



PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VIA SAN PIO X

RELAZIONE TECNICA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO (ART. 33 DELLA LR 65/2014)

Premessa

Il territorio del Comune di Massa è disciplinato dal Piano strutturale, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 66 del 9/12/2010 e dal Regolamento urbanistico (RU),), approvato con deliberazioni del Consiglio comunale n. 142 del 30/7/2019 e n. 117 del 20/7/2021 secondo le disposizioni transitorie di cui all'art. 230 della LR n. 65/2014.

La presente relazione viene redatta ai sensi dell'art. 33 della LR n. 65/2014 in relazione al procedimento di formazione di un piano di recupero del patrimonio edilizio ai sensi dell'art. 119 della medesima legge, denominato *Piano di recupero di iniziativa privata in via San Pio X* (d'ora in poi *PdR*). La relazione, come prescritto, dà motivamente atto della coerenza dello stesso con il piano strutturale e della conformità con il regolamento urbanistico.

In data 21/03/2023, prot. 22936, la ditta proprietaria degli immobili di tipo residenziale ubicati in via San Pio X ed identificati in Catasto al foglio 94, particelle n. 406 e n. 407, ha presentato la richiesta di avviare il procedimento per la formazione di un piano di recupero, redatto ai sensi dell'art. 119 della LR n. 65/2014, finalizzato al recupero del patrimonio edilizio esistente, al miglioramento della qualità abitativa e al riordino del tessuto insediativo, attraverso interventi di demolizione e ricostruzione di volumetrie esistenti.

Il RU, pur essendo in presenza di un contesto di città diffusa, inserisce detti immobili nel tessuto insediativo "*CS Sottosistema Funzionale dei centri e nuclei storici*", disciplinato dall'art. 27 delle norme tecniche di attuazione (NTA), il quale, in assenza di pianificazione attuativa, limita gli interventi edilizi alla ristrutturazione conservativa.

L'intervento di cui trattasi si presenta quale intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso la demolizione del fabbricato distinto al mapp. 407, in pessimo stato di conservazione, e la sua ricostruzione in accorpamento al fabbricato distinto al mapp. 406, con contestuale riorganizzazione delle sistemazioni esterne e dei connessi standard privati, oltre ad un incremento di superficie coperta; mentre la superficie edificata e la volumetria e risulteranno leggermente inferiori a quelle esistenti.

Poiché la previsione progettuale supera le possibilità d'intervento connesse alla ristrutturazione edilizia, in forza delle disposizioni del RU, occorre procedere preventivamente alla redazione di un piano di recupero ai sensi dell'art. 119 della LR n. 65/2014 (*PdR*).

Motivazioni ed obiettivi del PdR

Il *PdR* proposto persegue i seguenti obiettivi:

- eliminare il rischio per l'incolumità delle persone attraverso la demolizione del fabbricato fatiscente ubicato in adiacenza con la viabilità pubblica;
- valorizzare il contesto insediativo, riducendo la dispersione abitativa, attraverso la creazione di una nuova unità immobiliare residenziale, in accorpamento ad un altro edificio esistente.



SETTORE LAVORI PUBBLICI - ASSETTO DEL TERRITORIO -
 PROTEZIONE CIVILE
 servizio pianificazione del territorio

Il Piano, interessando solo aree private senza alcun incidenza sulle opere di urbanizzazione non comporta per la proprietà alcuno degli obblighi di cui all'art. 28, comma 5, Legge n. 1150/1942 e successive modificazioni, e conseguentemente non necessita la redazione di uno schema di convenzione.

Procedimento di formazione

Il procedimento di formazione dei piani attuativi, ivi compresi i piani di recupero, è disciplinato dall'art. 111 della LR n. 65/2014. Non è previsto, pertanto, l'avvio del procedimento di cui all'art. 17 della stessa legge regionale. Nel caso in questione non è prevista neanche la procedura di valutazione ambientale strategica, in quanto ricorrono le condizioni di esclusione di cui all'art. 5 bis, comma 2, della LR n. 10/2010.

L'Ufficio Tecnico del Genio Civile, ai sensi dell'art. 104 della LR 65/2014, con nota pervenuta al protocollo comunale n. 87517 del 9/11/2023 ha rilasciato l'attestazione di deposito n. 2309 per la documentazione relativa alle indagini geologiche, anche ai fini dell'espressione del parere di cui all'art. 89 del DPR 6/6/2001 n. 380, per cui si può procedere all'adozione dell'atto.

Coerenza con il PS

Il PS inserisce l'area d'interesse nel contesto del *Sistema territoriale di pianura - Sottosistema funzionale degli insediamenti - città diffusa* - i cui obiettivi sono elencati agli artt. 77 e 80 della disciplina di piano. Per quanto d'interesse del presente procedimento si richiamano le seguenti disposizioni:

- Art. 77. *Obiettivi, criteri e prestazioni generali per il Sistema funzionale degli insediamenti:*

- *contenere l'ulteriore consumo di suolo, privilegiando le azioni di recupero del patrimonio edilizio esistente non congruamente utilizzato o in conflitto funzionale con il contesto e realizzando le trasformazioni urbanistiche e le addizioni residenziali in forme compatte;*
- *garantire agli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica ed edilizia ed ai restauri un livello di qualità coerente con il contesto nel quale vengono realizzati e promuovendo l'uso di tecnologie e di criteri progettuali finalizzati al risparmio energetico e della risorsa idrica;*

- Art. 80. *Obiettivi, criteri e prestazioni per il Sottosistema funzionale della città diffusa:*

- *la rivalutazione e riqualificazione degli ambiti territoriali della città diffusa, dove l'elemento della discontinuità rappresenta un valore da salvaguardare;*

Sull'area incidono, inoltre, le disposizioni riferite all'UTOE n. 4 - Centro Città di cui all'art. 125. In particolare si richiama l'obiettivo della *"riqualificazione del tessuto urbanistico mediante la ricucitura dell'edificato di recente formazione con il consolidato nucleo storico"*.

Quanto sopra richiamato trova un riscontro con la l'intervento proposto, che risulta, pertanto, coerente con i contenuti del PS.

Conformità con il RU

Il RU inserisce l'area d'intervento nel tessuto insediativo *"CS Sottosistema Funzionale dei centri e nuclei storici"*, disciplinato dall'art. 27 delle norme tecniche di attuazione (NTA), che impone la redazione di un piano di recupero per gli interventi che superano la categoria edilizia della ristrutturazione conservativa.

In particolare il comma 12 dell'articolo citato dispone che *"al fine di superare situazioni di degrado urbanistico ed edilizio e di valorizzare organicamente l'abitabilità e la funzionalità dei centri storici, ivi compreso il reperimento degli standard pregressi previsti dal PS, è necessaria la predisposizione di idonei PdR di iniziativa pubblica che possono essere estesi anche a singole parti organiche dei centri o nuclei"*



SETTORE LAVORI PUBBLICI - ASSETTO DEL TERRITORIO -
PROTEZIONE CIVILE
servizio pianificazione del territorio

storici interessati. E' altresì possibile identificare ambiti nei quali perseguire la rigenerazione del tessuto edilizio esistente mediante interventi subordinati a PdR di iniziativa privata. Tali Piani possono comportare un insieme organico di interventi compresi il C.uso e la Sost. entro il limite massimo del 20% della VC esistente, volto a ricomporre l'insieme dell'edificato e delle sue pertinenze esterne in coerenza con le caratteristiche del contesto storico di appartenenza. Il PdR comporta l'obbligo del correlato reperimento dei parcheggi pertinenziali nella misura del 50% dei valori minimi previsti dall'Art. 9 e con possibile monetizzazione degli standard pubblici."

La proposta in questione rientra nei requisiti stabiliti dal comma 12 dell'art. 27 e rispetta i parametri urbanistico-edilizi stabiliti dal RU.

Conclusioni e certificazione

Tutto quanto sopra visto e considerato ed accertata, conseguentemente, la regolarità del procedimento, il sottoscritto arch. Lorenzo Tonarelli, responsabile del procedimento per l'approvazione della *Piano di recupero di iniziativa privata in via San Pio X*, in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 33 della LR n. 65/2014 "Norme per il governo del territorio",

CERTIFICA

che il procedimento di formazione del *PdR* di cui trattasi si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti, in coerenza con il PS ed in conformità con il RU.

Massa, 29 dicembre 2023

Il responsabile del procedimento

Arch. Lorenzo Tonarelli