

**Comune di Massa Marittima**

Provincia di Grosseto



**Variante urbanistica al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.34 della LRT. n. 65/2014 e ss.mm.ii per la realizzazione di opera pubblica. Approvazione progetto di fattibilità tecnico- economica per la realizzazione di un edificio per n. 10 alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) da costruirsi nel comune di MASSA MARITTIMA ex ZONA P.E.E.P. Via BERLINGUER.**

**ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 34 DELLA LRT. N. 65/14.**

Relazione del Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 18 e dell'art. 32 L.R.T. n. 65/2014

Massa Marittima ottobre 2020

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Assuntina M. Messina

**La sottoscritta Arch. Assuntina Maria Messina, Responsabile del Settore 3, Urbanistica- Pianificazione del territorio del Comune di Massa Marittima, in qualità di Responsabile del procedimento della Variante urbanistica ai sensi dell'art. 34 LRT. n. 65/2014 al Regolamento urbanistico vigente in oggetto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 18 della LRT. n. 65/2014 (Norme per il Governo del territorio),**

**Premesso che**

- il Comune di Massa Marittima è dotato di PIANO STRUTTURALE COMUNALE approvato con Delibera di CC. N. 21/2004 pubblicata sul Burt n. 18 del 05.05.2004 e REGOLAMENTO URBANISTICO approvato con DCC n.48 del 30.07.07 e pubblicato sul Burt n.39del 26.09.2007.
- il soggetto gestore del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) della provincia di Grosseto, individuato dal LODE, il Livello ottimale d'esercizio di ERP, formato dai rappresentanti di tutti i 28 Comuni della provincia grossetana è Edilizia Provinciale Grossetana (E.P.G.) S.p.A., costituitasi il 18 dicembre del 2003,
- Con Prot. 10471 del 16.07.2020 e successiva integrazione Prot. 10620 del 20.07.2020 l'Amministrazione comunale ha fatto richiesta di inserimento nel Nuovo Piano operativo di Reinvestimento del Lode Grossetano per n. 10 alloggi nel Comune di Massa Marittima.
- Con **D.G.C. n. 186 del 20.10.2020** avente ad oggetto: PROGETTO DI FATTIBILITA' PER REALIZZAZIONE EDIFICIO DI 10 ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA IN ZONA P.E.E.P. -VIA BERLINGUER A MASSA MARITTIMA:DETERMINAZIONI, L'Amministrazione comunale ha espresso l'intenzione, ai sensi dell'art. 34 della LRT n. 65/2014, di approvare in Consiglio Comunale il progetto di fattibilità economica sviluppato dalla EPG (Edilizia Provinciale Grossetana) e relativo alla realizzazione di un fabbricato di 10 alloggi di edilizia residenziale pubblica(ERP) localizzato all'interno dell'area già definita nel Regolamento urbanistico come ex area PEEP Via Berlinguer, ritenendolo rivestire una utilità pubblica in quanto trattasi di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) e quindi riconoscendo la conformità all'interesse pubblico del progetto di fattibilità,

**DATO ATTO** che il progetto di fattibilità tecnico economica di cui trattasi è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica illustrativa
- Elaborato Grafico con piante prospetti e sezioni

- Elaborato Grafico con RU e Catasto
- Documentazione di Valutazione di Rischio Archeologico
- Relazione geologica-geotecnica-sismica con Allegati ( prove penetrometriche- indagine sismica in onde P, MASW e HVSR
- parere idroesigente

con il seguente Quadro economico

Quadri tecnici economici	progetto
(realizzazione tecnica)*	1.255.128,00
<b>C.R.N.(realizzazione tecnica)*</b>	<b>1.255.128,00</b>
Spese Tecniche	138.064,08
Prospezioni Geognostiche	12.551,28
Imprevisti	27708,48
Urbanizzazioni e area**	10.000,00
<b>C.T.N.(costo totale intervento)</b>	<b>1.443.451.84</b>
I.V.A.	256.548,16
<b>C.T.N. + I.V.A.</b>	<b>1.700.000,00</b>

**DATO ATTO** che con Prot. 15655 del 16.10.2020, la Variante è stata oggetto del Deposito all'Ufficio Tecnico del Genio Civile Toscana Sud che lo ha acquisito con il n. 1377 del 20.10.2020.

**DATO ATTO** che con D.G.C. N. 187 del 20.10.2020 è stata nominata la Sig. Giuliana Gucci Garante dell'informazione e partecipazione per la Variante di cui trattasi.

**DATO ATTO** che ai fini dell'art. 38 della LRT n. 65/14 e dell'Informazione e Partecipazione dei Cittadini e di tutti i soggetti interessati alla formazione della Variante, in accordo con il Garante della informazione e partecipazione è stato previsto in data 21.10.2020 un Incontro pubblico per informare i cittadini sui contenuti della Variante e poter raccogliere eventuali contributi alla stessa. Tuttavia, a causa della situazione della emergenza sanitaria in corso a causa del virus Covid-19 e visto il DPCM del 18.10.2020 e le misure prescritte per il contenimento del contagio, l'incontro pubblico non si è potuto svolgere in presenza e mediante successivo avviso pubblico è stato comunicato che l'incontro si sarebbe svolto mediante i canali telematici Facebook e Google-Meet, in video diretta, consentendo la partecipazione mediante chat o interventi a video.

**Dato atto che**

**Al fine del raggiungimento dell'obiettivo di cui alla D.G.C N.186 del 20.10.2020 si rende necessario attivare, ai sensi dell'art. 34 L.R.T. n 65/2014 una Variante al regolamento urbanistico consistente nella modifica della destinazione urbanistica di zona, ex area PEEP- zona C1, ormai decaduta in quanto decorso il quinquennio dell'efficacia, in Zona B- zona B1 di completamento con l'individuazione di un lotto edificabile, denominato AREA ERP,**

**VISTO il progetto di Variante urbanistica costituito dai seguenti elaborati :**

1. Relazione illustrativa.
2. Tav. N. 1 - Inquadramento urbanistico vigente.
3. Tav. n. 2 – Previsione urbanistica di Variante.
4. Tav. n. 3 - Planimetria funzionale.
5. Relazione geologica illustrativa.

**Con la presente ,**

**ai sensi dell'art. 32 c.1 della LRT. N. 65/2014**

**dà atto che:**

- 1- Non comporta Variante al Piano Strutturale e al suo dimensionamento in termini di unità abitative e posti letto, trattandosi di previsioni riguardanti un'area avente già con la destinazione di zona PEEP, destinazione urbanistica residenziale. Il numero di alloggi di nuova edificazione previsti dal PS nell'area PEEP Via Enrico Berlinguer era di 60 alloggi, pertanto la previsione dell'Area ERP rappresenta parziale attuazione della previsione del PS.
- 2- La Variante è senza dubbio riconducibile alla fattispecie di Variante semplificata dato che riguarda previsioni interne al Perimetro del Territorio Urbanizzato (PTU): infatti con riferimento al Regolamento Urbanistico vigente ricade all'interno dell'UTOE di Massa Marittima e Ghirlanda MG2; inoltre ricade all'interno del PTU come già definito ai sensi dell'art. 224 della LRT. n. 65/2014 con D.C.C. n. 89 dell'11.10.2016, nonché nel PTU come definito nell' Avvio del Procedimento del Nuovo Piano Strutturale intercomunale con D.G.E. n. 65 del 16.07.2018 e nell'Avvio del procedimento del Nuovo Piano Operativo Comunale con D.G.C. n. 122 del 07.05.2019.
- 3- La Variante non è riconducibile alle previsioni di cui all'art. 26 c.1 in quanto non si tratta di una previsione di una grossa o media struttura di vendita bensì di piccoli esercizi di vicinato,

e pertanto si configura come “Variante semplificata” ai sensi dell’art. 30 della LRT. N. 65/2014, e specificatamente “Variante mediante approvazione del progetto” ai sensi dell’art. 34 della stessa legge.

**Ai sensi del comma 1 e 2 dell’art. 18 della LRT n. 65/2014**

**Accerta e certifica**

- **Che il procedimento per la formazione della Variante in oggetto si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;**
- **Che la Variante in oggetto si è formata nel rispetto della LRT. n.65/2014, dei relativi Regolamenti di attuazione e delle norme ad esso correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione di riferimento di cui all’art. 10, c.2 della Legge Regionale n. 65/2014, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti di cui all’art. 8 della LR. 65/14;**
- **Che la Variante semplificata al Regolamento urbanistico mediante l’approvazione del progetto rispetta le disposizioni di cui alla Disciplina normativa del P.I.T. con valenza di Piano paesaggistico regionale approvato con D.C.R. n. 37 del 27.03.2015 e pertanto è verificata la mera adeguatezza con il PIT con valenza paesaggistica, così come previsto dall’art. 20 c.4 della Disciplina di Piano che recita: “le varianti agli strumenti di cui al c.1 , sono adeguate per le parti di territorio interessate, ai sensi del precedente c.3 e secondo quanto previsto dall’art. 21”. Il comma 3 dello stesso articolo intende assicurare alle Varianti agli strumenti urbanistici della pianificazione, il rispetto delle prescrizioni e prescrizioni d’uso, e la coerenza con la disciplina statutaria del PIT;**
- **- Che la Variante Semplificata al Regolamento urbanistico mediante l’approvazione del progetto si è formata in coerenza con il PTCP della Provincia di Grosseto approvato con DPC n. 20 del 11.06. 2010;**
- **Che la Variante semplificata al Regolamento urbanistico mediante l’approvazione del progetto risulta coerente con il Piano Gestione Rischio Alluvioni dell’ Autorità di Bacino Distrettuale Dell'appennino Settentrionale (PGRA) approvato con DPCM del 26 ottobre 2016 e pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 28 del 3 febbraio 2017;**
- **Che la Variante Semplificata al Regolamento urbanistico mediante l’approvazione del progetto si è formata in coerenza con il Piano di Classificazione acustica comunale approvato con D.C.C. n. 43 del 15.07.2006**

- Che la Variante semplificata al Regolamento urbanistico mediante l'approvazione del progetto risulta coerente con il Piano strutturale comunale del Comune di Massa Marittima approvato con Delibera di CC. N. 21/2004 pubblicata sul Burt n. 18 del 05.05.2004;
- Che la Variante semplificata al Regolamento urbanistico mediante l'approvazione del progetto rispetta le disposizioni di cui al Titolo II capo IV della LRT n. 65/2014
- Che la Variante semplificata al Regolamento urbanistico mediante l'approvazione del progetto non riguarda il territorio rurale ma ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato;

**Ai sensi dell'art. 18 c.3 della LRT: n. 65/2014**

**dà atto che**

- L'art 16 della LRT n. 65/2014 esclude le varianti dall'applicazione delle disposizioni procedurali comuni di cui al Capo I della stessa legge , quindi la Variante semplificata non necessita dell'atto di avvio del procedimento;
- L'art.6 comma1 bis della LRT. N. 10/2010 e ss.mm.ii. stabilisce che la V.A.S. non è necessaria per le modifiche di piani e programmi elaborati per la pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli conseguenti a provvedimenti di autorizzazione di opere singole che hanno per legge effetto di variante ai suddetti piani e programmi;
- Non è necessario attivare la procedura di esproprio in quanto le aree sono di proprietà comunale ;
- Il deposito delle indagini geologiche, ai sensi del Regolamento approvato con D.P.G.R. del 30.01.2020, n. 5/r, è stato acquisito dall'Ufficio Tecnico del Genio Civile Toscana Sud con il n. 1377 del 20.10.2020.
- Inoltre la Variante è completa della Relazione del Garante della Informazione e Partecipazione redatta in data 22.10.2020 ai sensi e per gli effetti dell'art. 37 e 38 della LRT. n. 65/14 allegata alla presente relazione.

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Assuntina Maria Messina