm* | 8 m | albero bi-caule (*valore del fusto più grande) |
| 5 | MAGNOLIA GRADIFLORA | 60-80 cm | 8 m | pianta molto deperita |
| 6 | CUPRESSUS SEMPERVIRENS | 50-60 cm | 10 m | |
| 7 | CUPRESSUS SEMPERVIRENS | 40-50 cm | 8 m | |
| 8 | CUPRESSUS SEMPERVIRENS | 30 cm | 8 m | |
| 9 | CUPRESSUS SEMPERVIRENS | 80-90 cm | 14 m | |
| 10 | CUPRESSUS SEMPERVIRENS | 80-90 cm | 14 m | |
| 11 | CUPRESSUS SEMPERVIRENS | 60-70 cm | 14 m | |
| 12 | CUPRESSUS SEMPERVIRENS | 40-50 cm | 8 m | |
| 13 | LAURUS NOBILIS | - | 6 m | portamento ad arbusto |
| 14 | QUERCUS RUBENS | - | 6 m | portamento ad arbusto |
| 15 | OLEA EUROPAEA | - | 10 m | circonferenza fusto non misurabile |
| 16 | ERIOBOTRYA JAPONICA | - | 6 m | portamento ad arbusto |
| 17/39 | QUERCUS ILEX | | | |

6.2.4. Aree permeabili

In applicazione del DPGR 39/R del 24 Luglio 2018 Regione Toscana ai sensi dell'art. 26 comma 2, stabilisce un limite di permeabilità fondiaria pari al 25%; l'art. 25 comma secondo definisce come superficie permeabile, oltre alle aree verdi, anche le pavimentazioni prefabbricate posate su massicciata, sabbia o terra, prive di giunti stuccati o cementati, nonché ogni altra pavimentazione che garantisca la permeabilità all'acqua, a condizione che:

- ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili;
- non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di automezzi pesanti.

Il piano attuativo prevede la realizzazione di stalli di parcheggio del tipo sopra ammesso, così come già descritto nel precedente paragrafo 4.2.

La superficie fondiaria (Sf) risulta pari a Sf = 13.876,00 mq la corrispondente superficie permeabile (Sp) minima risulta Sp = 3.469,00 mq

Dall'esame della tavola PA.08, togliendo le superfici e verde e i parcheggi permeabili appartenenti alle Dotazioni Territoriali Verde = 468,21 mq Parcheggi permeabili = 703,72 mq

Si ottengono i seguenti valori appartenenti alla superficie fondiaria:

Verde=555,39 mq Parcheggi permeabili=3037,11 mq per un totale di superficie permeabile Sp=3592,50 mq

Sp (edificata) = 3592,50 mq > Sp minima = 3469,00 mq