



*Arch. Fabio Zappalorti - geometra Pietro Dragoni*

## **Comune di Massa Marittima**

**Provincia di Grosseto**

OGGETTO:

**PIANO ATTUATIVO – AMPLIAMENTO STRUTTURA TURISTICO  
RICETTIVA – LOC. MASSA VECCHIA 23  
2' STRALCIO**

RICHIEDENTI:

**SOC. CASA MASSA VECCHIA S.r.l. – SOC. MASSAVECCHIA S.r.l.  
SOC. AGRICOLA MASSA VECCHIA S.S. – SPA TOSCA FERIEN s.a.  
LOCALITA' MASSA VECCHIA - 58024 MASSA MARITTIMA (GR) – ITALY**

### **PIANO ATTUATIVO**

**ART.37 comma 5 R.U. Massa Marittima**

**Sub-U.T.O.E. M.G.4 – Area speciale D2 P.M.V.**

**ALLEGATO "E/2" REV. 1  
INTEGRAZIONE**

**V.A.S.**

**RAPPORTO AMBIENTALE**

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Grosseto



Iscrizione Albo  
N. 1223

Geometra  
Dragoni Pietro



Massa Marittima Aprile 2012

## RAPPORTO AMBIENTALE

### INTRODUZIONE

Il procedimento di V.A.S., così come stabilito dalla L.R.n.10/2010, così come modificata dalla L.R.n.11/2010, è attivato a seguito della trasmissione del Documento Preliminare alla Autorità Competente (Giunta Comunale), in cui vengono specificamente trattati gli effetti ambientali relativi alla attuazione del Piano Attuativo di cui trattasi, come illustrati nel citato Documento Preliminare.

In riferimento a quanto sopra esposto, il presente Rapporto Ambientale contiene quanto previsto dall'Allegato 2 della L.R.n.10/2010, così come modificata dalla L.R.n.11/2010, in specifico:

- a) illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi;
- b) aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano;
- c) caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;
- d) qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano, ivi compresi quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica, quali le zone designate come Z.P.S. per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come S.I.C. per la protezione degli habitat naturali, della flora e della fauna selvatica, nonché i territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità di cui all'Articolo 21 del D.Lgs.228/2001;
- e) obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano, ed il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione ambientale;
- f) possibili impatti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori; devono essere considerati tutti gli impatti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi o negativi;
- g) misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi sull'ambiente derivati dall'attuazione del piano;
- h) sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate nella raccolta delle informazioni richieste (quali carenze tecniche, novità dei problemi e conoscenza delle tecniche per risolverli, ecc.);
- i) descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli effetti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del piano proposto definendo, in particolare, le modalità di raccolta dei dati e di elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti, la periodicità della produzione di un rapporto illustrante i risultati della valutazione degli impatti e le misure correttive da adottare.

**A seguito della trasmissione del Documento preliminare da parte dell'Ufficio Urbanistica comunale agli Enti competenti in materia ambientale, sono stati raccolti i seguenti contributi ed i relativi commenti da parte del sottoscritto progettista in ordine al loro recepimento nel Piano Attuativo da presentare in adozione:**

- 1) Contributo dell'**Ufficio del Genio Civile di Grosseto**, pervenuto al protocollo comunale in data 29.03.2012 prot.n.4314, con cui si richiede che le indagini geologiche a supporto dell'atto di governo del territorio contenessero una Relazione di fattibilità ai sensi del punto 4) delle Direttive di cui al D.P.G.R.n.53/R/2011.

*A tal proposito, si fa presente che nel Documento preliminare sono state illustrate le indagini geologiche non tenendo inizialmente conto del D.P.G.R.n.53/R; le indagini geologiche presentate ai fini del deposito all'Ufficio del Genio Civile contengono la richiesta Relazione di fattibilità.*

- 2) Contributo del **Dipartimento dello Sviluppo Sostenibile della Provincia di Grosseto**, pervenuto al protocollo comunale in data 30.03.2012 prot.n.4387, con cui si richiede che, in relazione all'Art.23 c.9 delle Norme del P.T.C., gli interventi previsti nel Piano Attuativo siano realizzati in corrispondenza di nuclei poderali esistenti, disponendo i manufatti in modo da conseguire aggregazioni significative, secondo modelli "a corte"; nel caso specifico, si ritiene che il contesto degli edifici debba rispettare la tipologia "a corte chiusa" e che, in base a ciò, la realizzazione delle nuove volumetrie sia da disporsi in modo da costituire una "piazzetta centrale" su cui converge il complesso dei fabbricati.

*Premettendo che le previsioni del Piano Attuativo sono realizzate in contiguità con i fabbricati esistenti, quanto suggerito dall'Ufficio provinciale non può essere recepito "tout court" nel Piano proposto, in quanto l'attività turistico-ricettiva esistente si è sviluppata da ormai molti anni ed ha conseguito una utilizzazione del suolo in armonia con la suddetta attività, non potendosi stravolgere l'equilibrio ad oggi conseguito in ordine all'utilizzazione della resede dei fabbricati esistenti. Il concetto che l'Ufficio provinciale suggerisce di attuare è stato peraltro già preso in considerazione nella previsione del Piano, progettando una organizzazione planimetrica dei fabbricati in modo da costituire una tipologia complessiva "a corte" e, tra i fabbricati di nuova realizzazione, è stata prevista una "piazzetta centrale" che consente una loro organizzazione "a corte chiusa".*

*Tuttavia, ritenendo maggiormente efficace a creare l'organizzazione volumetrica di "borgo chiuso", il progetto sarà variato spostando i 3 edifici in una zona in cui*

---

*essi risultano maggiormente integrati nella volumetria esistente e che, in base alle loro maggiori interdistanza, consenta di creare una "piazzetta centrale", come richiesto dalla Provincia.*

*Si aggiunge che, in base a tale modifica, non viene alterato in alcun modo il contenuto del Documento preliminare già trasmesso alle Amministrazioni interessate, in quanto non si determinano variazioni in ordine alle volumetrie di progetto, alle superfici utili, agli effetti ambientali, nonché ai vincoli sovraordinati insistenti sull'area.*

- 3) **Contributo della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana**, pervenuto al protocollo comunale in data 12.04.2012 prot.n.4877, con cui si richiede che il Rapporto Ambientale relativo al Piano in oggetto comprenda quanto già previsto dall'Allegato 2 della L.R.n.10/2010, unitamente alla Sintesi non tecnica, anch'essa prevista dall'Art.24 c.4 della stessa legge regionale.

*Tale richiesta viene puntualmente trattata nel seguito del presente Rapporto Ambientale e nella relativa "Sintesi non tecnica".*

---

**Vengono nel seguito trattati gli specifici punti di cui all'Allegato 2 della L.R.n.10/2010.**

*a) Illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi*

Il Piano Attuativo prevede le seguenti trasformazioni consentite dal Regolamento Urbanistico:

- Previsione complessiva **Regolamento Urbanistico** sub-U.T.O.E. M.G.4, area speciale D2-P.M.V.: **40 posti-letto**;
- Stralcio di previsione **già attuato per 11 posti-letto** mediante approvazione di Piano Attuativo, stipula di Convenzione e rilascio del Permesso di Costruire;
- Previsione del **presente Piano Attuativo: 29 posti-letto**.

Mediante l'indotto derivato da tale trasformazione si viene incontro all'esigenza dell'Amministrazione Comunale di Massa Marittima di sviluppare la ricettività turistica nel territorio rurale.

Gli obiettivi principali sono quelli di poter creare opportunità lavorative legate alla gestione delle R.T.A. implementando il settore connesso al turismo e collegando le strutture ricettive a percorsi di visita fruibili con mountain-bike, aspetto che connota fortemente l'ospitalità del Podere Massa Vecchia.

Oltre ad essere strettamente legato al Regolamento Urbanistico, il Piano Attuativo riprende quanto stabilito dal P.I.T. regionale in merito ad uno sviluppo temperato nei settori sopra citati, in special modo tutelando il "patrimonio collinare" inteso come valorizzazione dei caratteri paesaggistici costituenti "invariante strutturale" per il territorio del Comune di Massa Marittima e disciplinato con specifiche normative che consentono di effettuare le trasformazioni in ambito rurale solamente rispettando la componente "paesaggio".

Il Piano Attuativo, nella sua impostazione, assume inoltre gli indirizzi del P.T.C. provinciale, che, riguardo il paesaggio, ricalcano e precisano quanto già detto per il P.I.T., mostrando anche particolare attenzione per quanto previsto dalla schedatura

---

del territorio (unità morfologiche territoriali) in rapporto agli interventi ammissibili nel territorio rurale.

*b) Aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano*

Lo stato attuale dell'ambiente è quello di un territorio pedecollinare al centro abitato di Massa Marittima, quasi totalmente rurale con pochi, ma significativi appoderamenti anche con funzioni turistico-ricettive (la stessa Massa Vecchia, il Cicalino, il pod. Colombaia ed altri), pertanto le azioni introdotte vanno a far sviluppare il territorio aperto riguardo l'anzidetto aspetto turistico-ricettivo.

Senza l'attuazione del Piano Attuativo si penalizzerebbe lo sviluppo del territorio nell'aspetti sopra menzionato e l'ambiente, certamente non intaccato da tali azioni, ne sarebbe svantaggiato in termini di ricadute socio-economiche.

*c) Caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate*

L'area interessata dal Piano Attuativo, essendo poco visibile dalla S.R.439, che rappresenta la visuale maggiormente significativa non ha elevate caratteristiche influenti sull'aspetto paesaggistico, come già illustrato nel Documento Preliminare.

La componente "culturale", pur essendo un'area archeologica limitrofa all'area, non è significativamente interessata in quanto, nell'area del Podere Massa Vecchia, non risultano ambiti da tutelare in tal senso.

Riguardo le altre componenti ambientali (traffico, rumore, inquinamento luminoso, polveri), queste sono state già esaminate nel Documento Preliminare e sono risultate non significative.

Si fa quindi presente che l'intervento in progetto non incide significativamente sul patrimonio ambientale, culturale e paesaggistico, dovendosi tra l'altro sviluppare in contiguità con fabbricati già esistenti, prevedendo inoltre che le strutture siano realizzate con forma, materiali e tipologie compatibili con l'ambito rurale.

---

*d) Qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica, quali le zone designate come Z.P.S. per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come S.I.C. per la protezione degli habitat naturali, della flora e della fauna selvatica, nonché i territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità di cui all'Art.21 del D.Lgs.n.228/2001*

Non si rilevano problematiche ambientali pertinenti all'atto di governo del territorio di cui trattasi.

*e) Obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano, ed il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione ambientale*

Non si rilevano obiettivi di protezione ambientale pertinenti all'atto di governo del territorio di cui trattasi.

*f) Possibili effetti significativi sull'ambiente, compresi quelli quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori*

Le azioni introdotte dal Piano Attuativo non agiscono in alcun modo sulla biodiversità, sulla salute umana, sulla flora (gli interventi proposti salvaguardano le aree boscate), sulla fauna (gli interventi proposti non interessano i corridoi biologici), sulla qualità dell'aria, sui fattori climatici, sui beni materiali e sul patrimonio culturale.

In merito alla popolazione, gli effetti prodotti possono essere esclusivamente positivi in relazione allo sviluppo di attività che possono generare nuova occupazione ed aumentare il presidio del territorio.

Sono minimamente interessati il suolo (la densità territoriale è comunque molto bassa), la disponibilità della risorsa idrica (che, riguardando il Piano Attuativo un

---

ampliamento di strutture esistenti, è comunque disponibile per i nuovi interventi con modesti adeguamenti da attuare da parte del privato, quali serbatoi di stoccaggio) ed il paesaggio che, con le misure di inserimento ambientale dettate nel piano, è anch'esso intaccato solo in minima parte.

L'interrelazione tra i suddetti fattori porta ugualmente a ritenere che le trasformazioni previste non siano significative in modo negativo sia nel breve, medio o lungo periodo ed anzi potendo affermare che il territorio comunale sia interessato in modo positivo dalle azioni promosse dal presente Piano Attuativo.

*g) Misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli effetti negativi significativi sull'ambiente dovuti all'attuazione del piano*

In base alla significatività delle azioni proposte in relazione al quadro normativo e ed a quanto detto in merito agli impatti significativi, non si propongono ulteriori misure per mitigare gli effetti negativi sull'ambiente.

*h) Sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le difficoltà incontrate nella raccolta delle informazioni richieste*

Non determinandosi, per quanto sinora esposto, soluzioni alternative, si rimanda ai documenti di "Analisi di coerenza interna ed esterna" e di "Valutazione paesaggistica, territoriale, economica, sociale e per la salute umana" allegati al procedimento riguardo alla descrizione di come è stata effettuata la valutazione, aggiungendo che non vi sono state difficoltà nella raccolta di informazioni.

*i) Descrizione delle misure di monitoraggio degli effetti ambientali significativi dell'attuazione del piano*

Si rimanda al documento di "Valutazione paesaggistica, territoriale, economica, sociale e per la salute umana" allegato al Piano Attuativo.

---