



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ
Settore Sistema Informativo e Pianificazione del
Territorio

Conferenza di copianificazione

Oggetto: Comune di Gavorrano (GR)

Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n. 117768 del 19/02/2025 relativa alla variante al Piano Strutturale e Piano Operativo “Previsione di una nuova struttura ricettiva in località Santa Croce ed eliminazione della previsione turistica in località Inferno” – 1° seduta.

Verbale della riunione

Il giorno 17/03/2025, presso la Direzione Urbanistica della Regione Toscana, Via di Novoli n. 26, sono convenuti e presenti, in videoconferenza, le Amministrazioni del Comune di Gavorrano e della Regione Toscana, chiamate a partecipare alla prima seduta della Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014.

Per la Regione Toscana è presente **Stefano Baccelli**, Assessore regionale Infrastrutture, mobilità e governo del territorio, Presidente della Conferenza delegato con D.P.G.R. n. 143 del 16/11/2020 dal Presidente della Regione;

Per il Comune di Gavorrano è presente la Sindaca Stefania Ulivieri;

La Provincia di Grosseto, ha comunicato l'impossibilità a partecipare e ha trasmesso un contributo tecnico in data 13/03/2025, assunto al prot. Reg. n. 175306 del 17/03/2025, del quale si dà lettura e che si allega al presente verbale.

Alla Conferenza sono altresì presenti:

per la Regione Toscana: arch. Luca Signorini ed arch. Valentina Ronzini;

per il Comune di Gavorrano: arch. Giampaolo Romagnoli.

per il gruppo di progettazione: arch. Stefano Giommoni.

Premessa

Il Comune di Gavorrano è dotato di:

- Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 31 del 01/08/2022;
- Piano Operativo approvato con D.C.C. n. 51 del 21/11/2022.

Relativamente al procedimento in oggetto:

In data 19/02/2025 (n. prot. Reg. 121478), il Comune di Gavorrano ha trasmesso la deliberazione di Giunta Comunale n. 29 del 18/02/2025 di avvio del procedimento, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, per la formazione della “Variante al Piano Strutturale e al Piano Operativo: Previsione di una nuova struttura ricettiva in località Santa Croce ed eliminazione della previsione turistica in località Inferno”.

Con nota prot. Reg. n. 117768 del 19/02/2025 il Comune di Gavorrano ha inviato la documentazione relativa alla nuova previsione esterna dal perimetro del territorio urbanizzato relativa alla variante di cui sopra e richiesto la convocazione della Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014.

La Conferenza ricorda che il Piano Strutturale non ha valenza conformativa della disciplina dell'uso del suolo. È con il Piano Operativo che le previsioni sono localizzate, dimensionate e disciplinate nello specifico.

Si ricorda infine che con D.C.R. n. 37 del 27 marzo 2015 è stata approvata l'integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, pubblicata sul B.U.R.T. n. 28 del 20/05/2015. Ai sensi del Capo VII, art. 20 comma 1

“Conformazione e adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio” della disciplina di Piano, “Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, gli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, i piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale, da adottarsi successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente Piano, si conformano alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art. 145 del Codice”.

Pareri pervenuti

In merito alla previsione oggetto della presente Conferenza sono pervenuti i seguenti pareri/contributi dai competenti settori regionali di cui si dà lettura e che si allegano al presente verbale:

- *“Forestazione. Agroambiente, risorse idriche nel settore agricolo. Cambiamenti climatici”* (Prot. Reg. n. 164102 del 12/03/2025);
- *“Genio Civile Toscana Sud”* (Prot. Reg. n. 167835 del 13/03/2025).

È oggetto della presente Conferenza di Copianificazione una previsione esterna al perimetro del territorio urbanizzato che riguarda la variante al Piano Strutturale e al Piano Operativo.

Il Presidente, Assessore Stefano Baccelli, alle ore 11:30 apre i lavori della Conferenza.

In merito alla valutazione del nuovo consumo di suolo inedificato indotto dalle previsioni in esame, si ritiene doveroso riportare innanzitutto quanto disciplinato dall'art. 4 comma 8 della L.R. 65/2014.

“Fermo restando quanto previsto ai commi 3 e 4, nuovi impegni di suolo a fini insediativi o infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. Essi devono in ogni caso concorrere alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme, nonché alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale e funzionale.”

Pertanto, visto quanto sopra, ai sensi dell'art. 25 c.5 della L.R. 65/2014 la Conferenza è chiamata a verificare che, come condizione necessaria per la fattibilità degli interventi proposti, siano state prese in considerazione possibili alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti ed infrastrutture esistenti, indicando in alternativa interventi compensativi degli effetti indotti sul territorio.

In ogni caso gli interventi previsti dovranno concorrere alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme, nonché alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale e funzionale.

AT.R 1.05 PODERE SANTA CROCE – NUOVA STRUTTURA TURISTICO-RICETTIVA

Descrizione:

Sintesi della scheda predisposta dal Comune:

Obiettivo: L'obiettivo della previsione è l'insediamento di una struttura turistico ricettiva in grado di attrarre la domanda di ospitalità legata ai valori paesaggistici, culturali e dei prodotti enogastronomici del territorio. I manufatti e l'organizzazione insediativa della nuova struttura dovranno integrarsi ed essere coerenti, per forme e materiali, con il paesaggio rurale del luogo e costituire un aggregato in continuità al podere esistente.

Condizioni specifiche e regole insediative:

- Il fabbricato esistente potrà essere oggetto di interventi fino alla ristrutturazione edilizia per l'insediamento di alloggi turistico ricettivi da affittare;
- 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.
- La nuova edificazione da destinare ad alloggio turistico ricettivo dovrà essere mimetizzata nel paesaggio tramite la costruzione semi-incassata nel profilo del terreno con tetto verde in modo da garantire il minor impatto visivo possibile ed in modo da non creare barriere visive rispetto all'edificio esistente.
- La viabilità interna e gli spazi aperti della struttura dovranno essere realizzati con manti tali da non ostacolare la capacità filtrante delle acque meteoriche nei suoli.

- Le aree verdi pertinenziali dovranno essere progettate in modo congruente alla valorizzazione paesaggistica del luogo.

Criteri per la progettazione:

- Progettare il margine dell'area di trasformazione contiguo alle aree boscate in modo da garantirne la tutela;*
- Armonizzare l'intervento per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale, salvaguardando la viabilità rurale e le opere di sistemazione idraulico agraria, al fine di garantire l'assetto idrogeologico e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.*
- Aggregare in maniera organica la nuova edificazione al manufatto esistente, privilegiando nell'organizzazione insediativa la semplicità delle soluzioni d'impianto.*
- Utilizzare soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti e compatibili con i valori espressi dai caratteri tipologici e architettonici dell'appoderamento 800/900 tipico della zona.*
- Non superare i due piani fuori terra nell'altezza delle costruzioni e impiegare coperture inclinate a falda. Tra i manufatti dovranno essere localizzate aree verdi al fine di garantire la permeabilità del fronte costruito.*
- Conservare il corredo arboreo già presente nell'area pertinenziale in modo da integrare la nuova edificazione all'esistente.*
- Per la viabilità di accesso al nuovo insediamento riutilizzare e riqualificare la viabilità rurale esistente.*
- Garantire il mantenimento delle superfici permeabili e nella necessità di prevedere nuove pavimentazioni stradali e non, utilizzare materiali e tecniche coerenti con il carattere di naturalità e di ruralità del contesto.*
- Mantenere l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali e/o pavimentazioni non omogenee.*
- Realizzare l'arredo vegetazionale riutilizzando le piantumazioni esistenti e/o con l'introduzione di essenze tipiche del territorio rurale limitrofo (essenze quercine, olivi, frutti, aceri campestri) in modo che i rapporti visivi risultino ordinati e definiti.*

Modalità di attuazione: titolo abilitativo diretto (permesso di costruire).

Dati dimensionali:

ST: 4.000 mq

SE di nuova edificazione: 500 mq

SE di riuso: 550 mq

destinazione d'uso: turistico-ricettiva

Opere ed attrezzature pubbliche:

- Realizzazione di isola ecologica per lo smaltimento rifiuti accessibile ai mezzi a lato della Strada Comunale del Postino;*
- Realizzazione di allacciamento idrico all'Acquedotto del Fiora;*
- Svincolo sulla Strada Comunale Del Postino per l'accesso alla nuova struttura turistico ricettiva tramite strada bianca.*

Vincoli paesaggistici:

L'ambito non risulta interessato da vincoli paesaggistici

Istruttoria:

Rispetto all'**Abaco delle invarianti del PIT-PPR:**

I Invariante: l'ambito nel quale si inserisce la trasformazione è classificato come *Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri (CLVr)* per la quale l'Abaco riporta le seguenti indicazioni per le azioni:

- *evitare interventi di trasformazione che comportino alterazioni del deflusso superficiale, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;*
- *evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti*

II Invariante: l'ambito nel quale si inserisce la trasformazione è classificato come *Aree forestali in evoluzione a bassa connettività* per le quali nell'Abaco sono riportate le seguenti indicazioni per le azioni:

- Mantenimento di sufficienti livelli di eterogeneità del paesaggio vegetale mediterraneo e dei mosaici di garighe, macchie e boschi di sclerofille.
- *Messa in atto di attente forme di gestione selvicolturale e di controllo degli incendi al fine di migliorare i livelli di maturità delle macchie alte verso stadi forestali più evoluti; ciò anche al fine di arricchire di nuovi nodi forestali di sclerofille la rete ecologica regionale.*
- *Gestione delle macchie e degli arbusteti con duplice approccio legato alla rete ecologica forestale (con obiettivi legati al miglioramento della maturità e della capacità di connessione) e ai target di*

conservazione della biodiversità (con necessità di conservare le macchie e le garighe per il loro alto valore naturalistico).

IV Invariante: l'ambito nel quale si inserisce la trasformazione è classificato come *Morfotipo dell'olivicoltura (12)* per il quale nell'Abaco sono indicati i seguenti:

Valori:

- nella gran parte dei contesti, permanenza del sistema insediativo e dell'infrastruttura rurale storica;
- articolazione e complessità della maglia agraria soprattutto nei paesaggi dell'olivicoltura tradizionale;
- presenza di sistemazioni idraulico-agrarie di valore testimoniale e con funzione di presidio dell'assetto idrogeologico (in particolare nei paesaggi dell'olivicoltura tradizionale);
- relazione morfologico-percettiva e, storicamente, funzionale tra sistema insediativo e tessuto dei coltivi che, in quasi tutti i contesti caratterizzati da questo tipo di paesaggio, appare densamente punteggiato di piccoli borghi rurali, ville-fattoria, case sparse;
- occasionale permanenza, nel tessuto degli oliveti, di forme di coltivazione promiscua date in particolare dalla combinazione tra seminativi, generalmente terrazzati, e filari di colture legnose;
- buona redditività nei paesaggi dell'olivicoltura moderna intensiva.

Criticità:

- tendenza alla rinaturalizzazione dei coltivi in stato di abbandono o scarsamente mantenuti perché difficilmente accessibili e lavorabili;
- rischio erosivo e di dissesto dei versanti in situazioni di abbandono delle sistemazioni idraulico-agrarie;
- per i paesaggi dell'olivicoltura terrazzata o situata in condizioni morfologiche critiche (in particolare per quelli non meccanizzabili) produttività limitata a fronte di costi di gestione e manutenzione dei coltivi e delle sistemazioni idraulico-agrarie molto elevati.

Indicazioni per le azioni:

Due le principali indicazioni per i paesaggi dell'olivicoltura:

1) Preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e - quando possibile - funzionale tra insediamento storico e tessuto dei coltivi mediante:

- la tutela dell'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura d'impianto;
- la limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario che compromettano la leggibilità della struttura insediativa d'impronta mezzadrile tipica della gran parte dei contesti caratterizzati dalla diffusione di questo morfotipo;
- la conservazione di oliveti o di altre colture d'impronta tradizionale poste a contorno degli insediamenti storici in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto ad altre colture o alla copertura boschiva.

2) Preservare, ove possibile, i caratteri di complessità e articolazione tipici della maglia agraria dell'olivicoltura d'impronta tradizionale, favorendo lo sviluppo e il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, attraverso le seguenti azioni:

- nelle nuove riorganizzazioni del tessuto dei coltivi, la conservazione, quando possibile, degli elementi dell'infrastruttura rurale storica (con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie e alla viabilità podereale e interpodereale) o la realizzazione di nuovi percorsi o manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete;
- favorire la permanenza, ove possibile, di oliveti e di altre colture d'impronta tradizionale che caratterizzano in senso storico-identitario il mosaico agrario, che svolgono importanti funzioni di presidio idrogeologico e che costituiscono nodi della rete degli agroecosistemi;
- il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
- il contenimento dell'espansione del bosco sui coltivi scarsamente mantenuti o in stato di abbandono;
- la conservazione di siepi, filari, lingue e macchie di vegetazione non colturale che corredano i confini dei campi e compongono la rete di infrastrutturazione morfologica ed ecologica del paesaggio agrario. Nei casi in cui interventi di riorganizzazione fondiaria e agricola abbiano impoverito tale rete, introdurre nuovi elementi vegetazionali nei punti della maglia agraria che ne risultano maggiormente sprovvisti;
- la manutenzione della viabilità secondaria podereale e interpodereale e della sua vegetazione di corredo per finalità sia di tipo funzionale che paesaggistico.

In riferimento alla **Scheda d'Ambito n. 16 "Colline Metallifere e Elba" del PIT-PPR**, si evidenzia quanto di seguito:

Obiettivi di qualità e direttive:

Obiettivo 2: Salvaguardare la struttura del paesaggio agro-forestale delle aree alto collinari, montane e insulari, dai fenomeni di abbandono degli ambienti agro-pastorali e dall'alterazione dei valori paesaggistici connessi alle attività estrattive

Direttive correlate:

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, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

2.1 - valorizzare le attività agropastorali al fine di contrastare la perdita dei valori naturalistici e paesaggistici degli habitat pascolivi e delle le aree agricole terrazzate soggetti a rapidi processi di ricolonizzazione arbustiva e arborea particolarmente significativi nella zona montana di Prata-Montieri, nell'area basso montana di Roccatederighi, Sassofortino (caratterizzate da tessuti a campi chiusi), Monterotondo M.mo, Montioni, Monti d'Alma e nell'Arcipelago Toscano, nelle aree agricole di Pianosa e sui crinali interni dei rilievi elbani (Cima del Monte, Monte Capannello);

2.2 - nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola perseguire la migliore integrazione paesaggistica, valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico.

Il Contributo della Provincia di Grosseto riporta: "In riferimento alla nuova previsione di trasformazione di loc. Santa Croce, che interessa superfici esterne al territorio urbanizzato e che sarà oggetto di conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R.T. 65/2014, si rileva quanto segue:

L'intervento di recupero, riqualificazione e ampliamento di strutture esistenti, si ritiene coerente con i criteri insediativi di cui all'art. 21.2.7 della disciplina del vigente P.T.C.P. che si applica per tutti gli interventi da realizzare nel territorio rurale.

In ogni caso la variante urbanistica, mediante adeguate prescrizioni, deve assicurare soluzioni edilizie, scelta di materiali e mitigazioni con vegetazione autoctona che ben si armonizzino con il territorio circostante in modo da rispettare i caratteri specifici, i principi generativi e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale locale, quest'ultime proprie delle invarianti strutturali dello stesso piano provinciale (rif. invariante II - caratteri ecosistemici del paesaggio e Invariante IV – I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali di cui agli articoli 11 e 13 della disciplina del PTCP).

Si suggerisce inoltre di corredare la scheda per la previsione di Santa Croce At.R 1.05 (quest'ultima contenuta nel paragrafo 6 del "documento di avvio del procedimento") anche di riproduzioni fotografiche del fabbricato esistente e dell'area di pertinenza, nonché di formulare indicazioni sull'elevazione massima della nuova edificazione.

Infine si ritiene necessario un approfondimento volto a chiarire il significato dei termini utilizzati per la destinazione ad "alloggi turistico ricettivi da affittare", come indicata nella proposta di scheda per la previsione di Santa Croce At.R 1.05, in considerazione del fatto che la locazione pare riferirsi ad un uso residenziale in contrasto con l'art.4, c.2 della L.R.T. 65/2014 (... non sono comunque consentite nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato, fermo restando quanto previsto dal titolo IV, capo III....).

Conclusioni:

La Conferenza ritiene innanzitutto necessario produrre, nelle successive fasi, i seguenti chiarimenti:

- chiarire gli interventi previsti sull'edificio esistente in rapporto al titolo abilitativo previsto per la trasformazione, al fine di determinare se la SE esistente costituisce effettivamente superficie di riuso che incide sul dimensionamento del piano;
- chiarire la destinazione d'uso della previsione, anche in rapporto a quanto evidenziato nel contributo della Provincia;
- chiarire l'altezza massima (come richiesto anche nel contributo della Provincia "formulare indicazioni sull'elevazione massima della nuova edificazione") e le caratteristiche tipologiche e materiche del nuovo edificio; si rileva infatti che la scheda riporta nel paragrafo "Condizioni specifiche e regole insediative" che "La nuova edificazione da destinare ad alloggio turistico ricettivo dovrà essere mimetizzata nel paesaggio tramite la costruzione semi-incassata nel profilo del terreno con tetto verde in modo da garantire il minor impatto visivo possibile ed in modo da non creare barriere visive rispetto all'edificio esistente" e nel successivo paragrafo

“Criteri per la progettazione” di “*Non superare i due piani fuori terra nell’altezza delle costruzioni e impiegare coperture inclinate a falda*”.

La Conferenza, esaminata la documentazione proposta, ritiene l’intervento coerente alla specifica disciplina del PIT-PPR a condizione che:

- la realizzazione della SE di nuova edificazione sia condizionata alla prioritaria o contestuale riqualificazione dell’edificio esistente e il nuovo edificio si inserisca in coerenza con il sistema insediativo storico e con il contesto paesaggistico per impianto, tipi edilizi, proporzioni, dimensioni, materiali colori e altezze, al fine di preservare la leggibilità del sistema insediativo storico ed evitare l’alterazione della sua struttura d’impianto (indicazioni per le azioni IV invariante, direttiva 2.2 della Scheda d’Ambito);
- siano previsti opportuni interventi compensativi ed opere di mitigazione, al fine di concorrere alla riqualificazione del sistema territoriale nel suo insieme e garantire il corretto inserimento paesaggistico ed ambientale della trasformazione (art. 4 comma 8 L.R. 65/2014, indicazioni per le azioni II e IV Invariante);
- qualora siano previsti interventi che interessano aree boscate, anche relativi alle opere pubbliche connesse alla trasformazione, sia rispettata la specifica disciplina dei beni paesaggistici (Elaborato 8B del PIT-PPR) e la normativa regionale in materia (L.R. 39/00 e DPGR 48/R/03). Si rimanda a questo proposito anche al contributo tecnico del Settore *Forestazione. Agroambiente, risorse idriche nel settore agricolo. Cambiamenti climatici* allegato.

Il Presidente, Assessore Stefano Baccelli, alle ore 12:00, chiude i lavori della presente conferenza.

Il parere della Conferenza è espresso fermo restando le verifiche di conformità al PIT-PPR, che dovranno essere attestate formalmente con il successivo iter procedurale di cui all’art. 31 comma 1 della L.R. 65/2014 ed al Capo VII art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR, che, in recepimento dei contenuti espressi dal D.Lgs 42/2004 ed in particolare dall’art. 145, in materia di conformazione ed adeguamento degli Strumenti di Pianificazione ai Piani Paesaggistici, introduce nell’iter procedurale “*standard*” degli Strumenti di Pianificazione, la procedura della Conferenza Paesaggistica con lo scopo di attestare formalmente la conformazione o l’adeguamento di uno Strumento di Pianificazione attraverso valutazioni condotte in forma congiunta con gli organi ministeriali competenti, per le parti di territorio che riguardano beni paesaggistici formalmente riconosciuti ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004.

Si rimandano alle successive fasi procedurali anche le valutazioni e gli approfondimenti relativi alle condizioni di pericolosità idraulica, geomorfologica e sismica.

Il Presidente
Assessore regionale Stefano Baccelli

Il legale rappresentante del Comune di Gavorrano
Sindaca Stefania Ulivieri