

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

**VERBALE DI DELIBERAZIONE**  
**DELLA**  
**GIUNTA COMUNALE**

C O P I A

**Numero 121 Del 16-07-20**

**OGGETTO: 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.**

**-Immediatamente eseguibile: S**  
**-Soggetta a ratifica: N**

L'anno duemilaventi e questo dì sedici del mese di luglio alle ore 09:00, in Massa Marittima nella Sede Comunale, previa convocazione, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Sigg:

<b>GIUNTINI MARCELLO</b>	<b>SINDACO</b>	<b>P</b>
<b>GIOVANNETTI MAURIZIO</b>	<b>VICESINDACO</b>	<b>P</b>
<b>MARCONI IRENE</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>
<b>GUCCI MARIA ANGELA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>

Accertato il numero legale dei presenti per la validità dell'Adunanza, assume la presidenza il Sig. GIUNTINI MARCELLO in qualità di SINDACO e dichiara aperta la seduta, alla quale partecipa il Segretario Generale Sig. Mucci Francesca incaricato della redazione del presente verbale.

## LA GIUNTA COMUNALE

### PREMESSO CHE

- con Delibera di Consiglio Comunale n° 21 del 31/03/2004 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 36, Comma 10, della L.R. n° 5/1995, e successive modificazioni ed integrazioni, con efficacia a decorrere dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT n° 18 del 05/05/2004),
- con Delibera di Consiglio Comunale n° 48 del 30/07/2007 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Comunale, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 17 della L.R. n° 1/2005, e successive modificazioni ed integrazioni, con efficacia a decorrere dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT n° 39 del 26/09/2007);
- Con D.C.R. n. 27.03.2015 la Regione Toscana ha approvato il PIT/PPR , Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano Paesaggistico;
- Con 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", l'Amministrazione ha ritenuto la proposta di Variante presentata vantaggiosa e di interesse pubblico per l'economia e lo sviluppo del Comune di Massa Marittima, in quanto incentivante delle attività economiche e di servizio del tessuto urbano dell'area denominata Sant'Anna in considerazione dell'erigendo fabbricato commerciale ad oggi in fase di costruzione e ha dato mandato agli uffici per il prosieguo del procedimento.

**RITENUTO** che la proposta di Variante urbanistica si inserisca 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 consona e cioè commerciale e/o di servizio, il tutto come più ampiamente descritto nella Relazione del Responsabile del Procedimento allegata alla Proposta di Variante.

**VISTA** la proposta di Variante presentata con Prot. 10235 del 13.07.2020 dal sig. Paolo Cavini in qualità di presidente e legale rappresentante della Soc. PIX 2 SRL, che si allega a far parte integrante e sostanziale del presente atto costituita dai seguenti elaborati:

- RELAZIONE TECNICO/ILLUSTRATIVA – luglio 2020
- DOCUMENTO PRELIMINARE per la Verifica di Assoggettabilità a VAS art.22 L.R.T. 10/2010 s.m.i. – Luglio 2020
- VUz001 - Cartografia\_00 - INQUADRAMENTO URBANISTICO E QUADRO CONOSCITIVO
- VUz002- Previsione\_00 PREVISIONE DI REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE E DI VARIANTE

**VISTA** la Deliberazione di Giunta Comunale n° 79 del 28/06/2016, con cui è stata individuata l'Autorità Competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), ai sensi della L.R.T. n° 10/2010 e ss.mm.ii.;

**DATO ATTO** che con D.G.C. n. 122 del 07.05.2019 è stato dato Avvio del Procedimento per il Piano Operativo del Comune di Massa Marittima ai sensi dell'art. 17 della LRT n. 65/2014 e degli art. 20 e 21 del PIT.PPR e dell'art. 23 della LRT n. 10/2010;

**DATO ATTO** che la Variante non necessita di Avvio del procedimento di cui all'Art. 17 della LRT n° 65/2014 per quanto espressamente indicato all'Art. 16, Comma 1, Lettera e) stessa legge trattandosi di Variante Semplificata di cui all'art. 30 Capo IV "Disposizioni procedurali semplificate.", ma il presente Avvio del procedimento attiene alla procedura di cui all'art. 22 della LRT. n. 10/2010, per cui la proposta in questione detiene i requisiti richiesti dalla norma citata.

**DATO ATTO** che la Variante in oggetto proposta si ritiene ammissibile ai sensi dell'art. 252 ter della LRT n. 64/2014, introdotto con la L.R.T. N. 69 del 22 .11.2019, che reca "Disposizioni particolari per interventi industriali artigianali, commerciali e di servizio", secondo cui 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.

**RITENUTO** che la Variante di cui trattasi è sia variante puntuale e sia da considerarsi Variante Semplificata al Regolamento urbanistico ai sensi dell'Art. 30, Comma 2, della L.R.T. e n° 65/2014 e s.m.i 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;

**RILEVATO** che la Variante è Variante di adeguamento al PIT regionale ai sensi dell'art. 20 c.3 della Disciplina di Piano e che dato che le aree oggetto di Variante non ricadono nell'ambito dei Beni Paesaggistici, non è prevista la procedura di cui alla Conferenza paesaggistica prevista dall'art. 21 della disciplina del Piano ed il cui funzionamento è regolato da specifico Accordo approvato con D.G.R. n. 1006 del 17.10.2016;

**DATO ATTO** che la Variante di cui trattasi non rientra nei casi di esclusione di cui all'Art. 6 della L.R.T. n° 10/2010 e ss.mm.ii., e che per la stessa variante è necessario avviare la procedura di V.A.S., secondo quanto prescritto dall'Art. 5 bis, Comma 3, della L.R.T. n° 10/2010 e ss.mm.ii.;

**VISTO** l'Art. 7 della L.R.T. n° 10/2010, che prevede l'obbligo del procedimento di V.A.S. all'interno di quello previsto per l'elaborazione, adozione, approvazione di piani e programmi e che prevede inoltre che la procedura di V.A.S. sia avviata dal Proponente, che qui è la Giunta Comunale e che tale procedimento deve concludersi anteriormente alla sua approvazione;

**VISTO** il Documento preliminare, DOCUMENTO PRELIMINARE- Verifica Assoggettabilità art.22 L.R.T. 10/2010, che forma parte integrante della presente Delibera;

**DATO ATTO** che il Documento Preliminare, come previsto dall'Art. 22, Comma 1, della L.R.T. n° 10/2010 e ss.mm.ii., illustra i contenuti della Variante e contiene le informazioni ed i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri di cui all'Allegato 1 della suddetta Legge, e propone in sintesi la non assoggettabilità a V.A.S. della Variante;

**DATO ATTO** che il Responsabile del Procedimento per la Variante in oggetto l'arch. Assuntina M. Messina, Responsabile dell'Ufficio Urbanistica Settore 3 del Comune di Massa Marittima;

**DATO ATTO** che nella Relazione del Responsabile del Procedimento si dà conto del programma delle informazioni e partecipazione ai sensi dell'art. 36 della LRT 65/2014;

**DATO ATTO** che con D.G.C. n.96 del 10.06.2020 è stato individuato quale Garante della informazione e partecipazione ai sensi degli art. 36 e 37 della LRT n. 65/2014 il Responsabile del Settore 1 del Comune di Massa Marittima Giuliana Gucci;

**VISTA** la relazione del Responsabile del Procedimento allegata al presente atto a far parte integrale e sostanziale, in cui si descrivono i contenuti della Variante consistenti nella normazione secondo il nuovo **art. 21bis** che entra a far parte delle Norme tecniche di Attuazione così come di seguito riportato:

**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 INDEROGABILI 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 calcolata 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)  $\leq$  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/oi 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.

**VISTO** che 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;

**VISTA** la 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)";

**VISTO** il D. Lgs. 18.08.2000, n° 267;

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

**CON** voti unanimi favorevoli resi in forma palese per alzata di mano dai presenti e votanti

#### DELIBERA

- 1) di fare propria la proposta di **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.**
- 2) di dare **Avvio al procedimento** della Variante urbanistica semplificata di cui trattasi e costituita dall'articolo di norme tecniche di attuazione come di seguito:

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

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;

3) di dare atto che la Variante urbanistica è costituita dai seguenti elaborati:

- RELAZIONE TECNICO/ILLUSTRATIVA – luglio 2020
  - DOCUMENTO PRELIMINARE per la Verifica di Assoggettabilità a VAS art.22 L.R.T. 10/2010 s.m.i. – Luglio 2020
  - VUz001 - Cartografia\_00 - INQUADRAMENTO URBANISTICO E QUADRO CONOSCITIVO
  - VUz002- Previsione\_00 PREVISIONE DI REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE E DI VARIANTE
- 4) di fare propria la Relazione del Responsabile del Procedimento allegata al presente atto;
  - 5) di avviare il procedimento relativo alla Valutazione Ambientale Strategica di cui all'Art. 7 della L.R.T. n° 10/2010 e ss.mm.ii.;
  - 6) di condividere e fare propri, i contenuti e le conclusioni dell'elaborato denominato:

DOCUMENTO PRELIMINARE per la Verifica di Assoggettabilità a VAS art.22 L.R.T. 10/2010 s.m.i. – Luglio 2020 redatto ai sensi dell'Art. 22 della L.R.T. n° 10/2010 e ss.mm.ii. e a fare parte integrante e sostanziale del presente Atto;

- 7) di dare atto che il Responsabile del Procedimento è il Responsabile del Settore 3, Arch. Assuntina M. Messina;
- 8) di dare atto, altresì, che il Garante per la informazione e partecipazione è individuato con D.G.C. n.96 del 10.06.2020 è la Sig.ra Giuliana Gucci Responsabile del settore1 del Comune di Massa Marittima;
- 9) di dare mandato al Responsabile del Procedimento di provvedere alla trasmissione del Documento Preliminare di assoggettabilità a V.A.S. all'Autorità Competente, ai fini delle consultazioni previste ai sensi dell'Art. 22 della L.R.T. n° 10/2010 e ss.mm.ii.;
- 10) di dichiarare la presente Deliberazione urgente ed immediatamente eseguibile, ai sensi dell'Art. 134, Comma 4, del D. Lgs. n° 267/2000 con separata unanime favorevole votazione resa in forma palese per alzata di mano dai presenti e votanti.

**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, 15-07-2020

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

F/to MESSINA ASSUNTINA MARIA

---

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

F/to: GIUNTINI MARCELLO

F/to: Mucci Francesca

---

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

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

<p>- All'Albo Pretorio Comunale dal 17-07-20 al 01-08-20 per la prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi. - E' stata comunicata ai Capigruppo Consiliari in data        con protocollo n. . Dal Municipio, li 17-07-20</p> <p>IL MESSO COMUNALE</p>	<p>Ripubblicata all'Albo Pretorio Comunale dal .....al..... e contro di essa sono/non sono state presentate opposizioni.</p> <p>Dal Municipio, li .....</p> <p>IL MESSO COMUNALE</p>
--	--

ESECUTIVITA'

LA PRESENTE DELIBERA E' DIVENUTA ESECUTIVA IL 16-07-20

- 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 , 17-07-20

IL SEGRETARIO GENERALE

F/to: Mucci Francesca

---

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

Li, .....

IL SEGRETARIO GENERALE

Mucci Francesca