



**PROVINCIA**  
**di GROSSETO**

*Area Pianificazione e Gestione del Territorio*  
*Servizio Pianificazione Territoriale*  
*Piazza Martiri d'Istia n.1, 58100 Grosseto*  
*PEC: provincia.grosseto@postacert.toscana.it*

Strumenti e atti n. 040/2016

Oggetto: Comune di Magliano in Toscana – D.C.C. n.62 del 15/09/2016 – Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale con valenza di piano attuativo denominato “Scheda n.39 dell’elaborato “L” del Regolamento Urbanistico – adozione. Osservazioni e contributi.

Al Comune di Magliano in Toscana  
Settore Tecnico  
Servizio Urbanistica/Ambiente

In riferimento alla deliberazione di cui all’oggetto, ed alla relativa documentazione di cui alla nota prot. n. 10323 del 05/10/2016 e successive note di invio (pari data), ai sensi dell’art.111 e dell’art.53 della L.R.T. n.65/2014, si presentano le osservazioni ed i contributi di seguito riportati.

Per quanto rilevabile dalla documentazione di cui si compone il piano attuativo non è chiaro se con un P.A.P.M.A.A. (programma aziendale) sia previsto di dare attuazione anche agli interventi previsti dalla “Scheda n.39 dell’elaborato “L” del Regolamento Urbanistico per la quale è stata cartograficamente puntualmente individuata dal R.U. stesso un’apposita area, distinta dalla generalità del territorio rurale.

A tale proposito, anche tenuto conto che le N.T.A. del piano contengono disposizioni riferibili sia alla previsione di cui alla Scheda n.39, sia al programma aziendale, sono da svolgere alcune riflessioni, di seguito esplicitate.

Il P.A.P.M.A.A. è finalizzato alla realizzazione di interventi necessari alla conduzione del fondo, all’esercizio delle altre attività agricole e di quelle connesse; non sono quindi prevedibili interventi per altre attività (vedi artt.72, 73 e 74 L.R.T. n.65/2014 e art.7 del DPGRT 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 suddetta Scheda 39 è relativa ad un “Complesso turistico ricettivo (integrativo all’agricoltura)”, quindi non sembra trattarsi di attività agricola o connessa (non essendo attività agrituristica di cui alla Legge regionale 23 giugno 2003, n. 30 e s.m.i.), ma piuttosto di un’attività ricettiva di cui alla legge regionale 23 marzo 2000 n.42 e s.m.i. “Testo unico delle Leggi Regionali in materia di turismo”.

Pertanto, si ritiene utile fare presente l’opportunità di distinguere il piano attuativo relativo alle previsioni di cui alla Scheda n.39 dal programma aziendale con valenza di piano attuativo (magari specificando, per maggiore chiarezza, la casistica che gli fa assumere tale valore, secondo quanto previsto dall’art.74 della L.R.T. n.65/2014) per il quale tra l’altro non è stato ancora acquisito il parere dell’ufficio agricoltura della Regione.

Si ricorda che tale opportunità era già stata fatta presente con nota prot. n.13967 del 22/01/2015 di questa Provincia, in occasione della conferenza dei servizi ai sensi dell’ex art.38 del P.I.T. inerente la Scheda 39 in questione (nota allegata al verbale della suddetta conferenza tenutasi il 27/01/2015).

Premesso quanto sopra, si fa presente quanto segue, relativamente alla previsione del complesso turistico ricettivo (integrativo all’agricoltura) di cui alla Scheda n.39.

La suddetta Scheda n.39, per l’attività turistico ricettiva in questione, prevede anche interventi di nuova edificazione. A tale proposito, si fa presente quanto previsto dall’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 si forniscono 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, condizionandola a: (.....) vincolo di indivisibilità dall'azienda agricola; impegno al mantenimento di una congrua estensione di territorio agricolo; (.....)”*

Pertanto, anche in considerazione dei contenuti dell'art.3, c.3 delle Norme Tecniche del R.U. comunale, parrebbe opportuno integrare le N.T.A. del piano attuativo in coerenza con i suddetti indirizzi del P.T.C..

Inoltre, si ricorda che nella suddetta nota (prot. n.13967 del 22/01/2015) relativa alla conferenza dei servizi del 27/01/2015, questa Provincia faceva presente l'opportunità di prevedere alcuni criteri finalizzati ad un adeguato inserimento paesaggistico ambientale nel contesto rurale interessato. Nelle conclusioni del verbale della sopra richiamata conferenza dei servizi del 27/01/2015, veniva tra l'altro indicato che nella successiva fase progettuale definitiva si doveva tener conto di quanto espresso dalla Provincia di Grosseto.

Pertanto, si ritiene opportuno che le N.T.A. del Piano siano integrate tenendo conto dei criteri indicati nella nota di cui sopra, relativamente alle sistemazioni esterne ed alla limitazione dell'impatto luminoso.

Si ricorda che ovviamente la previsione è da definire secondo le complessive conclusioni riportate nel verbale della suddetta conferenza del 27/01/2015. A tale proposito sembrano opportune delle indicazioni negli elaborati esplicativi del piano attuativo, volte a spiegare il recepimento delle suddette conclusioni e gli elaborati di piano interessati (a titolo esemplificativo specificazioni in merito all'edificio principale in relazione allo sfondo della visuale prospettica; precisazioni sul tipo di copertura dei tetti).

Inoltre l'area interessata dall'intervento per quanto rappresentato nella Tav. 29.A2 del Piano per il Parco, sembra ricadere all'interno dell'Area Contigua del Parco Regionale della Maremma, ambito F.1.1 Boschi dell'Area Contigua. Si ricorda che nelle aree contigue del Parco Regionale della Maremma il PTC 2010 recepisce e attua le direttive emanate dall'Ente gestore, secondo quanto previsto dall'art.1 comma 1 delle Norme dello stesso PTC (in coerenza con gli artt. 3, 4 e 5 delle NTA del Piano per il Parco). Del resto anche l'art.30.b delle Norme del piano strutturale prevede che “(.....) Una volta che l'Ente Parco avrà approvato il Piano per il Parco ai sensi della L.R.T. n.24/95 e della Legge Quadro delle aree protette n.394/91, le direttive indicate per l'area contigua fanno parte integrante e sostanziale del P.S. e del relativo R.U., senza effettuare per questo variante al P.S. comunale.(.....)” e l'art.3, c.3 delle Norme Tecniche del R.U. prevede che: “(.....) Nell'area contigua del Parco (...) si applicano le “Direttive” del Piano del Parco”. Pertanto, pur in considerazione di quanto indicato dall'art.30, c.3 delle Direttive circa l'intervento denominato Villa Motturi, si ritiene opportuno un approfondimento volto a verificare la possibilità di realizzare una piscina in considerazione di quanto indicato dall'art.7 bis delle stesse Direttive. Qualora l'intervento risulti ammissibile si ritiene altresì opportuno definire criteri realizzativi in coerenza con quanto previsto in proposito dallo stesso art.7 bis.

Per quanto riguarda il programma aziendale, si rimanda alle considerazioni di carattere generale sul tipo di interventi prevedibili con i P.A.P.M.A.A. precedentemente evidenziate e già fatte presenti con nota prot. n.197913 del 11/12/2015 di questa Provincia, in occasione della conferenza dei servizi ai sensi dell'ex art.38 del P.I.T. tenutasi il 16/12/2015 ed allegata al relativo verbale della suddetta conferenza.

Inoltre, anche in questo caso si ricorda che gli interventi previsti sono da definire secondo le complessive conclusioni della suddetta conferenza del 16/12/2015, ribadendo l'opportunità di indicazioni negli elaborati esplicativi del programma aziendale, volte a spiegare il recepimento di dette conclusioni e gli elaborati di piano interessati (a titolo esemplificativo non si trovano indicazioni circa la raccomandazione, ove possibile, di mantenere una maggiore compattezza tra i fabbricati che andranno a costituire il nuovo centro aziendale; è ancora previsto un annesso info point).

Altresì si ritiene opportuno fare presente che nella relazione tecnico descrittiva viene indicata la realizzazione di un parco paesaggistico adibito ad area sportiva e campo da golf, previsione quest'ultima ritenuta da stralciare secondo le conclusioni della conferenza dei servizi del 16/12/2015.

Inoltre, si fa presente che non è chiaro a quale attività sia riconducibile l'area sportiva (all'attività turistico-ricettiva di cui alla Scheda n.39?). Pertanto si ritengono opportune precisazioni in tal senso, anche tenuto conto che tale area risulta localizzata esternamente all'ambito individuato dalla suddetta Scheda n.39. Si ricorda, peraltro, che il P.T.C. all'art.23, c.9 delle Norme prevede che per la realizzazione di strutture pertinenziali per il tempo libero (tra le quali i campi da tennis) sia tenuto conto di alcuni criteri che tra l'altro prevedono l'ubicazione nelle pertinenze dei fabbricati.



**PROVINCIA**  
**di GROSSETO**

*Area Pianificazione e Gestione del Territorio*  
*Servizio Pianificazione Territoriale*  
*Piazza Martiri d'Istia n.1, 58100 Grosseto*  
*PEC: [provincia.grosseto@postacert.toscana.it](mailto:provincia.grosseto@postacert.toscana.it)*

---

Altresì non si trovano indicazioni e/o spiegazioni su quanto evidenziato dalla Soprintendenza nel verbale della conferenza del 16/12/2015 e cioè “(...) *su precisa disposizione del Soprintendente evidenzia che, la documentazione presentata e relativa alla seconda parte del PAPMAA continua ad essere carente e quindi la Soprintendenza non può che rilasciare un parere negativo sulla totalità della proposta progettuale. La Soprintendenza si dichiara disponibile ad esaminare una soluzione progettuale alternativa che preveda un minore consumo di suolo.*”

Infine, in relazione ai contenuti descrittivi delle classi di fattibilità indicati nella relazione geologica allegata, parrebbe necessaria l'esecuzione di approfondimenti delle indagini geologiche per la verifica analitica di stabilità del versante riferite al fabbricato n 5 (ricadente in classe di fattibilità geologica Fg3).

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.53 della L.R.T. n.65/2014.

Cordiali saluti

Il responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale  
*(Dott. Riccardo Cinelli)*

*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 e Gestione del Territorio*  
*Servizio Pianificazione Territoriale*  
*U.P. Strumenti ed Atti Territoriali*  
*Contatti:*

*Il Dirigente dell' Area Pianificazione Territoriale è la Dott.ssa Silvia Petri e-mail [s.petri@provincia.grosseto.it](mailto:s.petri@provincia.grosseto.it)*  
*Il Responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale è il Dott. Riccardo Cinelli e-mail [r.cinelli@provincia.grosseto.it](mailto:r.cinelli@provincia.grosseto.it)*  
*Il Referente della U.P. Strumenti ed Atti Territoriali è Roberto Fommei – e-mail [r.fommei@provincia.grosseto.it](mailto:r.fommei@provincia.grosseto.it)*  
*Tel. 0564/484321/768/786*