

Indice:

1	Premessa	2
2	Dati dimensionali	3
3	Soddisfacimento degli standard di piano.....	3
4	Fattibilità dell'intervento privato	3
5	Fattibilità del parcheggio pubblico.....	4

1 Premessa

Il PA riguarda un'area situata nel Comune di Massa in via Benedetto Croce censita al NCT al foglio 94 mappali 1062, 1064, 1066, 1068 e 1070, indicata in seguito come sub-comparto R1b.

Il presente Piano attuativo di iniziativa privata (PA) è uno strumento urbanistico di dettaglio redatto ai sensi dell'art. 70 della LR n. 1/2005. Il PA è conforme al vigente PRGC in quanto espressamente previsto dalla specifica variante finalizzata all'attuazione degli interventi previsti dal Piano integrato di sviluppo urbano sostenibile (PIUSS) del Comune di Massa approvata dal Consiglio comunale con deliberazione n. 18 del 24 febbraio 2010.

All'interno della disciplina della Variante PIUSS l'intervento è regolato dalla scheda R1 ed investe due comparti: il primo denominato Pomario SUD di mq 14.482 porzione del più ampio Pomerio Ducale e di proprietà dei proponenti, è formato a sua volta da due lotti Area 1 di mq 11.660 ed Area 2 di mq 2.822

Il secondo comparto, di proprietà Comunale, Area 3 di mq 2.040 è situato in Via Benedetto Croce ed è per l'appunto il lotto oggetto del PA di iniziativa privata.

L'area soggetta a PA è individuata dal Piano di intervento urbano di sviluppo sostenibile (PIUSS) in funzione dell'attuazione dell'intervento di riqualificazione del Pomario Ducale, che costituisce uno degli elementi fondanti il PIUSS, dove si prevede di realizzare un ampio parco urbano, riportando per quanto possibile il Pomario alla sua storica destinazione.

Nel perseguimento di questo obiettivo l'Amministrazione ha applicato il principio della perequazione urbanistica compensativa, attribuendo all'area del Pomario una capacità edificatoria da trasferire in un'area di proprietà comunale collocata in via Benedetto Croce, denominata appunto sub-comparto R1b. La capacità edificatoria si concretizza in termini di superficie utile lorda (Sul) costruibile per la funzione residenziale con possibilità di collocare al piano terra del fabbricato attività commerciali, terziarie o artigianali compatibili con la residenza. Attraverso l'istituto della perequazione, previsto dall'art. 60 della LR n. 1/2005, si favorisce pertanto un interesse pubblico mediante l'attribuzione di una potenzialità edificatorie concessa ai privati in luogo del consueto indennizzo espropriativo, facilitando in tal modo l'attuazione di opere pubbliche di difficile realizzazione a causa delle limitate risorse economiche delle amministrazioni comunali.

In questo modo si predispongono le condizioni affinché vengano concretizzati gli obiettivi che il Comune ha posto per detta area, riportati nella scheda R1 allegata alla Variante PIUSS: *Realizzare un parco urbano, recuperando lo spazio pubblico dell'area prevalentemente ineditata, storicamente occupata dal Pomario del Duca Cybo e oggi in stato di completo abbandono e di cui restano solo parti della cinta muraria. Riorganizzazione della viabilità carrabile e pedonale in relazione anche agli interventi previsti nell'adiacente area R2, attraverso il prolungamento di Via Giampaoli e il suo raccordo, mediante rotatoria, con Via Bassa Tambura.*

Appare, dunque, evidente la chiarezza degli obiettivi nonché l'interesse del Comune nell'acquisizione di un'area strategica per il miglioramento della qualità dell'insediamento urbano.

La variante PIUSS prescrive, inoltre, che per tale sub-comparto sia elaborato un piano attuativo di iniziativa privata, nel quale dovranno anche essere esplicitate le caratteristiche, tipologiche e morfologiche degli interventi.

Il sub-comparto R1b ha una superficie complessiva di 2040 mq, di questi 1.515 costituiscono il lotto di edificazione, mentre i restanti 525 sono destinati a parcheggio pubblico. La realizzazione del parcheggio, attestato lungo via Benedetto Croce, è a carico dell'operatore privato che, sulla base

di una apposita convenzione, deve eseguire le opere e riconsegnare l'area al Comune a lavori ultimati.

Il Piano Attuativo prevede la costruzione di un nuovo edificio da svilupparsi al massimo su quattro piani fuori terra, per un'altezza massima di ml. 13,00, a destinazione residenziale con possibilità di collocare al piano terra del fabbricato attività commerciali, terziarie o artigianali compatibili con la residenza. Lo schema planimetrico riportato sulle Tavv. n. B1, B2 e B3, è da ritenersi indicativo, pertanto, in fase di rilascio del titolo abilitativo all'attività edilizia possono essere apportate modifiche riguardo alle dimensioni e al posizionamento del fabbricato sul lotto di pertinenza, nonché alle destinazioni dei vari locali e al numero delle unità immobiliari, fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici assegnati e delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dettate dalle presenti norme.

È inoltre prevista la realizzazione di un piano interrato da adibirsi a garage, locali di sgombero e/o locali tecnici, con possibilità di realizzare lo stesso fuori della sagoma del sovrastante edificio nei limiti indicati sulla tavola di progetto.

2 Dati dimensionali

La capacità edificatoria ammissibile espressa in metri quadrati di superficie utile lorda è determinata in sede di Variante PIUSS sulla base di parametri e calcoli di cui al capitolo 5 della Relazione illustrativa e riportata nella scheda R10 allegata alle norme tecniche di attuazione. Risulta, pertanto, una Sul massima edificabile pari a 1741.01 mq. La superficie del terreno che il Comune ha reso disponibile per gli interventi è pari a 2.040 mq, di cui 1.515 mq costituiscono il lotto edificabile e quindi verranno ceduti all'operatore privato. Sui restanti 525 mq l'operatore privato realizzerà un parcheggio pubblico e resteranno, pertanto, di proprietà pubblica.

Sulle tavole B1, B2, B3 allegate al PA è rappresentato l'edificio di progetto che, oltre a presentare la tipologia e qualità dell'intervento, dimostra la reale possibilità di collocare la Sul massima di progetto all'interno del lotto ceduto dalla Amministrazione.

3 Soddiscamento degli standard di piano

L'intervento previsto dal presente PA rientra nel quadro di previsione del PIUSS ed è appunto nel procedimento di Variante PIUSS che sono state effettuate le verifiche di sostenibilità degli interventi e le valutazioni relative all'uso delle risorse ed al soddisfacimento degli standard urbanistici. In questa sede merita semplicemente richiamare l'obbligo della realizzazione del parcheggio pubblico di 525 mq in fregio a via Benedetto Croce.

4 Fattibilità dell'intervento privato

I proponenti entrano nella disponibilità del terreno Area 3 (sub-comparto R1b), che attualmente è di proprietà comunale, nel momento in cui sottoscrivono la convenzione con la quale il privato in permuta concede la proprietà dell'Area 1 (sub-comparto R1a).

Una volta effettuata la convenzione fra pubblico e privato e divenuta operativa la permuta delle aree A1 e A3, la trasformazione urbanistica dei due sub-comparti può avvenire in modo del tutto autonomo.

Parte dell'Area 3, destinata alla realizzazione dello standard di parcheggio dovrà essere riconsegnata al Comune una volta terminati i lavori ed effettuato il collaudo tecnico-amministrativo.

La fattibilità dell'intervento privato sull'Area 3 oggetto di PA è dimostrata nelle tavole B1, B2, B3 allegate al PA, dalle quale si evince che la Sul disponibile, nonché il numero delle unità realizzabili possono essere interamente edificate all'interno del lotto con la tipologia e numero di piani rappresentati, nel rispetto delle normative urbanistiche ed edilizie nazionali, regionali e comunali.

All'interno del lotto edificabile possono essere realizzati i parcheggi di uso privato alle seguenti condizioni:

- spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione;
- stalli auto con dimensioni minime non inferiori a 2,5x5,0 m.

Per i parcheggi relativi alle attività commerciali, in aggiunta a quanto previsto dal comma precedente, devono essere previsti ulteriori spazi per parcheggi nella quantità minima di

- un metro quadrato per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- 40 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

I parcheggi sono previsti completamente interrati.

Non sussistono motivazioni di tipo geologico o idrogeologico che impediscano la realizzazione dell'intervento fuori terra o interrato così come consentito dalle norme tecniche di attuazione del PA e come dimostrato dalla relazione geologica allegata al PA.

L'area non è interessata da vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-architettonica, archeologica, idrogeologica, sismica o da altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano la realizzazione degli interventi o che li subordinano ad autorizzazioni di altre autorità.

I costi relativi alla costruzione dell'edificio nonché la sistemazione dell'area pertinenziale esterna, che rimane nella disponibilità del soggetto attuatore, sono completamente a carico del privato.

5 Fattibilità del parcheggio pubblico

Il parcheggio pubblico verrà realizzato nelle modalità indicate sulla tavole B1 e B4 allegate al PA.

Il progetto comprende la realizzazione di 26 parcheggi auto, la demolizione e ricostruzione del marciapiede, le sistemazioni delle zone sistemate a verde, la realizzazione delle recinzioni, oltre ad altre opere minori, per un costo complessivamente stimato di € 72.839,04 (vedi computo metrico estimativo allegato al PA).

Nel caso il parcheggio venga realizzato dal soggetto attuatore a scomuto degli oneri concessori, si è calcolato che l'importo degli stessi supera abbondantemente il costo previsto per la costruzione del parcheggio.

Importo indicativo degli oneri concessori:

- Volume indicativo della costruzione è di circa 6.000 mc (valore da stabilire al momento di rilascio del permesso di costruire);
- Oneri di urbanizzazione (valore indicativo): $6.000 \text{ mc} \times 40 \text{ €/mc} = \text{€ } 240.000,00$

Pertanto il costo di costruzione del parcheggio pubblico, che dopo la realizzazione sarà riconsegnato al comune è notevolmente inferiore all'importo degli oneri concessori che il soggetto attuatore dovrà versare per ritirare il permesso di costruire.