

SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO ED  
EDILIZIA PRIVATA  
servizio pianificazione del territorio

---

PIANO DI RECUPERO PER LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO SITO IN  
VIA DELLE MURA EST

**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 deliberazione n. 142 del 30/7/2019.

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 per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato sito in via delle Mura Est*" (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.

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, come confermato dalla nota dell'Autorità competente VAS del 22/6/2021, prot. n. 42179.

**Motivazioni ed obiettivi del PdR**

Il *PdR* riguarda una piccola area ubicata all'interno del perimetro del centro storico di Massa adiacente alle mura storiche della città, classificata dal RU come *CSI - Tessuto storico medievale*, disciplinato all'art. 27 delle norme tecniche di attuazione. Sull'area insiste un fabbricato privo di qualsiasi valore storico-architettonico, in pessimo stato di conservazione, parzialmente privo di copertura - demolita a seguito dell'evento sismico del 2013 - ed addossato alle mura storiche tutelate dal *Codice dei beni culturali e del paesaggio - Parte II*.

Il RU sottopone il centro storico di Massa all'obbligo della redazione di uno specifico piano di recupero (art. 27, comma 4 e comma 12), in assenza del quale, pone delle limitazioni alle possibilità di intervento edilizio (art. 27, commi 5 e 6). In questo caso la categoria massima consentita è la ristrutturazione edilizia conservativa, categoria che non consente il recupero del fabbricato nel rispetto delle condizioni volte alla tutela e alla valorizzazione del bene culturale costituito dalle mura storiche.

Infatti, l'intervento di recupero, al fine di consentire la leggibilità e l'accesso alle mura storiche per futuri interventi di manutenzione, comporta necessariamente la demolizione del fabbricato ad esse addossato e la sua ricostruzione, senza incrementi di volumetria, in posizione distanziata di circa un metro dalla mura.

Dette opere consistono in trasformazioni edilizie riconducibili a categorie d'intervento superiori a quella della ristrutturazione conservativa e necessitano, pertanto, della formazione di uno specifico piano di recupero ai sensi dell'art. 119 della LR n. 65/2014.

Da qui la necessità di procedere alla formazione di un "*Piano di recupero per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato sito in via delle Mura Est*", all'interno del centro storico della città, con individuazione dell'area in oggetto quale unità minima d'intervento. L'intervento si configura, quindi, come un miglioramento della qualità insediativa del contesto urbano interessato, rimuovendo l'attuale stato di degrado e consentendo, al contempo, gli interventi manutentivi sulle mura storiche.



SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO ED  
 EDILIZIA PRIVATA  
 servizio pianificazione del territorio

L'attuazione del PdR non prevede incrementi delle consistenze edilizie e non comporta, conseguentemente, per la proprietà, alcuno degli obblighi di cui all'art. 28, comma 5, Legge n. 1150/1942 e successive modificazioni. Non è necessaria la redazione di uno schema di convenzione.

### Coerenza con il PS

Per quanto d'interesse si richiamano gli artt. 43 *Invariante delle testimonianze storiche, artistiche, culturali, paesaggistiche e naturali* e art. 78 *Obiettivi, criteri e prestazioni per il Sottosistema funzionale dei centri e nuclei storici* contenuti nella disciplina del PS.

L'art. 43, nella sezione dedicata alle "regole" da rispettare per la formazione del RU stabilisce quanto segue:

*"il RU analizza nel dettaglio i nuclei di antica formazione, gli insediamenti residenziali contestuali alla Zona Industriale Apuana ed il villaggio UNRRA, dettando per essi le modalità d'intervento sulla base di una corretta ed attenta indagine dello stato di fatto che consideri l'assetto urbanistico, i dati storici, la destinazione d'uso, la tipologia e le caratteristiche costruttive e decorative degli edifici. In particolare il RU e gli altri atti di governo del territorio disciplinano gli interventi ammissibili in detti ambiti territoriali, fatto salvo, in regime di salvaguardia, quanto consentito all'art. 150 della presente disciplina, prevedendo:*

- *la riqualificazione del tessuto edilizio ed il recupero della leggibilità delle caratteristiche e delle tipologie edilizie storiche;*
- *la tutela od il recupero delle caratteristiche storiche e tipologiche degli immobili, anche attraverso la riqualificazione degli edifici, utilizzando materiali e tecnologie idonee a recuperare e preservare le caratteristiche storiche-architettoniche degli immobili;*
- *la riqualificazione dell'ambiente urbano, dei percorsi stradali degli spazi pubblici e privati e dell'arredo urbano;*
- *le utilizzazioni compatibili rispetto ai caratteri degli immobili al fine del riequilibrio delle funzioni dislocate sul territorio;*
- *il soddisfacimento delle esigenze residenziali e il recupero delle attività compatibili;*
- *l'adeguamento degli impianti e dei servizi tecnologici di ogni unità edilizia;*
- *la riutilizzazione degli edifici di pubblica proprietà ed il loro recupero per la dotazione di appropriati standard urbanistici per attrezzature di interesse collettivo;*
- *l'adeguamento funzionale delle urbanizzazioni e delle infrastrutture a carattere urbano o la realizzazione di quelle mancanti;"*

L'art. 78 in relazione al Sottosistema funzionale dei centri e nuclei storici stabilisce per il RU i seguenti obiettivi:

- *la conservazione e l'integrità dell'impianto urbanistico e architettonico;*
- *l'attività di manutenzione, restauro e riqualificazione del patrimonio storico, ricercando forme di incentivazione;*
- *la tutela degli esercizi commerciali e dell'artigianato di valore storico;*
- *la delimitazione corretta di ciascun nucleo, scendendo nel dettaglio dell'evoluzione storica dell'aggregato e mettendo in evidenza il processo di crescita degli edifici, la presenza di superfetazioni, l'uso originario dei volumi e delle pertinenze, analizzando conseguentemente i rapporti tra pertinenze, edifici e percorsi.*

in particolare, per quanto incidente sull'area in oggetto:



**SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO ED  
 EDILIZIA PRIVATA**  
 servizio pianificazione del territorio

- *la valorizzazione degli spazi pubblici pavimentati e le superfici a verde conservandone o recuperandone la consistenza, gli aspetti formali, le caratteristiche funzionali e la fruibilità pubblica, anche ai fini del sostegno e della promozione dei negozi di vicinato esistenti o potenziali;*
- *il recupero e la valorizzazione del recinto delle mura cittadine sia nelle forme presenti, che in quelle relitte che nei tracciati preesistenti alla loro demolizione con segni atti a rendere evidenti l'organicità dell'impianto murario originale. Tale impianto murario dovrà essere assunto quale "monumento cittadino" soggetto alle necessarie opere di restauro e per quanto possibile al ripristino;*
- *allontanare, come specifico obiettivo della Disciplina della localizzazione delle funzioni, quelle che risultino incompatibili o incongruenti con il contesto, e favorire, nel recupero edilizio e funzionale degli edifici dismessi o sotto utilizzati, l'incremento della presenza di residenti stabili, la crescita del commercio di vicinato e dell'artigianato di servizio alla residenza, l'insediamento o la crescita di luoghi e strutture per la promozione di attività socio-culturali e per il turismo di qualità;*
- *la definizione di un piano particolareggiato o di recupero che attraverso un più dettagliato riconoscimento delle invarianti tipologiche e morfologiche dell'aggregato individui le parti non modificabili e quelle passibili di trasformazione, nonché le unità minime di intervento e le categorie dei lavori ammissibili per ciascuna di esse oltre alla individuazione degli spazi pubblici necessari per la realizzazione degli obiettivi.*

Il PdR prevedendo il recupero di un fabbricato esistente con tipologia e materiali adeguati al contesto storico e, soprattutto, la creazione di *corridoio* che allontani il fabbricato dalle mura storiche, aumentandone la leggibilità e consentendone la manutenzione, risulta coerente con le disposizioni sopra richiamate, in particolare con *"la riqualificazione del tessuto edilizio ed il recupero della leggibilità delle caratteristiche e delle tipologie edilizie storiche"* e con *"il recupero e la valorizzazione del recinto delle mura cittadine"*.

#### **Conformità con il RU**

Per quanto d'interesse si richiama l'art. 27 *Interventi nei tessuti della città storica - Regime normativo di conservazione* - delle norme tecniche del RU, ed in particolare

- *comma 1. Nei tessuti nonché sugli edifici e sui complessi di valore storico, architettonico e/o culturale indicati nella Tavola QP.1 sub "Città storica" (CS) si applica il regime normativo di conservazione di cui si precisano di seguito le finalità e le categorie degli interventi ammessi sui singoli edifici, sui manufatti, sugli spazi pubblici di relazione e sugli spazi di pertinenza privati;*
- *comma 2. Finalità del regime normativo di conservazione. La norma persegue l'obiettivo di tutelare l'integrità del tessuto e dei singoli edifici e manufatti nelle loro componenti identitarie e storico-culturali, formali e strutturali nonché nella loro leggibilità rispetto al contesto, indicando allo scopo gli interventi ammissibili e quelli eventualmente obbligatori o raccomandati per il miglior perseguimento dell'obiettivo fissato;*
- *comma 4. Centri e nuclei storici sottoposti a obbligo di PdR. Il RU prevede l'obbligo di piano di recupero (PdR) esclusivamente per il centro storico di Massa e per il centro storico di Borgo del Ponte, individuando i rispettivi perimetri con apposito segno grafico sulle Tavole progettuali del RU.*
- *comma 8. Interventi ammessi sulle componenti della "città pubblica" (spazi comuni-infrastrutture-servizi). Gli interventi ritenuti necessari dal Comune per il mantenimento dello stato di efficienza, di funzionalità e di decoro degli spazi, degli arredi e delle componenti infrastrutturali della città pubblica, ivi compresa la localizzazione di opere d'arte e monumenti, sono ammessi anche in assenza di PdR in funzione della valorizzazione e conservazione dei contesti interessati. Detti*



**SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO ED  
 EDILIZIA PRIVATA**  
 servizio pianificazione del territorio

*interventi devono essere eseguiti con l'uso di materiali, tecniche e finiture congrue col tessuto storico di contesto e dimostrare la compatibilità con la tutela la conservazione e/o la valorizzazione del suddetto contesto.*

- *comma 9. Interventi ammessi sulle aree verdi/alberate, orti, frutteti, giardini, verde ornamentale di natura privata interni al tessuto CS. Sono ammessi tutti gli interventi idonei alla buona conservazione e prosecuzione degli usi vigenti e delle attività esercitate, ivi comprese le trasformazioni colturali e il cambiamento di status fra le diverse modalità di gestione, ad eccezione delle aree alberate che devono rimanere tali, ferme restando le pratiche di coltura, pulizia e mantenimento previste dalla legislazione e regolamentazione in materia.*
- *comma 11. Interventi obbligatori su aree residuali o in degrado e/o adibite ad usi incompatibili, quali discariche a cielo aperto, depositi incustoditi, ecc. I proprietari degli immobili in oggetto sono obbligati ad intervenire mettendo in atto interventi di pulizia, di sistemazione e di arredo idonei a portare ad una condizione di decoro lo status dei medesimi, pena l'intervento sostitutivo del Comune i cui oneri saranno posti a carico degli interessati.*
- *comma 12. Interventi di Rist.urb subordinati a PdR di iniziativa pubblica o privata. 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 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 SUL 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.*

Il PdR, con le motivazioni e gli obiettivi precedentemente illustrati, attua le disposizioni del RU in merito al regime normativo di conservazione, con particolare riferimento alle disposizioni di cui ai commi 2, 4, 8, 11 e 12 dell'art. 27 della norme tecniche di attuazione.

### **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 del piano attuativo di cui all'oggetto, in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 33 della LR n. 65/2014 "Norme Per il Governo del Territorio", verificato che il PdR attua le disposizione del PS e del RU, non modificando il quadro progettuale del RU approvato e senza incidere sugli aspetti di coerenza con i piani sovraordinati né sugli aspetti ambientali e paesaggistici,

### **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 Piano strutturale ed in conformità con il RU.

Il Responsabile del procedimento

Arch. Lorenzo Tonarelli