



PROVINCIA di GROSSETO

Area Pianificazione e Gestione Territoriale

Strumenti e atti n. 11/2013

OGGETTO: Comune di Gavorrano – D.C.C. n.8 del 02/03/2013 – Adozione variante art.45 Regolamento Urbanistico per assegnazione posti letto alberghi rurali;
Trasmissione documentazione fase preliminare di V.A.S. di cui all'art.23 della L.R.T. n.10/2010.
Contributi.

Al Sindaco del Comune di Gavorrano
Piazza B. Buozzi, 16
58023 Gavorrano

e, p.c. Alla Regione Toscana
Direzione Generale
Governo del Territorio
Settore Pianificazione del Territorio
Via di Novoli, n. 26
50127 Firenze

In riferimento alla Deliberazione di cui all'oggetto ed alla relativa documentazione trasmessa con nota vs. prot. n.4099 del 08/04/2013 (assunta al protocollo della Provincia n.61282 del 09/04/2013), nonché alla documentazione inerente la fase preliminare di V.A.S., trasmessa con nota vs. prot. n.9929 del 18/07/2014 (assunta al protocollo della Provincia n.119497 del 18/07/2014), tenuto conto di quanto a suo tempo evidenziato (a seguito della trasmissione della D.C.C. n.8/2013) con nota del N.U.P.A.V. prot. n.78723 del 08/05/2013, ai sensi dell'art.27 della L.R.T. n.1/2005 e dell'art.23 della L.R.T. n.102010, si presentano i contributi di seguito riportati.

Si fa presente che l'art.23 c.7 delle Norme del P.T.C., per la disciplina degli interventi da parte dell'imprenditore agricolo titolare di azienda agricola con superficie minima fondiaria uguale o superiore agli indici indicati al successivo comma 11 dello stesso art.23, fornisce, tra gli altri, i seguenti indirizzi:

- consentire, solo al di fuori dei T.E.T.I., la realizzazione ex novo di interventi per attività integrative a quella agricola compresa la realizzazione ex novo di alberghi di campagna in corrispondenza di nuclei poderali esistenti (.....);

Pertanto, rilevato che la "Fattoria Camporotondo", ricade in un ambito compreso nella Tavola 4 "Infrastrutture e Insediamenti" del P.T.C. tra i Territori ad Elevata Tensione Insediativa (T.E.T.I.), si ritiene opportuno precisare che l'intervento previsto sarà realizzato mediante il riuso del patrimonio edilizio esistente.

Inoltre si ritiene opportuno integrare l'art.45 del R.U. in questione, prevedendo di disincentivare comunque la realizzazione di nuovi edifici per attività integrative nelle aziende già dotate di edifici e strutture aziendali eccedenti le capacità produttive del fondo dimostrate nel P.A.P.M.A.A., secondo quanto previsto dall'art.23 c.7 delle Norme del P.T.C....

Altresì, in relazione a quanto previsto dall'art.45 comma 1 delle Norme del R.U., si ritiene utile individuare le aree per la realizzazione degli alberghi rurali, oggetto della presente variante, nelle tavole "P1 – Assetto del territorio. Territorio rurale e aperto", eliminando dalle stesse le previsioni stralciate.

Oltre a quanto sopra, si rileva che al fine della realizzazione degli alberghi rurali la norma di Regolamento Urbanistico oggetto di variante ed il documento preliminare di V.A.S. contengono riferimenti sia al Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) che al Piano Attuativo. In proposito si ritiene utile svolgere alcune considerazioni, al fine di una maggiore chiarezza della norma e per evitare dubbi interpretativi.

Il P.A.P.M.A.A. è finalizzato alla realizzazione di interventi necessari alla conduzione del fondo e all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle connesse. Inoltre lo stesso programma risulta necessario per il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di



PROVINCIA di GROSSETO

Area Pianificazione e Gestione Territoriale

aziende agricole che mantengono in produzioni superfici fondiari minime superiori a quelle previste nel Piano Territoriale di Coordinamento (vedi artt.41 e 43 L.R.T. n.1/2005 e Regolamento 09/02/2007 n.5/R). Non si trovano quindi indicazioni, nelle specifiche disposizioni regionali, relativamente alla possibilità di poter prevedere attività integrative a quella agricola con il P.A.P.M.A.A..

Secondo l'art.39 della L.R.T. n.1/2005, gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio disciplinano gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia necessari allo sviluppo anche delle attività integrative e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse dei territori rurali e montani.

Nel caso in questione l'art.45 delle Norme del Regolamento Urbanistico disciplina la realizzazione di "alberghi rurali" per le sole aziende agricole, precisando che si tratta di alberghi di cui alla legge regionale 23 marzo 2000 n.42 "Testo unico delle Leggi Regionali in materia di turismo". Quindi sembra evidente che non si tratta di attività agricola o connessa (non essendo attività agrituristica di cui alla Legge regionale 23 giugno 2003, n. 30), ma di attività integrativa a quella agricola.

Lo stesso articolo 45, considerato che gli interventi in questione sono previsti per le sole aziende agricole, al c.8, (sostanzialmente in coerenza con il P.T.C. – art.23 c.7) prevede che il piano attuativo (di cui al c.7 stesso art.45 R.U.) debba contenere un'apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo con l'impegno, tra gli altri, alla non frazionabilità della proprietà comprendente sia gli immobili (fondi e edifici) dell'azienda agricola, che l'area e l'edificio destinato all'albergo rurale.

In considerazione di quanto sopra (anche tenuto conto delle osservazioni e contributi trasmessi a codesto Comune con nota ns. prot. n.139948 del 22/08/2014 a seguito dell'adozione della D.C.C. n.21 del 21/05/2014 – Adozione Piano Attuativo di iniziativa privata per realizzazione di albergo rurale – località Casteani) occorre correttamente applicare il c.7 dell'art.45 del R.U., distinguendo la fase propedeutica del P.A.P.M.A.A. (dimostrando la non funzionalità agricola dei volumi da riutilizzare – modifica destinazione d'uso) dal quella del Piano Attuativo.

Visto inoltre il carattere localizzativo della proposta di variante al RU si ricorda di verificare la necessità di corredare la previsione delle indagini geologiche previste dalla normativa regionale vigente (DPGRT del 25/10/2011 n. 53/R) così come già indicato nella nota n. 195746 del 06/08/2014 della Regione Toscana – Ufficio del Genio Civile di Area Vasta Grosseto-Siena e Opere Marittime, trasmessa a Codesto Ente ai fini della procedura di VAS.

Questo Ufficio rimane comunque a disposizione per ulteriori chiarimenti e confronti in merito, anche ai fini di un rapporto reciproco di sinergia tra Enti nei principi di cui all'art.27 della L.R.T. n.1/2005.

Il Responsabile Sviluppo del Territorio
e Energie Rinnovabili
Arch. Lucia Gracili

Il presente documento è sottoscritto digitalmente ai sensi del D.lgs 82/2005 e del T.U. 445/2000 e conservato, secondo la normativa vigente, negli archivi della Provincia di Grosseto.

Area Pianificazione Territoriale
Servizio Sviluppo del Territorio
U.P. Strumenti ed Atti Territoriali
Contatti:

Il Responsabile Sviluppo del Territorio e Energie Rinnovabili è l'Arch Lucia Gracili e-mail l.gracili@provincia.grosseto.it

Il Referente della U.P. Strumenti ed Atti Territoriali è Roberto Fommei – e-mail r.fommei@provincia.grosseto.it.

Gli atti sono a disposizione presso l'Ufficio competente: U.P. Strumenti ed Atti Territoriali, Via Cavour, 16 – Grosseto -
Tel. 0564/484770/786 Fax 0564/20845, aperto al pubblico il lunedì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e il giovedì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle 15,30 alle 17,00.



Provincia di Grosseto - Sede centrale

Piazza Dante Alighieri, 35 (58100 Grosseto) - tel 0564 484111 - fax 0564 22385 - Cod. Fisc. 80000030538

www.provincia.grosseto.it