

Proposta n. 8 del 10/03/2026

OGGETTO: VARIANTE SEMPLIFICATA N.1 AL PIANO OPERATIVO PER MODIFICA SCHEDA AT.M03 - RECUPERO DEL COMPLESSO EDILIZIO DI PODERE S. GIOVANNI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Il Responsabile del SERVIZIO ASSOCIATO URBANISTICA E AMBIENTE propone il seguente testo:

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

PREMESSO CHE il Comune di Massa Marittima è dotato di:

- Piano Strutturale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.69 del 14.12.2022, con estratto di approvazione pubblicato sul B.U.R.T. del 08.02.2023 ed entrato in vigore il 09.03.2023;
- Piano Operativo comunale, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.21 del 10.04.2024, con estratto di approvazione pubblicato sul BURT del 28.08.2024 ed in vigore dal 28.09.2024;

RICEVUTA, con prot.UCmCM n.15777 del 28.07.2025, l'istanza da parte dei proprietari dell'area interessata dalla Scheda del POC denominata "At.M03 - Recupero del complesso edilizio di Podere S. Giovanni", con cui si richiede, a seguito di un approfondimento progettuale, di poter variare lo schema insediativo prescritto nella stessa Scheda in modo tale da ottenere un migliore inserimento paesaggistico dell'intero complesso edilizio;

RITENUTO CHE, sulla base di una verifica tecnica condotta dal Responsabile del SUrbAm, questa Amministrazione ha accolto tale istanza, ovvero attivando un procedimento di Variante urbanistica semplificata ai sensi dell'Art.30 della L.R.n.65/2014, preceduto a sua volta da un atto di avvio del procedimento ai sensi dell'Art.21 della Disciplina del PIT-PPR, approvato con D.G.C.n.100 del 08.08.2025;

CONSIDERATO CHE, per la Variante di cui trattasi, è stato attivato il procedimento di cui all'Art.5 comma 3 lett.a) della L.R.n.10/2010 mediante la trasmissione degli atti al Nucleo di Valutazione della VAS istituito presso l'UCmCM e quest'ultimo, con Verbale del 20.08.2025 e successiva Determinazione dell'UCmCM n.948 del 21.08.2025 ha escluso la Variante dalla procedura di VAS;

DATO ATTO CHE, per la Variante in oggetto, non è stato effettuato il deposito delle indagini geologiche al Genio Civile in quanto la fattispecie della Variante ricade nell'ambito di applicazione dell'Art.3. c.2 lett.b) del D.P.G.R.n.5/R/2020, facendo a tal proposito riferimento a quelle depositate per il Piano Operativo (Deposito n.1428/2023) che sono poi state dichiarate adeguate dallo stesso Genio Civile;

ATTESO CHE, a seguito dell'adozione della Variante, avvenuta con D.C.C.n.39 del 26.09.2025, è stato pubblicato il relativo avviso sul BURT n.43 del 22.10.2025 (a pag.44) e per 30 giorni consecutivi dal 22.10.2025 al 21.11.2025, è pervenuta una osservazione, illustrata ed esaminata nell'elaborato "Controdeduzioni alle osservazioni",

DATO ATTO CHE il soggetto interessato, informato delle osservazioni ed in base a colloqui con la Soprintendenza competente ed il Responsabile del Procedimento, ha inviato un nuovo schema insediativo con PEC prot.UCmCM n.4949 del 09.03.2026;

VISTO l'elaborato "Controdeduzioni alle osservazioni" ed i seguenti elaborati costituiti della Variante n.1 al POC, così come modificati ed integrati a seguito della presentazione delle osservazioni ed alla elaborazione delle conseguenti controdeduzioni, e ritenendoli confacenti agli indirizzi ed alle volontà di questo Consiglio Comunale:

- Relazione Tecnico-illustrativa\_INT (a firma dell'Ing. Antonio Guerrini)
- Relazione Paesaggistica\_INT (a firma dell'Arch. Fabio Zappalorti)
- Scheda normativa di Variante\_INT (a firma dell'Ing. Antonio Guerrini)

RITENUTO quindi di poter procedere all'approvazione da parte di questo Consiglio Comunale dell'elaborato "Controdeduzioni alle osservazioni" e, conseguentemente, dei sopra elencati elaborati della Variante n.1 al Piano Operativo comunale, come modificati ed integrati dal recepimento delle controdeduzioni approvate;

RIMANENDO INTESO CHE, una volta approvate le Controdeduzioni alle osservazioni da parte di questo Consiglio Comunale, gli elaborati saranno trasmessi al SURbAm per procedere alla convocazione della Conferenza paesaggistica;

- Visto il D.Lgs.n.267 del 18/08/2000;

- Vista la Legge Regionale n.68 del 27/12/2011;

- Visto lo Statuto dell'Unione di Comuni montana "Colline Metallifere" e del Comune di Massa Marittima;

- Visto il Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi dell'Unione di Comuni montana "Colline Metallifere" e del Comune di Massa Marittima;

- Visto l'allegato parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art.49 del TUEL dal Responsabile del Servizio associato Urbanistica-Ambiente;

Con voti .....

#### DELIBERA

1. di approvare la narrativa come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2. di procedere, ai sensi dell'Art.32 della L.R.n.65/2014, all'approvazione da parte di questo Consiglio Comunale delle controdeduzioni alle osservazioni contenuta nell'elaborato "Controdeduzioni alle osservazioni" e, conseguentemente, dei seguenti elaborati della Variante n.1 al Piano Operativo comunale, come modificati ed integrati dal recepimento delle controdeduzioni approvate, consultabili all'indirizzo internet:

[https://drive.google.com/drive/folders/1\\_7WaXITvu2WgMB5Y\\_Tov26QG50lwQWTN?usp=sharing](https://drive.google.com/drive/folders/1_7WaXITvu2WgMB5Y_Tov26QG50lwQWTN?usp=sharing)

- Relazione Tecnico-illustrativa\_INT (a firma dell'Ing. Antonio Guerrini)
- Relazione Paesaggistica\_INT (a firma dell'Arch. Fabio Zappalorti)
- Scheda normativa di Variante\_INT (a firma dell'Ing. Antonio Guerrini)

3. di trasmettere la Variante n.1 al Piano Operativo comunale, così come modificata ed integrata dal recepimento delle controdeduzioni, al SurbAm, per poi procedere alla convocazione della Conferenza paesaggistica;

4. di disporre, fermi restando gli adempimenti previsti dalle suddette norme, la pubblicazione del presente provvedimento nella sezione "Amministrazione Trasparente" dell'Ente.

Inoltre,

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

con successiva votazione, resa nei modi e nelle forme di legge, avente il seguente esito: voti favorevoli: //; astenuti: //; voti contrari: //; al fine di poter procedere con sollecitudine ad approvare quanto prima la Variante n.1 al POC, dichiara il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'Art.134 comma 4 del D.Lgs.n.267 del 18/08/2000.



## Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2026** / 8

Ufficio Proponente: **UFFICIO SERVIZIO ASSOCIATO URBANISTICA E AMBIENTE**

Oggetto: **VARIANTE SEMPLIFICATA N.1 AL PIANO OPERATIVO PER MODIFICA SCHEDA AT.M03 -  
RECUPERO DEL COMPLESSO EDILIZIO DI PODERE S. GIOVANNI - CONTRODEDUZIONI ALLE  
OSSERVAZIONI**

## Parere Tecnico

Ufficio Proponente (UFFICIO SERVIZIO ASSOCIATO URBANISTICA E AMBIENTE )

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 10/03/2026

Il Responsabile di Settore