

Riservato all'ufficio		
Osservazioni. _____		Protocollo

Caerano di San Marco li 11.02.2023

**Al  
Sindaco del Comune  
di Gavorrano**

**Osservazione al Piano Operativo – scheda ri-adottata At.U 5.06 - Grilli**

Il sottoscritto GIORGIO PELLIZZARI

C.F. PLL GRG 49R18 L402F

Nato a TREVIGNANO (TV) il 18/10/1949, residente in MONTEBELLUNA (TV)

Via Monte Pelmo n. 20 Tel. 360/219212

Indirizzi mail : PEC [abitareinmaremmasrl@pec-mail.it](mailto:abitareinmaremmasrl@pec-mail.it),

[info@abitareinmaremma.it](mailto:info@abitareinmaremma.it)

in qualità di amministratore unico

della società ABITARE IN MAREMMA SRL

con sede legale in Caerano di San Marco (TV) Via Galileo Galilei n. 2

P.IVA 04002480269

e comproprietario delegato

ai sensi e per gli effetti dell'art. 47, comma 1, D.P.R. n. 445 del 28.12.2000, consapevole delle sanzioni previste dall'art. 76 del Testo Unico, D.P.R. n. 445/2000, e della decadenza dei benefici prevista dall'art. 75 del medesimo T.U. in caso di dichiarazioni false o mendaci, e consapevole inoltre che le dichiarazioni false costituiscono reato, sotto la propria personale responsabilità, presa visione del Piano Strutturale, Piano Operativo e dei rispettivi Rapporti Ambientali adottati, in relazione alla:

**At.U 5.06 Grilli (area sita in Gavorrano, località I Grilli, tra via Marco Polo e S.p. 152, distinta al catasto terreni al foglio 207, partt. 137, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261,262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279)**

**OSSERVA QUANTO SEGUE:**

**Visto che:**

- la scheda norma in oggetto che è stata ri-adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 21-11-2022, presume la realizzazione di un insediamento turistico ricettivo "di tipo alberghiero";
- tale previsione è assai diversa da quella relativa alla precedente "struttura per il turismo all'aria aperta" prevista nella scheda norma adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 06/04/2020;
- la scheda norma precedente era stata lungamente concertata con codesta Spettabile Amministrazione;

- gli scriventi proprietari dell'area, con l'intento di realizzare la suddetta "area ricettiva a cielo aperto" avevano rinunciato al rinnovo della Convenzione relativa alla lottizzazione residenziale approvata il 09/2009 (convenzione del 16/07/2014) che prevedeva la realizzazione di 41 alloggi suddivisi in 12 corpi di fabbrica sparsi sul lotto (vedi allegato 1);

#### Considerato che:

- nel contesto in questione, una struttura alberghiera, a differenza del camping da noi proposto non ha alcuna appetibilità commerciale e si ritiene impossibile che la stessa venga realizzata, né dai sottoscritti, né tantomeno da potenziali investitori;

#### Per la scheda in oggetto si chiede di valutare le seguenti due ipotesi alternative:

##### **IN PRIMA IPOTESI: RITORNO A UNA STRUTTURA RICETTIVA A CIELO APERTO**

Le modifiche alla scheda adottata sono state apportate in seguito alle considerazioni espresse durante la Conferenza Paesaggistica. L'esame della scheda adottata è avvenuto in prima battuta durante la terza seduta della Conferenza Paesaggistica tenutasi il 24 febbraio 2022, dove la Soprintendenza ha "evidenziato il forte impatto paesaggistico determinato dalla realizzazione di un campeggio".

In merito a tale affermazione si ricorda che la valutazione che la Conferenza deve esprimere non è una generica valutazione di "impatto paesaggistico" bensì una **verifica di conformità al piano paesaggistico regionale** (P.I.T). Nel P.I.T. non risultano norme, prescrizioni e nemmeno generiche valutazioni ostili ai campeggi, fatto salvo alcune (peraltro assolutamente condivisibili) indicazioni relative a campeggi già realizzati nelle pinete lungo la costa, in una situazione ovviamente del tutto diversa da quella in oggetto.

In sostanza nel P.I.T. non vi è alcuna apodittica affermazione avversa ai campeggi, anche perché la stessa sarebbe estesa in maniera generica a ogni tipo di campeggio, laddove esistono soluzioni per "l'ospitalità a cielo aperto" ben diverse le une dalle altre.

Successivamente la Soprintendenza esprime anche "perplexità sulla possibilità di integrare tale tipologia con il tessuto esistente dell'abitato dei Grilli". Di nuovo si osserva come la Soprintendenza non sembri aver tenuto debitamente in considerazione le varie possibili articolazioni di un campeggio, il suo essere intrinsecamente configurato come intersezione di (poche) strutture murate e di sistemazioni di spazi aperti, un assetto perfetto per gestire efficacemente il tema del margine e la dissoluzione del fronte edificato nella campagna; né di aver preso piena consapevolezza della specifica natura dell'area in questione che risulta un terreno sostanzialmente intercluso tra la vecchia Aurelia e le sgraziate lottizzazioni esistenti lungo via Marco Polo in un contesto che più che di interventi di "integrazione" richiederebbe forse interventi di "riqualificazione". Insomma, verrebbe da chiedersi: se non qui, dove altro?

Appare dunque condivisibile la successiva considerazione espressa dalla Conferenza (questa sì, in conformità al P.I.T.) relativa al fatto che la nuova struttura debba essere occasione per la "riqualificazione del margine urbano" e di integrazione con "i servizi pubblici esistenti" perseguendo un corretto inserimento paesaggistico in "un'area di passaggio tra territorio urbano e territorio rurale", tutti elementi che, al netto di aprioristiche posizioni avverse, sembrano appunto coniugarsi ottimamente proprio con una struttura ricettiva a cielo aperto.

Abbiamo tutti ben presente quei campeggi, ibrido tra villaggi turistici e camping caravan, caratterizzati da numerosi e consistenti elementi fissi (tendoni – gazebi – tettoie – sistemi ombreggianti permanenti - ecc...),

che d'estate si trasformano in sobborghi caotici e sovrappopolati e d'inverno in lande più o meno desolate. Eppure in fase di concertazione abbiamo più volte chiarito che la struttura che saremmo andati a realizzare sarebbe stata incernierata sul concetto opposto, quello di una proposta ricettiva di eccellenza dedicata ad un turismo trans-stagionale legato alle ciclovie, alle ippovie, ai percorsi di degustazione, al trekking, alla scoperta dei territori rurali; tutti elementi che oggi sono diventati un eccellente motore delle economie dell'entroterra e i cui fruitori raramente si appoggiano alla rete alberghiera, preferendo spesso soluzioni più spartane, improntate a una maggiore semplicità e naturalità.

La nostra proposta era infatti estremamente limitata nelle volumetrie (che potrebbero perfino essere ulteriormente ridotte rispetto ai 700 mq previsti) e puntava ad organizzare gli spazi aperti con un impatto minimale affidato interamente a sistemazioni verdi ed ingegneria naturalistica (per esempio per la piscina ed i percorsi interni) prevedendo oltretutto la creazione di una zona filtro tra la vecchia Aurelia ed il campeggio, il perfezionamento dello svincolo esistente, la realizzazione di parcheggi con fondo permeabile nella zona del campo sportivo, l'ampliamento del piccolo parco pubblico nella zona ovest, la creazione di passaggi pedonali verso le lottizzazioni di monte, la realizzazione di alcuni contrappunti edificati che fossero – specie in “bassa stagione” funzionali anche alla popolazione residente e potenzialmente aperti tutto l'anno.

In definitiva si chiede a codesta Spettabile Amministrazione di considerare nuovamente l'introduzione di una “struttura ricettiva a cielo aperto” abbinando alla stessa ogni eventuale prescrizione finalizzata al corretto inserimento paesaggistico e alla ridefinizione del margine urbano, eventualmente anche riducendo le volumetrie e indicando specifiche misure di mitigazione paesaggistica. Tali prescrizioni non possono che essere nella stessa direzione in cui vogliamo, a prescindere da tutto, orientare la progettazione futura della struttura che, come detto, riteniamo possa esistere ed essere redditizia solo se improntata al massimo rispetto dell'ambiente e delle caratteristiche del contesto paesaggistico in cui si andrà ad inserire.

In questo senso potrebbero essere mantenute le stesse identiche condizioni che la scheda norma prevede per la struttura ricettiva alberghiera:

- *Le nuove edificazioni dovranno essere limitate a due piani fuori terra.*
- *La viabilità interna e gli spazi aperti della struttura dovranno essere realizzati con manti tali da non ostacolare la capacità filtrante delle acque meteoriche nei suoli.*
- *Le nuove edificazioni dovranno essere organizzate in modo tale da costituire un organismo edilizio relazionato ai tessuti edilizi circostanti.*
- *Lungo il perimetro esterno dell'ambito di trasformazione deve essere mantenuta un'area verde opportunamente progettata, sotto il profilo paesaggistico, per l'inserimento della struttura ricettiva nel contesto rurale dei luoghi. In particolare dovranno essere previsti varchi e visuali in grado fornire continuità e connessione paesaggistica con gli spazi aperti del territorio agricolo circostante.*
- *I nuovi spazi aperti interni all'ambito di trasformazione dovranno essere progettati quali elementi di continuità e connessione paesaggistica con gli spazi aperti del territorio agricolo circostante.*

Condizioni eventualmente “potenziate” da ulteriori misure, quali:

- *l'intervento deve prevedere un tipo di ospitalità che superi il problema della stagionalità dell'offerta turistica caratterizzandosi con strutture, tipologie e servizi complementari in grado di esercitare un'attrattiva anche oltre il periodo estivo;*
- *il progetto deve prevedere l'inserimento di una ampia piscina naturalistica, aperta al pubblico e che venga messa a disposizione - con agevolazioni da definirsi in fase di Convenzione - anche della popolazione residente;*
- *l'intervento deve prevedere misure di inserimento paesaggistico ed ambientale tali da creare una struttura integrata nel contesto di margine in cui si colloca, compatibilmente con i caratteri ecosistemici ed idrogeomorfologici locali. Dovranno pertanto essere favorite soluzioni tecniche e tecnologiche a basso impatto ambientale, quali fondi in terra stabilizzata, produzione di energia da fonti rinnovabili, minimi aggravii sulla rete idrica locale mediante riuso e riciclo delle acque piovane ed eventuale escavazione pozzi, sistema differenziato di raccolta dei rifiuti, mitigazione dell'impatto acustico e luminoso.*

## IN SECONDA IPOTESI: DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

Qualora permangono i motivi ostativi alla realizzazione di un campeggio in qualsiasi forma e con qualsiasi prescrizione, visto l'ovvia impossibilità in questo contesto di finanziare o trovare finanziatori per una struttura alberghiera, si chiede di valutare il ritorno a una destinazione d'uso residenziale (come prima del mancato rinnovo della Convenzione del 16/07/2014, così come concertato con codesta spettabile P.A.).

Tale ritorno a destinazione residenziale può avvenire ferme restando le principali caratteristiche della scheda norma adottata con destinazione alberghiera, compreso l'area di concentrazione dei volumi, ma con una ulteriore riduzione della superficie edificabile e una conseguente riduzione delle opere pubbliche connesse. Nello specifico si chiede di portare la superficie edificabile SE a 1.500 mq e di rimuovere quantomeno l'onerosa previsione di "adeguamento dello svincolo per l'accesso alla nuova struttura" poiché le nuove residenze potrebbero efficacemente trovare accesso dalla via Marco Polo senza eccessivi aggravii per gli scriventi.

### IN SINTESI (con riferimento alla scheda norma ri-adottata) si propongono le seguenti modifiche

#### *Parametri urbanistici e destinazioni d'uso.*

St: mq 16.096 ca

SE:

~~mq 700 destinazione commerciale per pubblici esercizi e di vicinato.~~

~~mq 1.500 destinazione turistico ricettiva~~

1500 mq destinazione residenziale

#### *Opere ed attrezzature pubbliche.*

- 1) Parcheggio pubblico della superficie di almeno mq 600.
- 2) Area a verde pubblico interposta tra la nuova struttura ricettiva e gli impianti pubblici per lo sport e l'istruzione
- ~~3) Adeguamento dello svincolo esistente sulla strada provinciale Vecchia Aurelia per l'accesso alla nuova struttura turistico ricettiva.~~
- 4) Realizzazione di impianto di smaltimento reflui dimensionato anche per permettere gli allacci delle attività pubbliche e/o di interesse pubblico limitrofe alla nuova struttura.

#### *Condizioni specifiche e regole insediative.*

- Le nuove edificazioni dovranno essere limitate a due piani fuori terra.
- La viabilità interna e gli spazi aperti della struttura dovranno essere realizzati con manti tali da non ostacolare la capacità filtrante delle acque meteoriche nei suoli.
- Le nuove edificazioni dovranno essere organizzate in modo tale da costituire un organismo edilizio relazionato ai tessuti edilizi circostanti.
- Lungo il perimetro esterno dell'ambito di trasformazione deve essere mantenuta un'area verde opportunamente progettata, sotto il profilo paesaggistico, per l'inserimento della struttura ~~ricettiva~~ nel contesto rurale dei luoghi. In particolare dovranno essere previsti varchi e visuali in grado fornire continuità e connessione paesaggistica con gli spazi aperti del territorio agricolo circostante.
- I nuovi spazi aperti interni all'ambito di trasformazione dovranno essere progettati quali elementi di continuità e connessione paesaggistica con gli spazi aperti del territorio agricolo circostante.

**ABITARE IN MAREMMA s.r.l.**  
Via Galileo Galilei, 2  
31031 CAERANO DI SAN MARCO (TV)  
C. F./P. IVA 04002480289





Area di Lottizzazione	16465 mq
Strada Lottizzazione	415 + 1970 = 2385 mq
Area Lotti	11078 mq
Verde Pubblico	598 + 1998 = 2596 mq
Parcheggi Pubblici	406 mq

LOTTO	Superficie	Sup. coperta
Lotto 1	mq 760,04	mq 103,65 < mq 190,01
Lotto 2	mq 850,14	mq 208,24 < mq 212,54
Lotto 3	mq 831,02	mq 208,24 < mq 207,76
Lotto 4	mq 759,79	mq 156,06 < mq 189,95
Lotto 5	mq 1071,222	mq 156,06 < mq 267,81
Lotto 6	mq 988,70	mq 208,24 < mq 247,18
Lotto 7	mq 991,68	mq 208,24 < mq 247,92
Lotto 8	mq 706,99	mq 103,65 < mq 176,75
Lotto 9	mq 861,55	mq 208,24 < mq 215,39
Lotto 10	mq 849,68	mq 208,24 < mq 212,42
Lotto 11	mq 677,10	mq 156,06 < mq 169,28
Lotto 12	mq 643,33	mq 156,06 < mq 160,83

