



# COMUNE DI MASSA

**COPIA**

(405/2014)

## ATTO di CONSIGLIO del 10/03/2015 n. 19

**Oggetto:** PARZIALE VARIANTE AL PRGC E AL PEEP FINALIZZATA AL SUPERAMENTO DEL DEGRADO FISICO DI UN FABBRICATO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA ED AL POTENZIAMENTO DEL PARCO PUBBLICO DEL COMPRESORIO DEI POGGI. ADOZIONE

L'anno duemilaquindici il mese di marzo il giorno dieci alle ore 17:00, si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione straordinaria ed in seduta di prima convocazione, sotto la presidenza di CECCOTTI DOMENICO

Assiste il SEGRETARIO GENERALE BEDINI GIANCARLO

Sindaco VOLPI ALESSANDRO : presente

Risultano presenti i Signori Consiglieri:

01	ALBERTI STEFANO		21	LAZZAROTTI THOMAS	
02	ANGHELE' LUCA		22	MENCARELLI LUANA	
03	BALLONI ALESSANDRO		23	MENCHINI CARMEN	
04	BENEDETTI STEFANO		24	MOSTI ELENA	
05	BERTELLONI SABRINA		25	OFRETTI ANDREA	
06	BIANCOLINI ELEONORA		26	ORTORI SIMONE	
07	BRIZZI FABRIZIO		27	PACI MATTEO	Ass.
08	BUGLIANI GIACOMO		28	PANESI FABRIZIO	
09	CARMASSI DANIELE		29	RAFFI GIORGIO	Ass.
10	CARUSO STEFANO		30	RICCIARDI RICCARDO	
11	CASOTTI GIANCARLO		31	SANTI GIOVANNA	Ass.
12	CAVAZZUTI NICOLA		32	TURRI LUIGI	
13	CECCOTTI DOMENICO		33		
14	DELL'ERTOLE DINA		34		
15	DELLA PINA PAOLO		35		
16	FRUZZETTI ELENA		36		
17	GABRIELLI GABRIELLA		37		
18	GIUSTI GIOVANNI		38		
19	INCORONATO AGOSTINO		39		
20	LAZZARINI GRAZIELLA		40		

Presenti n. 30

Assenti n. 3

Vengono nominati scrutatori i Signori Consiglieri: BERTELLONI SABRINA  
LAZZAROTTI THOMAS  
MENCARELLI LUANA

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la deliberazione della Giunta comunale n. 182 del 24/6/2013 con la quale, preso atto delle carenze strutturali di un fabbricato di edilizia economica e popolare, ubicato in via Pisacane, che ne rendono antieconomica la ristrutturazione consigliandone la demolizione, si demanda al Dirigente del Settore 4 - Pianificazione territoriale di individuare, nelle zone limitrofe, un'area idonea alla costruzione di un nuovo complesso per l'edilizia residenziale pubblica, con relative opere di urbanizzazione accessorie, in sostituzione del vecchio.

Considerato che il Settore 4 si è attivato in tal senso individuando, nell'area di proprietà comunale adibita a parco pubblico adiacente al fabbricato esistente, nei pressi dell'incrocio tra via Romana e via Sciesa, una soluzione adatta per la costruzione del nuovo fabbricato.

Considerato che l'area di cui trattasi ricade all'interno del perimetro del "*Piano di zona per l'edilizia economica e popolare - comprensorio dei Poggi*" approvato, ai sensi della L. n. 167/1962, con decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 621 del 18/11/1970 e successivamente variato con deliberazione del Consiglio comunale n. 68 del 17/3/1989.

Considerato che la Variante mira a superare la situazione di degrado costituita dal fabbricato di edilizia residenziale pubblica ubicato in via Pisacane, demolendolo e ricostruendolo in un'area limitrofa e, contestualmente, potenziare l'adiacente parco pubblico incrementandone la superficie.

Considerato che l'attuazione di detto intervento richiede preventivamente l'approvazione di una variante urbanistica che modifichi le destinazioni di zona delle aree interessate in modo da consentire la realizzazione del nuovo fabbricato sull'area adibita a parco pubblico e, contestualmente, ricreare il parco sull'area su cui insiste il fabbricato da demolire, in diretto collegamento col parco esistente attestato su via Confalonieri, del quale costituirebbe un'auspicabile potenziamento con aumento complessivo della superficie a verde e miglioramento della funzionalità e qualità paesaggistica.

Considerato che riguardo alla demolizione e ricostruzione del fabbricato in oggetto è stato stipulato un protocollo d'intesa tra Regione, Comune ed ERP che prevede l'assegnazione di un contributo da parte della Regione stessa, per la realizzazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica con previsione di incremento del numero di alloggi ERP di 3/4 unità.

Considerato che gli alloggi di proprietà privata verranno acquisiti al patrimonio pubblico attraverso una procedura espropriativa.

Premesso che il Comune di Massa è dotato di Piano strutturale, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 66 del 9/12/2010, ma non di Regolamento urbanistico per cui è ancora in vigore il Piano regolatore generale approvato dalla Giunta regionale con deliberazione n. 10603 del 20/10/1980 nonché le misure di salvaguardia di cui all'art. 150 della disciplina del PS, così come integrate e modificate con atti di Consiglio comunale n. 42 del 31/7/2012 e n. 73 del 17/12/2013.

Visto l'art. 230 della LR n. 65/2014 che, per i comuni che hanno avviato il procedimento di VAS del Regolamento urbanistico e concluse le consultazioni della fase preliminare, quali il Comune di Massa, prevede l'obbligo di avviare il procedimento per la formazione del nuovo Piano strutturale alla scadenza dell'efficacia dello stesso regolamento urbanistico, mantenendo in tal modo piena efficacia al Piano strutturale approvato ai sensi della LR n. 1/2005.

Considerato che l'area di cui trattasi è situata all'interno del perimetro urbanizzato, così come definito all'art. 224 della LR n. 65/2014.

Visto l'art. 238, comma 2, della LR n. 65/2014, che nei casi di cui all'art. 230, quali quello del Comune di Massa, ammette varianti agli strumenti urbanistici generali per la previsione e la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico all'interno del perimetro del territorio urbanizzato così come definito dall'articolo 224.

Considerato che nella deliberazione di C.C. n. 73 del 17/12/2013 sopra citata, uno degli elementi di ulteriore affinamento alla Disciplina di PS, trova riferimento nell'art. 150 "Misure di salvaguardia del Piano strutturale", dove relativamente alle varianti anticipatrici del Regolamento urbanistico la Disciplina precisa testualmente che restano escluse dalla normativa di salvaguardia *"le varianti finalizzate alla realizzazione di edilizia sociale, anche ai fini della partecipazione a bandi regionali ed al completamento urbanistico dei PEEP, includendo, nell'ambito necessario al processo di riqualificazione, anche le aree marginali o residuali agli stessi, evitando nuovi consumi di suolo in ambiti territoriali esterni ai tessuti urbani consolidati o storicizzati, o che presentino emergenze ambientali"*.

Considerato che la presente proposta di variante riguarda aree interne al perimetro del Piano di zona comunale e rientra tra i casi esclusi dalla normativa di salvaguardia del Piano strutturale in quanto prevede

- la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso
  - la demolizione del fabbricato di edilizia economica e popolare di via Pisacane con la conseguente eliminazione del degrado fisico e del pericolo per la sicurezza delle persone;
  - la realizzazione di un nuovo fabbricato di edilizia residenziale pubblica che soddisfa i moderni requisiti di sicurezza strutturale, di qualità architettonica e dotazione impiantistica dove rialloggiare le famiglie interessate;
- la valorizzazione del tessuto insediativo con l'incremento della dotazione complessiva di superficie destinata a verde pubblico ed il miglioramento della funzionalità del parco pubblico esistente attestato su via Confalonieri attraverso la riconversione a parco dell'area su cui attualmente insiste il fabbricato da demolire e la realizzazione di un parcheggio lungo via Pisacane;
- il miglioramento della qualità del paesaggio attraverso la sostituzione di un fabbricato che, per dimensioni e disposizioni planimetrica esercita un forte e negativo impatto sull'ambiente circostante.

Considerato, inoltre, che dalle risultanze del quadro conoscitivo è emerso che la cartografia del PRG, a suo tempo, non era stata adeguata alle modifiche effettuate sul PEEP successivamente alla sua approvazione, per cui occorre anche aggiornare lo strumento generale al fine di ristabilire la coerenza tra i due strumenti urbanistici.

Tenuto conto che l'ambito della variante comprende anche alcune aree limitrofe a quelle di proprietà pubblica, ma non interessate dagli interventi del PEEP, per le quali è necessaria una rivisitazione delle attuali destinazioni di zona di "saturazione", agricola e per una stretta fascia a "verde pubblico", in modo da favorire gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente in coerenza con gli indirizzi delle disposizioni regionali e del piano strutturale, quali quelli di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di volume o di superficie utile lorda né cambi di destinazione d'uso.

Considerato che i vigenti strumenti urbanistici destinano le aree di cui trattasi a "Parco pubblico" e ad "area edificabile PEEP" per cui qualsiasi altra loro utilizzazione deve essere preceduta da un'apposita variante urbanistica.

Rilevata, quindi, per le motivazioni e le finalità esposte, la necessità di procedere ad una parziale variante sia al PRGC che al Piano di Zona.

Considerato che la presente Variante determina l'uso di una piccola area d'interesse locale che si concretizza in una minima modifica al PRG e al Piano di zona per cui rientra nei casi di cui al comma 3, lettere a) e b) dell'art. 5 della LR n. 10/2010 che prevede la verifica di assoggettabilità al

procedimento di valutazione ambientale strategica ai sensi dell'articolo 22 della stessa legge regionale.

Atteso che la Giunta comunale con proprio atto n. 208 del 9/8/2013 deliberava di attivare la procedura di verifica di assoggettabilità al procedimento di valutazione ambientale strategica, ai sensi dell'art. 22 della LR n. 10/2010, indicando, nel documento preliminare allegato all'atto stesso, gli obiettivi da perseguire e gli elementi necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente.

Preso atto che l'Autorità competente, ai sensi della LR 10/2010, dopo un approfondito esame della documentazione e la valutazione dei pareri dei soggetti e degli enti coinvolti nel procedimento, ha escluso dalla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) la Variante in oggetto, in quanto consiste in un intervento di recupero e riqualificazione, per cui il procedimento di Variante prosegue secondo i disposti della LR n. 1/2005 "Norme per il governo del territorio".

Visto l'art. 11 comma 1, lettera b, del DPR 8/06/2001 n. 327 che obbliga all'invio dell'avviso di avvio del procedimento ai proprietari dei terreni sui quali s'intende apporre il vincolo propedeutico all'esproprio almeno venti giorni prima della deliberazione del Consiglio Comunale di adozione della variante con la possibilità, per quest'ultimi di presentare osservazioni al progetto di variante.

Dato atto che l'ufficio ha regolarmente provveduto a tale adempimento.

Preso atto che l'Ufficio Tecnico del Genio Civile, ai sensi dell'art. 62 della LR 1/2005, ha accettato in deposito la documentazione relativa alle indagini geologiche e che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 89 del DPR 6/6/2001 n. 380, ha espresso un parere favorevole (prot. 32096 del 4/7/2014).

Visto il rapporto, redatto dal garante della comunicazione di cui all'art. 37 della LR n. 65/2014, sull'attività svolta ai fini dell'informazione e della partecipazione dei cittadini nelle fasi del procedimento di formazione della variante (allegato 1 al presente atto);

Vista la dichiarazione del responsabile del procedimento con la quale accerta e certifica che il procedimento medesimo si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti ed in coerenza con il PIT ed il PTC (allegato 2 al presente atto).

Dato atto che sulla presente proposta non necessita acquisire il parere di regolarità contabile, non rivestendo la proposta alcun aspetto che direttamente o indirettamente presenti profili finanziari, economici o contabili.

Vista la legge urbanistica n. 1150 del 17/8/1942 e successive modificazioni ed integrazioni.

Vista la L. n. 167/1962 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare".

Vista la LR 10/11/2014 n. 65 "Norme per il governo del territorio".

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 il parere espresso dal Dirigente del Settore 4, arch. Venicio Ticciati, ai sensi dell'art. 49 del TU 267/2000, in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione di cui all'oggetto, così formulato "Favorevole".

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

Visti gli articoli 45 e 47 dello Statuto.

Visto il parere favorevole della Quarta Commissione Consiliare permanente "Urbanistica ed edilizia".

Tutto quanto sopra espresso e considerato



**Riferimenti:**

1 - Proposta di G.M. N° 127 del 2015

Letto, approvato e sottoscritto

**IL PRESIDENTE**  
F.to CECCOTTI DOMENICO

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to BEDINI GIANCARLO

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

---

Il presente atto è posto in pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Massa dal 17/03/2015 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

IL RESPONSABILE dell'ALBO PRETORIO  
F.to SANTANGELO LINA

---

**ESECUTIVITA'**

---

Il presente atto è immediatamente esecutivo

Il Responsabile della Segreteria  
F.to SANTANGELO LINA

---

Per copia conforme all'originale ad uso amministrativo

Massa, li

Il Responsabile della Segreteria