

COMUNE DI GAVORRANO – PROVINCIA DI GROSSETO.

**VARIANTE ART. 45 REGOLAMENTO URBANISTICO PER
RIASSEGNAZIONE POSTI LETTO ALBERGO RURALI.**

DOCUMENTO PRELIMINARE

**ART. 23 L.R. 12 FEBBRAIO 2010, N. 10 “NORME IN MATERIA DI
IMPATTO AMBIENTALE “VIA” E DI VALUTAZIONI DI INCIDENZA.**

**architetto Enrica Burroni
architetto Stefano Giommoni
geologo Giovanni Sabatini**

MAGGIO 2014

Indice degli argomenti

Premessa.

- 1) Il Quadro Conoscitivo. Gli alberghi rurali nel comune di Gavorrano.
- 2) Obiettivi della variante al Regolamento Urbanistico Comunale per la localizzazione dei nuovi alberghi rurali.
- 3) Influenza e rapporto con altri piani.
 - 3.1) Il Piano Strutturale del comune di Gavorrano.
 - 3.2) Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto.
 - 3.3) Il Piano d'Indirizzo Territoriale della regione Toscana.
- 4) Localizzazioni, condizioni territoriali ed agronomiche.
 - 4.1) L'azienda di Camporotondo.
 - 4.2) L'azienda di Poggio Divino a Casteani.
- 5) Gli effetti della variante al Regolamento Urbanistico.
 - 5.1) L'intervento dell'Azienda di Camporotondo.
 - 5.2) L'intervento dell'Azienda Poggio Divino.
- 6) Gli aspetti geologici ed idrogeologici.
 - 6.1) Gli aspetti geologici ed idrogeologici per l'Azienda di Camporotondo.
 - 6.2) Gli spetti geologici ed idrogeologici per l'Azienda Poggio Divino.
- 7) Conclusioni del documento preliminare.

Premessa

Il Comune di Gavorrano ha avviato l'iter procedurale per la revisione puntuale del Regolamento Urbanistico laddove lo stesso disciplina la realizzazione degli alberghi rurali. Il presente documento costituisce, ai sensi dell'articolo 23 della Legge Regionale 12 febbraio 2010, n. 10, l'elaborato preliminare ai fini delle Valutazioni Ambientali Strategiche (VAS), necessario allo svolgimento delle successive fasi del procedimento.

Il presente documento costituisce anche il documento necessario alla preliminare procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 22 della già citata L.R. n. 10/2010, utile ad accertare in via preventiva gli effetti ambientali conseguenti l'attuazione dei contenuti della variante al Regolamento Urbanistico.

Il Comune di Gavorrano costituisce l'Autorità Procedente, ed individua, quali ulteriori soggetti competenti in materia ambientale:

- Regione Toscana - Politiche territoriali ambientali, Pianificazione territoriale
- e paesaggio;
- Provincia di Grosseto – Pianificazione territoriale - Area pianificazione della natura – Nupav provinciale autorità competente procedura di Vas;
- Arpat Grosseto;
- Ato Rifiuti Toscana Sud;
- Aato 6 Ombrone;
- Ufficio del Genio Civile di Grosseto;
- Acquedotto del Fiora;
- Azienda Usl 9 Grosseto;
- Azienda Usl Medicina del Lavoro Massa Marittima.

I contributi che tali soggetti offriranno, in ragione delle specifiche competenze costituiranno ulteriore indirizzo per la stesura del rapporto ambientale e del documento di sintesi non tecnica utili all'adozione degli atti di variante da parte del Consiglio Comunale.

1) Il Quadro Conoscitivo. Gli alberghi rurali nel Comune di Gavorrano.

Il Regolamento Urbanistico (RU) del Comune di Gavorrano disciplina la realizzazione degli alberghi rurali nel territorio agricolo quale fattore di promozione di uno sviluppo locale sostenibile e teso alla valorizzazione dell'identità territoriale.

In particolare l'articolo 45 delle N.T.A. del RU approvato con Delibera C.C. n. 10 del 22/04/2009 disponeva la realizzazione degli alberghi rurali, in parte mediante il recupero di volumetrie esistenti, ed in parte anche attraverso la nuova edificazione con le seguenti previsioni dimensionali e localizzative:

- a) Azienda agricola Il Sauro, n. 40 posti letto a recupero delle volumetrie esistenti;
- b) Azienda agricola Il Fontino, n. 36 posti letto a recupero delle volumetrie esistenti;
- c) Azienda agricola Fosso della Bruna, n. 32 posti letto per una superficie massima di mq 1.900 di nuova edificazione;
- d) Azienda agricola Casa Montecucco, n. 12 posti letto per una superficie massima di mq 750 di nuova edificazione;
- e) Azienda agricola Il Poggettone, n. 40 posti letto per una superficie massima di mq 2.400 di nuova edificazione;

Complessivamente, quindi, con l'approvazione del RU viene prevista la realizzazione di una nuova capacità ricettiva nel territorio agricolo per n. 160 posti letto con la possibilità di realizzare nuove superfici alberghiere fino ad un massimo di mq 5.050.

Tale nuova capacità insediativa del territorio agricolo risultava coerente e conforme alle previsioni del Piano Strutturale. Difatti il comma 8 dell'articolo 43 delle Norme del piano dispone, ancora oggi, che *“il regolamento urbanistico e i piani complessi di intervento possono prevedere nel sistema del territorio aperto la realizzazione di una quota delle strutture per attività ricettive per un totale complessivo di 250 posti letto”*.

Nel 2012 il Comune di Gavorrano ha svolto una ricognizione complessiva sullo stato di attuazione della previsione. E' emerso che dei 160 nuovi posti letto individuati nessuno risultava realizzato, e che solo l'azienda agricola Fosso del Bruna aveva avviato le procedure amministrative per avere autorizzato il nuovo albergo rurale di 32 posti letto. Conseguentemente abbiamo, in virtù delle disposizioni dell'articolo 45 del RU, una previsione residua non attuata di 128 posti letto.

Il Comune di Gavorrano ha ritenuto utile e necessario verificare se vi fossero operatori economici interessati a utilizzare tale disponibilità insediativa, poiché permangono ancora le condizioni strategiche perché la realizzazione di strutture per le attività ricettive nel territorio agricolo costituiscano un volano per lo sviluppo economico del contesto produttivo locale. Con Delibera G.C. n. 67 del 09/07/2012 è stato, perciò, approvato un avviso pubblico tale da raccogliere la manifestazione di interesse, da parte dei soggetti aventi titolo, per la realizzazione, secondo le modalità operative sancite dall'articolo 45 del RU, di nuovi alberghi rurali nel territorio rurale. L'avviso prevedeva l'assegnazione di un numero di 120 posti letto complessivi.

Alla luce della pubblicazione dell'avviso sono pervenute al Comune di Gavorrano le manifestazioni di interesse presentate dalle seguenti aziende agricole:

- Fattoria di Camporotondo, in località Camporotondo;
- Società Agricola Poggio Divino, in località Casteani;
- Società Agricola Casa Montecucco, in località Castel di Pietra.

Con Determinazione Dirigenziale n. 420 del 27/12/2012 è stata approvata la graduatoria necessaria per la riassegnazione dei 120 posti letto in ragione dei contenuti delle manifestazioni di interesse pervenute. La graduatoria è risultata essere la seguente:

- Intervento proposto dalla Fattoria di Camporotondo, in località Camporotondo, per 80 posti letto, in parte con superfici di recupero del patrimonio edilizio esistente ed in parte con superfici di nuova edificazione;
- Intervento proposto dalla Società Agricola Poggio Divino, in località Casteani, per 25 posti letto interamente con superfici di nuova edificazione.

Non è stata ritenuta meritevole di essere accolta la proposta allegata alla manifestazione di interesse avanzata dalla Società Agricola Casa Montecucco perché non coerente con i criteri insediativi e qualitativi contenuti al punto 2 dell'avviso di cui alla già citata Delibera G.C. n. 67 del 09/07/2012.

Sempre con la Determinazione Dirigenziale n. 420 del 27/12/2012 è stato sancito l'inserimento degli interventi di cui alla graduatoria approvata nella programmazione urbanistica comunale attraverso una specifica variante normativa al RU che prevedesse l'aggiornamento delle disposizioni dell'articolo 45 per la realizzazione degli alberghi rurali nel sistema territoriale agricolo del comune di Gavorrano.

Per quanto già disposto dalle disposizioni comunali gli interventi dei nuovi alberghi rurali potranno essere attuati attraverso l'approvazione di un Programma Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA) di cui all'articolo 42 della Legge Regionale 5 gennaio 2005, n. 1 avente valenza di piano urbanistico attuativo.

La procedura VAS per la verifica sulla sostenibilità dei nuovi insediamenti e dell'incidenza sulle risorse ambientali e territoriali dovrà perciò essere espletata sia per la variante al RU necessaria alla modifica dell'articolo 45 delle NTA, e sia per ognuno dei due PAPMAA e dei due piani urbanistici attuativi che saranno proposti dalla Fattoria di Camporotondo e dalla Società Agricola Poggio Divino.

2) Obiettivi della variante al Regolamento Urbanistico Comunale per la localizzazione dei nuovi alberghi rurali.

Come già anticipato la variante normativa alle disposizioni del RU relative alla disciplina degli alberghi rurali nel territorio agricolo sono dettate dalla esigenza di riassegnare la disponibilità dei posti letto alle aziende che hanno manifestato l'intenzione di investire nell'ospitalità rurale.

La mancata attuazione delle previsioni insediative disciplinate dall'articolo 45 delle NTA del RU approvato nel 2009 ha fortemente limitato gli effetti strategici dello sviluppo economico locale fondato sulla valorizzazione del territorio interno e collinare con il potenziamento dei presidi dell'ospitalità. La scelta dello sviluppo di un turismo sostenibile, altamente integrato alla naturalità e alla identità dei luoghi e incentrato sulla promozione dei prodotti eno-gastronomici è considerato uno dei fattori essenziali per avviare processi virtuosi di sviluppo sostenibile.

La comunità e l'economia delle Colline Metallifere hanno conosciuto la grave crisi degli anni '80 della chiusura delle attività estrattive. Da allora i governi locali sono impegnati a promuovere nuove forme di sviluppo incentrate sulla valorizzazione e sulla promozione dei beni naturali, dei valori storici ed identitari del territorio. Il Comune di Gavorrano più degli altri dell'ambito è stato segnato dalla crisi connessa alla chiusura delle miniere di pirite. Il potenziamento e la crescita del turismo rurale deve servire anche a consolidare gli sforzi e gli investimenti, di risorse pubbliche e private, che in questi anni hanno riguardato il territorio nel tentativo di promuovere la diversificazione economica. In particolare il Parco Archeominerario delle Colline Metallifere sorto con il recupero dei siti minerari dismessi e le produzioni vinicole della Doc del Monteregio che costituiscono due elementi di discreta vitalità.

La distanza del territorio comunale dalla costa ha permesso solo in piccolissima parte di beneficiare dei flussi turistici legati alla tradizione della vacanza al mare. E conseguentemente la promozione dei valori paesaggistici ed ambientali dell'entroterra diviene, oltre che una scelta consapevole di pianificazione urbanistica, anche una necessità essenziale per la promozione reale dell'economia turistica.

Nell'ultimo ventennio molte sono state molte le aziende che si sono indirizzate verso le forme integrative ed incentivanti dell'economia agricola avviando attività agrituristiche che hanno contribuito ad un intelligente recupero del patrimonio edilizio dismesso dagli usi produttivi e a promuovere nuove forme di turismo. La realizzazione degli

alberghi rurale deve servire a riprodurre, a scala ampliata, gli effetti benefici che l'agriturismo ha promosso nel territorio. In sistemi così riassumibili:

- a) Il miglioramento dell'offerta turistica complessiva con la elevazione degli standards qualitativi dell'ospitalità;
- b) L'accesso a fasce di mercato più consistenti con lo sviluppo di una rete di promozione organizzata con criteri di professionalità superiori;
- c) Il contributo a forme di utilizzo del territorio coerenti con i suoi valori naturalistici e paesaggistici.

Uno degli aspetti che ci pare doveroso evidenziare è quello del rapporto tra la realizzazione dei nuovi alberghi rurali e il sistema territoriale. In particolare sulle necessità di non rompere una trama agraria e un sistema insediativo rado che costituiscono due fattori essenziali dell'identità della collina maremmana. E quello di offrire modelli costruttivi coerenti con i caratteri territoriali e paesaggistici è un obiettivo strategico già presente nelle scelte del RU vigente. Elenchiamo, a tale proposito, i criteri dettati dall'articolo 45 delle NTA:

- *La localizzazione delle strutture deve essere studiata in modo tale da prevedere il raggiungimento dalla rete viaria esistente;*
- *L'ubicazione degli interventi deve avvenire nel rispetto della maglia territoriale e poderale esistente e delle tradizioni insediative storicamente consolidate in ciascun subsistema;*
- *Gli interventi possono prevedere anche l'introduzione di elementi innovativi, purchè finalizzati allo sviluppo della bioedilizia e per il perseguimento del contenimento energetico. Tali interventi non devono comportare rotture disarmoniche con gli assetti paesaggistici;*
- *Gli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, mediante demolizione e ricostruzione, totale o parziale di preesistenti edifici devono essere progettati in maniera da non interessare, né superare con il colmo di alcuna parte, le linee dei crinali;*
- *Deve essere favorita la corrispondenza della situazione insediativa e il disegno della rete scolante al sistema delle acque superficiali e sotterranee e per prestazioni ottimali in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico;*
- *Le strutture devono essere integrate, fisicamente ed economicamente, con l'attività agricola e, se esistente, agrituristica.*

Tali criteri hanno, peraltro, costituito il principale parametro di verifica delle proposte presentate a seguito dell'avvenuta pubblicazione dell'avviso per la manifestazione di interesse.

E' perciò da ritenere che gli interventi della Fattoria di Camporotondo e della Società Agricola Poggio Divino, selezionati ed inseriti nella graduatoria di cui alla già citata Determinazione Dirigenziale n. 420 del 27/12/2012, rispondessero nei loro caratteri essenziali agli indirizzi prestazionali contenuti nella disciplina urbanistica comunale.

3) Influenza e rapporto con altri piani.

3.1) Il Piano Strutturale del comune di Gavorrano.

Il Comune di Gavorrano è dotato di Piano Strutturale (PS) approvato con Deliberazione C.C. n. 40 del 11/08/2006.

Negli orientamenti, indirizzi e determinazioni degli organi decisionali comunali, il PS prevede che *“La pianificazione dovrà inoltre favorire il potenziamento e la riqualificazione della ricettività turistica. Gavorrano non punterà sul turismo legato alla realizzazione delle seconde case, ma sarà invece favorita la realizzazione di strutture del tipo alberghi rurali, privilegiando la collocazione in ampliamento alle attività agrituristiche esistenti ed il recupero del patrimonio edilizio agricolo e minerario”*.

Tale orientamento costituisce un obiettivo strategico della pianificazione comunale perfettamente coerente con i contenuti degli atti urbanistici tesi a consentire la promozione del turismo rurale attraverso la realizzazione di nuovi alberghi rurali.

Come già anticipato al punto 1) del presente documento la capacità insediativa del PS riservava una disponibilità massima di n. 250 posti letto per attività alberghiere nel territorio rurale. Di tale capacità massima il primo RU ha disciplinato la previsione di nuovi 160 posti letto, dei quali solo 32 hanno trovato attuazione.

Anche in relazione a quanto già esposto ai punti precedenti il dimensionamento relativo alla variante al RU per la riassegnazione dei posti letto in rapporto alle capacità massime determinate dal PS, è così sintetizzabile:

Capacità insediativa massima del PS: 250 posti letto.

Capacità insediativa del RU: 160 posti letto.

Previsioni attuate: 32 posti letto.

Previsioni residue: 128 posti letto.

Nuove previsioni variante al RU: 105 posti letto.

Tra le aree critiche e gli ambiti con elementi di criticità individuate dal PS (Tab. 9.10 – Elenco delle aree critiche individuate), al numero 26 è indicata la Fattoria di Camporotondo che evidenzia grandi volumetrie non utilizzate, legate alla precedente attività di allevamento bovino, con criticità di tipo ambientale-paesaggistico, estetico e fisico, in parte. La riconversione di tali volumetrie, anche ai fini della realizzazione di nuovo edificio destinato ad albergo rurale oltre che alla ristrutturazione con destinazione a cantina, magazzini, uffici, risulta quindi del tutto

coerente con gli indirizzi del PS e con le necessità di rimuovere gli elementi di criticità evidenziati.

Per l'Azienda di Poggio Divino, viceversa non si riscontrano criticità.

Nel complesso il PS del Comune di Gavorrano contribuisce alla caratterizzazione territoriale delle aree interessate alle previsioni dei nuovi alberghi rurali secondo i principali contenuti.

Carta della pericolosità idraulica.

La Fattoria di Camporotondo presenta vaste aree interessate da ambiti di pericolosità idraulica P.I. 2, P.I. 3 e P.I. 4.

L'Azienda di Poggio Divino presenta aree residuali interessate da pericolosità idraulica P.I. 2 e P.I. 3.

Carta della pericolosità geologica.

Sia per la Fattoria di Camporotondo che per l'Azienda di Poggio Divino non sono individuate aree a pericolosità geologica e geomorfologica.

Carta delle aree di interesse ambientale.

Nella Fattoria di Camporotondo è segnalato quale valore paesaggistico il filare di accesso al centro aziendale.

Nessun valore di interesse ambientale è segnalato per l'Azienda di Poggio Divino.

Carta dell'articolazione territoriale.

La Fattoria di Camporotondo è interessata dai seguenti sistemi:

- PED 2, pianura pedemontana e terrazzata a prevalente indirizzo agricolo;
- PAL 2, pianura alluvionale a prevalente indirizzo agricolo.

Per l'Azienda di Poggio Divino si ha:

- COL 1, collina a prevalente indirizzo forestale e pascolativo;
- COL 2, collina a prevalente indirizzo agricolo.

Carta del patrimonio storico.

Sia il centro aziendale della Fattoria di Camporotondo e sia il fabbricato padronale dell'Azienda di Poggio Divino sono classificati come di interesse storico, rispettivamente censiti con il n. 110 ed il n. 3.

Carta dei sistemi e dei subsistemi del territorio aperto.

La Fattoria di Camporotondo è interessata dai seguenti subsistemi:

- Sistema della piana coltivata, subsistema della piana di Bagno;
- Sistema della collina coltivata, subsistema di Castel di Pietra e Aione;

L'Azienda di Poggio Divino è interessata dai seguenti subsistemi:

- Sistema della collina boscata, subsistema di Poggio Fabbri;
- Sistema della collina boscata, subsistema del fondovalle del Bruna.

3.2) Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto.

Le politiche provinciali di governo del territorio fanno della qualità ambientale e paesaggistica il cardine delle loro strategie. In un ambito di area vasta come quello maremmano, caratterizzato da una grande estensione territoriale e da una bassa densità demografica, lo sviluppo del contesto agricolo è essenziale per l'efficacia complessiva delle azioni di governo.

Il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Grosseto è stato approvato con Deliberazione C.P. n. 20 del 11/06/2010 e dedica al territorio rurale una disciplina che interessa sia le funzioni compatibili e sia i criteri morfologico insediativi.

La principale strategia che il PTC articola è quella del riequilibrio dello sviluppo tra le aree costiere e quelle interne del territorio provinciale. L'azione catalizzatrice del mare e della costa ha, in questi anni, provocato, da una parte la congestione delle aree costiere e dall'altra l'impovertimento e lo spopolamento delle aree collinari. Nell'ottica di una salvaguardia generale delle risorse e di una crescita sostenibile le principali azioni che il piano provinciale dispone sono perciò tese disincentivare il concentramento di iniziative sulla costa e, viceversa, ad incentivare quelle localizzate nelle aree interne.

Le norme tendono, perciò, a questo duplice obiettivo:

- La riqualificazione degli insediamenti costieri e delle attività legate all'economia balneare;
- L'incentivo delle attività produttive e del turismo legato alla valorizzazione delle risorse ambientali, del contesto agricolo e dei valori paesaggistici.

Viene individuata nel territorio provinciale una marcata vocazione a un turismo di qualità, fondato su una fruizione non massificata di attrattive irripetibili e fortemente identitarie, nonché di estesa stagionalità, dal momento che l'insieme di tali attrattive offre motivi di appetibilità tali da soddisfare un'ampia gamma di esigenze lungo l'intero arco dell'anno.

In questa ottica già il PTC fornisce quale indirizzo alla pianificazione comunale l'articolazione di un sistema integrato a diversa gerarchia funzionale:

- I poli del turismo rurale;
- Gli alberghi di campagna;
- La ricettività diffusa.

La scheda 10F del piano determina fornisce i criteri per la disciplina delle previsioni relative al turismo rurale. Vengono, di seguito, riportate in forma sintetica e puntuale:

- Dovrà essere evitata la realizzazione di strutture extralberghiere con caratteristiche di civile abitazione privilegiando le strutture di tipo alberghiero,
- Dovranno essere privilegiate localizzazioni in grado di valorizzare attività caratteristiche o specifiche vocazioni;
- Dovrà essere assicurata ogni nuova edificazione per fini turistico-ricettivi a criteri di aggregazione fisica e funzionale all'insediamento esistente;
- Dovrà essere assicurata la realizzazione di strutture alberghiere solo a integrazione dell'attività agricola, riferita a precisi impegni di mantenimento dell'azienda e del paesaggio rurale;
- I nuovi edifici potranno anche essere strutturalmente indipendenti dall'esistente, purché siano assicurati la contiguità fisica dell'impianto insediativo.

Già le previsioni vigenti del PS del Comune di Gavorrano in materia di alberghi rurali possono, senz'altro, considerarsi coerenti con quanto sancito dal PTC. I criteri insediativi dettati dal piano provinciale sono stati articolati nelle disposizioni degli strumenti comunali e costituiscono la base per gli ulteriori approfondimenti necessari alla scala progettuale, più di dettaglio, dei piani attuativi di iniziativa privata.

3.3) Il Piano di Indiritto Territoriale della Regione Toscana.

La Regione Toscana con Deliberazione C.R. n. 72 del 24/07/2007 ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT). Lo strumento in questione definisce le strategie e gli obiettivi per le politiche di coordinamento e sviluppo del territorio regionale ed è composto, secondo le linee impartite dalla L.R. n. 1/2005, da una parte statutaria e da una parte strategica. In particolare lo statuto del territorio, definito nel PIT come “agenda statutaria” oltre che rappresentare la visione dei caratteri fondanti ed identitari della Toscana, si pone l’obiettivo di conseguire risultati coerenti alla conservazione del patrimonio territoriale, ed insieme alla correzione di fenomeni ritenuti incompatibili con la qualità dello sviluppo sostenibile.

La disciplina del PIT definisce le invarianti strutturali e individua i principi cui condizionare l’uso delle risorse essenziali di cui all’articolo 4 della L.R. n. 1/2005. Ma, per poter valutare la coerenza delle scelte comunali in materia di alberghi rurali agli indirizzi del PIT, meglio di ogni altro fattore di comparazione, sono i metaobiettivi contenuti nello strumento regionale. I metaobiettivi costituiscono una sorta di catalogo del “cosa si può fare e come si può fare”, in ragione di un equilibrato sviluppo sostenibile in rapporto alle risorse presenti nel territorio.

Dal documento di piano possiamo dedurre che il metaobiettivo delle politiche regionali di riferimento non può che essere il seguente:

- “Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana”.

Da esso discendono alcuni obiettivi conseguenti. Quello che, in questa sede, ci interessa, per i contenuti dell’atto urbanistico oggetto di valutazione è:

- “Tutelare il valore del patrimonio collinare della Toscana”.

Ci pare doveroso segnalare che nei contenuti del PIT viene riconosciuto al territorio, nel suo insieme, il valore di patrimonio pubblico, e che in quanto tale va custodito, mantenuto e tutelato nei fattori di qualità e riconoscibilità che racchiude e negli elementi di “lunga durata” che contrassegnano la sua forma e la sua valenza storica e culturale.

Solo su questa base il territorio può essere reso disponibile ad accogliere, sostenere e armonizzare l’iniziativa e la progettualità degli operatori economici che con il loro lavoro e con l’impresa, fondano e promuovono le proprie aspettative di reddito e le proprie capacità di innovazione. Gli indirizzi del PIT, ribadiscono con forza che da un lato piani e strategie dell’azione pubblica, e dall’altro l’intrapresa del

progetto privato, debbono trovare nella “conservazione attiva” del patrimonio territoriale il limite regolativo della loro mutua interazione.

Il PIT riconosce alla conservazione del patrimonio “collinare” il valore saliente per la qualità complessiva del territorio toscano. Determina perciò una serie di regole per coniugare le esigenze dei presidi agricoli con le necessità di tutela ambientale e paesaggistica.

La sua disciplina sancisce che gli interventi insediativi, che interessano gli ambiti rurali dell’entroterra toscano, siano da ammettere e progettare solo in coerenza con i dettami della Convenzione europea sul paesaggio e in particolare, verificando pregiudizialmente la “funzionalità strategica degli interventi stessi sotto il paesistico, ambientale e culturale”. Urbanizzazione ed edificazione nelle campagne, secondo la pianificazione regionale, possono aver luogo solo come ipotesi progettuale tanto eccezionale quanto eccellente.

Per la disciplina specifica si rinvia all’art. 21 delle norme del PIT. La tutela e la persistenza della qualità del patrimonio paesaggistico, considerata nella consistenza materiale e formale e nella integrità e fruibilità delle sue risorse storiche, culturali e ambientali, è in ogni caso assunta come criterio costitutivo della progettazione e come postulato dei canoni funzionali ed estetici della stessa. La soddisfazione del criterio progettuale recante le più avanzate ed affidabili tecnologie realizzative, impiantistiche e gestionali, a difesa della qualità del suolo, della sua struttura geomorfologica e della vitalità e fruibilità delle risorse dovrà essere il parametro, che puntualmente servirà per esaminare la bontà e la qualità degli interventi.

Quello della previsione degli alberghi rurali nel territorio rurale del comune di Gavorrano è certamente un atto di governo indirizzato alla ricerca della qualità e all’uso consapevole e disciplinato delle risorse. Gli assunti del PIT costituiranno un utilissimo strumento di verifica nella valutazione delle soluzioni progettuali proposte nel proseguo dell’iter intrapreso.

4) Localizzazioni, condizioni territoriali ed agronomiche.

4.1) L'azienda di Camporotondo.

La Fattoria di Camporotondo Soc. Agr. R.L. è ubicata nei pressi del centro abitato di Scarlino Scalo. La superficie totale catastale dei terreni è di ettari 240.26.68 di cui Ha221.02.02 in comune di Gavorrano e 13.24.66 in comune di Scarlino.

I terreni aziendali costituiscono un unico corpo, attraversato dalla Nuova S.S. Aurelia. Le due parti sono messe in comunicazione da una strada poderale che sottopassa la Strada Statale.

La Fattoria di Camporotondo fino a circa 15 anni fa gestiva un importante allevamento di vacche tisoni italiane per la produzione di latte. A inizio 2000 l'attività zootecnica cessa e i seminativi, fino ad allora utilizzati per la produzione di foraggi, vengono coltivati a cereali avvicendati a colture primaverili. Oltre all'attività di coltivazione viene svolta anche attività agrituristica al podere San Felice.

Nel giugno 2005 cambia la gestione aziendale e da subito iniziano interventi di miglioramento fondiario per trasformare l'azienda da cerealicola - zootecnica in viticola, ampliando la proprietà di terreni (acquisto di ettari 4.04.16 in comune di Scarlino e affitto di ha 1.70.50) e portando la superficie dagli originari ettari 234.52.02 agli attuali ettari 240.26.68.

La superficie aziendale risulta attualmente interamente coltivata a vite ed olivo. Sono presenti formazioni lineari arboree ed arbustive, alberature segnaletiche di confine oltre a fabbricati ad uso abitativo ed annessi agricoli di grandi dimensioni legate alla precedente attività.

E' stato attivato il processo di trasformazione dell'azienda da cerealicola a viticola. Viene migliorata la sistemazione idraulica dei campi e riordinata la viabilità aziendale. La dimensione degli appezzamenti viene ridotta con nuove fosse e lo sgrondo dei terreni è favorito con una fitta rete drenante. L'intervento allontana velocemente le acque meteoriche e evita assicurando, anche in terreni così pianeggianti, un buon franco di coltivazione alle viti.

4.2) L'azienda di Poggio Divino a Casteani.

L'azienda agricola Poggio Divino presenta una estensione di poco superiore a 44 ettari, in un unico corpo aziendale, localizzato nel territorio collinare all'estremità nord del comune di Gavorrano che volge verso la piana di Perolla. Costituisce un elemento del sistema dell'insediamento rurale complessivo conosciuto come la Fattoria di Casteani la cui funzione, nel periodo che va a cavallo tra l'ottocento ed il novecento, era quella di integrare l'economia locale fondata sull'attività estrattiva della lignite.

L'ambito territoriale risulta baricentrico a Massa Marittima, Gavorrano e Roccastrada. E' posto al centro di un sistema che viene delimitato dal crinale del centro antico di Tatti e che si sviluppa nella pendice collinare occidentale fino a raggiungere il fondovalle segnato dai corsi d'acqua del Fiume Bruna e del Fiume Carsia. Il polo di riferimento per le attività è costituito per il centro abitato di Ribolla. Il sistema infrastrutturale è segnato dalla Strada Provinciale n. 31 che dalla Variante Aurelia permette di raggiungere Ribolla e Roccastrada.

L'azienda agricola Poggio Divino si raggiunge con la viabilità comunale minore che si diparte, proprio, dalla Strada Provinciale n. 31.

Sotto il profilo orografico e morfologico l'azienda si presenta distinta in due diverse connotazioni che, naturalmente, ne condizionano anche l'uso del suolo e il paesaggio. Le due appendici poste a nord e ad est, nella parte collinare più alta, sono costituite da boschi di macchia mediterranea e da pascoli cespugliati e rappresentano una estensione per quasi i due terzi dell'intera superficie aziendale. I terreni in tale ambito non hanno le caratteristiche per poter essere messi in produzione. Presentano le condizioni della naturalità e della semi naturalità con un habitat dal discreto valore ecologico ed ambientale.

La parte dell'azienda esposta ad ovest, invece, è quella dove sono dislocati i terreni messi in produzione. In posizione di sommità si trova il podere, recentemente oggetto di interventi di recupero e ristrutturazione, oggi utilizzato prevalentemente per le funzioni agrituristiche. Da esso si dominano i due pendii coltivati. L'oliveto esposto verso est, in parte di impianto storico ed in parte di nuovo impianto ed i vigneti, adagiati nel lato occidentale e nella parte più esposta verso il fondovalle. Questa parte dell'azienda è delimitata nei suoi due lati principali, da una parte dalla strada vicinale della Pia e dall'altra dal corso d'acqua del fosso della Questione.

L'Azienda Agricola Poggio Divino s.r.l. in questi anni è stata condotta ed ha realizzato interventi edilizi e colturali a seguito del Programma Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale, approvato dal Comune

di Gavorrano con D.D. n. 507 del 02.12.2003 in virtù dell'art. 4 dell'allora vigente L.R.T. n. 64/'95. E' in ragione di tale strumento che sono stati impiantati i vigneti, ripristinati e potenziati gli oliveti. In particolare, ottimizzando le potenzialità agronomiche dei terreni e con un preciso programma di commercializzazione, anche al di fuori dell'Italia dei prodotti, l'azienda costituisce già oggi una eccellenza tra i produttori del vino della DOCG Montereale e della DOP dell'olio d'oliva.

Il Piano di Miglioramento Agricolo in vigore attraverso l'utilizzo di seminativi per l'impianto di un vigneto specializzato e l'aumento dello splendido oliveto collinare prevede il seguente ordinamento agronomico e colturale:

Seminativi	ha	4.00.00
Vigneto specializzato	ha	9.00.00
Oliveto	ha	1.85.00
Pascolo cespugliato	ha	16.95.00
Bosco ceduo	ha	9.33.00
Tare e resedi	ha	3.37.43
Totale	ha	44.50.93

Dal 2003 la vinificazione ha consentito una maggiore redditività della produzione dell'uva consentendo quindi il venir meno dell'obbligo di alienazione della vendemmia. La vendita del vino in bottiglia sta registrando un consolidamento dell'attività di trasformazione e commercializzazione.

La strategia di marketing aziendale improntata sulla promozione della qualità territoriale e paesaggistica ha fatto sì che l'Azienda Agricola Poggio Divino divenisse una realtà di punta nella crescita delle produzioni vitivinicole maremmane.

Dai vigneti aziendali risultano prodotti, a regime produttivo, circa 1.000/1.100 q.li di uva in grado di produrre 750 ettolitri di vino. La produzione complessiva è stimabile mediamente in 850 ettolitri grazie all'acquisizione in loco di 100/200 ulteriori q.li quale attività connessa prevista dall'art. 1 del D. L.vo n. 228 del 18.05.2001.

5) Gli effetti della variante al Regolamento Urbanistico.

5.1) L'intervento dell'Azienda di Camporotondo.

La stima degli effetti dovuti agli impatti viene effettuata considerando i seguenti aspetti: estensione dell'area, mancanza di emergenze storiche limitrofe, naturalità e valore paesaggistico ambientale dell'intorno. L'intervento prevede la riconversione di una volumetria consistente destinata ad attività agricole, in parte ristrutturata in sagoma ed in parte edificata in altra area limitrofa con destinazione ad albergo rurale; le infrastrutture lineari necessarie comportano un limitato consumo di suolo.

Gli effetti sull'ambiente.

Il progetto è indirizzato verso un uso oculato dei suoli da urbanizzare, evitando la realizzazione di ampie aree di urbanizzato continuo. Le nuove edificazioni ricadono in massima parte nel sottosistema di territorio aperto e avranno una matrice legata al territorio agricolo di riferimento: non saranno comunque investite da trasformazioni edilizie ed urbanistiche parti significative di tessiture agrarie di pregio.

L'intervento risponde nel suo complesso ai valori costitutivi del PTC; le scelte insediative utilizzano criteri morfologici per la qualità localizzativa e la qualità formale, tali da:

- Rispettare gli andamenti morfologici dei suoli e la percezione degli elementi significativi del paesaggio;
- Considerare le caratteristiche fisico-naturali dei suoli e le tracce storicamente consolidate ancora visibili;
- Privilegiare le forme insediative compatte rispetto alle forme insediative frammentate e polverizzate, riducendo costi di infrastrutturazione;
- Privilegiare la riqualificazione funzionale e la ristrutturazione urbanistica dell'edificato preesistente.

Ai fini del clima e della termoregolazione, la ricca dotazione di verde contribuirà a strategie bioclimatiche, attraverso l'ombreggiamento e l'evapotraspirazione delle superfici fogliari, a mitigare la temperatura dell'aria e a limitare l'instaurarsi di un microclima più mite durante l'inverno e più fresco durante l'estate. Il verde è inoltre funzionale per l'intercettazione delle polveri attraverso l'azione filtrante di tipo meccanico delle polveri sollevate dal vento e dal limitato traffico.

Va inoltre evidenziato il ruolo di filtro biologico del verde: le piante attraverso la fotosintesi consumano anidride carbonica limitandone la concentrazione. La vegetazione svolge anche un'azione di filtro biologico degli inquinanti atmosferici, prodotti dai processi di combustione: ossidi di zolfo e d'azoto, idrocarburi, metalli pesanti e particelle sospese. Le particelle sospese (ceneri, polveri e fuliggine) vengono captate e trattenute dalle foglie e dai rami. Le piante diminuiscono la concentrazione di inquinanti atmosferici anche grazie alla semplice diluizione attuata per mezzo della produzione di ossigeno. Inoltre attraverso la fotosintesi "consumano" la CO₂ che viene da esse utilizzata per la produzione di sostanza organica, cioè di se stesse.

L'impatto sul territorio.

Particolare attenzione è posta all'inserimento territoriale con verifica della non compromissione degli skyline territoriali esistenti.

Il progetto del verde dovrà sottolineare e rinforzare gli assi principali della composizione offrendo un elemento di fruizione visiva, sensoriale e percettiva.

La circolazione di nuovi mezzi modificherà in maniera impercettibile i flussi attuali; questo non solo per la tipologia ed il numero limitato delle attività da insediare ma altresì per la vicinanza ad altri comparti esistenti con funzioni turistiche e agricole.

L'impatto socio economico.

Obiettivo strategico del PAPMAA è costituito dalla volontà di promuovere una politica per il turismo e lo sviluppo dell'attività agricola innovativa, coerente con gli obiettivi del PS e del RU.

L'impatto sulla salute umana.

Tutte le fasi della progettazione saranno condotte e realizzate rispettando scrupolosamente quanto prescritto dalle vigenti disposizioni legislative in conformità con le norme urbanistiche ed edilizie, sulla sicurezza sul lavoro, sull'igienicità degli ambienti, sulla prevenzione incendi, sulla certificazione energetica e ambientale.

L'impatto visivo.

L'obiettivo principale posto dai requisiti progettuali iniziali, è quello di evitare la formazione di un fronte costruito eccessivamente esteso, che

avrebbe un impatto paesaggistico elevato soprattutto per le visuali dai versanti limitrofi.

Tenendo conto della tipologia degli interventi che verranno effettuati e della compensazione con i volumi demoliti, del valore paesaggistico delle aree circostanti ma anche dei complessi insediativi già esistenti, nello specifico sull'area di progetto non si producono impatti significativi se non quelli dovuti alla nuova edificazione.

L'impatto sull'acquedotto e sul sistema di depurazione dei reflui.

Acquedotto.

La rete esistente nella viabilità di accesso all'area di intervento è in ghisa sferoidale. Si renderà necessaria una nuova linea dello stesso tipo.

Fognature meteoriche e nere.

La viabilità esistente di accesso alla zona in cui si prevede l'intervento è dotata di rete fognaria per la raccolta delle acque meteoriche. Si renderà necessario prevedere una linea in per la raccolta sia delle acque meteoriche superficiali delle viabilità carrabili, sia le acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici, con recapito delle acque raccolte del vicino torrente.

La rete fognaria esistente è costituita da tubazioni in PVC di diversi diametri. Il nuovo intervento prevedrà il recapito delle acque luride nel collettore esistente di maggiori dimensioni.

L'impatto sulle risorse agricole e vegetazionali.

Non si prevedono particolari variazioni rispetto alla situazione attuale, eccetto che per l'innalzamento del traffico veicolare. Nella realizzazione dei nuovi edifici, saranno comunque previste soluzioni atte a limitare le emissioni di Co2 in atmosfera; contemporaneamente la previsione di impianto di nuove alberature darà un importante contributo alla limitazione della Co2.

L'impatto sul ciclo dei rifiuti.

Attualmente i rifiuti sono smaltiti a cadenza settimanale. La raccolta dei rifiuti avviene in un solo punto per l'intera area e non sono divisi in categorie per materiali riciclabili.

L'impatto derivante dall'inquinamento luminoso.

La rete Enel aerea esistente andrà in parte integrata.

Tutti gli impianti di illuminazione artificiale (esterni) saranno del tutto rispondenti alla L.R.T n°37/2000 e D.D.R.T. 7225/2002), prevedendo in particolare di:

- Impiegare sorgenti luminose e corpi illuminanti a basso consumo energetico;
- Adottare, per le strade con traffico motorizzato, i livelli minimi di luminanza ed illuminamento consentiti dalle normative UNI 10439;
- Adottare sistemi di illuminazione non a diffusione libera o diffondenti o che comunque emettano un flusso luminoso nell'emisfero superiore eccedente il tre per cento (3%) del flusso totale emesso dalla sorgente;
- Limitare l'uso di proiettori ai casi di reale necessità, in ogni caso mantenendo l'orientazione del fascio verso il basso, non oltre i sessanta gradi (60°) dalla verticale;
- Adottare sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso, fino al cinquanta per cento (50%) del totale, dopo le ore 22, e adottare lo spegnimento programmato totale degli impianti ogniqualvolta ciò sia possibile, tenuto conto delle esigenze di sicurezza. In tal modo sarà possibile rispettare la normativa in vigore (CEI 64-7) e consentire futuri ampliamenti dell'illuminazione esterna sia pubblica che privata.

L'impatto derivante dall'inquinamento acustico.

Grazie all'adozione di buone tecnologie, la rumorosità emessa sarà comunque contenuta: sarà infatti prescritto l'utilizzo di impianti con basso livello di emissione sonora all'origine, relativamente al livello medio delle analoghe apparecchiature disponibili sul mercato.

Nel corso dell'iter di progettazione, inoltre, saranno analizzate nello specifico tutte le suddette sorgenti di emissione sonora. Sono state comunque già previste opportune misure di mitigazione acustica ed interventi di schermatura, come le barriere vegetali.

Il verde, difatti, assolverà la funzione di riduzione dell'inquinamento acustico: gli alberi e gli arbusti intercettano le onde sonore attutendone l'effetto specialmente se dotati di apparato fogliare denso e ad habitus sempreverde. Il traffico veicolare è il maggiore responsabile di quello che viene chiamato inquinamento acustico, ma nel caso di tipologia mista come quella in oggetto l'effetto mitigante

è indirizzato in senso contrario; la presenza di piante riduce la rumorosità delle attività umane nei confronti del contesto circostante.

5.2) L'intervento dell'Azienda Poggio Divino.

Anche in questo caso la valutazione degli effetti dovuti agli impatti derivanti la nuova previsione insediativa viene svolta considerando la localizzazione delle strutture, l'estensione dell'area, la naturalità ed il valore paesaggistico del contesto.

La previsione è costituita dalla realizzazione di un albergo rurale per un numero massimo di 25 posti letto, con una superficie massima di nuova edificazione pari a mq 1.300,00, comprensiva di mq 200,00 da destinarsi a servizi. La nuova struttura sorgerà quale integrazione di un complesso agrituristico già in esercizio e sarà accessibile dalla viabilità che conduce ai fabbricati già esistenti.

Gli effetti sull'ambiente.

Il progetto sarà indirizzato verso la integrazione, fisica oltre che gestionale ed imprenditoriale, della nuova struttura alberghiera con la casa colonica già destinata all'agriturismo. Il criterio insediativo sarà quello di prevedere l'albergo all'interno delle pertinenze del fabbricato esistente così da concentrare il più possibile il costruito ed evitare la dilatazione dello stesso nell'azienda.

Ciò permetterà, oltre che di rispondere a una esigenza di coerenza con la maglia insediativa esistente di non occupare suolo agricolo pregiato da destinare alle produzioni.

La progettazione urbanistica di dettaglio, il piano attuativo ed il PAPMAA, assumeranno ed elaboreranno gli indirizzi contenuti negli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, il PS, il PTC provinciale ed il PIT della Regione Toscana. L'intento che guiderà l'attività della progettazione sarà quello di raggiungere la qualità localizzativa e formale necessaria all'integrazione con il contesto rurale ed agrario dell'intorno. e nella fattispecie:

- Rispettare gli andamenti morfologici dei suoli e la percezione degli elementi significativi del paesaggio;
- Considerare le caratteristiche fisico-naturali dei suoli e le tracce storicamente consolidate ancora visibili;
- Privilegiare le forme insediative compatte rispetto alle forme insediative frammentate e polverizzate, riducendo costi di infrastrutturazione;
- Integrare le nuove costruzioni, sotto il profilo fisico e formale, all'organizzazione già in essere del patrimonio edilizio consolidato.

La dimensione contenuta della previsione fa sì che non si registrino particolari impatti sull'ambiente. La presenza di un sistema spaziale aperto, privo di fonti di inquinamento, ricco di dotazioni forestali significative contribuiscono alla qualità ambientale complessiva.

L'uso del verde, quello esistente e quello che sarà, invece, previsto dalla nuova progettazione avrà più funzioni non riconducibili solo a quelle di natura estetico percettiva. Elenchiamo quelle in grado di costituire degli effetti benevoli e regolativi sullo stato dell'ambiente:

- Contribuirà alla regolazione delle temperature, attraverso l'ombreggiamento e l'evapotraspirazione nel periodo estivo e come barriera di difesa dai venti freddi nel periodo invernale;
- Contribuirà alla qualità dell'aria attraverso l'intercettazione delle polveri tipiche dei contesti agrari e l'azione filtrante di tipo meccanico.

L'impatto sul territorio.

La conformazione collinare permette scorci paesaggistici verso valle di assoluto valore. L'insediamento dovrà rispettare gli affacci e le visuali panoramici e non interferire con la possibilità di godimento di essi. Il progetto della struttura alberghiera si svilupperà ad una quota inferiore rispetto alle altezze del casolare esistente destinato all'agriturismo.

Ciò permetterà di non mutare lo skyline territoriale complessivo, ed anche, di non rappresentare una barriera alla percezione, dal fondovalle, del fabbricato padronale posto sulla sommità collinare.

La frequentazione dei nuovi ospiti dell'albergo rurale, per la dimensione contenuta dello stesso, non inciderà sui livelli di traffico della viabilità territoriale.

L'impatto socio economico.

Obiettivo strategico della previsione del nuovo albergo rurale è costituito dalla volontà di promuovere una politica per il turismo sostenibile, esclusivamente indirizzato alla qualità ambientale e alla promozione dell'identità rurale e dei prodotti agricoli locali.

Costituirà, perciò, un ulteriore tassello positivo verso uno sviluppo dell'economia locale, coerente con i principi di valorizzazione e salvaguardia del patrimonio territoriale della campagna maremmana.

La realizzazione dell'albergo rurale permetterà, poi, un potenziamento delle attività ricettive già esercitate dalla Società Agricola Poggio Divino e un conseguente innalzamento dei livelli di occupazione e del numero di personale addetto.

L'impatto sulla salute umana.

La previsione del nuovo albergo rurale, sia nella fase della progettazione che in quella realizzativa, si dovrà confrontare con tutti i requisiti, di tipo normativo ed operativo, richiesti per la tutela della salute umana.

Gli aspetti legati alla salute e alla sicurezza sui luoghi di lavoro si dividono in due fasi. Quella legata alla durata dei cantieri e alle lavorazioni edilizie. E quella, della sicurezza del personale e degli ospiti nello svolgimento delle attività proprie della struttura turistica nel regime gestionale. La struttura sarà realizzata nel totale rispetto delle leggi e dei regolamenti sulla sicurezza nei luoghi di lavoro, sulla igienicità e salubrità degli ambienti, sulla prevenzione degli incendi e in materia di contenimento energetico.

L'impatto visivo.

Come già evidenziato l'obiettivo delle varie fasi progettuali, ad ogni scala di riferimento, è quello di consentire la perfetta integrazione delle nuove costruzioni con le preesistenze e con le caratteristiche morfologiche e paesaggistiche del luogo. L'aggregazione dell'albergo rurale al patrimonio edilizio, già utilizzato per l'agriturismo, dovrà essere ragionato e ponderato con la ricerca della minimizzazione degli impatti visivi.

Le altezze e le quote di imposta della struttura dovranno ottenere il doppio risultato di non alterare gli scorci panoramici dalla sommità collinare verso i vigneti di valle e, anche, di non ostacolare la percezione estetica e l'equilibrio originario dell'insediamento originario visto dalla viabilità di accesso all'azienda.

Dalle valutazioni progettuali preliminari si può affermare che la realizzazione del nuovo albergo rurale non produrrà impatti significativi e percepibili sugli assetti paesaggistici consolidati.

L'impatto sull'acquedotto e sul sistema di depurazione dei reflui.

Acquedotto.

La nuova struttura sarà allacciata alla rete dell'acquedotto esistente, posta lungo la viabilità di accesso all'azienda. Sarà necessario solo una derivazione per servire le nuove utenze. La dimensione contenuta dell'intervento non produrrà aumenti percepibili dei consumi globali tali da produrre squilibri nell'ambito locale.

Sarà comunque cura dell'autorità preposta di fornire tutte le indicazioni tecnologiche ed operative utili ad ottimizzare i consumi idrici.

Fognature meteoriche e nere.

La previsione della realizzazione del nuovo albergo rurale sarà concepita in modo tale da non alterare il reticolo idrografico di superficie. Le acque meteoriche oggi sono tutte regimate attraverso i canali e i meccanismi di conduzione agraria dei suoli che convogliano, in modo naturale, le acque nei fossi esistenti e nel torrente Questionone di fondovalle.

L'agriturismo oggi è dotato di un impianto di smaltimento con fossa imhoff e canali disperdenti per sub irrigazione regolarmente autorizzato. Con la realizzazione dell'albergo rurale, è in previsione anche la installazione di un impianto di depurazione ad ossidazione totale di dimensioni tali da potervi recapitare i reflui di entrambe le strutture.

Il nuovo impianto permetterà il recupero delle acque depurate ed il loro reimpiego per l'innaffiamento delle aree verdi e dei giardini.

L'impatto sulle risorse agricole e vegetazionali.

La localizzazione dell'albergo rurale nelle pertinenze della casa padronale già utilizzata per agriturismo consente di non occupare suolo destinato alle produzioni agricole. Non è prevista la realizzazione di nuove infrastrutture viarie o di nuove aree per la sosta. L'albergo rurale avrà accesso dalla viabilità poderale esistente e per la sosta verrà utilizzata la corte aperta dell'agriturismo.

Non vi è, quindi, alcun impatto negativo con le risorse agricole e forestali. Anzi, il potenziamento delle forme di ospitalità in azienda costituirà un ulteriore veicolo di promozione delle produzioni del vino e dell'olio e la potenziale apertura di nuovi mercati che influiranno positivamente sulle risorse agricole.

L'impatto sul ciclo dei rifiuti.

Attualmente i rifiuti sono smaltiti in azienda con la pratica della raccolta differenziata e recapitati, nei periodi di punta dell'ospitalità agrituristica, quotidianamente al punto di raccolta pubblico posto lungo la strada provinciale per Ribolla.

Con la realizzazione dell'albergo rurale i meccanismi di raccolta e smaltimento dei rifiuti saranno i medesimi.

L'impatto derivante dall'inquinamento luminoso.

L'area è servita dalla rete elettrica. L'intervento di realizzazione dell'albergo rurale, per la ridotta dimensione dello stesso, non comporta necessità di variazioni ed integrazioni alle linee esistenti che sono in grado di soddisfare le nuove utenze.

Per contenere l'inquinamento luminoso e per non alterare la naturalità del luogo, l'illuminazione delle aree aperte sarà contenuta al minimo indispensabile e limitata alla segnalazione dei percorsi pedonali. A tale scopo, e per evitare la dispersione verso l'altro dell'illuminazione, saranno adottati corpi illuminanti orientati a terra e non a diffusione libera.

Non sono previste viabilità pubbliche o parcheggi pubblici, per cui, non sarà impiegato alcun sistema di illuminazione pubblica. Per gli spazi interni del nuovo albergo rurale saranno utilizzati sorgenti luminosi e corpi illuminanti a basso consumo energetico.

L'impatto derivante dall'inquinamento acustico.

Le opere di realizzazione del nuovo albergo rurale saranno realizzate in assoluta ottemperanza delle disposizioni normative tese al contenimento e all'abbattimento del rumore. Nel corso della progettazione sarà valutato l'impiego delle migliori tecnologie e dei materiali più congeniali tesi a fornire:

- Pavimenti antirumore;
- Barriere acustiche tra le diverse unità turistiche;
- Finestre antirumore;
- Rivestimenti fonoassorbenti per le facciate.

Non si ritiene che debbano essere adottate opportuni rimedi per l'abbattimento dei rumori conseguenti al traffico veicolare. La dimensione minima dell'intervento non comporterà aumento dei flussi di traffico tali da generare preoccupazioni per i livelli di inquinamento

acustico. La presenza del verde, e l'effetto fonoassorbente dello stesso, poi produce un benefico effetto naturale di mitigazione acustica.

6) Gli aspetti geologici ed idrogeologici.

6.1) Gli aspetti geologici ed idrogeologici per l'Azienda di Camporotondo.

Il sito in studio di proprietà della Azienda agricola Fattoria di Camporotondo S.r.l. risulta prevalentemente appartenente ad una zona di pianura alluvionale ad irrilevante energia di rilievo (pendenze nell'ordine del 0-1%). Vi si distinguono quindi aree di alto morfologico (su una di esse è edificato il "Podere San Felice"), a modesta energia di rilievo (pendenze nell'ordine del 10-15%). Le quote risultano approssimativamente comprese tra 25 e 55 metri s.l.m.

In termini normativi-cartografici, il vigente Regolamento Urbanistico inquadra tutta la proprietà all'interno di una "Classe di pericolosità 1g (bassa)" in riferimento alla "Carta della pericolosità geomorfologica" mentre, per quanto riguarda la "Carta della pericolosità idraulica" si evidenziano zone a "Classe di pericolosità 1i (bassa)", a "Classe di pericolosità 2i (media)", a "Classe di pericolosità 3i (elevata)" ed infine a "Classe di pericolosità 4i (molto elevata)". La cartografia P.A.I. rispecchia gli stessi ambiti di pericolosità idraulica-geomorfologica di cui al R.U..

La "Carta della Vulnerabilità delle falde" secondo il P.S., pone una "Classe di vulnerabilità 1 (irrilevante)" per le zone in alto morfologico ed una "Classe di vulnerabilità 2 (bassa)" per la zona di pianura. In merito alle unità litostratigrafiche rilevabili nei terreni dell'azienda, si riscontra la presenza della formazione delle "Alluvioni antiche terrazzate", estesa praticamente su tutta l'area di proprietà ad esclusione delle zone morfologicamente rilevate, su cui si evidenzia invece la formazione delle "Argille a Palombini". Si sottolinea come tali unità risultino generalmente di buone caratteristiche geotecniche, tali da assicurare aree di sedime prive di particolari problematiche o che comunque non siano risolvibili con corrette soluzioni fondali.

Ad una prima analisi cartografica e visiva di campagna non sussistono evidenti forme geomorfologiche legate a manifestazioni gravitative, fenomeni d'instabilità in atto quali frane attive, elementi di subsidenza generalizzati, erosione accelerata, ruscellamento concentrato, creep non drenati, risultando quindi il sito di proprietà complessivamente privo di particolari criticità. La morfologia a modesta pendenza, la generale buona regimazione delle acque meteoriche (a mezzo di un'esistente fitta-ben mantenuta rete drenante ed una ridotta dimensione degli appezzamenti), la presenza di aree occupate dalla macchia mediterranea ed infine il contesto geolitologico generale, sono tali da escludere l'insorgere di particolari criticità legate a fenomeni di ruscellamento

concentrato e/o di erosione accelerata. La variante al R.U.C. oggetto del presente documento proporrà comunque interventi tesi a tutelare l'attuale buona difesa del suolo ed a preservarsi da fenomeni di rischio idrogeologico. Non si modificheranno infatti in maniera significativa l'attuale assetto idrologico superficiale ed il coefficiente di deflusso generale del sito, ponendo altresì particolare attenzione alla corretta regimazione delle acque meteoriche ricadenti sui fabbricati-viabilità in progetto.

In conseguenza di quanto litostratigraficamente indicato, dal punto di vista puramente idrogeologico si evidenziano una prevalente unità a permeabilità primaria (permeabilità da irrilevante a bassa, in funzione della presenza della frazione sabbioso-ghiaiosa), estesa praticamente su tutta l'area di proprietà ad esclusione delle zone morfologicamente rilevate, dove invece si mette in luce una unità a permeabilità secondaria (permeabilità da irrilevante a bassa, in funzione della presenza della componente litoide e del relativo grado di fratturazione-tettonizzazione).

Per i termini alluvionali si ipotizza quindi la presenza di falde libere superficiali ed in pressione sottostanti, mentre per la zona a permeabilità secondaria sono ragionevolmente probabili acquiferi in pressione e con piezometrica posta in profondità. Il descritto sistema idrogeologico non presenta quindi particolari problematiche per la salvaguardia degli acquiferi in sito. La prevista revisione dello strumento urbanistico adotterà comunque ogni cautela possibile in tal senso, predisponendo la posa in opera di opportuni sistemi di adeguamento igienico sanitario ed evitando di andare ad interferire in alcun modo con l'esistente regime delle acque sotterranee.

A conclusione di quanto sopra espresso, in accordo con la cartografia geologica del R.U.-P.S.-P.A.I., si evidenzia chiaramente come l'unica criticità riscontrabile nel sito della Azienda agricola Fattoria di Camporotondo S.r.l. possa essere ascrivibile al rischio idraulico, circoscritto in alcune zone della proprietà. Il progetto che verrà proposto successivamente alla variante al R.U. terrà ovviamente in debita considerazione quanto rilevato. Le aree di nuova edificazione verranno ubicate al di fuori delle zone inondabili e comunque sia tutti gli interventi saranno progettati in sicurezza idraulica, seguendo le indicazioni di una puntuale verifica quantitativa e secondo quanto prescritto dalla vigente normativa in materia.

6.2) Gli spetti geologici ed idrogeologici per l'Azienda Poggio Divino.

Il sito in studio di proprietà della Azienda agricola Poggio Divino s.r.l. Casteani risulta prevalentemente appartenente ad una zona di bassa collina a medio-alta energia di rilievo (pendenze nell'ordine del 15-35%). Secondariamente vi si distingue quindi un'area di fondovalle pressoché pianeggiante, ad irrilevante energia di rilievo (pendenze nell'ordine del 1-5%). Le quote risultano approssimativamente comprese tra 80 e 150 metri s.l.m..

In termini normativi-cartografici, il vigente Regolamento Urbanistico ed in riferimento alla "Carta della pericolosità geomorfologica", inquadra la maggior parte della proprietà all'interno della "Classe di pericolosità 1g (bassa)" e la rimanente porzione in "Classe di pericolosità 2g (media)". Per quanto riguarda invece la "Carta della pericolosità idraulica", si evidenzia una assoluta preponderanza della "Classe di pericolosità 1i (bassa)" ed un'area a "Classe di pericolosità 3i (elevata)", puntualmente limitata alla zona di fondovalle in vicinanza del "Fosso della Questione".

La cartografia P.A.I. non mette in luce nessuna particolare criticità idraulica-geomorfologica. La "Carta della Vulnerabilità delle falde" secondo P.S., pone una "Classe di vulnerabilità 1 (irrilevante)" prevalentemente per tutta la zona collinare posta altimetricamente più in alto ed una "Classe di vulnerabilità 2 (bassa)" per la zona di fondovalle ed il pendio coltivato in cui è edificato il podere-centro aziendale. In merito alle unità litostratigrafiche rilevabili nei terreni dell'azienda, si riscontra la presenza della formazione delle "Argille a Palombini", estesa praticamente su tutta l'area di proprietà ad esclusione della zona morfologicamente rilevata in cui sorge il centro aziendale, in cui si evidenzia la formazione dei "Conglomerati di Montebamboli" e della zona di fondovalle in cui si rileva la formazione delle "Alluvioni antiche terrazzate". Si sottolinea come tali unità risultino generalmente di buone caratteristiche geotecniche, tali da assicurare aree di sedime prive di particolari problematiche o che comunque non siano risolvibili con corrette soluzioni fondali.

Ad una prima analisi cartografica e visiva di campagna delle forme geomorfologiche, i terreni di proprietà non evidenziano, nel suo complesso, una particolare criticità legata a manifestazioni gravitative, fenomeni d'instabilità in atto quali frane attive, elementi di subsidenza generalizzati, erosione accelerata, ruscellamento concentrato, creep non drenati.

Ciò premesso, si rilevano comunque puntuali e limitate aree interessate da fenomeni superficiali di modesta entità. La prevista revisione dello

strumento urbanistico adotterà comunque ogni cautela possibile in tal senso, predisponendo il sito di futura edificazione in zone per un intorno geologicamente e geomorfologicamente significativo di verificata stabilità.

La morfologia a modesta pendenza dei terreni posti in produzione agricola, la generale buona regimazione delle acque meteoriche (a mezzo di un'esistente ben mantenuta rete drenante ed una ridotta dimensione degli appezzamenti), la prevalente presenza di aree occupate dalla macchia mediterranea-pascolo cespugliato ed infine il contesto geolitologico generale, sono tali da escludere l'insorgere di particolari criticità legate a fenomeni di ruscellamento concentrato e/o di erosione accelerata.

La variante al R.U.C. proporrà comunque interventi tesi a tutelare l'attuale buona difesa del suolo ed a preservarsi da fenomeni di rischio idrogeologico. Non si modificheranno infatti in maniera significativa l'attuale assetto idrologico superficiale ed il coefficiente di deflusso generale del sito, ponendo altresì particolare attenzione alla corretta regimazione delle acque meteoriche ricadenti sui fabbricati-viabilità in progetto.

In conseguenza di quanto litostratigraficamente indicato, dal punto di vista puramente idrogeologico si evidenziano una prevalente unità a permeabilità secondaria (permeabilità da irrilevante a bassa, in funzione della presenza della componente litoide e del relativo grado di fratturazione-tettonizzazione), estesa praticamente su tutta l'area di proprietà ad esclusione della zona morfologicamente rilevata in cui è edificato il podere e dell'area di fondovalle, dove invece si mettono in luce due unità a permeabilità primaria (permeabilità da bassa a media, in funzione della maggiore-minore presenza della matrice limosa, per il termine conglomeratico e permeabilità da irrilevante a bassa, in funzione della presenza della frazione sabbioso-ghiaiosa, per il termine alluvionale).

Per l'unità alluvionale si ipotizza quindi la presenza di falde libere superficiali ed in pressione sottostanti, per l'unità conglomeratica si suppone l'esistenza di falde libere-semiconfiniate profonde ed infine per la preponderante zona a permeabilità secondaria, sono ragionevolmente probabili acquiferi in pressione e con piezometrica posta molto in basso rispetto al p.c..

Il descritto sistema idrogeologico non presenta quindi particolare problematiche per la salvaguardia degli acquiferi in sito. La prevista revisione dello strumento urbanistico adotterà comunque ogni accortezza possibile in tal senso, predisponendo la posa in opera di opportuni

sistemi di adeguamento igienico sanitario ed evitando di andare ad interferire in alcun modo con l'esistente regime delle acque sotterranee.

A conclusione di quanto sopra espresso, in accordo con la cartografia geologica del R.U.-P.S.-P.A.I., si evidenzia chiaramente come nella proprietà della Azienda agricola Poggio Divino non si rilevino particolari criticità. Il progetto che verrà proposto successivamente alla variante al R.U.C. terrà ovviamente in debita considerazione quanto morfologicamente rilevato, predisponendo la zona di futura edificazione in aree per un intorno geologicamente e geomorfologicamente significativo di verificata stabilità, secondo quanto prescritto dalla vigente normativa in materia.

7) Conclusioni del documento preliminare.

Dalla trattazione, dalle considerazioni e dalle valutazioni emerse possiamo affermare che la riorganizzazione delle previsioni in materia di alberghi rurali promossa dal Comune di Gavorrano produce effetti benefici sul contesto sociale ed economico della comunità locale e non costituisce fattore di pregiudizio della qualità ambientale dei luoghi interessati dagli interventi.

E' opinione ormai consolidata, sia della cultura urbanistica che di quella ambientalista, che il paesaggio agrario possa essere tutelato, difeso e valorizzato solo attraverso il mantenimento del presidio attivo del territorio. Ciò è tanto più vero per quegli ambiti collinari, spesso a rischio di abbandono e depauperamento.

La realizzazione di strutture alberghiere integrate al contesto rurale può permettere l'investimento sul territorio di importanti risorse private utili a valorizzazione e qualificare un sistema economico di eccellenza fondato sulla promozione dell'identità territoriale e sull'immagine della campagna maremmana.

Le due aziende interessate dalle previsioni hanno già manifestato la loro vocazione allo sviluppo sostenibile e alla produzione di ricchezza legata alla salvaguardia dei valori di tipicità territoriale. Sia l'Azienda di Camporotondo che l'Azienda Poggio Divino hanno già investito nel territorio comunale, sono produttori importanti di etichette della doc vitivinicola del Monteregio e hanno contribuito a rimettere in produzione vaste porzioni di territorio dismesso sino a qualche anno fa.

La previsione di variante al Regolamento Urbanistico Comunale di Gavorrano per gli alberghi rurali costituisce, quindi, un ulteriore incentivo alla promozione dello sviluppo equilibrato del territorio e alla salvaguardia attiva del paesaggio rurale. Non presenza elementi di criticità o impegni di suolo tali da costituire pregiudizio per l'ambiente e per le sue, variegata, risorse.