



Oggetto: Comune di Scansano (GR) - Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014 a seguito delle richieste di convocazione di cui ai protocolli regionali n. 68380 del 18.03.2015 e n. 214042 del 09.10.2015 relative al Piano Operativo e contestuale variante al Piano Strutturale.

In particolare gli interventi sottoposti all'esame della conferenza sono:

- **Albergo di campagna in Loc. Malluogo di Poggioferro CPL5 Conca del Cotone;**
- **Polo denominato Pitr3 Cerreto Piano ;**
- **Centro Sanitario recupero disabili a Pancole;**
- **Sottozona T7 Albergo di Campagna in strada comunale del Saragiolo.**

Verbale della riunione

Il giorno 20/11/2015, nei locali della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative della Regione Toscana, Via di Novoli n.26, sono convenuti e presenti le Amministrazioni del Comune di Scansano, della Provincia di Grosseto e della Regione Toscana, tutte chiamate a partecipare alla conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della L.R. 65/2014.

Per la Regione Toscana è presente **Vincenzo Ceccarelli**, Assessore Regionale alle Infrastrutture, mobilità, urbanistica e politiche abitative, Presidente della Conferenza delegato con D.P.G.R. n. 149 del 03/08/2015 dal Presidente della Regione;

Per la Provincia di Grosseto, è presente l'Arch. Lucia Gracili Responsabile del Servizio Sviluppo del Territorio delegata dal Presidente della Provincia con nota del 19/11/2015 prot. n. 189134;

Per il Comune di Scansano, è presente il Sindaco Sabrina Cavezzini;

La pratica oggetto di valutazione in Conferenza di Copianificazione è stata integrata con nota del Comune di Scansano pervenuta il 01/07/2015 prot. reg. 148886.

Sono stati trasmessi i seguenti contributi/pareri dei competenti Settori regionali:

- contributo del Settore Genio Civile di Bacino Toscana Sud ed Opere Marittime in data 09/09/2015 n. prot. reg. 191067;
- contributo del Settore Rifiuti e Bonifiche dei Siti Inquinati in data 17/09/2015 n. prot. reg. 197488;
- contributi tecnici del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio in data 24/09/2015 n. prot. reg. 202725 ed in data 13/11/2015 n. prot. reg. 243059.

Il Presidente, Assessore Vincenzo Ceccarelli, apre i lavori invitando l'Amministrazione comunale ad illustrare i contenuti del Piano Operativo oggetto di conferenza.

Intervento 1 : Albergo di campagna in Loc. Malluogo di Poggioferro CPL5 Conca del Cotone

Si tratta della realizzazione di una nuova struttura alberghiera di 50 p/l, in prossimità di un nucleo poderale esistente, di epoca otto-novecentesca, attraverso l'individuazione di una zona *TRR (turistico ricettiva ad integrazione del reddito rurale)* di mq 26.200 suddivisa in 3 sottozone:

zona S1 per 16.500 mq. - superficie totale realizzata mq 1649,00 - Volume mc 5.000
zona S2 per 4.300 mq. - area di connessione per parcheggi senza volumetria

zona S3 per 5.400 mq. - area destinata a servizi tecnologici per 500 mc (fitodepurazione, laghetto per raccolta acqua, pannelli solari e fotovoltaici[...]) con possibilità di approvvigionamento energetico da fonte rinnovabile a fini di autoconsumo.

Per tale intervento è stata presentata nel 2011 una proposta di Piano Attuativo che non è stato adottato a seguito dell'entrata in vigore delle salvaguardie di cui all'art. 39 della L.R. 5/1995.

L'area non risulta interessata dalla presenza di beni paesaggistici di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 e parzialmente interessata, nell'area adibita a parcheggio, dalla presenza di un'area tutelata ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g (territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento...) del D.Lgs. 42/2004.

Intervento 2 : Polo denominato PITR3 Cerreto Piano

Cerreto Piano è un sito minerario da lungo tempo dismesso (ex miniera di mercurio), posto lungo la Strada Provinciale di Salaioli al confine con Magliano; è costituito da un insediamento, il "*villaggio minerario*", che oltre alle strutture ed ai locali funzionali alle attività produttive comprendeva anche alcuni fabbricati ad uso residenziale legati ad esse, come la villa del direttore.

Il Piano Strutturale prevede un intervento di recupero e ristrutturazione urbanistica (Volumetrie max mc 34.000 da recupero – posti letto 150), previa bonifica dell'inquinamento da mercurio, con funzioni ricettive, di servizio, museali e quote di residenza pari a mq 1.000; si sottolinea anche l'importanza di privilegiare e valorizzare la testimonianza della memoria storica culturale del sito anche come elemento di attrazione turistica.

Il PRG prevede la realizzazione di 6 sottozone, nello specifico:

Sottozona 1 (**area bacino**) Ha 01.51.50 - In tale sottozona è prevista la costruzione di un bacino di accumulo della capacità di mc.40.000,00 con funzione di invaso di acqua derivata dal fosso;

Sottozona 2 (**area residenze**) Ha 08.11.76 - In tale sottozona si colloca la realizzazione di n. 22 residenze, per una cubatura complessiva di mc.15.000,00, derivanti dal recupero della volumetria delle residenze dell'ex sito minerario e dal contributo premiale di 19 unità abitative;

Sottozona 3 (**area alberghiera**) Ha 08.73.70 - In tale sottozona si colloca la realizzazione di una struttura alberghiera sede di servizi qualificati (centro congressi e beauty), e locali con funzione di museo documentale dell'attività mineraria della volumetria di mc.20.500,00 con esclusione degli spazi interrati destinati a servizi tecnologici. La struttura potrà ospitare fino a 150 posti letto e servizi aggiuntivi per 1.000 mq. All'interno della struttura alberghiera, o nelle sue pertinenze verrà ospitata la funzione museale dedicata all'attività mineraria preesistente per un volume stimato in circa 300-500mc;

Sottozona 4 (**area servizi**) Ha 00.73.89 - In tale sottozona si colloca la realizzazione di una struttura ad uso servizi, della cubatura di mc. 2.500,00, da posizionare ai margini della zona perimetrata, in prossimità della strada provinciale dei "Salaioli", in cui verranno ricavati i locali ad uso reception, uffici, magazzini ed alloggi per il personale;

Sottozona 5 (**area impianto fotovoltaico**) Ha 05.92.96 - In tale sottozona è prevista la costruzione di un impianto fotovoltaico inferiore a 1 Mwp;

Sottozona 6 (**area riqualificazione territoriale-2° bonifica**) Ha 02.49.

Il progetto è stato oggetto di Protocollo d'intesa sottoscritto nel 2010 dal Comune di Scansano e dalla Provincia di Grosseto, nel quale si sancisce che gli interventi relativi alla Bonifica della sottozona 6 saranno realizzati contestualmente alle fasi di realizzazione della struttura alberghiera nella sottozona 3 (sulla quale è già stata e completata la bonifica e sono avvenuti i sopralluoghi da parte degli enti competenti), dell'impianto fotovoltaico da circa 1MWp nella sottozona 5 e delle residenze nella sottozona 2. Tranne l'impianto fotovoltaico e la bonifica della sottozona 6 (che potranno essere realizzati a seguito dell'approvazione della variante) tutti gli altri interventi saranno realizzati a seguito di piano attuativo da redigersi a variante approvata. In particolare, poiché il periodo di monitoraggio delle aree bonificate prevede una scadenza quinquennale per il rilascio della certificazione, gli interventi previsti dovranno essere situati ad almeno 30 metri dal perimetro interessato dalle bonifiche. Nel Piano attuativo i perimetri delle aree interessate da bonifica dovranno essere accuratamente evidenziati.

Ad oggi è stato realizzato l'impianto fotovoltaico (sottozona 5), funzionale alla 2^ bonifica (sottozona 6), mentre la prima bonifica (sottozona 3) era già stata effettuata precedentemente.

L'area non risulta interessata dalla presenza di beni paesaggistici di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 mentre è parzialmente interessata dalla presenza di un'area tutelata ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera m (zone di interesse archeologico) del D.Lgs. 42/2004.

Intervento 3 : Centro Sanitario recupero disabili a Pancole

La previsione, già inserita nel Piano Strutturale, prevede la realizzazione, sul margine nord della frazione di Pancole, di un centro sanitario privato (non assimilabile alle dotazioni socio-sanitarie di livello locale o comunale) per il recupero dei disabili, funzionale alla degenza di circa 150 utenti. (80 posti letto per recupero disabilità psicofisiche e sensoriali e 70 posti letto per degenze a lungo termine).

In particolare sono previsti:

4.200 mq. per l'area destinata alla residenzialità (camere e spazi ad esse complementari e accessori, servizi relativi);

1.000 mq. per l'area di socializzazione;

700 mq. per l'area per le valutazioni e le terapie;

1.600 mq. per le parti generali di supporto (comprehensive di alloggi per ospiti esterni e per dipendenti, sala convegni e Assistenza Domiciliare Integrata);

1.200 mq. per gli spazi connettivi.

La Superficie Utile Lorda totale prevista risulta quindi di 8.700 mq. L'area complessiva di intervento è di circa 11.400 mq.

L'area non risulta interessata dalla presenza di beni paesaggistici di cui agli artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004.

Intervento 4 : Sottozona T7 Albergo di Campagna in strada comunale del Saragiolo

E' prevista la realizzazione tramite Piano attuativo di una struttura di cinquanta posti letto (volumetria max 4.500 mc) quale potenziamento della dotazione alberghiera del capoluogo localizzata a circa un chilometro dal centro abitato di Scansano.

L'area di intervento è costituita da un terreno agricolo ineditato che si configura come una radura entro un ambito fittamente alberato. Le aree boscate la separano ad est dal convento del Petreto, importante emergenza storico-architettonica del territorio, ad ovest dall'area del magazzino comunale e, immediatamente a sud, dalla sede di una azienda vitivinicola, con strutture ed impianti tutti di recente realizzazione.

L'area non risulta interessata dalla presenza di beni paesaggistici di cui agli artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004.

Conclusioni

Intervento 1 :

Il parere del Settore Tutela e Riqualificazione del Paesaggio sottolinea l'elevato valore naturalistico e paesaggistico del contesto in cui si inserisce la previsione ed evidenzia possibili criticità relativamente agli obiettivi generali della IV invariante strutturale di cui agli Abachi dell'Integrazione Paesaggistica del PIT e con l'obiettivo 2 della Disciplina d'Uso dell'ambito n. 18 "*Maremma Grossetana*" nonché possibili criticità con la Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice) in particolare con gli obiettivi di cui all'art. 12.1 lett. g, le direttive di cui all'art. 12.2 lett. b.3 e le prescrizioni di cui all'art. 12.3 lett. a.1.

Il Comune nella documentazione trasmessa, in riferimento alla sostenibilità e localizzazione dell'intervento, evidenzia che la localizzazione indicata è già prevista nel Piano Strutturale e nel PRG vigente, che si tratta di un'attività turistico ricettiva ad integrazione del reddito rurale, che si attesta in prossimità di un nucleo poderalo esistente ed in stretta correlazione con lo stesso e che il medesimo è posto in una posizione non esposta, al di sotto della linea di crinale.

Inoltre il Comune rileva che tra gli indirizzi per le politiche del PIT e le direttive legate agli obiettivi della Disciplina d'uso di cui alla scheda d'ambito n. 18 "*Maremma Grossetana*" è evidenziata la necessità di contrastare l'abbandono dei territori agricoli e pastorali collinari e montani promuovendo la riattivazione di economie di scala e la permanenza delle attività agricole.

La Conferenza ritiene l'intervento conforme a quanto previsto dall'art.25 comma 5 della L.R. 65/2014 con la prescrizione di escludere le aree boscate dalla progettazione del medesimo ed a condizione che nella successiva fase progettuale i manufatti previsti e le opere pertinenziali siano inseriti compatibilmente con i caratteri storico-architettonici del contesto rurale di riferimento tenendo conto delle visuali e dei con visivi, prevedendo anche opere di mitigazione e schermatura qualora fossero necessarie.

Intervento 2 :

Il parere del Settore Tutela e Riqualificazione del Paesaggio sottolinea il valore naturalistico e paesaggistico del contesto in cui si inserisce la previsione che non ha subito nel tempo trasformazioni significative ad esclusione di pochi episodi legati all'attività mineraria.

Evidenzia quindi possibili criticità dell'intervento di recupero e ristrutturazione urbanistica con gli obiettivi generali della IV invariante strutturale di cui agli Abachi dell'Integrazione Paesaggistica del PIT.

Dal punto di vista urbanistico occorre sottolineare che la L.R. 65/2014 all'art. 79, relativamente agli *"Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola"*, non prevede la ristrutturazione urbanistica. Tale intervento è invece previsto nell'art. 134 (co. 1 lett. f) che disciplina gli interventi ammessi a permesso di costruire.

Inoltre il Settore Rifiuti e Bonifiche dei Siti Inquinati segnala che *"...dai dati del SISBON il procedimento di bonifica del sito "Miniera di Mercurio Scansano Cerreto Piano" risulta ancora attivo, e si ritiene opportuno ricordare in via generale quanto previsto dall'art. 13 della L.R. 25/1998 e s.m.i., in particolare dal comma 6 che prevede che l'utilizzo dell'area è consentito in conformità a quanto previsto nell'atto di certificazione di avvenuta bonifica."*

Il progetto è stato oggetto di Protocollo d'intesa sottoscritto nel 2010 dal Comune di Scansano e dalla Provincia di Grosseto. Ai sensi dell'art. 23 delle disposizioni transitorie del PIT *"E' garantita l'attuazione degli interventi oggetto di protocolli d'intesa, di intese preliminari ad accordi di pianificazione, nonché agli interventi previsti da accordi di programma già sottoscritti dalla Regione e dagli Enti interessati prima della data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente Piano per i quali risultano già avviati i procedimenti per le necessarie modifiche agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica"*

La Conferenza ritiene che l'intervento sia conforme a quanto previsto dall'art.25 comma 5 della L.R. 65/2014 a condizione che :

- sia delimitato un adeguato perimetro urbano che circoscriva l'area già insediata corrispondente al sedime del villaggio minerario, evitando la frammentazione e dispersione del nuovo edificato previsto e l'ulteriore consumo di suolo rurale ancora integro. L'area urbanizzata così definita, salvo quanto espresso all'art. 224 della LR. 65/2014, dovrà avere le caratteristiche di cui all'art. 4 della medesima legge regionale al fine di poter prevedere anche interventi di ristrutturazione urbanistica . Eventuali destinazioni residenziali previste sono da escludere al di fuori di detto perimetro.
- sia verificata l'attuazione degli adempimenti relativi all'azione di bonifica di cui al contributo del Settore regionale sopra riportato.

Intervento 3 :

Il parere del Settore Tutela e Riqualificazione del Paesaggio evidenzia l'elevato pregio del contesto collinare per l'eterogeneità e l'elevato valore naturalistico delle componenti agro-forestali (oliveta) e la qualità e complessità delle relazioni strutturali e paesaggistiche tra il sistema insediativo storico o comunque consolidato e il paesaggio agrario.

Evidenzia quindi possibili criticità relativamente agli obiettivi generali della IV invariante strutturale di cui agli Abachi dell'Integrazione Paesaggistica del PIT, con l'obiettivo 2, la direttiva correlata 2.1 e gli orientamenti della Disciplina d'Uso dell'ambito n. 18 *"Maremma Grossetana"*.

In particolare l'area d'intervento, visibile dai principali assi stradali esistenti, è interessata dalla presenza di una Oliveta. A tal fine si ricorda che gli orientamenti relativi alla Direttiva correlata 2.1 promuovono *"... la conservazione di una fascia di oliveti o alternati ai seminativi e di altre colture nell'intorno dei centri abitati e lungo la viabilità di crinale"*.

La Conferenza ritiene che l'intervento non rispetti la disciplina del PIT in quanto, pur essendo ai margini di un'area urbanizzata (frazione di Pancole), per localizzazione, tipologia insediativa e consistenza (volumetria sproporzionata rispetto alla dimensione del piccolo nucleo di Pancole), si pone in un rapporto non equilibrato con l'insediamento ed il suo intorno coltivato, alterandone le caratteristiche morfologiche e dimensionali e la sua relazione funzionale ed estetico percettiva con l'intorno.

Si ritiene pertanto necessario considerare una diversa localizzazione che tenga conto di quanto sopra evidenziato.

Intervento 4 : Sottozona T7 Albergo di Campagna in strada comunale del Saragiolo

Il parere del Settore Tutela e Riqualificazione del Paesaggio evidenzia l'elevato pregio del contesto collinare caratterizzato dalla presenza di un paesaggio agro-silvo-pastorale di tipo tradizionale e di alta valenza naturalistica ed ecosistemica, ad oggi ancora integro.

Evidenzia quindi possibili criticità relativamente agli obiettivi generali ed alle indicazioni per le azioni della II invariante strutturale e agli obiettivi generali, morfotipo rurale n.9 ed indicazioni per le azioni della IV invariante strutturale di cui agli Abachi dell'Integrazione Paesaggistica del PIT.

Il Comune nella documentazione trasmessa, in riferimento alla sostenibilità e localizzazione dell'intervento, evidenzia che la localizzazione indicata è già prevista nel Piano Strutturale, che si tratta di una attività turistico ricettiva che si attesta in prossimità di insediamenti puntuali esistenti (Convento del Petreto, magazzino comunale e sede di un'azienda vitivinicola) e che l'area d'intervento è posta in una posizione poco esposta soprattutto rispetto ai principali itinerari del territorio rimanendo ben al di sotto della linea di crinale, e nascosta dalla vegetazione circostante.

La zona dista circa 1 km dal centro abitato di Scansano.

La Conferenza ritiene l'intervento conforme a quanto previsto dall'art.25 comma 5 della L.R. 65/2014 con le seguenti prescrizioni:

- l'intervento, al fine di poter avere le caratteristiche dell'albergo di campagna, si dovrà configurare come attività integrativa a quella agricola e dovrà rispettare le indicazioni di cui all'art.23 della disciplina del PTCP .
- nella successiva fase progettuale i manufatti previsti e le opere pertinenziali siano inseriti compatibilmente con i caratteri storico-architettonici del contesto rurale di riferimento, prevedendo forme e materiali adeguati al contesto paesistico ambientale, ponendo particolare attenzione alle opere infrastrutturali di accesso .

Il Presidente Assessore
Vincenzo Ceccarelli

Il Sindaco del Comune di Scansano
Avv. Sabrina Cavezzini

Il legale rappresentante della Provincia di Grosseto
Arch. Lucia Gracili