

ATTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO PER VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO - PIANO DI RECUPERO SANTA CLORINDA AI SENSI DELL'ARTICOLO 17 DELLA L.R. 65/14. -

APITOLO 1. CARATTERISTICHE DEL PIANO E/O DEL PROGRAMMA.

L'area oggetto di Piano di Recupero, sottoposta preventivamente alla presente Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), così come previsto dall'art.22 della L.R.T. n.10 del 12.02.2010 e s.m.i., discende dalle previsioni e dai contenuti del Piano Strutturale Comunale, approvato con delibera C.C. n.40 del 11/08/2006 e dalle indicazioni contenute nel Regolamento Urbanistico Comunale in variante al Piano Strutturale, approvato con delibera C.C. n.10 dell' 22/04/2009 dal Comune di Gavorrano.

Il Piano di Recupero, comprende un'area dove saranno realizzati gli interventi oggetto del Piano (P.IIa n. 40 e 43 del Foglio 151 del Comune di Gavorrano) ed un'area dove non saranno realizzati interventi, in quanto rimarrà dedicata ad oliveto (parte della P.IIa n. 43 del Foglio 151 del Comune di Gavorrano).

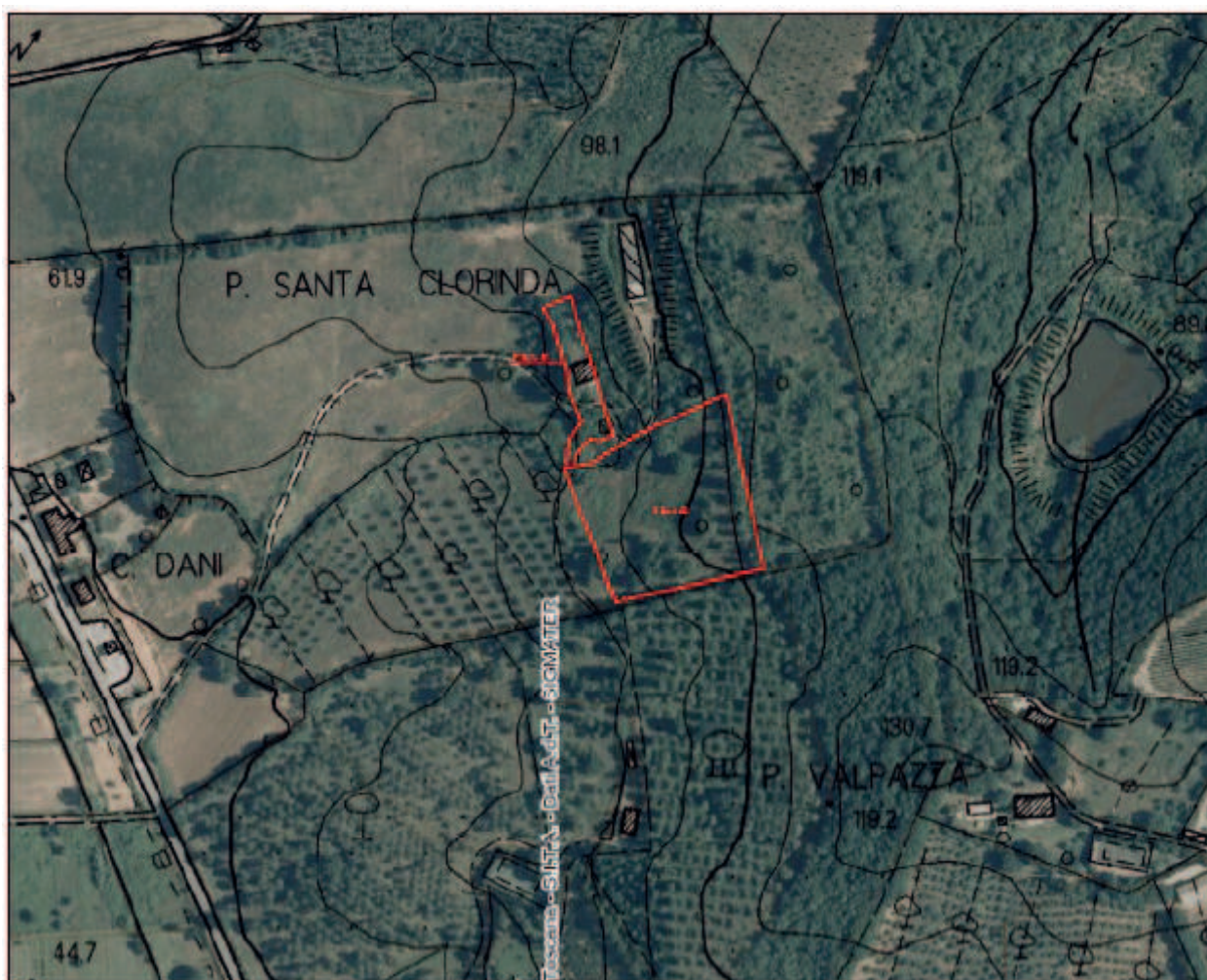


Fig. 1. ORTOFOTO – In ROSSO i Limiti di Proprietà Catastale – Da Geoscario – Cartoteca PIT.

L'area di intervento è compresa all'interno dell'Ambito Insediativo di *Caldana - Ravi*, nel territorio comunale di Gavorrano e le previsioni desunte dalla Relazione di Piano di Recupero individuano quanto di seguito elencato:

Caratteristiche zona oggetto di P.R. - Stato Attuale:

(I valori determinati sono riferiti ai parametri del Territorio Rurale e Aperto)

–	S.U.L. COMPLESSIVA		407,60 mq	
–	Superficie Territoriale	(ST)	2040 mq	(P.IIa n. 40)
			13132 mq	(P.IIa n. 43)
			15172 mq	(Totale ST)
–	Verde Pubblico		0,00 mq.	
–	Parcheggio		0,00 mq.	
–	Superficie Fondiaria	(SF)	2040 mq	(P.IIa n. 40)
			13132 mq	(P.IIa n. 43)
			15172 mq	(Totale SF)
–	Indice Territoriale	it = S.U.L./S.T.	2,70 %	
			19,98% *	
–	Indice Fondiario	if = S.C./S.F.	2,70 %	
			19,98%*	
–	Altezza Massima	H. max	n. 2 piani	

(Considerando che i Fabbricati esistenti insistono solo sulla P.IIa n. 40 del Foglio 151 del Comune di Gavorrano)*

L'area, oggetto del Piano di Recupero, mappata come *Podere Santa Clorinda*, è ubicata nel territorio rurale e aperto del Comune di Gavorrano in Località Bivio di Ravi, a pochi chilometri dall'omonimo centro abitato, tra terreni collinari in parte lasciati incolti ed in parte occupati da oliveto. Nell'appendice settentrionale di quest'area sorge un piccolo insediamento, composto da tre manufatti sparsi, che, seppur in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale sopra descritto, hanno, nel loro complesso, destinazione d'uso NON agricola.

I manufatti sono raggiungibili a mezzo di una strada di servizio, non particellata catastalmente, nelle cui pertinenze ed anse sono disposti i tre diversi manufatti, due in stato di rudere (Fabbricati B e C) ed uno, il più grande, in avanzato stato di degrado ed inagibile (Fabbricato A). Mentre il Fabbricato A, impiegato come abitazione e composto da quattro unità immobiliari, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano al Foglio 151, p.IIa 40 e subalterni 1, 2, 3 e 4, il Fabbricato B ed il manufatto C, rispettivamente un magazzino/pollaio ed un pozzo alla '*romana*',

seppur rappresentati nelle mappe e nelle ortofoto, risultano privi di planimetria catastale.

Il sistema viario e dei servizi è in parte esistente ed in parte dismesso. La strada, che collega i fabbricati alla Via Aurelia, sulla quale insiste un diritto di passo del richiedente, attraversa terreni di altra proprietà: in particolare le p.lle interessate dal tracciato della strada, oltre alla n. 40, sono le n. 39 – 41 – 43 del Foglio n. 151 del Comune di Gavorrano.

Nell'area di intervento sono inoltre presenti le linee elettriche e telefoniche ed i vecchi impianti di smaltimento dei reflui ormai in disuso.

Fig. 2. Fabbricato A – Prospetto Principale – Stato di Conservazione: Meccanismi di collasso in atto .

Fig. 3. Fabbricato B – Prospetto Principale – Stato di Conservazione: Semiruderale.

Fig. 4. Manufatto C – Pozzo alla Romana – Stato di Conservazione: Ruderale.

Fig. 5. Manufatto C – Pozzo alla Romana – Rilievo.

L'ambiente circostante risulta, oggi, in parte non antropizzato (lungo il limite di proprietà catastale orientale si sviluppa il bosco) in parte agricolo (lungo il limite occidentale insiste un oliveto), ed in parte in stato di abbandono, i manufatti diruti sono circondati da rovi e da sterpaglia. Tuttavia la presenza dei fabbricati stessi, della strada e degli impianti elettrico, telefonico e di smaltimento dei reflui denunciano che in passato l'area era abitata. A tal proposito si rileva che l'immobile principale, il Fabbricato A, costruito in epoca antecedente al 1967, è stato oggetto di interventi di ristrutturazione negli anni '70:

1. nel 1976 con Concessione Edilizia n. 160 (P.E. n. 158/1975) è stato demolito un forno ed è stata realizzata una terrazza sul fronte principale;
2. nel 1979 con Concessione Edilizia n. 773 (P.E. n. 85/1979) è stato realizzato un porticato con copertura piana destinata a terrazza nel fronte verso valle.

Da questo quadro conoscitivo ben si comprende che gli obiettivi del Piano di Recupero, per cui è stata richiesta la presente Verifica di Assoggettabilità alla VAS ed espressione della volontà della proprietà, sono il riordino ed il ripristino dei canoni della tradizione edilizia locale e del paesaggio circostante così come prescritto dagli strumenti urbanistici vigenti comunali e di ambito sovracomunale che mirano alla valorizzazione del territorio ed al recupero del patrimonio esistente. In particolare il Piano di Recupero prevede interventi di sostituzione edilizia, di ricostruzione previa

demolizione di due dei tre manufatti esistenti (Fabbricati A e B) con parziale mutamento di destinazione d'uso e ricollocazione all'interno del limite di proprietà catastale di uno di essi (Fabbricato B), come consentito dalla L.R.T. 65/2014 all'art. 79, comma 2, lett. h) nel rispetto dell'art. 134, comma 1, lett. l) e degli art. n. 30 (comma 1, p.to 4) e n. 31 (comma 14) delle NTA del RUC del Comune di Gavorrano. Il manufatto C, un pozzo alla '*romana*', sarà sottoposto ad interventi minimali di recupero/consolidamento al fine di conservarne le caratteristiche tipologico-costruttive peculiari.

Inoltre il P.R. riorganizza anche la distribuzione delle unità immobiliari, che non saranno più quattro ma soltanto due. Le due unità immobiliari saranno dislocate una nel Fabbricato A e l'altra nel Fabbricato B. In tal modo si andrà a riordinare e ridistribuire il carico abitativo previsto nell'area. L'impronta progettuale importante è quindi definita:

- dalla scelta di demolire i fabbricati maggiori e ricostruirne uno nei vuoti vegetazionali oggi esistenti al fine di recuperare volumi edificati ma in grave stato di degrado secondo le caratteristiche tipologiche-costruttive tipiche del territorio;
- dagli interventi di sistemazione esterna che comprendono la realizzazione di due piscine nelle pertinenze dei fabbricati A e B e (la realizzazione) di aree a verde tipo '*prato*' in cui saranno piantumate essenze tipiche della macchia mediterranea creando un '*corridoio ecologico*', quale schermatura degli interventi più costruiti previsti, in continuità con il contesto ambientale circostante per tutelare gli assetti naturalistici esistenti;
- dal ripristino della viabilità, a servizio anche di altre proprietà, dei servizi elettrici e telefonici e di smaltimento dei reflui.

Si sottolinea che gli interventi, al fine di contrastare i fenomeni di degrado del territorio e dell'ambiente circostante, riguardanti i fabbricati e le sistemazioni esterne, sono esclusivamente volti al recupero dell'area, oggi compromessa dallo stato di abbandono.

Fig. 6. Ortofoto con inserimento degli interventi oggetto di Piano di Recupero.

Il Piano di Recupero (P.R.) progettato, non è in variante alle previsioni del R.U.C., le indicazioni pianificatorie sono mantenute per quantità e localizzazione.

Le definizioni progettuali, desunte dalla Relazione di Piano di Recupero risultano quindi le seguenti:

Caratteristiche della zona oggetto di P.R. - Stato di progetto:

(I valori determinati sono riferiti ai parametri del Territorio Rurale e Aperto)

– S.U.L. COMPLESSIVA		405,43 mq
– Superficie Territoriale	(ST)	15172 mq
– Superficie Fondiaria	(SF)	15172 mq

– Verde Pubblico		0,00 mq
– Parcheggio		0,00 mq
– Indice Territoriale	<i>it = S.U.L./S.T.</i>	2,67 %
– Indice Fondiario	<i>if = S.C./S.F.</i>	2,67%
– Altezza Massima	<i>H. max piani</i>	n. 2 piani

Da tali valutazioni emerge un decremento dei valori degli indici di Fabbricabilità territoriale e fondiario in quanto i fabbricati che si andranno a ricostruire hanno caratteristiche dimensionali e planivolumetriche inferiori rispetto ai fabbricati esistenti, così come definito nella Relazione di Piano di Recupero ed inoltre saranno ricostruiti nelle due particella interessate dal P.R. andando così a diminuire notevolmente la pressione del costruito rispetto all'area di intervento.

In base alle necessità della proprietà stessa, il Piano di Recupero è articolato secondo le previsioni e le indicazioni contenute nel Regolamento Urbanistico Comunale vigente. Per una valutazione degli effetti conseguenti all'attuazione del Piano, in relazione all'utilizzo delle risorse essenziali del territorio, sono state effettuate le valutazioni di seguito riportate.

CAPITOLO 2. BILANCIO PAESISTICO-AMBIENTALE

2.1. Consumo e usi del suolo.

L'intervento proposto non produrrà alcuna alterazione negativa poichè nell'area 1, oggetto di intervento, già esistono dei fabbricati, connessi a funzioni residenziali; al contrario esso sarà elemento di riqualificazione dell'area stessa andando a riordinare l'assetto dell'insediamento e riqualificando l'ambiente circostante oggi compromesso. La trasformazione delle tre costruzioni, due residenze (suddivise in due u.i.) ed un manufatto da recuperare con interventi di consolidamento, avranno un R.C. dell'1%, molto basso e non significativo rispetto ad altri fattori ambientali. Infine nell'area 2 non saranno, dove esiste un oliveto, non saranno previsti interventi se non quelli usuali di manutenzione ordinaria.

2.2. Ambiente e paesaggi (tutela del patrimonio storico, ambientale e paesaggistico).

Valutazione sulla sensibilità paesistica del sito.

La valutazione integrata sulla classe di sensibilità viene condotta dal punto di vista:

- Sistemico: dove si va a valutare se il P.R. riguarda sistemi paesistici di interesse geomorfologico, naturalistico, storico-insediativo, storico-agricolo e di relazione;
- Vedutistico: dove si va a valutare la percepibilità dell'intervento da un ambito territoriale, l'interferenza con percorsi panoramici di interesse locale e sovra locale;
- Simbolico: dove si va a valutare l'appartenenza ad ambiti oggetto di celebrazioni letterarie, artistiche o storiche, di elevata notorietà che interferiscono con luoghi di rappresentatività nella cultura locale.

La valutazione della classe di sensibilità paesistica rispetto ai diversi modi di valutazione e alle

diverse chiavi di lettura viene espressa utilizzando la seguente classificazione:

- Sensibilità paesistica molto bassa (1);
- Sensibilità paesistica bassa (2);
- Sensibilità paesistica media (3);
- Sensibilità paesistica alta (4);
- Sensibilità paesistica molto alta (5).

Gli elementi maggiormente qualificanti questa parte del territorio del Comune sono costituiti dalla componente naturale: la maggior parte dell'area di intervento manterrà la sua vocazione rurale e la morfologia sarà ancora quella del territorio aperto.

La realizzazione di fabbricati impiegando sistemi costruttivi e materiali tipici della tradizione locale, la realizzazione di sistemi vegetazionali in continuità con quelli esistenti costituiranno elementi di riqualificazione del paesaggio, comunque antropizzato vista la vicinanza della piccola frazione di Bivio di Ravi e di insediamenti circostanti della medesima tipologia.

L'area di interesse storico ed artistico di rilevante importanza è rappresentata dal sistema delle miniere, che costituisce il Parco minerario, che ha la sua massima rappresentazione nel Teatro delle Rocce e servizi ad esso satelliti, che si trova a Gavorrano a circa 5 Km di distanza. Tali emergenze storico-architettoniche non hanno collegamenti e/o interferenze visive dirette e/o indirette di alcun genere con l'area in oggetto.

L'unico elemento di accentuazione qualificativa, presente nell'area di intervento, è il pozzo alla romana, di cui è stata riconosciuta la valenza testimoniale dalla proprietà stessa e dai progettisti in quanto la maggior parte dei manufatti simili sono andati persi, a causa dell'incuria e/o del trascorrere del tempo, pur essendo il segno di una tradizione costruttiva tipica del territorio. Tale manufatto sarà pulito da superfetazioni di varia natura e consolidato.

Sulla base delle considerazioni precedenti si può esprimere una valutazione generale sulla sensibilità paesistica pari alla *Classe 1* ovvero SENSIBILITA' PAESISTICA BASSA.

2.3. Valutazione sull'incidenza paesistica del progetto.

Analogamente al procedimento eseguito per la sensibilità del *Luogo*, l'incidenza del progetto viene determinata sulla base di diversi criteri di valutazione.

- Incidenza morfologica e tipologica: dove si va a valutare se il P.R. è coerente o meno rispetto alle forme naturali del suolo e alle regole morfologiche e compositive riscontrate nell'organizzazione degli insediamenti limitrofi. Inoltre, dal punto di vista tipologico, si va a verificare se le tipologie edilizie conservano una continuità nelle

relazioni tra elementi storico-culturali o tra elementi naturalistici;

- Incidenza linguistica (stile, materiali, colori): coerenza del progetto rispetto ai modi linguistici del contesto inteso come ambito di riferimento storico- culturale;
- Incidenza visiva: si controlla l'ingombro visivo, il contrasto cromatico, lo *skyline* e l'occultamento di visuali del progetto;
- Incidenza ambientale: si vanno ad esaminare le possibili alterazioni delle opportunità di fruizione sensoriale complessiva del contesto paesistico-ambientale;
- Incidenza simbolica: si valuta l'adeguatezza del progetto rispetto ai valori simbolici e d'immagine del luogo.

La valutazione della classe di sensibilità paesistica rispetto ai diversi modi di valutazione e alle diverse chiavi di lettura viene espressa utilizzando la seguente classificazione:

- Sensibilità paesistica molto bassa (1);
- Sensibilità paesistica bassa (2);
- Sensibilità paesistica media (3);
- Sensibilità paesistica alta (4);
- Sensibilità paesistica molto alta (5).

Circa l'incidenza paesistica del progetto, relativa ai parametri e definizioni sopra riportati, si può dare una valutazione positiva, poiché l'intervento salvaguarda le caratteristiche dell'area, riducendo al minimo gli sbancamenti e gli spostamenti di terra senza alterare le pendenze esistenti. Le principali attività di rimodellamento del terreno, minime nel rispetto dei caratteri geomorfologici dell'area così come prescritto dai regolamenti comunali e sovracomunali, saranno effettuate nelle aree di sedime dei fabbricati da recuperare e da ricostruire. Inoltre la realizzazione dei fabbricati e delle sistemazioni esterne sarà l'occasione per riorganizzare, ottimizzandola, la rete di smaltimento delle acque superficiali dei terreni e per ridare la necessaria stabilità ai versanti, evitando così fenomeni di potenziale dissesto nella zone critiche: in particolare il Fabbricato B sarà spostato dalla sua attuale posizione e ricollocato in un'area che presenta condizioni geomorfologiche ottimali. Dalla Carta della Pericolosità Geomorfologica risulta, infatti, che il Fabbricato B ricade attualmente in Classe di pericolosità media (2g), il progetto lo ricollocherà in un'area di Classe di pericolosità Bassa (1g) .

La necessaria irrigazione e/o sub-irrigazione dei terreni, sistemati a prato e l'oliveto esistente, sarà garantita dalla realizzazione di un piccolo impianto di irrigazione collocato in posizione strategica senza alterare le caratteristiche geomorfologiche del sito. L'impianto sarà quindi dotato di sistemi di pompaggio e filtraggio delle acque.

Le nuove costruzioni saranno realizzate secondo criteri affini all'esistente non arrecando interferenze con esso ma anzi interagendo con la maglia edificata a carattere rurale esistente. I materiali da costruzione, prevalenti impiegati, saranno la pietra a faccia vista ed il legno, le forme ed i volumi progettati daranno vita a manufatti regolari in pianta ed in altezza e ricorderanno la tradizione edilizia locale.

Infine lo *skyline*, ad oggi individuato da disarmoniche alberature esistenti e da terreni incolti, sarà riqualificato andando a realizzare una nuova tessitura vegetazionale, oggi di fatto in stato di abbandono, composte da specie autoctone e dall'alternarsi di colture intensive e tradizionali esistenti. Il tracciato della rete viaria rimarrà inalterato, anzi si andranno a realizzare interventi di miglioria con il consenso degli altri utilizzatori.

Concludendo, gli interventi previsti nelle aree oggetto di P.R. non andranno ad alterare la percezione dei luoghi visti dall'esterno perchè si manterranno le caratteristiche tipiche dell'area a prevalente vocazione rurale.

Sulla base delle valutazioni sintetiche riportate sopra si esprime, per il territorio in oggetto, una classe paesistica avente *Classe 3*, ovvero INCIDENZA PAESISTICA MEDIA.

2.4. Impatto paesistico del progetto.

Il giudizio complessivo tiene conto delle valutazioni effettuate precedentemente in riferimento ai diversi criteri e parametri di valutazioni considerati, esperimento in modo sintetico una valutazione generale sul grado di incidenza del progetto, in base al peso assunto dai diversi aspetti progettuali analizzati. Procederemo, adesso, con la comparazione tra la classe di sensibilità del sito e l'incidenza paesistica ottenendo così l'impatto paesistico del P.R. dato da:

$$\text{Impatto paesistico del progetto} = (\text{Sensibilità del sito}) \times (\text{Incidenza progetto})$$

Classificazione dell'impatto paesistico:

- Da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza;
- Da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza;
- Da 6 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza.

Dalle analisi condotte abbiamo che:

A. Sensibilità paesistica del sito	= 1
B. Grado di incidenza del progetto	= 3

Si ottiene così un valore di impatto paesistico di progetto pari a 3 che, secondo la classificazione sopra riportata, risulta essere un impatto paesistico estremamente al disotto la soglia di rilevanza.

CAPITOLO 3. EFFETTI ATTESI SUL SISTEMA PAESISTICO-AMBIENTALE.

Il presente punto, ha lo scopo di valutare gli effetti attesi dall'attuazione del P.R. in relazione all'utilizzo delle risorse essenziali del territorio.

3.1. AMBIENTE (*Valutazione ambientale ai sensi della Direttiva 2001/42/CE*).

La valutazione ambientale di un P.R. deve essere calibrata in funzione delle effettive possibilità che l'intervento stesso ha di incidere sull'ambiente. A seguito dell'analisi del contesto preesistente saranno descritti gli effetti attesi dall'attuazione degli interventi.

3.2. SUOLO E SOTTOSUOLO

3.2.1. *Aspetti geologici, geomorfologici e sismici.*

Dalle indagini condotte sul territorio, desunte dalla relazione geologica allegata al P.R., risulta che l'area di intervento non è interessata da fenomeni di dissesto idrogeologico.

I Fabbricati A e B saranno ubicati sulle pendici di un versante che degrada con lieve acclività verso la strada Provinciale Aurelia, lungo il cui tracciato, ad alcune centinaia di metri dall'area di intervento, scorre il Fosso dell'Acqua Nera. Gli interventi saranno quindi realizzati in zone con Classe di Pericolosità Geomorfologica ed Idraulica 1. La conservazione del vigneto e la riorganizzazione della rete di smaltimento delle acque superficiali darà modo di rinforzare il terreno escludendo così qualsiasi tipo di dissesto.

Grazie a tali interventi ed alla ricollocazione dei fabbricati in terreni per lo più pianeggianti con buone caratteristiche geomeccaniche del substrato di imposta delle strutture di progetto, gli interventi, ad uno o due livelli di piccole e medio-grandi dimensioni descritti nel P.R., non comporteranno problematiche costruttive e di fondazione significative legate anche alla eventuale attività sismica del territorio classificato in Zona Sismica 4 della Del. G.R. n. 421 del 26/5/2014 .

3.2.2. *Riduzione delle superfici impermeabilizzate.*

Il P.R. prevede la ricostruzione di due volumetrie per una SUL complessiva pari all'1% della superficie territoriale con fabbricati disposti su 2 livelli comprendendo anche il piano interrato; pertanto la superficie costruita sarà ben inferiore all'1% della superficie territoriale, mentre le aree scoperte continueranno ad avere carattere rurale e la viabilità interna sarà prevalentemente imbrecciata e sterrata e pertanto permeabile.

La riduzione delle superfici permeabili sarà pertanto contenuta ampiamente all'interno del 5% di

quelle attuali e pertanto ampiamente entro il limite complessivo previsto dalla normativa nazionale in vigore.

Tale limite sarà comunque verificato e dimostrato analiticamente in fase di progetto di realizzazione delle opere previste.

3.2.3. Uso razionale delle materie prime.

Nelle trasformazioni previste, saranno ridotti al minimo i movimenti di terra, limitandosi esclusivamente allo scavo necessario alla realizzazione delle opere di fondazione e dei piani interrati delle ricostruzioni che rispettano le caratteristiche rurali per tipologia e materiali impiegati. Al fine di ridurre l'impatto energetico derivante dal trasporto di materiali, sarà privilegiato l'uso dei materiali locali.

3.3. GESTIONE DEI RIFIUTI.

I rifiuti derivanti dalle due unità immobiliari saranno trattati come rifiuti solidi urbani.

Pertanto sarà fatta richiesta di introdurre due nuovi cassonetti a servizio delle due unità immobiliari lungo la strada Aurelia. I fabbricati circostanti sono già serviti da servizio pubblico che ad oggi prevede una raccolta indifferenziata a cui sono ad oggi dedicati dei cassonetti di tipo standard.

3.4. GESTIONE DELLE ACQUE.

3.4.1. Gestione delle acque reflue.

L'aspetto relativo alla gestione delle acque reflue è stato oggetto di studio in sede di progettazione del presente P.R. La gestione delle acque reflue sarà tutta a carico della proprietà.

Si prevede la realizzazione di due zone distinte di smaltimento delle acque reflue in base alle esigenze dei Fabbricati A e B, le due unità immobiliari.

Le acque reflue dei due Fabbricati saranno convogliate in appositi impianti di smaltimento tipo 'Fossa Imhoff', distanti dai fabbricati alcune decine di metri, attraverso una condotta a tenuta per poi essere disperse verso valle.

3.4.2. Acqua per usi non potabili.

L'approvvigionamento di acqua per usi irrigui sarà garantita, come previsto nel P.R., attraverso l'installazione di due cisterne di recupero, una per ogni Fabbricato (A e B) dotate di troppo pieno e

di sistema di filtraggio e rilancio delle acque stesse.

L'approvvigionamento idrico delle due piscine, previste nel P.R. a corredo degli interventi di sistemazione esterna, avverrà artificialmente attraverso l'impiego di autobotti. Le due piscine saranno dotate di locali tecnici interrati (non costituenti S.U.L.), una ciascuna, in saranno collocati gli impianti per il trattamento delle acque. Il sistema impiegato per l'immissione dell'acqua nelle due piscine è composto dalle fasi (1) di rilascio dell'acqua dalle autobotti, (2) di immissione in vasche di compensazione, dove sarà depurata e filtrata, e (3) di reimmissione nelle piscine. L'acqua verrà immessa nelle vasche ed, attraverso il bordo a sfioratore, saranno raccolte in canalette e convogliate, attraverso collettori con sistema a caduta libera, in una vasca di compensazione da dove, dopo esser state depurate e filtrate, saranno reimmesse nelle piscine.

3.4.3. Acqua per usi potabili.

Il fabbisogno di acqua potabile sarà dimensionato in base alla presenza delle due abitazioni.

Per quanto riguarda il fabbisogno di acqua potabile, nei due Fabbricati e nei giorni di massimo utilizzo, si avrà complessivamente un consumo da 5 mc./gg. a circa 8 mc./gg.

Il sistema di approvvigionamento prevederà due punti di consegna da parte dell' Acquedotto del Fiora SpA, uno per ogni fabbricato, previa la revisione della linea di adduzione esistente composta da una tubatura in polietilene.

Si potrà prevedere, inoltre, per i fabbricati ricostruiti, la realizzazione di una cisterna con relativo impianto duale per il riutilizzo di acque piovane o comunque non potabilizzate per uso sanitario con un risparmio nelle giornate di punta di circa 1.000 lt./gg. di acqua potabile (in sede di progettazione esecutiva si provvederà al calcolo effettivo).

Le volumetrie interrate e/o furoi terra delle stazioni di collegamento o di raccolta dell'acqua potabile saranno a tutti gli effetti classificabili come volumi tecnici non costituenti SUL e pertanto non sono soggette a previsioni puntuali nell'ambito del P.R.

3.5. ATMOSFERA.

La descrizione del clima acustico ed atmosferico si rende necessaria per garantire idonee condizioni di qualità dell'aria e per valutare potenziali effetti significativi in termini di emissioni dirette o nel caso di interventi in ambiti interessati da problematiche specifiche.

3.5.1. Ambiente acustico.

L'attuazione del P.R. non comporterà lo sviluppo di funzioni diverse da quelle già in atto, ossia

connesse alla destinazione d'uso esclusivamente residenziale, tali da creare sorgenti di rumore di rilievo; inoltre tutte le funzioni, legate a quella residenziale, che si svolgono all'interno dell' area di intervento dovranno prevedere la massima attenzione al contenimento dei rumori per il comfort domestico e per non arrecare disturbo alle abitazioni circostanti ed alla fauna naturale ivi esistente. In particolare, per le attività connesse alla manutenzione ordinaria delle sistemazioni esterni e del sistema viario e degli accessi si utilizzeranno utensili e piccoli mezzi a bassa emissione sonora. Le uniche problematiche da valutare specificatamente saranno quelle temporanea relative alla fase di cantiere per la ricostruzione dei fabbricati ed il riordino dei servizi previsti dal P.R.

3.5.2. Consumi energetici.

Nell'ambito della tutela ambientale dei luoghi sarà riorganizzato un sistema di collegamento elettrico del tipo interrato collegato alla cabina di trasformazione esistente. La richiesta di allacciamento alla linea elettrica esistente, in pate da definire con Enel, prevede la fornitura per una Potenza Massima di 6 Kw/h per Fabbricato di cui circa la metà saranno a servizio dei servizi connessi alle piscine ed agli impianti di irrigazione. Il Fabbricato A è già dotato di collegamento alla linea elettrica, dovrà essere solo ripristinato. La potenza complessiva, somma tra quelle relative alle due diverse unità immobiliari collocate rispettivamente nei fabbricati A e B, sarà quindi di 12 Kw/h. Saranno inoltre realizzate opportune opere di schermature a verde, nel caso in cui lo richiedano gli Enti fornitori per particolari esigenze di protezione delle linee interrate e/o aeree.

Le volumetrie da realizzare (interrate e/o fuori terra) necessarie al ripristino e riordino del servizio di fornitura elettrica e relative agli impianti connessi a tale energia, quali piscine, serbatoi, autoclavi, rientreranno a tutti gli effetti tra i volumi tecnici non costituenti SUL e non soggetti a previsioni puntuali nell'ambito del presente Piano di Recupero.

Nel presente Piano sono inoltre previsti interventi di produzione di energia da fonti rinnovabili per il contenimento dei consumi energetici, aspetto obbligatorio con le vigenti norme in materia.

In particolar modo l'impiego di pannelli fotovoltaici, disposti sulle coperture dei due fabbricati, garantirà il soddisfacimento del fabbisogno energetico necessario all'operatività delle macchine installate nei locali tecnici (uno per ogni fabbricato) dedicate alla produzione di acqua calda per usi domestici ed alla climatizzazione degli ambienti attraverso impianti di tipo radiante dimensionati in modo da raggiungere i requisiti ideali di comfort, sia in esercizio di raffrescamento che di riscaldamento, senza disperdere energia negli scambi di calore e controllando le condizioni termoigrometriche delle membrane edilizie e dell'ambiente.

3.5.3. Controllo ed inquinamento luminoso.

I corpi illuminanti attualmente presenti nelle aree oggetto di intervento per numero e tipologia di impianto, nonché quelli che integreranno le nuove strutture, non interferiranno con l'ambiente circostante. Nel caso di nuove installazioni, saranno evitati corpi illuminanti dove non è necessaria l'irradiazione luminosa e saranno previsti dispositivi per la regolazione dell'intensità luminosa.

3.5.4. Protezione dall'inquinamento elettromagnetico ad alta e bassa frequenza.

Nell'area del P.R. non è stata rilevata la presenza di alcun campo elettromagnetico.

3.6. INQUINAMENTO ATMOSFERICO.

All'interno dell'area di progetto le uniche fonti di inquinamento potranno essere rappresentate dalle caldaie a pellet, con riduzione delle ore di funzionamento grazie all'impianto di solare termico previsto, che saranno ubicate in prossimità e/o all'interno dei fabbricati e che rispetteranno comunque le vigenti normative sulle emissioni.

Il traffico, dovuto ai mezzi per lo svolgimento della funzione prevista non influirà significativamente sull'inquinamento atmosferico.

3.7. VEGETAZIONE, FAUNA ED ECOSISTEMI.

Le aree in cui si andranno a realizzare gli interventi proposti dal P.R. sono aree residenziali e manterranno la loro vocazione conservando così lo standard qualitativo esistente, anzi migliorandolo andando a sistemare le pertinenze dei fabbricati introducendo oltre alle due piscine, ad uso privato, prati, sistemi vegetazionali tipici della zona e facendo interventi di manutenzione ordinaria all'oliveto esistente, alla viabilità ed alla rete dei servizi, compiendo in particolar modo opere di regimazione delle acque superficiali e stabilizzando alcuni potenziali dissesti dei terreni.

In queste aree, oggi incolte, potranno trovare ricovero tutte le specie autoctone faunistiche. Pertanto, l'intervento non inciderà significativamente sulla flora e sulla micro fauna presente nell'area.

CAPITOLO 4. QUADRO DI RIFERIMENTO PER PROGETTI ED ALTRE ATTIVITÀ.

Il Piano di Recupero, non costituisce quadro di riferimento per altri progetti o attività, essendo principalmente limitato e puntuale alla sola previsione di riordino e ripristino delle aree e dei Fabbricati in esame. Esso costituisce quadro di riferimento e regolamentazione delle funzioni ammesse all'interno dell'area sottoposta a Piano di Recupero, definendo le modalità di intervento

sul patrimonio edilizio esistente e sull'attuazione di nuovi interventi edificatori, nonché la destinazione e qualificazione delle aree.

Incide sulle caratteristiche fondamentali e sugli obiettivi essenziali definiti dal R.U., relativamente alla perfetta sintonia con esso, andando ad attuare gli obiettivi di interesse pubblico previsti e programmati, primi fra tutti la manutenzione della viabilità di accesso all'area oggetto di intervento. La limitata ed equilibrata entità delle previsioni e l'ubicazione in concomitanza e corrispondenza di funzioni preesistenti, permettono di affermare, che l'impatto sul territorio e sulle risorse naturali, è da considerarsi di bassa entità; si tratta di potenziamenti già in fase di attuazione, necessari anche per l'attuale residenziale e principalmente collegati alla risorsa energia e alla risorsa acqua. La nuova previsione di sviluppo, permetterà anzi di incrementare l'utilizzo di soluzioni e tecnologie nuove, volte anche ad attenuare gli impatti e più in generale, razionalizzare e migliorare gli usi attuali delle risorse naturali.

La funzione residenziale progettata, per sua natura ed impostazione filosofica, è improntata all'equilibrio e al corretto rapporto tra costruito ed ambiente, elementi unici ed inscindibili che interagiranno nuovamente tra se permettendo la convivenza tra uomo e natura circostante.

4.1. INFLUENZA CON ALTRI PIANI O PROGRAMMI, INCLUSI QUELLI GERARCHICAMENTE ORDINATI.

Il Piano di Recupero interessa un'area sulla quale non si rilevano particolari condizioni o limitazioni discendenti da piani o programmi sovraordinati. Quanto progettato è coerente con la pianificazione provinciale e regionale e con i piani o i programmi ad esse attinenti.

L'influenza con piani o programmi gerarchicamente subordinati è inesistente, in quanto con l'approvazione del presente piano, gli interventi edificatori previsti, saranno attuati in modo diretto. In considerazione di quanto sopra non si ravvisa alcuna influenza negativa o ostativa di previsioni o programmazioni discendenti dalla pianificazione sovraordinata o subordinata.

4.2. CONSIDERAZIONI AMBIENTALI E PROMOZIONE DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE.

I fabbricati esistenti ad oggi non sono integrati con l'ambiente circostante in quanto versano in stato di degrado. Al contrario gli interventi proposti, attraverso il Piano di Recupero, sono stati progettati cercando la massima integrazione con l'ambiente circostante da cui traggono elementi e condizioni di qualità e particolarità. È quindi impensabile che si attuino programmi o previsioni che definiscono livelli di qualità inferiori a quanto progettato, o determinino azioni di degrado ambientale, in quanto già i fabbricati esistenti e le aree di pertinenza versano in condizioni di fatiscenza. La qualità ambientale e più in generale dell'area di intervento sono collegate anche alle

azioni ed alle modalità di utilizzo e sfruttamento delle risorse naturali. In tal senso nel rispetto anche delle indicazioni e dei contenuti della pianificazione sovraordinata, il presente piano promuove tutte quelle azioni volte allo sviluppo sostenibile, sia in senso di utilizzo e sfruttamento di fonti di energia rinnovabile che di promozione e attuazione di modi e modalità di vita che permettono di ridurre tali sfruttamenti.

La qualità ambientale costituisce l'elemento fondante e fondamentale dell'attività in essere ed in considerazione di ciò nell'ambito della limitata influenza del piano, saranno adottate e promosse tutte le azioni possibili per uno sviluppo sostenibile.

4.3. PROBLEMI AMBIENTALI RELATIVI AL PIANO O PROGRAMMA.

La ricostruzione dei fabbricati esistente, in accordo con le prescrizioni imposte dalla L.R.T. 65/2014, così come definito nel piano di Recupero, non generano particolari problemi ambientali. Dall'analisi delle componenti naturalistiche e paesaggistiche precedentemente definita, non si evidenziano elementi di criticità tali da scaturire o determinare sul territorio interessato o più in generale sull'ambito paesaggistico, problematiche di particolare impatto. Il Piano progettato per certi aspetti mitiga o va a mitigare alcune problematiche strettamente interne alla logistica operativa della struttura e di conseguenza migliora sotto l'aspetto ambientale e paesaggistico lo stato attuale.

L'attenzione agli habitat ai sistemi ambientali e più in generale all'utilizzo delle risorse naturali, fa sì che il piano di limitata dimensione e portata rispetto al territorio che lo ospita, risulta in perfetto equilibrio non producendo nessun problema di carattere ambientale.

4.4. RILEVANZA DEL PIANO O PROGRAMMA PER L'ATTUAZIONE DELLA NORMATIVA COMUNITARIA NEL SETTORE DELL'AMBIENTE.

Il piano di recupero è gerarchicamente l'ultimo dei piani di carattere comunale e di conseguenza, vista la limitata interazione con il territorio comunale nel suo complesso, discende dalle previsioni e dalle valutazioni effettuate in fase di pianificazione generale, nella quale sono state valutate le normative e gli indirizzi di carattere comunitario. La ricostruzione dei fabbricati A e B e la conservazione, attraverso interventi di recupero, del Fabbricato C, il '*pozzo alla romana*', non determinano sicuramente elementi di rilevanza che vanno ad influire in modo determinante sulla programmazione ambientale e/o sulla pianificazione di carattere ed ambito intercomunale quale quella della gestione dei rifiuti o delle acque. Il piano progettato in linea con le direttive introdotte dalla pianificazione gerarchicamente superiore, propone elementi di miglioramento e di gestione

del sistema acque e rifiuti, la cui rilevanza però è limitata all'ambito locale ed influente per ciò che concerne l'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambiente.

Ai sensi dell'articolo 17 comma 3 lettera c, viene identificato il seguente ente: **Provincia di Grosseto** per la richiesta di contributi utili per il procedimento di adozione della seguente variante. Viene individuato nella persona della Rag. Stefania Pepi come garante dell'informazione e della comunicazione Responsabile dell'Area 1 - Organizzazione e Affari Generali del Comune di Gavorrano

Viene stabilito che il programma di informazione e comunicazione della presente variante consisterà nella pubblicazione del dell'atto di avvio del procedimento sul sito istituzionale in conformità a quanto previsto dall'articolo 17 comma 3 lettera e della LR 65/14.

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Massimo Padellini