

**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 sull’attività svolta del Responsabile del Procedimento  
ai sensi e per gli effetti dell’art. 18 della L.R.T. n. 65/2014

Massa Marittima aprile 2017

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Assuntina M. Messina

## **Premesse**

Il Comune di Massa Marittima è dotato 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 successive modificazioni ed integrazioni;

Inoltre con Delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 30/07/2007, è stato approvato il Regolamento Urbanistico Comunale ai sensi e per gli effetti dell'Art. 17 della L.R. n. 1/2005, e successive modificazioni ed integrazioni e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT n. 39 del 26/09/2007), quale data di effettiva entrata in vigore dell'Atto di Governo - Regolamento Urbanistico Comunale;

L'Amministrazione ha ritenuto necessario, dandone mandato all'Ufficio Urbanistica, la predisposizione di una Variante delle N.T.A. del R.U. vigente riguardante l'art. 9.4 che disciplina gli ambiti territoriali di tipo "A" "Norme generali e puntuali", revisionando lo stesso in generale ed in particolare in relazione all'installazione dei serramenti in centro storico;

La medesima proposta di Variante è stata occasione per il recepimento del DPGR del 11.11.2013, n.64/r "Regolamento regionale di unificazione dei parametri urbanistici e delle definizioni tecniche" in materia di parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio in modo da avere uno strumento coordinato e aggiornato.

## **Quadro normativo di riferimento :**

Il quadro normativo di riferimento rispetto al quale si è formato ed è stato valutato nei suoi aspetti tecnici sono:

- L.R.T. n. 65 del 10.11.2014 "Nome per il governo del territorio"
- 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)";
- DPGR 64/R del 11 novembre 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
- 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
- Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) approvato con Delibera n. 235 dall'Autorità di Bacino del fiume Arno.
- 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;

#### **Iter istruttorio :**

- con **Delibera di Giunta Comunale n. 13 del 28.01.2016** avente ad oggetto "*Variante urbanistica alle NTA del Regolamento urbanistico approvato con DCC n.48 del 30.07.07. Adeguamento normativo del Regolamento Urbanistico alla DPGR del 64/R/2013. Atto di indirizzo*", dove l'Amministrazione ha ritenuto necessario, dandone mandato all'Ufficio Urbanistica, la predisposizione di una Variante delle N.T.A. del R.U. vigente riguardante l'art. 9.4 che disciplina gli ambiti territoriali di tipo "A" "*Norme generali e puntuali*", revisionando lo stesso in generale ed in particolare in relazione all'installazione dei serramenti in centro storico; la medesima proposta di Variante è stata occasione per il recepimento del DPGR del 11.11.2013, n.64/r "Regolamento regionale di unificazione dei parametri urbanistici e delle definizioni tecniche" in materia di parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio in modo da avere uno strumento coordinato e aggiornato.
- Con **Delibera di Giunta Comunale n. 102 del 09.08 2016** è stato dato l'avvio del procedimento relativo alla Valutazione Ambientale Strategica di cui all'Art. 7 della L.R.T. n° 10/2010 e ss.mm.ii. per la *Variante semplificata parziale alle N.T.A. del Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di C.C. n° 48 del 03.07.2007 e di adeguamento al D.P.G.R. n° 64/R del 11.11.2013 "Regolamento regionale di unificazione dei parametri urbanistici e delle definizioni tecniche"*. Si nomina inoltre Responsabile del procedimento l'Arch. Assuntina Messina e d il Garante per l'informazione e comunicazione la Sig. Mariva Bruscoli;
- Ai fini della procedura di Valutazione ambientale strategica, la Variante è stata trasmessa all'Autorità Competente in materia di Vas del Comune di Massa Marittima (Nu.Co.V.) con Prot. 12863 del 12.08.2016.
- A seguito delle consultazioni con **D.D. n. 515 del 06.10.2016** è stato approvato il Verbale del Nu.Co.V. con il quale si esclude la Variante dal Procedimento di Vas mediante un "**Parere di non assoggettabilità a V.A.S in quanto tale variante non ha effetti sulle risorse ambientali**". Il provvedimento di Verifica di assoggettabilità a Vas è stato pubblicato sul sito web del Comune di Massa Marittima.
- Successivamente a tale atto sono pervenute altre 2 osservazioni/contributi alla variazione delle norme tecniche di attuazione del R.U.:
  - 1) È pervenuta in data 05.12.2016, da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Massa Marittima, una osservazione alla proposta di variante dell'art. 9.4 e riguardante l'installazione di persiane e finestre degli immobili soggetti a tutela da Decreto ministeriale
  - 2) E' pervenuta in data 11.10 2016 con Prot. 15704 la proposta di Variante urbanistica della Sig. Rota Nerina, con la quale si chiede che si possa modificare **l'art. 66** delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico consentendo ed estendendo la possibilità di esplicitare attività di agricampeggio oltre che nelle zone E2 aree a prevalente funzione agricola anche nelle Zone E1 , aree a esclusiva funzione agricola.
- Con **D.G.C. n.7 del 17.01.2017** avente ad oggetto "*Atto d'indirizzo – Proposta d'integrazione all'atto di indirizzo D.G.C. n. 13 del 25.01.2016*" l'Amministrazione comunale di Massa Marittima ha ritenuto le osservazioni/contributi proposti ed in particolare quello relativo alla

possibilità di svolgere attività di Agricampeggio in territorio aperto, conveniente per lo sviluppo economico del territorio, e pertanto ha ritenuto opportuno nella economicità e semplificazione dei procedimenti integrare la Variante parziale alle NTA di cui sopra, con le variazioni proposte e che riguardano in sostanza: una modesta correzione all'art. 9.4 e una variazione dell'art. 66 "Agricampeggio" delle NTA del Regolamento urbanistico.

- La D.D. n. 515/2016 del NUCOV unitamente al parere rilasciato di cui al Prot. 19782 del 28.12.2016 "Parere di non assoggettabilità a VAS del Presidente del Nucov, ha concluso la fase procedimentale di Valutazione ambientale strategica di cui alla LRT. N. 10/2010.

Tale successiva integrazione tuttavia ha comportato la modifica delle caratteristiche procedurali della Variante stessa in quanto, relativamente all'art. 66 per gli agricampeggi, è riguardante e pertinente le zone al di fuori del Perimetro del territorio urbanizzato, approvato con D.C.C. n. 89 del 11.10.2016 in via transitoria ai sensi dell'art. 224 della LRT. 65/14.

Infatti la variante normativa non è più riconducibile al procedimento di adozione e approvazione previsto inizialmente per le Varianti Semplificate ai sensi dell'art. 228, art. 30 e art. 32 della L.R.T. n. 65/2014, ma ricade invece nelle disciplina procedurale ordinaria per gli atti del Governo del Territorio e pertanto la stessa debba essere sottoposta a procedura di adozione e approvazione ordinaria ai sensi degli artt. 16, 17, 18, 19 della LRT 65/14.

Inoltre la proposta di modifica dell'art. 66 "Agricampeggio", nel merito delle eventuali ipotesi di trasformazione, non comporta 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 del RU opere d'impermeabilizzazione dei suoli o la definizione di nuova viabilità.

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

### **Adeguamento della Variante al Piano Paesaggistico Regionale, ai sensi dell'art. 21 del PIT/PPR**

la Variante normativa proposta è pertinente il Centro storico di Massa Marittima, soggetto a Vincolo paesaggistico da D.M. n.59 del 11 novembre 1999, la stessa ai sensi dell'art. 31 della L.R.T. n. 65/2014 deve adeguare i suoi contenuti al nuovo PIT con valore di Piano Paesaggistico, approvato il 27 marzo 2015, ed in particolare deve verificare l'adeguatezza della Variante urbanistica proposta con detto Piano, così come previsto dall'art. 20 c.4 della Disciplina del Piano e secondo quanto previsto dal successivo art. 21 che detta la procedura di conformazione o adeguamento degli atti di governo del territorio .

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.

Inoltre la Variante risulta essere coerente:

- la disciplina statutaria del Pit e delle sue articolazioni di cui alle Invarianti strutturali;
- con agli indirizzi per le politiche e disciplina d'uso dell'ambito n. 16 di Paesaggio: "Colline Metallifere e Elba"

- la disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8b e allegati e con le direttive e le prescrizioni di cui alla Scheda di Vincolo 59/1999 del PIT, di cui si è già accennato.

- Con **Delibera di Consiglio comunale n. 4 del 25.01.2017** è stato approvato l'Atto di Avvio del Procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R.T. n. 65/2014 e dell'art.21 della disciplina del PIT/PPR che da conto degli obiettivi e delle finalità della variante.
- La Variante Parziale al Regolamento urbanistico è costituita dai seguenti elaborati :
  - **TAv. 01 Norme tecniche di Attuazione - Testo comparato integrato.**
  - **Relazione illustrativa.**

Con **Prot. 2439 del 14.02.2017** è stata inviata la documentazione relativa all'Avvio del procedimento ai seguenti Enti : Regione Toscana: Settore pianificazione del territorio e Settore del Paesaggio; Ufficio Tecnico del genio civile, Ministero dei Beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana, Soprintendenza per i Beni architettonici e per il Paesaggio di Siena, Grosseto e Arezzo, Soprintendenza archeologica della Toscana, Provincia di Grosseto, Dipartimento ARPAT della provincia di Grosseto, Azienda USL Toscana sud-Est, Autorità Idrica Toscana Autorità di Bacino Fiume Ombrone, ATO gestione Rifiuti, Unione di Comuni Montana Colline metallifere- Suap, Ufficio Tecnico – Lavori pubblici e Ambiente del Comune di Massa Marittima.

Sono pervenuti due contributi/pareri:

- 1) **Prot. 2617 del 16.2.2017:** Autorità Idrica Toscana: il contributo tecnico riguarda la trasmissione all'Acquedotto del Fiora della documentazione relativa alla variante in quanto ente gestore;
  - 2) **Prot. 4513 del 22.03.2017:** Regione toscana – Ufficio Tecnico Del Genio Civile Toscana Sud: nel contributo tecnico si ritiene che la modifica del titolo II e dell'art. 9.4 non comporta effetti ambientali sulle componenti di competenza dell'ufficio scrivente, mentre per quanto riguarda la modifica normativa di carattere generale, art. 66 del RU, "Agricampeggio", deve tener conto dell'entrata in vigore 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.
- Con **Prot. 5309 del 06.04.2017** la Variante, è stato oggetto di deposito all'Ufficio Tecnico del Genio Civile Grosseto e ha acquisito in data 07.04.2017 il n. 1285.

### **Informazione e Comunicazione (art. 38 della LRT n. 65/14)**

Ai fini della partecipazione dei Cittadini e di tutti i soggetti interessati alla formazione della Variante al Regolamento urbanistico, in accordo con il Garante della informazione e comunicazione è stata data informazione ai cittadini mediante AVVISO pubblicato sul sito Web del Comune di Massa Marittima, ed è stato svolto un incontro pubblico presso la sala Consiliare del Comune in data 13.03.2017, finalizzato alla illustrazione della Variante in oggetto. Inoltre tutti gli atti sin qui prodotti sono stati pubblicati sul sito del Comune.

Per dar seguito all'attività di informazione e partecipazione fin d'ora determino, in accordo con il Garante dell'informazione e comunicazione, che a seguito dell'adozione saranno eseguite le pubblicazioni di rito ed entro 60 giorni dalla pubblicazione del relativo avviso sul BURT (Bollettino ufficiale della Regione Toscana), chiunque entro e non oltre tale termine può prendere visione e presentare le osservazioni che ritiene opportune.

## **CERTIFICAZIONI**

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

### **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 l'atto di governo si è formato 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 dei riferimenti 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;**

### **Assicura**

- **di aver acquisito tutti i pareri richiesti dalla legge , delle eventuali segnalazioni , proposte, contributi e condizioni, formulati dai soggetti interessati pubblici e privati.**

### **CERTIFICA INOLTRE CHE**

- **La variante di cui all'oggetto è stata redatta nel rispetto e nella coerenza delle indicazioni e prescrizioni di cui alla pianificazione sovraordinata P.I.T. regionale, P.T.C. provinciale e P.S. comunale vigenti, nel rispetto inoltre delle normative e dei Regolamenti vigenti, in particolare:**

- La variante è congruente con il Piano strutturale (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)
- Non contrasta con gli aspetti prescrittivi , né del Piano di indirizzo Territoriale Regionale con Valenza di Piano Paesaggistico approvato con D.C.R.T. n. 37/2015 , ne con il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale 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;
- È verificata l'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
- Rispetta le prescrizioni della disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/04 sezione 4;
- la Variante, è stato oggetto di deposito alla Regione Toscana- Ufficio Tecnico del Genio Civile Toscana Sud - Grosseto con n. 1285 del 07.04.2017
- Inoltre la Variante è completa della Relazione del Garante della Informazione e Comunicazione redatta in data 12.04 2017 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