



COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

Settore III

Lavori pubblici, manutenzioni e governo del territorio

Variante n. 2 al piano operativo per il territorio rurale con contestuale aggiornamento del piano strutturale: nuova previsione turistica in località Santa Croce e stralcio della previsione turistica in località Inferno

Approvazione

Articolo 19, comma 4 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65

Relazione del responsabile del procedimento articolo 18 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65

Con l'attività di valutazione degli effetti dell'avvenuta approvazione del Piano, l'Amministrazione Comunale di Gavorrano è arrivata anche alla decisione di programmare una prima fase di manutenzione della disciplina del territorio urbanizzato. L'obiettivo è quello di introdurre correttivi funzionali a consolidare la tendenza in atto di crescita delle attività volte alla riqualificazione e alla riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente e dei tessuti urbani.

La seconda variante al Piano Operativo (con contestuale aggiornamento del piano strutturale) prevede:

- lo stralcio della previsione di trasformazione “At.R 1.01 Podere Inferno. Nuova struttura turistico ricettiva”;
- l'allestimento, a seguito dello stralcio, della disciplina degli interventi ordinari per gli immobili che compongono il Podere Inferno;
- la previsione di un nuovo ambito di trasformazione nel territorio rurale “At.R 1.01 Podere Santa Croce. Nuova struttura turistico ricettiva”.

Ai sensi dell'articolo 17, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, con la delibera della Giunta comunale n. 29, del 18 febbraio 2025, è stato dato avvio al procedimento di formazione della variante relativa alla “Previsione di una nuova struttura ricettiva in località Santa Croce ed eliminazione della previsione turistica in località Inferno”.

Ai sensi dell'articolo 19, comma 1, della legge regionale 65/2014, con la delibera del 29 luglio 2025, n. 38, il Consiglio comunale ha adottato la variante in oggetto.

Verifica e certificazione del rispetto della legge e dei regolamenti

Ai sensi del comma 1, dell'articolo 18 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, il procedimento di formazione e adozione si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari, fra le quali:

- il Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia);
- la legge regionale 10 novembre 2014, n. 65;
- la legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10;
- il Regolamento 25 ottobre 2011, n. 53/R - Regolamento di attuazione dell'articolo 62, della legge



COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

Settore III

Lavori pubblici, manutenzioni e governo del territorio

- regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche;
- il Regolamento 24 luglio 2018, n. 39/R - Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio;
- il Regolamento 25 agosto 2016, n. 63/R - Regolamento di attuazione dell'articolo 84 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale;
- la legge regionale 31 dicembre 2024, n. 61 - Testo unico del turismo.

Ai sensi del comma 2, lettera b), dell'articolo 18, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, la variante si è formata nel rispetto dei principi del piano strutturale del Comune di Gavorrano, approvato definitivamente con la delibera del Consiglio comunale del 1° agosto 2022, n. 31 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana del 28 settembre 2022, n. 39.

Ai sensi della lettera a), del comma 2, dell'articolo 18, l'aggiornamento al piano strutturale è coerente con gli altri strumenti di pianificazione e con i piani di settore delle altre amministrazioni.

La variante, inoltre, è coerente con il piano territoriale di coordinamento della Provincia di Grosseto.

Ai sensi della lettera c), del comma 2, dell'articolo 18 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 la variante rispetta le disposizioni del Titolo I), Capo I della stessa legge. Attraverso la disciplina contenuta nella Parte II, nella Parte III e nella Parte IV delle norme persegue:

- la conservazione e la gestione del patrimonio territoriale;
- la riduzione dei fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio;
- la valorizzazione di un sistema di città e insediamenti equilibrato e policentrico.

Ai sensi della lettera d), del comma 2, dell'articolo 18 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, la variante rispetta i criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato.

Ai sensi della lettera e), del comma 2, dell'articolo 18 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, la variante rispetta le disposizioni relative al territorio rurale di cui al Titolo IV, Capo III, nonché quelle del Regolamento 25 agosto 2016, n. 63/R - Regolamento di attuazione dell'articolo 84 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale.

Acquisizione dei pareri osservazioni e contributi

Ai sensi del comma 3, dell'articolo 18 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, il responsabile del procedimento ha acquisito i seguenti pareri necessari per l'adozione della variante.

Il giorno 1° luglio 2025, con il n. 1464, è avvenuto il deposito delle indagini presso il Genio Civile di Grosseto ai sensi del regolamento approvato con D.P.G.R 30 gennaio 2020, n. 5/r. Con la nota del 7 agosto



COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

Settore III

Lavori pubblici, manutenzioni e governo del territorio

2025, protocollo n. 13687, lo stesso Genio Civile ha comunicato che “le indagini di supporto alla variante in oggetto risultano conformi alle direttive di attuazione del regolamento di cui al D.P.G.R. del 30/01/2020 n. 5/R ed ai sensi dell’art. 12 comma 1 si comunica l’esito positivo del controllo”.

Con nota del 19 febbraio 2025, protocollo n. 3200, alla Regione Toscana (Direzione Urbanistica e politiche abitative - Settore Sistema informativo e pianificazione del territorio) è stata richiesta la convocazione della conferenza di copianificazione così come previsto dal comma 3 bis, dell’articolo 25 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 che, nella seduta del 17 marzo 2025, la stessa Conferenza ha ritenuto l’intervento coerente alla specifica disciplina del PIT-PPR a condizione che:

- a. *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);*
- b. *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);*
- c. *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;*

La stessa conferenza di copianificazione ha espresso il parere:

- a. *“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”;*
- d. *rimandando “alle successive fasi procedurali anche le valutazioni e gli approfondimenti relativi alle condizioni di pericolosità idraulica, geomorfologica e sismica”.*

Ai sensi dell’articolo 17, comma 2, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, e dell’articolo 23, della legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10, il 19 febbraio 2025 veniva trasmesso il "Documento preliminare"



COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

Settore III

Lavori pubblici, manutenzioni e governo del territorio

all'Autorità competente (Nucleo unificato di valutazione nominato con la delibera della Giunta municipale del 13 giugno 2022, n. 100) ai fini dell'assoggettabilità a Vas della variante.

Il 10 aprile 2025, protocollo n. 6084, il Nucleo unificato di valutazione ha trasmesso il verbale n. 1/2025, della seduta del 10 aprile con il quale, ai sensi dell'articolo 22, della legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10, ha espresso il parere di non assoggettare a valutazione ambientale strategica la variante.

Come sopra accennato, con la delibera del 29 luglio 2025, n. 38, il Consiglio comunale ha adottato la variante in oggetto.

Ai sensi del comma 2, dell'articolo 19 della legge regionale 65/2024, con la nota del 1° settembre 2025, protocollo 14756, la documentazione relativa alla variante è stata trasmessa alla Regione Toscana e alla Provincia di Grosseto.

L'avviso di adozione è stato pubblicato sul Burt il 10 settembre 2025 (Parte seconda n. 37) e da tale data sono decorsi sessanta giorni per la presentazione di eventuali osservazioni.

Entro tale periodo, con nota del 6 novembre 2025, protocollo n. 18577, è pervenuto il contributo da parte della Regione Toscana, in particolare dal Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio e dal Settore Forestazione, agroambiente, risorse idriche nel settore agricolo, cambiamenti climatici.

Sui contributi, l'Amministrazione comunale ha provveduto all'analisi dei loro contenuti e alla redazione delle controdeduzioni, sintetizzate nel "Documento delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute", allegato alla presente relazione e da sottoporre all'approvazione del Consiglio comunale.

In particolare, per l'Ambito di trasformazione "At.R 1.01 Podere Santa Croce. Nuova struttura turistico ricettiva", il contributo rileva che, nella scheda normativa, la nuova edificazione con destinazione turistico ricettiva pari a mq 500 risulta superiore dell'impronta a terra della costruzione così come configurata nella scheda stessa.

Vengono inoltre segnalati alcuni errori nelle quantità riportate nelle tabelle del dimensionamento. In particolare risultano errati:

- a. il dimensionamento del territorio rurale per la categoria turistico ricettiva nell'Utoe n. 1;
- b. il dimensionamento totale delle superfici oggetto di recupero nel territorio rurale.

Rispetto a quanto indicato dalla Regione Toscana, sono state apportate le opportune modifiche agli elaborati. È stata ridotta la superficie edificabile di nuova edificazione a metri quadrati 300 (dai 500 previsti in sede di adozione), per una capacità insediativa complessiva di metri quadrati 850 (dai 1050 in sede di adozione).

Sono state aggiornate le tabelle del dimensionamento del piano operativo, così come segnalato, e anche in ragione della riduzione della superficie edificabile della previsione turistica di "Santa Croce".



COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

Settore III

Lavori pubblici, manutenzioni e governo del territorio

Partecipazione, accesso e disponibilità degli atti amministrativi

Ai sensi del comma 5, dell'articolo 18, della legge regionale 10 novembre 2014, si certifica che prima di avviare formalmente il procedimento di formazione della variante l'Amministrazione ha promosso due incontri con la cittadinanza e con i professionisti esterni avviando uno specifico percorso partecipativo. Tali incontri si sono svolti il 7 febbraio 2025 (con il patrocinio dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Grosseto), attraverso un "Convegno sui nuovi strumenti urbanistici" e il 26 marzo 2025, per un ulteriore momento informativo e partecipativo attraverso il quale si sono illustrati i contenuti della variante.

A seguito dell'adozione della variante con la delibera del Consiglio comunale del 29 luglio 2025, n. 38, è stato pubblicato sul Burt del 10 settembre 2025 (Parte seconda n. 37) il relativo avviso e da tale data sono decorsi sessanta giorni per la presentazione di eventuali osservazioni.

Sul tema della partecipazione si rimanda inoltre alla relazione del Garante.

Da quanto premesso, il sottoscritto arch. Giampaolo Romagnoli, quale Responsabile del procedimento di formazione della Variante n. 2 ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65

CERTIFICA

che, ai sensi dell'articolo 18, comma 1 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 6, il procedimento di variante si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti.

Gavorrano, 17 dicembre 2025

Il Responsabile del procedimento
arch. Giampaolo Romagnoli