



Oggetto: Comune di Gavorrano (GR) - Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT con Valenza di Piano Paesaggistico tra la Regione Toscana e la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo, relativa alla conformazione del PIANO OPERATIVO

Seconda Seduta – 17/02/2022

Il giorno 17/02/2022, sono riuniti in modalità videoconferenza sul link <https://spaces.avayacloud.com/spaces/60a500c4f665d979da2321fe> i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati con nota prot. 42698 del 02/02/2022.

- per la **Regione Toscana**, Arch. Marco Carletti Dirigente del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio con funzioni di Presidente, l'Arch. Luca Signorini P.O. nel Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio e l'Arch. Valentina Ronzini funzionario del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio.
- per **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo**, il funzionario Arch. Vanessa Mazzini (delega Prot. Reg. 65850 del 18/02/2022, anticipata per le vie brevi -Allegato n.1-)

Alla riunione sono, inoltre, invitati e presenti:

- per il **Comune di Gavorrano**: il Sindaco Andrea Biondi, il Responsabile del Procedimento Arch. Giampaolo Romagnoli, i progettisti Arch. Stefano Giommoni, Arch. Rita Monaci, Arch. Pietro Pettini

la **Provincia di Grosseto** è assente

Premesso che:

- In data 01/12/2021 si è tenuta la prima seduta della Conferenza, che ha aggiornato i propri lavori in attesa della trasmissione delle integrazioni richieste.
- La Regione con nota prot. 42698 del 02/02/2022 ha trasmesso agli Enti competenti la convocazione della seconda seduta della Conferenza Paesaggistica di cui all'oggetto, indetta per la data odierna.

La Conferenza apre i lavori alle ore 09:45 e ricorda che ai fini del presente verbale si intendono ricomprese le premesse, l'istruttoria e gli esiti riportati nel verbale della precedente seduta del 01/12/2021.

Considerato che:

- Il Comune, nell'ambito della conformazione del PS, ha proposto un quadro di maggior dettaglio rispetto alle individuazioni operate dal PIT/PPR alla scala regionale per le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 c.1 che è attualmente in fase di valutazione nell'ambito della conferenza paesaggistica del PS e che tale individuazione di maggior dettaglio determina ricadute su alcune previsioni di trasformazione del presente PO sottoposte all'esame della Conferenza;
- L'*Elaborato richiesto dall'art.3 dell'Accordo*, la cui necessità era stata evidenziata nella prima seduta della Conferenza, è stato integrato per le vie brevi in data 14/02/2022 e non è ancora pervenuto tramite protocollo regionale;

la Conferenza, nella seduta odierna, procede prendendo in esame le schede norma delle trasformazioni non interessate dall'individuazione di maggior dettaglio dei vincoli paesaggistici ex-Galasso.

La Conferenza evidenzia che le previsioni di trasformazione sono in tutto 32, di cui 6 sono state introdotte con le controdeduzioni: At.U 2.03, At.U 4.08, At.U 4.09, At.U 4.10, At.U 4.11, At.U 5.07.

Le aree di trasformazione per la valutazione delle quali occorre sia conclusa in sede di conformazione del PS la definizione di maggior dettaglio dei vincoli paesaggistici sono:

- SCHEDA NORMA At.U 1.02 Gavorrano. Area attrezzata per lo sport nel Parco urbano della Finoria
- SCHEDA NORMA At.U 1.03 Filare. Recupero degli ex edifici minerari della testata di via L. Ariosto

- SCHEDA NORMA At.U 1.04 Filare. Ricostruzione dell'edificio dell'ex dopolavoro minerario di via L. Ariosto
- SCHEDA NORMA At.U 2.03 Caldana. Riqualficazione dell'area di impianto storico di via di Sottoborgo
- SCHEDA NORMA At.U 4.05 Bagno di Gavorrano. Riuso del complesso delle ex scuole elementari di via G. Marconi e riqualficazione dell'area "delle baracche"
- SCHEDA NORMA At.U 4.06 San Giuseppe. Completamento dell'area produttiva artigianale
- SCHEDA NORMA At.r 4.01 Il Pelagone. Ampliamento e potenziamento del complesso turistico Il Pelagone

La Conferenza inizia i lavori con la valutazione delle previsioni che non ricadono all'interno di beni paesaggistici:

SCHEDA NORMA At.U 1.01 Gavorrano. Riqualficazione dell'identità urbana di piazza della Resistenza

L'A.C. e la Regione illustrano l'intervento:

La previsione ha l'obiettivo di *"conferire centralità urbana e funzionale all'area di piazza della Resistenza attraverso la realizzazione di opere di arredo degli spazi aperti in superficie e di razionalizzare le forme di accesso al centro storico di Gavorrano con la realizzazione di un sistema integrato di parcheggi pubblici e privati"*, interessa una ST di 3.598 mq nella quale si inserisce una SE di 1.200 mq con destinazione box auto privati coperti (non incide sulla capacità insediativa del P.S.).

La previsione è attuabile con progetto di opera pubblica e forme di partenariato pubblico privato.

Le opere pubbliche previste sono:

- *Riorganizzazione del parcheggio in superficie con l'introduzione di alberature a separazione delle corsie degli stalli di sosta, di pavimentazioni ed arredi per favorire l'uso pubblico del belvedere panoramico.*

- *Nuovi spazi a parcheggio pubblico e a verde pubblico organizzati su livelli con quote diverse e con accesso laterale dalla via P. Nenni.*

- *Ristrutturazione della scalinata pubblica che collega la via Martire San Giuliano con la piazza della Resistenza.*

- *Pensilina per la sosta del trasporto pubblico locale.*

La scheda prevede come condizioni specifiche e regole insediative *"Dovranno essere realizzate idonee schermature vegetali e opere di inserimento paesaggistico delle strutture del parcheggio a più livelli per non alterare la percezione estetica del centro storico di Gavorrano dai punti di osservazione posti a valle dello stesso"*.

In fase di adozione la previsione non era stata osservata.

La Conferenza richiede chiarimenti riguardo alla compatibilità delle previsioni (tra cui parcheggi di superficie e box auto) con la disciplina delle aree individuate dal PS come *A1 Aree con parchi urbani e/o verde attrezzato*, in quanto parte dell'area oggetto della trasformazione risulta così classificata nella cartografia del PS.

L'A.C. chiarisce che le previsioni sono compatibili con quanto riportato nel PS, è infatti prevista anche la realizzazione di verde pubblico attrezzato su più livelli; tutto l'intervento andrà a riqualficare la parte attualmente a verde che si trova in condizioni di degrado e a mitigare l'impatto paesaggistico del parcheggio attuale.

La Regione chiede di chiarire perché la previsione di box auto privati non incide sul dimensionamento del piano.

A questo proposito i progettisti chiariscono che saranno svolti approfondimenti per chiarire se la SE prevista rientri nella fattispecie delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale o in altre fattispecie escluse dal calcolo della SE; se così non fosse la superficie prevista sarà inserita nel dimensionamento del PO.

La Conferenza ritiene infine necessario che la scheda norma sia integrata con l'analisi paesaggistica e con gli indirizzi per la progettazione riportati nella parte II del *Documento di Conformazione Paesaggistica* in modo che questi assumano valore prescrittivo.

SCHEDA NORMA At.U 1.05 Filare. Area per parcheggi pubblici e privati in via T.Tasso

L'A.C. e la Regione illustrano l'intervento:

La previsione ha l'obiettivo di *"sopperire alla carenza di parcheggi e spazi per la sosta nei tessuti edificati di impianto minerario con l'elevazione della qualità urbana ed insediativa del luogo. Gli interventi non dovranno compromettere le relazioni funzionali ed estetico percettive con il territorio agricolo posto ai margini dell'ambito"*, interessa una ST di 1.010 mq nella quale si inserisce una SE di 400 mq con destinazione box auto privati coperti (non incide sulla capacità insediativa del PS), la trasformazione è attuabile attraverso progetto unitario convenzionato.

Le opere ed attrezzature pubbliche previste sono:

- *Realizzazione di un parcheggio pubblico posto lungo la via G. Pascoli per almeno mq 350;*

- *Opere di regimazione, convogliamento e allacciamento delle acque meteoriche lungo la fognatura pubblica esistente.*

La scheda prevede come condizioni specifiche e regole insediative:

"- I box privati dovranno essere addossati lungo il margine esterno dell'ambito con la quota della copertura che non superi quella attuale del terreno in tale perimetro;

- Lungo la via G. Pascoli dovrà essere piantumato un filare alberato con funzione di delimitazione degli stalli per il parcheggio pubblico;
- Eventuali muri di contenimento del declivio dovranno essere trattati con idonee schermature vegetali ed opere di inserimento paesaggistico per non alterare i rapporti percettivi verso il pendio coltivato ad olivi."

In fase di adozione la previsione non era stata osservata.

La Conferenza chiede chiarimenti riguardo alla compatibilità delle previsioni con la disciplina delle aree individuate dal PS come *SI Spazi ineditati interclusi in area urbana* in quanto l'area oggetto della trasformazione risulta così classificata nella cartografia del PS. Si chiede inoltre di chiarire per quale motivo la previsione di box auto privati non incida sul dimensionamento di piano.

Relativamente alla coerenza con il PS, i progettisti chiariscono che è stata inserita in sede di Conferenza Paesaggistica sul PS una specifica disciplina per le aree individuate come *SI* che prevede che queste possano essere oggetto di trasformazione nei casi in cui non sia riscontrabile un particolare pregio paesaggistico; questo spazio rientra in questa casistica.

Riguardo al secondo aspetto da chiarire, come per la previsione precedentemente analizzata, saranno svolti approfondimenti per capire se la SE prevista rientri nella fattispecie delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale o in altre fattispecie escluse dal calcolo della SE; se così non fosse la superficie prevista sarà inserita nel dimensionamento del PO.

La Conferenza ritiene infine necessario che la scheda norma sia integrata con l'analisi paesaggistica e con gli indirizzi per la progettazione riportati nella parte II del *Documento di Conformazione Paesaggistica* in modo che questi assumano valore prescrittivo.

SCHEMA NORMA At.R 1.01 Podere Inferno. Nuova struttura ricettiva per il turismo all'aria aperta

L'A.C. e la Regione illustrano l'intervento:

La previsione ha come obiettivo *"l'insediamento di una struttura per il turismo all'aria aperta in grado di attrarre la domanda di ospitalità legata ai valori paesaggistici, culturali e dei prodotti enogastronomici del territorio. I manufatti e l'organizzazione insediativa della nuova struttura dovranno integrarsi ed essere coerenti, per forme e materiali, con il paesaggio rurale del luogo"*, interessa una ST di 87.786 mq nella quale si inserisce una SE di 2.300 mq (1.700 mq di nuova edificazione e 600 mq di riuso) con destinazione direzionale e servizi e/o commerciale per pubblici esercizi e di vicinato. La struttura turistica dovrà prevedere l'esercizio dell'attività di campeggio (art. 24 della L.R. n. 86/2016) con la presenza massima di 150 piazzole ed una ricettività complessiva non superiore a 450 posti letto.

La trasformazione è attuabile con *Piano Attuativo convenzionato di iniziativa privata*. Il piano attuativo dovrà disciplinare l'organizzazione insediativa e il numero massimo ammissibile di installazione di roulotte, case mobili, camper e relativi accessori in rapporto al numero complessivo delle piazzole e secondo i limiti imposti dalla normativa regionale di settore.

Le opere pubbliche previste sono:

- Spostamento degli impianti di accumulo, potabilizzazione e distribuzione della risorsa idrica emunta dal vicino "pozzo Inferno" in area prospiciente la strada provinciale della Menga da cedere gratuitamente al patrimonio comunale;
- Svincolo sulla strada provinciale della Menga per l'accesso alla nuova struttura turistico ricettiva.

La scheda prevede come condizioni specifiche e regole insediative:

- Il fabbricato esistente potrà essere oggetto di interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa e dovrà essere destinato ad ospitare i servizi, le attività direzionali e commerciali della nuova struttura ricettiva;
- Gli interventi di trasformazione del fabbricato esistente dovranno conservare il carattere rurale dell'impianto tipologico con l'impiego di materiali e repertori della tradizione costruttiva rurale;
- Le nuove edificazioni da destinare a servizi ed attività commerciali dovranno essere limitate a due piani fuori terra;
- Le piazzole, la viabilità interna e gli spazi aperti della struttura dovranno essere realizzate con manti tali da non ostacolare la capacità filtrante delle acque meteoriche nei suoli;
- Lungo il perimetro esterno dell'ambito di trasformazione deve essere mantenuta un'area verde opportunamente progettata, sotto il profilo paesaggistico, per l'inserimento della struttura ricettiva nel contesto rurale dei luoghi. In particolare il margine con il territorio aperto dovrà essere progettato prevedendo varchi e visuali e il rapporto percettivo con il contesto;
- Contestualmente alle attività di redazione del Piano Attuativo dovranno essere svolte le indagini e le verifiche sull'incidenza dei flussi di traffico sulla viabilità locale e sulla sostenibilità degli stessi".

La previsione è stata oggetto di Conferenza di Copianificazione in data 10/05/2019, le conclusioni di tale conferenza riportano che: *"In considerazione dell'elevato valore paesaggistico dell'area oggetto d'intervento, collocata in territorio rurale aperto, caratterizzata da una scarsa edificazione e da una buona redditività dei terreni, all'interno dei quali*

operano imprese agricole di eccellenza per la produzione agro-alimentare (morfotipo rurale del PIT/PPR n. 17), la Conferenza rileva che tale intervento determina un elevato consumo di suolo agricolo per la creazione di un insediamento satellite ad uso turistico che stando alla documentazione attuale appare decontestualizzato rispetto al paesaggio circostante. La Conferenza ritiene pertanto che per rendere l'intervento conforme alla specifica disciplina del PIT/PPR occorre:

- ridurre l'estensione ed il dimensionamento della previsione;
- effettuare una valutazione della capacità di trasporto della viabilità provinciale complessivamente interessata in relazione ai flussi di traffico ipotizzabili, sia in arrivo/partenza dal campeggio, sia conseguenti ai possibili spostamenti nel periodo di soggiorno;
- le tipologie di manufatti previsti dovranno essere riviste al fine di perseguire la coerenza della previsione in relazione ai valori espressi dal contesto paesaggistico di riferimento."

Nel contributo espresso in adozione, il Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio ha ribadito che: "La scheda del PO riduce la ricettività del campeggio da 250 piazzole per un massimo di 750 posti letto a 200 piazzole e un massimo di 600 posti letto, confermando la Superficie territoriale pari a mq 109.886 e la SE di mq 2.300 con destinazione direzionale e servizi e/o commerciale per pubblici esercizi e di vicinato (di cui mq 1.700 di nuova edificazione e mq 600 derivanti dal riuso dell'edificio esistente). Permangono profili di incoerenza rispetto alla specifica disciplina del PIT/PPR in quanto tale intervento appare ancora sovradimensionato e l'areale complessivo non è stato ridotto. Si conferma quanto espresso in Conferenza in merito alla viabilità."

Anche nel contributo espresso in adozione dal Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio è stato ribadito quanto segnalato in sede di Copianificazione.

Rispetto alla previsione adottata, con l'accoglimento delle osservazioni regionali in fase di controdeduzioni, è stata ridotta la ST da 109.886 mq agli attuali 87.786, sono state ridotte le piazzole da 200 a 150 e sono stati ridotti i posti letto da 600 a 450, mentre è rimasta invariata la SE. In relazione a quanto richiesto sulle valutazioni della capacità di assorbimento del traffico da parte della viabilità, l'A.C. ha ritenuto di rimandare tale valutazione alla fase del Piano Attuativo ed è stata inserita come condizione tra le *condizioni specifiche e regole insediative* previste dalla scheda norma.

L'A.C. evidenzia che sull'area è in atto un contenzioso con il privato relativo a precedenti previsioni del RU.

Visto quanto sopra riportato, la Conferenza ritiene che la previsione continui a mantenere delle criticità rispetto alla disciplina del PIT/PPR, e che al fine di renderla conforme occorra:

- ridurre in modo consistente la ST oggetto di intervento, limitandola all'immediata pertinenza dell'edificio diruto presente (riduzione dell'80% circa);
- ridurre la SE dell'intervento rapportandola alla consistenza dell'edificio esistente che, in base a quanto riportato nella scheda, ha una superficie edificata di circa 600 mq;
- riqualificare prioritariamente l'edificio esistente e inserire le superfici aggiuntive attorno a questo, rispettando il sistema insediativo tipico dei borghi rurali;
- rivedere la tipologia di struttura turistico-ricettiva da inserire nell'area, evitando la tipologia del campeggio, che determina una modificazione consistente del sistema insediativo rurale e della maglia agraria;
- assicurare che i nuovi edifici siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

La Conferenza ritiene inoltre necessario che la scheda norma sia integrata con l'analisi paesaggistica e con gli indirizzi per la progettazione riportati nella parte II del *Documento di Conformazione Paesaggistica* in modo che questi assumano valore prescrittivo, opportunamente modificati in coerenza con le indicazioni della Conferenza sulla previsione.

SCHEDA NORMA At.R 1.03 Gavorrano. Recupero dei magazzini comunali per area sosta camper

L'A.C. e la Regione illustrano l'intervento:

La previsione ha come obiettivo "il recupero, la riqualificazione ed il riuso dell'area occupata dai magazzini comunali per la realizzazione di una struttura da adibire a sosta camper, finalizzata anche a qualificare e potenziare l'offerta turistica funzionale al Geoparco delle Colline Metallifere. Gli interventi dovranno comportare, oltre al trasferimento delle attività, la eliminazione delle strutture in precario stato fisico e incoerenti con il contesto dei luoghi", interessa una ST di 2.040 mq nella quale si inserisce una SE di 200 mq (non incide sulla capacità del P.S., la superficie è ricompresa in quella degli edifici esistenti con medesima destinazione d'uso) con destinazione direzionale e servizi; la struttura turistica dovrà prevedere l'esercizio dell'attività di area di sosta (art. 28 della L.R. n. 86/2016). La previsione è attuabile mediante Progetto Unitario Convenzionato.

Le opere pubbliche previste sono:

- Percorso pedonale per il collegamento dell'area di sosta al piazzale di accesso del Geoparco delle Colline Metallifere.



- Condotta di allaccio dell'area di sosta alla fognatura pubblica per lo scarico dei reflui dei mezzi ospitati.
- Parcheggio pubblico della superficie di almeno mq 300 da localizzare lungo il tracciato della strada provinciale.

La scheda prevede come condizioni specifiche e regole insediative:

"Le piazzole di sosta essere realizzate con manti tale da non ostacolare la capacità filtrante delle acque meteoriche nei suoli.

- Dovranno essere eseguiti interventi di manutenzione ambientale e forestale dell'area boscata e del versante collinare ricompreso nell'ambito di trasformazione."

In fase di adozione la previsione non era stata osservata.

La Conferenza ritiene necessario integrare le condizioni per il corretto inserimento paesaggistico della previsione nell'area, adiacente ad un ambito collinare boscato, in particolare per quanto riguarda l'introduzione di una fascia di verde per mitigare l'impatto percettivo dell'area di sosta camper dalla viabilità.

Ritiene inoltre necessario che la scheda norma sia integrata con l'analisi paesaggistica e con gli indirizzi per la progettazione riportati nella parte II del *Documento di Conformazione Paesaggistica*, in modo che questi assumano valore prescrittivo.

SCHEDA NORMA At.U 2.01 Caldana. Parcheggio pubblico e terrazza belvedere sul bastione nord delle mura

L'A.C. e la Regione illustrano l'intervento:

La previsione ha l'obiettivo di *"potenziare il sistema dei parcheggi pubblici esterni al perimetro delle mura per organizzare e razionalizzare l'accesso al centro storico e la contestuale valorizzazione delle strutture e della percezione estetico paesaggistica dei bastioni fortificati delle mura medesime"*, interessa una ST di 2.762 mq nella quale non è previsto inserimento di SE. La previsione è attuabile mediante progetto di opera pubblica.

Le opere pubbliche previste sono:

"- Parcheggio pubblico a raso della superficie di almeno mq 300 a valle del terrapieno dei bastioni nord della cinta muraria fortificata.

- Prolungamento della sede viaria della via Fonte Vecchia sino alla testata del parcheggio pubblico.

- Area a verde pubblico attrezzato con terrazza belvedere di collegamento alla cinta muraria fortificata"

La scheda prevede come condizioni specifiche e regole insediative:

"- Le opere per il prolungamento della via della Fonte Vecchia e per la realizzazione del nuovo parcheggio dovranno adattarsi alla morfologia dei luoghi, non produrre movimenti di terra o opere d'arte di contenimento tali da provocare alterazioni nella percezione del centro murato di Caldana dai punti di osservazione posti a valle.

- La terrazza belvedere sull'area a verde pubblico interposta tra i parcheggi e la cinta fortificata dovrà essere realizzata con tecniche e materiali non invasivi e struttura in acciaio indipendente dai paramenti murari della cinta fortificata stessa.

- Tra il tracciato del prolungamento della via Fonte Vecchia e la cinta fortificata dovrà essere interposta una adeguata area di salvaguardia e tutela".

In fase di adozione la previsione non era stata osservata.

La Soprintendenza segnala che l'area, pur non essendo vincolata paesaggisticamente, è interessata da vincolo di cui alla parte II, art. 10 comma 1, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e che pertanto la relativa scheda norma va reimpostata sul concetto della riqualificazione/restauro e tutti gli interventi previsti dovranno essere soggetti all'autorizzazione di cui all'art. 21 dello stesso Codice e dovranno essere preventivamente concordati con la Soprintendenza territorialmente competente.

Al fine di evitare potenziali contrasti con il successivo sviluppo delle fasi progettuali dell'intervento, la scheda norma dovrà essere rimodulata, in particolare:

- la frase *"e la contestuale valorizzazione delle strutture e della percezione estetico paesaggistica dei bastioni fortificati delle mura medesime"* dovrà essere sostituita con: *"e la contestuale tutela e valorizzazione della cinta muraria e della sua percezione estetico-paesaggistica"*;

- la sezione relativa ai vincoli dovrà essere integrata con la presenza del vincolo di bene culturale;

- nella sezione *Condizioni specifiche e regole insediative* la frase *"...alterazioni nella percezione del centro murato di Caldana dai punti di osservazione posti a valle"* dovrà essere sostituita con *"...alterazioni nella percezione del centro murato di Caldana dai punti di osservazione più significativi"* e la frase *"...dovrà essere realizzata con tecniche e materiali non invasivi e struttura in acciaio indipendente dai paramenti murari della cinta fortificata stessa"* dovrà essere sostituita con *"...dovrà essere realizzata con tecniche e materiali compatibili con la cinta fortificata stessa"*.

La Conferenza ritiene inoltre opportuno che la scheda norma sia integrata con l'analisi paesaggistica e gli indirizzi per la progettazione riportati nella parte II del *Documento di Conformazione Paesaggistica*, ma tali indirizzi avranno in questo

caso esclusivamente valore indicativo, al fine di consentire, nelle fasi successive, una progettazione di maggior dettaglio in collaborazione con la Soprintendenza territorialmente competente.

Anche la parte del suddetto *Documento di Conformazione Paesaggistica* relativa alla previsione in esame dovrà essere modificata come segue:

- nella frase riportata al punto 1) *“Creare lo spazio pubblico...e con i valori espressi dall'edilizia locale”* dovrà essere eliminato il passaggio *“anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni”*;
- nella frase al punto 3 *“Nella creazione di aree di sosta...ruralità del contesto”* dovrà essere eliminato il passaggio *“e nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali si utilizzeranno materiali e tecniche coerenti con il carattere di naturalità e di ruralità del contesto”*;
- La prima frase riportata al punto 5 dovrà essere così modificata: *“mantenere libere da ogni intrusione le visuali panoramiche godibili dagli spazi pubblici”*.

SCHEDA NORMA At.U 2.02 Caldana. Completamento e ridisegno del margine urbano sulla via degli Orti

L'A.C. e la Regione illustrano l'intervento:

La previsione ha come obiettivo *“il completamento dei tessuti edificati nel versante orientale dell'abitato di Caldana e di riorganizzare il margine edificato attraverso un disegno compiuto in grado di esaltare e valorizzare le relazioni funzionali e paesaggistiche tra l'aggregato urbano e la collina segnata dagli oliveti di impianto storico. Gli interventi dovranno comportare, il recupero e il completamento del tracciato della via degli Orti per il collegamento tra la via Pisa e la via dei Lavatori segnato il nuovo limite urbano verso valle”*, interessa una ST di 4.687 mq nella quale si inserisce una SE di 1000 mq con destinazione residenziale. La previsione è attuabile mediante progetto unitario convenzionato ex art. 121 della L.R. n. 65/2014. Il progetto unitario convenzionato potrà disciplinare anche la esecuzione degli interventi per stralci fermo restando l'obbligo di programmare l'avanzamento della realizzazione delle residenze a quello delle opere di urbanizzazione.

Le opere pubbliche previste sono:

- “- Completamento e sistemazione della via degli Orti con l'acquisizione del sedime stradale al patrimonio comunale, la realizzazione di marciapiede e di impianto di pubblica illuminazione.*
- Parcheggio pubblico a raso della superficie di almeno mq 400 interposto tra il tracciato della via degli Orti e le aree da destinarsi all'edificazione.*
- Area a verde pubblico della superficie di almeno mq 200 da localizzarsi tra il limite del centro antico e le aree da destinarsi alla nuova edificazione”*

La scheda prevede come condizioni specifiche e regole insediative:

- “- La nuova edificazione dovrà prevedere tipologie edilizie compatte e lineari localizzate secondo la morfologia del versante così da qualificare la quinta urbana verso la valle agricola.*
- La nuova edificazione dovrà essere organizzata in modo tale da costituire la chiusura del sistema insediativo ed evitare futuri processi di frammentazione e disgregazione insediativa*
- La nuova edificazione dovrà essere organizzata in modo tale da non interporli sui varchi panoramici che dalla via Nuova si aprono verso il territorio agricolo.*
- Lungo il tracciato della via degli Orti dovrà essere piantumato un filare alberato quale elemento di mitigazione e di permeabilità tra l'aggregato urbano e il territorio contermini. In particolare le nuove piantumazioni dovranno assumere il carattere di “cintura verde” in grado di assorbire il passaggio tra il territorio urbanizzato e quello rurale.*
- I nuovi spazi aperti interni all'ambito di trasformazione dovranno essere progettati quali elementi di continuità e connessione paesaggistica con gli spazi aperti del territorio agricolo circostante.*
- Gli spazi interclusi presenti nell'ambito di trasformazione dovranno essere riprogettati e destinati a orti urbani e/o giardini quale strategia per la qualità dello spazio urbano”*.

Nel contributo espresso in adozione, il Settore Tutela, Riquilificazione e Valorizzazione del Paesaggio ha proposto, in generale per gli ambiti di trasformazione non interessati da beni paesaggistici da realizzare mediante Piano Attuativo o Progetto Unitario, di *integrare le disposizioni della scheda con indirizzi funzionali al perseguimento degli obiettivi specifici dei morfotipi*.

La Conferenza evidenzia che l'area interessata dalla previsione era stata inserita nel perimetro del Territorio Urbanizzato individuato nel PS, ai sensi dell'art. 4 comma 4 della LR 65/2014, come strategia di riquilificazione del margine (elaborato *Catalogo B – Centri abitati*); a tal proposito ritiene opportuno che la scheda sia integrata con riferimenti agli obiettivi strategici e alle regole insediative individuate nel PS, nonché agli obiettivi specifici del morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee limitrofo (TR08) che si intende riquilificare.

La Conferenza ritiene inoltre necessario, ai fini del corretto inserimento paesaggistico, integrare le *condizioni specifiche e regole insediative* riportate nella scheda con l'indicazione del numero massimo di piani.

La Conferenza chiede infine che la scheda norma sia integrata con l'analisi paesaggistica e con gli indirizzi per la progettazione riportati nella parte II del *Documento di Conformazione Paesaggistica* in modo che questi assumano valore prescrittivo, modificati come di seguito indicato:

- nella sezione relativa agli indirizzi per la progettazione, l'indicazione riportata al punto 6) deve essere sostituita con *"Mantenere libere da ogni intrusione le visuali panoramiche godibili dai punti di osservazione più significativi"*.

SCHEMA NORMA At.U 3.01 Giuncarico. Percorso belvedere lungo la via di Fonte Lunga

L'A.C. e la Regione illustrano l'intervento:

La previsione ha l'obiettivo di *"valorizzare il nucleo antico di Giuncarico con la sistemazione della viabilità di impianto posta al margine meridionale dell'abitato. Gli interventi dovranno concorrere a esaltare le relazioni funzionali e paesaggistiche tra il centro storico e la collina piantumata ad olivo"*, interessa una ST di 1.016 mq nella quale non si inserisce SE; la previsione è attuabile mediante progetto di opera pubblica.

Le opere pubbliche previste sono:

- *Realizzazione della passeggiata pedonale pubblica.*

- *Pubblica illuminazione ed opere di arredo per la sosta ed il belvedere panoramico*

La scheda prevede come condizioni specifiche e regole insediative:

"- Le opere di sistemazione del tracciato viario non dovranno produrre movimenti di terra o opere d'arte di contenimento tali da provocare alterazioni nella percezione del centro murato di Giuncarico dai punti di osservazione posti a valle.

- Il manto del percorso pedonale e delle aree di osservazione panoramica dovranno essere realizzate con manti tali da non ostacolare la capacità filtrante delle acque meteoriche nei suoli.

- L'illuminazione del tracciato dovrà essere realizzato con tecnologie e ed apparecchiature tali da non produrre inquinamento luminoso ed insieme valorizzare il fronte edificato del centro storico di Giuncarico."

In fase di adozione la previsione non era stata osservata.

La Conferenza evidenzia che dovrà essere posta particolare attenzione alla progettazione dell'illuminazione pubblica, preferendo illuminazione a terra, al fine di ridurre l'impatto luminoso percepito dai punti di osservazione più significativi.

Ritiene inoltre necessario che la scheda norma sia integrata con l'analisi paesaggistica e con gli indirizzi per la progettazione riportati nella parte II del *Documento di Conformazione Paesaggistica*, in modo che questi assumano valore prescrittivo.

SCHEMA NORMA At.U 4.01 Bagno di Gavorrano. Completamento e riorganizzazione area ex lottizzazione La Fiesolana

L'A.C. e la Regione illustrano l'intervento:

La previsione ha come obiettivo *"il completamento degli interventi rimasti incompiuti nell'area della ex lottizzazione "La Fiesolana" con la eliminazione del degrado fisico ed ambientale e l'integrazione funzionale degli interventi ai tessuti edilizi circostanti"*, interessa una ST di 24.278 mq nella quale si inserisce una SE di 3.400 mq con destinazione residenziale (incide sulla capacità insediativa del P.S. solo per mq 730 nella categoria della nuova edificazione, mq 2.670 risulta essere la superficie residua del P. di L. decaduto).

Gli interventi sono attuabili attraverso l'approvazione di un progetto unitario convenzionato ex art. 121 della L.R. n. 65/2014. Il progetto unitario convenzionato potrà disciplinare anche la esecuzione degli interventi per stralci fermo restando l'obbligo di programmare l'avanzamento della realizzazione delle residenze a quello delle opere di urbanizzazione.

Le opere pubbliche previste sono:

- *Completamento della viabilità e delle infrastrutture a rete originariamente previsti nella convenzione approvata con il progetto di lottizzazione non completato e decaduto, ivi compreso il tracciato della pista ciclabile.*

- *Riorganizzazione delle aree per standards urbanistici, verde di quartiere e parcheggi pubblici, secondo la dotazione minima prevista dal D.M. n. 1444/1968 per i nuovi abitanti insediabili con il completamento dell'edificazione dell'area.*

- *Rotatoria di innesto della strada di lottizzazione alla via G. Rossa.*

La scheda prevede come condizioni specifiche e regole insediative:

"- Lungo il tracciato della strada di lottizzazione posta al limite occidentale dell'area di trasformazione dovrà essere piantumato un filare di alberature a segnare il limite urbano del centro abitato intervallato da punti organizzati per consentire le visuali verso il territorio rurale. Nell'insieme l'organizzazione insediativa e degli spazi pubblici dovrà ricostruire le relazioni spaziali ed estetico percettive tra il tessuto insediativo e l'area rurale circostante.

- L'intervento dovrà promuovere la riprogettazione del margine urbano con opere di riqualificazione paesaggistica ed elementi di connessione e permeabilità con il territorio rurale.

- La progettazione edilizia dovrà essere orientata all'impiego di tecniche ecosostenibili e volte all'efficientamento energetico anche con l'impiego di forme, materiali e linguaggi dell'architettura contemporanea.
- L'impianto urbano dovrà contenere slarghi, aree aperte e spazi per la sosta in grado di costituire una rete organizzata degli spazi pubblici.
- Gli spazi interclusi presenti nell'ambito di trasformazione dovranno essere riprogettati e destinati a orti urbani e/o giardini quale strategia di qualità dello spazio urbano".

Nel contributo espresso in adozione il Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio ha proposto, in generale per gli ambiti di trasformazione non interessati da beni paesaggistici da realizzare mediante Piano Attuativo o Progetto Unitario, di *"integrare le disposizioni della scheda con indirizzi funzionali al perseguimento degli obiettivi specifici dei morfotipi"*.

La Conferenza chiede chiarimenti in relazione alla vigenza del Piano Attuativo convenzionato e alle motivazioni che hanno portato a non inserire le quantità previste dal PA nel dimensionamento del PO, a differenza di quanto fatto nelle previsioni At.U 4.08, At.U 4.09, At.U 4.10 e At.U 4.11. Si chiede inoltre di chiarire la scelta di ricomprendere nell'area la porzione a nord, individuata dal PS come *SI Spazi ineditati interclusi in area urbana* e di chiarire se la previsione è conforme alla disciplina individuata dal PS per tali spazi.

L'A.C. nella nota pervenuta per le vie brevi in data 14/02/2021 chiarisce che: *"il 31 marzo 2005, è stata sottoscritta la convenzione (con scadenza decennale) per il piano di lottizzazione "località Poderaccio" nella frazione di Bagno di Gavorrano (Repertorio n. 165147) che comprende le aree definite A3 contenute nel catalogo B e le aree TR3 ed SI adiacenti alle prime. Oltre a quelli per le residenze che insistono nelle aree TR3, entro la data di scadenza della convenzione sono stati rilasciati permessi di costruire per i lotti 19, 20 e 21 (n. 4422/2010 e successive varianti) e per le opere di urbanizzazione (n. 4247/ 2005). Sui lotti 19 20 e 21 sono stati realizzati gli immobili che attualmente si presentano "al rustico". Le opere di urbanizzazione sono pressoché complete nelle aree TR3 e parzialmente realizzate nelle A3"*.

I progettisti chiariscono inoltre che la previsione è conforme alla disciplina del PS relativa agli Spazi ineditati interclusi in area urbana e che è presente un refuso nel documento di conformazione laddove si parla per questa previsione di *Ambito soggetto a progettazione unitaria di iniziativa pubblica* in quanto si tratta di PUC di iniziativa privata come correttamente indicato nella scheda norma.

Chiarito che il Piano di Lottizzazione è decaduto, la Regione segnala che è necessario che le nuove superfici previste dalla scheda siano inserite nel dimensionamento del PO, ad eccezione delle superfici relative agli edifici esistenti al rustico.

La Conferenza ritiene necessario integrare le regole insediative della scheda norma al fine di migliorare l'inserimento paesaggistico della previsione, in particolare per quanto riguarda la ricostruzione delle relazioni spaziali ed estetico-percettive con l'intorno sia urbano che rurale. A questo fine si ritiene che sia utile anche integrare nella scheda gli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee individuati in prossimità dell'intervento.

La Conferenza ritiene infine necessario che la scheda norma sia integrata con l'analisi paesaggistica e con gli indirizzi per la progettazione riportati nella parte II del *Documento di Conformazione Paesaggistica* in modo che questi assumano valore prescrittivo.

SCHEMA NORMA At.U 4.02 Bagno di Gavorrano. Completamento edilizio e infrastrutturale sul margine urbano di via XXV Aprile

L'A.C. e la Regione illustrano l'intervento:

La previsione ha come obiettivo *"il completamento edilizio ed infrastrutturale del limite dell'edificio posto lungo la via XXV Aprile con l'integrazione funzionale degli interventi ai tessuti edilizi circostanti. L'intervento dovrà concorrere alla riqualificazione insediativa e dell'identità urbana del margine dell'abitato di Bagno di Gavorrano che si affaccia la piana agricola occidentale"*, interessa una ST di 5.259 mq nella quale si inserisce una SE di 1.400 mq con destinazione residenziale. La previsione è attuabile mediante l'approvazione di un piano attuativo convenzionato. Il piano attuativo convenzionato potrà disciplinare anche l'esecuzione degli interventi per stralci fermo restando l'obbligo di programmare l'avanzamento della realizzazione delle residenze a quello delle opere di urbanizzazione.

Le opere pubbliche previste sono:

- Raccordo ed innesto della via pubblica di nuova realizzazione con la via XXV Aprile.
- Realizzazione delle aree per standards urbanistici, verde di quartiere e parcheggi pubblici, secondo la dotazione minima prevista dal D.M. n. 1444/1968 per i nuovi abitanti insediabili.
- Pubblica illuminazione e rete della depurazione da raccordare alle opere poste nell'area oggetto della previsione di trasformazione At.U 4.01.

La scheda prevede come condizioni specifiche e regole insediative:

“- Il tracciato della strada pubblica interna all'ambito dovrà servire anche i lotti edificati interclusi adiacenti alla via P. Micca.

- Il tracciato della strada pubblica interna all'ambito dovrà essere previsto in funzione del possibile completamento degli interventi per la riqualificazione e la riorganizzazione del margine urbano occidentale di Bagno di Gavorrano da prevedersi nei successivi Piani Operativi e dovrà presentare dimensioni tale tali da accogliere una pista ciclabile.

- Il sistema dei parcheggi e del verde pubblico dovranno essere concepiti in modo tale da consentire le relazioni funzionali ed estetico percettive tra il tessuto urbano ed il territorio agricolo circostante. Nell'insieme l'organizzazione insediativa e degli spazi pubblici dovrà ricostruire le relazioni spaziali ed estetico percettive tra il tessuto insediativo e l'area rurale circostante.

- Le nuove edificazioni previste dal piano attuativo non dovranno superare i due piani.

- L'intervento dovrà promuovere la riprogettazione del margine urbano con opere di riqualificazione paesaggistica ed elementi di connessione e permeabilità con il territorio rurale.

- La progettazione edilizia dovrà essere orientata all'impiego di tecniche ecosostenibili e volte all'efficientamento energetico anche con l'impiego di forme, materiali e linguaggi dell'architettura contemporanea.

- L'impianto urbano dovrà contenere slarghi, aree aperte e spazi per la sosta in grado di costituire una rete organizzata degli spazi pubblici.

- Gli spazi interclusi presenti nell'ambito di trasformazione dovranno essere riprogettati e destinati a orti urbani e/o giardini quale strategia per la qualità dello spazio urbano.”.

Il contributo espresso in adozione dal Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio riporta: “Si richiedono chiarimenti in merito all'attuazione dell'intervento, in particolare se si utilizza il piano attuativo, anche per stralci, oppure si attua tramite progetto unitario convenzionato, anche per stralci.”

Nel contributo espresso in adozione il Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio ha proposto, in generale per gli ambiti di trasformazione non interessati da beni paesaggistici da realizzare mediante Piano Attuativo o Progetto Unitario, di integrare le disposizioni della scheda con indirizzi funzionali al perseguimento degli obiettivi specifici dei morfotipi.

Le modifiche alla scheda norma apportate in sede di controdeduzioni hanno chiarito lo strumento attuativo della previsione e sono state inserite ulteriori regole insediative declinate a partire dagli obiettivi specifici dei morfotipi.

Nella fase di controdeduzioni sono state inoltre incrementate la ST (precedentemente era di 4.810 mq) e la SE (precedentemente era di 1.200 mq) della previsione.

La Conferenza evidenzia che l'area interessata dalla previsione era stata inserita nel perimetro del Territorio Urbanizzato individuato nel PS, ai sensi dell'art. 4 comma 4 della LR 65/2014, come strategia di riqualificazione del margine (elaborato *Catalogo B – Centri abitati*); a tal proposito ritiene opportuno che la scheda sia integrata con riferimenti agli obiettivi strategici e alle regole insediative individuate nel PS; ritiene inoltre necessario che la SE sia riportata ai precedenti 1200 mq proprio al fine di una maggiore coerenza con la strategia di riqualificazione del margine città-campagna. Riguardo al numero massimo di piani che potranno avere gli edifici previsti, si chiarisce che si tratta di due piani fuori terra.

L'intervento si dovrà configurare come una riqualificazione del margine e pertanto nella progettazione si dovrà porre attenzione in particolare al passaggio tra contesto urbano e contesto rurale adiacente, mantenendo permeabilità e continuità visiva.

Riguardo alla viabilità di accesso all'area, la Conferenza esprime perplessità sulla fattibilità di un suo adeguamento e invita l'A.C. a valutare soluzioni alternative, anche in considerazione del fatto che nella scheda si parla di una futura riorganizzazione generale dell'area anche con il potenziamento della mobilità ciclabile.

Si ritiene infine necessario integrare la scheda norma con l'analisi paesaggistica e con gli indirizzi per la progettazione riportati nella parte II del *Documento di Conformazione Paesaggistica* in modo che questi assumano valore prescrittivo, eliminando dallo schema grafico ivi riportato l'indicazione della localizzazione degli edifici, che non appare compatibile con le dimensioni dell'ambito.

SCHEMA NORMA At.U 4.03 Bagno di Gavorrano. Riqualificazione e potenziamento delle funzioni del parco pubblico

L'A.C. e la Regione illustrano l'intervento:

La previsione come obiettivo “la riqualificazione ambientale e funzionale dell'area del parco pubblico cittadino con la localizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico, così da rivitalizzare un'area che presenta segni di progressivo degrado. Gli interventi dovranno concorrere alla sistemazione forestale delle alberature che presentano situazioni di abbandono e pericolo”, interessa una ST di 7.306 mq nella quale si inserisce una SE di 100 mq con destinazione

commerciale per pubblici esercizi e di vicinato e una SE di 300 mq con destinazione di servizi pubblici culturali, sociali, (standards urbanistici D.M. n. 1.444/1968), è attuabile con progetto di opera pubblica.

Le opere pubbliche previste sono:

- *Strutture per servizi pubblici o di interesse pubblico di tipo ricreativo, sportivo e/o culturale.*
- *Spazi di sosta e percorsi ciclopedonali per la frequentazione dell'area alberata del parco pubblico.*

La scheda prevede come condizioni specifiche e regole insediative *“La realizzazione delle nuove strutture pubbliche dovranno prevedere l'integrazione delle funzioni e delle attività già presenti nel parco pubblico comunale”.*

In fase di adozione la previsione non era stata osservata.

La Conferenza ritiene necessario integrare la scheda norma con l'analisi paesaggistica e con gli indirizzi per la progettazione riportati nella parte II del *Documento di Conformazione Paesaggistica*, in modo che questi assumano valore prescrittivo.

SCHEDA NORMA At.U 4.04 Bagno di Gavorrano. Nuovo polo scolastico

L'A.C. e la Regione illustrano l'intervento:

La previsione ha come obiettivo *“l'accorpamento in un unico plesso della scuola dell'infanzia e della scuola primaria elevando la qualità dell'offerta formativa e degli spazi educativi, nonché la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico”*, interessa una ST di 7.786 mq nella quale si inserisce una SE di 2.600 mq con destinazione servizi per l'istruzione, asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo (standards urbanistici D.M. n.1.444/1968); la previsione è attuabile con progetto di opera pubblica.

Le opere pubbliche previste sono: *“Nuova scuola dell'infanzia e dei servizi educativi ad essa connessi anche con la possibilità di integrarne gli spazi alla scuola primaria esistente”*

La scheda prevede come condizioni specifiche e regole insediative:

- *Nelle capacità insediative sopra specificate sono ricomprese le superfici dell'edificio esistente della scuola primaria.*
- *Gli interventi, sia quelli di riguardanti le nuove superfici che quelli sulle strutture esistenti, dovranno comportare la massimizzazione dell'efficienza energetica con la realizzazione di costruzioni aventi caratteristiche rispondenti almeno alla classe energetica A.*
- *L'intero perimetro dell'area di trasformazione che si apre sul territorio rurale dovrà essere delimitato da un filare continuo di alberature”.*

In fase di adozione la previsione non era stata osservata.

La Conferenza evidenzia che parte dell'area interessata dalla previsione era stata inserita nel perimetro del TU individuato nel PS, ai sensi dell'art. 4 comma 4 della LR 65/2014, come strategia di riqualificazione del margine (elaborato *Catalogo B – Centri abitati*). A questo proposito, la Conferenza ritiene necessario che sia inserita la condizione sul numero massimo di due piani fuori terra per l'intervento e ritiene opportuno che la scheda sia integrata con riferimenti agli obiettivi strategici e alle regole insediative individuate nel PS per la riqualificazione del margine.

La Conferenza chiede infine di integrare la scheda norma con l'analisi paesaggistica e con gli indirizzi per la progettazione riportati nella parte II del *Documento di Conformazione Paesaggistica*, in modo che questi assumano valore prescrittivo.

SCHEDA NORMA At.U 4.07 San Giuseppe. Nuova stazione di rifornimento carburanti

L'A.C. e la Regione illustrano l'intervento:

La previsione ha come obiettivo *“la realizzazione di una nuova stazione di rifornimento carburanti nella quale delocalizzare l'impianto oggi posto nel centro abitato di Bagno di Gavorrano. L'intervento consente il trasferimento di attività ritenute incongrue con gli assetti insediative urbani e la programmazione di azioni di riqualificazione del sedime occupato dagli impianti oggetto del trasferimento.”*, interessa una ST di 2.973 mq nella quale si inserisce una SE di 300 mq con destinazione direzionale e servizi e/o commerciale per pubblici esercizi di vicinato, è attuabile con l'approvazione di un progetto unitario convenzionato ex art. 121 della L.R. n. 65/2014.

Le opere pubbliche previste sono: *“Riordino e riorganizzazione della viabilità dell'area artigianale di innesto sulla S.P. Vecchia Aurelia”*

La scheda prevede come condizioni specifiche e regole insediative:

- *La realizzazione del nuovo impianto per la distribuzione dei carburanti è finalizzata al trasferimento della stazione di rifornimento oggi esistente nel centro urbano di Bagno di Gavorrano attraverso atti e procedure che dovranno, prioritariamente, permettere la delocalizzazione degli impianti e la bonifica delle aree.*
- *Il nuovo impianto per la distribuzione dei carburanti dovrà essere dotato di almeno n. 1 allaccio per la ricarica di auto elettriche.”.*

In fase di adozione la previsione non era stata osservata.

La Conferenza chiede di integrare la scheda norma con l'analisi paesaggistica e con gli indirizzi per la progettazione riportati nella parte II del *Documento di Conformazione Paesaggistica*, in modo che questi assumano valore prescrittivo.

SCHEDA NORMA At.U 4.08 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via E. Tarantelli

L'A.C. e la Regione illustrano l'intervento:

La previsione ha come obiettivo *"il completamento dei tessuti edilizi, di recente formazione, sulla via Tarantelli. L'intervento era ricompreso in un piano di lottizzazione oggi decaduto"*, interessa una ST di 732 mq nella quale si inserisce una SE di 150 mq con destinazione residenziale, è attuabile attraverso il rilascio di un permesso a costruire ex art. 134 della L.R. n. 65/2014.

Non sono previste opere pubbliche in quanto le opere di urbanizzazione risultano già completate.

La scheda prevede come condizioni specifiche e regole insediative:

- "- La localizzazione della nuova costruzione sul lotto di pertinenza dovrà essere coerente con l'orientamento, gli allineamenti e l'impianto urbano del tessuto edilizio generato dal piano di lottizzazione decaduto.*
- La progettazione della costruzione dovrà essere orientata all'impiego di tecniche ecosostenibili e volte all'efficientamento energetico anche con l'impiego di forme, materiali e linguaggi dell'architettura contemporanea."*

La previsione è stata inserita in fase di controdeduzioni.

La Conferenza chiede di integrare la scheda norma con l'analisi paesaggistica e con gli indirizzi per la progettazione riportati nella parte II del *Documento di Conformazione Paesaggistica* in modo che questi assumano valore prescrittivo.

SCHEDA NORMA At.U 4.09 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone

L'A.C. e la Regione illustrano l'intervento:

La previsione ha come obiettivo *"il completamento dei tessuti edilizi, di recente formazione, sulla via del Cavallinone. L'intervento era ricompreso in un piano di lottizzazione oggi decaduto"*, interessa una ST di 582 mq nella quale si inserisce una SE di 210 mq con destinazione residenziale, è attuabile attraverso il rilascio di un permesso a costruire ex art. 134 della L.R. n. 65/2014.

Non sono previste opere pubbliche in quanto le opere di urbanizzazione risultano già completate.

La scheda prevede come condizioni specifiche e regole insediative:

- "- L'intervento dovrà concorrere alla riprogettazione del margine urbano con opere di qualificazione paesaggistica ed elementi di connessione e permeabilità con il territorio rurale circostante.*
- La localizzazione, così come l'altezza, della nuova costruzione sul lotto di pertinenza dovrà essere coerente con l'orientamento, gli allineamenti e l'impianto urbano del tessuto edilizio generato dal piano di lottizzazione decaduto.*
- La progettazione della costruzione dovrà essere orientata all'impiego di tecniche ecosostenibili e volte all'efficientamento energetico anche con l'impiego di forme, materiali e linguaggi dell'architettura contemporanea."*

La previsione è stata inserita in fase di controdeduzioni.

La Conferenza ritiene necessario che nella scheda sia specificato che l'edificio dovrà essere al massimo di due piani fuori terra e che la scheda norma sia integrata con l'analisi paesaggistica e con gli indirizzi per la progettazione riportati nella parte II del *Documento di Conformazione Paesaggistica* in modo che questi assumano valore prescrittivo.

SCHEDA NORMA At.U 4.10 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone

L'A.C. e la Regione illustrano l'intervento:

La previsione ha come obiettivo *"il completamento dei tessuti edilizi, di recente formazione, sulla via del Cavallinone. L'intervento era ricompreso in un piano di lottizzazione oggi decaduto"*, interessa una ST di 644 mq nella quale si inserisce una SE di 275 mq con destinazione residenziale, è attuabile attraverso il rilascio di un permesso a costruire ex art. 134 della L.R. n. 65/2014.

Non sono previste opere pubbliche in quanto le opere di urbanizzazione risultano già completate.

La scheda prevede come condizioni specifiche e regole insediative:

- "- L'intervento dovrà concorrere alla riprogettazione del margine urbano con opere di qualificazione paesaggistica ed elementi di connessione e permeabilità con il territorio rurale circostante.*
- La localizzazione, così come l'altezza, della nuova costruzione sul lotto di pertinenza dovrà essere coerente con l'orientamento, gli allineamenti e l'impianto urbano del tessuto edilizio generato dal piano di lottizzazione decaduto.*

- La progettazione della costruzione dovrà essere orientata all'impiego di tecniche ecosostenibili e volte all'efficientamento energetico anche con l'impiego di forme, materiali e linguaggi dell'architettura contemporanea".

La previsione è stata inserita in fase di controdeduzioni.

La Conferenza ritiene necessario che nella scheda sia specificato che l'edificio dovrà essere al massimo di due piani fuori terra e che la scheda norma sia integrata con l'analisi paesaggistica e con gli indirizzi per la progettazione riportati nella parte II del *Documento di Conformazione Paesaggistica* in modo che questi assumano valore prescrittivo.

SCHEDA NORMA At.U 4.11 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone

L'A.C. e la Regione illustrano l'intervento:

La previsione ha come obiettivo *"il completamento dei tessuti edilizi, di recente formazione, sulla via del Cavallinone. L'intervento era ricompreso in un piano di lottizzazione oggi decaduto"*, interessa una ST di 651 mq nella quale si inserisce una SE di 240 mq con destinazione residenziale, è attuabile attraverso il rilascio di un permesso a costruire ex art. 134 della L.R. n. 65/2014.

Non sono previste opere pubbliche in quanto le opere di urbanizzazione risultano già completate.

La scheda prevede come condizioni specifiche e regole insediative:

"- L'intervento dovrà concorrere alla riprogettazione del margine urbano con opere di qualificazione paesaggistica ed elementi di connessione e permeabilità con il territorio rurale circostante.

- La localizzazione, così come l'altezza, della nuova costruzione sul lotto di pertinenza dovrà essere coerente con l'orientamento, gli allineamenti e l'impianto urbano del tessuto edilizio generato dal piano di lottizzazione decaduto.

- La progettazione della costruzione dovrà essere orientata all'impiego di tecniche ecosostenibili e volte all'efficientamento energetico anche con l'impiego di forme, materiali e linguaggi dell'architettura contemporanea".

La previsione è stata inserita in fase di controdeduzioni.

La Conferenza ritiene necessario che nella scheda sia specificato che l'edificio dovrà essere al massimo di due piani fuori terra e che la scheda norma sia integrata con l'analisi paesaggistica e con gli indirizzi per la progettazione riportati nella parte II del *Documento di Conformazione Paesaggistica* in modo che questi assumano valore prescrittivo.

SCHEDA NORMA At.U 5.01 Potassa. Recupero delle strutture dell'ex consorzio agrario con funzioni di polo delle eccellenze del territorio

L'A.C. e la Regione illustrano l'intervento:

La previsione ha come obiettivo *"il recupero fisico e funzionale degli involucri degli immobili facenti parte dell'ex consorzio agrario, la eliminazione del degrado e la riqualificazione dell'identità urbana dell'insediamento di Potassa come polo per la valorizzazione delle eccellenze del territorio"*, interessa una ST di 5.685 mq nella quale si inserisce una SE di 1.600 mq con destinazione direzionale e servizi e/o commerciale per pubblici esercizi e di vicinato (non incide nella capacità insediativa del P.S. in quanto mq 1.600 è la superficie degli edifici esistenti aventi la destinazione di servizi e commerciale) e una SE di 1.000 mq con destinazione industriale e artigianale (incide nella capacità del P.S. nella categoria della nuova edificazione).

La previsione è attuabile attraverso l'approvazione di un progetto unitario convenzionato ex art. 121 della L.R. n. 65/2014.

Le opere pubbliche previste sono:

"- Parcheggio pubblico alberato della superficie di almeno mq 500 interposto tra le strutture recuperate dell'ex consorzio agrario e il tessuto edilizio esistente.

- Svincolo sulla via Arno per l'accesso in sicurezza delle strutture recuperate dell'ex consorzio agrario.

- Passaggio pedonale e ciclopedonale per la connessione dell'ambito di trasformazione con la limitrofa area a verde pubblico esistente sulla via Arno.

- Pensilina per la sosta del trasporto pubblico locale."

La scheda prevede come condizioni specifiche e regole insediative:

"Gli interventi dovranno comportare la bonifica dell'area e la rimozione degli impianti inutilizzati e abbandonati connessi alle strutture dell'ex consorzio agrario.

- Sulle strutture dell'ex consorzio agrario sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva che non ne vadano ad alterare l'articolazione volumetrica, le altezze e la composizione formale.

- Le nuove costruzioni non potranno superare l'altezza massima di due piani fuori terra. Il loro aspetto esteriore dovrà essere impostato alla rielaborazione, in chiave moderna, dei canoni formali ed architettonici di quelli presenti nelle strutture dell'ex consorzio agrario e tale da elaborare un nuovo "segno" del tempo sul luogo".

COMUNE DI GAVORRANO
Protocollo Arrivo N. 5747/2022 del 07-04-2022
Doc. Principale - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

Nel contributo espresso in adozione, il Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio ha proposto, in generale per gli ambiti di trasformazione non interessati da beni paesaggistici da realizzare mediante Piano Attuativo o Progetto Unitario, di *integrare le disposizioni della scheda con indirizzi funzionali al perseguimento degli obiettivi specifici dei morfotipi*.

In relazione alla possibilità di demolizione e ricostruzione prevista nella scheda norma, la Conferenza ritiene necessario che nella scheda siano individuati gli edifici di valore storico-identitario da mantenere.

Si ritiene inoltre utile ai fini della coerenza della previsione con la disciplina del PIT-PPR, integrare le *condizioni specifiche e regole insediative* con riferimento agli obiettivi specifici del morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee individuato dal PS nell'area di intervento (TR08).

La Conferenza chiede infine di integrare la scheda norma con l'analisi paesaggistica e con gli indirizzi per la progettazione riportati nella parte II del *Documento di Conformazione Paesaggistica*, in modo che questi assumano valore prescrittivo.

Alle ore 13:40 la Conferenza conclude la riunione e aggiorna i propri lavori alla seduta successiva, già convocata per il 24/02/2022.

Letto, approvato e sottoscritto

Per la Regione Toscana
Arch. Marco Carletti

per la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo
Arch. Vanessa Mazzini



COMUNE DI GAVORRANO
Protocollo Arrivo N. 5747/2022 del 07-04-2022
Doc. Principale - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

