

AUTORITA' COMPETENTE - UFFICIO VAS
Comuni di Buggiano, Ponte Buggianese ed Uzzano

OGGETTO: Emissione Provvedimento di verifica assoggettabilità a VAS attinente la "Piano di Recupero relativo al complesso dell'Ex Monastero della Visitazione di Santa Maria, in località Massa e contestuale variante al Piano Operativo" del Comune di Massa e Cozzile.

VERBALE

della seduta del 22.09.2026 per la verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.22 della L.R. 10/2010, attinente il "Piano di Recupero relativo al complesso dell'Ex Monastero della Visitazione di Santa Maria, in località Massa e contestuale variante al Piano Operativo" del Comune di Massa e Cozzile.

Premesso che:

- con Convenzione del 24.12.2012 rep. n. 4149 tra i Comuni di Buggiano, Massa e Cozzile ed Uzzano, con successiva DCC n. 5 del 04.02.2017 del Comune di Ponte Buggianese, è stata istituita l'Autorità Competente VAS-Ufficio VAS (di seguito AC) dei Comuni di Buggiano, Massa e Cozzile, Ponte Buggianese ed Uzzano;
- "Arcobaleno S.r.l.", in qualità di Soggetto Proponente, ha trasmesso al Comune di Massa e Cozzile il Piano di Recupero relativo al complesso dell'Ex Monastero della Visitazione di Santa Maria, in località Massa e contestuale Variante al Piano Operativo, acquisito ai protocolli comunali nn. 9424/2025, 6374/2026, 6375/2026, 6377/2026, 6378/2026, 6379/2026, 6380/2026, 6381/2026, 6400/2026, 6401/2026, 6402/2026, 6403/2026 e 6404/2026
- il Comune di Massa e Cozzile, in qualità di Soggetto Procedente:
 - in data 29.07.2026 prot. n. 9212, trasmetteva alla Autorità Competente il documento preliminare ai sensi dell'art. 22 c.2 della L.R. n. 10/10, oltre ad individuare i Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA), cui inoltrare il suddetto D.P., ai fini di acquisire eventuali pareri ai sensi dell'art. 22 della LR 10/10;
 - in data 29.07.2026 prot. n.9213 trasmetteva ai Soggetti Competenti in materia Ambientale (di seguito SCA) l'avvio delle consultazioni ai sensi dell'art. 22 c.3 della LR 10/2010 attinente la "Piano di Recupero relativo al complesso dell'Ex Monastero della Visitazione di Santa Maria, in località Massa e contestuale variante al Piano Operativo", indicando il link ove consultare tutta la documentazione e comunicando in giorni 30 il tempo utile alla presentazione di osservazioni dalla suddetta nota;
 - in data 04.09.2026 prot. n.10627 trasmetteva per PEC alla AC le osservazioni pervenute nell'ambito delle consultazioni di cui all'art. 22 della LR 10/2010 e richiedeva la convocazione di Questa AC per il giorno 16.09.2026 ai fini dell'emissione del provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.22 c.4 della L.R. n. 10/2010;
- sono pervenuti entro il termine utile, presso il Comune di Massa e Cozzile, i seguenti pareri e/o contributi:
 1. **Snam Rete Gas S.p.A.** - Prot. Ente n. 9258 del 30.07.2026 (Allegato 1);
 2. **Regione Toscana – Genio Civile Valdarno Centrale** - Prot. Ente n.9588 del 07.08.2026 (Allegato 2);
 3. **Acque S.p.a.** – Prot. Ente n.9680 del 11.08.2026 (Allegato 3);
 4. **ARPAT** - Prot. Ente n.10232 del 27.08.2026 (Allegato 4);
 5. **Provincia di Pistoia** – Prot. Ente n.10280 del 28.08.2026 (Allegato 5);
 6. **Autorità Idrica Toscana** – Prot. Ente n. 10279 del 28.08.2026 (Allegato 6).
- sono pervenuti oltre il termine utile, presso il Comune di Massa e Cozzile, i seguenti pareri e/o contributi:
 1. **RFI** – Prot. Ente n. 10753 del 07.09.2026 (Allegato 7).

Autorità Competente VAS
(Ufficio VAS Comuni di Buggiano, Ponte Bug. se ed Uzzano)

Il giorno 16.09.2026 la Commissione si è riunita in una prima seduta nella quale è stata data lettura alla sintesi di tutti i contributi pervenuti con la proposta di controdeduzione da parte del Soggetto Proponente.

Ciò premesso:

- Questa A.C., (Ufficio VAS dei Comuni di Buggiano, Ponte Buggianese ed Uzzano) si è riunita in una seconda seduta presso il Comune di Massa e Cozzile alle ore 09:30 circa del 22.09.2026, per l'esame della documentazione costituente il Documento Preliminare, la proposta di Piano di Recupero e di Variante al Piano Operativo, nonché i contributi acquisiti nell'ambito della consultazione dei Soggetti Competenti in materia Ambientale;

Sono presenti, in qualità di Autorità Competente

- Arch. Sheila Lazzerini, Comune di Buggiano – in qualità di verbalizzante;
- Geom. Giada Bonechi, Comune di Buggiano
- Arch. Andrea Pintus, Comune di Ponte Buggianese;
- Ing. Cristiano Marco Scurpi, Comune di Ponte Buggianese;
- Arch. Enrico Marradini Comune di Uzzano.

e per il Comune di Massa e Cozzile:

- Arch. Giuseppe Fioravanti;
- Ing. Erika Focosi.

Si dà atto che nella presente seduta l' A.C. ha valutato la documentazione costituente il Documento Preliminare, la proposta di Piano di Recupero e di Variante al Piano Operativo, nonché i contributi acquisiti nell'ambito della consultazione dei Soggetti Competenti in materia Ambientale ed ha emesso il provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.22 c.4 della LR 10/2010, trascritto nel presente verbale.

VALUTAZIONE CONCLUSIVA DELL'A.C.

L'Autorità Competente, esaminata la documentazione costituente il Documento Preliminare, la proposta di Piano di Recupero e di Variante al Piano Operativo, nonché i contributi acquisiti nell'ambito della consultazione dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, rileva che il piano presentato comporta i seguenti impatti significativi sull'ambiente:

Risorsa idrica

Rilevato che il parere espresso dal gestore del servizio idrico integrato evidenzia l'incapacità dell'acquedotto pubblico di far fronte al fabbisogno idrico stimato per la nuova destinazione;

Considerato che pertanto è necessario il ricorso a fonti autonome di approvvigionamento (quali la realizzazione di nuovi pozzi di captazione), le cui interferenze con l'assetto idrogeologico di versante, con la dinamica di ricarica della falda e con i bilanci idrici di zona non risultano preventivamente valutate;

Considerato che la realizzazione e il pompaggio continuo di pozzi dedicati ad uso ricettivo (struttura alberghiera con elevate punte di consumo stagionale) possono alterare la soglia della falda locale, creare cono di depressione e interferire con pozzi privati o sorgenti preesistenti nell'area.

Si ritiene che tale criticità configuri un impatto negativo potenzialmente significativo sulla risorsa idrica superficiale e sotterranea, non risolvibile tramite mere prescrizioni esecutive, rendendo necessaria una valutazione preventiva delle alternative e della capacità di carico nell'ambito della Valutazione Ambientale;

Paesaggio

Le mura e i versanti sottostanti il Monastero svolgono il ruolo di margine visivo e storico del borgo consolidato. Inserire un parcheggio, nella configurazione prospettata, interrompe la continuità del versante agrario/naturale che costituisce il basamento paesaggistico delle mura.

Il parcheggio non è un elemento isolato, ma altera la percezione del profilo storicizzato sia per chi guarda il paese dal basso (dalla piana/fondovalle) sia nelle viste panoramiche dal borgo verso l'esterno. Premesso che i rendering proposti non risultano fotoinseriti e pertanto non permettono di analizzare correttamente l'inserimento paesaggistico dell'intervento, si ritiene che l'intervento sia idoneo a generare un'alterazione percettiva e figurativa della "forma urbis" e del centro storico, con impatti visivi che richiedono la redazione di uno studio analitico di intervisibilità, la valutazione di soluzioni progettuali alternative e la definizione di precise invarianti paesaggistiche all'interno del processo di V.A.S.

Aspetti igienico-sanitari

Accertato che l'area destinata alla realizzazione del nuovo parcheggio si trova in prossimità di un depuratore di acque reflue.

Rilevato che la presenza dell'opera è ammissibile unicamente a seguito di specifica valutazione di deroga supportata da approfondimenti analitici.

Si ritiene che la verifica della fattibilità urbanistica ed ambientale di tale deroga, unitamente alla necessaria valutazione delle soluzioni localizzative alternative, costituisca materia da svilupparsi nell'ambito del Rapporto Ambientale della V.A.S., sentito il parere dell'Azienda USL e di ARPAT.

Impatto sul traffico

Inoltre, l'attuazione del Piano, comporta impatti potenzialmente significativi sul traffico veicolare riguardante il borgo di Massa, che richiedono una valutazione preventiva.

Impatto acustico

Si rileva anche che il Piano, viste le destinazioni d'uso previste, comporta impatti acustici potenzialmente rilevanti che richiedono una Valutazione Previsionale al fine di accertare la compatibilità del progetto con l'insediamento esistente.

Impatto degli scarichi

Eventuali scarichi, che siano nel suolo, nella fognatura nera, nella fognatura bianca, di qualsiasi natura anche se riguardanti acque meteoriche; visto anche il Contributo della Provincia di Pistoia, dovranno essere valutati per quanto riguarda la compatibilità con la portata delle strutture e infrastrutture esistenti.

In particolare, eventuali aggravii riguardanti le reti fognarie di gestione comunale, (quindi non oggetto del Contributo di Acque SpA) dovranno essere oggetto di verifica di compatibilità.

Eventuali scarichi fuori fognatura dovranno essere oggetto di valutazione e autorizzazione in base alla normativa vigente (Testo Unico Ambiente).

Tutto ciò premesso e considerato L'**Autorità Competente per la VAS**, ai sensi dell'art. 22, comma 4, della L.R. Toscana n. 10/2010 e s.m.i., sulla base dell'istruttoria svolta e dei contributi acquisiti,

DISPONE

1. **DI SOTTOPORRE** alla procedura di **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**, ai sensi dell'art. 22, comma 4, della L.R. 10/2010 e s.m.i., il **"Piano di Recupero relativo al complesso dell'Ex Monastero della Visitazione di Santa Maria, in località Massa e contestuale Variante al Piano Operativo"** del **Comune di Massa e Cozzile**, in quanto sono stati rilevati effetti significativi sull'ambiente tali da rendere necessaria l'attivazione della procedura di VAS;
2. **DI STABILIRE** che, nelle successive fasi di VAS, di formazione, approvazione e attuazione del Piano di Recupero e della contestuale Variante al Piano Operativo, siano recepite le indicazioni e gli adempimenti evidenziati nei contributi dei Soggetti Competenti in materia Ambientale e, in particolare:
 1. le verifiche e gli adempimenti in materia geologica, sismica e idraulica indicati dalla Regione Toscana – Genio Civile;
 2. le condizioni relative all'approvvigionamento idrico e alla gestione delle reti fognarie indicate da Acque S.p.A.;
 3. il rispetto delle condizioni di invarianza idraulica e delle eventuali ulteriori prescrizioni impartite dagli Enti competenti;

4. la corretta gestione e il recapito delle acque meteoriche, evitando il convogliamento nella fognatura nera delle acque non contaminate;
 5. la verifica della disciplina relativa alla fascia di rispetto dell'impianto di depurazione "Massa – DE00079", con acquisizione dei necessari pareri degli Enti interessati;
 6. le verifiche relative agli accessi, alle visuali libere, alle manovre dei veicoli e alla gestione dei flussi connesse alla viabilità provinciale;
 7. il nuovo coinvolgimento di Snam Rete Gas in caso di modifiche progettuali suscettibili di determinare interferenze con gli impianti esistenti;
3. **DI PRECISARE** che, ai sensi dell'art. 24 della L. R. 10/2010, fermi restando tutti gli adempimenti tecnici-amministrativi previsti dalla legge per l'adozione e approvazione del Piano in esame, nella Valutazione Ambientale Strategica dovranno essere:
1. Individuati, descritti e valutati gli impatti significativi sull'ambiente, sul patrimonio culturale e paesaggistico e sulla salute derivanti dal Piano; tra cui necessariamente gli impatti sopra descritti;
 2. Individuate, descritte e valutate le ragionevoli alternative progettuali;
 3. Definiti gli obiettivi e strategie del Piano;
 4. Indicati i criteri di compatibilità ambientale, le misure previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti negativi sull'ambiente, gli indicatori ambientali di riferimento e le modalità di monitoraggio.

Precisando che le valutazioni in parola dovranno essere condotte mediante studi analitici e non tramite stime approssimative o valutazioni non esaustive con rimandi a successivi approfondimenti progettuali.

4. **DI TRASMETTERE** il presente provvedimento al Comune di Massa e Cozzile, in qualità di soggetto procedente, per gli adempimenti conseguenti;
5. **DI DARE MANDATO** al Garante dell'Informazione e della Partecipazione, per quanto di competenza, di assicurare l'adeguata informazione e diffusione del presente provvedimento secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Il presente provvedimento costituisce l'esito della verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 e s.m.i.

Massa e Cozzile, 22.09.2026

L'Autorità Competente

- Arch. Sheila Lazzerini, Comune di Buggiano – in qualità di verbalizzante;
- Geom Giada Bonechi, Comune di Buggiano;
- Arch. Andrea Pintus, Comune di Ponte Buggianese;
- Ing. Cristiano Marco Scurpi, Comune di Ponte Buggianese;
- Arch. Enrico Marradini Comune di Uzzano.

e per il Comune di Massa e Cozzile

- Arch. Giuseppe Fioravanti
- Ing. Erika Focosi