

COMUNE DI MASSA
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA PER LA REALIZZAZIONE
DI EDILIZIA SOCIALE
FRAZIONE DI CASSETTE

Elaborato n.4: RELAZIONE DI FATTIBILITA'



Prof. Arch. Pietro Basilio Giorgieri
in collaborazione con :
Arch. Carla Guerrini
Arch. Lisa Focosi
Arch. Guido Incerti
Arch. Francesco Alberti
Arch. Antonella Fantozzi
Arch. Tommaso Casani

Via S. Reparata , 42 50129 Firenze
Tel: +39 055 496389
Fax: +39 055 0190010
e-mail: info@giorgieristudio.it

Data: Luglio 2012

COMUNE DI MASSA

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA PER LA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA SOCIALE

FRAZIONE DI CASETTE

COERENZA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E GLI ATTI DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

PARZIALE VARIANTE AL PRGC FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE, FRAZIONE DI CASETTE

Gli obiettivi della parziale variante per il borgo di Casette sono rivolti alla riqualificazione morfologica e funzionale, nonché al rilancio della residenzialità nelle zone montane attraverso la realizzazione di 18 nuovi alloggi di edilizia sociale.

Gli obiettivi specifici assegnati alla Variante qui citata dal Documento di avvio del procedimento sono:

- a) superamento delle condizioni di degrado e fatiscenza di un tessuto insediativo che presenta anche aspetti di fragilità e pericolosità;
- b) recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- c) creazione di attrezzature di carattere collettivo;
- d) realizzazione di un edificio a carattere socio-culturale;
- e) superamento delle condizioni che inducono allo spopolamento e ad un costante incremento del fenomeno migratorio verso la città;
- f) superamento degli effetti negativi determinati da una estrema parcellizzazione della proprietà;
- g) creazione di quelle condizioni necessarie a far rivivere un nucleo storico dotandolo di servizi e spazi aggregativi” .

Tali obiettivi sono stati declinati nella variante in interventi che interessano più aree non adiacenti fra loro, interne o marginali rispetto all’abitato di Casette, la cui trasformazione, attraverso l’applicazione di diverse categorie di intervento sul patrimonio edilizio, la riorganizzazione e l’implementazione delle aree a standard, l’introduzione di prescrizioni vincolanti per le varie fasi di progettazione, è comunque riconducibile a una strategia unitaria di riqualificazione e rigenerazione da attuarsi tramite il presente piano.

Gli interventi oggetto di questo strumento attuativo sono definiti nelle aree determinate dalla parziale variante come Zona R1, R2, R3, R4 E R5.

Il piano provvede alla definizione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente per le zone definite nel rispetto delle destinazioni d’uso ammesse e delle categorie d’intervento previste nonché nel rispetto dei dati quantitativi determinati dalle N.T.A. della parziale variante su Casette.

PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI MASSA

Tutte le aree interessate del Piano ricadono, ai sensi del PS vigente, nella “Zona di montagna” .

COMUNE DI MASSA

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA PER LA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA SOCIALE

FRAZIONE DI CASSETTE

Di queste, le zone R1, R2 ed R3, riguardano tessuti facenti parti di “Nuclei di antica formazione” (v. Tav. beni storici ed architettonici de quadro conoscitivo) che il PS riconosce come “invarianti strutturali” ma che al contempo ricadono nell’ambito di applicazione dell’Art. 128 della Disciplina di Piano riferita ad “Aree connotate da condizioni di degrado” (vale a dire caratterizzate da insufficienza di standards urbanistici ai sensi del DM 1444/68 , degrado fisico, socioeconomico, e/o geofisico).

Quanto al regime di Salvaguardia di cui all’Art. 150 del PS, questo si applica (comma 1) agli interventi che risultino “in contrasto con i contenuti del PS, nonché con le salvaguardie stabilite nel PIT regionale e nel PTC provinciale “ con la precisazione (comma 6) che, fermo restando quanto previsto dal precedente comma 1, sono ammessi (..) h) gli interventi relativi ad opere pubbliche o dichiarate di pubblico interesse dall’Amministrazione Comunale comprendenti anche la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

COMPATIBILITA' AMBIENTALE

Le risorse naturali come l’Acqua e l’aria, a Casette sono abbondanti e non ci sono problemi di approvvigionamento; dunque le forniture dei nuovi abitanti non saranno di impatto per chi oggi vive lì.

IL SISTEMA ARIA

Trattandosi di area di trasformazione a carattere residenziale, si presume che le emissioni in atmosfera siano generate principalmente dai processi di combustione derivanti dalle funzioni urbane civili di riscaldamento e di produzione di acqua calda; si consiglia di minimizzare le emissioni in atmosfera con l’utilizzo di impianti di riscaldamento centralizzati e/o caldaie a compensazione.

IL SISTEMA DEI RIFIUTI

L’area sarà servita da un sistema di raccolta dei rifiuti solidi urbani e la raccolta differenziata, collocata lungo la strada carrabile di accesso al paese; l’intervento di cui all’oggetto è compatibile con la attuale raccolta e non è tale da creare aggravio degno di considerazione.

INQUINAMENTO ACUSTICO

Per quanto riguarda l’area di trasformazione oggetto di valutazione, essenzialmente residenziale, si prevede che non porterà un peggioramento del clima acustico esistente.

SISTEMA ENERGIA

Rete Elettrica: A Casette non si rilevano problematiche per la fornitura di energia elettrica. Si sottolinea che la rete esistente si trova nelle aree immediatamente contigue alle zone di intervento

Rete gas metano: La realizzazione del piano non presenta problematiche rispetto all’approvvigionamento del gas metano, la cui rete passa lungo la strada comunale di Casette e quindi è contigua alla zona di intervento.

COMUNE DI MASSA

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA PER LA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA SOCIALE

FRAZIONE DI CASSETTE

IL SISTEMA PAESAGGISTICO STORICO NATURALE

L'intervento oggetto della presente valutazione si inserisce nel contesto insediativo preesistente, costituito da un tessuto continuo storico ma soggetto nel tempo a fenomeni di superfetazione e trasformazione; dunque l'intervento proposto prende atto del contesto complessivo e propone l'inserimento di caratteri tipologici tipici in chiave di reinterpretazione filologica, a partire dall'uso dei materiali e delle superfici degli edifici; il risultato di tale inserimento dovrà essere un miglioramento delle condizioni di vivibilità in armonia con gli edifici preesistenti.

SISTEMA VIABILITA' E TRASPORTI

L'intervento proposto ha cura di creare nuovi posti a parcheggio (necessari per dotazione di standard) lungo la strada esistente ed in prossimità degli impianti sportivi; dunque è evidente che i nuovi abitanti non recheranno nessun inquinamento da traffico al paese che per altro è arroccato sulle scalinate.

L'intervento propone però, nella scheda progetto che riguarda la riqualificazione dell'attuale parcheggio, la riorganizzazione del terminal bus in modo da migliorare le condizioni di interscambio modale ed il grado di comfort legato all'uso del Trasporto Pubblico; questo allo scopo di minimizzare l'uso dell'auto e l'impatto ambientale complessivo.

MISURE DI MITIGAZIONE E DI COMPENSAZIONE PREVISTE

Il Piano Attuativo per conseguire gli obiettivi che lo sostanziano, attiva azioni e processi che inevitabilmente coinvolgono le risorse ambientali. Tuttavia, poiché esso persegue processi di sviluppo sostenibile, contiene elementi di mitigazione dei potenziali effetti negativi. In fase di realizzazione degli interventi saranno adottate le migliori tecnologie disponibili al fine di mitigare gli effetti sulle risorse essenziali del territorio: aria, acqua, suolo, ecosistemi della flora e della fauna, sistema degli insediamenti, paesaggio e documenti della cultura e sistemi infrastrutturali e tecnologici.

Saranno, inoltre, rispettate le prescrizioni contenute nella "Relazione sulla Fattibilità" degli interventi in riferimento alla Normativa geologica di attuazione.

Nella tabella che segue sono, pertanto, riassunte le misure di mitigazione e compensazione che devono essere rispettate nella fase di attuazione degli interventi di trasformazione.

Risorsa	Misure di mitigazione e compensazione
Aria	Ottimizzare l'efficienza energetica degli impianti attraverso il ricorso ai principi del risparmio energetico e della bioedilizia al fine di concorrere ai contenuti dello sviluppo sostenibile; Riequilibrare il patrimonio delle aree verdi e degli spazi collettivi.

COMUNE DI MASSA

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA PER LA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA SOCIALE

FRAZIONE DI CASETTE

Acqua	Attuare monitoraggi volti al controllo del livello di sfruttamento della risorsa idrica Limitare la pressione delle sostanze inquinanti di origine antropica sulla risorsa. Garantire una permeabilità del suolo non inferiore il 25% della superficie fondiaria dei lotti di pertinenza. Adottare modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque limitando il convogliamento delle acque piovane in fognatura.
Suolo	Attuare gli interventi di regimazione idraulica e di stabilizzazione del suolo adottando tecniche di ingegneria di recupero e consolidamento.
Ecosistemi della flora e della fauna	Implementare il patrimonio delle aree verdi ed in particolare di quelle arborate, quale presupposto alla reazione di corridoi ecologici.
Sistema degli insediamenti	Riqualificare il patrimonio edilizio e le aree degradate eliminando elementi incongrui e superfetazioni.
Paesaggio e documenti della cultura	Implementare il patrimonio delle aree verdi e degli spazi collettivi

(Dalla Relazione Generale allegata alla D.G.C. 433/ '11)

FATTIBILITA' ECONOMICA E PROCEDURALE

Premesso che il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti con decreto 8 marzo 2010 ha ripartito tra le regioni il fondo nazionale disponibile per le linee di intervento b), c), d), e) del comma 1, articolo 1 del D.P.C.M. 16 luglio 2009 per l'incremento del patrimonio immobiliare e che in particolare assegna alla Regione Toscana la somma complessiva di euro 21.832.132,53.

Che la Giunta Regionale della Toscana, in attuazione del citato decreto, con propria D.G.R. n. 856/'10 ha stabilito di concorrere all'attivazione del Programma e di raccogliere le proposte dei Comuni interessati al fine dell'inserimento nella Proposta di Piano coordinato degli interventi della Regione Toscana.

L'A.C. di Massa con D.G.C. n. 431/'10 ha individuato quale ambito territoriale da sottoporre alla procedura di avviso, la frazione di Casette in quanto in essa si sono particolarmente strutturate condizioni di degrado

COMUNE DI MASSA

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA PER LA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA SOCIALE

FRAZIONE DI CASETTE

edilizio ed urbanistico nonché situazioni oggettive di pericolo che necessitano di indispensabili interventi di riassetto, recupero e riqualificazione;

In seguito la Regione Toscana, con D.G.R. n. 58 /'11 ha approvato le finalità dell'Accordo di Programma assegnando al Comune di Massa la somma di € 3.611.641,21

Infine il Comune di Massa con D.G. n. 433/ 11 il Comune di Massa ha approvato l'Avvio del Procedimento per la formazione della Parziale variante al P.R.G.C. finalizzata alla realizzazione di interventi di recupero e riqualificazione in zona omogenea " A " –Frazione di Casette, di cui al Piano Attuativo all'oggetto.

PARERI E CONTRIBUTI DI ENTI E ISTITUZIONI TRASMESSI ALL'A.C. A SEGUITO DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DELLA PRESENTE VARIANTE

1 ARPAT(prot. n. 11225 del 15/2/ 12) : .." L'attività di supporto tecnico agli Enti per parziali Varianti al P.R.G. non è prevista nella Carta dei Servizi per cui può essere svolta da ARPAT solo se inclusa nel Piano Annuale delle attività. Per includere nel Piano Annuale di ARPAT le attività non previste nella Carta dei Servizi, ..l'Amministrazione beneficiaria dell'attività stessa può procedere secondo le modalità indicate dall'Art. 16 commi 1,2,3 della L.R. Ovvero intervenire nel percorso di predisposizione del Piano Annuale delle Attività, approvato dalla G.R. O, se attività non prevedibile, richiedere direttamente l'attività ad ARPAT nel corso dell'anno, secondo quanto previsto dal comma 4 dello stesso Art.

Resta inteso che ARPAT è a disposizione per fornire, qualora vengano richiesti, i dati ambientali aggiornati e gli elementi di conoscenza del territorio di competenza, finalizzati alla costruzione del Quadro Conoscitivo."

2- GAIA SERVIZI IDRICI Divisione Servizi di Ingegneria (prot. n. 11643 del 14/3/2012) : ..." Con riferimento alla nota ...si rappresenta che gli interventi di recupero e riqualificazione previsti nella Variante che interesserà la frazione di Casette, nel Comune di Massa, non interferiranno con il parere Positivo già espresso in merito al Nuovo Piano Strutturale in programmazione dall'A.C.

Naturalmente nel progetto di recupero per realizzare nuove unità abitative, punti di aggregazione e socializzazione, dovranno prevedersi:

- Le canalizzazione per la raccolta dei reflui domestici che dovranno essere separati dalle acque bianche
- I nuovi allacciamenti alla fognatura non esistente
- Interventi di manutenzione straordinaria, e/o sostituzione di tratti della vecchia fognatura nera in cattivo stato conservativo presenti lungo la viabilità comunale
- Interventi di stabilità delle fognature nere correnti in prossimità di canali o di pendici scoscese

3 AUTORITA' IDRICA TOSCANA (prot. n. 0015249 del 15/4 2012) PARERE:

COMUNE DI MASSA

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA PER LA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA SOCIALE

FRAZIONE DI CASSETTE

..” si esprime, per quanto di competenza di questa Autorità, PARERE FAVOREVOLE alla documentazione di Parziale Variante al P.R.G. Finalizzata alla realizzazione di interventi di recupero e di riqualificazione in zona omogenea “A” - Frazione di Casette Comune di Massa subordinato all'osservanza delle seguenti prescrizioni:

“Visto quanto contenuto nelle valutazioni di Enel Rete Gas S.p.A. E di GAIA S.p.A.gli interventi di potenziamento, di sostituzione o di estensione della rete e degli impianti esistenti che si rendono necessari per l'allacciamento delle nuove utenze o per il rifacimento degli allacci esistenti potranno essere finanziati dalla tariffa del S.I.I soltanto se inseriti all'interno della pianificazione dell'ambito, nel rispetto della tempistica ivi prevista, e della capacità di spesa sostenibile dalla tariffa stessa.

Nel Caso in cui le previsioni da Piano di Ambito non fossero compatibili con le necessità di attuazione della Variante , il Comune potrà realizzare i necessari interventi di potenziamento o di estensione della rete e degli impianti S.I.I.Attraverso finanziamento comunale o in ogni caso con finanziamenti extra tariffa del S.I.I previa richiesta a questa Autorità, ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 152/06....e previa sottoscrizione (precedentemente all'inizio dei lavori)...

Si richiamano:

le prescrizioni dell'Art. 99 del D. Lgs. 152/06 ricordando in tal senso che la delimitazione delle aree di salvaguardia delle captazioni per uso idropotabile delimitate con criterio geometrico dei 200 m. di raggio intorno alle opere di presa è da intendersi provvisoria e l'Autorità Idrica Toscana dovrà proporre alla Regione Toscana la delimitazione definitiva....risultano in ogni caso vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi...
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade
- aree cimiteriali
- aperture di cave che possono essere in connessione con la falda
- aperture di pozzi salvo quelli che estraggono acque che sono destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica
- gestione di rifiuti
- stoccaggio di prodotti ovvero, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli
- pozzi perdenti

COMUNE DI MASSA

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA PER LA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA SOCIALE

FRAZIONE DI CASETTE

- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta; che, laddove preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali dovranno essere allontanati o dovrà in ogni caso essere garantita la loro messa in sicurezza.

Si richiamano inoltre le indicazioni dell' Art. 20 comma 3 della L.R. 20/ 06: “ I Comuni agevolino ed incentivino la realizzazione di impianti di accumulo e riutilizzo delle acque meteoriche dilavanti non contaminate, anche con specifiche disposizioni dei propri strumenti regolamentari ed urbanistici...

Sottolineando come il presente Parere Favorevole sia vincolato al rispetto dei punti 1 e 2 , riservandosi di esprimere parere sulle successive fasi procedurali della Parziale Variante in oggetto e sui relativi Piani Attuativi”.

FATTIBILITA' GEOLOGICA

Come riportato dalle indagini geologiche nella “Relazione d fattibilità” redatta ai sensi del PRGC n.53/R del 25/10/2011 gli interventi in oggetto sono fattibili.

Sono fatte alcune prescrizioni in relazione ai vari interventi riportate qui di seguito:

- fattibilità in relazione agli aspetti geologico-geomorfologici richiede accurate indagini geologiche, geognostiche e geotecniche già a livello di progettazione preliminare. Viene posta l'attenzione anche sulla necessaria previsione della regimazione delle acque superficiali per un corretto smaltimento delle acque meteoriche.
- fattibilità in relazione agli aspetti sismici richiede una campagna di indagini geofisiche di superficie