



COMUNE DI MASSA

ATTO DI CONSIGLIO del 05-02-2024 n. 27

OGGETTO:	PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA VIA SAN PIO X. ADOZIONE
-----------------	--

L'anno **duemilaventiquattro** il mese di **Febbraio** il giorno **cinque** alle ore **18:31** si riunito il Consiglio Comunale, in sessione straordinaria ed in seduta di prima convocazione, sotto la presidenza di INCORONATO AGOSTINO

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE, NOBILE ROBERTO

Sono presenti gli Assessori CELLA ANDREA ACERBO ROBERTO BASTERI MATTEO BERTONERI MONICA FERRARI MAURA GARAU GIORGIA MANGIARACINA FRANCESCO MERCANTI MARCO ROSSETTI ALICE

All appello risultano presenti i Signori Consiglieri

	Presente	Assente		Presente	Assente
PERSIANI FRANCESCO	X		FRUGOLI FILIPPO	X	
ALBERTI STEFANO	X		GIUSTI GIOVANNI	X	
ANDREAZZINI LODOVICO	X		GUIDI MARCO	X	
BADIALI FILIPPO	X		INCORONATO AGOSTINO	X	
BALLONI PAOLO		X	LUNARDINI MARCO	X	
BATTISTINI MARCO		X	MANNINI IRENE	X	
BENNATI DANIELA	X		MERCANTI CLAUDIA		X
BORDIGONI SERGIO	X		ORTORI SIMONE	X	
CAMERA ALFREDO	X		PASCUCCI LORENZO	X	
CANTONI ELEONORA	X		RICCI ROMOLO ENZO	X	
CARIOLI GABRIELE	X		RONCHIERI GIOVANBATTISTA	X	
CARMASSI DANIELE		X	SANTI GIOVANNA	X	
CASOTTI ALESSIA	X		TARABELLA ALBERTO		X
DELEANU ROBERT	X		TARANTINO DANIELE	X	

DELL'ERTOLE DINA		X	TENERANI BRUNO		X
DELLA PINA VALERIA	X		ZACCAGNA IVO	X	
EVANGELISTI MASSIMO	X				

PRESENTI	N. 26
ASSENTI	N. 7

Vengono nominati **DELLA PINA VALERIA FRUGOLI FILIPPO - TARANTINO**
 scrutatori i Signori **DANIELE**
 Consiglieri:

Durante la discussione del punto 1 entra il Cons. TARABELLA ALBERTO ed esce la Cons. MANNINI IRENE

Durante la discussione del punto 3 entra il Cons. TENERANI BRUNO; rientra la Cons. MANNINI IRENE; esce il Cons. ORTORI SIMONE

Durante la discussione del punto 4 entrano la Cons. MERCANTI CLAUDIA e il Cons. BATTISTINI MARCO; rientra il Cons. ORTORI SIMONE; esce il Cons. TARABELLA ALBERTO

Durante la discussione del punto 5 entrano i Cons. BALLONI PAOLO e CARMASSI DANIELE; rientra il Cons. TARABELLA ALBERTO

Durante la discussione del punto 8 escono i Cons. ANDREAZZINI LODOVICO e CARIOLI GABRIELE;

Durante la discussione del punto 9 esce la Cons. DELLA PINA VALERIA (**viene sostituita come Scrutatrice dalla Cons. MANNINI IRENE**)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che il Comune di Massa è dotato di Piano strutturale (PS) approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 66 del 9/12/2010 e di 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;

Vista la richiesta inoltrata in data 21/03/2023, prot. 22936, dalla 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, 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;

Premesso che il RU classifica 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;

Considerato che l'intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente comporta 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 risulteranno leggermente inferiori a quelle esistenti;

Dato atto che 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;

Rilevata, pertanto, la necessità di procedere alla formazione di un "*Piano di recupero di iniziativa privata in via San Pio X*", (d'ora in poi *PdR*);

Condivisa l'opportunità di procedere al recupero del patrimonio edilizio esistente, al miglioramento della qualità abitativa e al riordino del tessuto insediativo;

Tenuto conto che l'attuazione del *PdR* 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;

Valutato che il *PdR* consente di:

- 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;

Verificato che la proposta in questione possiede i requisiti stabiliti al comma 12 dell'art. 27 delle NTA di seguito integralmente riportato:

"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 progressi 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 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.";

Rilevato che il PdR rispetta i parametri urbanistico-edilizi stabiliti dal RU e dalle normative vigenti in materia;

Valutato di dover ritenere lo stesso come unità minima di intervento da assoggettare a piano di recupero, ai sensi dell'art. 28 della L. 457/78;

Preso atto che ai sensi del comma 2) dell' art. 5 della LR n. 10/2010 il PdR non necessita di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS) in quanto attua le previsioni del RU già sottoposto a VAS;

Preso atto che 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 il Comune può procedere all'adozione dell'atto;

Vista il rapporto, redatto dal garante dell'informazione di cui all'art. 37 della LR n. 65/2014, riguardo all'informazione e partecipazione dei cittadini al procedimento di formazione del piano (allegato 1);

Vista la dichiarazione del responsabile del procedimento (allegato 2) con la quale accerta e certifica che il procedimento medesimo si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;

Visto il parere di regolarità tecnica rilasciato dal dirigente del Settore Lavori pubblici - Assetto del territorio - protezione civile, ai sensi del D.Lgs. 267/2000;

Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione Consiliare permanente URBANISTICA in data 30.01.2024;

Vista la Legge 17/8/1942 n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la LR n. 65/2014 "Norme per il governo del territorio";

Visto il Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico della Regione Toscana approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 37 del 27 marzo 2015;

Vista la LR 12/2/2010 n. 10 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza";

Visto l'art. 42 del TU approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Uditi gli interventi:

-del Cons. LUNARDINI Presidente della Commissione Consiliare Urbanistica;

-della Cons. BENNATI;

-dell'Ass. ROSSETTI relatrice della presente proposta;

-della Cons. BENNATI, dei Cons. GUIDI (voto favorevole), ALBERTI (voto favorevole), PASCUCCI (voto favorevole), CAMERA (voto favorevole), BADIALI (voto favorevole), LUNARDINI (voto favorevole);

Visto il risultato della votazione effettuata con sistema elettronico e proclamata dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori precedentemente designati che ha riportato il seguente esito:
Consiglieri presenti n. 29 (assenti DELL'ERTOLE ANDREAZZINI CARIOLI DELLA PINA)
Voti favorevoli n. 28
Voti contrari n. --
Astenuiti n. 1 BENNATI

DELIBERA

1. Di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. Di adottare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 111 della LR n. 65/2014, il Piano di recupero di iniziativa privata in via San Pio X, dando atto che lo stesso si compone dei seguenti documenti (allegati al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale):
 - A. Quadro conoscitivo
 - o QC Relazione (allegato A1)
 - o QC Documentazione fotografica (allegato A2)
 - o QC Atti catastali (allegato A3)
 - o QC Tavole (allegati A4: 1-2-3-4-5.1-5.2-6.1-6.2-7-8)
 - B. Quadro progettuale
 - o QP Relazione (allegato B1)
 - o QP Relazione di coerenza (allegato B2)
 - o QP Norme tecniche di attuazione (allegato B3)
 - o QP Relazione geologica (allegato B4)
 - o QP Tavole (allegati B5: 1-2-3)

3. Di inviare la presente deliberazione al Presidente della Provincia.

Il presente atto deliberativo è dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, al fine di dare immediata attuazione alle nuove disposizioni in materia di pianificazione del territorio.

Consiglieri presenti n. 29 (assenti DELL'ERTOLE ANDREAZZINI CARIOLI DELLA PINA)
Voti favorevoli n. 28
Voti contrari n. --
Astenuiti n. 1 BENNATI

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
INCORONATO AGOSTINO

IL SEGRETARIO GENERALE
NOBILE ROBERTO

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del DLgs 07/03/2005 n. 82 e s.m.i (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune di Massa ai sensi dell'art. 3-bis del CAD
