

Comune di Massa Marittima
Provincia di Grosseto



Variante urbanistica semplificata al Regolamento urbanistico da attuarsi mediante Progetti unitari convenzionati Utoe di Massa Marittima MG1 : Area Ex fabbrica le Pipe e Area turistico ricettiva Albergo il Girifalco, ai sensi dell'art. 30, 32 della L.R.T. n. 65/14 e s.m. e i. e Avvio del procedimento ai sensi dell'art.22 della L.R.T. n. 10/2010 – Verifica di assoggettabilità a VAS.

Massa Marittima settembre 2017

Il responsabile del Procedimento
Arch. Assuntina M. Messina
Responsabile del Settore 3

Premessa

Si premette che la Variante di cui all'oggetto trova origine dalla Delibera di Giunta Comunale n° 96 del 27.06.2017 avente ad oggetto *"Atto d'indirizzo a procedimento per Variante urbanistica semplificata al Regolamento urbanistico da attuarsi con Progetti unitari convenzionati Utoe di Massa Marittima MG1"*, con la quale l'Amministrazione ha accolto le proposte di Variante urbanistica al R.U. espresse:

- Con Prot. 9461 del 20.06.2017 dalla **Sig.ra Sani Simona**, in qualità di delegata e comproprietaria insieme ai Sig.ri Persi Maria, Sani Bruno, Sani Luca, dei terreni e fabbricati afferenti la struttura alberghiera del "Il Girifalco" di cui al Foglio 102 part. 72;
- Con Prot. 9641 del 22.06.2017, il **Sig. Bartoli Mauro** proprietario dei terreni e fabbricati afferenti la cosiddetta "Fabbrica di Pipe" di cui al Foglio 145 , Part. 21, ha presentato richiesta di Variante Semplificata al Regolamento urbanistico da attuarsi con Progetto unitario convenzionato.

La Variante urbanistica, riguarda due aree interne al perimetro del territorio urbanizzato poste nelle vicinanze l'una all'altra e ricadenti nella stessa UTOE nell'ambito peri-urbano a nord del centro di Massa Marittima.

Entrambe le aree oggetto di variante afferivano a previsioni urbanistiche del Regolamento Urbanistico (DCC n.48 del 30.07.07) la cui efficacia risulta decaduta in data 26.09 2012 ai sensi dell'art. 55 c. 5 e 6 della LRT n. 1/2005, e cioè nello specifico con riferimento alle NTA del Ru sucitato:

- - Art. 76.3 "U.t.o.e. (MG) di Massa Marittima e Ghirlanda - Area e struttura Fabbrica Pipe (P.A. 03 – Mg1)".

ART. 76.4 "U.t.o.e. (MG) di Massa Marittima e Ghirlanda - Area e struttura Albergo il Girifalco (P.A. 04 – Mg1)"

La LRT. 65/2014 e ss.mm. e ii. prevede all'art. 228: *"Disposizioni transitorie per i comuni di piano strutturale e di regolamento urbanistico approvati le cui previsioni risultano scadute alla data del 27 novembre 2014. "al comma 2: "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 2 bis, nonché le varianti semplificate al piano strutturale e al regolamento urbanistico di cui agli articoli 29, 30, 31, comma 3 e 35.*

Pertanto per i contenuti soprariportati la Variante è da considerarsi Semplificata ai sensi dell'Art. 30, Comma 2, della Legge Regionale n° 65/2014, in quanto:

- non comporta variante al P.S.;
- non comporta incremento del dimensionamento complessivo per singole destinazioni e per unità territoriale organica elementare (U.T.O.E.), non modifica gli standard e non determina trasferimento del dimensionamento anche tra U.T.O.E. diverse all'interno di tutto il territorio;
- riguarda previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato ai sensi dell'Art. 224 della Legge Regionale n° 65/2014 e s.m.i.

Inoltre la proposta di Variante al Regolamento urbanistico, anticipatoria del nuovo Piano operativo, si riferisce sostanzialmente alla conferma della precedenti previsioni attuabile ora mediante *Progetto unitario convenzionato* come definito alla L.RT. n. 65/2014 all'art. 121 "Progetto unitario convenzionato". E dal DPR n. 380/2001 art. 28 bis. Tali norme consente la realizzazione, nelle aree dotate di opere di urbanizzazione, ed è questo il caso, l'assoggettamento di previsioni da parte del Piano Operativo (ex RU) ad un progetto unitario convenzionato nei casi in cui la progettazione non sia di particolare complessità tale da richiedere un Piano attuativo.

I contenuti della Variante

Per quanto riguarda i contenuti della Variante proposta per i terreni e fabbricati afferenti la cosiddetta "**Area Ex Fabbrica di Pipe**":

il progetto di variante discende da un'analisi della situazione esistente nel territorio e si propone di definire una destinazione d'uso articolata che permetta di recuperare e trasformare le volumetrie esistenti in laboratori, studi medici e più in generale in un centro di riabilitazione e cure per la persona. L'attuale destinazione non permette una trasformazione in tal senso e quindi mantenendo comunque le volumetrie esistenti si propone di modificare le destinazioni d'uso aggiungendo quella residenziale e commerciale: in questo modo sarà possibile progettare un recupero che preveda la possibilità di costruire studi medici con annessi laboratori di analisi e strutture di riabilitazione dei soggetti traumatizzati da infortunio o incidente.

La destinazione residenziale è finalizzata anche alla realizzazione di alloggi che possono costituire una sorta di presidio dell'area e di servizio per coloro che necessitano di un punto di appoggio sia in qualità di accompagnatori che di fruitori delle cure mediche, a tal fine sono richiesti n. 5 alloggi. Tale previsione non modifica il dimensionamento generale del R.U. e del P.S. che prevede nell'ambito dell'Utoe MG1 ancora una disponibilità di alloggi, con il recupero del Patrimonio edilizio esistente, pari a 42 alloggi come indicato dalla relazione del Monitoraggio.

Le destinazioni sopra indicate permetteranno anche di mantenere come testimonianza storica la manifattura precedentemente esistente, in quanto è volontà della proprietà verificare la possibilità di riattivare un laboratorio-atelier di realizzazione di pipe di radica di erica, certamente non destinate alla grande distribuzione, ma ad un mercato di nicchia di alta qualità.

La Variante urbanistica si concretizza quindi nella conferma della perimetrazione dell'intervento, come già approvato nel Regolamento urbanistico all'art. 76.3, mantenendo invariate le volumetrie esistenti e i parametri definiti per la progettazione, con un cambio di Zona da **D1 a B2**, costituita dalla particella catastale di proprietà al Foglio 145 part. 21 di sup. mq. 5.202 con una volumetria esistente paria circa 7.900 mc.

La proposta di Variante sarà riconducibile pertanto ad una scheda di Norme tecniche di attuazione così definita:

- Art. 76.3 "U.t.o.e. (MG) di Massa Marittima e Ghirlanda - Area e struttura Fabbrica Pipe da attuarsi mediante Progetto unitario Convenzionato:

- Destinazioni d'uso ammesse
- a) Residenziale fino al raggiungimento del numero massimo di 5 alloggi;
- b) commerciale;
- c) direzionale;
- d) produttivo riferito a laboratori artigianali;
- e) pubbliche o di interesse pubblico.

- Indici e Parametri Urbanistici:

- a) Indice di fabbricabilità fondiaria – Volume max ammesso \leq a quanto esistente.
- b) Rapporto di copertura – Rc (max) \leq a 35%
- c) Altezza – H (max) \leq a m. 7,50 o quanto esistente.
- d) Distanza dai confini – Dc (minima) \geq a m. 5,00
- e) Distanze fra edifici – De (minima) \geq a m. 10,00

- Categorie di intervento:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) ristrutturazione urbanistica;
- f) nuova edificazione.

Le prescrizioni tipologiche e costruttive, considerata la vicinanza all'abitato storico del capoluogo dovranno essere definite nella normativa di variante e puntualizzate nel progetto unitario convenzionato, il rispetto del corretto inserimento ambientale, eliminando gli elementi di disturbo e riqualificando sia dal punto di vista paesaggistico che urbanistico architettonico l'area e il contorno interessato. Il recupero previsto ed ipotizzato con la variante permetterà di riqualificare l'area interessata con nuovi servizi e strutture sia di interesse locale che sovracomunale.

Nel dettaglio di quanto finora descritto si rimanda agli elaborati in allegato:

-Area Ex Fabbrica Pipe” composta dai seguenti elaborati:

- 1) Tav. R01 RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- 2) Tav. A01 DOCUMENTO PRELIMINARE- Verifica Assoggettabilità art.22 L.R.T. 10/2010 s.m.i.
- 3) Tav. 01 PREVISIONE DI REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE E DI VARIANTE scala 1:2.000/1.000
- 4) Tav. 02 PERIMETRO CENTRO ABITATO DI R.U. E PERIMETRO CENTRO ABITATO DI VARIANTE AL R.U. scala 1:10.000/2.000
- 5) Tav.03 INQUADRAMENTO URBANISTICO TERRITORIALE – VINCOLI scala 1:5.000/10.000

Per quanto riguarda i contenuti della Variante proposta per i terreni e fabbricati afferenti la cosiddetta **“Area turistico ricettiva Albergo il Girifalco”** e riguardanti un'area di circa 7010 mq con un volume massimo complessivo di circa 5930 mc.

La proposta di Variante già prevista nel Regolamento urbanistico non muta i precedenti obiettivi e cioè il potenziamento di una struttura turistico alberghiera che contribuisce e contribuirà allo sviluppo del territorio e dell'economia del comune di Massa Marittima.

L'Intervento da attuarsi mediante la predisposizione di Progetto Unitario Convenzionato volto alla realizzazione di un organismo edilizio destinato a strutture turistico-ricettive consiste nell'ampliamento finalizzato al raggiungimento del tetto massimo di 50 posti letto di nuova edificazione.

La proposta di Variante sarà riconducibile pertanto ad una scheda di Norme tecniche di attuazione così definita:

-ART. 76.4 “U.t.o.e. (MG) di Massa Marittima e Ghirlanda - Area e struttura Albergo il Girifalco da attuarsi mediante Progetto unitario Convenzionato:

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

- Turistico-ricettive.- Commerciali.- Pubbliche o di interesse pubblico.

PREVISIONE MASSIMA DI POSTI LETTO DI NUOVA EDIFICAZIONE:

- 20 posti letto di nuova edificazione
- Interventi con volumetrie \leq mc. 2.000,00.

INTERVENTI DIRETTI AMMESSI CON INTERVENTO DIRETTO - PROGETTO ESECUTIVO

Interventi diretti sulla struttura esistente, con possibilità di cambio di destinazione d'uso:

- Manutenzione ordinaria - Manutenzione straordinaria - Restauro e risanamento conservativo - Ristrutturazione edilizia.

INTERVENTI INDIRETTI AMMESSI CON PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

- Ristrutturazione urbanistica
- Nuova edificazione.

PARAMETRI URBANISTICI PER INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

- Volume massimo ammesso in ampliamento all'esistente mc. 2.000,00.
- Rapporto di copertura – Rc (max) \leq 35%.
- Altezza – H (max) \leq a m.10,50 oppure \leq a quanto esistente se $>$ di m.10,50.
- Distanza dai confini – Dc (minima) \geq a m.5,00.
- Distanze fra edifici – De (minima) \geq a m. 10,00.

PRESCRIZIONI INSEDIATIVE E TIPOLOGICO COSTRUTTIVE

- La tipologia del corpo di fabbrica in caso di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e/o nuova costruzione con ampliamento delle volumetrie ammesse, dovrà essere riconducibile ad uno o più corpi di fabbrica, anche staccati dal fabbricato attuale, articolati su più livelli tipologicamente simili alla struttura esistente. Con la ristrutturazione o la nuova edificazione, si dovranno adottare tutti gli accorgimenti progettuali necessari a mitigare l'impatto visivo ed ambientale delle strutture da edificare, ed a favorire l'inserimento ambientale della nuova struttura.

- La previsione edificatoria sopra indicata è riferita alla realizzazione di massimo n.20 nuovi posti letto compresi servizi e strutture collegate, nel rispetto di quanto ammesso dalla legislazione vigente e della categoria afferente alla struttura ricettiva. In fase di redazione di Progetto Unitario Convenzionato, dovranno essere definite in modo dettagliato le superfici ed i volumi destinati alla realizzazione dei posti letto e le superfici e i volumi destinati alla realizzazione dei locali e delle strutture di servizio ed accessorie, anche nell'ambito delle volumetrie esistenti. Le superfici ed i volumi destinati ai locali accessori e/o di servizio ai posti letto totali previsti con il Progetto Unitario Convenzionato, potranno essere realizzati separatamente, anche senza la realizzazione dei posti letto in ampliamento, fatto salvo il mantenimento e la destinazione delle volumetrie definite ed occorrenti alla effettiva realizzazione delle camere o delle suite per n.20 nuovi posti letto.

-Nel dettaglio di quanto finora descritto si rimanda agli elaborati in allegato:

Area Turistico ricettiva Albergo il Girifalco” composta dai seguenti elaborati:

1. RELAZIONE TECNICA
2. CARTOGRAFIA (ALLEGATO 1)
3. VAS RAPPORTO PRELIMINARE AI SENSI DELL'ART. 22 LRT N. 10/2010 (ALLEGATO 2)

4. RELAZIONE GEOLOGICA DI FATTIBILITÀ (ALLEGATO 3)

5. IDENTIFICAZIONE DELL'INTERVENTO – STATO ATTUALE E PROPOSTA DI VARIANTE (ALLEGATO 4)

Modifica del perimetro del Centro abitato

Entrambe le aree oggetto di Variante avranno come conseguenza in futuro lo sviluppo di strutture a servizio della residenza, dei laboratori e della attività turistico ricettiva previste di quella parte della città che attualmente risulta esterna al perimetro del centro abitato come definito dal Ru , pertanto si ritiene meritevole di accoglimento la proposta fatta da entrambi i Proponenti di modificare il Perimetro del centro abitato includendo le due aree al suo interno anche in considerazione delle limitrofe aree afferenti alla Via del Mattatoio.

Adeguamento della Variante al Piano Paesaggistico Regionale, ai sensi dell'art. 20 del PIT/PPR

La variante proposta 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 PI, e non interessando Beni paesaggistici non prevedono la procedura relativa alla Conferenza paesaggistica prevista dall'art. 21 della Disciplina di Piano.

Per quanto attiene alle due aree oggetto di Variante sono stati verificati il rispetto delle prescrizioni, degli obiettivi e delle direttive correlate previste nella Scheda d'Ambito n. 16 - Colline Metallifere e per la cui coerenza si rimanda alle relazioni illustrative allegate alle rispettive proposte.

Valutazione ambientale Strategica ai sensi della LRT. n. 10/2010

Il presente atto di Avvio del procedimento costituisce anche Avvio del procedimento ai fini della Valutazione ambientale strategica, ai sensi della L.R.T. n° 10 del 12.02.2010 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)"*;

Pertanto si allega, a far parte integrante e sostanziale del presente documento, i Documenti preliminari finalizzati alla Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art 22, all'interno dei quali è proposta la escludibilità alla procedura di Vas in quanto le modifiche proposte dalla variante non hanno effetti ambientali e territoriali rilevanti.

Ai fini del presente procedimento si individua come :

Autorità proponente: La Giunta Comunale

Autorità competente: NucoV – nucleo di valutazione comunale di Massa Marittima

Autorità Procedente : il Consiglio Comunale del Comune di Massa Marittima

Programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza

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 potranno 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 D.D. n.8 del 04.10.2017.

Il Responsabile del procedimento

Arch. Assuntina M. Messina