

CITTA' DI MASSA MARITTIMA

PIANO OPERATIVO COMUNALE

Articolo 95 L.R. n. 65/2014



I° STRALCIO

Sindaco e Assessore all'Urbanistica:

Irene Marconi

Responsabile del procedimento e Progettista di piano

Ing. Antonio Guerrini

Fattibilità geologica, sismica e idraulica:

Studio S.T.A.L.F. - Geol. Fabrizio Fanciulletti

ELABORATO del POC n.04_2

SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIO RURALE

Il 1° stralcio del POC è in vigore dal 02.01.2026 a seguito di:

Adozione con D.C.C.n.71 del 19.12.2024

Conferenza Paesaggistica del 05.08.2025

Approvazione con D.C.C.n.40 del 26.09.2025

Conferenza Paesaggistica finale del 26.11.2025

Pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT n.49 del 03.12.2025

Dicembre 2025

Schede normative degli Ambiti di trasformazione nel territorio rurale

Indice

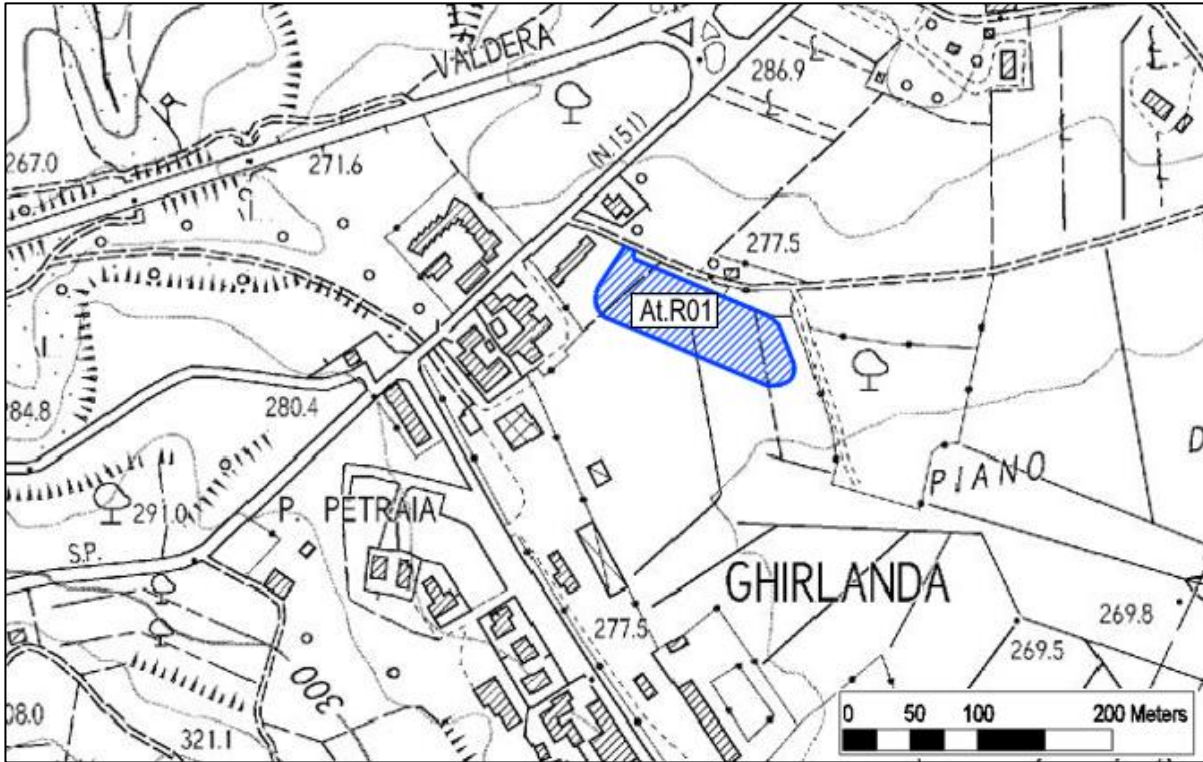
At.R01 Area di sosta camper in località Ghirlanda	pag. 3
At.R02 Area di sosta camper in località Villa La Boccia	pag. 10
At.R03 Ampliamento turistico-ricettivo dell'Antico Convento di Montepozzali	pag. 17

Territorio rurale

At.R01 Area di sosta camper in località Ghirlanda

At.R01 Area di sosta camper in località Ghirlanda.

Planimetria di localizzazione dell'ambito su CTR e ortofotocarta



Disciplina urbanistica

Descrizione dell'area

La zona di intervento è costituita da un'area a prato ubicata nella parte nord della frazione di Ghirlanda, limitrofa al territorio urbanizzato della stessa frazione, come visibile nelle ***Planimetrie di localizzazione dell'ambito***.

Obiettivi

L'obiettivo della previsione, attraverso la realizzazione di un'area camper per n.50 stalli, è quello di dotare la frazione di Ghirlanda di una infrastruttura in grado di sviluppare l'offerta di cicloturismo, già presente nella frazione; infatti da Ghirlanda si dirama la "Ciclovía 3M", che parte dal territorio del Comune di Massa Marittima e raggiunge il territorio dei Comuni di Monterotondo Marittimo e Montieri.

Parametri urbanistici, capacità insediativa e destinazioni d'uso.

St: mq 7.058

SE: destinazione servizi di interesse pubblico; mq 100 di nuova edificazione.

Strumento attuativo:

Intervento diretto di iniziativa privata.

Vincoli di tutela paesaggistica:

Non sono presenti vincoli di tutela paesaggistica.

Interventi edilizi

È consentita l'installazione di 3 manufatti semplicemente appoggiati a terra aventi funzione di reception, magazzino e servizi igienici ed i relativi allacci ai sotto-servizi (energia elettrica, acquedotto, depurazione), aventi ubicazione e dimensioni indicative come riportate nello ***Schema insediativo***.

Condizioni specifiche e regole insediative:

1) L'intervento deve essere progettato in modo da rispettare le indicazioni, regole e prescrizioni dettate in sede di Conferenza di Copianificazione del 22.02.2024 e riportate negli elaborati grafici della presente scheda, tra cui:

- a) per l'utilizzo della viabilità vicinale connesso alla nuova area camper, prima del rilascio del titolo edilizio abilitativo, deve essere acquisito il nulla-osta del Consorzio della Strada Vicinale in questione o, se non costituito, l'assenso dei frontisti al transito dei camper;
- b) la piantumazione di vegetazione autoctona deve essere disposta tenendo conto dei segni presenti nel paesaggio rurale circostante (siepi, filari alberati, alberi camporili), al fine di schermare la nuova area di sosta e di creare continuità e connessione in chiave paesaggistica con la campagna circostante;
- c) per la realizzazione dell'intervento siano utilizzati materiali e colori coerenti con il contesto paesaggistico, al fine di non alterarne la qualità morfologica e percettiva.

2) Gli impianti di illuminazione dovranno essere realizzati con tecnologie e ed apparecchiature tali da non produrre inquinamento luminoso.

3) I dati sulle classi di pericolosità geologica e idraulica e le condizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica assegnate all'intervento sono riportati nello specifico elaborato geologico allegato al presente stralcio del POC.


4) Riguardo la realizzazione della viabilità interna all'area camper e degli stalli di parcheggio, per la loro pavimentazione si prescrive l'utilizzazione di materiali permeabili evitando asfaltature e preferendo materiali aventi colori e caratteristiche che mantengano la percezione dell'area come naturale.

Rendering Area di intervento su ortofoto



Schema Insediativo



 Manufatti di servizio (reception, magazzino e servizi igienici) semplicemente appoggiati a terra

Rendering schematici non in scala



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



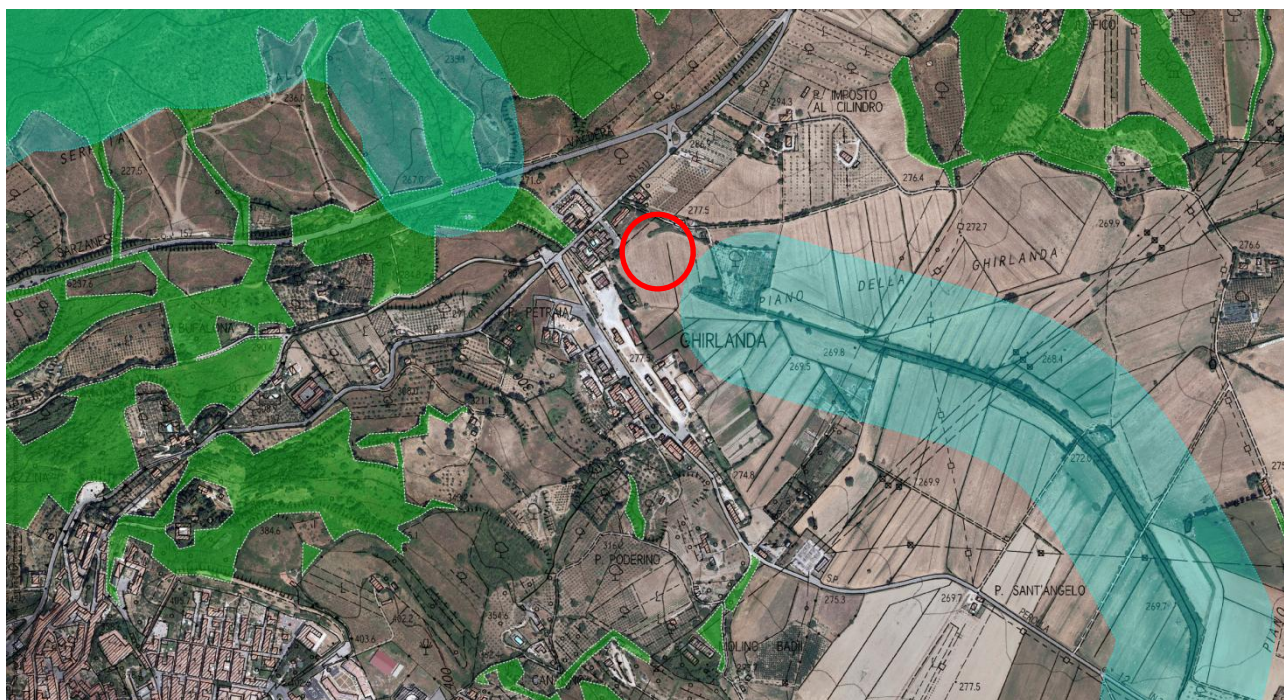
Foto 7



Foto 8

Conformazione al PIT/PPR

Localizzazione dell'ambito su Cartografia PIT - Art.142 D.Lgs.n.42/2004 - Aree tutelate per legge



Contesto paesaggistico di riferimento



Localizzazione dell'ambito nel contesto.



Punti di osservazione panoramica verso il centro storico.



Relazione funzionale ed estetico percettiva con beni di interesse architettonici:

● Palazzina della Stazione di Ghirlanda, immobile sottoposto a tutela ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004.



● Fonti del Tordino, immobile sottoposto de lure a tutela ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004.

1

Centro storico di impianto medioevale con presenza di immobili e complessi edilizi di valore storico artistico e monumentale.

2

Viabilità provinciale di grande valenza paesaggistica e di connessione tra gli insediamenti e il territorio rurale.

3

Territorio rurale collinare segnato dalla presenza di oliveti e aree boscate.

4

Territorio rurale di fondovalle segnato dalla presenza di oliveti, seminativi e prati pascoli.

Opportunità e valori del contesto paesaggistico

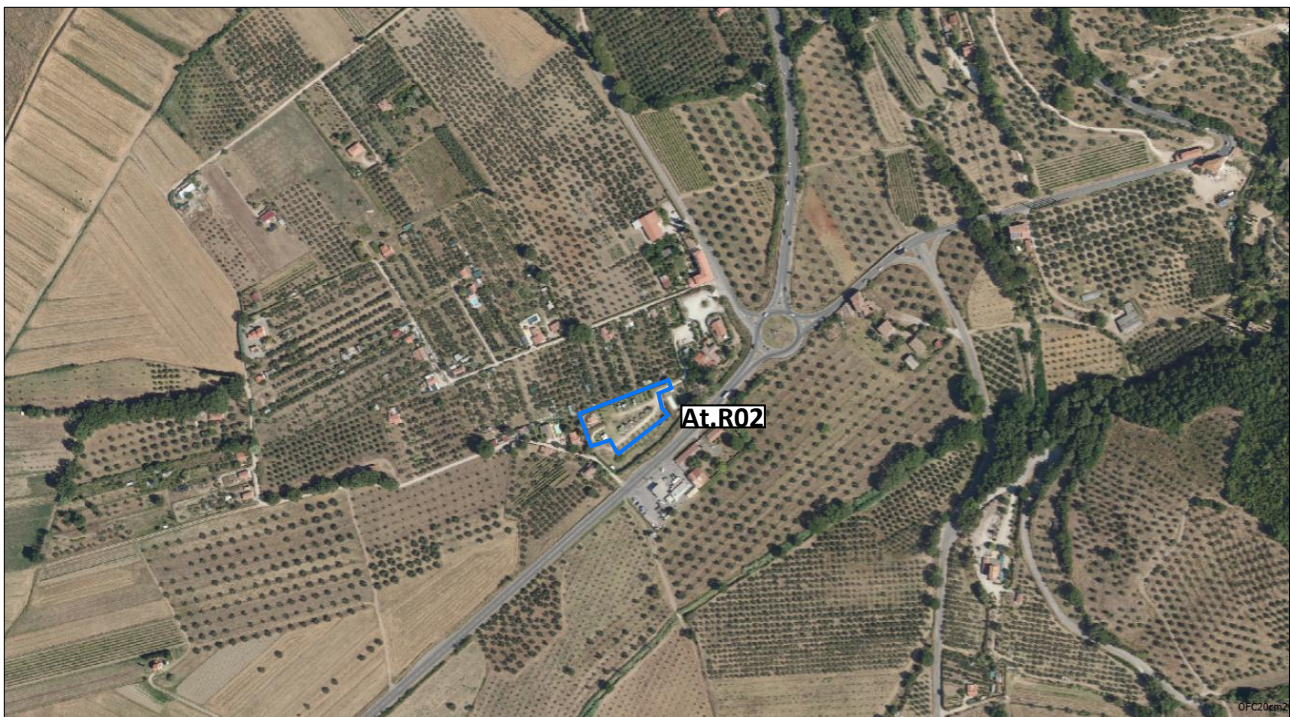
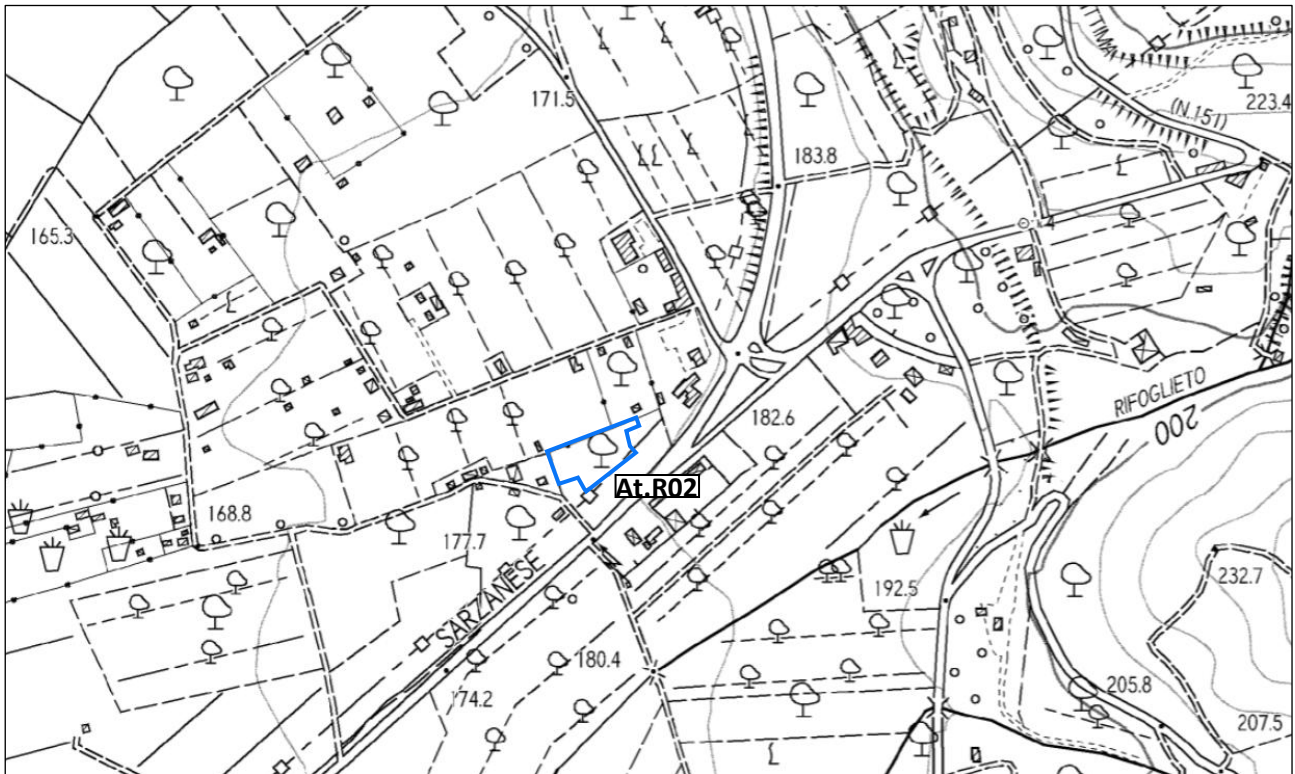
Introduzione processi di redditività legati a forme di turismo compatibili con i valori paesaggistici e ambientali dei luoghi e in grado di promuovere presidi attivi e processi di manutenzione del territorio.


Territorio rurale


At.R02 Area di sosta camper in località Villa La Boccia

At.R02 Area di sosta camper in località Villa La Boccia.

Planimetria di localizzazione dell'ambito su CTR e ortofotocarta



 Ambiti di iniziativa Privata

 Ambiti di iniziativa Pubblica

Disciplina urbanistica

Descrizione dell'area

La zona di intervento è costituita da un'area già adibita a parcheggio ubicata in posizione sud-ovest rispetto al centro abitato di Massa Marittima, limitrofa alla S.S.n.439 – Sarzanese-Val d'Era, come visibile nelle **Planimetrie di localizzazione dell'ambito**.

Obiettivi

L'obiettivo della previsione, attraverso la realizzazione di un'area camper, è quello di aumentare la dotazione dell'attività turistico-ricettiva esistente in loco da oltre 20 anni e quindi svilupparne l'offerta turistica.

Parametri urbanistici, capacità insediativa e destinazioni d'uso

Superficie territoriale: 2.270 mq.

Destinazione urbanistica: servizi di interesse pubblico.

Superficie edificabile: non sono previsti interventi di nuova edificazione.

Strumento attuativo:

Intervento diretto di iniziativa privata

Vincoli di tutela paesaggistica:

Non sono presenti vincoli di tutela paesaggistica.

Interventi edilizi

È consentita l'installazione di gazebo e manufatti leggeri semplicemente appoggiati a terra, così come ubicati nello **Schema insediativo**.

Condizioni specifiche e regole insediative:

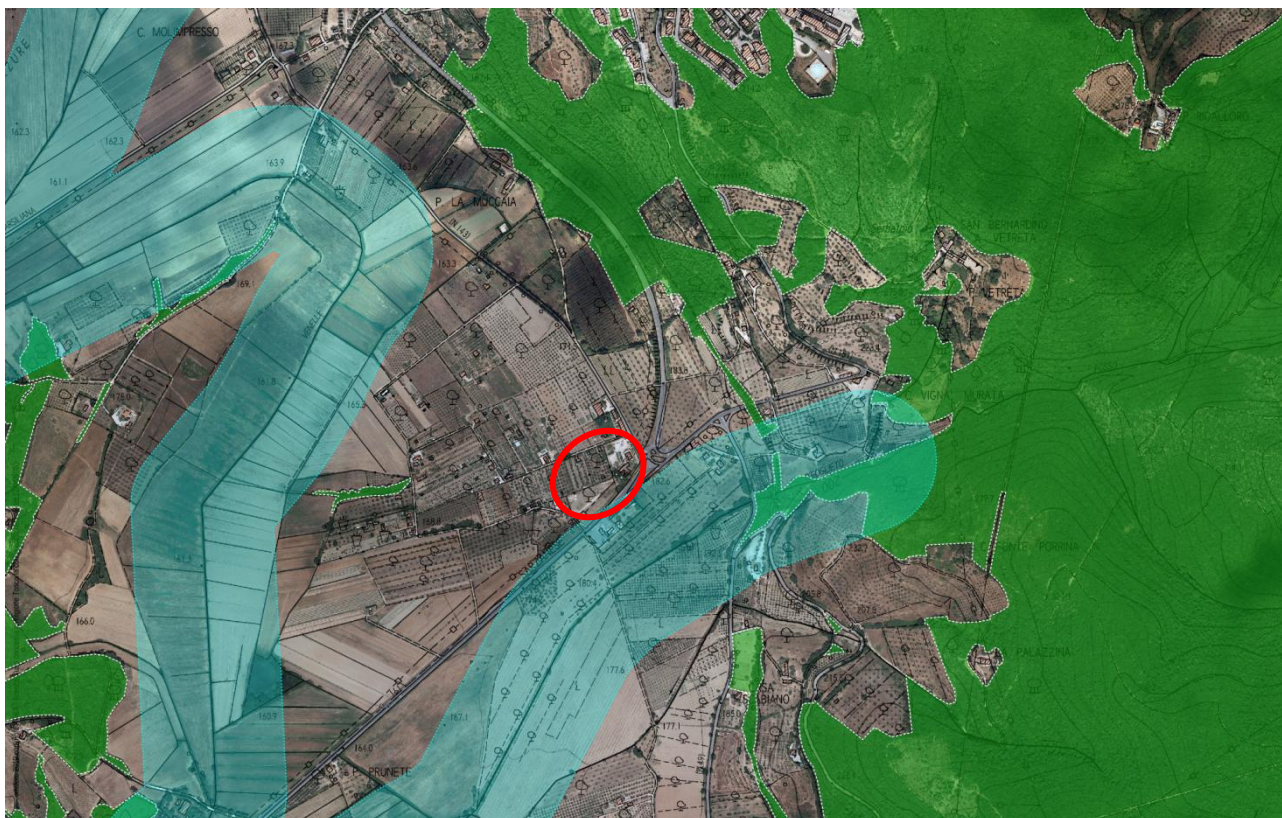
- 1) L'intervento deve essere progettato in modo da rispettare le indicazioni, regole e prescrizioni dettate in sede di Conferenza di Copianificazione del 22.02.2024, tra cui:
 - a) l'area sia adeguatamente piantumata con vegetazione tipica del contesto rurale, disposta tenendo conto dei segni presenti nel paesaggio rurale circostante, con funzione di schermatura dell'area di sosta e di miglioramento della permeabilità ecologica;
 - b) per la realizzazione dell'intervento siano utilizzati materiali e colori coerenti con il contesto paesaggistico, al fine di non alterarne la qualità morfologica e percettiva.
- 2) Gli impianti di illuminazione dovranno essere realizzati con tecnologie e ed apparecchiature tali da non produrre inquinamento luminoso.
- 3) I dati sulle classi di pericolosità geologica e idraulica e le condizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica assegnate all'intervento sono riportati nello specifico elaborato geologico allegato al presente stralcio del POC.

Rendering schematici non in scala



Conformazione al PIT/PPR

Localizzazione dell'ambito su Cartografia PIT - Art.142 D.Lgs.n.42/2004 - Aree tutelate per legge



Contesto paesaggistico di riferimento



Localizzazione dell'ambito nel contesto.

Punti di osservazione panoramica verso il centro storico.

- 1** Centro storico di impianto medioevale con presenza di immobili e complessi edilizi di valore storico artistico e monumentale.
- 2** Viabilità regionale di connessione tra gli insediamenti e il territorio rurale.
- 3** Territorio rurale collinare segnato dalla presenza di oliveti e aree boscate.
- 4** Territorio rurale di fondovalle segnato dalla presenza di oliveti, seminativi e prati pascoli.

Opportunità e valori del contesto paesaggistico

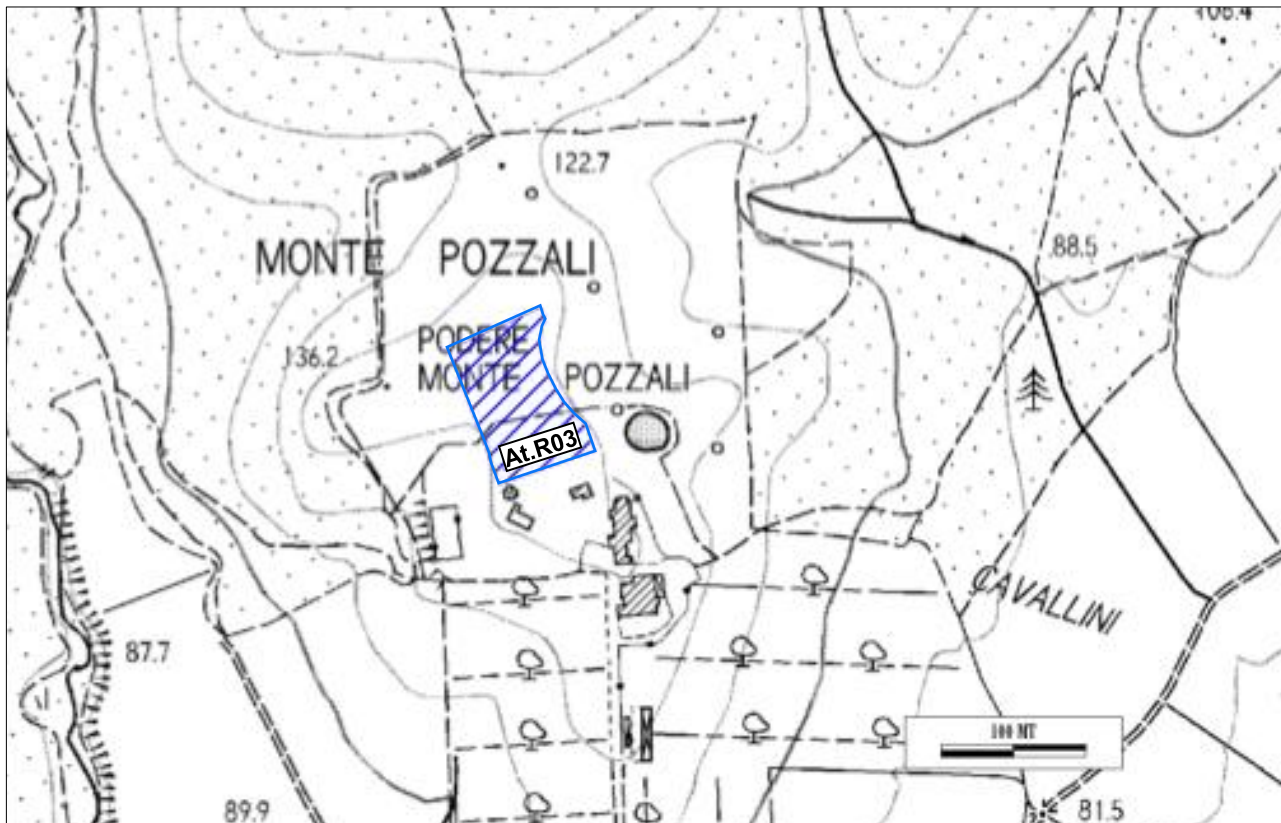
- Introduzione processi di redditività legati a forme di turismo compatibili con i valori paesaggistici e ambientali dei luoghi e in grado di promuovere presidi attivi e processi di manutenzione del territorio.


Territorio rurale


At.R03 Ampliamento turistico-ricettivo dell'Antico Convento di Montepozzali

At.R03 Ampliamento turistico-ricettivo dell'Antico Convento di Montepozzali

Planimetria di localizzazione dell'ambito su CTR e ortofotocarta



 Ambiti di iniziativa Privata

 Ambiti di iniziativa Pubblica

Disciplina urbanistica

Descrizione dell'area

La zona di intervento è costituita da un'area adiacente all'attività turistico-ricettiva "Antico Convento di Montepozzali", ubicata in posizione nord rispetto alla stessa attività, come visibile nelle **Planimetrie di localizzazione dell'ambito**.

Condizioni di localizzazione dell'intervento

L'area interessata dalle nuove strutture si trova sul crinale secondario sul quale è stato edificato l'intero complesso che, dal punto di vista geologico, è suddiviso in una porzione a pericolosità geologica "G1-bassa" in cui è necessariamente localizzato l'intervento ed in una porzione a pericolosità geologica "G3-alta" in cui non è consentita la nuova edificazione, come visibile nel successivo "Schema insediativo", pertanto non è possibile prevedere l'edificazione verso il laghetto esistente.

La localizzazione della sala ipogea è prevista lungo il crinale in corrispondenza di una sella che permette di effettuare una movimentazione limitata del suolo; l'altra struttura posta più a monte non può essere spostata verso l'area della piscina, in quanto il terreno in quella zona ha una elevata pendenza.

Obiettivi

L'obiettivo della previsione, attraverso la realizzazione di un ampliamento dell'attività turistico-ricettiva già attiva da oltre 20 anni, è quello di potenziare i servizi e l'offerta esistente mediante la costruzione di una sala congressi destinata anche ai ricevimenti nuziali e ad attività congressuali in genere e di una struttura destinata sia al soggiorno degli ospiti sia a elemento di rappresentanza, con caratteristiche e servizi superiori rispetto alle strutture esistenti.

Parametri urbanistici, capacità insediativa e destinazioni d'uso

Superficie territoriale: 5.265 mq.

Destinazione urbanistica: turistico-ricettiva.

Superficie edificabile: 800 mq di nuova edificazione.

Strumento attuativo:

Intervento diretto di iniziativa privata

Vincoli di tutela paesaggistica:

Non sono presenti vincoli di tutela paesaggistica.

Interventi edilizi

Per il collegamento alle strutture esistenti, è consentita la realizzazione di vialetti pedonali realizzati con pietre o manufatti semplicemente appoggiati al suolo; è consentito il recupero del laghetto preesistente.

1) L'intervento deve essere progettato in modo da rispettare le indicazioni, regole e prescrizioni dettate in sede di Conferenza di Copianificazione del 22.02.2024, tra cui:

- a) i nuovi edifici siano realizzati il più possibile in aggregazione agli edifici esistenti riducendo al minimo la nuova viabilità (anche pedonale) al fine di limitare il consumo di suolo e la dispersione insediativa nel paesaggio agrario, che possono comportare la compromissione della sua struttura d'impianto;
- b) i nuovi edifici siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze con il complesso esistente e non determinino alterazioni della sua integrità morfologica, compromettendo la leggibilità delle relazioni e gerarchie tra edifici, come visibile negli **Schemi tipologico-formali degli edifici di nuova realizzazione**;
- c) gli interventi si inseriscano nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, come visibile nei **Rendering schematici** aventi funzione di indirizzo generale;

- d) l'intervento preveda l'inserimento di vegetazione tipica del contesto paesaggistico, disposta tenendo conto dei segni presenti nel paesaggio rurale circostante, al fine di migliorare l'inserimento paesaggistico dei nuovi edifici e di ricostituire la permeabilità ecologica.
- 2) Gli impianti di illuminazione dovranno essere realizzati con tecnologie e ed apparecchiature tali da non produrre inquinamento luminoso.
- 3) I dati sulle classi di pericolosità geologica e idraulica e le condizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica assegnate all'intervento sono riportati nello specifico elaborato geologico allegato al presente stralcio del POC.

Schema Insediativo



Schemi tipologico-formali degli edifici di nuova realizzazione



SALA CONGRESSI - LATO SUD 1:200



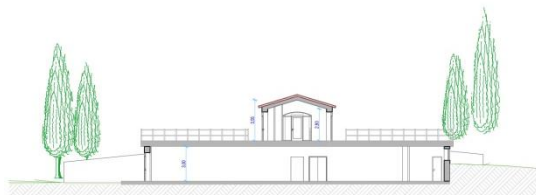
SALA CONGRESSI - LATO EST 1:200



SUITE - LATO SUD 1:200



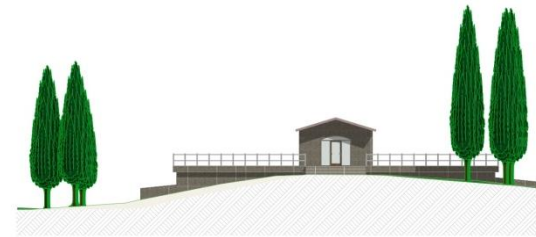
SUITE - LATO EST 1:200



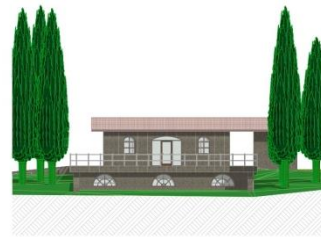
SALA CONGRESSI - SEZIONE S-03 1:200



SALA CONGRESSI - SEZIONE S-04 1:200



SALA CONGRESSI - LATO NORD 1:200



SALA CONGRESSI - LATO OVEST 1:200



SUITE - LATO NORD 1:200



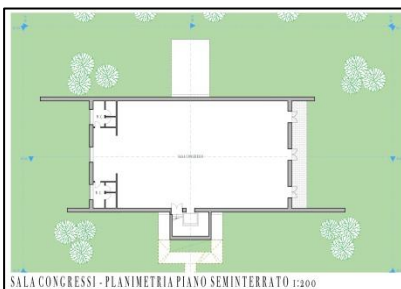
SUITE - LATO OVEST 1:200



SUITE - SEZIONE S-01 1:200



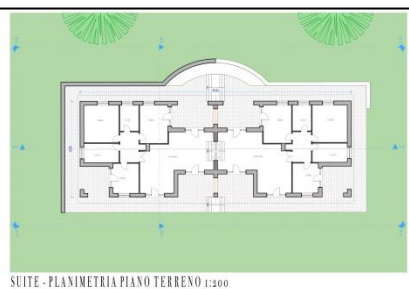
SUITE - SEZIONE S-02 1:200



SALA CONGRESSI - PLANIMETRIA PIANO SEMINTERRATO 1:200



SALA CONGRESSI - PLANIMETRIA PIANO TERRENO 1:200



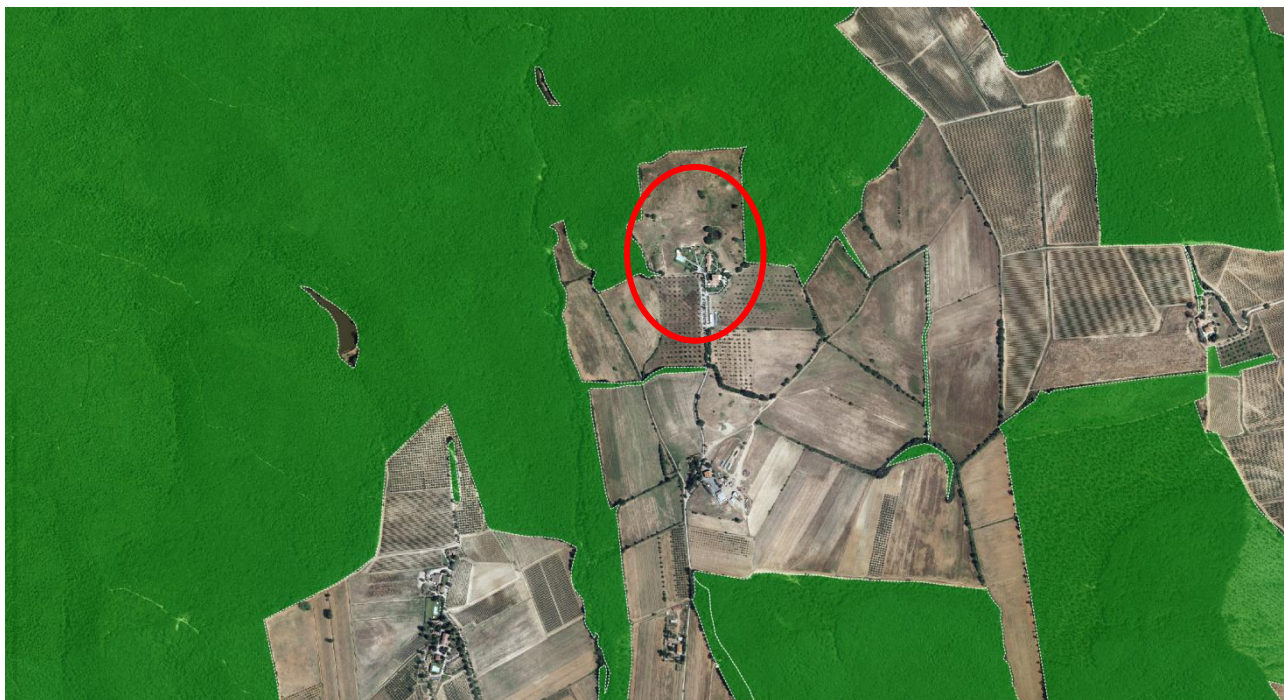
SUITE - PLANIMETRIA PIANO TERRENO 1:200

Rendering schematici (non in scala)




Conformazione al PIT/PPR

Localizzazione dell'ambito su Cartografia PIT - Art.142 D.Lgs.n.42/2004 - Aree tutelate per legge




Contesto paesaggistico di riferimento




 Localizzazione dell'ambito nel contesto.

Relazione funzionale ed estetico percettiva con beni di interesse naturalistico:

 Lago dell'Accesa, S.I.R. 105 e S.I.C..

Relazione funzionale ed estetico percettiva con beni di interesse architettonico:

 Podere Monte Pozzali, n. 149 dell'elenco degli immobili soggetti a tutela dal Piano Operativo

- 1** Territorio rurale collinare segnato dalla presenza di aree boscate
- 2** Viabilità Poderale di connessione tra gli insediamenti e il territorio rurale
- 3** Territorio rurale collinare segnato dalla presenza di seminativi e oliveti

Opportunità e valori del contesto paesaggistico

- Introduzione processi di redditività legati a forme di turismo compatibili con i valori paesaggistici e ambientali dei luoghi e in grado di promuovere presidi attivi e processi di manutenzione del territorio.
- Contrastare la semplificazione, la banalizzazione e l'allargamento della maglia agraria dovuta all'inserzione di grandi tessere monoculturali.

Criteri per la progettazione

- L'intervento dovrà inserirsi nel paesaggio agrario secondo criteri di coerenza morfologica con i caratteri strutturanti del territorio favorendo la sinergia tra la vitalità economica con la tutela del paesaggio.
- Nella nuova edificazione dovranno essere impiegati materiali coerenti alle tradizioni costruttive dell'intorno e del più ampio contesto ambientale.
- Nella progettazione delle nuove costruzioni dovrà essere perseguita la loro integrazione paesaggistica con l'adiacente Podere Montepozzali (immobile di valore storico-testimoniale schedato dal Piano Operativo con il n.149, confermando la schedatura dell'ex-Regolamento Urbanistico: Foglio 318040 - Schede n.008, 008_A, 008_B), prevedendo una opportuna zona di interconnessione tra il nucleo esistente e gli edifici di nuova edificazione.
- L'intervento dovrà prevedere e salvaguardare la produzione agricola delle colture in atto e favorire la conservazione del corredo vegetale che costituisce infrastrutturazione ecologica e paesaggistica della maglia agraria anche con interventi che vadano a ricostituire le cesure di siepi, filari, alberature.