



OTTOBRE  
2023

COMUNE DI MASSA  
Provincia di Massa Carrara

PIANO DI RECUPERO DI  
INIZIATIVA PRIVATA

Via San Pio X

Art. 119, L.R. 65/2014 e s.m.i.

QUADRO CONOSCITIVO

*Allegato A.1: Relazione*

Committenti: Sigg. Amanda Grassi - Piercarlo Vergazzoli



## **I N D I C E**

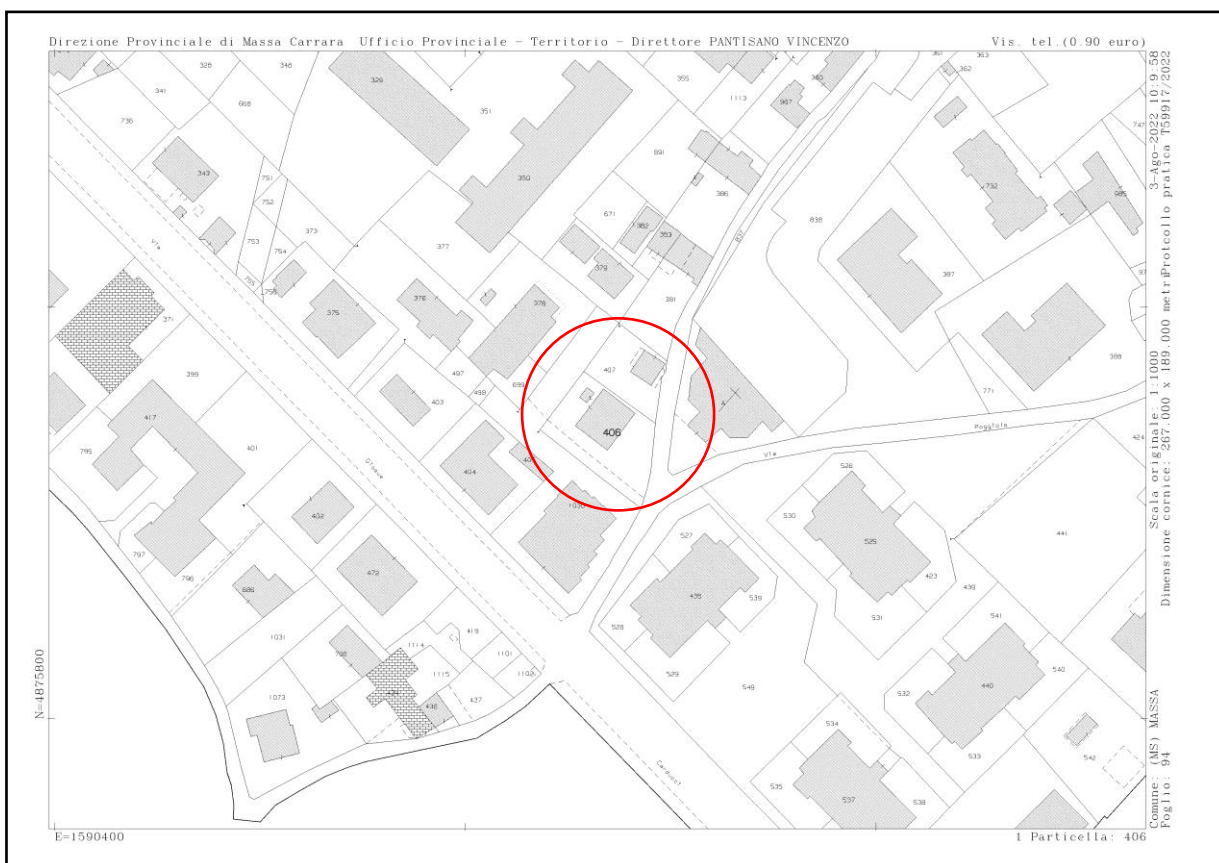
1. Premessa
2. La strumentazione urbanistica del Comune di Massa riguardante l'ambito di intervento
3. Gli studi e gli elaborati che compongono il Piano di Recupero
  - 3.1 Il Piano di Recupero e le disposizioni normative relative
  - 3.2 Elaborati costituenti il Piano di Recupero
4. Stato attuale dei luoghi oggetto d'intervento
5. Titoli abilitativi edilizi relativi ai fabbricati esistenti



## 1. PREMESSA

Il Sig. Piercarlo Vergazzoli è proprietario del fabbricato adibito a civile abitazione, sito in Via San Pio X, del Comune di Massa (MS) e distinto catastalmente al foglio 94, mapp. 406 (con corte pertinenziale), in cui risiede con la propria moglie.

Nella parte verso nord del lotto di cui trattasi si trova un ulteriore fabbricato, distinto al mapp. 407, con corte pertinenziale, composto da due u.i. adibite a civile abitazione: il sub. 1 è di proprietà del citato Sig. Vergazzoli ed il sub. 2 è in comproprietà con la propria moglie, Sig.ra Amanda Grassi (come di seguito più precisamente evidenziato).



**Estratto di mappa**

Considerato che i proprietari intendono demolire il fabbricato distinto al mapp. 407 ed accorpate la volumetria al mapp. 406, è necessario formare un Piano di Recupero ai sensi dell'art. 27 del R.U. che fornisca le modalità operative per il recupero del citato manufatto mediante apposita disciplina tecnica (vedi Quadro Progettuale, a cui si rimanda).

Per queste ragioni si precisa quanto segue.

## 2. LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI MASSA RIGUARDANTE L'AMBITO D'INTERVENTO

### 2.1 La strumentazione urbanistica del Comune di Massa

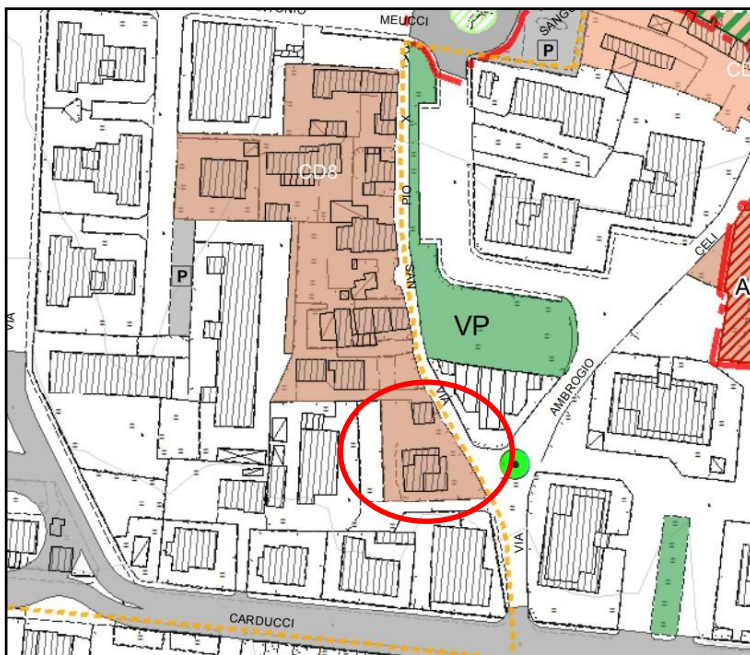
Il Comune di Massa è dotato sia di Piano Strutturale (P.S.), approvato in data 09/12/2010 dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 66 (definitivamente approvato definitivamente con D.C.C. n. 73 del 17/12/2013), che di Regolamento Urbanistico (R.U.), approvato con deliberazione di C.C. n°142 del 30/07/2019.





Estratto di RU

L'ambito di cui trattasi ricade all'interno della "Città storica" – CS, ex art. 27 del R.U., ed in particolare – come si evince dalla Tav. QP2.m – Città Pubblica. Ambiti d'intervento Centri e nuclei storici del RU, l'area ricade all'interno del "Tessuto costituiti da complessi edilizi di valore storico" – CD8 (vedi immagine sottostante).



#### CENTRI E NUCLEI STORICI

- CS1 CS1- tessuto storico medievale
- CS2 CS2- Tessuto storico cinque-seicentesco
- CS3 CS3- Tessuto storico sette-ottocentesco
- CS4 CS4 -Tessuto storico del Novecento
- CSpr1 CSpr1- Edifici specialistici con funzioni commerciali, direzionali e di servizio in tessuti residenziali
- CSpr2 CSpr2- Edifici e aree a carattere misto artigianale/ produttivo in tessuti residenziali
- CD8 CD8- tessuti costituiti da complessi edilizi di valore storico
- CD12 CD12- tessuti costituiti da complessi edilizi di valore storico
- CD15 CD15- tessuti costituiti da complessi edilizi di valore storico-architettonico
- U1.3 U1.3- tessuti costituiti da edifici e/o complessi edilizi di valore storico
- U1.6 U1.6- tessuti costituiti da edifici e/o complessi edilizi di valore storico
- U3.2 U3.2- tessuti costituiti da edifici e/o complessi edilizi di valore storico
- U4.2 U4.2- tessuti costituiti da edifici e/o complessi edilizi di valore storico

L'art. 27, comma 5 del RU, prescrive che in assenza di Piano di Recupero (PdR) per gli ambiti CD8 si possa arrivare fino alla Ristrutturazione Conservativa di tipo a. Il successivo comma 12 consente la possibilità di arrivare fino alla Sostituzione edilizia previa la redazione di un PdR (di iniziativa pubblica o privata).



### **3. GLI STUDI E GLI ELABORATI CHE COMPONGONO IL PIANO DI RECUPERO**

#### **3.1 Il Piano di Recupero e le disposizioni normative relative**

Come noto, i P.d.R. sono disciplinati dall'art. 119 della L.R. 65/2014 e s.m.i., ed in particolare devono contenere (comma 1, art. 109, L.R. 65/2014):

a) l'individuazione progettuale di massima delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria;

b) l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento con specifiche indicazioni relative ai prospetti lungo le strade e piazze;

c) la localizzazione degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico, ivi compresa la localizzazione delle aree necessarie per integrare la funzionalità delle medesime opere;

d) l'individuazione degli edifici o parti di essi oggetto di recupero e riuso, con l'indicazione delle specifiche categorie di intervento ammesse, nonché l'indicazione delle tipologie edilizie per i nuovi fabbricati derivanti da interventi di nuova edificazione o da demolizione e ricostruzione;

e) l'eventuale suddivisione del piano in più unità di intervento tra loro funzionalmente coordinate;

f) il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e modalità previste dalle leggi statali e dall'articolo 108;

g) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento, con particolare riguardo alle connessioni ciclopedonali ed ecologiche, al tessuto urbano o al margine con il territorio rurale;

h) lo schema di convenzione atta a regolare gli interventi previsti dal piano attuativo e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico.

Il P.d.R. deve inoltre essere corredato (comma 2, art. 109, L.R. 65/2014):

a) dalla ricognizione ed eventuale integrazione, ove necessaria, del quadro conoscitivo di riferimento;

b) dalla normativa tecnica di attuazione;

c) dalle disposizioni relative alla perequazione urbanistica di cui all'articolo 100 o alle forme di compensazione urbanistica di cui all'articolo 101, ove previste dal R.U.;

d) dalla relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna e che motiva i contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio-economici rilevanti per l'uso del territorio;

e) da una relazione di fattibilità.

Visto quanto sopra, di seguito vengono descritti gli elaborati che compongono il presente P.d.R.

#### **3.2 Elaborati costituenti il Piano Attuativo**

In conformità con le disposizioni precedentemente descritte il P.d.R. sarà articolato in un Quadro conoscitivo ed in un Quadro progettuale, costituiti dai seguenti elaborati:

a) **QUADRO CONOSCITIVO**, composto dai seguenti elaborati:

a.1) Relazione;

a.2) Documentazione fotografica;

a.3) Documentazione catastale;

a.4) Elaborati cartografici (composti da una serie di tavole grafiche):

- Tav. 1: Inquadramento territoriale;

- Tav. 2: La strumentazione urbanistica vigente: il Piano Strutturale;

- Tav. 3: La strumentazione urbanistica vigente: il Regolamento Urbanistico;

- Tav. 4: Vincoli gravanti sull'area: Pericolosità idraulica e geologica;

- Tav. 5.1: Fabbricati esistenti sul lotto - Fabbricato A: planimetria ed estratto di mappa catastale;



- Tav. 5.2: Fabbricati esistenti sul lotto - Fabbricato A: piante, prospetti e sezioni;
  - Tav. 6.1: Fabbricati esistenti sul lotto - Fabbricato B: planimetria ed estratto di mappa catastale;
  - Tav. 6.2: Fabbricati esistenti sul lotto - Fabbricato B: piante, prospetti e sezioni;
  - Tav. 7: Fabbricati esistenti sul lotto – Inquadramento generale e sezione del lotto;
  - Tav. 8: Opere di urbanizzazione esistenti: Servizi a rete;
- a.5) Documentazione attestante il titolo di proprietà dell'area;
- a.6) Relazione Geologica;

b) **QUADRO PROGETTUALE**, composto dai seguenti elaborati:

- b.1) Relazione;
- b.2) Relazione di coerenza e di fattibilità, art. 109, comma 2, lett. d) ed e), L.R. 65/2014;
- b.3) Norme tecniche di attuazione;
- b.4) Bozza di convenzione;
- b.5) Elaborati cartografici:
  - Tav. 1: Le Unità Minime di Intervento;
  - Tav. 2: Planimetria e schemi progettuali;
  - Tav. 3: Sezioni.

#### **4. STATO ATTUALE DEI LUOGHI OGGETTO DI INTERVENTO**

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, sull'area oggetto della presente insistono due fabbricati adibiti a civile abitazione, distinti catastalmente al foglio 94, mapp. 406 e 407, con terreni pertinenziali.

L'ambito è caratterizzato dalla presenza di numerosi condomini, di nessun pregio architettonico.

Il coniugi Vergazzoli abitano all'interno del manufatto più grande, mapp. 406, realizzato originariamente nel 1962 e successivamente ristrutturato negli anni 1993-1994, mentre l'ulteriore manufatto (mapp. 407) è un vecchio fabbricato (realizzato prima del 1942), in pessimo stato di conservazione.

Come descritto negli elaborati grafici allegati, quest'ultimo è articolato su 3 piani, in muratura mista in conci di pietra locale e mattoni, con solai orizzontali e di copertura in legno.

Esternamente si presenta con muratura a vista mentre all'interno è intonaca a malta bastarda; è dotato di infissi in legno in pessimo stato di conservazione. Risultano presenti esternamente elementi realizzati in epoche successive all'impianto originario del fabbricato (tettoia in onduline di cemento sul lato mare e scala di accesso lato Viareggio, ripristini della copertura con elementi in onduline di cemento).

Questo manufatto è in pessimo stato di conservazione, con cedimenti strutturali dei solai per cui è già stato predisposto puntellatura metallica provvisoria; la stessa copertura presenta numerose aperture che producono infiltrazioni di acqua piovana; la mancanza di opere di fondazione e di impermeabilizzazione produce nella pavimentazione di piano terra e nelle murature perimetrali fenomeni di risalita di umidità per capillarità.

A causa del pessimo stato di conservazione degli infissi sono presenti infiltrazioni di acqua anche ai piani superiori.

Per ragioni familiari, e come descritto più precisamente nella relazione di cui al Quadro Progettuale, a cui si rimanda, i proprietari intendono demolire il fabbricato di cui al mapp. 407 ed accorparlo al mapp. 406, così da consentire al proprio figlio (e alla famiglia dello stesso) di usufruire della nuova costruzione (e parte dell'abitazione di cui al citato mapp. 406).



**Immagini mapp. 407 – Oggetto di sostituzione edilizia**



**Immagini mapp. 406**

## **5. TITOLI ABILITATIVI EDILIZI RELATIVI AI FABBRICATI ESISTENTI**

Per ciò che concerne i titoli abilitativi edilizi con cui sono stati realizzati i fabbricati oggetto di PdR si precisa quanto segue.

Il fabbricato in cui risiedono i proprietari, distinto al mapp. 406, è stato realizzato nel 1962 e successivamente ristrutturato con con Concessione Edilizia n. 92-05-101 del 26/05/1992, riguardante la “Ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione di civile abitazione”.

Relativamente al vecchio fabbricato di cui al mapp. 407, si fa presente che stante l’epoca della sua realizzazione (sicuramente precedente al 1942) negli archivi comunali non è stato rinvenuto alcun documento.

Pertanto, conformemente con le indicazioni dell’art. 9bis del T.U. Edilizia, si precisa che per gli immobili realizzati in un’epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d’archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o unita’ immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Si fa presente che il sottoscritto ha rinvenuto negli archivi del Catasto di Massa Carrara la Scheda n. 2923 del 23/03/1941, con cui veniva censito il mapp. 407, anche se sprovvista di relativa planimetria.

Conseguentemente possiamo assumere come titolo abilitativo edilizio il predetto documento.