

## **Riunione del Nucleo di valutazione (NUV)**

### **dell'Unione di Comuni montana "Colline Metallifere"**

**convocato per la valutazione della assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui all'Art.22 della L.R.n.10/2010, relativa alla proposta di "VARIANTE n.2 al PIANO OPERATIVO DEL COMUNE DI MASSA MARITTIMA".**

**Autorità Proponente:** Servizio associato Urbanistica-Ambiente dell'UCmCM

**Autorità Procedente:** Consiglio Comunale di Massa Marittima

**Autorità Competente:** NUV dell'Unione di Comuni montana "Colline Metallifere"

**Data Riunione:** 22.05.2026

**Sede Riunione:** Piazza Dante Alighieri n.4 – Massa Marittima

**Presidente:** Geom. Michele Mori

**Membri effettivi:** Arch. Alessandra Contino, Geol. Simone Fiaschi (collegato in videocall)

**Inizio Lavori:** ore 10,00

**Termine Lavori:** ore 10,50

### **Verbale dell'adunanza del 22.05.2026**

#### **Visti:**

- la Direttiva n.2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27.06.2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
- il D.Lgs.n.152/2006 e ss.mm.ii. recante "Norme in materia ambientale", ed in particolare la Parte Seconda, relativa alle "Procedure per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS)";
- la L.R.n.10/2010 e ss.mm.ii. "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza";
- la D.G.E. dell'Unione Comuni montana Colline Metallifere n.1 del 15.01.2021 con la quale, ai sensi dell'Art.12, comma 3-bis della L.R.n.10/2010, è stato istituito il Nu.V. (Nucleo Unificato di Valutazione), costituito con le funzioni di Autorità Competente per la VAS per i piani e programmi di competenza del Servizio Associato Urbanistica – Ambiente dell'Unione dei Comuni montana Colline Metallifere;

#### **Premesso che:**

- la Variante in oggetto è assoggettabile alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in quanto rientra nel campo di applicazione:
  - dell'Art.3, comma 2, lettera a) della Direttiva Comunitaria n.2001/42/CEE;
  - dell'Art.6, comma 2, lettera a) del D.Lgs.n.152/2006;

- dell'Art.5, comma 2, lettera a) della L.R.n.10/2010;
- questo Nu.V., a seguito dell'atto di avvio del procedimento della variante urbanistica approvato dal Comune di Massa Marittima con **Deliberazione della Giunta Comunale n.38 del 30.03.2026**, si è attivato in merito alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS (Art.22 della L.R.n.10/2010) ed ha richiesto, **con nota prot.n.6858 del 02.04.2026**, di esprimere eventuali contributi od osservazioni ai soggetti aventi competenza in materia ambientale, rimanendo stabilito nel giorno del **04.05.2026**, il termine ultimo per la trasmissione di detti contributi;
- successivamente alla ricezione dei contributi, il Responsabile del Procedimento e Progettista della Variante in esame **ha avuto indirizzo dalla Giunta Comunale**, prima della sua adozione in Consiglio Comunale, **di reimpostare le modifiche dell'Art.54, che riguardavano le seguenti previsioni:**
  - Art.54 c.7: interventi fino alla ristrutturazione urbanistica ad esclusione degli edifici di interesse storico artistico, in luogo della previsione vigente che ammette solo interventi fino alla ristrutturazione edilizia;
  - Art.54 c.9: lo svolgimento di attività di agriturismo, in luogo del divieto previsto nel testo normativo vigente;mediante lo **stralcio della modifica al comma 7 e la modifica al comma 9, rendendo possibile l'agriturismo all'interno delle sole A.R.P.A. della Provincia di Grosseto e riducendo gli stalli massimi autorizzabili con la L.R.n.30/2003 da n.12 a n.6.**

- al NUV sono pervenuti i seguenti contributi:

1) nota del **Genio Civile Toscana sud** (prot.7179 del 07.04.2026), in cui si comunica che *"gli interventi del Piano Operativo dovranno essere realizzati rispettando le condizioni di fattibilità individuate dalla normativa regionale e nazionale di merito, con particolare riferimento alla D.G.R. 31 del 20/01/2020, alla L.R. 41 del 24/07/2018 e al Piano di bacino stralcio Assetto Idrogeologico del distretto idrografico dell'Appennino settentrionale per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica (PAI dissesti), la cui verifica compete all'Amministrazione comunale"*;

2) nota della **Provincia di Grosseto - Servizio Territorio e Ambiente** (prot.n.8619 del 27.04.2026), in cui si evidenzia quanto segue e la relativa risposta **in neretto**:

a) Modifica dell'Art.54 comma 7 delle norme di Piano Operativo

*La proposta di modifica riguarda gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente nei territori ad elevato grado di naturalità nei quali sono ricomprese le A.R.P.A. (Aree di Rilevante Pregio Ambientale). Si fa presente che in seguito all'approvazione del nuovo P.T.C.P. i perimetri delle A.R.P.A. sono stati modificati (in riduzione eliminando quelle superfici appartenenti a territori già tutelati dalla Rete Natura 2000. In particolare vedi aree interessate da sovrapposizione con i siti IT51A0002 - Poggi di Prata; IT51A0005 - Lago dell'Accesa; Riserva naturale della Marsiliana) pertanto **occorre un adeguamento delle A.R.P.A. riprodotte nell'elaborato grafico del vigente Piano operativo** (rif. Elaborato 2.2 "disciplina del territorio rurale").*

**In sede di adozione i perimetri delle A.R.P.A. saranno adeguati al nuovo P.T.C.**

b) Modifica dell'Art.54 comma 9 delle norme di Piano Operativo

*La nuova formulazione della norma consente di realizzare l'agricampeggio nelle aree ad elevato grado di naturalità, che invece è vietata nella versione della disciplina comunale vigente.*

*In considerazione del fatto che l'agricampeggio appare qualificarsi come attività di ricezione e di ospitalità in spazi aperti del territorio rurale, si ritiene necessario che la norma comunale faccia esplicito riferimento alla disciplina contenuta nella L.R.n.30/2003 ed ai soggetti legittimati e addetti all'esercizio dell'agriturismo (vedi rif. Art. 5 della stessa legge regionale).*

**In sede di adozione sarà adeguato in tal senso l'Art.54 comma 9.**

c) Inoltre tenuto conto che tra i territori ad elevato grado di naturalità vengono ricomprese le A.R.P.A. (Aree di Rilevante Pregio Ambientale) e "geositi" disciplinati dal vigente P.T.C.P., si evidenzia quanto segue:

*- Le A.R.P.A. sono regolamentate all'art.6.4 della disciplina del P.T.C.P. secondo la propria caratterizzazione di pregio distinta per aspetti vegetazionali, geomorfologici e idrogeologici. A tali aree è attribuito un valore strategico e il P.T.C.P. li ritiene da assoggettare a tutela, valorizzazione e miglioramento delle modalità di fruizione, formulando ai comuni indirizzi ai fini della promozione di interventi di valorizzazione e fruizione delle emergenze in collegamento con la rete delle aree protette, per la realizzazione di percorsi turistici e didattico naturalistici, inquadrati nelle politiche generali dello sviluppo produttivo locale e dell'offerta turistica, con particolare riguardo alla la ricettività agrituristica, rurale e turistica e alla rivitalizzazione dei centri storici minori.*

*L'attività di ricezione e di ospitalità in spazi aperti del territorio rurale sono quindi da ritenersi coerenti con gli indirizzi formulati dall'art. 6.4 della disciplina del P.T.C.P., fermo restando la necessaria compatibilità degli stessi con le finalità elencate al comma 4 dell'art.54 delle vigenti norme di P.O..*

*- I geositi sono invece trattati all'art.10.4 della disciplina del P.T.C.P. e distinti per importanza di livello regionale e locale. I geositi di interesse regionale (G.I.R.) rappresentano valori riconosciuti del patrimonio naturalistico ambientale regionale ai quali devono essere assicurate le condizioni di riproduzione, la sostenibilità degli usi e la durevolezza ai sensi della L.R.n.30/2015.*

*Considerato che ai sensi dell'art.95 della stessa legge regionale i G.I.R. individuati presentano un rilevante valore ambientale, scientifico e didattico, la cui conservazione è strategica nell'ambito del territorio regionale, **si ritiene incompatibile l'attività di agricampeggio con le finalità di tutela e valorizzazione della normativa di legge.***

*Nel caso dei geositi di interesse locale (G.I.L.) la disciplina di riferimento è quella contenuta ai commi da 9 a 15 dell'art. 10.4 della disciplina del P.T.C.P., pertanto la compatibilità di qualsiasi attività ricettiva, quale anche l'agricampeggio, deve essere valutata caso per caso secondo le specifiche contenute nella disciplina provinciale.*

**In sede di adozione sarà adeguato in tal senso l'Art.54 comma 9.**

d) Classificazione delle aree agricole e rapporti con i programmi aziendali di miglioramento agricolo ambientale

*Gli Atti di governo del Territorio del Comune di Massa Marittima vigenti, essendo stati approvati antecedentemente all'approvazione e entrata in vigore del nuovo P.T.C.P., **non contengono quanto previsto dalle disposizioni provinciali circa i "rapporti massimi fra superfici edilizie (SE) e superfici fondiarie"**.*

*Si ricorda che l'articolo 21.4, comma 1, della disciplina del vigente P.T.C.P. dispone per l'intero territorio provinciale e per le finalità dell'art. 90, comma 6, lettera c) e d), della L.R.n.65/2014 nonché per gli scopi di cui all'art.76 della stessa Legge regionale, che i rapporti massimi fra superfici edilizie complessive esistenti e realizzabili e superfici fondiarie (rapporti fra edifici rurali utilizzati per la conduzione del fondo e le superfici fondiarie) siano individuati negli atti di governo del territorio dei Comuni, secondo quanto riportato nella **tabella A** contenuta nello stesso articolo.*

*Altresì ai commi successivi 2 e 3 dello stesso articolo è consentita un'eventuale applicazione della **tabella B** per i comuni che ritengono di articolare il territorio rurale in ambiti territoriali differenziati, in relazione ai caratteri della produzione agricola, alle specificità socio-economiche, ambientali e paesaggistiche dei luoghi, alle caratteristiche pedologiche, climatiche, di acclività e giacitura del suolo, di particolare interesse agronomico, in base alle effettive vocazioni e condizioni ambientali o comunque vocate a produzioni di particolare pregio.*

*Quanto sopra è riportato ai fini della formazione degli Atti di Governo del territorio comunale, comprese le varianti, ricordando che i parametri della tabella A di cui all'art.21.4 della disciplina del P.T.C.P. sono espressi come valori "massimi" e che il comune può modificarli, in riduzione, in base alle proprie valutazioni.*

**In sede di adozione saranno riportati i "rapporti massimi fra superfici edilizie (SE) e superfici fondiarie" previsti dal P.T.C.**

**3) nota della Azienda USL – Toscana sud-est** (prot.n.8709 del 28.04.2026), in cui si fa presente che *"non emergono elementi che facciano ritenere che la variante possa determinare impatti di particolare criticità sulla salute, pertanto non si ravvisano motivi tali da richiedere l'assoggettamento della variante alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)".*

**4)** nota del **Settore VAS-VInCA** della Regione Toscana (prot.n.8766 del 29.04.2026), in cui sono distinti i **due contributi seguenti**.

PARTE A Contributo VAS

*In relazione ai contenuti del Documento Preliminare (in seguito DP) e agli effetti conseguenti gli interventi proposti, si formulano le seguenti osservazioni.*

1. Aspetti procedurali

*In considerazione dei contenuti della Variante, con specifico riferimento alle modifiche proposte all'art. 54 "Territorio ad elevato grado di naturalità" delle NTA del PO che consentono, come sopra riportato:*

- *interventi fino alla ristrutturazione urbanistica ad esclusione degli edifici di interesse storico artistico, in luogo della previsione vigente (c.7, art.54) che ammette solo interventi fino alla ristrutturazione edilizia;*
- *lo svolgimento di attività di agriturismo, in luogo del divieto previsto nel testo normativo vigente (c.9, art.54);*

*nelle aree interessate dai siti natura 2000, si rileva che il campo di applicazione della VAS risulta definito dall'art. 5 c.2 lett. b) per il quale "sono obbligatoriamente soggetti a VAS i piani e i programmi per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e di quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali, della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione di incidenza ai sensi dell'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n.357".*

**La Variante in oggetto risulta perciò da assoggettare a VAS in quanto prevede *interventi che possono determinare possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale* (nel territorio comunale sono presenti due siti 2000 – vedi PARTE B del presente contributo).**

2. Verifiche di coerenza

*Il DP riporta che la Variante è coerente con il PIT-PPR e che "le previsioni oggetto di variante non interferiscono ulteriormente con zone soggette a Vincolo Paesaggistico e con zone di tutela della natura (parchi, riserve, aree protette), inoltre non interferiscono sostanzialmente con siti d'interesse comunitario, zone di protezione speciale o habitat protetti".*

*Ciò viene asserito senza produrre nel documento valutativo un'analisi conoscitiva a livello territoriale che consenta di indicare le specificità delle aree di atterraggio delle modifiche normative proposte.*

*Considerato il carattere generale delle norme previste dalla Variante, vevoli su tutto il territorio rurale, non può essere esclusa l'interferenza degli interventi introdotti con le aree assoggettate alla disciplina di tutela paesaggistica, in quanto le norme non specificano in merito alla presenza o meno di beni paesaggistici, pertanto non può essere verificata a priori la coerenza della Variante*

con il Piano paesaggistico regionale, con particolare riferimento alla disciplina di tutela dei beni paesaggistici.

Inoltre, contrariamente a quanto viene affermato nel DP, la modifica dell'art. 54, introducendo nel Territorio ad elevato grado di naturalità, sopra definito, interventi quali la ristrutturazione urbanistica e l'ospitalità in spazi aperti, determina effetti che non risultano valutati.

Si rileva una carenza conoscitiva ed interpretativa di aspetti che sono propri della pianificazione operativa del territorio che ne conforma gli usi mediante azioni mirate e calate sulle specificità e peculiarità, in considerazione delle capacità di carico, delle vulnerabilità e dei valori da tutelare.

Si chiede pertanto di approfondire la valutazione, nelle successive fasi procedurali, tramite un'analisi territoriale sito specifica degli ambiti interessati dalle norme introdotte al fine di assicurare la coerenza e conformità con la specifica disciplina di tutela e di conservazione paesaggistica (disciplina dei beni paesaggistici del PIT-PPR) ed ambientale (piani di gestione dei siti natura 2000 e regolamento riserve naturali, obiettivi di conservazione rete ecologica regionale ecc).

### 3. Caratteristiche degli impatti

Il DP riporta che la Variante "trattando adeguamenti alla normativa vigente o modifiche in linea ad essa, è del tutto coerente con i criteri dello sviluppo sostenibile" e che "non pone alcun problema di carattere ambientale, in quanto tratta unicamente alcuni necessari od opportuni adeguamenti normativi".

Viene specificato inoltre che "l'entità e l'estensione di impatti generati dalla proposta di Variante non è significativa, in quanto riguarda adeguamenti di previsioni già contenute ed analizzate dal POC vigente o dal Piano Strutturale".

Si rileva tuttavia che tali affermazioni non risultano supportate da una valutazione quali-quantitativa degli impatti derivanti dalla proposta di Variante, rapportata dalla capacità di carico del territorio. Si richiama in merito quanto evidenziato in fase di consultazioni sul RA del PO nel contributo trasmesso dal settore scrivente con nota pec prot. n. 0443751 del 28/09/2023. In particolare in riferimento alla valutazione degli effetti del PO è stato rilevato al punto 3.1 che "la valutazione degli effetti attesi non risulta focalizzata sugli ambiti di trasformazione, il dimensionamento stimato, nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale (RA Cap. 9), è complessivamente modesto ma non supportato da valutazioni sulle capacità di carico ambientale delle singole aree, si riscontra inoltre la mancanza di una verifica di fattibilità in relazione alla sostenibilità e compatibilità nel consumo e uso di risorse.

Considerato che tali carenze erano state riscontrate dal Settore anche in fase di VAS del PSI (prot. reg.n.0251880 del 11/06/2021), si ritiene opportuno conseguire tali approfondimenti prima dell'approvazione del PO e non rinviarle alle fasi di attuazione degli interventi dandone atto nella Dichiarazione di sintesi".

Tali contributi, infatti, mettevano in evidenza la mancanza di un adeguato e strutturato processo di VAS per entrambi gli atti di pianificazione.

Alla luce di quanto sopra, si evidenzia che il DP non riporta una efficace analisi conoscitiva e valutativa delle criticità ambientali e delle capacità di carico del sottosistema rurale interessato e, conseguentemente, non consente una valutazione degli effetti sulle componenti ambientali derivanti dalle modifiche normative proposte.

Si chiede pertanto, per le successive fasi procedurali, che le norme introdotte siano valutate sulla base del potenziale carico/consumo indotto sulle componenti ambientali.

Si chiede inoltre, con specifico riferimento alle modifiche previste all'art.54 delle NTA, riportate al punto A) del presente contributo, di effettuare/approfondire, tramite un'analisi territoriale sito specifica degli ambiti interessati dalla norma, la valutazione degli effetti prodotti dalla norma stessa partendo dalla individuazione del numero delle aziende che potenzialmente hanno i requisiti per la realizzazione degli agricompeggi. Sulla base di ciò definire in maniera quali-quantitativa gli impatti, anche in riferimento alle previsioni contermini previste nel PO (effetti cumulativi), sulle componenti ambientali con specifico riferimento alla risorsa acqua (approvvigionamento idrico e depurativo), produzione di rifiuti, impatto acustico, biodiversità e paesaggio, individuando così le opportune misure correttive del testo normativo volte alla sostenibilità ambientale e prescrittive per la mitigazione e/o compensazione di impatti negativi.

Si chiede inoltre di individuare specifico monitoraggio degli effetti della Variante che dovrà essere coordinato nel monitoraggio del PO, attraverso la messa a punto di indicatori che misurino gli effetti delle modifiche proposte, necessari ad individuare le misure correttive del PO nella fase di esercizio.

#### c) Conclusioni

Si chiede pertanto all'Autorità Competente per la VAS di sottoporre a VAS la Variante normativa, con le procedure di cui all'art.23 della L.R.n.10/2010, per le motivazioni indicate ai punti 1, 2 e 3 del presente contributo, al fine di approfondire ed integrare le valutazioni ambientali, individuando così le opportune misure correttive volte alla sostenibilità ambientale degli interventi previsti nell'ottica di perseguire elevati standard qualitativi ed ambientali degli ambiti rurali interessati, con specifici riferimenti agli ambiti ad elevato grado di naturalità e prescrittive per la mitigazione e/o compensazione di impatti negativi, facendo tuttavia presente che la compensazione risulta residuale quando non sussistono alternative sostenibili.

**In base al suddetto contributo, in fase di adozione sarà stralciata la previsione di agricompeggio nei Siti Natura 2000 – ZSC, Parchi e Riserve.**

#### PARTE B Contributo VIncA

Nel territorio comunale di Massa Marittima ricadono i seguenti Siti della rete Natura 2000, per i quali il Settore scrivente è Autorità competente per la Valutazione di Incidenza Ambientale (V.Inc.A):

- **ZSC IT51A0005 Lago dell'Accesa**
- **ZSC IT51A0002 Poggi di Prata**

• **SIR “Bandite di Follonica”** ed anche **Parco Provinciale di Montioni** - Versante Grossetano.

E' presente la **Riserva Naturale Statale Marsiliana**.

Dal Documento Preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS redatto per la Variante n.2 al Piano Operativo non emerge se e come la revisione normativa, in particolare per gli obiettivi 2) Sviluppo del territorio rurale e 3) Sviluppo delle attività produttive, interessi Siti Natura 2000, ancorché esterni ai Siti, nonché la Riserva Naturale Statale Marsiliana e il Parco Provinciale di Montioni.

A titolo esemplificativo, la revisione dell'art. 54 - Territorio ad elevato grado di naturalità al c.9 riporta che: nelle aree ad elevato grado di naturalità (corrispondenti, ai sensi del c.1 del medesimo articolo, ai Siti Natura 2000 – Zone Speciali di Conservazione, parchi e le riserve interprovinciali, regionali e statali, geositi di interesse regionale e di interesse locale, aree soggette a recupero e restauro ambientale interessate dalle attività minerarie dismesse, Aree di rilevante pregio ambientale del Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Grosseto) è consentito lo svolgimento delle attività di agriturismo. Le NTA del P.O. vigente, allo stesso comma, prevedevano il divieto di tali attività.

Il DP non riporta alcuna indicazione sia in merito alle localizzazioni di tali previsioni sia sulla loro quantificazione in termini di carico/impatto/consumo di risorse da essi derivante che andrà ad interessare le aree ad elevato grado di naturalità, come definite dal c.1 dell'art.54 e comprendenti Siti Natura 2000 anche se poste al loro esterno.

Si chiede pertanto di individuare un **elenco delle previsioni e delle trasformazioni** che, in attuazione della revisione normativa proposta, possono interessare i Siti Natura 2000, anche se poste al loro esterno, ai sensi dell'art.87 della L.R.n.30/2015, e di **produrre uno Studio di Incidenza** volto ad individuare i principali effetti sul/i sito/i, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del/i medesimo/i. Si suggerisce fin da ora di valutare la possibilità di individuare soluzioni di riuso o di localizzazione alternative, in aree prive di Habitat anche e soprattutto di importanza conservazionistica.

Sono altresì **vietate in maniera assoluta** tutte le localizzazioni di **previsioni e trasformazioni i cui effetti ricadano nel bacino idrico che conferisce nel Lago dell'Accesa** per evitare possibili inquinamenti del lago stesso e anche i necessari emungimenti per le successive necessità idriche.

**In base al suddetto contributo, in fase di adozione sarà stralciata la previsione di agriturismo nei Siti Natura 2000 - ZSC, Parchi e Riserve.**

5) nota del **Settore Pianificazione** della Regione Toscana (prot.n.8766 del 29.04.2026), in cui si evidenzia quanto segue e la relativa risposta **in neretto**:

a) a pag.2 della D.G.R.n.38 del 30/03/2026 è riportato che: “l'Amministrazione comunale di Massa Marittima ha dato indirizzo al Servizio associato Urbanistica-Ambiente (SUrbAm), di procedere alla redazione di una Variante generale di riallineamento normativo al Piano Operativo Comunale che ha i seguenti obiettivi generali:...”

A questo proposito si ricorda che, ai sensi dell'art.96 comma 3 della L.R.n.65/2014, si intendono varianti generali quelle che considerano il piano nella sua interezza, lo sostituiscono o lo modificano nel suo complesso. Risulta quindi necessario **chiarire se la variante in oggetto rientra nella definizione di cui sopra.**

**Nella delibere di adozione e nella Relazione illustrativa sarà precisato che trattasi di una variante "non generale", ma "puntuale".**

**b) Estratto N.T.A. di Variante**

*Pur trattandosi dell'atto di avvio del procedimento, la documentazione presentata contiene, oltre agli obiettivi della variante, l'estratto delle NTA modificate, anticipando già in questa fase l'atto da adottare.*

*Si evidenzia che alcune delle modifiche proposte possono avere un rilevante impatto paesaggistico, si ritiene quindi necessario approfondire, in vista dell'adozione, l'impatto paesaggistico delle modifiche normative e la loro coerenza con i contenuti del PIT-PPR, con particolare riferimento alle aree vincolate paesaggisticamente.*

*Si segnalano in particolare le modifiche ai seguenti articoli:*

*- Art.13 - Ristrutturazione urbanistica: la modifica al comma 4, con il passaggio da mc a mq di SE, di fatto triplica la consistenza dei manufatti realizzabili senza che il PAPMAA abbia valore di piano attuativo. Si evidenzia che in sede di conferenza paesaggistica del Piano Operativo in merito al comma 4 del presente articolo era stato rilevato che "le soglie dimensionali previste (600 mc di destinazione residenziale agricola, 2500 mc di annessi agricoli fuori terra e 3750 mc di annessi agricoli/cantine parzialmente o totalmente interrati), oltre le quali il PAPMAA assume valore di piano attuativo, appaiono molto elevate in considerazione dell'impatto paesaggistico che tali trasformazioni possono comportare.(...) La Conferenza chiede quindi di ridurre le dimensioni oltre le quali il PAPMAA assume valore di piano attuativo, secondo il criterio di ragionevolezza e proporzionalità, al fine di garantire un'adeguata valutazione dell'impatto paesaggistico delle trasformazioni previste". Le dimensioni erano quindi state ridotte in recepimento di quanto richiesto. Con la presente variante si propongono dimensioni superiori a quelle previste nella versione valutata dalla conferenza paesaggistica. Quanto detto per il presente articolo riguarda anche la medesima modifica all'art.67 Programma aziendale di miglioramento agricolo ambientale.*

**In sede di adozione, sia per l'Art.13 che per l'Art.67, le quantità inserite in variante all'avvio del procedimento saranno ridotte come di seguito illustrato:**

- da mq 300 a mq.150 di superficie utile a destinazione residenziale agricola;
- da mq 1000 a mq.600 di SE di annessi agricoli fuori terra;
- da mq 1500 a mq.800 di SE di cantine parzialmente o totalmente interrate.

*- Art.48 - Ambiti di trasformazione: la modifica attribuisce valore di indirizzo progettuale anziché valore prescrittivo agli schemi insediativi presenti nelle schede-norma.*

*Si evidenzia che il valore prescrittivo degli schemi insediativi è stato espressamente richiesto dalla*

conferenza paesaggistica (al posto del valore di direttiva attribuito nella versione valutata) e che proprio alla valutazione di tali schemi sono state dedicate alcune sedute della conferenza. In attesa delle valutazioni congiunte da effettuare in sede di conferenza paesaggistica della variante, si anticipa che il valore di indirizzo progettuale non si ritiene sufficiente a garantire la conformità della trasformazione.

**In sede di adozione sarà modificato l'Art.48 c.5 in tal senso.**

- Art.54 - Territorio ad elevato grado di naturalità: le modifiche consentono interventi fino alla ristrutturazione urbanistica mediante PAPMAA sul patrimonio edilizio esistente (invece che fino alla ristrutturazione edilizia) e l'attività di agriturismo (prima vietata) nelle aree ad elevato grado di naturalità.

Si evidenzia che tali aree (che corrispondono ai Siti Natura 2000, ai parchi e riserve interprovinciali, regionali e statali, ai geositi di interesse regionale e locale, alle aree soggette a recupero ambientale per attività minerarie dismesse, alle ARPA del PTCP e alle aree di reperimento dei materiali ornamentali storici del PRC), oltre ad avere un rilevante valore ambientale, sono aree di valore paesaggistico, in molti casi vincolate paesaggisticamente ai sensi dell'art.142 del D.Lgs.n.42/2004.

Si ricorda inoltre la necessità di verificare le modifiche normative proposte con la normativa specifica delle varie aree (Siti Natura 2000, Riserva naturale della Marsiliana, Parco interprovinciale di Montioni, ecc.).

**In sede di adozione, nel "Territorio ad elevato grado di naturalità" sarà stralciata la previsione di interventi fino alla ristrutturazione urbanistica mediante PAPMAA sul patrimonio edilizio esistente e sarà fortemente limitata la previsione di attività di agriturismo alle sole A.R.P.A. della Provincia di Grosseto con riduzione del numero massimo di stalli autorizzabili da n.12 a n.6.**

- Art.82 - Interventi ammessi nelle aree artigianali, commerciali e di servizio: la modifica consente, nelle aree di pertinenza degli immobili esistenti nelle aree artigianali, commerciali e di servizio presenti nel territorio rurale (non vincolate paesaggisticamente), la realizzazione di strutture coperte (tettoie, tensostrutture, ecc.) aventi superficie massima di 200 mq e altezza non superiore a 6 m.

Si evidenzia che gli interventi introdotti con la modifica, considerate le dimensioni, potrebbero avere un discreto impatto paesaggistico; si ritiene quindi necessario valutare la conformità degli interventi con le caratteristiche del tessuto (disciplina dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee) e con quelle del territorio rurale circostante (disciplina dei morfotipi della IV invariante).

**In sede di adozione, sarà stralciata la previsione di interventi di realizzazione di strutture coperte (tettoie, tensostrutture, ecc.) aventi superficie massima di 200 mq e altezza non superiore a 6 m.**

**6)** nota della **Autorità Idrica Toscana** (prot.n.9260 del 05.05.2026), in cui si afferma quanto segue.

*Considerato che in base alla documentazione redatta dal Proponente non è possibile definire precisamente l'entità del fabbisogno idrico e depurativo connesso alla realizzazione degli interventi edilizi previsti dalla variante in oggetto, nel caso in cui l'attuazione degli stessi ne determini un aumento, il Proponente dovrà verificare con il Gestore del Servizio Idrico Integrato (di seguito S.I.I.), che legge la presente per conoscenza, l'effettiva attuale "disponibilità" dei servizi pubblici di acquedotto, fognatura e di depurazione ad accogliere i nuovi carichi in relazione al dimensionamento dei suddetti interventi e conseguentemente, richiamati i contenuti dell'art.157 del D.Lgs.n.152/2006 relativi alle opere di adeguamento del servizio idrico a carico dei Comuni, valutare la necessità di realizzare nuove opere di urbanizzazione e/o di adeguare le esistenti, ove necessario.*

In relazione a quanto sopra indicato ed al fine di tutelare qualitativamente la risorsa idrica, **in sede di progettazione dei singoli interventi**, si chiede pertanto di verificare quanto segue.

1. *Verificare che le nuove previsioni, individuabili come "centri di pericolo" ai sensi del comma 4 dell'art.94 del D.Lgs.n.152/2006, non ricadano all'interno delle "zone di rispetto" attualmente perimetrate con il "criterio geometrico" definito dal comma 6 dell'art.94 del D.Lgs.n.152/2006 e dall'art.7 del D.P.G.R. 43/R/2018, mediante il tracciamento di un'area avente 200 metri di raggio dal punto di captazione.*

2. *Verificare che le attività e insediamenti esistenti individuabili come "centri di pericolo" si ubicano esternamente alle attuali "zone di rispetto" come sopra definite; per quelli che eventualmente ricadessero all'interno delle stesse, si applicano gli obblighi di messa in sicurezza dettati dal comma 5 dell'art.94 del D.Lgs.n.152/2006, da attuarsi in ottemperanza alle disposizioni dettate negli allegati 2 e 3 del D.P.G.R. 43/R/2018.*

3. *Nel caso in cui una captazione sia indicata in stato di "fermo impianto parziale", si chiede di verificare con il Gestore del S.I.I., che legge la presente per conoscenza, il suo attuale e previsto futuro utilizzo, al fine di individuare l'effettiva applicazione di quanto disposto in merito alla vigenza delle relative aree di salvaguardia, come definite ai commi 3 e 4 dell'art.94 del D.Lgs 152/2006: qualora ne fosse prevista la definitiva dismissione, a seguito della rinuncia alla concessione da parte del Gestore del S.I.I. e dall'avvenuta messa in stato di "Fermo impianto/dismissione" decadranno le relative perimetrazioni delle aree di salvaguardia.*

4. *Si chiede inoltre di verificare con il Gestore del S.I.I. ulteriori eventuali aggiornamenti sullo stato attuale di utilizzo delle captazioni afferenti al S.I.I.*

5. Si informa che tali perimetrazioni sono in fase di revisione in base ai nuovi criteri dettati dalla D.G.R.T. 872/2020 e pertanto potrebbero subire variazioni nel loro perimetro, con la conseguente estensione degli obblighi di messa in sicurezza dettati dal comma 5 dell'art.94 del D.Lgs.n.152/2006, alle aree ivi ricadenti.

6. Si inoltre richiama l'attenzione sui contenuti dell'art.7 ter del D.P.G.R. 43/R/2018, che individua il Comune come parte attiva nelle procedure per la gestione delle aree di salvaguardia, attribuendogli specifiche competenze per quel che riguarda l'individuazione e l'aggiornamento degli elenchi dei centri di pericolo e l'eventuale definizione di programmi, procedure e misure di gestione territoriale e/o di messa in sicurezza delle attività esistenti nelle aree di salvaguardia.

Al fine di facilitare le verifiche richieste, si rimanda alla visione dell'allegato denominato "captazioni\_sii\_mma" nel quale sono riportati gli shapefile delle captazioni afferenti al S.I.I. sopra sommariamente richiamate: il sistema di riferimento degli shapefile allegati è quello identificato con codice EPSG:3003 (Monte Mario/Italy zone 1).

Per quel che concerne infine la tutela quantitativa della risorsa idrica, si ricordano le limitazioni all'utilizzo della risorsa idrica proveniente dal pubblico acquedotto disposte dagli artt.3, 6, 7 e 8 del D.P.G.R. 29/R/2008.

**In sede di progettazione dei singoli interventi, il Presidente di questo N.U.V. Geom. Michele Mori è informato e terrà in dovuta considerazione le verifiche richieste nel suesposto contributo della Autorità Idrica Toscana.**

#### **Esaminati ed intendendosi qui integralmente richiamati:**

- i documenti inoltrati dall'Autorità Procedente, costituiti da:
  - Deliberazione della Giunta Comunale n.38 del 30.03.2026;
  - 01\_RELAZIONE ILLUSTRATIVA
  - 02\_DOCUMENTO PRELIMINARE per verifica di assoggettabilità a V.A.S. da parte del Nucleo di Valutazione
  - 03\_Estratto NTA di Variante (modificate a seguito di successivo indirizzo della Giunta Comunale).

#### **Considerato e valutato che:**

- la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS (Art.22 della L.R.n.10/2010) riguarda una variante al Piano Operativo del Comune di Massa Marittima che, a seguito della modifica dell'Art.54 (in base al successivo indirizzo della Giunta Comunale) e dello stralcio dell'Art.82, ha effetti molto limitati nei confronti delle risorse ambientali che debbono essere prese in considerazione in base alla suddetta Legge Regionale.




Per quanto sopra esposto ed ai sensi dell'Art.22 c.4 della L.R.n.10/2010, questo NUV esprime "parere di non assoggettabilità" alla V.A.S. riguardo la Variante urbanistica in oggetto, in quanto tale Variante ha effetti non significativi nei confronti delle risorse ambientali.

*Si fa in ultimo presente che, ai sensi dell'Art.22 c.5 della L.R.n.10/2010, è fatto obbligo di pubblicare il presente Verbale sul sito web del Comune di Massa Marittima.*

Massa Marittima, 22.05.2026

Il Presidente

Geom. Michele Mori



---

Il Membro effettivo

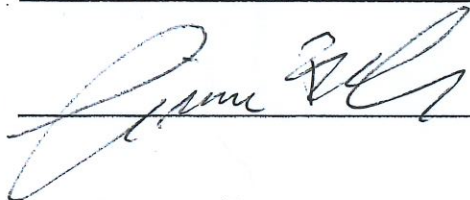
Arch. Alessandra Contino



---

Il Membro effettivo

Dott. Geol. Simone Fiaschi



---