

Comune di Massa Marittima
Provincia di Grosseto



**ATTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO DELLA 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. 21 DELLA DISCIPLINA del PIT/PPR E AI SENSI
DELL’ART. 17 e 31 DELLA LRT. N. 65/14.**

Massa Marittima gennaio 2017

Il Responsabile del Settore 3

Arch. Assuntina M. Messina

Indice

Premessa

I contenuti della Variante

Obbiettivi e finalità della Variante (art. 17 c.3 lett.a)

Quadro conoscitivo (art. 17 c.3 lett. b)

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

Enti a cui richiedere il contributo tecnico, (art. 17 c.3 lett. c)

Enti a cui pareri, nullaosta o assensi, (art. 17 c.3 lett. d)

Programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza (art. 17 c.3 lett. e)

Individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione

Premessa

Si premette che la Variante di cui all'oggetto trova origine dalla 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*", con la quale 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"*,

Ai fini della procedura di Valutazione ambientale strategica di cui sopra, 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 per cui si chiede di precisare che :*“l'installazione di persiane e finestre in materiali diversi dal legno è sottoposta alla preventiva acquisizione della Autorizzazione Paesaggistica a sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 142/2004, nonché , per gli immobili sottoposti a tutela, ai sensi dell'art. 10 c.1 del D.lgs.42/2004 , anche della Autorizzazione rilasciata ai sensi dell'art. 21 dello stesso decreto . Tale installazione rimane invece individuata nei fabbricati sottoposti a tutela ai sensi dell'art. 10 c.2-3-4 del suddetto decreto”*
- 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 agriturismo 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 Agriturismo 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 delle NTA del Regolamento urbanistico.

Al fine della integrazione delle suddette osservazioni/contributi nella Variante in itinere, è stato chiesto al NUCOV ,con Prot. n. 18769 del 06.12.2016, un Parere relativamente alla procedura integrativa per la verifica di assoggettabilità a Vas della Variante.

Il Presidente del NUCOV., Ing. Antonio Guerrini, ritenendo che il contributo investa caratteri prettamente urbanistici e non anche ambientali, ha inviato Parere circa l'assoggettabilità a V.A.S. con Prot. 19782 del 28.12.2016, trasmettendo le schede di Valutazione relative alle due osservazioni che qui si allegano (Allegato A) e che in sintesi vedono:

- 1- Scheda di Valutazione n. 1** relativa a Variante urbanistica riguardante la possibilità di effettuare attività di agriturismo anche nelle sottozone E1:

“ Parere di non assoggettabilità a Vas, a condizione che :

- nelle sottozone E1 l'agricampeggio sia consentito solo a seguito di presentazione di specifica "Relazione sugli effetti ambientali" in cui si dimostri la non specificità degli impatti, derivanti dall'insediamento della nuova previsione, sul suolo, sull'acqua, sull'aria e sul paesaggio;

- l'attività di agricampeggio, già consentito nella sottozona E2 e da consentire nella sottozona E1, sia vietato nelle aree di entrambe tali sottozone individuate dal Regolamento Urbanistico comunale come S.i.c. ,S.i.r., Z.P.S., A.R.P.A., o siti di Natura 2000."

2- Scheda di Valutazione n. 2 relativa alla modifica della normativa introdotta dalla Variante Urbanistica per l'installazione di nuovi infissi inoltrata dall'Uff. Tecnico del comune di Massa Marittima:

"Parere di non assoggettabilità a VAS, in quanto la proposta in oggetto va unicamente a precisare la norma nella fattispecie in cui è già ad oggi applicata".

Si ritiene pertanto che la D.D. n. 515/2016 del NUCOV unitamente al parere di cui al Prot. 19782 del 28.12.2016 "Parere di non assoggettabilità a Vas del Presidente del Nucov, concluda la fase procedimentale di Valutazione ambientale strategica di cui alla LRT. N. 10/2010.(**Vedi Allegato A** Verifica di Assoggettabilità a VAS).

Tutto ciò premesso si ritiene pertanto ammissibile poter integrare il testo della Variante già avviata ai fini VAS con le osservazioni/contributi proposti.

Tale integrazione tuttavia comporta la modifica delle caratteristiche procedurali della Variante stessa che in quanto riguardante e pertinente le zone al di fuori del Perimetro del territorio urbanizzato, poichè ricadenti nelle aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola, non è più riconducibile al procedimento di adozione e approvazione previsto per le Varianti Semplificate ai sensi dell'art. 228, art. 30 e art. 32 della L.R.T: n. 65/2014, ma ricade invece nella disciplina procedurale per gli atti del Governo del Territorio di cui **all'art. 17- Avvio del procedimento.**

Inoltre, risultando la Variante normativa proposta 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 .

Il presente documento pertanto costituisce contestuale **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.**

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.

Per quanto attiene il dettaglio della modifica proposta si rimanda al testo comparato allegato al presente atto. (**Allegato B: Tav. NOI – NTA – Variante Testo Comparato integrato**).

Obbiettivi della Variante urbanistica

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 vinicolo, 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.

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.

Quadro conoscitivo

La Variante normativa relativamente alla modifica del Titolo II e quindi alla genericità delle definizioni e dei parametri progettuali investe tutto il territorio comunale. Inoltre nello specifico riguarda sia il perimetro dei Centri storici del Comune di Massa Marittima e delle sue frazioni , Valpiana Prata , Tatti e Niccioleta, che il territorio aperto esterno al Perimetro del territorio urbanizzato.

Gli atti comunali di riferimento sono:

IL PIANO STRUTTURALE COMUNALE approvato con Delibera di CC. N. 21/2004.

Lo strumento urbanistico è stato redatto ai sensi della L.R.T. n. 5/1995 in linea con quanto indicato dal **Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Grosseto** (PTCP) approvato con D.P.C. n. 30 del 07.04.1999. Inoltre dal punto di vista geologico, il P.S. di Massa Marittima, è stato redatto in conformità alla DGRT 94/85.

IL REGOLAMENTO URBANISTICO approvato con DCC n.48 del 30.07.07 e ss. vv. è stato redatto in conformità della L.R.T. m. 1/2005 e s.m.i. ed alle prescrizioni del Piano strutturale ed agli indirizzi ed ai vincoli contenuti negli atti di pianificazione regionale e provinciale. In data 26.09 2012 sono decorsi i cinque anni della sua efficacia e scadute le previsioni ed i conseguenti vincoli preordinati all'esproprio ai sensi dell'art. 55 della L.R.T. n.1/2005.

VINCOLO PAESAGGISTICO

Aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'artt. 136 -10-11 DEL CODICE:

ID UNIVOCO REGIONALE	9053324
DENOMINAZIONE AREA	CENTRO STORICO DEL COMUNE DI MASSA MARITTIMA

BENI VINCOLATI D. Lgs 42/2004 ARTT. 10 – 11 MASSA MARITTIMA

Denominazione	Via	Decreto attuale
Palazzo della Zecca	Piazza Garibaldi 5	07/06/1910
Palazzo e torre dei Conti Biserno	Piazza Garibaldi	07/06/1910
Palazzo Bandini	Via Todini	07/06/1910
Casa Fedi	Via Norma Parenti	08/06/1910
Palazzo Pannocchieschi poi Biagioni	Via della Libertà	10/06/1910
Casa Malfatti	Piazza Garibaldi – Via Moncini	10/06/1910
Casa Batini	Via Norma Parenti 15	09/03/1921
Casa medioevale	Via della Libertà 12	19/12/1923
Casa Billi	Via Norma Parenti	08/05/1990
Frantoio	Via Populonia	29/12/1987
Fonte Bufalona	Strada di Bufalona	21/07/1994
Fonte dell'Abbondanza – Palazzo dell'Abbondanza	Via Ximenes – Via Goldoni	10/06/1910
Casa medioevale	Via della Libertà 42	07/09/2000
Rocca di Monteregio	Piazza Beccucci 1	15/10/2000
Ex Palazzo Fiaschi	Via Santa Chiara 3/5	24/09/2000
Ex Casa del Fascio	Piazza Mazzini 1 – Via Goldoni	25/10/2000
Cappella Votiva della Madonna del Poggio	Viale Martiri della Niccioleta	27/02/2000
Poligono di Tiro a Segno	Viale Martiri della Niccioleta	27/02/2000
Palazzo Pannocchieschi	Via della Libertà 12	05/04/2000
Ex Convento delle Clarisse	Piazza XXIV Maggio 7	04/07/2000
Picchiotti in Bronzo XVII Secolo		02/05/1924
Cattedrale di San Cerbone	Via Giro Duomo	
Canonica Cattedrale di San Cerbone	Via Giro Duomo	

Mattatoio Comunale	Via del Mattatoio 2	
Palazzina della Stazione di Ghirlanda	Borgata Ghirlanda	

BENI VINCOLATI D.L.Lgs 42/2004 ARTT. 10 – 11 TATTI		
Denominazione	Via	Decreto attuale
Castello di Tatti	Via Periccioli	03/11/1989
Frantoio di Tatti	Via del Risorgimento - Via Mazzini – Via della Posta Vecchia	03/04/1992

BENI VINCOLATI D.L.Lgs 42/2004 ARTT. 10 – 11 PRATA		
Denominazione	Via	Decreto attuale
Chiesa di Santa Maria Assunta	Via dell’Orologio	14/04/2000
Fonti Vecchie di Prata	Strada Vicinale Fonte Vecchia	03/04/1992

BENI VINCOLATI D.L.Lgs 42/2004 ARTT. 10 – 11 NICCIOLETA		
Denominazione	Via	Decreto attuale
Lapide dell’Eccidio	Viale delle Miniere	06/11/2000

BENI VINCOLATI D.L.Lgs 42/2004 ARTT. 10 – 11 TAV. 03/A EMERGENZE STORICO CULTURALI		
Denominazione	Via	Decreto attuale
Torre Medioevale degli Orti	Orti Moris	
Molino Mulimpresso	Mulimpresso	14/07/1979
Cripta Medioevale	Orti Moris	06/03/1923

San Giovanni	Podere San Giovanni	06/03/1923
Convento di San Bernardino a Vetreta	Vetreta	05/02/1992
Fonte Bufalona	Bufalona	21/07/1994

Per quanto attiene alla variante normativa riguardante l'art. 66, completa il quadro conoscitivo di riferimento l' identificazione del territorio aperto esterno al Perimetro del Territorio Urbanizzato.

Con D.C.C. n. 89 del 11.10.2016 è stata approvata la *“Presenza d’atto del Perimetro del territorio urbanizzato-ai sensi dell’art. 224 della LRT.n. 64/2015”* che vede lo stesso come il territorio non individuato come area ad esclusiva e prevalente funzione agricola nel Piano Strutturale vigente.

La proposta di modifica normativa riguarda il territorio aperto, quindi relativamente alle aree, oltre che a prevalente, anche a esclusiva funzione agricola, con esclusione, come già previsto nella norma, delle aree comprese negli ambiti e nelle zone sottoelencate:

- Ambito di Sub Sistema Territoriale Pi1 La Piana di Scarlino.
- Ambito di Sub Sistema Territoriale R3.2 Le Pendici di Massa.
- Ambito di Sub Sistema Territoriale R3.3 I poggi di Fenice Capanne e Lago dell'Accesa.
- Ambito di Sub Sistema Territoriale R3.4 La Sella Di Giuncarico.
- A.R. Aree di reperimento.
- A.R.P.A. Aree a Rilevante Pregio Ambientale.
- S.I.R. Siti di Importanza Regionale.

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

La variante al Regolamento urbanistico, deve adeguare i propri contenuti al nuovo PIT con valore di Piano Paesaggistico, approvato il 27.marzo 2015, ed in particolare deve essere verificata l'adeguatezza della Variante con detto Piano, così come previsto dall'art. 20 comma 4 della Disciplina del Piano che recita :” *le varianti agli strumenti di cui all’art. 1, sono adeguate per le parti di territorio interessate, ai sensi del precedente comma 3 e secondo quanto previsto dall’art. 21”*. Tale comma 3 intende assicurare alle Varianti urbanistiche degli strumenti della pianificazione, il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d’uso, e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria del PIT così come già definito ai sensi dell’art. 134 del Codice dei Beni culturali, cui è fatto l’obbligo di attenersi puntualmente.

L'area interessata dalla variante inoltre fa parte dei Beni tutelati dal Codice e pertanto la Variante dovrà assicurare non solo la coerenza con le direttive della disciplina statutaria del PIT, ma anche l'adeguamento al Piano Paesaggistico ai sensi dell'art. 143, commi 4 e 5, dell'art.145, comma 4 e dell'art. 146, comma5 del Codice.

Riassumendo la Variante dovrà essere coerente:

- con 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.

Ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT l'atto di Avvio del Procedimento sarà inviato alla Regione e agli organi ministeriali competenti per l'espressione del parere della Conferenza Paesaggistica di cui all'art. 31 della LRT. N. 65/2104.

Enti a cui richiedere il contributo tecnico, (art. 17 c.3 lett. c)

Si individuano i seguenti enti pubblici ai quali richiedere un contributo tecnico, finalizzato al miglioramento della qualità tecnica dell'atto di governo del territorio stabilendo un termine di **30 gg** per l'invio del contributo:

- 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

- Regione Toscana - Settore pianificazione del territorio e Settore del Paesaggio
- Provincia di Grosseto
- 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

Enti a cui pareri, nullaosta o assensi, (art. 17 c.3 lett. d)

Si individuano i seguenti enti pubblici competenti alla emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati necessari ai fini dell'approvazione della variante, stabilendo un termine di **30 gg.** per l'invio del parere, nulla-osta o assenso comunque denominato:

- Regione Toscana - Settore pianificazione del territorio e Settore del Paesaggio
- Provincia di Grosseto
- 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

Programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza (art. 17 c.3 lett. e).

Dell'atto di Avvio del procedimento sarà dato avviso nel sito web del Comune di Massa Marittima ed inoltre lo stesso sarà consultabile e scaricabile al link indicato.

Inoltre saranno previsti uno o più incontri/forum con la cittadinanza per consentire l'informazione e la partecipazione alla formazione dell'atto di governo.

Individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione

Il garante dell'informazione è stato già individuato con Delibera di G.C.. n. 102 del 09.08.2016.

Il Responsabile del Settore 3
Arch. Assuntina M. Messina