

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 PROGETTUALE

Allegato B.2

Relazione di coerenza e di fattibilità

art. 109, comma 2, lett. d) ed e), L.R. 65/2014 e s.m.i.

Committenti: Sigg. Amanda Grassi - Piercarlo Vergazzoli



INDICE

1. COERENZE ALLE PREVISIONI DEI PIANI E FATTIBILITA'	2
1.1 CONSIDERAZIONI GENERALI E QUADRO NORMATIVO.....	2
2. ANALISI DELLE PREVISIONI DI P.D.R. E VERIFICHE DI COERENZA	3
2.1. SCENARI DI RIFERIMENTO E OBIETTIVI DEL PROGETTO.....	3
2.1.1. Ubicazione e contesto di P.D.R.	3
2.1.2. Quadro conoscitivo, obiettivi del piano e fattibilità tecnica, amministrativa ed economica.....	3
2.2. ANALISI DELLE COERENZE	4
2.2.1. Coerenza interna (I livello di coerenza).....	4
2.2.2. Coerenza esterna (II, III e IV livello di coerenza).....	5
2.2.2.1. Il Piano Territoriale di Indirizzo Regionale.....	5
2.2.2.2. Il Piano Strutturale del Comune di Massa.....	5
2.2.2.3 Il Regolamento Urbanistico del Comune di Massa
3. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI	7
3.1. EFFETTI TERRITORIALI ED AMBIENTALI	7
3.1.1. Sistema acqua.....	7
3.1.2. Sistema aria	7
3.1.3. Energia e telecomunicazioni	7
3.1.4. Rifiuti.....	7
3.1.5. Ambiente Paesaggio e Patrimonio culturale.....	7
3.2. EFFETTI SOCIALI, ECONOMICI E SULLA SALUTE UMANA.....	7
4. MISURE VOLTE ALLA RIDUZIONE DEGLI EFFETTI	8
5. FATTIBILITA' TECNICO GIURIDICA E PROBABILITA' DI REALIZZAZIONE	9
6. CONCLUSIONI	

1. COERENZE ALLE PREVISIONI DEI PIANI E FATTIBILITA'

1.1 CONSIDERAZIONI GENERALI E QUADRO NORMATIVO

La Legge Regionale Toscana n° 65 del 10 novembre 2014 e s.m.i., definisce all'art. 10, secondo comma, gli Strumenti della Pianificazione Territoriale, ovvero:

- il Piano Regionale di Indirizzo Territoriale;
- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- il Piano Strutturale Comunale.

All'art. 10, comma secondo, della legge di cui trattasi sono invece definiti gli Strumenti della pianificazione urbanistica, ovvero:

- il Piano Operativo Comunale;
- i Piani Attuativi.

Il Piano di Recupero di cui trattasi, relativo ad un'area privata sita in Via San Pio X, ai sensi dell'art. 119, L.R. 65/2014 e s.m.i., rientra all'interno dei Piani Attuativi e, conseguentemente, è da intendersi Strumento della pianificazione urbanistica.

Ciò evidenziato si precisa quanto segue.

In riferimento al TITOLO II, Capo I "DISPOSIZIONI PROCEDURALI COMUNI", L.R. 65/2014, appare opportuno precisare quanto segue:

- l'art. 14 stabilisce per gli Strumenti della Pianificazione Territoriale e gli Atti di governo del Territorio l'assoggettabilità al procedimento di **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)** secondo la legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 e s.m.i.

L'art. 5bis della L.R. 10/2010, riguardante l'assoggettabilità a V.A.S. degli strumenti della pianificazione e degli atti di governo del territorio, dispone al comma secondo che "Non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante, quando lo strumento sovraordinato sia stato sottoposto a VAS e lo stesso strumento definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano- volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste".

Per questa ragione si precisa che 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.

Quindi quest'ultimo strumento della pianificazione urbanistica è stato oggetto di V.A.S., per cui il presente P.d.R. – in quanto perfettamente coerente con il R.U. n merito all'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, agli indici di edificabilità, agli usi ammessi e ai contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, per cui sono stati individuati i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale, come precisamente descritto nello stesso R.U. - ai sensi del sopra richiamato comma secondo, art. 5bis, L.R. 10/2010 e s.m.i. non è assoggettabile a VAS.

Ciononostante, di seguito, ai sensi dell'art. 109, comma 2, lett. d) ed e), L.R. 65/2014 e s.m.i., di cui sopra, il presente documento darà comunque conto delle coerenze interne ed esterne 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.

Premesso quanto sopra, di seguito si svolgeranno le "indagini" necessarie per verificare la coerenza del P.d.R., ai sensi del citate disposizioni.



2. ANALISI DELLE PREVISIONI DI PDR VERIFICHE DI COERENZA

2.1. SCENARI DI RIFERIMENTO E OBIETTIVI DEL PROGETTO

2.1.1. Ubicazione e contesto di PdR

Come precisato nella Relazione di cui al Quadro Conoscitivo, il Sig. Piercarlo Vergazzoli è proprietario del fabbricato adibito a civile abitazione, sito in Via San Pio X, nel 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 in comproprietà con la propria moglie, Sig.ra Amanda Grassi.

L'Area interessata ha una superficie complessiva di circa 720,00 mq.

L'ambito di cui trattasi è prospiciente la citata Via San Pio X ed è interamente perimetrato da una recinzione in cls con soprastante rete metallica (con siepe retrostante); è direttamente accessibile dalla strada attraverso uno stradello privato (lato mare del lotto) ed un cancello lungo strada (vedi documentazione fotografica allegata).

2.1.2. Quadro conoscitivo, obiettivi del piano e fattibilità tecnica, amministrativa ed economica

Preliminarmente alla stesura del P.d.R., è stata condotta la formazione di un quadro conoscitivo analitico e di dettaglio in approfondimento del quadro conoscitivo del P.S. e del R.U.

Il quadro conoscitivo focalizzato alla formazione di un sistema di controllo delle conoscenze documentali e raccolte sul campo, si è sviluppato secondo il seguente programma di analisi:

- analisi delle direttive sovraordinate contenute negli Strumenti della Pianificazione Territoriali e Urbanistica vigenti;
- indagini cartografiche;
- campagna di ricognizioni in sito;
- aggiornamento cartografico;
- analisi sulla viabilità.

Per la consultazione del dettaglio sulle risultanze delle analisi condotte e sopra elencate, si rimanda alle varie componenti di P.D.R.

Sinteticamente il proprietario intende demolire il fabbricato distinto al mapp. 407 ed accorpate la volumetria al mapp. 406, secondo le quantità sopra evidenziate e i parametri di cui sotto:

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI			
PARAMETRI ATTUALI E PRESCRIZIONI R.U.		PARAMETRI DI PROGETTO	
Superficie Territoriale ST	mq 720,00	Superficie Territoriale ST	Mq 720,00
Vol. Complessiva esistente	Vol. mapp. 407 = mc 263,68 (circa) Vol. mapp. 406 = mc 491,52 mc 755,20	Vol. Complessiva mc	Nuovo Vol. fuori terra = mc 260,00 (circa) Vol. mapp. 406 = mc 573,00 mc 833,00
Sup. Coperta esistente SC	SC mapp. 407 = mq 36,53 (circa) SC mapp. 406 = mq	Sup. Coperta di progetto SC	Nuova SC = mq 55,00 (circa) SC mapp. 406 = mq



	127,38 (circa) mq 163,91		127,38 (circa) mq 182,38
Sup. permeabile attuale 520,00 mq	Indice permeabilità attuale 72%	Sup. permeabile di progetto Mq 490,00	Indice permeabilità Superiore a min. 25%
Altezza massima attuale H 6,50 ml mapp. 407 7,60 ml mapp. 406	7,50 ml H max consentita	Altezza massima H	7.00 ml
Sup. Edificata attuale SE	SE mapp. 406 = mq 177,60 SE mapp. 407 = mq 109,59 mq 287,19	Sup. Edificata di progetto SE	SE mapp. 406 = mq 177,60 SE nuovo = mq 108,00 mq 285,60
Area parcheggio	17,50 mq di parcheggio ogni 100,00 mq di SE (min. 1 p.a./per u.i.) Mq 50,00 – 2 p.a.	Area Parcheggio	Mq 52,00 – 3 p.a.

In ordine alla fattibilità tecnica, amministrativa ed economica si precisa che l'intero intervento sarà a carico della proprietà.

2.2. ANALISI DELLE COERENZE

Per effettuare la valutazione di coerenza occorre procedere sistematicamente al confronto degli obiettivi e delle azioni di P.D.R. con:

- gli scenari previsti e l'efficacia dell'atto nel determinare le risultanze attese;
- gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica vigenti che presentano elementi di analisi o di prescrizione sul territorio considerato.

L'analisi delle coerenze verifica quindi in quantità ed in qualità le relazioni sia interne che esterne al piano, rendendo trasparenti ed evidenti i rapporti tra le diverse componenti del piano stesso (coerenza interna) e tra i diversi livelli di pianificazione (coerenza esterna).

Si individuano conseguentemente i seguenti livelli di coerenza:

- I. coerenza tra obiettivi e azioni proprie del P.D.R. (coerenza interna del Piano Attuativo);
- II. coerenza tra i contenuti del P.I.T. e il Piano Attuativo (coerenza esterna al P.I.T.);
- III. coerenza tra i contenuti del P.S. e il Piano Attuativo (coerenza esterna al P.S.);
- IV. coerenza tra i contenuti del R.U. e il Piano Attuativo (coerenza esterna al R.U.).

Appare importante, conseguentemente, precisare le strategie del presente Piano che, come obiettivo prioritario, pone la demolizione del vecchio fabbricato e l'utilizzo di questa volumetria accorpata all'ulteriore abitazione esistente.

2.2.1. Coerenza interna (I livello di coerenza)

A garanzia del perseguimento degli obiettivi preposti, e dell'efficacia delle azioni programmate il Piano Attuativo si articola su più componenti sinergiche e complementari, che specificano ciascuno con il proprio linguaggio: normativo/prescrittivo, grafico/visivo, descrittivo e rappresentativo, i vari aspetti da prendere in considerazione per la corretta impostazione degli interventi. Tali componenti sono identificate:

- nelle Norme Tecniche di Attuazione;
- nelle Tavole grafiche.

L'intero processo che regola l'attuazione degli interventi può essere schematizzato attraverso un modello logico di valutazione nel quale, con la fase finale caratterizzata dal compimento dell'intervento si viene a determinare la verifica formale sulla qualità dell'azione intrapresa; oltretutto tenere in costante aggiornamento e monitoraggio il patrimonio edilizio.

2.2.2. Coerenza esterna (II, III, IV livello di coerenza)

Normalmente per questa fase di valutazione vengono presi in considerazione i vari elementi degli strumenti di pianificazione e degli atti di governo del territorio che per indirizzi, obiettivi e prescrizioni sono pertinenti al Piano Attuativo in corso di formazione.

Nel caso specifico, stante la modestia dell'intervento riguardante una piccola area, le verifiche di Coerenza con la strumentazione sovraordinata saranno molto meno puntuali rispetto ad un P.A. riguardanti più complessi ambiti ed interventi.

La verifica di coerenza pertanto verrà svolta mediante il confronto con gli obiettivi e le azioni fissate dal Piano Attuativo.

2.2.2.1. Il Piano Territoriale di Indirizzo Regionale

Si fa presente che all'art. 20 della Disciplina di P.I.T./P.P.R. la conformazione dei nuovi strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica prevede che:

- siano perseguiti gli obiettivi previsti dal P.I.T./P.P.R.;
- siano applicati gli indirizzi per le politiche e le relative direttive;
- siano rispettate le relative prescrizioni e prescrizioni d'uso.

Il Regolamento Urbanistico ha recepito gli indirizzi per le politiche e gli obiettivi e le direttive correlate nell'apparato cartografico e normativo, a dimostrazione della coerenza della pianificazione del RU con il PIT/PPR e al tempo stesso definisce una serie di norme e indirizzi e prescrizioni per i successivi livelli di attuazione dello stesso RU.

Vista la loro immediata prescrittività, nell'ambito della redazione del RU è stata effettuata la ricognizione dei vincoli paesaggistici.

In particolare nelle NTA del PdR sono prescritte una serie di misure volte ad assicurare che i nuovi interventi siano coerenti con il paesaggio di riferimento per tipologia edilizia, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto.

Il presente P.d.R., come prescritto al Tit. III delle proprie NTA, è conforme e coerente con le prescrizioni di P.I.T.

2.2.2.2. Il Piano Strutturale del Comune di Massa

In sede di valutazione l'analisi della coerenza con il P.S. viene condotta come segue.

Quest'ultimo definisce lo "Statuto dei luoghi", che raccoglie e definisce le "risorse essenziali" del territorio, al fine di garantire lo sviluppo sostenibile della comunità locale ed assicurare uguali potenzialità di crescita del benessere ai cittadini ed a salvaguardare i diritti delle generazioni presenti e future a fruire delle risorse stesse.

A questo scopo lo Statuto individua, definisce e descrive le invarianti strutturali del territorio da sottoporre a tutela e valorizzazione; si tratta di quel complesso di elementi fisici, puntuali, lineari, diffusi, o categorie di beni, la cui trasformazione rappresenta una perdita dei caratteri che determinano lo spirito e la specificità, culturale ed ambientale, del territorio comunale.

Per ciascuna delle invarianti individuate lo Statuto indica gli obiettivi di governo del territorio e gli indirizzi di gestione e tutela.

Come si evince anche dagli elaborati del P.S., nessuna delle salvaguardie incide sull'attuabilità degli interventi del Piano Attuativo.

Da quanto sopra emerge che gli obiettivi e i contenuti del PdR, non presentano elementi di incoerenza con le invarianti strutturali e risultano concorrere alla salvaguardia degli elementi strutturali positivi e alla riduzione della criticità di quelli negativi.

2.2.2.3. Il Regolamento Urbanistico del Comune di Massa

In sede di valutazione l'analisi della coerenza con il R.U. viene condotta attraverso un'analisi che consente il confronto tra i contenuti di quest'ultimo strumento e le categorie di obiettivi generali definite dal PdR.

Dall'esame degli elaborati cartografici di cui al Q.P. e del contenuto delle N.T.A. emerge che gli

obiettivi e i contenuti del PdR sono assolutamente coerenti con il R.U.

Tutto ciò premesso, possiamo affermare che la valutazione sulla coerenza, sopra esposta, evidenzia in definitiva che esiste un ottimo livello di affinità con gli strumenti e gli atti analizzati. Inoltre la congruità puntualmente rilevata ed esaminata per tematiche omogenee non ha lasciato spazi a nessuna valutazione di incoerenza (ancorché parziale), e a nessun giudizio di indifferenza o di coerenza condizionata.

3. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI

3.1. EFFETTI TERRITORIALI ED AMBIENTALI

3.1.1. Sistema acqua

I. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO – L'abitato ricompreso all'interno del P.D.R. è integralmente servito dalla esistente rete di civico acquedotto; le azioni definite con il P.D.R. non sono in grado di determinare aggravii sull'attuale livello di erogazione del servizio.

II. DEPURAZIONE - L'area in cui opera il P.D.R. è attualmente servita da pubblica fognatura ed i modesti effetti derivanti dall'attuazione del P.D.R. (interessante esclusivamente reflui di tipo civile) non sono in grado di incidere sul sistema di depurazione esistente.

3.1.2. Sistema aria

I. EMISSIONI – Premesso che il P.D.R. agisce all'interno di un contesto esistente a carattere residenziale, l'attuazione dello stesso (a cui non sono connesse attività antropiche speciali in grado di determinare immissioni nocive in atmosfera o di impiegare sorgenti sonore rumorose), non è complessivamente in grado di modificare gli attuali livelli di qualità dell'aria. Inoltre le immissioni in atmosfera, primariamente originate dai processi di combustione derivanti dagli impianti termici di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria conseguenti alla costruzione del nuovo edificio residenziale, potranno con le componenti impiantistiche del nuovo manufatto subire effetti di mitigazione per l'utilizzo di impianti tecnologici che sfruttano le Fonti Energetiche Rinnovabili.

3.1.3. Energia e telecomunicazioni

I. L'area è interamente servita dalla rete elettrica, dalla rete di distribuzione del gas metano e dalla rete di telefonia.

Gli effetti ravvisabili non sono in grado di incidere sui complessivi livelli di erogazione dei servizi.

3.1.4. Rifiuti

I. Gli interventi di progetto non comportano aggravio apprezzabile al servizio pubblico di raccolta che opera sulla zona.

3.1.5. Ambiente, Paesaggio e Patrimonio culturale

I. Il patrimonio culturale e paesaggistico presente nell'area oggetto di P.D.R. è riferibile al patrimonio insediativo, architettonico e paesaggistico più in generale.

Gli interventi di progetto sono funzionali alla tutela e alla valorizzazione di detto patrimonio.

3.2. EFFETTI SOCIALI, ECONOMICI E SULLA SALUTE UMANA

I. Gli interventi di progetto sono volti alla valorizzazione del contesto, contraddistinto da scarsa qualità, ottenuto mediante la demolizione di un fabbricato fatiscente e pericoloso per la viabilità e la creazione di un nuovo alloggio per la famiglia del figlio del proprietario.

4. MISURE VOLTE ALLA RIDUZIONE DEGLI EFFETTI

In considerazione del modesto quadro degli effetti prodotti non si individuano particolari misure di mitigazione, se non il pieno rispetto delle normative vigenti in materia urbanistica-edilizia e delle prescrizioni stesse individuate dal P.d.R. per l'attuazione degli interventi.

5. FATTIBILITA' TECNICO GIURIDICA E PROBABILITA' DI REALIZZAZIONE

Il Piano di Recupero prevede una quota di edificabilità residenziale privata, ed i proprietari si impegnano alla realizzazione degli interventi dettagliati nelle relative N.T.A.

Il P.D.R. comprende inoltre la convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, nell'ambito dei quali sono regolate le modalità di attuazione degli interventi, gli oneri da corrispondere al Comune e gli obblighi a carico dei proprietari.

Considerato che l'azione previste dal P.d.R. sono direttamente demandate alla proprietà, la probabilità di realizzazione è molto elevata.

6. CONCLUSIONI

Sulla base delle risultanze emerse dal processo di valutazione ed analisi sin qui svolto ed in considerazione dell'impianto attuativo e programmatico del P.d.R., si esprimono i seguenti giudizi conclusivi:

1. In relazione alla specifica natura di questo strumento attuativo, non vi sono i presupposti per arrivare a determinare effetti o aggravii apprezzabili sugli assetti territoriali, paesaggistici, ambientali, sociali e sulla salute umana, se non quelli migliorativi sopra evidenziati;

2. in ordine agli aspetti di natura socio-ambientale:

- a) non sussistono problematiche di natura ambientale pertinenti la pianificazione in programma;
- b) non vi è previsione di alcuna attività antropica che possa determinare effetti sulla salute umana o incidere sui livelli di qualità ambientale;
- c) le previsioni sono tese alla riqualificazione e valorizzazione della qualità delle relazioni ed attività umane;

3. in ordine agli aspetti di natura urbanistica il P.d.R.:

- a) disciplina esclusivamente la gestione di una piccolissima porzione di territorio;
- b) non determina modifiche alle risorse essenziali;
- c) opera in continuità di pianificazione e previsione urbanistica generale di PS e RU;

4. In ordine agli aspetti di natura infrastrutturale e legato alle reti di servizi il P.d.R.:

- a) determina la riduzione del rischio per la demolizione del fabbricato fatiscente, collocato lungo Via San Pio X, e la sua ricostruzione all'interno del lotto (a fianco dell'abitazione principale).