



**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**

**Terza Seduta – 24/02/2022**

Il giorno 24/02/2022, 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, Arch. Luca Signorini P.O. nel Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio e 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**, Arch. Vanessa Mazzini (delega Prot. Reg. 65850 del 18/02/2022 -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 e in data 17/02/2022 si è tenuta la seconda seduta della Conferenza;
- La Regione con nota prot. 42698 del 02/02/2022 ha trasmesso agli Enti competenti la convocazione della terza seduta della Conferenza Paesaggistica di cui all'oggetto, indetta per la data odierna.

**La Conferenza apre i lavori alle ore 09:40 e ricorda che ai fini del presente verbale si intendono ricomprese le premesse, l'istruttoria e gli esiti riportati nei verbali delle precedenti sedute del 01/12/2021 e del 17/02/2022.**

La Conferenza dà atto del fatto che le integrazioni anticipate dall'A.C. per le vie brevi in data 14/02/2022 non sono ancora pervenute dal sistema di gestione del protocollo regionale.

La Conferenza prende atto degli esiti dei tavoli tecnici del 28/01/2022 e del 22/02/2022 sul Piano Strutturale, nei quali è stato ridefinito il quadro dei vincoli ex-Galasso all'interno dei quali ricadevano alcune previsioni del presente Piano Operativo.

**La Conferenza prosegue nella valutazione delle schede norma delle aree di trasformazione non interessate da vincoli paesaggistici:**

**SCHEMA NORMA At.U 5.02 Bivio Ravi. Completamento dell'intervento edilizio sul margine urbano di via G. Rossini**

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

La previsione ha come obiettivo *"il completamento dell'intervento edilizio rimasto incompiuto lungo la via G. Rossini, concepito quale ampliamento sul versante orientale del centro abitato, con la eliminazione del degrado fisico ed ambientale e l'integrazione funzionale della costruzione ai tessuti edilizi circostanti"*, interessa una ST di 6.660 mq nella quale si inserisce una SE di 800 mq con destinazione residenziale (Non incide sulla capacità insediativa del P.S., è la superficie già autorizzata con destinazione residenziale); la previsione è attuabile con progetto unitario convenzionato ex art. 121 della L.R. n. 65/2014.

Le opere pubbliche previste sono:

- *Viabilità di accesso, rete di smaltimento dei reflui urbani e pubblica illuminazione a servizio dei due lotti edificati.*
- *Parcheggio pubblico della superficie di almento mq 150 posto lungo la via G. Rossini.*

La scheda prevede come condizioni specifiche e regole insediative:

- *Lungo il margine est dell'ambito di trasformazione dovrà essere piantumato un filare alberato quale elemento di mitigazione e di permeabilità tra l'aggregato urbano ed il territorio contermini.*
- *Dovranno essere effettuate le opere di bonifica ambientale del lotto oggetto dell'intervento*".

Nel contributo espresso in adozione, il Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio ha chiesto chiarimenti in quanto l'ambito di trasformazione risulta classificato come *A.3 - Aree con piano attuativo approvato/convenzionato* nel "Catalogo B – Centri abitati" del PS.

La Conferenza chiede chiarimenti in merito alla vigenza del Piano Attuativo che interessa l'area, in quanto nel PS l'area è individuata come *A.3 - Aree con piano attuativo approvato/convenzionato*, e in merito alla non incidenza della previsione nel dimensionamento del PO.

L'AC, relativamente alla vigenza del PA, nella nota anticipata per le vie brevi in data 14/02/2021 chiarisce che: *"il 29 giugno 2006 è stata sottoscritta la convenzione per il piano di lottizzazione "Linguardio" con validità di dieci anni dalla data di stipula. Durante il periodo di validità sono stati rilasciati alcuni permessi di costruire. Il primo relativo alle opere di urbanizzazione (n. 4.374/07) con la comunicazione di inizio lavori al 22 ottobre 2007. Gli altri sono relativi agli edifici nei lotti 1, 2 e 3 (4383/07, 4378/07, 4379/07) con inizio dei lavori al 22 10 2007. Allo stato attuale sono presenti due edifici "al rustico". Per i lotti 4 e 5 non è stata presentata nessuna istanza"*.

Chiarito che il Piano di Lottizzazione è decaduto e che la non incidenza nel dimensionamento del PO deriva dal fatto che non sono previsti ulteriori edifici ma solo la riqualificazione dei due edifici già presenti sull'area, la Conferenza chiede che l'intervento previsto sia specificato più chiaramente nella scheda, indicando che si tratta di un PUC finalizzato a rimuovere il degrado presente attraverso il completamento unicamente dei due edifici già esistenti e delle relative opere di urbanizzazione.

La Conferenza rileva inoltre che l'area individuata nel PS come *A3* comprende anche una porzione di terreno più a sud, non ricompresa nel perimetro di questo ambito di trasformazione, e chiede all'Amministrazione cosa sia previsto in questa porzione.

L'AC chiarisce che l'area sarà destinata a verde privato di relazione e che sarà meglio specificato nella scheda norma che gli interventi di bonifica previsti riguardano anche questa porzione non ricompresa nel perimetro oggetto della trasformazione, anch'essa interessata dal degrado provocato dall'interruzione dell'intervento previsto dal PA.

Tenuto conto della posizione marginale dell'area rispetto al resto dell'abitato, la Conferenza ritiene necessario predisporre un progetto di risistemazione dell'intera area esterna, ponendo particolare attenzione alla progettazione del passaggio tra il contesto rurale e quello urbano, al fine di ridurre l'impatto dell'edificato sul contesto territoriale rurale. L'intervento dovrà pertanto prevedere una progettazione delle opere pertinenziali che tenga conto del valore paesaggistico dell'area.

La Conferenza ritiene inoltre opportuno integrare la scheda con riferimenti agli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee individuati dal PS per l'edificato più prossimo (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.

#### **SCHEDA NORMA At.U 5.03 Basse di Caldana. Piattaforma ecologica per il conferimento e la differenziazione dei rifiuti urbani**

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

La previsione ha l'obiettivo di *"potenziare e qualificare il servizio di raccolta e differenziazione dei rifiuti urbani con la realizzazione di una struttura di servizio di livello comunale. La realizzazione dell'intervento concorrerà al recupero del sito dismesso una volta occupato da un impianto di frantumazione e recupero degli inerti residui delle lavorazioni edili"*, interessa una ST di 9.207 mq nella quale si inserisce una SE di 100 mq con destinazione direzionale e servizi (incide sulla capacità del P.S. nella categoria della nuova edificazione), è attuabile con progetto di opera pubblica.

Le opere pubbliche previste sono: *"Ripristino del manto stradale del tratto della viabilità interna di lottizzazione di accesso al lotto"*

La scheda prevede come condizioni specifiche e regole insediative:

- *Dovranno essere poste in opera barriere e schermature vegetali degli impianti di raccolta e differenziazione dei rifiuti.*
- *Lungo il limite nord dell'ambito di trasformazione dovrà essere piantumato un filare alberato quale elemento di mitigazione e di permeabilità tra l'impianto e il territorio contermini.*
- *Le opere di realizzazione dell'impianto non dovranno intercedere o ridurre la fascia ripariale avente funzione di connessione ecologica posta lungo il tratto del Fosso dell'Acqua Nera"*.

COMUNE DI GAVORRANO  
Protocollo Arrivo N. 5748/2022 del 07-04-2022  
Doc. Principale - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

In fase di adozione la previsione non era stata osservata.

La Conferenza chiede chiarimenti sull'intervento in quanto nella scheda si parla di opera pubblica ma il contorno della previsione su ortofoto corrisponde in legenda ad *Ambiti soggetti a progettazione unitaria di iniziativa privata*, ciò anche al fine di chiarire se la SE prevista debba incidere o meno nel dimensionamento del piano.

L'AC chiarisce che si tratta di un'opera pubblica, per la quale è già presente un progetto definitivo approvato, che riguarda la realizzazione di un centro di raccolta dei rifiuti, servizio che attualmente non è presente nel territorio del Comune di Gavorrano.

Vista la localizzazione della trasformazione al margine di una piattaforma industriale-artigianale che presenta condizioni di degrado, la Conferenza ritiene che sia opportuno integrare le *condizioni specifiche e regole insediative* della scheda con gli obiettivi specifici del morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee individuato dal PS in quest'area (TPS2).

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.

#### **SCHEDA NORMA At.U 5.04 Grilli. Completamento dell'intervento edilizio sul margine urbano di via Grosseto**

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

La previsione ha l'obiettivo di *"il completamento dell'intervento edilizio rimasto incompiuto lungo la via Grosseto, nel margine nord del centro urbano, con la eliminazione del degrado fisico ed ambientale e l'integrazione funzionale della costruzione ai tessuti edilizi circostanti"*, interessa una ST di 2.225 mq nella quale si inserisce una SE di 700 mq con destinazione residenziale (Non incide sulla capacità insediativa del P.S., è la superficie già autorizzata con destinazione residenziale).

La previsione è attuabile con progetto unitario convenzionato ex art. 121 della L.R. n. 65/2014.

Le opere pubbliche previste sono: *"Parcheggio pubblico della superficie di almento mq 75 posto lungo la via Grosseto, nel tratto adiacente alla Chiesa di santa Rita di Cascia."*

La scheda prevede come condizioni specifiche e regole insediative:

*"- Lungo i margini nord e ovest dell'ambito di trasformazione dovrà essere piantumato un filare alberato quale elemento di mitigazione e di permeabilità tra l'aggregato urbano ed il territorio contermini.*

*- Dovranno essere effettuate le opere di bonifica ambientale del lotto oggetto dell'intervento".*

In fase di adozione la previsione non era stata osservata.

La Conferenza chiede chiarimenti in merito alla vigenza del PA che interessa l'area, in quanto nel PS l'area è individuata come *A.3 - Aree con piano attuativo approvato/convenzionato*, e in merito alla non incidenza di tale previsione nel dimensionamento del PO.

L'A.C. chiarisce che si tratta di un Piano di Lottizzazione decaduto e mai completato che ha causato una condizione di degrado ai margini dell'abitato di Grilli. La previsione ha come finalità la rimozione del degrado ambientale presente e il completamento unicamente dell'edificio già esistente al rustico e delle relative opere di urbanizzazione, la SE indicata nella scheda non incide nel dimensionamento del piano perché si riferisce all'edificio esistente.

La Conferenza ritiene opportuno che quanto dichiarato dall'A.C. sia specificato più chiaramente nella scheda norma.

Tenuto conto della posizione dell'area al margine dell'abitato di Grilli, la Conferenza ritiene necessario integrare la scheda norma con indirizzi finalizzati ad una migliore connessione dell'ambito con il resto del territorio urbanizzato, nonché ad una migliore integrazione con il contesto rurale agricolo limitrofo.

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.

#### **SCHEDA NORMA At.U 5.06 Grilli. 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 ed insieme di vitalizzare il tessuto sociale ed economico del centro abitato di Grilli. I manufatti e l'organizzazione insediativa della nuova struttura dovranno contribuire alla definizione del margine urbano e del limite del territorio urbanizzato"*, interessa una ST di 16.096 mq nella quale si inserisce una SE di 700 mq 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) o di camping-village con la presenza massima di 120 piazzole ed una ricettività complessiva non superiore a 350 posti letto.

La previsione 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:

“- Parcheggio pubblico della superficie di almeno mq 600 con accesso dalla via Marco Polo.

- Area a verde pubblico interposta tra la nuova struttura ricettiva e gli impianti pubblici per lo sport e l'istruzione della profondità di almeno ml 20.00.

- Adeguamento dello svincolo esistente sulla strada provinciale Vecchia Aurelia per l'accesso alla nuova struttura turistico ricettiva.

- Realizzazione di impianto di smaltimento reflui dimensionato anche per permettere gli allacci delle attività pubbliche e/o di interesse pubblico limitrofe alla nuova struttura ricettiva.”

La scheda prevede come condizioni specifiche e regole insediative:

“- Le nuove edificazione 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 dovranno essere previsti varchi e visuali in grado fornire continuità e connessione paesaggistica con gli spazi aperti del territorio agricolo circostante.

- 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”.

Il contributo espresso in adozione dal Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio riporta “Si richiedono chiarimenti in quanto nel PS l'area individuata per l'intervento è stata ricompresa nel perimetro del territorio urbanizzato ai sensi del comma 3 dell'art. 4 della L.R. 65/2014 in quanto Area con Piano Attuativo convenzionato”.

Anche nel contributo espresso in adozione dal Settore Tutela, Riquilificazione e Valorizzazione del Paesaggio si chiedono chiarimenti in quanto l'ambito di trasformazione risulta classificato come A.3 - Aree con piano attuativo approvato/convenzionato nel “Catalogo B – Centri abitati” del PS; inoltre si propone, 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 sede di controdeduzioni la scheda norma è stata modificata incrementando di 200 mq la SE e integrando le condizioni specifiche e regole insediative con alcuni riferimenti agli obiettivi specifici dei morfotipi.

La Conferenza, come già anticipato nella prima seduta, chiede che sia chiarita la vigenza del Piano Attuativo e ribadisce che sulla medesima area non possono coesistere due diverse previsioni: quella residenziale del PA e quella turistico-ricettiva della scheda norma del PO.

L'A.C., relativamente alla vigenza del Piano Attuativo, nella nota anticipata per le vie brevi il 14/02/2022, chiarisce che: “il 16 giugno 2014, è stata sottoscritta la convenzione per il piano di lottizzazione nella frazione di Grilli (Repertorio n. 3265), finalizzato alla realizzazione di alloggi per civile abitazione, con scadenza 2 dicembre 2019. Il 22 agosto 2017, i lottizzanti presentano istanza di proroga della convenzione per ulteriori 5 anni. Non è stato rintracciato il riscontro da parte del Comune a tale istanza. In ogni caso troverebbe applicazione l'art. 10, comma 4-bis, del D.L. 16 luglio 2020, n. 76 (c.d. Decreto Semplificazioni), convertito in Legge 11 settembre 2020, n. 120: “Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché i termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico, formati al 31 dicembre 2020, sono prorogati di tre anni. La presente disposizione si applica anche ai diversi termini delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, o degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale nonché dei relativi piani attuativi che hanno usufruito della proroga di cui all'articolo 30, comma 3-bis, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98”.

In sede di conferenza l'A.C. chiarisce inoltre che il cambio di destinazione d'uso dell'area è frutto di un percorso condiviso con i proprietari, che prende atto anche della scarsa richiesta di nuove abitazioni, e che la nuova previsione può essere per l'Amministrazione occasione di risolvere in parte il problema della mancanza di un impianto fognario nell'abitato di Grilli. I progettisti aggiungono anche che i proprietari dell'area hanno dichiarato formalmente la volontà di non portare avanti la previsione convenzionata del PA con destinazione residenziale.

Preso atto della dichiarazione resa dall'A.C. sulla vigenza della convenzione in virtù della quale l'area è inserita all'interno del perimetro del TU, e della volontà condivisa con i proprietari di modificare la destinazione, la Conferenza procede all'esame della nuova previsione proposta.

La Soprintendenza evidenzia il forte impatto paesaggistico determinato dalla realizzazione di un campeggio, esprimendo anche perplessità sulla possibilità di integrare tale tipologia di struttura turistico-ricettiva con il tessuto esistente dell'abitato di Grilli.

La Conferenza concorda sul fatto che la previsione vada riprogettata e ricondotta ad una riqualificazione del margine urbano, prevedendo una tipologia di turistico-ricettivo più attinente al contesto urbanizzato circostante, inserendo indicazioni di maggior dettaglio sulla localizzazione degli edifici, sulla loro integrazione con i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee limitrofe, sul rapporto della previsione con i servizi pubblici esistenti immediatamente a sud dell'area di intervento, ed in generale sull'inserimento paesaggistico della previsione turistico-ricettiva in un'area di passaggio tra territorio urbanizzato e territorio rurale.

La scheda norma sarà valutata a seguito dell'avvenuta modifica.

#### **SCHEDA NORMA At.U 5.07 Grilli. Ampliamento e riordino volumetrico di immobile in via M. Polo**

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

La previsione ha come obiettivo *“la riqualificazione ed il riordino volumetrico di un immobile posto lungo la via M. Polo. L'intervento di ampliamento della costruzione esistente era già stato oggetto di un titolo edilizio rilasciato e poi revocato a seguito di un complesso contenzioso tra gli aventi titolo e i proprietari finitimi. La nuova organizzazione della previsione, per quantità e qualità, è stata organizzata in modo da conciliare le esigenze della riqualificazione insediativa con le esigenze di salvaguardia dei tessuti edilizi”*, interessa una ST di 172 mq nella quale si inserisce una SE di 150 mq con destinazione direzionale e servizi e/o commerciale per pubblici esercizi di vicinato e una SE di 150 mq con destinazione residenziale. Entrambe le SE incidono sulla capacità del P.S. nella categoria della nuova edificazione.

La previsione è attuabile attraverso il rilascio di un permesso a costruire ex art. 134 della L.R. n. 65/2014.

Non è prevista la realizzazione di alcuna opera od attrezzatura pubblica in quanto le dimensioni contenute della nuova previsione e gli assetti consolidati dei tessuti edilizi circostanti sono tali da non poter prevedere la realizzazione di interventi di tale genere.

La scheda prevede come condizioni specifiche e regole insediative:

*“- Gli interventi di ampliamento non dovranno comportare variazioni significative ai tessuti edilizi e dovranno mantenere l'allineamento dell'edificio esistente sul fronte della strada pubblica.*

*- Gli interventi di ampliamento non potranno comportare la costruzione di corpi di fabbrica di altezza maggiore ai due piani fuori terra. Non è ammessa la realizzazione di piani interrati in quanto non coerenti con i caratteri del tessuto edilizio nel quale è inserito l'ambito di trasformazione.*

*- 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”.*

La previsione è stata inserita in fase di controdeduzioni.

La Conferenza chiede chiarimenti in merito alla coerenza dell'intervento con la disciplina di tutela dei tessuti storici data dal PS e dal PO. Si segnala a questo proposito che nel PS l'immobile ricade nel tessuto *T.S.2 Tessuti storici ottonecenteschi* e che l'art. 26 comma 9 della disciplina del PS riporta che: *“Il PS individua, all'interno del territorio urbanizzato, i tessuti e gli edifici di impianto storico classificati nella Tav. 1.11 del P.S. stesso con la sigla “T.S. Tessuti storici”. Per essi il PO dovrà predisporre una specifica disciplina di tutela dei caratteri insediativi, tipologici e dei valori storico architettonici”*. Nell'elaborato del PS *Catalogo B – Centri abitati*, dove si riporta il valore tipologico/architettonico degli edifici, all'immobile è attribuito il colore corrispondente nella legenda a *MV - Medio Valore*. Il tessuto storico T.S.2 è normato nel PO dall'articolo 26.

La Conferenza segnala inoltre che l'intervento sembra non rientrare tra le casistiche di trasformazione per le quali è necessario l'inserimento di una specifica scheda norma, sembra piuttosto riconducibile ad un intervento sul patrimonio edilizio esistente con classificazione dell'edificio come non di valore.

L'A.C. chiarisce che si tratta di un intervento che deriva da un permesso di costruire rilasciato e poi oggetto di contenzioso, che il progetto originario è stato molto ridimensionato e rivisto ai fini di renderlo coerente con il tessuto storico nel quale va ad inserirsi, e che anche la scheda norma dà specifiche condizioni per garantire la coerenza dell'intervento con il tessuto storico esistente.

L'A.C. chiarisce inoltre che è stato deciso di inserire una specifica scheda norma per questo intervento per sottolineare il fatto che si tratta di un'eccezione dovuta alla presenza di un contenzioso, e non di un intervento ammesso dalla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti.

Preso atto dei chiarimenti, la Conferenza ritiene 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.

**La Conferenza passa ad esaminare le previsioni che erano state lasciate in sospeso in attesa della conclusione, in sede di conformazione del PS, della definizione di maggior dettaglio dei vincoli ex-Galasso, per le quali è stata validata l'assenza di vincoli paesaggistici:**

#### **SCHEDA NORMA At.U 1.02 Gavorrano. Area attrezzata per lo sport nel Parco urbano della Finoria**

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

La previsione ha come obiettivo *“la riqualificazione delle aree pubbliche poste lungo la via della Finoria per qualificare le funzioni collettive del parco urbano attraverso la realizzazione di un impianto per la pratica della mountain bike. La esecuzione degli interventi potrà essere connessa alle previsioni di potenziamento della vicina struttura ricettiva Camping La Finoria”*, interessa una ST di 5.537 mq nella quale si inserisce una SE di 200 mq con destinazione commerciale per pubblici esercizi di vicinato (incide sulla capacità insediativa del P.S. nella categoria della nuova edificazione).

La previsione è attuabile con progetto di opera pubblica e nelle forme del partenariato pubblico privato previste dal D.Lgs. n. 50/2016.

Le opere pubbliche previste sono: *“Realizzazione di un parcheggio pubblico posto lungo la via della Finoria per almeno mq 500”*

La scheda prevede come condizioni specifiche e regole insediative:

- “- La realizzazione dei percorsi ciclabili, delle aree ad essi connessi e la sistemazione dei suoli dovranno essere realizzati con manti tali da non ostacolare la capacità filtrante delle acque meteoriche nei suoli medesimi.*
- Dovranno essere eseguiti interventi di manutenzione ambientale e forestale delle alberature presenti all'interno dell'ambito.*
- Il manufatto per le attività commerciali e di servizio dovrà essere localizzato nelle aree più prossime all'accesso del Parco pubblico della Finoria e dovrà svilupparsi su un solo piano.”.*

In fase di adozione la previsione non era stata osservata.

La Conferenza chiede chiarimenti sulla destinazione della SE prevista, in quanto nelle *condizioni specifiche e regole insediative* oltre alla destinazione commerciale si parla di servizio.

L'A.C. chiarisce che la SE è riferita ad un piccolo ristoro connesso all'attività di prova e allenamento per mountain bike. La Conferenza chiede che nella scheda sia definita meglio la localizzazione del parcheggio previsto e dell'edificio destinato a ristoro, ritiene infatti opportuno che siano entrambi realizzati nell'area già trasformata ed impermeabilizzata al fine di contenere l'impatto paesaggistico della previsione.

Al fine di garantire il corretto inserimento paesaggistico della previsione, la scheda norma dovrà inoltre essere 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; nello schema grafico ivi riportato dovrà essere indicata la localizzazione di massima dell'edificio e del parcheggio previsti.

#### **SCHEDA NORMA At.U 1.03 Filare. Recupero degli ex edifici minerari della testata di via L. Ariosto**

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

La previsione ha come obiettivo *“il recupero degli edifici diruti posti sulla testata di via L. Ariosto, una volta destinati alle funzioni di servizio degli impianti minerari di pozzo Roma. La esecuzione degli interventi dovrà concorrere al riordino e all'adeguamento del sistema degli spazi pubblici e delle opere di urbanizzazione primaria della stessa via L. Ariosto”*, interessa una ST di 2.055 mq nella quale si inserisce una SE di 1.850 mq con destinazione residenziale (incide sulla capacità insediativa del P.S. nella categoria del riuso, le superfici sono riferite agli edifici esistenti).

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

Le opere pubbliche previste sono:

- “- Realizzazione delle opere di pubblica illuminazione e delle condotte di smaltimento dei reflui da allacciare a quelle già esistenti sulla via L. Ariosto.*
- Sistemazione del fondo e del manto stradale della via L. Ariosto nel tratto prospiciente l'ambito di trasformazione.*
- Ripristino della canaletta stradale di smaltimento delle acque meteoriche della via L. Ariosto nel tratto prospiciente l'ambito di trasformazione.”*

La scheda prevede come condizioni specifiche e regole insediative:

*“Gli interventi sugli edifici esistenti potranno comportare anche la demolizione e la ricostruzione degli stessi senza variazione del sedime del corpo di fabbrica, del numero dei piani, delle altezze in gronda e della tipologia delle coperture per non alterare i caratteri e i rapporti piano volumetrici dell’impianto insediativo originario”.*

In fase di adozione la previsione non era stata osservata.

La Conferenza ritiene che in merito alla possibilità di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, occorra prima valutare se sono presenti elementi di valore storico-architettonico da tutelare, considerato che nel *Documento di conformazione* si evidenzia che il tessuto è di matrice otto-novecentesca e che anche nel PS il tessuto è individuato come T.S. per il quale la disciplina prevede *“Il PS individua, all’interno del territorio urbanizzato, i tessuti e gli edifici di impianto storico classificati nella Tav. 1.11 del P.S. stesso con la sigla “T.S. Tessuti storici”. Per essi il PO dovrà predisporre una specifica disciplina di tutela dei caratteri insediativi, tipologici e dei valori storico architettonici.”*

L’A.C. chiarisce che gli edifici non presentano valori storico-architettonici da tutelare, è però obiettivo della scheda norma tutelare i caratteri insediativi e tipologici del tessuto. Nella scheda è infatti prescritto di non variare il sedime, il numero di piani, le altezze in gronda e la tipologia di copertura dei fabbricati esistenti, proprio per non alterare i rapporti piano volumetrici dell’impianto insediativo originario.

La Conferenza, preso atto dei chiarimenti, chiede 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 1.04 Filare. Ricostruzione dell’edificio dell’ex dopolavoro minerario di via L. Ariosto**

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

La previsione ha come obiettivo *“la ricostruzione dell’edificio dell’ex dopolavoro minerario, crollato per cedimento strutturale. La esecuzione degli interventi di ricostruzione e la previsione delle nuove funzioni dovranno concorrere al riordino e all’adeguamento del sistema degli spazi pubblici e delle opere di urbanizzazione primaria della stessa via L. Ariosto”*, interessa una ST di 1.699 mq nella quale si inserisce una SE di 1.100 mq con destinazione residenziale (incide sulla capacità insediativa del P.S. nella categoria del riuso la superficie è riferita dell’edificio esistente).

La previsione è attuabile con progetto unitario convenzionato ex art. 121 della L.R. n. 65/2014.

Le opere pubbliche previste sono:

*“- Revisione ed integrazione delle opere di pubblica illuminazione e delle condotte di smaltimento dei reflui esistenti lungo la via L. Ariosto.*

*- Realizzazione di un parcheggio pubblico per almeno mq 150 da localizzare lungo la via L. Ariosto”*

La scheda prevede come condizioni specifiche e regole insediative:

*“- L’intervento di ricostruzione delle superfici ammesse potrà avvenire con l’occupazione del sedime di fabbrica del manufatto crollato, e con la quota di imposta dell’originario piano di calpestio inferiore e per una altezza in gronda uguale a quella dell’immobile preesistente. Sono ammessi ampliamenti all’ingombro del sedime originario del manufatto crollato a condizione che interessino il retro del fabbricato e non vadano ad incidere sui fronti che si affacciano sulla via L. Ariosto.*

*- L’aspetto esteriore dovrà essere improntato alla rielaborazione, in chiave moderna, dei canoni formali ed architettonici dell’edilizia mineraria locale e tale da elaborare un nuovo “segno” del tempo sul luogo”.*

In fase di adozione la previsione non era stata osservata.

In fase di controdeduzioni la SE prevista è stata incrementata dai precedenti 700 mq agli attuali 1.100 mq, è stata inserita la possibilità di ampliamenti del sedime originario a condizione che avvengano sul retro del fabbricato ed è stata eliminata la condizione relativa all’altezza massima dell’edificio oggetto di ricostruzione pari a due livelli fuori terra, sostituendola con la condizione di un’altezza in gronda uguale a quella dell’immobile preesistente.

La Conferenza chiede chiarimenti sull’incidenza dell’intera SE della previsione nella categoria del riuso, visto l’aumento della stessa in fase di controdeduzioni contestualmente alla possibilità di ampliamento sul retro.

Chiede inoltre di chiarire quale fosse l’altezza dell’edificio originario, oggi non più visibile, e dove fosse localizzato all’interno dell’area oggetto di intervento, anche per capire la fattibilità degli ampliamenti sul retro.

L’A.C. chiarisce che il fabbricato originario del dopolavoro minerario aveva un’altezza di 3 piani fuori terra ed era situato nella parte centrale del lotto immediatamente retrostante la rampa di accesso dalla strada, sul retro era invece presente un piazzale situato ad un livello più alto rispetto alla strada, visto il forte dislivello dell’area.

Tenuto conto dell’orografia dei luoghi e della panoramicità dell’area, la Conferenza ritiene che ricostruire un edificio di 3 piani fuori terra non sia compatibile con il contesto paesaggistico, chiede pertanto che sia ripristinata la condizione che limitava la ricostruzione a due piani fuori terra. La SE prevista come ampliamento potrà essere realizzata sul retro come previsto dalla scheda, nel rispetto dei due piani fuori terra dell’intero complesso.

La Soprintendenza chiede anche che, al fine di un miglior inserimento paesaggistico, sia inserita una condizione sulla tipologia di copertura, che nella stragrande maggioranza degli edifici del borgo di Filare è del tipo a padiglione.

La Conferenza chiede chiarimenti anche sulla localizzazione del parcheggio previsto dalla scheda norma, visto che il fronte strada è caratterizzato da un muro continuo che contiene anche le due rampe di accesso.

I progettisti chiariscono che le rampe saranno tutelate.

La Conferenza chiede quindi che nella scheda sia inserita la condizione che il parcheggio di previsione rispetti la morfologia dei luoghi attualmente esistente.

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 2.03 Caldana. Riqualficazione dell'area di impianto storico di via di Sottoborgo**

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

La previsione ha come obiettivo *“la riqualficazione dell'area posta nel centro storico a valle della via di Sottoborgo utilizzata dalla comunità locale per attività ricreative e feste di paese. Gli interventi dovranno concorrere alle relazioni funzionali ed estetico percettive tra i tessuti di impianto storico e il territorio rurale circostante, nonché promuovere una organica azione di valorizzazione dello spazio attraverso la rimozione di tettoie e manufatti precari incongrui con il contesto del centro antico di Caldana”*, interessa una ST di 1.088 mq nella quale si inserisce una SE di 300 mq con destinazione direzionale e servizi e/o commerciale per pubblici esercizi di vicinato (incide sulla capacità del P.S. nella categoria della nuova edificazione).

La previsione è attuabile con progetto unitario convenzionato ex art. 121 della L.R. n. 65/2014.

Le opere pubbliche previste sono:

*“- Razionalizzazione ed ampliamento del varco di accesso all'area dalla strada pubblica;*

*- Manutenzione e restauro del muro di cinta e dei paramenti murari che si affacciano sulla strada pubblica per il tratto ricompreso nell'ambito di trasformazione.”*

La scheda prevede come condizioni specifiche e regole insediative:

*“- Gli interventi dovranno essere tesi all'integrazione nel contesto del centro antico di Caldana con l'impiego di forme, materiali e cromie coerenti con quelli consolidati del luogo.*

*- La realizzazione di eventuali strutture temporanee aperte funzionali allo svolgimento di attività collettive e feste di paese potrà avvenire esclusivamente con l'impiego di materiale ligneo e con tipologie costruttive facilmente rimovibili.*

*- Le opere di sistemazione degli spazi aperti non dovranno produrre movimenti di terra o opere d'arte di contenimento tali da provocare alterazioni nella morfologia consolidata dello spazio.*

*- Il manto dei percorsi pedonali e delle aree aperte 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 il muro di cinta che si affaccia sulla via di Sottoborgo.”.*

La previsione è stata inserita in fase di controdeduzioni.

La Conferenza evidenzia che la previsione interessa un'area caratterizzata da tessuto storico di matrice otto-novecentesca limitrofa al nucleo più antico di Caldana e situata in posizione panoramica; ritiene quindi necessario che la scheda norma sia integrata con condizioni di maggior dettaglio finalizzate al corretto inserimento della previsione nel contesto.

A questo proposito la Conferenza ritiene che sia preferibile che i 300 mq di SE prevista siano suddivisi in due diversi edifici che non superino un piano fuori terra.

La Soprintendenza chiede inoltre che ai fini del miglior inserimento paesaggistico, la scheda specifichi per i nuovi interventi la tipologia di copertura a falde, tipologia che caratterizza l'edificato limitrofo.

La Conferenza ritiene inoltre opportuno specificare nella scheda che la realizzazione del nuovo intervento sia condizionata alla preventiva riqualficazione dell'area e rimozione del degrado presente.

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.

#### **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”**

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

La previsione ha come obiettivo *“il recupero ed il riuso dell'immobile pubblico delle ex scuole elementari con l'inserimento di nuove funzioni in grado di supportare le politiche comunali sulla casa e di potenziare la centralità e l'identità urbana del luogo. Gli interventi dovranno consentire lo smantellamento e il recupero ambientale e*

paesaggistico della retrostante area occupata da baracche in materiale precario ed incongruo.”, interessa una ST di 6.000 mq nella quale si inserisce una SE di 1000 mq con destinazione residenziale pubblica e/o convenzionata (incide sulla capacità insediativa del P.S. per mq 480 nella categoria delle nuove edificazione e per mq 520 nel riuso, è la superficie riferita all’edificio esistente) e una SE di 250 mq con destinazione direzionale e servizi e/o commerciale per pubblici esercizi e di vicinato (incide sulla capacità del P.S. nella categoria della nuova edificazione).

La previsione è attuabile con piano attuativo di iniziativa pubblica. Il piano attuativo dovrà individuare le opere e gli interventi che potranno essere realizzati da soggetti privati o pubblici diversi dalla amministrazione comunale e potrà avere valenza di programma complesso di riqualificazione insediativa ex art. 120 della L.R. n. 65/2014.

Le opere pubbliche previste sono:

“- Area a verde pubblico connessa anche agli spazi aperti dei box auto posti ai margini dell’area oggetto di trasformazione.

- Parcheggio pubblico della superficie di almeno mq 100 posto lungo il limite dell’area prospiciente la via G. Marconi.”

La scheda prevede come condizioni specifiche e regole insediative:

“Nelle capacità insediative sopra specificate sono ricomprese le superfici dell’edificio esistente sul quale sono ammessi interventi sino alla demolizione e alla successiva ricostruzione anche con ingombro e sedime diverso da quello attuale.

- Le nuove costruzioni derivanti dalla preventiva demolizione delle volumetrie esistenti non potranno superare l’altezza massima di due piani fuori terra.

- La nuova edificazione dovrà essere organizzata in modo tale da costituire il “bordo del recinto urbanizzato” ed in grado di evitare futuri processi di frammentazione e disgregazione insediativa.

- 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.

- 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 e la connessione paesaggistica con il territorio rurale circostante”.

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.

L’A.C. informa che sta lavorando internamente ad un progetto, candidato anche per i fondi del PNRR, che prevede la realizzazione, al posto dell’edificio delle ex scuole elementari che è stato dichiarato inagibile e delle baracche un tempo assegnate ai minatori, di una piazza, di un parcheggio pubblico, di edifici da adibire a servizi di quartiere, di edifici per residenza sociale e di spazi a verde.

La Conferenza evidenzia che parte dell’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 individuati nel PS, nonché agli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee limitrofi (TR06 e TR08) che si intende riqualificare.

In coerenza con l’obiettivo di riqualificazione del margine, la Conferenza ritiene necessario che sia mantenuta la permeabilità tra centro abitato e territorio rurale, aspetto che tra l’altro caratterizza l’impianto urbano esistente nella zona di intervento. Si ritiene opportuno a tal proposito rivedere la regola insediativa riportata nella scheda “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” che potrebbe essere interpretata come volontà di realizzare una cortina continua.

La Conferenza chiede inoltre chiarimenti sulla localizzazione dei box auto previsti nella scheda. L’A.C. chiarisce che le autorimesse saranno realizzate nel livello interrato degli stessi edifici residenziali e che pertanto verrà eliminato dalla scheda il riferimento ai box auto.

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.

#### **SCHEDA NORMA At.r 4.01 Il Pelagone. Ampliamento e potenziamento del complesso turistico Il Pelagone**

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

La previsione ha come obiettivo “la qualificazione ed il potenziamento dell’insediamento turistico esistente e dell’impianto sportivo per il golf ad esso connesso così da attrarre nuova 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 e relazionarsi funzionalmente all'insediamento turistico esistente", interessa una ST di 136.888 mq nella quale si inserisce una SE di 13.000 mq con destinazione turistico ricettiva (incide sulla capacità insediativa del P.S. nella categoria della nuova edificazione) e una SE di 2.000 mq con destinazione direzionale e servizi e/o commerciale per pubblici esercizi e di vicinato (incide sulla capacità insediativa del P.S. nella categoria della nuova edificazione).

La struttura turistica dovrà prevedere l'esercizio delle attività di tipo alberghiero (artt. 18 e 19 L.R. n. 86/2016) con una ricettività massima di nuovi 500 posti letto.

La previsione è attuabile con piano attuativo convenzionato di iniziativa privata.

Le opere pubbliche previste sono:

“- Svincolo sulla strada provinciale Vecchia Aurelia per l'accesso alla struttura turistico ricettiva.

- Opere di adeguamento della viabilità comunale di accesso alla struttura turistico ricettiva.”

La scheda prevede come condizioni specifiche e regole insediative:

“- Il piano attuativo di iniziativa privata dovrà prevedere anche gli interventi di riqualificazione delle strutture turistiche già esistenti e la loro integrazione funzionale e formale architettonica alle nuove costruzioni. Il piano attuativo dovrà essere corredato anche degli interventi di inserimento paesaggistico contenenti la connotazione del margine con il territorio agricolo e le opere di mitigazione.

- La nuova edificazione dovrà organizzarsi con strutture compatte, integrate e coerenti con il paesaggio rurale dei luoghi ed essere limitate a due piani fuori terra.

Dovrà essere localizzata, prioritariamente, nelle aree libere intercluse interne alle strutture turistiche del villaggio esistente.

- Le aree poste più a valle dell'ambito, interessate da fenomeni di criticità idraulica non dovranno essere interessate dalle nuove edificazioni.

- 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 dovranno essere previsti varchi e visuali in grado fornire continuità e connessione paesaggistica con gli spazi aperti del territorio agricolo circostante.

- La viabilità interna e gli spazi aperti della struttura dovranno adagarsi alla morfologia dei luoghi ed essere realizzati con manti tali da non ostacolare la capacità filtrante delle acque meteoriche nei suoli.”

La previsione è stata oggetto di Conferenza di Copianificazione in data 13/12/2019, la ST in quella sede era di 148.707 mq, la nuova SE di circa 15.800 mq (volume di 47.500 mc), con la ricettività di 500 posti letto.

Le conclusioni della Conferenza di Copianificazione riportano che: “La Conferenza, sulla base della documentazione trasmessa e visti i pareri pervenuti, ai fini della conformità con il PIT/PPR, in relazione alla fattibilità degli interventi proposti, prende atto delle criticità espresse nel parere del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del paesaggio con particolare riferimento alla I e III Invariante dell'Abaco ed alla direttiva 1.6 della Scheda d'ambito n 16 del PIT/PPR.

Per quanto sopra, in considerazione anche dell'elevato consumo di suolo proposto, la Conferenza raccomanda che nelle successive fasi procedurali venga riconsiderata l'intera previsione, riducendo le nuove volumetrie tenendo conto della consistenza dell'edificato esistente e focalizzando l'intervento sulla riqualificazione delle attuali strutture includendo le nuove edificazioni all'interno dei limiti dei villaggi esistenti.

Solo nel contesto della riqualificazione dell'esistente si potrà valutare l'opportunità e la sostenibilità di inserire edificazioni nella parte più a valle della zona di ampliamento proposta, tenendo conto delle criticità idrauliche evidenziate.

Si ricorda fin d'ora che nella specifica disciplina relativa alla previsione dovranno essere chiarite le tipologie turistico ricettive consentite ai sensi della LR n. 86/2016.”

Rispetto a quanto esaminato nella Conferenza di Copianificazione, la previsione adottata ha visto una diminuzione della ST oggetto di intervento, portata a 147.990 mq escludendo dall'ambito una porzione di terreno a nord ancora non trasformata e più panoramica, ma inserendo un'area olivata posta a sud est.

Anche la SE prevista risulta leggermente ridotta: 13.000 mq a destinazione turistico ricettiva e 2000 mq a destinazione direzionale e servizi e/o commerciale per pubblici esercizi e di vicinato.

Restano invariati i 500 posti letto.

È stata inoltre chiarita la tipologia turistico-ricettiva (attività di tipo alberghiero artt. 18 e 19 L.R. n. 86/2016), sono state date indicazioni sulle tipologie edilizie “strutture compatte, integrate e coerenti con il paesaggio rurale dei luoghi ed essere limitate a due piani fuori terra” ed è stato inserito un accenno alla riqualificazione dell'esistente “dovrà prevedere anche gli interventi di riqualificazione delle strutture turistiche già esistenti e la loro integrazione funzionale e formale architettonica alle nuove costruzioni”.

Nel contributo espresso in adozione, il Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio ha ribadito che: *“permangono profili di incoerenza rispetto alla specifica disciplina del PIT/PPR in quanto tale intervento appare ancora sovradimensionato”*.

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*.

Rispetto alla previsione adottata, in fase di controdeduzioni è stata ulteriormente ridotta la ST da 147.990 mq a 136.888 mq stralciando una porzione di area posta ad ovest al di sotto della strada con i filari di cipressi.

La SE ed il numero di posti letto previsti sono invece rimasti invariati.

Sono inoltre state integrate le *condizioni specifiche e regole insediative* prevedendo che il PA disciplini l'inserimento paesaggistico e la connotazione del margine, e inserendo indicazioni di maggiore dettaglio sulla localizzazione nell'area delle nuove strutture.

Visto quanto sopra riportato, la Conferenza rileva il permanere di alcune criticità rispetto ai contenuti del PIT/PPR che occorre chiarire attraverso le seguenti valutazioni:

- verificare la necessità di inserire una precisa norma di tutela e salvaguardia dell'area coltivata ad oliveto posta al margine del primo complesso edificato del Pelagone (Pelagone I), al di sotto del lago di Camporotondo;
- verificare la necessità di localizzare la nuova edificazione prioritariamente nei lotti liberi dell'area del complesso Pelagone II, utilizzando tipologie edilizie che assecondino la morfologia del rilievo e garantendo azioni di miglioramento dell'inserimento paesaggistico degli edifici esistenti;
- verificare la necessità di inserire la condizione che, conclusa la realizzazione degli edifici nei lotti liberi del Pelagone II, sia prioritariamente intrapresa la riqualificazione degli edifici esistenti del Pelagone I, anche per migliorarne l'inserimento paesaggistico;
- inserire la condizione che le volumetrie restanti (completati i lotti liberi del Pelagone II) siano attestate nella parte più bassa dell'area libera presente a nord ovest, lungo il fosso parallelo alla strada esistente, e che sia previsto un progetto di integrazione paesaggistica con ampie zone lasciate a verde.

La Conferenza sospende i lavori, rimandando la conclusione della valutazione dell'intervento At.r 4.01 Il Pelagone alla seduta successiva.

Alle ore 13:30 la Conferenza conclude la riunione e aggiorna i propri lavori alla seduta successiva, che si concorda di convocare per il 09/03/2022.

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



