

Massa Marittima 14.07.2017
Rif. 114-17

**Al Sindaco di Massa Marittima
p.c. al Responsabile del Settore 3 Urbanistica**

OGGETTO: Osservazioni alla Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Massa Marittima adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.27 del 20.04.2017

Io sottoscritto Dott. Gabriele Galeotti, nato a Massa Marittima il 13.08.1964 ed ivi residente in Viale Togliatti 4, c.f. GLTGRL64M13F032U, Architetto Libero Professionista, Consigliere Comunale del Gruppo "Lista Civica Massa Comune",

nel disposto di cui all'art.19 della Legge Regionale Toscana 10.11.2014, n.65, sono ad osservare quanto appresso circa Variante alle NTA del RU adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.27/2017.

La questione è delle più semplici.

Con la Variante di cui all'oggetto, tra le altre cose, si è giunti a proporre quella che - a mio avviso - E' COSA NON LEGITTIMA per due aspetti:

- 1. l'adozione è avvenuta in assenza della condivisione con l'organo competente del MIBACT, ben necessaria stante l'esistenza del Piano Paesaggistico Regionale cui debbono essere uniformati - ex art. 145 D.Lgs.42/2004 - gli strumenti urbanistici comunali; in particolare, appare non essere stato rispettato l'assetto competenziale delineato col D.P.C.M. n.171/2014 che attribuisce al Segretario Regionale il compito di accertare l'adeguamento del Regolamento Urbanistico comunale al Piano Paesaggistico Regionale (cfr. Nota prot.0003011 del 01.02.2017 del Capo Ufficio Legislativo del MIBACT, Cons. Paolo Carpentieri);*

2. con quanto adottato il 20.04.2017, il Comune di Massa Marittima ha SUDDIVISO il Centro Storico del Capoluogo in due "sottozone" ove gli interventi edilizi ammissibili sono stati regolamentati in maniera diversa e disomogenea; in particolare, per effetto delle modifiche apportate, viene resa possibile l'installazione di infissi in materiale diverso dal legno (alluminio, PVC ed altri materiali tecnologici) in una sottozona - paradossalmente assai pregiata - rimanendo non consentita nell'altra, peraltro mancando di scendere nel doveroso dettaglio e limitandosi ad una trattazione superficiale ed omissiva di ogni specifica tecnica.

Rammento che il Centro Storico di Massa Marittima è gravato dal Vincolo Paesaggistico, imposto con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 24.11.1999 [Codice Ministeriale 95014, Codice Regionale 9053324].

La Variante adottata, dunque, causerebbe un'incomprensibile diversa trattazione della medesima area urbana a vincolo (Zona A e perimetrazione da Decreto), introducendo una modifica alla disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che - ai sensi delle prescrizioni d'uso stabilite ex art. 143, comma 1, lettera b) D.Lgs.42/2004 nel Piano Paesaggistico Regionale in sede della c.d. "vestizione" del vincolo paesaggistico - richiede la necessaria valutazione del competente Organo del MIBACT.

Invero, così stabiliscono tali prescrizioni del PPR: "... 3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico, a condizione che: ... siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto 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 dall'edilizia locale; ...".

Ovvio ritenere che la valutazione di coerenza debba essere condivisa dal MIBACT, in quanto - diversamente opinando - avremmo un'inammissibile trasferimento in sede comunale dell'attribuzione ex art.143, ultimo comma, D.Lgs.42/2004.

* * *

Ciò detto, nel supremo interesse collettivo, invito chi di competenza a valutare attentamente quanto mi sono pregiato di esporre e a muovere di seguito.

Cordialmente.

Dott. Arch. Gabriele Galeotti



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Post. 2699

del 20.06.17 Direzione Urbanistica e Politiche Abitative

Settore Pianificazione del Territorio

Al Responsabile del procedimento del Comune di
Massa Marittima
Arch. Assuntina Messina

e p.c. Alla Provincia di Grosseto
Settore Pianificazione Territoriale

Alla Direzione Urbanistica e Politiche
Abitative

Oggetto: Comune di Massa Marittima (GR)

L.R. 65/2014, art. 19 – Variante parziale alle NTA del Regolamento Urbanistico di adeguamento al DPGR n. 64/R del 11/11/2013 e di modifica della normativa inerente i sistemi costruttivi degli infissi autorizzabili all'interno delle Zone "A" del territorio comunale – ADOZIONE

Contributo ai sensi dell'art. 53 della L.R. 65/2014

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 20/04/2017 il Comune di Massa Marittima ha adottato il procedimento in oggetto.

Il presente contributo viene formulato, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, al fine di evidenziare alcuni elementi da approfondire per ottenere una maggior coerenza con gli atti della programmazione e pianificazione territoriale regionale.

Il Comune di Massa Marittima è dotato di Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 21 del 31/03/2004 e di Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 48 del 30/07/2007.

A seguito della vigenza della L.R. 65/2014, ricade pertanto nella fattispecie di cui all'art. 228 "Disposizioni transitorie per i comuni dotati di piano strutturale e di regolamento urbanistico approvati" secondo cui "...Ove sia scaduta l'efficacia delle previsioni del regolamento urbanistico ai sensi dell'articolo 55, commi 5 e 6, della L.R. 1/2005, nel caso in cui il Comune avvii il procedimento del nuovo piano operativo dopo l'entrata in vigore della presente legge e comunque entro i tre anni successivi, procede all'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'articolo 224. Fino all'adozione del nuovo piano e comunque per un periodo non superiore a tre anni dall'entrata in vigore della presente legge, sono consentite le varianti di cui all'articolo 222, comma 1, nonché le varianti semplificate al piano strutturale e al regolamento urbanistico di cui agli articoli 29, 30, 31, comma 3 e 35. Decorsi tre anni dall'approvazione della presente legge non sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b), f) ed l), fino a quando il comune non adotti il nuovo piano strutturale o non avvii il procedimento di formazione del piano strutturale intercomunale, da concludersi entro tre anni, oppure non adotti il piano operativo ai sensi dei commi 1 e 2. Sono comunque ammessi gli interventi previsti nelle varianti approvate ai sensi dei commi 1 e 2, gli interventi edilizi consentiti alle aziende agricole, gli interventi previsti da piani attuativi approvati e convenzionati, nonché gli interventi convenzionati comunque denominati la cui convenzione sia stata sottoscritta...".

Si ricorda che sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 28, parte prima, del 20 maggio 2015 è stata pubblicata la deliberazione del Consiglio regionale n. 37 del 27 marzo 2015 "Atto di integrazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico. Approvazione ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio)".



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Urbanistica e Politiche Abitative

Settore Pianificazione del Territorio

La disciplina dei beni paesaggistici è parte integrante del P.I.T. e pertanto l'Amministrazione comunale dovrà verificare la compatibilità delle trasformazioni e delle azioni previste dal procedimento in oggetto con la suddetta integrazione.

Per gli approfondimenti in merito si rimanda al contributo del Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio, che si allega in copia.

Il Settore pianificazione del territorio resta a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento in merito.

Si informa che i referenti regionali della pratica sono:

- Arch. Luca Signorini tel. 055-438 5229 e-mail luca.signorini@regione.toscana.it
Responsabile della P.O. Strumenti della Pianificazione regionale e comunale, Copianificazione, Attuazione della Legge Regionale sul Governo del Territorio – Toscana Sud Ovest.
- Arch. Paola Pelliccia tel. 055-438 3776 e-mail paola.pelliccia@regione.toscana.it
Funzionario referente dell'istruttoria regionale

Cordiali saluti,

Il Responsabile del Settore
Arch. Marco Carletti

ls/pp



Alla c.a. Settore Pianificazione del Territorio
SEDE

Oggetto: L.R. 65/2014, art. 19 – Variante alle NTA del Regolamento Urbanistico di adeguamento al DPGR n. 64 del 11/11/2013 e di modifica della normativa inerente i sistemi costruttivi degli infissi autorizzabili all'interno delle zone "A" del territorio comunale – ADOZIONE- **Contributo istruttorio**

In relazione alla richiesta pervenuta con nota AOOGR/294864/N.060.030 del 08/06/2017 dal *Settore Pianificazione del Territorio*, si trasmette il seguente contributo tecnico di competenza.

Con D.C.R. n.37 del 27 marzo 2015 è stata approvata l'integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico.

Ai sensi del Capo VII, Disposizioni generali

art.20 "Conformazione e adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio" della Disciplina di Piano

comma 1, "*Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, gli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, i piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale, da adottarsi successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente Piano, si conformano alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art.145 del Codice*"

.....[...]

comma 3. *Gli strumenti di cui al comma 1, vigenti alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente piano, adeguano i propri contenuti assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, e la coerenza con le direttive della presente disciplina statutaria.*

comma 4. *Le varianti agli strumenti di cui al comma 1, sono adeguate per le parti del territorio interessate, ai sensi del precedente comma 3 e secondo quanto previsto dall'articolo 21.*

La **Procedura di adeguamento** degli atti di governo del territorio è definita all'art. 21 della Disciplina del PIT "Procedura di conformazione o adeguamento degli atti di governo del territorio". La valutazione dell'adeguamento, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 65/2014, avviene attraverso una Conferenza Paesaggistica a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti.

In data 16/12/2016 la Regione ha sottoscritto con il MiBACT un Accordo per regolamentare il funzionamento della Conferenza Paesaggistica e per definire le procedure di conformazione di cui all'art. 21 della Disciplina di Piano. Lo schema del richiamato Accordo, consultabile sul sito web della Regione Toscana / Piano Paesaggistico, è stato approvato con DGR n/ 1006 del 17/10/2016. Da detto accordo emerge, in particolare:

- che la **procedura di adeguamento si innesta nell'iter del procedimento urbanistico ordinario** e stabilisce che per le varianti agli strumenti della pianificazione che interessino Beni paesaggistici deve essere formalizzato un **atto di Avvio del procedimento** contestuale, sia ai fini urbanistici (art. 17 della LR 65/2014), sia ai fini della procedura di VAS (LR 10/2010), nonché **ai fini di cui all'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR.**

- con riferimento alla **documentazione richiesta per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica** e necessaria per l'adeguamento "*Gli atti posti all'esame della Conferenza e la relativa documentazione vengono inoltrati tramite posta certificata, a cura della Amministrazione proponente, a tutte le Amministrazioni che partecipano alla Conferenza, con adeguato anticipo rispetto alla data di convocazione della stessa. In particolare, la documentazione andrà inviata alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio competente per territorio anche su supporto elettronico firmato digitalmente. Tale documentazione dovrà*



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Urbanistica e Politiche Abitative

*Settore Tutela, riqualificazione e
valorizzazione del paesaggio*

*prevedere un apposito elaborato nel quale viene dato conto delle modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR con puntuale riferimento alle disposizioni aventi carattere di Obiettivo, Indirizzo e Prescrizione, come elencate nell'art. 4 della Disciplina del Piano" (art. 3 comma 4) ;
- "Per "adeguarsi" al PIT-PPR è necessario: rispettare prescrizioni e prescrizioni d'uso; essere coerenti con le direttive" (art.4 comma 7).*

Dalla documentazione in atti emerge che la Variante in esame ha 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. In particolare la modifica dell'art. 9.4 "Norme di carattere generale e puntuale" concerne la sostituzione di serramenti, il dimensionamento dei lucernari e l'installazione degli impianti tecnologici. Inoltre la proposta di modifica all'art. 66 delle NTA "Agricampeggio", riguarda il Territorio aperto e consente l'attività di agricampeggio nelle Zone E2, zone a prevalente funzione agricola.

Allo scopo di fornire un orientamento utile rispetto al quadro disciplinare, si ricorda la normativa relativa allo Statuto del territorio da tenere in considerazione al fine dell'adeguamento, **limitatamente a quanto pertinente alla variante in esame:**

- a) *disciplina relativa alle invarianti strutturali, di cui al capo II della Disciplina di Piano :*
- disposizioni per i centri e nuclei storici art. 10 della Disciplina di Piano;
- b) *disciplina a livello di ambito contenuta nelle "Schede degli ambiti di paesaggio" (Scheda d'Ambito n. 16 Colline Metallifere e Elba):*
- direttive correlate agli obiettivi di qualità (capitolo 6 Disciplina d'uso);
 - orientamenti - costituiscono esemplificazioni non vincolanti delle modalità di attuazione delle direttive di ambito (capitolo 6 Disciplina d'uso);
- c) *disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B e relativi allegati:*
- Direttive e prescrizioni contenute nella disciplina degli "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" di cui all'art. 136 del Codice, contenuta nella Sezione 4 lettera C delle Schede di vincolo di cui all'Elaborato 3B, articolata in obiettivi con valore di indirizzo, direttive e prescrizioni d'uso;
 - Direttive e prescrizioni contenute nella disciplina delle "Aree tutelate per legge" di cui all'art. 142 del Codice, articolata in obiettivi, direttive e prescrizioni d'uso dell'Elaborato 8B;
- g) *disposizioni relative alla conformazione e all'adeguamento degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica al PIT con specifica considerazione dei valori paesaggistici, di cui al Titolo 2, Capo VII della Disciplina di Piano.*

Il Settore resta a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento in merito.

Cordiali saluti.

Responsabile della P.O. Arch. Cecilia Berengo
tel. 055/4385307 e-mail cecilia.berengo@regione.toscana.it
Funzionario referente dell'istruttoria regionale Ing. Concetta Coriglione
tel. 055/4385267 e-mail concetta.coriglione@regione.toscana.it

Il Direttore Responsabile del Settore
Ing. Aldo Ianniello