

**COMUNE DI MASSA MARITTIMA**  
**PROVINCIA DI GROSSETO**

COPIA

**VERBALE DI DELIBERAZIONE**  
**DEL**  
**CONSIGLIO COMUNALE**

**Numero 27 Del 20-04-17**

**Oggetto: 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. 18,19 e 31 DELLA LRT. N. 65/14. ADOZIONE.**

L'anno duemiladiciassette e questo giorno venti del mese di aprile alle ore 21:00, in MASSA MARITTIMA, nella sala Consiliare, convocato il Consiglio Comunale ai sensi di legge e di regolamento. In apertura della discussione del presente punto all'O.d.g. risultano presenti i Sig.ri:

<b>GIUNTINI MARCELLO</b>	<b>P</b>	<b>SPADINI NICCOLO'</b>	<b>A</b>
<b>CARLI IRENE</b>	<b>P</b>	<b>CIONINI STEFANIA</b>	<b>P</b>
<b>GOFFO TIZIANA</b>	<b>P</b>	<b>BORELLI FIORENZO</b>	<b>P</b>
<b>GUAZZINI ALESSIO</b>	<b>P</b>	<b>MEUCCI LUCIA</b>	<b>P</b>
<b>SIMONI DANILO</b>	<b>P</b>	<b>GALEOTTI GABRIELE</b>	<b>P</b>
<b>SALVADORI MASSIMO</b>	<b>A</b>	<b>GIULIANI ALESSANDRO</b>	<b>P</b>
<b>ZAZZERI FLAVIO</b>	<b>P</b>		

Assegnati n. 13	Presenti n. 11
In carica n. 13	Assenti n. 2

Popolazione legale abitanti N. 8.614

Partecipa il Segretario Generale del Comune Sig. Dr.Rubolino Giovanni.  
Accertato quindi il numero legale dei presenti per essere l'adunanza valida in Prima Convocazione il Sig. GIUNTINI MARCELLO nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e apre la seduta.

Consiglieri presenti e votanti n. 11

La responsabile del settore urbanistica arch. Assuntina Messina illustra la proposta in discussione facendo riferimento alla documentazione agli atti.

Il capogruppo di minoranza sig. Fiorenzo Borelli manifesta perplessità riguardo alla zonizzazione del centro storico, considerando che alcuni interventi in determinate vie si possono fare e in altre vie no, pur essendo tutte vie interne al centro storico.

La responsabile del settore urbanistica arch. Assuntina Messina spiega che il criterio è stato quello della maggiore o minore percettibilità del carattere medievale delle vie.

Il sindaco chiarisce che la fase dell'iter è quella dell'adozione, e che eventuali proposte possono essere esaminate ed eventualmente accolte.

La responsabile del settore urbanistica arch. Assuntina Messina precisa che non è obbligatorio fare gli infissi in alluminio in alcune vie ma semplicemente se ne dà la possibilità.

Il consigliere di minoranza sig. Gabriele Galeotti afferma di voler intervenire ma di voler prima ascoltare l'intervento del consigliere Zazzeri.

Il sindaco replica che se il consigliere Galeotti vuole intervenire intervenga.

Il consigliere di minoranza sig. Gabriele Galeotti dichiara testualmente che l'arch. Messina ha detto delle castronerie riguardo alla storia di Massa Marittima.

Afferma di ritenere illegittima la zonizzazione del centro storico e che il centro storico andrebbe valorizzato con interventi più concreti, non solo dividendolo in zone di serie A e zone di serie B.

Fa riferimento al fatto che in corso Diaz sia presente La Fenice.

Dichiara di ritenere che questa variante serva a rimediare a un abuso edilizio, in quanto sono stati installati infissi in alluminio dove non era possibile, ma siccome il titolare dell'abuso non è una persona qualunque l'Amministrazione voglia modificare le regole per evitare di perseguirlo.

Si dichiara non convinto della bontà dell'iniziativa in quanto l'intervento proposto non va in direzione di una valorizzazione ma di una mortificazione del centro storico.

Afferma di avere rilevato una trattazione molto superficiale, omissiva e carente. Cita ad esempio la terminologia usata a pagina 20 dove gli edifici vengono denominati "fori".

Cita inoltre la prescrizione dei rivestimenti esterni in "pietre e mattoni", che ritiene generica e superficiale.

Dichiara che le norme dovrebbero essere certe e non soggette a interpretazione da parte degli uffici.

Afferma di non voler essere partecipe di manovre che possano danneggiare la città.

Dichiara di ritenere ipocrita la manovra dell'Amministrazione che non sta facendo l'interesse della città ma solo dei favoritismi.

Il capogruppo di maggioranza sig. Flavio Zazzeri fa presente che riguardo all'abuso edilizio l'Amministrazione ha avviato tutte le procedure del caso. Afferma di ritenere che il metodo usato per la zonizzazione sia di buon senso.

Il sindaco replica quanto segue:

l'intervento del consigliere Galeotti nei confronti dell'arch. Messina è sembrato ai limiti dell'offensività, mentre invece sarebbe dovuto un minimo di rispetti nei confronti di chi lavora per l'Amministrazione.

Riguardo all'abuso è stato affermato il falso, in quanto il Comune ha sporto denunce, irrogato la sanzione e non ha ommesso alcun atto dovuto.

Il tema dell'utilizzo delle nuove tecnologie nei centri storici è un tema reale, considerando anche che la dicitura "tecnologie e materiali moderni" è prevista nel P.I.T.

Questo tema va incontro ai cittadini che nel centro storico ci vivono. Se non sarà ritenuto corretto ci saranno interventi e proposte che potranno essere accolte.

Alla società La Fenice è stata irrogata la sanzione ma la Sovrintendenza ha dichiarato l'intervento conforme dal punto di vista paesaggistico.

E' offensivo affermare che l'Amministrazione non sia mossa dall'intento di fare del bene alla città. Nei confronti dei consiglieri e dei tecnici vengono rivolte affermazioni vergognose, tanto più che vengono fatte in una sede istituzionale.

Le regole quando sono eccessivamente stringenti e non più adatte ai tempi vanno cambiate, e si possono discutere e migliorare. La città va salvaguardata ma non ingessata.

Il consigliere sig. Fiorenzo Borelli abbandona l' aula.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### VISTI:

- La Legge Regionale 10.11.2014 n. 65 (Norme sul Governo del Territorio) e s.m.i. e i relativi Regolamenti di Attuazione
- La Legge Regionale n. 10/2010 e ss.mm.ii., recante “Norme in materia di Valutazione ambientale strategica (Vas) di Valutazione di impatto ambientale (Via), di Autorizzazione integrata Ambientale (AIA) e di Autorizzazione unica (AUA)”;
- 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
- 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;

### PREMESSO che:

la Regione Toscana con DPRG n, n° 64/R del 11.11.2013 ha emanato il “*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*”;

che 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*” l’Amministrazione ha ritenuto necessaria, dandone mandato all’Ufficio Urbanistica, la predisposizione di una Variante delle N.T.A. del R.U. vigente e riguardante:

- 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;
- 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 ;

DATO ATTO che con **Delibera di Giunta Comunale n. 102 del 09.08 2016** è stato dato Avvio al procedimento relativo alla Valutazione Ambientale Strategica di cui all’Art. 7 della L.R.T. n° 10/2010 e ss.mm.ii.ai fini della VAS redatto ai sensi dell’Art. 22 della L.R.T. n. 10/2010 e ss.mm.ii., condividendo i contenuti del Documento Preliminare;

Che 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;

DATO ATTO che 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**”e che tale provvedimento è stato pubblicato sul sito web del Comune di Massa Marittima.

DATO ATTO che sono pervenute successivamente altre 2 osservazioni/contributi alle norme tecniche di attuazione del R.U.:

- 1) da parte dell’Ufficio Tecnico, in data 05.12.2016 e riguardante l’installazione di persiane e finestre degli immobili soggetti a tutela da Decreto ministeriale;
- 2) la proposta di Variante urbanistica della Sig.ra Rota Nerina, in data 11.10 2016 con Prot. 15704, con la quale si chiede che si possa modificare l’art. 66 delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico estendendo la possibilità di esplicitare attività di Agriturismo anche alle Zone E1, Aree a esclusiva funzione agricola.

DATO ATTO che con DGC. N.7 del 17.01.2017 l’Amministrazione comunale ha approvato l’Atto di indirizzo a integrare la Variante normativa di cui alla D.G. C. n. n. 102 del 09.08 2016 con la modifica all’art. 66 e all’art. 9.4 delle NTA del Regolamento urbanistico;

PRESO ATTO che il Presidente del NUCOV, ha ritenuto che i contributi investono caratteri prettamente urbanistici e non anche ambientali e ha pertanto espresso un’ **“ Parere di non assoggettabilità a Vas”**;

DATO ATTO quindi che la D.D. n. 515 del NUCOV, unitamente al parere 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 ;

PRESO ATTO che la suddetta Delibera di Giunta 102 del 09.08 2016, nominava quale Responsabile Unico del Procedimento per la redazione della Variante, il Responsabile del Settore 3 – Urbanistica Assetto ed Uso Risorse del Territorio, Arch. Assuntina M. Messina, e quale Garante per la Comunicazione, la Sig.ra Mariva Bruscoli;

CONSIDERATO che la variante di cui trattasi nella sua versione puntuale è a carattere normativo e riguarda nello specifico **il Titolo II e suoi articoli, l’Art.9.4 e l’Art. 66.**

CONSIDERATO che la Variante normativa in quanto riguardante e pertinente il territorio aperto, non è ricadente nel procedimento di adozione e approvazione previsto per le Varianti Semplificate ai sensi dell’art. 228 e art. 32 della L.R.T. n. 65/2014, come previsto nella DGC. N. 102/16, ma è ricadente nella disciplina procedurale per gli atti del governo del Territorio di cui all’art. 16 e ss.

CONSIDERATO inoltre che la Variante normativa proposta interessa potenzialmente tutto il territorio comunale ed anche il Centro storico di Massa Marittima e i suoi immobili, vincolati da Decreto Ministeriale, e che pertanto la variante 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, ai sensi dell’art. 143, commi 4 e 5, dell’art.145, comma 4 e dell’art. 146, comma5 del Codice di cui al D.LGS. N. 42/2004;

DATO ATTO che con Delibera di Consiglio Comunale N. 4 del 25.01.2017 è stato dato 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 L.R.T.n.65/2014;

TENUTO CONTO che nel documento di Avvio del Procedimento , come previsto dall’art. 17 c.3 della LRT N.65/14 sono contenuti :

- la definizione degli obiettivi della variante e delle azioni conseguenti

- il quadro conoscitivo di riferimento
- L'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali richiedere il contributo tecnico
- L'indicazione degli Enti ed organismi pubblici competenti dell'emanazione dei pareri, nulla osta o assensi comunque denominati
- Il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza
- L'individuazione del Garante dell'informazione e della partecipazione.

VISTO inoltre l'art. 20 c.4 della Disciplina del Piano (PIT/PPR) ed il successivo art. 21 che detta la procedura di conformazione o adeguamento degli atti di governo del territorio, e che prevede a tale fine che gli Enti competenti trasmettono alla Regione e agli organi ministeriali competenti l'Atto di Avvio del Procedimento;

CONSIDERATO al fine delle consultazioni e della emanazione di pareri e/o atti di assenso comunque denominati, ai sensi dell'art. 17 comma 3 lett. c e d., con prot. 2439 del 14.02.2017, è stato inviato agli Enti e organismi pubblici competenti, la documentazione relativa all'avvio del procedimento di cui alla variante in oggetto;

PRESO ATTO che sono pervenuti due contributi/ pareri:

- 1) prot. 2617 del 16.02.2017: 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 R.U., "Agricampeggio", deve tener conto dell'entrata in vigore del Piano di gestione Rischio Alluvioni( PRGA 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.

CONSIDERATO che tali contributi non hanno comportato alcuna modifica al testo normativo proposto all'avvio del procedimento della Variante ;

PRESO ATTO inoltre che con prot. 5415 del 07.04.2017, la Variante è stata oggetto del Deposito all'Ufficio Tecnico del Genio Civile Toscana Sud che lo ha acquisito con n. 1285 del 07.04.2017.

VISTA la Relazione del Responsabile del Settore 3- Urbanistica –Pianificazione del territorio, Arch. Assuntina Maria Messina, ai sensi dell'Art. 18 della L.R.T. n. 65/2014 , a far parte integrante e sostanziale del presente atto che da conto del procedimento istruttorio seguito, e attesta e certifica che il procedimento si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari, in piena coerenza interna ed esterna con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'art. 10 c.2 della LRT. N. 65/14;

Visto la Relazione del Garante della Informazione e Partecipazione ai Sensi dell'art. 37e 38 della LRT: n. 65/14, anch'essa allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

Vista la variante parziale alle NTA del Regolamento urbanistico costituita dai seguenti elaborati allegati al presente atto:

- **TAV.N01-Norme tecniche di attuazione- Testo Comparato integrato;**
- **Relazione illustrativa**

RILEVATO che ai sensi dell'art.39 , c1, lett. b) del D.lgs. n. 33 del 14.03 .2013 l'avvio del procedimento della presente Variante , corredato dai suoi allegati è stato pubblicato sul sito web del Comune di Massa Marittima, e che a seguito dell'intervenuta adozione della Variante in oggetto si provvederà alla pubblicazione della Delibera e dei suoi allegati;

RITENUTO opportuno per quanto sopradescritto procedere all'adozione della Variante di cui all'oggetto;

VISTO il D. Lgs. 18.08.2000, n° 267;

Vista la L.R.T, n. 65/14 (Norme per il Governo del Territorio)

Vista la 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)";

**Acquisiti** i pareri previsti dall'Art. 49 del citato D. Lgs. n° 267/2000;

Con voti favorevoli n. 7, contrari n. 2 (Consiglieri Galeotti e Meucci), astenuti n. 1 (Consigliere Giuliani) espressi in forma palese per alzata di mano

## **DELIBERA**

1. Di richiamare le premesse sopra riportate che costituiscono parte integrante del presente deliberato;
2. Di **ADOTTARE** la 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. 18,19 e 31 della LRT. n. 65/14" e costituita dai seguenti elaborati :
  - **TAV.N01-Norme tecniche di attuazione- Testo Comparato integrato;**
  - **Relazione illustrativa**
3. Di considerare , quale parte integrante e sostanziale della presente Deliberazione, i seguenti documenti:
  - **Relazione del Responsabile del Settore 3- Urbanistica –Pianificazione del territorio, Arch. Assuntina Maria Messina, ai sensi dell'Art. 18 della L.R.T. n. 65/2014 , che dà conto del procedimento istruttorio seguito, e nella quale il Responsabile del procedimento attesta e certifica che il procedimento si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari, in piena coerenza interna ed esterna con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'art. 10 c.2 della LRT. N. 65/14;**
  - **Il Rapporto predisposto dal Garante della Informazione e partecipazione** elaborato ai sensi dell'art. 38 della LRT. N. 65/14 in data 12.04.2017;
4. **DI DISPORRE** ai sensi dell'art. 19 comma 1 della L.R.T. 65/20014:  
La comunicazione e la trasmissione degli atti unitamente agli elaborati relativi all'adozione della Variante Parziale di cui trattasi, agli altri soggetti di cui all'articolo 8, comma 1 della L.R.T. 65/2014;
5. **DI DARE** notizia dell'avvenuta adozione sul BURT ai sensi dell'art. 19 della LRT. 65/14 di cui al punto precedente mediante pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana (BURT);
6. il Deposito del presente Atto, unitamente agli elaborati della Variante Parziale di cui trattasi presso la sede comunale, Ufficio Urbanistica, per la durata di 60 (sessanta) giorni decorrenti

dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di avvenuta adozione , entro e non oltre tale termine chiunque ha la facoltà di prenderne visione e di presentare osservazioni;

7. pubblicazione dell'Avviso sul sito web del Comune di Massa Marittima;
8. trasmissione degli atti alla Provincia di Grosseto ed alla Regione Toscana,
9. di dichiarare la presente Deliberazione urgente ed immediatamente eseguibile, ai sensi dell'Art. 134, Comma 4, del D. Lgs. n° 267/2000 con separata votazione espressa in forma palese per alzata di mano che dà il seguente risultato: favorevoli n. 8, astenuti n. 2 (Consiglieri Galeotti e Giuliani)



**PARERI DI CUI ALL'ART. 49 D.LGS N° 267 DEL 18/08/2000**

Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA si esprime parere:

**Favorevole**

Data, 13-04-2017

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
F/to: MESSINA ASSUNTINA MARIA

---

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
F/to: GIUNTINI MARCELLO

IL SEGRETARIO GENERALE  
F/to: Dr.Rubolino Giovanni

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che copia della presente deliberazione è stata affissa:

<p>- All'Albo Pretorio Comunale dal 04-05-17 al 19-05-17 per la prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi. - E' stata comunicata ai Capigruppo Consiliari in data ..... con protocollo n. .... Dal Municipio, li 04-05-17</p> <p>IL MESSO COMUNALE</p>	<p>Ripubblicata all'Albo Pretorio Comunale dal .....al..... e contro di essa sono/non sono state presentate opposizioni. Dal Municipio, li .....</p> <p>IL MESSO COMUNALE</p>
--	---

**ESECUTIVITA'**

LA PRESENTE DELIBERAZIONE E' DIVENUTA ESECUTIVA IL 20-04-17:

- Decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, D.LGS N° 267 del 18/08/2000.
- Immediatamente eseguibile ex. Art. 134, comma 4, D.LGS N° 267 del 18/08/2000;

Li , 21-04-17

IL SEGRETARIO GENERALE  
F/to: Dr.Rubolino Giovanni

---

Copia conforme all'originale, in carta libera, per uso amministrativo e d'ufficio.

Li, .....

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dr.Rubolino Giovanni