COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

Settore III

Lavori pubblici, manutenzioni e governo del territorio

PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO DI INIZIATIVA PRIVATA "IL PELAGONE. AMPLIAMENTO E POTENZIAMENTO DEL COMPLESSO TURISTICO – SCHEDA D'AMBITO AT.R 4.01 - ADOZIONE

Articolo 111, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65

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

Il Comune di Gavorrano è stato tra i primi ad aggiornare i propri strumenti della pianificazione urbanistica secondo contenuti ordinari della L.R. n. 65/2014. Il nuovo Piano Strutturale è stato definitivamente approvato con la Deliberazione del Consiglio comunale n. 31 del 01/08/2022. Successivamente, con la deliberazione Consiglio comunale. n. 51 del 21/11/2022 è stato approvato il primo piano operativo comunale.

L'obiettivo prioritario della disciplina del piano operativo è quello di avviare processi di riqualificazione e di rigenerazione del territorio attraverso una generale riorganizzazione delle previsioni degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e la contestuale salvaguardia e valorizzazione dei valori ambientali e paesaggistici del territorio. Le scelte si fondono su una analisi dei sistemi urbani esistenti, attraverso un processo di continua verifica tra la dimensione territoriale e quella urbanistica in grado di mettere a punto un metodo di individuazione del territorio urbanizzato efficace nell'interpretare la funzione che esso ha nella composizione dei piani urbanistici, sia al livello generale e strategico che a quello operativo di dettaglio.

Uno degli obiettivi più importanti del piano strutturale e del piano operativo è l'innalzamento qualitativo dell'offerta turistica che rappresenta un motore economico per il territorio, nella sua accezione legata alle risorse naturali e paesaggistiche del territorio, nei modi e nelle forme che, però, le salvaguardino e le tutelino.

La scheda d'ambito "At.R 4.01 "Il Pelagone. Ampliamento e potenziamento del complesso turistico Il Pelagone" contenuta nel piano operativo persegue l'obiettivo della "qualificazione ed il potenziamento dell'insediamento turistico esistente e dell'impianto sportivo per il golf ad esso

connesso così da attrarre nuova domanda di ospitalità legata ai valori paesaggistici, culturali e dei prodotti enogastronomici del territorio".

Attraverso una precisa e dettagliata disciplina, la stessa scheda:

- prevede che i manufatti e l'organizzazione insediativa della nuova struttura devono integrarsi ed essere coerenti, per forme e materiali, con il paesaggio rurale del luogo e relazionarsi funzionalmente all'insediamento turistico esistente;
- definisce l'ambito di trasformazione in circa 136.888 metri quadrati
- consente una superficie edificabile di 6.000 metri quadrati con destinazione turistico ricettiva, di 500 metri quadrati con destinazione commerciale per pubblici esercizi e di vicinato e 500 metri quadrati con destinazione direzionale e servizi;
- prescrive che la struttura turistica debba essere un'attività di tipo alberghiero (artt. 18 e 19 L.R. n. 86/2016, ora articoli 22 e 23 della legge regionale 31 dicembre 2024, n. 61) con una ricettività massima di nuovi 230 posti letto;
- impone ai proponenti la realizzazione di uno svincolo sulla strada provinciale Vecchia Aurelia e l'adeguamento della viabilità comunale di accesso alla struttura turistico ricettiva;
- prescrive che tutti gli interventi consentiti sono ammessi previa approvazione di un piano attuativo convenzionato di iniziativa privata;
- indica, inoltre, le condizioni specifiche e le regole insediative, i criteri per la progettazione, le pericolosità e le fattibilità geologiche, idrauliche riscontrate.

Anche a seguito di un continuo confronto con il soggetto attuare e i tecnici incaricati, il progetto del piano attuativo da adottare risulta coerente con i parametri urbanistici, con gli obblighi in capo alla proprietà, con i criteri di inserimento paesaggistico – ambientale e con le pericolosità geologiche e idrauliche contenute nella scheda d'ambito At.R 4.01 e quindi con il piano operativo vigente.

Acquisizione dei pareri

Il 1° aprile 2026, la Provincia di Grosseto (Area edilizia mobilità territorio ambiente e sviluppo economico – Ufficio coordinamento e gestione Suap) ha indetto la conferenza dei servizi in forma semplificata e modalità asincrona accelerata con la quale sono stati chiamati a esprimere i pareri e le valutazioni le seguenti autorità competenti:

a) Comune di Gavorrano (Settore III);
b) Comune di Gavorrano (Polizia locale);
c) Provincia di Grosseto (Area tecnica);
d) Acquedotto del Fiora Spa
e) FiberCop;
f) Enel distribuzione;
g) Toscana energia;

Nei termini assegnati sono stati acquisiti i seguenti pareri:

a) il 17 aprile 2026, protocollo 12029 parere favorevole condizionato da parte di FiberCop Spa (allegato 1)
b) il 17 aprile 2026, protocollo 12030, parere favorevole da parte della Provincia di Grosseto Servizio viabilità e protezione civile (allegato 2);

Una volta valutati i pareri pervenuti, la Provincia di Grosseto (Area edilizia mobilità territorio ambiente e sviluppo economico – Ufficio coordinamento e gestione Suap), il 28 aprile 2026, ha preso atto delle risultanze della conferenza e ha espresso parere favorevole con condizioni.

Acquedotto del Fiora Spa, con nota del 16 aprile 2026, ha sospeso le proprie valutazioni in attesa di un’ulteriore documentazione riguardante le interferenze sulla condotta principale nei pressi della nuova rotatoria.

Il proponente ha successivamente inviato la documentazione integrativa sulla risoluzione di tali interferenze, documentazione che è agli atti di questo Settore.

Le ulteriori prescrizioni di carattere tecnico contenute nella nota sopra richiamata di AdF dovranno essere considerate in sede di progettazione esecutiva per il rilascio dei titoli abilitativi.

In materia di Vas, il piano operativo vigente è stato sottoposto a valutazione ambientale strategica. Con verbale n. 2, del 25 ottobre 2022, il Nucleo unificato di valutazione ha espresso parere motivato favorevole.

Il piano operativo disciplina gli ambiti di trasformazione con apposite schede che, come sopra accennato, contengono prescrizioni circa:

a) i parametri urbanistici e destinazioni d'uso;
b) lo strumento attuativo;
c) l'eventuale presenza di vincoli di tutela paesaggistica;
d) l'indicazione delle opere e delle attrezzature pubbliche necessarie per la realizzazione degli interventi;
e) le condizioni specifiche e le regole insediative;
f) i criteri per la progettazione;
g) le pericolosità e le fattibilità geologiche, idrauliche riscontrate;

Il piano attuativo da adottare, in conformità alla scheda di trasformazione At.R 4.01, persegue gli obiettivi e attua le prescrizioni in essa contenuti, considerandoli come facenti parte del progetto di riqualificazione (vedi elaborati 2.0.a e 2.0.b Estratto del piano operativo).

Il comma 2 dell'articolo 5 bis della legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 prevede che ***"****Non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante, quando lo strumento sovraordinato sia stato sottoposto a VAS e lo stesso strumento definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste";*

Attraverso le schede di trasformazione, il piano operativo del Comune di Gavorrano detta specifiche condizioni per la progettazione dei piani attuativi e per questa ragione non lo si è sottoposto a verifica di assoggettabilità.

Partecipazione, accesso e disponibilità degli atti amministrativi

Come sottolineato dal garante della partecipazione, ai sensi dell'articolo 111, comma 3, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, il piano attuativo sarà trasmesso alla Provincia di Grosseto e sarà depositato per trenta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT.

Sarà inoltre reso accessibile anche sul sito istituzionale del Comune. Entro e non oltre trenta giorni dalla pubblicazione sul BURT, chiunque ne potrà prendere visione e presentare osservazioni.

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 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 e i 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;
- l'articolo 9, comma 1, del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, in quanto le previsioni del "Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata "Il Pelagone. Ampliamento e potenziamento del complesso turistico – Scheda d'ambito

AT.R 4.01", comportano l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulle aree destinate a opere pubbliche o di pubblica utilità.

Ai sensi del comma 2, lettera b), dell'articolo 18, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, piano attuativo si è formato nel rispetto 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 e del piano operativo vigente approvato con la deliberazione del Consiglio comunale del 21 novembre 2022, n. 51 e pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana del 21 dicembre 2022 n. 51.

Ai sensi della lettera a), del comma 2, dell'articolo 18, il piano strutturale e il piano operativo sono coerenti con gli altri strumenti di pianificazione e con i piani di settore delle altre amministrazioni.

Il piano attuativo in oggetto, 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 il piano attuativo 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, il piano attuativo non modifica il perimetro del territorio urbanizzato.

Gavorrano, 16 settembre 2026

Il Responsabile Settore III Lavori pubblici, manutenzioni e governo del territorio

arch. Giampaolo Romagnoli