

COMUNE DI MASSA MARITTIMA
PROVINCIA DI GROSSETO

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N.58 DEL 01-09-20

Ufficio: URBANISTICA

Oggetto: Variante urbanistica semplificata al Regolamento Urbanistico vigente di iniziativa privata per adeguamento della viabilità di accesso e riqualificazione all'area denominata Sant'Anna ai sensi degli artt. 30 e 252 ter della LRT. n. 65/2014 e ss.mm.ii..

ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 30,32 DELLA L.R.T. N. 65/14.

Oggetto: **Variante urbanistica semplificata al Regolamento Urbanistico vigente di iniziativa privata per adeguamento della viabilità di accesso e riqualificazione all'area denominata Sant'Anna ai sensi degli artt. 30 e 252 ter della LRT. n. 65/2014 e ss.mm.ii..**

ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 30,32 DELLA L.R.T. N. 65/14.

Visti:

- La Legge Regionale 10.11.2014 n. 65 (Norme sul Governo del Territorio) e s.m.i. e i relativi Regolamenti di Attuazione;
- La Legge Regionale n. 10/2010 e ss.mm.ii., recante “Norme in materia di Valutazione ambientale strategica (Vas) di Valutazione di impatto ambientale (Via), di Autorizzazione integrata Ambientale (AIA) e di Autorizzazione unica (AUA)”;
- Il PIT della Regione Toscana con valenza di Piano Paesaggistico approvato con D.C.R. n. 37 del 27.03.2015;
- Il PTCP della Provincia di Grosseto approvato con DPC n. 20 del 11.06. 2010;
- Il Piano Strutturale Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 21 del 31/03/2004 ai sensi e per gli effetti dell'Art. 36, Comma 10, della L.R. n° 5/1995, e pubblicato sul BURT n° 18 del 05/05/2004;
- Il Regolamento Urbanistico comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 48 del 30/07/2007, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 17 della L.R. n° 1/2005, e successive modificazioni ed integrazioni e pubblicato sul BURT n° 39 del 26/09/2007;

Premesso che:

- con Istanza di cui al **Prot. 7053 del 08.05.2020** e successiva integrazione di cui al **Prot. 7395 del 15.05.2020**, la proprietà rappresentata dal Sig. Giovanni Felino Locatelli in qualità di Presidente e legale rappresentante della Fondazione Rifugio Sant'Anna e dal Sig. Paolo Cavini in qualità di Presidente e legale rappresentante della PIX Due s.r.l., (divenuto ad oggi unico proprietario vedi Atto di Rogito allegato all'istanza), hanno avanzato una proposta di attivazione di procedura di Variante semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi della LRT. 65/2014 afferente i terreni e fabbricati identificati catastalmente al F. 148 P.Illa 73 sub 2-3-14-1516-17 e al F. 148 P.Illa 82 sub 16, finalizzata potenziamento del tessuto economico e sociale del quartiere;
- la Proposta di Variante urbanistica consiste nella modifica della destinazione di zona dell'area interessata, attualmente disciplinata nel R.U. vigente come sottozona “F4”, con la previsione di una Area a destinazione speciale, di seguito denominata “**Zona Territoriale**”

D – Sottozona a destinazione Speciale “DS”, destinata ad insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale, commerciale e di servizio che consentirà il recupero degli edifici esistenti, ex magazzini oggi in disuso, in edifici per esercizi di vicinato, servizi e uffici con la possibilità di ampliamenti volumetrici fino al 20% dell’esistente per un totale di circa 2000 mc; inoltre la proposta riguarda la realizzazione del prolungamento della strada che partendo da Via Gramsci si collegherà con via XXV Aprile. Tale previsione comporterà la modifica cartografica delle TAVV. 15 e 16 del Regolamento urbanistico Vigente;

- Dal punto di vista normativo la Variante comporterà l’inserimento di un nuovo l’articolo nelle NTA del RU vigente, denominato “**Art. 21bis - Sottozona DS – Area Sant’Anna a destinazione speciale**”, che prevederà, con intervento diretto, opere sino alla ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d’uso e, mediante Permesso di Costruire Convenzionato, gli interventi comportanti ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d’uso, la ristrutturazione urbanistica e la nuova edificazione;
- con **Delibera di Giunta comunale n° 96 del 10.06.2020**, avente ad oggetto “Atto d’indirizzo a procedimento per la Variante urbanistica semplificata al Regolamento Urbanistico di iniziativa privata per adeguamento della viabilità di accesso e riqualificazione all’area denominata Sant’Anna ai sensi degli artt. 30 e 252 ter della LRT. n. 65/2014 e ss.mm.ii”, l’Amministrazione comunale ha ritenuto la proposta vantaggiosa per l’economia e lo sviluppo del Comune di Massa Marittima, in quanto incentivante delle attività economiche e di servizio del tessuto urbano dell’area denominata Sant’Anna in considerazione dell’erigendo fabbricato commerciale ad oggi in fase di costruzione e ha dato mandato all’Ufficio Urbanistica di attivare le procedure finalizzate alla adozione ed approvazione della Variante di cui all’oggetto, nominando quale Responsabile del procedimento l’arch. Assuntina Messina ed il Garante dell’informazione e partecipazione il Resp. del Settore 1 Sig. Gucci Giuliana (**Vedi Allegato 1**);

Considerato che ai sensi dell’art. **252 ter** della LRT n. 64/2014, introdotto con la L.R.T. N. 69 del 22.11.2019, che reca “*Disposizioni particolari per interventi industriali artigianali, commerciali e di servizio*”, ferme restando le condizioni più favorevoli, nei casi di cui agli artt. 222, **228**, 229, 230, 231, 232, 233, 234, qualora il Comune abbia avviato il Piano operativo, sono ammesse Varianti agli strumenti urbanistici generali per interventi sul patrimonio edilizio esistente avente destinazione d’uso industriale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio in contesti produttivi esistenti. Al Comma 2 dello stesso articolo si specifica inoltre che le stesse varianti sono ammesse anche se comportanti il cambio di destinazione d’uso verso le categorie funzionali descritte;

Considerato che la Variante di cui all’oggetto, non rientra nei casi di esclusione di cui all’Art. 6 della L.R.T. n° 10/2010 e ss.mm.ii., e che per la stessa variante è stata attivata la procedura di Verifica di assoggettabilità a V.A.S., secondo quanto prescritto dall’Art. 5 bis, Comma 3, della L.R.T. n° 10/2010 e ss.mm.ii;

Considerato l’Art. 7 della L.R.T. n° 10/2010, che prevede l’obbligo del procedimento di V.A.S. all’interno di quello previsto per l’elaborazione, adozione, approvazione di piani e programmi e che prevede inoltre che la procedura di V.A.S. sia avviata dal Proponente, che qui è la Giunta Comunale e che tale procedimento deve concludersi anteriormente alla sua approvazione;

Vista la Delibera di Giunta Comunale n. 121 del 16.07.2020 avente ad oggetto l'Avvio del procedimento per la " Variante urbanistica semplificata al Regolamento Urbanistico vigente di iniziativa privata per adeguamento della viabilità di accesso e riqualificazione all'area denominata Sant'Anna ai sensi degli artt. 30 e 252 ter della LRT. n. 65/2014 e ss.mm.ii." ai sensi dell'art. 22 della L.R.T. n. 10/2010 - Verifica di assoggettabilità a V.A.S. **(Vedi Allegato 2)**

Dato atto che:

- ai fini della procedura di verifica di assoggettabilità a V. A. S. di cui sopra, la Variante è stata trasmessa all'Autorità Competente in materia di Vas del Comune di Massa Marittima (Nu.Co.V.) con Prot. 10506 del 17.07.2020;
- al fine delle consultazioni di cui all'art. 22 della L.R.T. 10/2010, con Prot. n. 10592 del 20.07.2020 l'atto di Avvio del Procedimento e suoi allegati sono stati trasmessi agli Enti e organismi pubblici stabilendo in 30 gg. il termine entro cui inviare gli eventuali contributi/pareri.

Accertato che entro il termine previsto di 30 gg. sono pervenuti i seguenti contributi/pareri da parte degli Enti **(vedi Allegato 3):**

- Prot. 10865 del 23.07.2020 **della Regione toscana – Ufficio Genio Civile Toscana Sud.**
- Prot. 11707 del 06.08.2020 **dell'Azienda AUSL Toscana Sud-Est:**
 - **Visto** il Verbale del 26.08.2020 trasmesso con Prot. 12702 del 26.08.2020 dall'Autorità Competente del Comune di Massa Marittima (NUCOV) con il quale, visti e considerati i contributi di cui sopra, si esprime ai sensi dell'art. 22 c.4 della LRT n.10/2010 e ss.mm. e ii., "**PARERE DI NON ASSOGGETTABILITÀ A VAS**, in quanto tale Variante ha effetti non significativi nei confronti delle risorse ambientali , a condizione che negli elaborati di Variante siano recepite le indicazioni espresse dagli S.C.A. ", **(Vedi Allegato 4)** e che tale provvedimento è stato pubblicato sul sito web del Comune di Massa Marittima.
 - **Dato atto che** tale Parere ha concluso la fase procedimentale di Valutazione ambientale strategica di cui alla LRT. N. 10/2010.

VISTA la documentazione della Variante inoltrata dal proponente, comprensiva della documentazione integrativa di cui al prot.. 11540 del 04.08.2020 e al prot. 12902 del 31.08.2020 in adeguamento di quanto espresso nei Pareri degli Enti, e costituita dai seguenti elaborati a far parte integrante e sostanziale del presente atto:

- **RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**
- **VUz001 - Cartografia_00 - INQUADRAMENTO URBANISTICO E QUADRO CONOSCITIVO**
- **VUz002- Previsione_00 PREVISIONE DI REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE E DI VARIANTE**

- RELAZIONE GEOLOGICA

Dato atto inoltre che con prot. 11743 del 06.08.2020, la Variante è stata oggetto del Deposito all'Ufficio Tecnico del Genio Civile Toscana Sud che lo ha acquisito con n. 1372 del 07.08.2020.

Vista la Relazione del Responsabile del Settore 3- Urbanistica –Pianificazione territoriale, Arch. Assuntina Maria Messina, ai sensi dell'Art. 18 della L.R.T. n. 65/2014, a far parte integrante e sostanziale del presente atto che da conto del procedimento istruttorio seguito, e attesta e certifica che il procedimento si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari, in piena coerenza interna ed esterna con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'art. 10 c.2 della LRT. N. 65/14 e che la variante è adeguata al PIT/PPR (**Vedi allegato 5**);

Vista altresì la Relazione del Garante della Informazione e Partecipazione ai Sensi dell'art. 37e 38 della L.R.T. n. 65/14, anch'essa allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale (**Vedi Allegato 6**);

Considerato che ai sensi dell'art. 39, comma 1, lett. b) del D.lgs. n. 33 del 14.03.2013 gli atti propedeutici alla formazione del presente atto sono stati pubblicati nell'apposita sezione sul sito web del Comune di Massa Marittima, e che a seguito dell'intervenuta adozione della Variante in oggetto si provvederà alla pubblicazione della Delibera e dei suoi allegati;

Ritenuto opportuno per quanto sopra descritto procedere all'adozione della Variante di cui all'oggetto;

Visto:

- il D. Lgs. 18.08.2000, n° 267;
- la L.R.T. n. 65/14 (Norme per il Governo del Territorio) e ss.mm.e ii.;
- la L.R.T. n° 10 del 12.02.2010 e ss.mm.ii., “Norme in materia di Valutazione ambientale strategica (Vas), di Valutazione di impatto ambientale (Via), di Autorizzazione integrata Ambientale (AIA) e di Autorizzazione unica (AUA)”;

Acquisiti i pareri previsti dall'Art. 49 del citato D. Lgs. n° 267/2000;

DELIBERA

1. Di richiamare le premesse sopra riportate che costituiscono parte integrante del presente deliberato;
- Di **ADOTTARE** la **VARIANTE URBANISTICA SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DI INIZIATIVA PRIVATA PER ADEGUAMENTO DELLA VIABILITÀ DI ACCESSO E RIQUALIFICAZIONE ALL'AREA DENOMINATA SANT'ANNA AI SENSI DEGLI ARTT. 30 E 252 TER DELLA LRT. N. 65/2014 E SS.MM.II.**” e costituita dall'articolo di norme tecniche di attuazione come di seguito:

- Art. 21bis - <i>Sottozona DS – Area Sant'Anna a destinazione speciale</i>
--

e cartograficamente individuata nell'area indicata con un retino rigato su fondo color magenta e costituisce Variante alla Tav. 15 – UTOE di Massa Marittima e Ghirlanda Area Nord e alla Tav. 16 UTOE di Massa Marittima e Ghirlanda Area Sud. del Regolamento Urbanistico vigente, i cui elaborati a corredo sono costituiti da:

- **RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**
- **VUz001 - Cartografia_00 - INQUADRAMENTO URBANISTICO E QUADRO CONOSCITIVO**
- **VUz002- Previsione_00 PREVISIONE DI REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE E DI VARIANTE**
- **RELAZIONE GEOLOGICA**

2. Di considerare, quale parte integrante e sostanziale della presente Deliberazione, i seguenti documenti:

- **Relazione del Responsabile del Settore 3- Urbanistica –Pianificazione del territorio, Arch. Assuntina Maria Messina, ai sensi dell'Art. 18 della L.R.T. n. 65/2014**, che da conto del procedimento istruttorio seguito, e nella quale il Responsabile del procedimento attesta e certifica che il procedimento si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari, in piena coerenza interna ed esterna con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'art. 10 c.2 della LRT. N. 65/14;
- **Il Rapporto predisposto dal Garante della Informazione e partecipazione elaborato ai sensi dell'art. 38 della LRT. N. 65/14 in data 01.09.2020;**

3. **DI DISPORRE** ai sensi dell'art. 19 comma 1 della L.R.T. 65/2014:

La comunicazione e la trasmissione degli atti unitamente agli elaborati relativi all'adozione della Variante Semplificata di cui trattasi, alla Regione e alla Provincia ai sensi dell'art. 32 comma 1 della L.R.T. 65/2014;

4. **DI DARE** notizia dell'avvenuta adozione ai sensi dell'art. 32 della LRT. 65/14 di cui al punto precedente mediante pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana (BURT);
5. **DI DARE ATTO** del Deposito del presente atto, unitamente agli elaborati della Variante di cui trattasi, presso la sede comunale - Ufficio Urbanistica - per la durata di 30 (trenta) giorni decorrenti dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di avvenuta adozione, entro il quale termine chiunque ha la facoltà di prendere visione degli atti e di presentare osservazioni;
6. **Di Dare** mandato all'Ufficio Urbanistica per la pubblicazione dell'Avviso di adozione sul sito web del Comune di Massa Marittima e per la trasmissione degli atti relativi alla Provincia di Grosseto ed alla Regione Toscana;

7. **Di Dare Atto** che il presente provvedimento non necessita del parere contabile poiché non comporta riflessi diretti ed indiretti sulla situazione economica e finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;
8. di dichiarare la presente Deliberazione urgente ed immediatamente eseguibile, ai sensi dell'Art. 134, Comma 4, del D. Lgs. n° 267/2000, al fine di procedere con tempestività agli adempimenti connessi con il presente atto.

Oggetto: Variante urbanistica semplificata al Regolamento Urbanistico vigente di iniziativa privata per adeguamento della viabilità di accesso e riqualificazione all'area denominata Sant'Anna ai sensi degli artt. 30 e 252 ter della LRT. n. 65/2014 e ss.mm.ii..

ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 30,32 DELLA L.R.T. N. 65/14.

PARERI DI CUI ALL'ART. 49 D.LGS N° 267 DEL 18/08/2000

Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA si esprime parere:

Data,

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Per quanto concerne la REGOLARITA' CONTABILE esprime parere:

Data,

IL RESPONSABILE DEL SETTORE FINANZIARIO