

COMUNE DI GAVORRANO

PIANO OPERATIVO

Adottato con deliberazione C.C. n. 9 del 06/04/2020

Approvato definitivamente (con riadozione di 3 ambiti di trasformazione) con deliberazione C.C. n. 51 del 21/11/2022

Schede degli ambiti di trasformazione At.R 1.01 Podere Inferno, At.R 1.02 Le Valli Filare e At.U 5.06 Grilli,

Sindaco: Stefania Ulivieri

*Responsabile del
Procedimento:* Giampaolo Romagnoli

*Garante dell'informazione
e della partecipazione:* Francesca Tosi

Progettisti: Stefano Giommoni

Indagini geologiche: Alessandro Maggi

**DOCUMENTO TECNICO DELLE CONTRODEDUZIONI
ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE A SEGUITO
DELLA RIADOZIONE DELLE SCHEDE DEGLI AMBITI DI
TRASFORMAZIONE (At.R 1.01 PODERE INFERNO, At.R
1.02 LE VALLI FILARE E At.U 5.06 GRILLI)**

Novembre 2024

RIEPILOGO E TIPOLOGIA DELLE OSSERVAZIONI AL PO PERVENUTE.

N.	Osservante	Tipologia
01	Provincia di Grosseto Area Edilizia, Territorio e Ambiente Servizio Mobilità, Territorio e Ambiente	Contributo al piano operativo di ente coinvolto nel procedimento
02	Società Abitare in Toscana Srl	Osservazione al piano di soggetto privato
03	Società Semplice Alpe Tosca	

CONTRODEDUZIONI AI CONTRIBUTI AL PROGRAMMA PERVENUTI DAGLI ENTI PUBBLICI.

Osservazione n. 01 Provincia di Grosseto Area Edilizia, Territorio e Ambiente Servizio Mobilità, Territorio e Ambiente.
(articolata in 4 punti).

Osservazione n. 01 – Provincia di Grosseto, Area Edilizia, Territorio e Ambiente, Servizio Mobilità, Territorio e Ambiente

Punto	Contenuto	Valutazioni
1.1	Scheda ambito di trasformazione At.R 1.01 Podere Inferno A proposito della coerenza con i criteri di cui al c.6 della Scheda 9 A del P.T.C. che prevede <i>“per gli edifici di pregio storico-architettonico segnalati dagli S.P.T. o nelle carte del S.I.T.P. sul vincolo paesaggistico, o notificati e vincolati, o comunque antecedenti al 1915 e con caratteristiche architettoniche originarie ancora integre, sarà opportuno inibire le opere di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia suscettibili di recare alterazione alle caratteristiche architettoniche suddette; per tutti gli altri interventi ammessi, saranno definite regole per l'utilizzo di tecniche e materiali tradizionali, il rispetto dei caratteri architettonici originari, le sistemazioni ambientali, la realizzazione con modalità di mimetismo e di schermatura di impianti tecnologici”</i>.	Per l'edificio esistente, il podere Inferno per l'appunto, la scheda, At.R 1.01, nella sezione <i>“Condizioni specifiche e regole insediative”</i>, detta specifiche condizioni per l'attuazione delle opere, limitando gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa, così come disciplinata dall'articolo 13, delle Nta del piano operativo. Per l'immobile, quindi, non si ammettono interventi di ristrutturazione urbanistica né di <i>“ristrutturazione edilizia suscettibili di recare alterazione alle caratteristiche architettoniche”</i>. Tanto è vero che sempre nella stessa sezione della scheda si impone che <i>“gli interventi di trasformazione del fabbricato esistente dovranno conservare il carattere rurale dell'impianto tipologico con l'impiego di materiali e repertori della tradizione costruttiva rurale”</i>.

Proposta tecnica della controdeduzione:

Non accoglimento, la disciplina della scheda appare coerente con quanto contenuto al comma 6, della Scheda 9A del Ptc della Provincia di Grosseto.

Attività conseguente di aggiornamento degli atti:

Nessuna.

Osservazione n. 01 – Provincia di Grosseto, Area Edilizia, Territorio e Ambiente, Servizio Mobilità, Territorio e Ambiente

Punto	Contenuto	Valutazioni
1.2	Scheda ambito di trasformazione At.R 1.01 Podere Inferno A proposito della fascia di rispetto di pozzi e sorgenti idropotabili, come individuata nella tavola n. 4.04 [2.6] del Piano Strutturale approvato definitivamente con D.C.C. n. 31 del 01/08/2022. L'art.21 delle norme dello stesso piano e l'art.92 del piano operativo dispongono un generico rinvio alla normativa sovraordinata di cui al D.Lgs. n.152/2006. Vista l'importanza della risorsa utilizzata per scopi idropotabili, si suggerisce, ai fini della redazione del successivo Piano Attuativo, di implementare le "Condizioni specifiche e regole insediative" della relativa scheda dell'Ambito di trasformazione con richiami alle disposizioni di P.S. e P.O. sopra richiamate nonché con indicazioni rivolte alla tutela della risorsa idrica del sottosuolo.	La scheda, nella sezione "Opere e attrezzature pubbliche" prescrive lo "spostamento degli impianti di accumulo, potabilizzazione e distribuzione della risorsa idrica emunta dal vicino "pozzo Inferno", in area prospiciente la strada provinciale della Menga da cedere gratuitamente al patrimonio comunale. Anche se è chiaro che il pozzo rimarrà nella stessa posizione, appaiono altrettanto chiari e sufficienti i richiami alla norma di cui al D.Lgs. 152/2006, contenuti nell'articolo 21 delle norme del piano strutturale e nell'articolo 92 delle Nta del piano operativo, nonché l'indicazione della fascia di rispetto contenuta nella tavola 2.6 del piano strutturale. In sede di formazione e di approvazione del piano attuativo si terrà conto della fascia di rispetto del pozzo Inferno.

Proposta tecnica della controdeduzione:

Non accoglimento. Per la fascia di rispetto del pozzo Inferno, le tavole e la disciplina del piano operativo e del piano strutturale indicano chiaramente l'entità e le norme da considerare durante la fase di formazione e approvazione del piano operativo.

Attività conseguente di aggiornamento degli atti:

Nessuna.

**Osservazione n. 01 – Provincia di Grosseto, Area Edilizia, Territorio e Ambiente,
Servizio Mobilità, Territorio e Ambiente**

Punto	Contenuto	Valutazioni
1.3	Scheda ambito di trasformazione At.R 1.01 Podere Inferno A proposito della sezione “Opere ed attrezzature pubbliche”, nella quale si prevede uno svincolo sulla strada provinciale della Menga per l’accesso alla nuova struttura turistico ricettiva, viene ricordato che per la realizzazione di interventi che interferiscono con le strade provinciali è necessario acquisire la preventiva autorizzazione da parte dei competenti Uffici di questa Provincia.	In sede di formazione e prima dell’approvazione del piano attuativo dovrà essere acquisito il nulla osta da parte degli uffici competenti della Provincia di Grosseto.

Proposta tecnica della controdeduzione:

Non accoglimento. Come da normativa vigente, prima dell’approvazione definitiva del piano attuativo, saranno recepiti tutti i pareri, nulla osta e autorizzazioni necessari da parte degli Enti e Società coinvolti nel procedimento.

Attività conseguente di aggiornamento degli atti:

Nessuna.

**Osservazione n. 01 – Provincia di Grosseto, Area Edilizia, Territorio e Ambiente,
Servizio Mobilità, Territorio e Ambiente**

Punto	Contenuto	Valutazioni
1.4	Scheda ambito di trasformazione At.U 5.06 Grilli A proposito della sezione “Opere ed attrezzature pubbliche”, nella quale si prevede uno svincolo sulla strada provinciale della Menga per l’accesso alla nuova struttura turistico ricettiva, viene ricordato che per la realizzazione di interventi che interferiscono con le strade provinciali è necessario acquisire la preventiva autorizzazione da parte dei competenti Uffici di questa Provincia.	Anche a seguito del parziale accoglimento dell’osservazione n. 02, la scheda è stata variata e non si prevede più l’adeguamento dello svincolo esistente sulla strada provinciale Vecchia Aurelia.

Proposta tecnica della controdeduzione:

Accoglimento. A seguito del parziale accoglimento dell’osservazione n. 02 non si prevede più l’adeguamento dello svincolo esistente sulla strada provinciale Vecchia Aurelia.

Attività conseguente di aggiornamento degli atti:

Eliminazione nella sezione “Opere e attrezzature pubbliche” il seguente alinea: “Adeguamento dello svincolo esistente sulla strada provinciale Vecchia Aurelia per l’accesso alla nuova struttura turistico ricettiva”.

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PO PERVENUTE DA SOGGETTI PRIVATI

Osservazione n. 02 Società Abitare in Toscana.

Osservazione n. 03 Società Semplice Alpe Tosca.

Osservazione n. 02 – Società Semplice Abitare in Maremma Srl.

Punto	Contenuto	Valutazioni
2.1	Scheda ambito di trasformazione At.U 5.06 Grilli Vengono proposte due ipotesi alternative rispetto alla possibilità di realizzare l'insediamento con una destinazione commerciale (per pubblici esercizi e di vicinato) e turistico ricettiva, così come previsto nella scheda riadottata. Con la prima proposta si richiede di "considerare l'introduzione di una struttura ricettiva a cielo aperto, abbinando alla stessa ogni eventuale prescrizione finalizzata al corretto inserimento paesaggistico e alla ridefinizione del margine urbano, eventualmente riducendole volumetrie e indicando specifiche misure di mitigazione paesaggistica". La seconda ipotesi prevede una destinazione residenziale confermando la posizione della concentrazione volumetrica e una riduzione della superficie edificabile con contestuale diminuzione delle opere pubbliche connesse. In sintesi, si richiede una superficie edificabile per la residenza pari a 1.500 mq e l'eliminazione della destinazione commerciale. Al tempo stesso si vorrebbe eliminare l'obbligo di realizzare lo svincolo sulla strada provinciale Vecchia Aurelia.	La previsione di un insediamento di tipo turistico (campeggio), con annesse attività commerciali, era contenuto nella scheda adottata con la delibera del Consiglio comunale del 6 aprile 2020, n. 9. Durante le fasi di approvazione definitiva (Conferenza paesaggistica) la previsione è stata modificata, prevedendo una struttura per l'esercizio di tipo alberghiero. La riproposizione di un'attività ricettiva "a cielo aperto", ancorché corredata da una riduzione delle SE ammesse, da prescrizioni per un corretto inserimento paesaggistico e da una ridefinizione del margine urbano non appare quindi perseguibile. Si ritiene coerente, invece, una destinazione residenziale delle stesse dimensioni della scheda riadottata nella parte turistica (SE pari a 1.500 mq) con contestuale eliminazione della funzione commerciale.

Proposta tecnica della controdeduzione:

Parziale accoglimento. Non accoglimento per la parte in cui si prospetta una struttura turistica del tipo "a cielo aperto". Accoglimento per la parte in cui si richiedono funzioni residenziali.

Attività conseguente di aggiornamento degli atti:

Aggiornamento della scheda normativa dell'ambito di trasformazione scheda At.U 5.06, nella sezione "Parametri urbanistici e destinazioni d'uso" prevedendo una SE pari

a 1500 mq con destinazione residenziale. Eliminazione della superficie edificabile di 700 mq con destinazione commerciale per pubblici esercizi di vicinato. Nella sezione “Opere e attrezzature pubbliche”, eliminazione dell’alinea “Adeguamento dello svincolo esistente sulla strada provinciale Vecchia Aurelia per l’accesso alla nuova struttura turistico ricettiva”. Conseguente modifica alla tabella UTOE 5 – Potassa, Bivio Ravi, Grilli del dimensionamento complessivo del piano operativo.

Osservazione n. 03 – Società Semplice Alpe Tosca Srl

Punto	Contenuto	Valutazioni
3.1	Scheda ambito di trasformazione At.R 1.01 Podere Inferno Si richiede “che non venga approvato il cambio di destinazione del terreno che deve rimanere agricolo come è attualmente” e con la stessa nota si vorrebbero ritirare “tutte le precedenti proposte e istanze relative al cambio di destinazione”.	Per come è strutturata (priva com'è di qualsiasi motivazione a supporto) e visto che è stata trasmessa il 21 maggio 2024, con protocollo n. 8726 e quindi ben oltre i termini fissati per la presentazione (vedi pubblicazione sul Burt del 21 dicembre 2022, n.51), l'osservazione non può essere accolta. I suoi contenuti potranno essere presi in considerazione in occasione dell'avvio del procedimento di formazione delle varianti al piano operativo vigente.

Proposta tecnica della controdeduzione:

Non accoglimento. L'osservazione non è strutturata in maniera congrua ed è stata presentata ben oltre i termini, così come indicato sul Burt del 21 dicembre 2022, n. 51. La stessa osservazione potrà essere presa in considerazione in occasione dell'avvio del procedimento di formazione delle varianti al piano operativo vigente.

Attività conseguente di aggiornamento degli atti:

Nessuna.