

Indice:

1	Premesse e riferimenti normativi	2
2	Inquadramento territoriale	2
3	Gli strumenti della pianificazione e gli atti di governo del territorio.....	3
3.1	Il Piano strutturale	3
3.2	Il piano regolatore generale comunale vigente	3
4	Motivazioni ed obiettivi generali del Piano attuativo	3
5	Configurazione quantitativa delle previsioni di progetto	4
6	Descrizione del nuovo fabbricato.....	6
7	Sostenibilità dell'intervento edilizio	7
7.1	Reti tecnologiche	8

1 Premesse e riferimenti normativi

Il presente Piano attuativo d'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. In particolare la previsione del piano attuativo è prescritta dall'art. 3, comma 1, delle norme tecniche di attuazione di detta variante e i relativi interventi sono regolati dalla scheda normativa R1 ad esse allegata. Il presente PA disciplina pertanto gli interventi contenuti nel PIUSS limitatamente al sub-comparto R1b.

Per la validità del PA si applica quanto indicato all'art. 68 della LR n. 1/2005, mentre per le procedure di approvazione valgono i disposti di cui all'art. 69 della stessa legge regionale.

Ai sensi dell'art. 11 della LR n. 1/2005, così come modificato dall'art. 36 della LR n. 10/2010 il PA non è sottoposto a valutazione integrata. Inoltre ai sensi dell'art. 5, comma 4, della LR 10/2010 non è soggetto nemmeno a valutazione ambientale strategica né a verifica di assoggettabilità. Le norme tecniche della Variante confermano tali esclusioni.

2 Inquadramento territoriale

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 sub-comparto è situato nella immediata periferia ad ovest del centro cittadino, in una zona denominata Zecca che si configura quale contesto urbano caratterizzato da edifici isolati che variano dalla piccola costruzione al condominio, con prevalente destinazione residenziale e sporadica presenza di attività commerciali ed uffici.

Lungo via Benedetto Croce, sul lato prossimo al centro, si attestano una serie di condomini con altezza variabile da quattro a sei piani, realizzati prevalentemente negli anni ottanta del secolo scorso.

La zona è servita da una comoda viabilità comunale e, data la vicinanza al centro città, sono facilmente accessibili i principali servizi e attrezzature pubbliche. Sono presenti tutte le urbanizzazioni necessarie ad un'area edificata quali linee del gas, rete elettrica, rete telefonica, acquedotto e fognature.

L'ambito della Zecca nasce come zona rurale con poche e isolate costruzioni attestata lungo la storica via Cervolapittola ed ampi spazi verdi coltivati ad orto e oliveto. Nel corso degli anni, a partire dal dopoguerra, si registra una graduale intensificazione dell'edificazione, con progressiva perdita della connotazione rurale del luogo. A seguito dell'approvazione del piano regolatore Dettiò nel 1972 e della successiva variante generale del 1980 l'attività edilizia subisce un sensibile incremento con la realizzazione di via Benedetto Croce e la costruzione di diversi condomini che mutano il volto della zona.

3 Gli strumenti della pianificazione e gli atti di governo del territorio

3.1 Il Piano strutturale

Il Comune di Massa è dotato di Piano strutturale approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 66 del 9/12/2010. La deliberazione di approvazione è stata pubblicata sul BURT n. 6 del 9/2/2011.

Dalla lettura delle tavole di indagine del Piano Strutturale rileva che l'area soggetta a PA ed il territorio circostante è così connotato:

- Uso del suolo ó Zone urbanizzate di tipo continuo e residenziale con presenza di residue attività agricole;
- Fasi storiche urbanizzazione ó vedi sopra;
- Beni Storici architettonici ed ambientali ó non si ravvisa nelle vicinanze la presenza di beni storici ed architettonici di rilevante valore;
- Funzioni ó si evidenzia la prevalenza di edifici residenziali, con l'incremento di costruzioni ad uso uffici, anche istituzionali e attività commerciali man mano che ci si avvicina al centro città;
- Vincoli e rischi ambientali ó per la zona non si ravvisano vincoli sovraordinati o rischi dovuti a pericolosità idraulica, geologica ed ambientale.

3.2 Il piano regolatore generale comunale vigente

Il Comune di Massa è dotato di un PRGC approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 10603 del 20/10/1980, nonché di un Piano Regolatore del Consorzio Zona Industriale Apuana approvato con deliberazione della GRT n. 821 del 6/2/1980 e successiva variante approvata con deliberazione della GRT n. 3464 del 19/4/1995.

Per quanto riguarda l'area oggetto del presente PA valgono le disposizioni di cui alla Variante al PRG finalizzata all'attuazione degli interventi previsti dal Piano integrato di sviluppo urbano sostenibile del Comune di Massa, approvata dal Consiglio comunale con deliberazione n. 18 del 24 febbraio 2010, con particolare riferimento all'art. 3, comma 1, delle norme tecniche di attuazione e alla scheda normativa R1 ad esse allegata.

Il PRG 1980 destinava l'area del Pomerio Ducale, individuata dal PIUSS òR1aö, in sede stradale, parco pubblico, zona per servizi ed attrezzature (stazioni autopulman) e zona per attrezzature sportive; quest'ultima area era dotata di una certa capacità edificatoria. L'area corrispondente al sub-comparto R1b era invece destinata a zona per servizi ed attrezzature (scuola materna).

All'interno della disciplina della Variante PIUSS l'intervento è regolato dalla scheda òR1ö ed investe due comparti: il primo denominato òPomerio SUDö òR1aö di mq 14.482 porzione del più ampio òPomerio Ducaleö e di proprietà dei proponenti, è formato a sua volta da due lotti òArea 1 di mq 11.660 ed òArea 2ö di mq 2.822

Il secondo comparto, di proprietà Comunale, òR1bö òArea 3ö di mq 2.040 è situato in Via Benedetto Croce ed è per l'appunto il lotto oggetto del PA d'iniziativa privata.

4 Motivazioni ed obiettivi generali del Piano attuativo

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 òPomerio Ducaleö, 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 lo strumento 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 R1ö allegata alla Variante PIUSS: *«Realizzare un parco urbano, recuperando l'uso 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 un'apposita convenzione, deve eseguire le opere e riconsegnare l'area al Comune a lavori ultimati.

5 Configurazione quantitativa delle previsioni di progetto

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 abilitativi 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.

La determinazione della Sul disponibile è dato dai parametri desunti dalla scheda R1ö allegata al PIUSS. La quantità edificatorie generate nel sub-comparti «R1a» si realizzano nel sub-comparto R1b. e sono state calcolate sulla base dei seguenti parametri:

- a) I_{p1} (indice di perequazione) = 0,12 mq/m, applicate alle aree cedute al Comune,
- b) incremento il valore ottenuto al punto a) del 15,38% a compensazione del minor valore relativo dell'area corrispondente al sub-comparto R1b (Area 3), in quanto collocata in un ambito urbano più periferico, rispetto alla equivalente porzione di superficie del sub comparto R1a (Area 1) ceduta al Comune;
- c) alla quantità risultante dai punti a) e b) va aggiunta la capacità edificatoria per attrezzature sportive che insiste nell'Area 1, riparametrata in funzione del maggior valore di mercato connesso alla destinazione residenziale associata all'Area 3.

La superficie effettiva della porzione di Area 1 di cui si prevede la cessione al Comune risulta la seguente: $S1 = \text{Area 1} \pm (\text{Area 3} - \text{Sup. parcheggio pubblico su Via B Croce}) = 11.660 \pm (2040 \pm 525) = 10.145 \text{mq}$

La superficie utile lorda (Sul) si calcola come somma delle seguenti superfici:

- Sul punto a), derivante dalla perequazione per cessione aree: $Sul1 = (S1 \times I_{p1}) = (10145 \times 0,12) \times = 1217,40 \text{mq}$
- Sul punto b), derivante dall'incremento del 15,38% della Sul1: $Sul2 = Sul1 \times 15,38\% = 187,24 \text{mq}$
- Sul punto c), derivante dal recupero della capacità edificatoria per attrezzature sportive dell'Area 1: $Sul3 = 336,37 \text{mq}$

Da quanto sopra ottenuto si ricava una Sul massima edificabile pari a 1741.01 mq.

Per quanto riguarda il numero degli abitanti insediabili sono calcolati così come segue:

- Volume previsto \pm circa mc 5,700 / 88 = n. abitanti 65
- Dal numero massimo di alloggi $22 \times 3 = \text{n. abitanti } 66$

In fase di progettazione, la verifica del rispetto della Sul massima realizzabile deve essere condotta sulla base della definizione di cui all'art. 8 delle NTA della Variante PIUSS e quindi quale somma delle superfici dei piani al netto dei muri perimetrali. Tale definizione è stata mutuata da quella contenuta nel Piano Strutturale adottato, riferimento obbligato al momento dell'approvazione della Variante PIUSS. Fermo restando quanto sopra, merita rilevare che, in sede di approvazione del Piano Strutturale, a seguito di specifiche osservazioni, il Consiglio comunale ha ritenuto di modificare la definizione di Sul, includendo in essa anche l'incidenza dei muri perimetrali ed aggiornando conseguentemente il dimensionamento massimo sostenibile. In sostanza tale modifica non ha comportato modifiche al dimensionamento del piano ma si è esaurita semplicemente nel cambio della modalità di calcolo di una medesima quantità. Di conseguenza, ai fini del presente Piano attuativo, la variazione nella definizione di Sul è del tutto ininfluenza, in quanto non incide sulla reale consistenza del fabbricato, che resta invariata, a prescindere dalle modalità in cui questa viene computata.

La presenza della nuova costruzione non contrasta e ben si inserisce nel contesto urbano in essere, già fortemente connotato da una rete stradale e con delle tipologie edilizie del tutto simili al nuovo edificio che si va a proporre.

Nell'area non ricadono vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano la realizzazione del piano o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità.

6 Descrizione del nuovo fabbricato

Il fabbricato di progetto pur sfruttando i parametri dimensionali consentiti dalla già citata scheda R1 allegata al PIUSS, risponde sia alle richieste di un adeguato livello qualitativo architettonico dell'intervento che ai principi relativi alla sostenibilità e al risparmio energetico che le norme dello stesso PIUSS suggeriscono.

Alcuni dei principi dettati dalla filosofia del PIUSS non sono visti dagli attuatori come degli impedimenti, bensì come utili indicazioni per proporre una edilizia di una buona qualità, sicuri che il rispetto dei canoni oltre a rendere interessante l'immobile per i futuri fruitori, contribuisca al miglioramento della scena urbana.

I principi ispiratori sono fondamentalmente tre: il rapporto con il contesto, la qualità architettonica e la sostenibilità dell'intervento.

L'ambiente del fabbricato è rappresentato da un contesto edificato, periferico rispetto al centro cittadino, caratterizzato da edifici isolati di piccole dimensioni o da condomini alti fino a sei piani che si attestano lungo la strada pubblica; rispetto ai citati condomini l'edificio di progetto è tutto sommato di modeste dimensioni e l'impianto planimetrico nonché l'aggregazione dei volumi contribuiscono a mitigare l'impatto ambientale.

Difatti la massa della costruzione viene scomposta in un a schema ad H che conferisce maggior leggerezza all'edificio; inoltre l'arretramento dell'ultimo piano per la realizzazione degli attici quasi fa scomparire l'ultimo piano riducendo ulteriormente la percezione dell'edificio.

Le sistemazioni a terra prevedono l'utilizzo a giardino dell'area libera con una consistente piantumazione di essenze che circonda il nuovo fabbricato costituendo una cornice per lo stesso e nascondendolo dalla vista esterna; le terrazze sugli attici saranno dotate di ampie fioriere.

Si sono adottate alcune soluzioni architettoniche che hanno garantito la scomparsa dalla vista degli impianti tecnologici: le tubazioni sono contenute entro cavedi interni, le caldaie sono collocate all'interno di apposite nicchie a scomparsa, mentre un cordolo sulla copertura nasconde completamente i previsti pannelli solari, termici o fotovoltaici, o altri impianti tecnologici esterni. È prevista una sola antenna condominiale per la ricezione dei programmi televisivi.

Il fabbricato è formato da un piano interrato destinato parcheggio con delle piccole cantine a servizio degli appartamenti; parte dell'interrato è previsto fuori sagoma così da ottenere un capiente parcheggio completamente nascosto alla vista, eliminando in questo modo spazi di sosta esterni. L'area di pertinenza sarà sistemata a giardino anche nella parte soprastante il parcheggio attraverso riporto di terreno vegetale sopra i solai.

I quattro piani fuori terra saranno adibiti a residenza, anche se permane la possibilità di destinare il solo piano terreno ad attività commerciali, artigianali o direzionali compatibili con la residenza.

Il fabbricato è costituito da uno schema ad H, formato da corpo centrale contenente il sistema distributivo verticale e due corpi laterali con la parte esterna chiusa da due pareti a semicerchio.

Da una delle semicorti, quella rivolta verso la strada, tramite un vialetto si accede nell'androne di ingresso, completamente vetrato ed aperto in altezza su tutti i quattro piani dell'edificio. Ogni piano può contenere al massimo sei appartamenti.

Le parti comuni sia all'interno che all'esterno della costruzione sono completamente accessibili alle persone disabili, mentre gli appartamenti risponderanno al requisito della adattabilità degli ambienti.

Il fabbricato, sotto l'aspetto morfo-tipologico è concepito come l'aggregazione di una serie di moduli elementari che generano lo schema ad H. I vari piani sono evidenziati da materiali o colorazioni diverse in modo da creare equilibrati effetti cromatici.

7 Sostenibilità dell'intervento edilizio

L'intervento è stato progettato secondo i principi di edilizia sostenibile adottando soluzioni tecniche che garantiscono un elevato risparmio energetico secondo le indicazioni delle Linee Guida per l'edilizia sostenibile in Toscana emanate con DGR n. 218 del 3 aprile 2006.

Il punteggio complessivo dell'intervento, calcolato secondo le modalità previste nelle stesse Linee Guida in funzione delle prestazioni energetico-ambientali degli edifici, dovrà essere non inferiore a 4.

Nella fase di progettazione esecutiva del fabbricato deve essere predisposta una dettagliata relazione tecnica a cura di un tecnico competente, che dovrà assicurare la rispondenza ai requisiti di cui al D.Lgs 192/2005 e D.Lgs 311/2006, nonché ai requisiti minimi richiesti dalle NTA del PIUSS in materia.

Si prevede l'utilizzo di materiali e tecnologie atte al raggiungimento dei requisiti minimi di cui sopra, in particolare:

- Tipo di conduzione intermittente x la riduzione dei consumi
- Sistema di termoregolazione di ogni singola unità immobiliare, pilotato dalla temperatura media rilevata da 3 sonde di temperatura poste in 3 ambienti diversi, il sistema è dotato di programmatore che consente l'accensione e lo spegnimento automatico sino a 14 volte nell'arco di una settimana e la regolazione della temperatura media degli ambienti su due livelli nell'arco delle 24 h
- Impianto dotato di collettori complanari con tubazioni di andata e ritorno per ogni singolo corpo scaldante;
- Le murature devono rispondere alle caratteristiche previste dal Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n.192, Decreto Legislativo 29 dicembre 2006 n.311, Decreto Legislativo 30 maggio 2008 n.115, Decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009 n.59
- Gli infissi della tipologia in legno ó alluminio-legno/alluminio-pvc devono rispondere alle caratteristiche previste dal Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n.192, Decreto Legislativo 29 dicembre 2006 n.311 Ug e Uf con valori di Ug e Uf inferiori alle norme sopra citate
- Utilizzo di fonti di integrazione all'impianto riscaldante nella forma di rapporto idrico e accumulo per i boiler delle caldaie a condensazione (utilizzo di pannelli solari)
- L'utilizzo di soluzioni con vetrate o serre termiche saranno utilizzate per un apporto-recupero del calore che aumenterà le temperature del boiler di accumulo delle caldaie.
- Saranno adottate soluzioni che favoriscano l'illuminazione naturale dei locali
- Utilizzo di sistemi solari passivi; nel particolare gli appartamenti del piano attico, nella zona più soleggiata, saranno dotati di serre vetrate per captare e sfruttare l'energia solare così da avere un discreto risparmio energetico nella gestione degli appartamenti stessi, come dimostrato dalla relazione termica allegata al PA.

Anche il cavedio posto al centro degli appartamenti posti al piano attico sarà coperto da una serra termica che funzionerà da accumulo-scambiatore di calore ad integrazione del boiler collegato ai pannelli solari.

- Saranno adottate soluzioni che favoriscano l'isolamento acustico verso l'esterno, tra le unità contigue, tra gli ambienti interni agli appartamenti e comunque dovranno essere rispettati i requisiti minimi di legge in materia
- La prevista superficie minima permeabile del terreno favorisce la re immissione in falda di

parte dell'acqua meteorica.

- L'edificio deve essere dotato di impianto per il riciclo delle acque piovane;

7.1 Reti tecnologiche

L'allaccio alle reti tecnologiche avviene secondo le seguenti modalità:

- Rete elettrica ed illuminazione pubblica ó in conseguenza della nuova costruzione che si andrà a realizzare, dovrà essere costruita una nuova cabina di trasformazione da media (15 kv) a bassa tensione (400 V), nella posizione indicata sulla tavola di progetto n. 6, destinando una porzione di area ad uso esclusivo della cabina stessa: gli allacci alla rete pubblica saranno a carico degli attuatori.
- Rete acquedotto ó gli attuatori provvederanno ad inoltrare domanda di allaccio al fornitore del servizio; le spese di allaccio sono a carico del soggetto attuatore
- Rete gas - gli attuatori provvederanno ad inoltrare domanda di allaccio al fornitore del servizio; le spese di allaccio sono a carico del soggetto attuatore ó
- Fognatura Bianca ó gli attuatori provvederanno ad inoltrare domanda di allaccio all'amministrazione che provvederà all'esecuzione del tratto di fognatura dalla proprietà privata all'impianto comunale esistente posto al centro della strada; le spese di allaccio sono a carico del soggetto attuatore.
- Fognatura Nera ó gli attuatori provvederanno ad inoltrare domanda di allaccio alla società GAIA che provvederà all'esecuzione del tratto di fognatura dalla proprietà privata all'impianto comunale esistente posto al centro della strada; le spese di allaccio sono a carico del soggetto attuatore.