



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

Quarta Seduta – 09/03/2022

Il giorno 09/03/2022, 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. 75066 del 24/02/2022.

- 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**, Arch. Vanessa Mazzini (delega Prot. Reg. 99642 del 10/03/2022 che si allega al presente verbale - 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

la **Provincia di Grosseto** è assente

Premesso che:

- Nelle date 01/12/2021, 17/02/2022 e 24/02/2022 si sono tenute le prime tre sedute della Conferenza;
- La Regione con nota prot. 75066 del 24/02/2022 ha trasmesso agli Enti competenti la convocazione della quarta seduta della Conferenza Paesaggistica di cui all'oggetto, indetta per la data odierna.

La Conferenza apre i lavori alle ore 09:50 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, del 17/02/2022 e del 24/02/2022.

La Conferenza dà atto del fatto che le integrazioni anticipate dall'A.C. per le vie brevi in data 14/02/2022 sono state acquisite al protocollo regionale con Prot. 82797 del 01/03/2022, l'elenco degli elaborati con le relative impronte digitali HASH è pertanto allegato al presente verbale (Allegato n.2).

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.

La Conferenza conclude la valutazione della SCHEDA NORMA At.r 4.01 Il Pelagone. Ampliamento e potenziamento del complesso turistico Il Pelagone

Ripercorsi i contenuti nella precedente seduta (24/02/2022), la Conferenza evidenzia la necessità di superare le criticità riscontrate attraverso le seguenti considerazioni:

L'inserimento dell'area ad oliveto posta a sud, in sostituzione dell'area di nord-ovest che la Conferenza di Copianificazione aveva prescritto di escludere, pone un interrogativo sulle previsioni della scheda relativamente a quest'area. Visti il valore paesaggistico dell'oliveto tradizionale, la panoramicità, e la funzione strategica come filtro tra la piattaforma turistico-ricettiva (TPS4) e il territorio rurale, la Conferenza ritiene che sia più opportuno escludere l'area olivata dal perimetro oggetto di trasformazione, piuttosto che inserire la norma di tutela e salvaguardia ipotizzata nella seduta precedente.

Verificato inoltre che i 15.000 mq di nuova SE previsti non sono realizzabili nelle aree identificate per la localizzazione della nuova edificazione, se non ricorrendo ad una densità e ad un numero di piani non coerente con il contesto, la

Conferenza chiede di ridurre la SE totale da 15.000 a 13.000 mq, in coerenza peraltro con quanto richiesto sia in fase di Copianificazione che di contributo all'adozione. Il mantenimento di una SE elevata potrebbe far pensare anche ad un futuro inserimento dell'area olivata nell'area edificabile.

L'A.C. chiarisce che non è mai stata intenzione del proponente edificare nell'area olivata, concorda pertanto sulla sua esclusione.

La Conferenza ritiene quindi necessario:

- escludere dal perimetro dell'area di trasformazione l'oliveta posta a sud ovest, al margine del primo complesso edificato del Pelagone (Pelagone I), al di sotto del lago di Camporotondo;
- ridurre di conseguenza la SE totale portandola a 13.000 mq, rapportandola alla ST destinata all'edificazione;
- 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;
- una volta conclusa la realizzazione degli edifici nei lotti liberi del Pelagone II, intervenire prioritariamente con la riqualificazione degli edifici esistenti del Pelagone I, anche migliorandone l'inserimento paesaggistico;
- localizzare la restante SE (completati i lotti liberi del Pelagone II) nella parte più bassa dell'area libera presente a nord ovest, lungo il fosso parallelo alla strada esistente, e prevedere un progetto di integrazione paesaggistica con ampie zone lasciate a verde.

La Conferenza chiede inoltre chiarimenti sul rapporto tra le previsioni della scheda norma e gli interventi previsti sull'edificato esistente dall'art. 86 delle NTA. Si segnala in particolare che il suddetto articolo prevede la possibilità di interventi di sostituzione edilizia, di ampliamento sino al 20% delle superfici esistenti destinate a servizi, di realizzazione di piscine.

Considerato che gli interventi previsti possono avere un notevole impatto paesaggistico e che la specifica scheda norma sul complesso del Pelagone ricomprende tutto l'edificato esistente, la Conferenza chiede che gli interventi previsti dall'articolo 86 delle NTA confluiscono nella scheda norma e facciano quindi parte del Piano Attuativo da questa previsto.

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.

La Conferenza procede quindi all'esame delle schede norma delle aree di trasformazione interessate da vincoli paesaggistici:

SCHEDA NORMA At.R 1.02 Le Valli di Filare. Nuovo villaggio turistico

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

La previsione ha come obiettivo *"la riqualificazione e la sistemazione del pendio collinare che si sviluppa a sud del villaggio minerario di Filare per l'insediamento di una nuova struttura da destinare a villaggio turistico e che sia in grado di qualificare anche l'offerta del Parco Nazionale delle Colline Metallifere. I manufatti e l'organizzazione insediativa della nuova struttura dovranno integrarsi ed essere coerenti, per forme e materiali, con il paesaggio e con la morfologia dei luoghi"*, interessa una ST di 11.663 mq nella quale si inserisce una SE da NE di 1.000 mq con destinazione direzionale e servizi e/o commerciale per pubblici esercizi di vicinato e una SE da NE di 2.500 mq con destinazione turistico ricettiva; la struttura turistica dovrà prevedere l'esercizio dell'attività di villaggio turistico (art. 25 della L.R. n. 86/2016) con una ricettività complessiva pari a 100 posti letto. La previsione è attuabile con Piano Attuativo convenzionato di iniziativa privata.

Le opere pubbliche previste sono:

- *Impianto di depurazione dei reflui con capacità tale da poter raccogliere anche gli scarichi della condotta esistente sulla via L. Ariosto;*

- *Svincolo sulla viabilità pubblica per la razionalizzazione e la diversificazione degli accessi al nuovo villaggio turistico e agli edifici posti su via L. Ariosto.*

La scheda prevede come condizioni specifiche e regole insediative:

"- Le strutture ricettive del villaggio turistico dovranno essere costituite bungalows in legno di un solo piano, dovranno presentare caratteristiche tali da non alterare la relazione estetico percettiva tra il centro storico di Gavorrano e gli oliveti tradizionali del versante collinare;

- Le piazzole, la viabilità interna e gli spazi aperti della struttura dovranno essere realizzate con manti tale da non ostacolare la capacità filtrante delle acque meteoriche nei suoli;

- Dovrà essere mantenuto un corridoio verde con funzione ecologica, lungo la via Dante Alighieri, a valle dell'ambito di trasformazione al fine di garantire la permeabilità con il territorio circostante e non produrre saldature delle parti urbanizzate;

- Dovranno essere eseguite, con opportune tecniche di ingegneria ambientale, le opere di sistemazione e messa in sicurezza dell'alveo del torrente posto al limite meridionale dell'ambito di trasformazione;
- Dovranno essere mantenuti i caratteri morfologici e fisici del versante collinare e dovrà essere prevista una adeguata dotazione di verde autoctono naturalizzato come filtro ecologico e fondale percettivo per la schermatura delle costruzioni;
- Il margine con il territorio aperto dovrà essere progettato prevedendo varchi e visuali e il rapporto percettivo con il contesto.

L'area è parzialmente interessata dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1 lettera g) del D.lgs 42/2004 "i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dal D.lgs n. 227/2001".

La previsione è stata oggetto di Conferenza di Copianificazione in data 10/05/2019, le conclusioni della Conferenza hanno rilevato che: "Si ritiene l'intervento conforme alla specifica disciplina del PIT a condizione che siano recepiti i contenuti dei pareri espressi dai settori regionali ed in particolare:

- sia tutelata la relazione tra il centro storico di Gavorrano ed il paesaggio agrario circostante caratterizzato dalla presenza di oliveti tradizionali;
- al fine di non creare saldature della parte urbanizzata di Filare sia lasciato un corridoio verde lungo via Dante Alighieri al fine anche di garantire la permeabilità funzionale con il territorio circostante nonché la tutela dei valori estetico-percettivi del contesto paesaggistico, evitando possibili saldature tra le due parti del territorio urbanizzato;
- le volumetrie relative ai servizi ed alle attività commerciali siano localizzati il più possibile in prossimità di via Dante Alighieri, ovvero nella parte più bassa dell'area d'intervento;
- al fine di un adeguato inserimento contestuale, occorre prevedere, per la realizzazione di tale struttura turistica, il mantenimento dei caratteri fisici e morfologici del territorio e prevedere una adeguata dotazione di verde autoctono o naturalizzato come filtro ecologico e fondale percettivo, perseguendo così obiettivi qualitativi per l'assetto complessivo dell'area."

Il Contributo espresso del Settore Tutela, Riquadificazione e Valorizzazione del Paesaggio per la suddetta Conferenza di Copianificazione riporta: "Per quanto attiene la sua estensione, l'intervento - qualora realizzato in forma di enclave chiusa verso l'esterno - determina una saldatura tra due lembi del TU, con la conseguente interclusione di un'area rurale all'interno del perimetro urbanizzato.

Per quanto riguarda la sua localizzazione, la previsione si sviluppa lungo la viabilità che collega Gavorrano-Bagno-Forni; a tal proposito si richiama la Direttiva 1.5 della Disciplina d'Uso della Scheda d'ambito finalizzata a "... preservare i varchi ineditati esistenti, con particolare riferimento alle aree ricomprese tra Gavorrano-Bagni-Forni di Gavorrano."

In relazione alla tutela paesaggistica per la presenza del bosco (lett. g) D.Lgs 42/2004) si richiama tra gli obiettivi della Disciplina dei beni paesaggistici "garantire che gli interventi di trasformazione non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e non ne compromettano i valori ecosistemici, storico-culturali ed estetico-percettivi"-

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che la previsione debba essere ridimensionata e disciplinata al fine di garantire la permeabilità funzionale con il territorio circostante nonché la tutela dei valori estetico-percettivi del contesto paesaggistico."

La previsione adottata ha recepito parte delle prescrizioni della Conferenza di Copianificazione, inserite come condizioni specifiche nella scheda norma, ma non vi è stato alcun ridimensionamento.

Nel contributo espresso in adozione, il Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio ha chiesto "chiarimenti in merito al recepimento delle condizioni espresse in sede di Copianificazione in quanto l'intervento così come adottato sembra averle recepite solo parzialmente".

Rispetto alla previsione adottata, in sede di controdeduzioni, sono state integrate le regole insediative, con l'inserimento delle condizioni per la conformità al PIT/PPR espresse in sede di Copianificazione. Non vi è stata però alcuna riduzione delle superfici né della ricettività.

L'A.C. segnala che l'intervento è stato proposto in una procedura di manifestazione di interesse e che risponde alla necessità dell'Amministrazione di fornire adeguata accoglienza per i visitatori del Parco Minerario. Evidenzia inoltre che l'area individuata, pur essendo attualmente coltivata ad oliveto, presenta condizioni di degrado e, vista l'interclusione tra due lembi di territorio urbanizzato, è difficilmente sfruttabile a fini agricoli.

Considerato quanto sopra esposto, la Conferenza ritiene che la previsione continui a presentare criticità rispetto alla specifica disciplina del PIT/PPR e che pertanto al fine di renderla coerente, in aggiunta a quanto stabilito dalla Conferenza di Copianificazione, sia necessario:

- rivedere la tipologia di struttura turistico-ricettiva, concentrando l'edificato in prossimità di via Dante Alighieri, dove è già presente un lembo di tessuto urbanizzato, ed escludendo la possibilità di occupare la restante parte dell'area con piazzole e bungalow;
- indicare nella scheda la tipologia e l'altezza massima degli edifici;
- predisporre uno schema grafico che contenga:
 - l'individuazione dei coni visivi da salvaguardare verso il centro storico di Gavorrano e verso gli edifici minerari di Filare,
 - la localizzazione e disposizione degli edifici,
 - l'individuazione di una fascia verde di filtro.

La Conferenza invita anche l'A.C. ad effettuare un ragionamento sulla viabilità di accesso all'area, l'intervento può infatti essere occasione per la riqualificazione della viabilità parzialmente realizzata ai limiti dell'area oggetto di trasformazione.

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, opportunamente modificati in coerenza con le indicazioni della Conferenza sulla previsione.

SCHEDA NORMA At.R 1.04 La Finoria. Potenziamento della struttura ricettiva comunale Camping La Finoria

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

La previsione ha come obiettivo *“la riqualificazione ed il potenziamento della ricettività e dei servizi finalizzati alla valorizzazione imprenditoriale e immobiliare della struttura ricettiva comunale “Camping La Finoria” tale da renderla competitiva e in grado di attrarre la domanda di ospitalità legata ai valori paesaggistici, culturali e dei prodotti enogastronomici del territorio. Gli interventi di riorganizzazione insediativa dovranno integrarsi con il paesaggio e con la morfologia dei luoghi ed essere coerente con le strutture già esistenti”*, interessa una ST di 73.067 mq nella quale si inserisce una SE di 1.300 mq con destinazione direzionale e servizi e/o commerciale per pubblici esercizi e di vicinato (non incide sulla capacità insediativa del P.S. in quanto essa è riferita alla superficie esistente del L.E.A) ed una SE di 1.000 mq con destinazione turistico ricettiva (non incide sulla capacità insediativa del P.S. in quanto essa è riferita alle superfici esistenti oggi destinate a servizi e attività commerciali).

La previsione è attuabile mediante Piano Attuativo convenzionato. *Il Piano Attuativo dovrà disciplinare l'organizzazione insediativa e il numero massimo ammissibile di installazione di roulotte, case mobili/bungalows, 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: *“Adeguamento dello svincolo di accesso alla struttura ricettiva dalla strada comunale della Finoria”*.

La scheda prevede come condizioni specifiche e regole insediative:

“- L'edificio oggi utilizzato come Laboratorio di Educazione Ambientale potrà essere oggetto di interventi di ristrutturazione conservativa con cambio d'uso a destinazione direzionale e servizi e/o commerciale per pubblici esercizi e di vicinato.

- Sugli altri edifici che accolgono i servizi e le attività commerciali del campeggio è ammessa la demolizione e la successiva ricostruzione anche con ingombro e sedime diverso da quello attuale.

- A seguito della possibilità di insediare le attività direzionali, di servizio e/o commerciali per pubblici esercizi e di vicinato nella struttura oggi occupata dal Laboratorio di Educazione Ambientale, per le superfici oggi utilizzate per tali funzioni è ammessa la riconversione verso le attività turistico ricettive, fermo restando il limite massimo ammissibile dei posti letto, delle piazzole e del rapporto tra quest'ultime e la possibilità di installazione di roulotte, case mobili/bungalows, camper e relativi accessori da fissare nel piano attuativo.

- Le piazzole, la viabilità interna e gli spazi aperti della struttura esistente dovranno essere realizzate con manti tali da non ostacolare la capacità filtrante delle acque meteoriche nei suoli.

- Gli interventi ammessi dovranno garantire il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

- Le aree boscate presenti all'interno della struttura esistente devono essere interessate da un piano forestale di manutenzione tale da promuovere tecniche selvicolturali volte a contenere e/o contrastare la diffusione di specie aliene e invasive.

- Dovranno essere evitati interventi di artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive tali da ridurre i livelli di qualità e naturalità degli ecosistemi, alterare i rapporti figurativi consolidati del paesaggio forestale e la compromissione dei valori estetico percettivi.

- Dovranno essere previsti interventi di recupero e manutenzione della sentieristica interna alle formazioni forestali".
L'area è parzialmente interessata dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1 lettera g) del D.lgs 42/2004 "i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dal D.lgs n. 227/2001".

Nel contributo espresso in adozione, il Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio ha chiesto *"chiarimenti in riferimento alla consistenza del patrimonio edilizio esistente totale al fine di verificare la sostenibilità dei cambi di destinazione d'uso"*

Nel contributo espresso in adozione, il Settore Tutela, Riqualficazione e Valorizzazione del Paesaggio ricorda che per gli interventi ricadenti in area vincolata da realizzare mediante Piano Attuativo l'art. 4, comma 5 dell'Accordo tra Regione e MIBACT dispone *"5. La verifica di conformità/adeguamento al PIT-PPR della previsione di piani attuativi, comunque denominati, contenuta nel Piano operativo, o nel Regolamento urbanistico, o in loro Varianti generali, viene operata in sede di procedimento di conformazione/adeguamento del Piano operativo, del Regolamento urbanistico, o di loro Varianti generali, a condizione che tali strumenti siano provvisti di appositi elaborati atti ad illustrare i criteri e le modalità di inserimento paesaggistico degli interventi ivi previsti da attuare mediante piani attuativi comunque denominati; tali elaborati dovranno contenere riferimenti puntuali a Direttive e Prescrizioni contenute nella Disciplina dei Beni Paesaggistici. La Conferenza potrà stabilire direttive, condizioni e prescrizioni da adottare nella successiva redazione di tali piani attuativi."*

Rispetto alla previsione adottata sono state specificate più chiaramente le superfici di riuso e sono state integrate le condizioni specifiche e regole insediative, in particolare in relazione all'area vincolata paesaggisticamente.

Trattandosi di un'attività di campeggio esistente, la Conferenza chiede chiarimenti sulla corrispondenza del perimetro attuale del campeggio con il perimetro individuato dalla scheda di trasformazione.

L'A.C. dichiara che il perimetro dell'ambito di trasformazione individuato nella scheda norma corrisponde esattamente al perimetro dell'attuale campeggio, peraltro la verifica è stata effettuata recentemente in occasione della vendita da parte del Comune ad un privato.

La Conferenza chiede inoltre conferma del fatto che l'intervento riguardi unicamente il recupero di superfici esistenti.

L'A.C. conferma che si tratta solo di recupero: si prevede la riconversione dell'originaria struttura del laboratorio di educazione ambientale in servizi e attività commerciali del campeggio e, di conseguenza, la possibilità di trasformare gli edifici oggi destinati a servizi in strutture per la ricettività, prevedendo per questi ultimi la demolizione e ricostruzione.

La Conferenza, in relazione alla possibilità di demolizione e successiva ricostruzione anche con ingombro e sedime diverso da quello attuale prevista per gli edifici che accolgono i servizi e le attività commerciali del campeggio, chiede che sia specificata nella scheda l'area all'interno della quale può avvenire la ricostruzione. Si concorda che sia necessario escludere da tale area tutta la parte vincolata paesaggisticamente ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g) del D.lgs 42/2004.

Come per la scheda At.r 4.01 Il Pelagone, la Conferenza chiede inoltre che gli interventi previsti sull'edificio esistente dall'art. 86 delle NTA confluiscono nella scheda norma e facciano quindi parte del Piano Attuativo da questa previsto.

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.

SCHEMA NORMA At.U 5.05 Grilli Riqualficazione dell'area e potenziamento dei servizi per la salute della persona su via delle Strette

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

La previsione ha come obiettivo *"il potenziamento e l'ampliamento della farmacia esistente con nuove attività commerciali e ambulatori medici da realizzare mediante il recupero di volumetrie esistenti. Gli interventi consentiranno di eliminare lo stato di degrado dell'area causato dalla presenza di strutture fatiscenti e in fase avanzata di crollo."*, interessa una ST di 1.883 mq nella quale si inserisce una SE di 100 mq con destinazione residenziale (Non incide sulla capacità insediativa del P.S., è la superficie ricompresa negli edifici esistenti aventi già destinazione residenziale) e una SE di 900 mq con destinazione direzionale e servizi e/o commerciale per pubblici esercizi e di vicinato (incide sulla capacità insediativa del P.S. solo per mq 800 nella categoria del riuso, mq 100 è la superficie dell'edificio esistente avente già la destinazione commerciale).

Le opere pubbliche previste sono:

"- Parcheggio pubblico della superficie di almeno mq 100 con accesso dalla via delle Strette.

- Svincolo sulla via delle Strette per l'accesso alle nuove superfici commerciali e di servizio."

La scheda prevede come condizioni specifiche e regole insediative:

"- La realizzazione dell'intervento dovrà comportare la realizzazione di un unico organismo edilizio

- Sugli edifici esistenti è ammessa la demolizione e la successiva ricostruzione anche con ingombro e sedime diverso da quello attuale.
- Le nuove costruzioni non potranno superare l'altezza massima di due piani fuori terra.
- Gli interventi edilizi non dovranno compromettere gli attuali varchi visivi verso il territorio rurale e le aree naturali dell'argine del Fiume Sovata.
- L'area a ridosso dell'argine del Fiume Sovata dovrà essere destinata a verde privato e mantenuta allo stato naturale per non compromettere la sua funzione di connessione ecologica. Le sistemazioni esterne dovranno, altresì, garantire la continuità dell'ecosistema e della qualità delle fasce ripariali.
- Gli interventi non dovranno pregiudicare l'accessibilità delle aree ai piedi dell'argine del Fiume Sovata e la possibilità della gestione sostenibile delle periodiche attività di taglio della vegetazione ripariale.
- Non dovrà essere compromessa la capacità filtrante delle aree. In particolare le nuove aree di sosta conseguenti alla realizzazione dell'intervento non devono comportare aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e devono essere realizzate con materiali ecocompatibili, evitando l'uso di strutture in muratura o calcestruzzo.”.

L'area è interamente interessata dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1 lettera c) del D.lgs 42/2004 “i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna”.

Il contributo espresso in adozione dal Settore Pianificazione riporta: “Si segnala che nelle tabella relativa al dimensionamento della Relazione è stato inserito 900 mq relativamente alla destinazione commercio al dettaglio/direzionale di servizio e 100 in non “incidente”, anziché 800 mq come nella tabella del dimensionamento”.

Il contributo espresso in adozione dal Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio riporta: “si propone di integrare le disposizioni contenute nelle Scheda con indirizzi, anche di tipo grafico relativi ad allineamenti, mantenimento di varchi visuali, elementi progettuali funzionali a garantire il rispetto delle prescrizioni dei Beni Paesaggistici”

Rispetto alla previsione adottata è stata ridotta la ST oggetto della trasformazione (precedentemente era di 1.921 mq) e sono state integrate le condizioni specifiche e regole insediative con particolare riferimento alla tutela dell'ecosistema fluviale.

La Regione segnala che nella scheda norma manca l'indicazione delle modalità di attuazione dell'intervento.

La Conferenza, in relazione alla previsione di demolizione e successiva ricostruzione, anche con ingombro e sedime diverso, dei due edifici per ottenere un unico organismo edilizio, chiede che la scheda indichi dove questa ricostruzione dovrà avvenire.

L'A.C. chiarisce che la ricostruzione avverrà in prossimità dall'attuale farmacia, allontanandosi quindi dall'argine del fiume Sovata.

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 4.06 San Giuseppe. Completamento dell'area produttiva artigianale

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

La previsione ha come obiettivo “il potenziamento dell'area produttiva per l'artigianato locale di Forni / San Giuseppe attraverso l'utilizzazione delle aree libere interne alla piattaforma edificata. L'insediamento dei nuovi lotti consentirà il trasferimento di attività incongrue oggi dislocate nelle aree di Gavorrano e Bagno di Gavorrano”, interessa una ST di 8.981 mq nella quale si inserisce una SE di 3000 mq con destinazione industriale ed artigianale (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: “Parcheggio pubblico della superficie di almeno mq 500 posto lungo la via dell'Argento.”

La scheda prevede come condizioni specifiche e regole insediative:

“- Uno dei nuovi lotti edificati dovrà essere destinato alla realizzazione dei nuovi magazzini comunale per consentirne il trasferimento e la liberazione dell'area oggetto della previsione di trasformazione At.U 1.03.

- Il progetto dovrà qualificare il margine con il territorio rurale circostante attraverso la previsione di una “cintura verde” in grado di assorbire il passaggio tra il territorio urbanizzato e quello rurale.

- Nell'insediamento delle nuove strutture dovrà essere previsto l'impiego di tecniche ecosostenibili e di impianti per la produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico e minieolico)”.

L'area è in piccolissima parte interessata dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1 lettera c) del D.lgs 42/2004 "i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna".

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 la ST è stata ridotta dai precedenti 11.684 mq agli attuali 8.981 mq stralciando la porzione più a nord, è rimasta invece invariata la SE; sono inoltre state integrate le *condizioni specifiche e regole insediative* riportate nella scheda.

La Conferenza, considerato che la porzione interessata dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1 lettera c) ha una superficie di circa 100 mq, suggerisce all'A.C. di valutare di escludere tale porzione dal perimetro dell'area di trasformazione. L'A.C. concorda che sia opportuno escludere tale porzione, che non influisce sulla realizzabilità della previsione ma che comporterebbe un aggravio procedurale.

La Conferenza evidenzia che l'area oggetto della previsione e quella immediatamente a nord erano classificate nel PS come *SI Spazi ineditati interclusi in area urbana*; a questo proposito ritiene opportuno che le condizioni specifiche e regole insediative riportate nella scheda siano indirizzate alla riqualificazione della limitrofa piattaforma industriale-artigianale (TPS2) più che alla riqualificazione del margine con il territorio aperto, che non interessa direttamente l'area. 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.

Concluso l'esame delle schede norma relative agli ambiti di trasformazione, la Conferenza passa all'esame delle NTA, anche in relazione a quanto espresso nella parte I del Documento di Conformazione che dà conto del recepimento della disciplina del PIT/PPR

Artt. 25 e 26 Tessuti storici

In relazione a quanto espresso nei commi 7 e 8 dell'art. 25 e nei commi 8 e 9 dell'art. 26, la Conferenza chiede chiarimenti su quale elaborato cartografico identifichi gli *immobili di interesse storico architettonico* e gli *edifici di epoca recente di valore scarso o nullo ed incoerenti con i connotati tipologici e formali architettonici del patrimonio edilizio esistente del tessuto storico*.

I progettisti chiariscono che tali individuazioni sono effettuate nelle tavole in scala 1:2000 relative ai centri urbani (*Tav.2.1-Gavorrano, Tav.2.2-Filare-Ravi-Giuncarico, Tav.2.3-Caldana, Tav.2.4-Bagno di Gavorrano, Tav.2.5-San Giuseppe-Potassa-Bivio Ravi, Tav.2.6-Basse di Caldana-Grilli-Castellaccia*) e corrispondono alle voci di legenda *"Edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo nei tessuti storici"* e *"Edifici soggetti a ristrutturazione edilizia ricostruttiva nei tessuti storici"*.

Per maggiore chiarezza, la Conferenza suggerisce di riportare in legenda questa sotto-articolazione del tessuto storico anche in relazione al tessuto Ts1, per evitare che sembri riferita unicamente al tessuto Ts2.

Artt. da 27 a 32 Tessuti della città contemporanea

La Conferenza suggerisce di inserire nell'articolo 27 la norma di raccordo tra i tessuti individuati nel PS e quelli individuati nel PO, la cui necessità era stata anticipata nella prima seduta. Chiede inoltre che il riferimento agli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee riportati nell'*Abaco delle Invarianti Strutturali* del PIT/PPR sia riportato anche negli artt. 28, 29 e 30, come già fatto per gli articoli 31 e 32.

I progettisti chiariscono che la norma di raccordo sarà inserita nell'articolo 27 e anticipata anche nell'articolo 23. In relazione agli obiettivi specifici dei morfotipi della III invariante, chiariscono che sono stati inseriti nei tessuti per i quali sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica.

La Conferenza, in considerazione del fatto che per tutti i tessuti sono comunque previsti interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia, addizione volumetrica, nonché interventi pertinenziali, ritiene opportuno inserire in tutti gli articoli il riferimento agli obiettivi specifici dell'*Abaco*, obiettivi che in certi casi sono riferibili anche ad interventi diversi dalla ristrutturazione urbanistica.

Artt. da 33 a 35 Tessuti della città produttiva

La Conferenza evidenzia anche in questo caso la necessità di inserire una norma di raccordo tra i tessuti individuati nel PS e quelli individuati nel PO, nonché di inserire anche nell'articolo 35 il riferimento agli obiettivi specifici dei morfotipi della III invariante.

Artt. 53 e 54 Ambiti di trasformazione di iniziativa pubblica e Ambiti di trasformazione di iniziativa privata

A seguito dell'analisi svolta sulle schede norma degli ambiti di trasformazione, si suggerisce di verificare l'inserimento delle schede nell'uno o nell'altro elenco.

Art. 56 Ambito della riqualificazione insediativa del centro urbano di Bagno di Gavorrano

Il contributo all'adozione del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio riporta: *"Si richiedono maggiori dettagli rispetto a tale previsione per cui si riterrebbe utile una scheda norma. Si ricorda infatti che ai sensi dell'art. 95 comma 3 lettera a) il piano operativo individua e definisce gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi di cui al titolo V, capo II; si ricorda inoltre che le previsioni che si realizzano mediante piani attuativi, o progetti unitari convenzionati di iniziativa pubblica o privata sono soggetti a decadenza quinquennale."*

A seguito del suddetto contributo è stato inserito nella norma il comma 6: *"Qualora il Piano Attuativo di iniziativa pubblica contempli ambiti di trasformazione ed interventi edilizi non contemplati dal Piano Operativo esso potrà essere approvato con le procedure della variante semplificata previste dagli artt. 30 e 32 della L.R. n. 65/2014 e costituirà contestuale aggiornamento del Piano Operativo stesso"*.

La Regione chiede di riformulare il comma citato al fine di rendere chiaro il fatto che l'inserimento di un ambito soggetto a Piano Attuativo per il quale non è attualmente presente una specifica scheda norma nel PO comporti di per sé la necessità di una variante.

Art. 61 Nuclei di matrice rurale

La Conferenza chiede chiarimenti sulla corrispondenza dei nuclei disciplinati dal presente articolo ai nuclei rurali di cui all'art 65 della LR 65/2014.

Verificato che i *"nuclei di matrice rurale"* elencati nell'articolo in esame corrispondono a quelli individuati nella cartografia e nella disciplina del PS come *"Nuclei rurali"*, la Conferenza chiede che la nomenclatura del PO sia uniformata a quella del PS e della citata LR.

Art. 74 Interventi che comportano la mutazione della destinazione d'uso agricola del patrimonio edilizio esistente

In riferimento all'aggiunta, effettuata in sede di controdeduzioni, al comma 1 del presente articolo, che prevede la possibilità di attuazione degli interventi di mutazione della destinazione d'uso agricola anche da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, la Regione suggerisce di rivedere la collocazione di tale possibilità all'interno delle NTA, in quanto l'articolo in esame fa parte del Capo I denominato *"Trasformazioni attuate dall'imprenditore agricolo"*.

Art. 80 Nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale

In relazione alle modifiche apportate ai commi 2 e 3 in sede di controdeduzioni, la Regione segnala che l'art. 12 del regolamento 63/R/2016 prevede che:

"1. Nei casi previsti e disciplinati dagli strumenti della pianificazione urbanistica comunali, la realizzazione dei manufatti necessari per l'agricoltura amatoriale è consentita, previa presentazione della SCIA allo sportello unico del Comune da parte del proprietario del fondo o altro soggetto avente titolo a condizione che non comporti alcuna trasformazione permanente sul suolo e che tali manufatti:

a) siano realizzati in legno, con altri materiali leggeri anche tradizionali tipici della zona;

b) siano semplicemente ancorati al suolo, senza opere murarie salvo diverse disposizioni contenute nella disciplina comunale del territorio rurale;

c) non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.

2. Qualora la disciplina comunale preveda la possibilità di realizzare i manufatti di cui al presente articolo con modalità costruttive diverse da quelle indicate al comma 1, lettere a) e b), la loro realizzazione è soggetta a permesso di costruire.

3. Ove gli strumenti della pianificazione urbanistica comunali prevedano la possibilità di realizzare i manufatti di cui al presente articolo, la disciplina comunale del territorio rurale definisce in particolare:

a) i requisiti che danno diritto all'installazione di tali annessi;

b) le caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali dei manufatti anche in relazione alla tipologia del titolo abilitativo richiesto;

c) le superfici fondiarie minime contigue necessari e per l'installazione dei manufatti anche con riferimento alle effettive esigenze di utilizzo;

d) le parti del territorio rurale nelle quali è consentita l'installazione dei manufatti di cui al presente articolo al fine di garantire il mantenimento dell'attività agricola e la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio rurale e assicurare, al

contempo, la tutela di immobili ed aree di rilevante interesse paesaggistico o ambientale, in attuazione dell'articolo 92, comma 3, lette r a e) della l.r. 65/2014 (...)"

La Conferenza ritiene pertanto che la norma debba essere allineata ai contenuti del regolamento 63/R/2016 sopra riportati.

Art. 83 Interventi ammessi nei nuclei di matrice rurale.

Riguardo alla denominazione dei nuclei, la Conferenza ribadisce quanto detto sull'art. 61.

La Conferenza chiede inoltre di chiarire dove è riportata la classificazione degli edifici che compongono tali nuclei richiesta dal comma 1 dell'art. 65 della LR 65/2014 e se le norme prevedono una graduazione degli interventi ammessi sulla base della suddetta classificazione.

I progettisti chiariscono che il PO non contiene una classificazione degli edifici costituenti i nuclei rurali, sono però stati identificati nell'elaborato *Elenco edifici tutelati nel territorio rurale* gli edifici di interesse monumentale e storico architettonico. Per tutelare il patrimonio insediativo dei nuclei rurali non sono ammessi interventi di nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica e sono date specifiche condizioni per gli ampliamenti volumetrici e per gli interventi pertinenziali.

In relazione al comma 4, che contiene ulteriori condizioni per gli interventi all'interno del nucleo rurale di Castel di Pietra, soggetto al vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D. Lgs. n. 42/2004, la Conferenza ribadisce la necessità, già evidenziata nella prima seduta, di estendere il richiamo ai contenuti della scheda di vincolo anche a direttive e prescrizioni.

Art. 84 Interventi ammessi nei compendi minerari

Il contributo all'adozione del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio ha evidenziato le medesime considerazioni fatte per l'articolo 56, anche in questo caso in sede di controdeduzioni è stato modificato il comma 2 con l'aggiunta del periodo *"Qualora il Piano Attuativo contempli ambiti di trasformazione ed interventi edilizi non contemplati dal Piano Operativo esso potrà essere approvato con le procedure della variante semplificata previste dagli artt. 30 e 32 della L.R. n. 65/2014 e costituirà contestuale aggiornamento del Piano Operativo stesso"*.

La Regione ribadisce la necessità di riformulare il comma citato al fine di rendere chiaro il fatto che l'inserimento di un ambito soggetto a Piano Attuativo per il quale non è attualmente presente una specifica scheda norma nel PO comporti di per sé la necessità di una variante; ricorda inoltre che ai sensi dell'art. 30 c. 2 della LR 65/2014 sono definite varianti semplificate al PO le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato.

Art. 86 Interventi ammessi nelle strutture ricettive per il turismo

In relazione ai commi 2, 3 e 4, per quanto riguarda le strutture ricettive del Pelagone e della Finoria, la Conferenza evidenzia la necessità di traslare questa disciplina all'interno delle relative schede norma.

La Conferenza segnala inoltre un refuso al comma 5 laddove si riporta che *"dovranno essere poste in opera manti e pavimentazioni tali da ridurre la quantità delle superfici filtranti esistenti"*.

Art. 88 Interventi ammessi nelle aree estrattive

In relazione a quanto inserito nel comma 4 della presente norma a seguito del contributo all'adozione del Settore Tutela, Riquilificazione e Valorizzazione del Paesaggio, la Conferenza ritiene che i riferimenti ai contenuti della scheda del D.M. 07/02/1977 G.U. n. 64/1977 e del D.M. 20/04/1977 G.U. 144 del 1977 sulla Cava della Bartolina debbano essere riferiti non solo agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ma anche all'attività di escavazione.

La Conferenza chiede pertanto che la norma sia integrata. A tal fine si ricordano in particolare l'obiettivo 1.a.2, le direttive 1.b.1, 2.b.1 e 4.b.2 e la prescrizione 4.c.1 della Scheda di cui al D.M. 07/02/1977 G.U. n. 64/1977; l'obiettivo 1.a.1, le direttive 1.b.1 e 4.b.3 e la prescrizione 4.c.1 della Scheda di cui al D.M. 20/04/1977 G.U. 144 del 1977.

Art. 89 Disposizioni comuni e generali

Il comma 5 della presente norma riporta: *"Ogni aggiornamento delle presenti Norme e degli elaborati del Piano Operativo per sopravvenute disposizioni statali o regionali in materia di integrità fisica del territorio è effettuato con semplice Deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante urbanistica al Piano Operativo stesso. E' fatta salva la preventiva acquisizione di pareri, nulla-osta o atti di assenso dovuti dalle autorità competenti."*

La Regione suggerisce di fare esplicito riferimento all'articolo 21 della LR 65/2014, che definisce le casistiche nelle quali è possibile variare gli strumenti della pianificazione urbanistica e territoriale mediante un'unica deliberazione.

In relazione alle verifiche di conformità con le disposizioni della Scheda del vincolo di cui al D.M. 07/02/1977, G.U. n. 64/1977 e della Scheda di vincolo di cui al D.M. 20/04/1977 G.U. 144 del 1977 riportate nel Documento di conformatore Parte I- La verifica sui vincoli, la Conferenza segnala che:



Il PO non individua nelle tavole le aree di pertinenza paesaggistica dei beni culturali ricadenti all'interno delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico (art. 4 comma 2 lettera a)) dell'elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT/PPR.

In particolare si evidenzia che nella Scheda del vincolo di cui al D.M. 07/02/1977 G.U. n. 64/1977 l'obiettivo 3.a.2 riporta: "Tutelare e valorizzare i resti della Diga dei Muracci e l'area circostante, al fine di salvaguardarne l'integrità storico culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria", le direttive 3.b.2, 3.b.3 e 3.b.4 riportano: "Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: Individuare specifici ambiti di rispetto del patrimonio architettonico costituito dai resti della Diga dei Muracci. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a conservare l'integrità dei resti della diga dei Muracci, promuovendo interventi che garantiscano un'adeguata valorizzazione dell'area", la prescrizione 3.c.1. riporta: "Non sono ammessi interventi che alterino le caratteristiche storico architettoniche del manufatto nonché le sue relazioni figurative con l'area circostante"

La Conferenza chiede pertanto di effettuare tale individuazione cartografica e di integrare le norme con la relativa disciplina.

In relazione alle verifiche di conformità per i vincoli di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 riportate nel Documento di conformazione Parte I- La verifica sui vincoli, la Conferenza segnala che:

- la verifica relativa ai territori contermini ai laghi è rivolta solo al Lago Grande del Pelagone, mentre, a seguito di quanto verificato in sede di tavolo tecnico del 22/02/2022, nel territorio comunale sono presenti altri laghi generatori di vincolo;

La Conferenza chiede pertanto di integrare il documento con le verifiche mancanti.

La Regione, in relazione ai contributi all'adozione dei settori regionali, segnala infine che:

- il contributo del Settore pianificazione e controlli in materia di cave non è stato controdedotto. A seguito di un confronto con tale settore si chiarisce che l'obiettivo del contributo era evidenziare la presenza dell'area MOS affinché fosse riportata nelle tavole del piano e fosse inserita la relativa disciplina di tutela nelle norme, in conformità con la disciplina del PRC. Il Settore segnala che il contributo è stato espresso a PRC adottato, il piano è stato poi approvato il 21/07/2020, per l'adeguamento degli strumenti comunali si rimanda al Titolo III della *Disciplina di Piano* del PRC. Il Settore si rende disponibile per eventuali chiarimenti.
- Il punto 4) del contributo del Settore Forestazione. Usi Civici. Agroambiente non è stato controdedotto.
- Si ribadisce inoltre quanto espresso nel contributo del Settore Pianificazione del Territorio relativamente alle tabelle del dimensionamento; a tal proposito si segnala anche che non sono state aggiornate le tabelle inserite nel Rapporto Ambientale.

Alle ore 13:20 la Conferenza conclude i lavori.

Si concorda di convocare una ulteriore seduta in data 26/04/2022 al fine di verificare il recepimento delle richieste della Conferenza prima dell'approvazione del piano.

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

