

Comune di Massa Marittima
Provincia di Grosseto



VARIANTE PARZIALE ALLE N.T.A. DEL REGOLAMENTO URBANISTICO APPROVATO CON DELIBERA DEL C.C. N. 48 DEL 03.07.2007 E DI ADEGUAMENTO AL DPGR n. 64/R del 11.11.2013 “REGOLAMENTO REGIONALE DI UNIFICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI E DELLE DEFINIZIONI TECNICHE”, AI SENSI DELL’ART. 18, 19, 31, DELLA LRT. N. 65/14 E AI SENSI DELL’ART 21 DELLA DISCIPLINA del PIT/PPR. - **ADOZIONE**

Relazione illustrativa

Massa Marittima: aprile 2017

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Assuntina M. Messina

I contenuti della Variante urbanistica

La presente Variante alle N.T.A. del Regolamento Urbanistico e di Adeguamento al DPGR n. 64/r pubblicato sul Burt n. 54 del 1.11.2013 “Regolamento regionale di unificazione dei parametri urbanistici e delle definizioni tecniche”, è variante a carattere normativo e riguarda nello specifico **il Titolo II, l’art. 9.4 e l’art. 66** del Regolamento urbanistico del Comune di Massa Marittima approvato con D.C.C. n.48 del 03.07.2007.

Una revisione del testo della normativa tecnica, **il Titolo II “Indici e prescrizioni di carattere edificatorio”**, si rende necessario al fine di eliminare alcune imprecisioni, difformità e incongruenze nell’assetto delle N. T. A. integrandolo e aggiornandolo ai riferimenti normativi vigenti regionali ed in particolare al DPRG n. 64/R del 11.11.2013 “Regolamento di attuazione dell’articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio.”

Infatti l’art 32 del suddetto Regolamento Regionale, prescrive che i Comuni adeguano i propri parametri urbanistici ed edilizi entro il termine perentorio di 365 giorni dalla entrata in vigore del regolamento stesso. Decorso inutilmente tale termine (14.05.2015), i parametri e le definizioni contenute nel Regolamento regionale sostituiscono i difformi parametri e definizioni. Inoltre l’articolo 32 cc. 2 e 3 stabilisce che i comuni verificano la necessità di adeguare i propri strumenti di pianificazione territoriale e atti di governo del territorio ai parametri e alle definizioni del regolamento regionale e, ove tale necessità sussista, provvedono nel medesimo termine all’adozione di apposita Variante di adeguamento.

Verificato che il Regolamento urbanistico vigente del Comune di Massa Marittima contiene alcune difformità e imprecisioni rispetto a quanto definito nel Regolamento regionale, pur essendo decorsi i termini, si ritiene necessario operare per una modifica al testo normativo del Titolo II del RU al fine di fornire ai cittadini uno strumento il più possibile aggiornato e adeguato alla normativa regionale.

Per quanto riguarda **l’art. 9.4** “Norme di carattere generale e puntuale” per gli ambiti territoriali di tipo “A” Centro storico, si propone una sua modifica puntuale che nasce anzitutto dalla esigenza della popolazione dei centri storici del Comune di Massa Marittima di sostituire i serramenti

attualmente in legno (persiane, finestre) con altri, utilizzando materiali più resistenti e necessitanti di minor manutenzione, sempre nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici degli edifici.

Tale modifica della norma intende pertanto aprirsi all'impiego di nuovi materiali per la sostituzione di finestre e persiane, tecnologicamente più efficienti ed economici, salvaguardando però prioritariamente i valori paesaggistici del centro storico della città e delle sue frazioni, tutelandone i caratteri storici e architettonici peculiari senza stravolgerli. La variante all'art. 9.4 delle N.T.A. del R.U. non va pertanto letta come una modifica finalizzata alla sua de-regolamentazione, bensì alla sua integrazione che prioritariamente punta alla conservazione dei materiali tradizionali dell'edificato storico, senza impedire a priori la possibilità di impiego di materiali e tecnologie moderne. Tale possibilità sarà comunque vagliata caso per caso, sulla base di specifici parametri, previa verifica del mantenimento dell'aspetto estetico del serramento preesistente.

Inoltre sarà consentita solo in determinate zone dei centri storici, escludendo:

- le zone caratterizzate da agglomerati urbani di particolare rilevanza storico-artistica e di particolare pregio ambientale;
- le zone costituite da edifici che compongono, nel loro insieme, delle strutture urbanistiche la cui storica organicità e unitarietà deve essere tutelata;
- i fabbricati sottoposti a tutela ai sensi della Parte II del Codice Beni Culturali e del Paesaggio.

La variante normativa delle N.T.A. del R.U. ha inoltre riguardato un adeguamento alle norme sulla sicurezza in materia di dimensionamento di lucernari in copertura. Infine ed in generale la proposta di variante all'art. 9.4 risponde alla necessità di riorganizzare per argomenti omogenei il testo in relazione all'oggetto di intervento.

Per quanto attiene il dettaglio delle modifiche si rimanda al testo comparato. (Vedi allegata Tav. N01 – NTA – Variante Testo Comparato Integrato)

Altra proposta di modifica alla normativa di carattere generale riguarda il Territorio aperto ed in particolare l'**art. 66** delle NTA "Agricampeggio", per il quale la norma attuale consente l'attività di agricampeggio nelle Zone E2, zone a prevalente funzione agricola.

La variante consiste nella estensione della possibilità delle attività di agricampeggio a tutto il territorio rurale e quindi anche nelle zone territoriali E1, mantenendo l'esclusione di tale attività dalle aree comprese negli ambiti e nelle zone già elencate nella disciplina di RU. La nuova norma prevederà inoltre che, per coloro che ne hanno titolo, sia consentita tale attività solo previa presentazione di specifica "Relazione sugli effetti ambientali" in cui si dimostri la non significatività degli impatti, derivanti dall'insediamento della nuova previsione, sul suolo, sull'acqua, sull'aria e sul paesaggio.

La Variante proposta di carattere generale si sostanzia in 3 differenti aspetti della disciplina del Regolamento Urbanistico:

- 1- Variante della NTA del RU riguardante gli *Indici e prescrizioni di carattere edificatorio*;
- 2- Variante delle NTA del RU riguardante i Centri storici di Massa Marittima e Frazioni
- 3- Variante alle NTA- riguardante gli Agricampeggi.

- 1- Le finalità relative al primo punto si sostanziano nella manutenzione del Titolo II del Regolamento Urbanistico introducendo adeguamenti alla normativa sopraordinata, il DPRG n. 64/R del 11.11.2013 “Regolamento di attuazione dell’articolo 144 della LRT n. 7/2005, che è intervenuta nel frattempo e che conduce ad maggiore chiarezza e completezza delle definizioni e dei parametri urbanistici.

Obiettivo quindi della Variante è quindi quello di migliorare la qualità del processo progettuale e costruttivo e dei procedimenti a esso correlati.

Di fatto l’adeguamento normativo al regolamento regionale comporterà nello specifico, accanto all’introduzione di nuovi parametri, la modifica e semplificazione di alcuni di essi. Gli articoli che subiranno tale modifica/adeguamento in sostanza sono:

art. 7.2: Superficie Territoriale

art. 7.3 Superficie per attrezzature e spazi pubblici

art. 7.4 Superficie coperta

art. 7.5 Superficie utile lorda

art. 7.6 Superficie non residenziale o accessoria

art. 7.7 Superficie permeabile di pertinenza

art. 7.8 Rapporto di permeabilità

Art. 7.9 Rapporto di Copertura

Art. 7.10 Altezza Massima degli Edifici

Art. 7.11 Altezza interna netta

Art. 7.13 Volume di un fabbricato

Per quanto attiene gli altri articoli, la modifica riguarderà solo uno scorrimento della numerazione.

- 2- Il secondo obiettivo della Variante riguarda le norme tecniche di carattere generale e puntuale dei centri storici del territorio comunale di Massa Marittima , l’art. 9.4, per il quale l’obiettivo della

variante è una generale riorganizzazione del testo stesso per argomenti in relazione all'oggetto degli interventi.

Soprattutto una maggiore attenzione è stata riservata agli interventi riguardanti i serramenti nei centri storici di Massa Marittima, introducendo una deroga al divieto dell'uso di materiali diversi dal legno, in quanto le esigenze ambientali di risparmio energetico unite alle tecnologie avanzate sull'uso dei materiali possono oggi consentire l'introduzione nei centri storici di serramenti in pvc, alluminio, etc, mantenendo le caratteristiche tipologiche ed estetiche caratterizzanti il centro storico. Tale deroga si propone solo per alcune zone periferiche del Centro storico, ben individuate da cartografia allegata, e comunque sempre previa Autorizzazione ai sensi del Codice del Paesaggio di cui al D.lgs. 42/2004.

L'obiettivo della variante è coerente con le direttive e le prescrizioni di cui alla scheda di Paesaggio del D.M. 24/11/1999, parte integrante del PIT, dove si prescrive che “ *sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con tali caratteri, con il contesto urbano e con i valori espressi dalla 'edilizia locale'*”. La proposta normativa va intesa quindi come una integrazione alle norme tecniche che punti prioritariamente a salvaguardare i valori paesaggistici del centro storico, tutelandone i caratteri storici, architettonici peculiari, senza minare l'impronta medioevale dell'area vincolata.

- 3- Il terzo obiettivo della Variante riguarda il territorio aperto e consiste nella incentivazione delle attività legate al territorio agricolo e che nella fattispecie consiste nella possibilità di realizzare Agricampeggi nel territorio aperto, dapprima consentito solo nelle zone E2.

Tale obiettivo coincide con quanto individuato negli obiettivi strategici e dagli indirizzi prestazionali generali per cui si cita quanto riportato nel quadro conoscitivo del PS: “*creare le premesse per uno sviluppo economico e sociale basato su nuove variabili: un turismo e forme di residenza temporanea legati alle risorse ambientali ed al patrimonio; il ruolo culturale che Massa Marittima può svolgere come centro di riferimento di un vasto territorio che supera gli stessi confini provinciali; le possibilità di creare attività produttive e di servizio innovative e di qualità, indotte dalle risorse ambientali e agricole, dal turismo, dalle funzioni culturali, dalle imprese di piccole dimensioni e da quelle artigianali.(...) Può acquistare un peso sempre più significativo la riqualificazione della produzione agricola, soprattutto nel campo viticolo, oleario e caseario. Il territorio di Massa Marittima ha sperimentato negli ultimi anni trasformazioni culturali molto*

significative e i suoi prodotti hanno assunto rinomanza internazionale. La strada appena imboccata appare molto promettente. Le aree agricole che erano marginali nel sistema territoriale, centrato sull'attività estrattiva, stanno diventando una nuova frontiera qualitativa, tecnologica, di occupazione e reddito. Il Piano si propone di tutelare rigidamente questa risorsa, consentendone una valorizzazione attenta, per produzioni d'alta qualità e favorendo il recupero di territori agricoli marginalizzati ed abbandonati. Questa strategia è strettamente connessa all'agriturismo."

La proposta riguarda la modifica della norma mediante l'eliminazione della prescrizione per la sola zona E2, consentendo così la possibilità di estendere tale attività agrituristica al territorio aperto al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, ma preservando comunque le zone tutelate ed elencate nella stessa norma del RU. Tale attività sarà comunque ammissibile solo previa presentazione oltre alla documentazione prevista dalla normativa vigente, di una Relazione sugli effetti ambientali che dimostri la non significatività degli impatti sul suolo, sull'acqua, sull'aria e sul paesaggio. L'obiettivo della modifica normativa è quello di correggere la distinzione tra zone E1 ed E2, che peraltro non viene più supportata a livello di Piano territoriale Provinciale, ritendendo ammissibile la possibilità di insediamenti quali l'agricampeggio, attività connessa all'attività agricola, così come individuate dalla L.R.T. n. 30 del 23 giugno 2003 "Disciplina delle attività agrituristiche e delle fattorie della Toscana". Poiché la proposta di Variante all'art. 66, riguarda porzioni di territorio al di fuori del Perimetro del territorio urbanizzato, le eventuali ipotesi di trasformazione non comporteranno impegno di suolo non edificato, trattandosi appunto di attività agrituristica, l'agricampeggio, quindi struttura tesa a ospitare campeggiatori in spazio aperti in prossimità di strutture poderali esistenti e per la quale non sono ammesse dalla attuale norma opere d'impermeabilizzazione dei suoli o la definizione di nuova viabilità.

Per quanto sopra detto si ritiene la presente Variante non soggetta a Conferenza di Copianificazione come prevede l'art. 25 della LRT: n. 65/2014.

Infine in accoglimento del contributo fornito dalla Regione Toscana- Ufficio Genio Civile Toscana sud, Ns. Prot. 4513 del 22.03.2017, gli interventi riguardanti le attività di agricampeggio dovranno tenere conto del Piano di gestione Rischio Alluvioni (PGRA) del distretto idrografico dell'Appennino settentrionale ed in particolare delle mappe di pericolosità idraulica e della disciplina di Piano, nonché delle mappe di pericolosità geomorfologica del PAI del Bacino regionale Ombrone.

Concludendo l'Amministrazione comunale si propone attraverso la verifica delle azioni conseguenti alla modifica normativa di cui sopra di:

- Escludere effetti che possano risultare in contrasto con il dimensionamento del piano strutturale;

- Escludere azioni tali da produrre incrementi di carico urbanistico, con la conseguente necessità di reperire nuove quantità di dotazioni territoriali;
- Elaborare una disciplina che favorisca la realizzazione di elementi tipologici coerenti con il contesto paesaggistico ed in particolare per quello sottoposto a vincolo.

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Assuntina M. Messina