

Comune di Massa Marittima
Provincia di Grosseto



Variante urbanistica semplificata al Regolamento urbanistico vigente di iniziativa privata per adeguamento della viabilità di accesso e riqualificazione all'area denominata Sant'Anna ai sensi degli artt. 30 e 252 ter della LRT. n. 65/2014 e ss.mm.ii.
Avvio del procedimento ai sensi dell'art.22 della L.R.T. n. 10/2010 – Verifica di assoggettabilità a VAS.

Massa Marittima luglio 2020

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

Premessa

Si premette che

il Comune di Massa Marittima è dotato di **PIANO STRUTTURALE COMUNALE** approvato con Delibera di CC. N. 21/2004 pubblicata sul Burt n. 18 del 05.05.2004 e **REGOLAMENTO URBANISTICO** approvato con DCC n.48 del 30.07.07 e pubblicato sul Burt n.39 del 26.09.2007.

In data 26.09.2012 sono decorsi i cinque anni della sua efficacia e scadute le previsioni di trasformazione ai sensi dell'art. 55 della L.R.T. n.1/2005.

Ad oggi è mutato il quadro normativo sia per la pianificazione urbanistica che per la pianificazione sovraordinata e il Comune ha già avviato le procedure per la formazione del nuovo strumento urbanistico, Il Piano Operativo Comunale, con D.G.C. n. 122 del 07.05.2019.

Con Istanza di cui al Prot. 7053 del 08.05.2020 e successiva integrazione di cui al Prot. 7395 del 15.05.2020, la proprietà rappresentata dal Sig. Giovanni Felino Locatelli in qualità di Presidente e legale rappresentante della Fondazione Rifugio Sant'Anna e dal Sig. Paolo Cavini in qualità di Presidente e legale rappresentante della PIX Due s.r.l., hanno presentato proposta di Variante semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi della LRT. 65/2014 afferente i terreni e fabbricati identificati catastalmente al F. 148 P.IIa 73 sub 2-3-14-1516-17 e al F. 148 P.IIa 82 sub 16.

Con successiva Prot. 10235 del 13.07.2020 la Proprietà sig. Paolo Cavini in qualità di presidente e legale rappresentante della Soc. PIX 2 SRL (diventa unico proprietario vedi Atto di Rogito allegato all'istanza) ha inviato la documentazione necessaria per l'avvio del Procedimento e contenente:

- Elenco elaborati;
- Attestazione di pagamento Diritti di Segreteria Variante S. Anna;
- Certificato Rogito part 905;
- Variante RU S. ANNA. Documenti riconoscimento proprietà e tecnico;
- Visura camerale PIX DUE;
- DOCUMENTO PRELIMINARE per la Verifica di Assoggettabilità a VAS art.22 L.R.T. 10/2010 s.m.i. – Luglio 2020;
- RELAZIONE TECNICO/ILLUSTRATIVA – luglio 2020;
- Variante RU S. ANNA_Visure catastali ed estratto di mappa;
- VUz001 - Cartografia_00 - INQUADRAMENTO URBANISTICO E QUADRO CONOSCITIVO
- VUz002- Previsione_00 PREVISIONE DI REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE E DI VARIANTE

Si premette che la Variante di cui all'oggetto trova origine dalla Delibera di Giunta Comunale n° 96 del 10.06.2020 avente ad oggetto "Atto d'indirizzo a procedimento per Variante urbanistica semplificata al Regolamento Urbanistico di iniziativa privata per adeguamento della viabilità di accesso e riqualificazione all'area denominata Sant'Anna ai sensi degli artt. 30 e 252 ter della LRT. n. 65/2014 e ss.mm.ii", con la quale l'Amministrazione ha accolto la proposta di Variante urbanistica al R.U. presentata.

La proposta di Variante al Regolamento Urbanistico vigente riguarda l'Area denominata Ex Ostello Sant'Anna, area interclusa tra la Via A. Gramsci e Via XXV Aprile, facente parte della UTOE di Massa Marittima e Ghirlanda MG-2 e ricadente in parte in Zona F1, aree destinate a servizi ed attrezzature di

interesse comunale, ed in parte nella sottozona F4, aree destinate a servizi ed attrezzature riferibili a strutture ed attività a carattere sportivo.

Inoltre l'area in oggetto dal punto di vista urbanistico non è soggetta a vincoli di carattere paesaggistico, architettonico, archeologico e idrogeologico.

Allo stato attuale l'area adiacente alla perimetrazione oggetto di Variante è interessata da una edificazione in corso, finalizzata alla realizzazione di un Edificio commerciale con annessi parcheggi e viabilità di accesso da Via Gramsci, giusto Permesso di Costruire convenzionato n. 17 del 20.02.2020.

Occorre precisare che antecedentemente al PDCC n. 17/2020 l'area si trovava in un generale stato di abbandono e degrado, occupata da magazzini e depositi inutilizzati ormai da lungo tempo, e l'attuale erigendo fabbricato commerciale con annessi parcheggi costituisce la premessa per la riqualificazione dell'area.

La proposta di Variante Urbanistica si inserisce in un contesto più ampio di riqualificazione generale dell'area urbana degradata, denominata Sant'Anna, mediante la possibilità di realizzare, in continuità alla attuale costruenda strada privata di uso pubblico, un proseguimento della viabilità fino alla Via XXV aprile in modo da rendere più agevole il traffico veicolare in ingresso e in uscita dall'area, oltre che una contestuale riqualificazione e rifunzionalizzazione degli edifici esistenti in disuso recuperandoli ad un uso più consono e cioè ad uso commerciale e/o di servizio, il tutto come più ampiamente descritto nella Relazione Tecnico-Illustrativa di cui al Prot. 10235 del 13.07.2020 e allegata alla Proposta di Variante.

La Proposta quindi si pone all'interno di una prospettiva di pubblico interesse in quanto consentirà il miglioramento del traffico veicolare attinente all'area ed inoltre predispone alla riqualificazione della stessa ad un uso che potrà contribuire al potenziamento del tessuto economico e sociale del quartiere.

Dal punto di vista urbanistico-procedimentale la Variante in oggetto proposta si ritiene ammissibile. Infatti ai sensi dell'art. 252 ter della LRT n. 64/2014, introdotto con la L.RT . N. 69 del 22 .11.2019, che reca "Disposizioni particolari per interventi industriali artigianali, commerciali e di servizio", ferme restando le condizioni più favorevoli, nei casi di cui agli art. 222, **228**, 229, 230, 231, 232, 233, 234 , qualora il Comune abbia avviato il Piano operativo, sono ammesse Varianti agli strumenti urbanistici generali per interventi sul patrimonio edilizio esistente avente destinazione d'uso industriale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio in contesti produttivi esistenti. Al Comma 2 dello stesso articolo si specifica che le stesse varianti sono ammesse anche se comportanti il cambio di destinazione d'uso verso le categorie funzionali descritte.

Inoltre quanto alla tipologia di Variante da adottare si ritiene che la stessa possa essere una Variante semplificata ai sensi dell'art. 30 della LRT. 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, giusta D.C.C. n. 89 del 11.10.2016.

Nello specifico la proposta di Variante si riferisce alla modifica della destinazione di zona dell'area interessata e perimetrata in rosso nelle cartografie allegata all'istanza, disciplinata nel R.U. vigente come sottozona "F4", che attualmente consentirebbe, per gli edifici esistenti , la riconversione con cambio di destinazione d'uso limitatamente ad attività e pertinenze a servizio di strutture per impianti sportivi.

Tale destinazione di zona risulta ad oggi incongruente con il contesto esistente, oltre che non rispondente alla futura vocazione dell'area degradata, il cui processo di rigenerazione è in corso.

Entrando nel merito dei contenuti la Variante proposta vedrà riguarderà, come già sinteticamente descritto, i seguenti interventi:

- la realizzazione del prolungamento della strada che partendo da Via Gramsci si collegherà con via XXV Aprile;
- la modifica della destinazione di zona dell'area interessata da Zona territoriale F, sottozona "F4", a **Zona Territoriale D – Sottozona a destinazione Speciale "DS"**, la più consona all'attuale contesto in quanto destinata ad insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale, commerciale e di servizio. La suddetta modifica consentirà in tal modo il recupero degli edifici esistenti, ex magazzini oggi in disuso ex magazzini, consistenti in un volume complessivo aventi una consistenza volumetrica complessiva di circa 1700 mc, in edifici per esercizi di vicinato, servizi, uffici, con la possibilità di ampliamenti volumetrici fino al 20% dell'esistente per un totale di circa **2035 mc**.

Ai fini della verifica del rispetto degli standard urbanistici e quindi dei limiti inderogabili previsti dal DM. 1444/68, per l'area oggetto di Variante si farà riferimento ai limiti e ai rapporti previsti per le zone D destinate agli insediamenti produttivi, cui la destinazione di zona prevista dalla presente proposta di Variante è assimilata.

Pertanto la realizzazione di Parcheggi pubblici per la prevista SottoZona D Speciale dovrà essere calcolata nel dettaglio in sede di presentazione del titolo abilitativo successivo necessario per la realizzazione dell'intervento, in funzione della consistenza complessiva di volumetrie oggetto di riuso con cambio di destinazione d'uso e/o in ampliamento.

La Proposta di Variante presentata ha verificato inoltre il rispetto di tali quantità minime prescritte per parcheggi e verde pubblico nell'ipotesi di riuso totale del patrimonio edilizio esistente con cambio di destinazione d'uso e di ampliamento volumetrico massimo concesso (vedasi Tavola Variante RU S. ANNA_VUz002_Previsione_00 allegata all'istanza di Variante presentata).

A differenza delle attuali norme tecniche di attuazione del RU che regolano la zona D, e la sottozona D1 nello specifico, più pertinente alle attività artigianali, commerciali, direzionali e pubbliche o di interesse pubblico, la **Zona DS** speciale introduce nella disciplina la possibilità di semplificazione prevista dai più recenti aggiornamenti normativi in materia di attuazione degli strumenti urbanistici, vedi Decreto N. 133/2014 recepito dal DPR n.380/2001, secondo cui qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato anziché ricorrere al piano attuativo.

Nella fattispecie il tratto di strada di collegamento con la Via XXV aprile e la modifica di destinazione d'uso degli edifici esistenti con una limitata maggiore volumetria appaiono interventi di limitata complessità che possono essere realizzati nella modalità semplificata sopra illustrata.

Quindi in sintesi gli interventi relativi all'area e nelle singole fattispecie potranno essere realizzati in forma diretta, nel regime della Attività libera, Scia e Permesso di Costruire; e nel caso invece in cui si tratti di interventi di Ristrutturazione urbanistica, Nuova edificazione, Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, o che in ogni caso prevedano aree da cedere al Comune, gli stessi saranno ammissibili in forma indiretta mediante Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380 /2001.

Dal punto di vista normativo occorre inserire un nuovo l'articolo normativo alle NTA del Ru vigente con la seguente numerazione:

Art. 21bis - Sottozona DS – Area Sant'Anna a destinazione speciale

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE per la zona D –sottozona DS speciale:

- a) Residenziale *
- b) Industriale
- c) Artigianale
- d) Commerciale
- e) Direzionale
- f) Pubbliche o di interesse pubblico

(*) La destinazione residenziale, di cui al punto a), è da intendersi solamente per abitazioni o alloggi pertinenziali ad uso del gestore, del custode o del proprietario.

La volumetria massima ammessa per alloggio pertinenziale è di 350 mc. Da considerarsi per ogni singola unità abitativa accessoria alla struttura destinata alla produzione.

La superficie dell'abitazione del gestore, del custode o del proprietario non potrà essere superiore alla superficie dei locali e delle strutture destinate allo svolgimento dell'attività.

Non è ammessa la sola realizzazione della volumetria accessoria residenziale, destinata ad uso d'abitazione del gestore, del custode o del proprietario.

Il numero massimo di alloggi pertinenziali nella presente zona non potrà essere superiore a 2 (due).

INTERVENTI DIRETTI AMMESSI CON INTERVENTO DIRETTO – PROGETTO ESECUTIVO

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

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

INTERVENTI INDIRETTI AMMESSI CON Permesso a costruire convenzionato:

- Ristrutturazione urbanistica
- Nuova edificazione
- Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso.

LIMITI INDETERMINABILI TRA SPAZI DESTINATI A INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E SPAZI PUBBLICI

Gli interventi di Nuova Edificazione, Ristrutturazione Urbanistica e Ristrutturazione Edilizia con cambio di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente dovranno garantire la dotazione minima di aree pubbliche destinate alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggi nel rispetto di quanto stabilito all'art.5 del D.M. 1444/1968, che non dovrà risultare inferiore al 10% dell'intera superficie destinata per gli insediamenti produttivi. Dal computo della superficie sopra indicata sono escluse le sedi viarie.

La superficie minima di cui al comma precedente per nuovi insediamenti di carattere commerciale o direzionale deve essere pari a mq.80,00 (di cui mq.40,00 destinati a parcheggio) per ogni 100,00 mq. di superficie lorda destinata all'attività commerciale o direzionale. Dal computo della superficie sopra indicata sono escluse le sedi viarie.

Il soddisfacimento e reperimento della dotazione minima di spazi pubblici di cui sopra dovrà essere calcolato nel dettaglio in sede di presentazione del titolo abilitativo successivo necessario per la realizzazione dell'intervento.

PARAMETRI URBANISTICI PER INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

- Volume massimo ammesso in ampliamento all'esistente fino al 20% della volumetria esistente.
- Rapporto di copertura – Rc (max) ≤ 50%.

- Altezza – H (max) \leq a m.10,00 oppure \leq a quanto esistente se $>$ di m. 10,00.
- Distanza dai confini – Dc (minima) \geq a m.5,00.
- Distanza 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 dai fabbricati attuali, 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.

Cartograficamente l'area individuata dalla presente Variante sarà indicata con un retino rigato su fondo color magenta e costituirà variante alla Tav. 15 – UTOE di Massa Marittima e Ghirlanda Area Nord e alla Tav. 16 UTOE di Massa Marittima e Ghirlanda Area Sud del Regolamento Urbanistico vigente.

Per quanto sopra premesso e nel quadro dello scenario attuale della pianificazione urbanistica del Comune di Massa Marittima, nelle more dell'approvazione del Nuovo Piano Operativo, si propone una Variante urbanistica semplificata puntuale per l'area da definirsi come **Sottozona DS – Area Sant'Anna a destinazione speciale**.

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

Proposta di Variante Semplificata al R.U. ai sensi della LRT. 65/2014 Capo IV art.30:

- 1) RELAZIONE TECNICO/ILLUSTRATIVA – luglio 2020
- 2) DOCUMENTO PRELIMINARE per la Verifica di Assoggettabilità a VAS art.22 L.R.T. 10/2010 s.m.i. – Luglio 2020
- 3) VUz001 - Cartografia_00 - INQUADRAMENTO URBANISTICO E QUADRO CONOSCITIVO
- 4) VUz002- Previsione_00 PREVISIONE DI REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE E DI VARIANTE

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

Per quanto attiene all' area 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 alla proposta.

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, il Documento preliminare 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

Soggetti competenti in materia ambientale:

- Regione Toscana:
 - * Settore pianificazione del territorio e Settore del Paesaggio
 - * Ufficio Tecnico del Genio Civile
- Provincia di Grosseto;
- Unione dei Comuni delle Colline Metallifere;
- Arpat, dipartimento provinciale di Grosseto;
- Asl Toscana sud est, sede territoriale Amiata grossetana, Colline Metallifere, Grosseto;
- Comune di Massa Marittima, settore ambiente e lavori pubblici;
- 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 ed Arezzo;
- Soprintendenza archeologica della Toscana;
- Autorità Idrica Toscana;
- Autorità di Bacino distrettuale dell'appennino settentrionale;
- ATO gestione Rifiuti

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, anche in diretta video a mezzo social media, 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.G.C. n.96 del 10.06.2020.

Il Responsabile del procedimento

Arch. Assuntina M. Messina