COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Ambito a progettazione unitaria

di cui alla scheda 24.Ri Pr Mattatoio

Gavorrano

Documento preliminare per la "Verifica di assoggettabilità"

Articolo 22, legge regionale 12 febbraio 2010, n.10

(e successive modifiche e integrazioni).

1. Premessa

Il Consiglio comunale di Gavorrano, con la delibera del 29 settembre 2014, n. 46, ha adottato una variante al regolamento urbanistico e più specificatamente alla scheda che disciplina l'ambito a progettazione unitaria, denominato 24.Ri, Pr Mattatoio.

A seguito dell'adozione, nell'ambito delle osservazioni e dei contributi previsti, l'Area pianificazione e gestione territoriale della Provincia di Grosseto, con la nota del 1 dicembre 2014, n. 37/2014, registro generale n. 0201881, ha osservato (tra le altre cose) che la variante debba prevedere l'effettuazione della verifica di assoggettabilità alla Vas, così come disciplinato dal comma 3, dell'articolo 5, della legge regionale 12 febbraio 2010, n.10.

La verifica di assoggettabilità è disciplinata dall'articolo 22 della stessa legge e si attua attraverso la predisposizione di un "documento preliminare che illustra il piano o programma e che contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'allegato 1".

2. Contenuti e finalità della variante

L'ambito a progettazione unitaria oggetto della variante al regolamento urbanistico è disciplinato dalla scheda 24.Ri – Gavorrano – Pr Mattatoio, i cui contenuti possono essere così riassunti.

Le disposizioni generali del punto 2 della scheda vigente prevedono che l'obiettivo sia la riqualificazione dell'area con la realizzazione di un alloggio e opere di inserimento paesistico e che lo strumento di attuazione sia un piano attuativo con interventi di demolizione e di nuova edificazione.

Le previsioni (punto 3 della scheda vigente) indicano un numero massimo di alloggi pari a 1, una superficie minima da riservare a verde pubblico e a parcheggio pubblico pari a 2.125 metri quadrati, una superficie lorda di pavimento massima di 300 metri quadrati'altezza massima pari a due piani e utilizzazioni che prevedano abitazioni ordinarie e un belvedere pubblico.

Il quadro B, inoltre, prescrive:

- la realizzazione di un'area a parcheggio pubblico e per la viabilità nella parte orientale dell'ambito anche per consentire l'inversione di marcia, a integrazione di quello previsto nell'ambito 30.Ri;
- la realizzazione di un'area attrezzata a belvedere nella parte occidentale dell'ambito;
- la realizzazione di un percorso pedonale di collegamento fra parcheggio e belvedere da realizzare sul versante Sud;
- la realizzazione di un tessuto naturale connettivo con il centro storico (filare, eec.);
- la valutazione di inserimento paesistico dell'intervento, soprattutto in relazione con il centro storico di Gavorrano;
- il ricorso prevalentemente a materiali naturali (pietra, legno);
- la valutazione di inserimento, paesistico dell'intervento, soprattutto in relazione al centro storico di Gavorrano, in coerenza con l'invariante di cui all'articolo 44, comma 2, primo e secondo alinea. La verifica deve essere integrata da foto simulazioni che dimostrino la non interferenza con il centro storico;
- che nelle aree interessate dalla presenza del bosco, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni: non è ammessa la nuova edificazione; la realizzazione del belvedere, dei percorsi e degli spazi di sosta deve essere effettuata escludendo opere di impermeabilizzazione del terreno; i percorsi pedonali devono utilizzare i tracciati esistenti; i percorsi pedonali e gli spazi di sosta devono essere progettati escludendo la posa di qualsiasi materiale che vari la morfologia dei terreni e che alteri lo stato dei luoghi; le eventuali attrezzature (panchine, cestini, ecc.) devono essere poste in opere senza ancoraggio al terreno; devono essere salvaguardate le specie arboree e arbustive presenti;
- che le trasformazioni sono subordinate alla risoluzione delle problematiche riguardanti il sistema idrico integrato da attuarsi prima o contestualmente all'attuazione degli interventi. In particolare deve essere potenziata la rete idrica locale.

Sull'area in oggetto è stato approvato e convenzionato un piano di recupero che attua le previsioni della scheda 24.Ri.

In estrema sintesi, il piano prevede la realizzazione di un'unità abitativa con le contestuali opere di urbanizzazione primaria:

- il verde pubblico per 2.615,00 metri quadrati (con percorso pedonale di collegamento), posto quasi interamente all'interno di una proprietà comunale;
- un parcheggio pubblico per una superficie di 385 metri quadrati.

Alcuni aspetti della scheda e del conseguente piano attuativo hanno portato a riconsiderare, però, le previsioni per questo ambito.

In primo luogo, la dislocazione del verde pubblico in un'area molto decentrata rispetto al sistema insediativo di Gavorrano e il percorso pedonale sul margine di una zona fortemente scoscesa creano, di fatto, un'accessibilità limitata, specie per persone con ridotta o impedita capacità motoria. Un godimento del bene pubblico, quindi, non raggiungibile da tutti, proprio in ragione della sua localizzazione e delle caratteristiche orografiche. A questo si aggiunge che il Comune di Gavorrano, in generale, e il capoluogo in particolare, sono ampiamente dotati di aree a verde pubblico: il sistema insediativo di Gavorrano (si intenda il Capoluogo e le aree esterne che gravitano su di esso) è provvisto di 30 metri quadrati per abitante, contro i 9 metri quadrati prescritti dal D.M. n.1444/68. La riduzione di circa 2.600 metri quadrati non appare quindi significativa rispetto ai 3,58 ettari previsti dal Ru in quanto si tratterebbe dello 0,07%.

Oltre a questo, in adiacenza all'area in oggetto, è posto il collegamento tra Gavorrano e Filare, denominato San Carlo, che versa in un grave stato di abbandono.

Si tratta di un'arteria che fa parte della "**rete dei percorsi storico-ambientali**" individuati dal piano strutturale e dal regolamento urbanistico. La rete "*si compone di elementi infrastrutturali riservati alle modalità ciclabile, pedonale ed equestre*" [1] e realizza "*un insieme di sentieri e strade di grande pregio formale e funzionale, indispensabile per la fruizione del territorio*"[2].

Il percorso di San Carlo, in particolare, si pone all'interno di una suggestiva area boscata e corre a mezza costa lungo il versante est, nordest della collina. In antichità rappresentava il collegamento più diretto tra l'abitato di Filare e Gavorrano, anche se caratterizzato da forti pendenze. Con il tempo e con la scarsa manutenzione, la stradicciola (perlomeno nel tratta dall'ex mattatoio fino ad arrivare all'intersezione con la strada privata che porta alla casa denominata Colombaia) si è via, via sempre più ristretta, anche a causa della proliferazione della vegetazione infestante. Il fondo è disconnesso e impraticabile, in alcuni punti, a monte del percorso si possono notare pericolosi distacchi di roccia.

In ragione di queste considerazioni, la variante, invece di riproporre la previsione di un ulteriore spazio a verde pubblico, che come visto non potrebbe essere facilmente accessibile né comodamente fruibile, intende privilegiare il recupero di un percorso storico di fruizione del territorio, che implica anche la valorizzazione ambientale dell'area considerata e anche del più ampio sistema insediativo e territoriale.

Il restauro della viabilità, la sua messa in sicurezza, la regimazione delle acque superficiali, l'utilizzo come collegamento pedonale o a cavallo tra Gavorrano e Filare, e da qui verso altri elementi di pregio naturalistico e storico del territorio, appare molto più vantaggioso per la collettività rispetto alla realizzazione di un nuovo piccolo parco che incrementerebbe, tra l'altro, i costi di manutenzione per l'Amministrazione comunale.

---

[1] Articolo 28 delle norme del piano strutturale e articolo 24 delle norme del regolamento urbanistico.

[2] Paragrafo 17.3 (La rete dei percorsi storico-ambientali) della Relazione del piano strutturale

La variante alla scheda, inoltre, prevede una specificazione sull'altezza massima consentita, sui materiali da impiegare e un incremento della superficie utile lorda dell'abitazione, quest'ultima comunque all'interno della volumetria esistente, rappresentata dal manufatto dell'ex mattatoio comunale.

L'incremento della Slp, però, non incide sul dimensionamento complessivo del piano strutturale indicato in numero di alloggi: una abitazione era prevista e una abitazione rimane. L'incremento della superficie, pari a 68,00 metri quadrati (da 300,00 mq di Slp a 368,00).

A fronte di un dimensionamento residenziale complessivo (per l'Utoe di Gavorrano) di 13.460 metri quadrati di superficie utile lorda (tra quelle incorso di realizzazione all'epoca dell'adozione del Ru e quelle previste dalle schede norma), l'incremento di 68 metri quadrati rappresenta lo 0,005 per cento.

Le modifiche apportate dalla variante sono facilmente rilevabili dalla scheda 24.Ri vigente e modificata al paragrafo 4 e al paragrafo 5.

3. Gli impatti significativi della variante sull'ambiente

Come accennato al Capitolo 1, ai fini della verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica della variante, il presente documento deve illustrare il piano o programma in maniera che si possa accertare gli impatti sull'ambiente. I criteri per la verifica sono individuati nell'allegato 1 della legge regionale n.10/2010.

Nel capitolo precedente sono stati descritti i contenuti della variante alla scheda che, in estrema sintesi possono essere così riassunti:

– restauro, recupero, riqualificazione e messa in sicurezza di un tratto del percorso storico-ambientale, denominato San Carlo in sostituzione di un verde pubblico di limitate dimensioni e di difficile accessibilità;
– una specificazione sull'altezza massima consentita e sui materiali da impiegare;
– un incremento della superficie utile lorda dell'abitazione, pari a 68,00 metri quadrati (da 300,00 mq di Slp a 368,00), quest'ultima comunque all'interno della volumetria esistente, rappresentata dal manufatto dell'ex mattatoio comunale.

Di seguito, in relazione alle caratteristiche della variante, sono illustrati gli elementi che interagiscono con i criteri individuati dall'allegato 1, della legge regionale n.10/2010, in particolare le caratteristiche della variante e le caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate.

3.1 Caratteristiche della variante

In coerenza con il punto 1, dell'allegato 1, alla legge regionale 10/2010 (e sue modifiche e integrazioni), di seguito si chiariscono le caratteristiche della variante tenendo conto degli elementi elencati nello stesso allegato:

- la variante non incide sulla consistenza dell'area interessata alle trasformazioni. Il perimetro dell'ambito a progettazione unitaria non viene modificato e rientra all'interno del sistema insediativo di Gavorrano (territorio urbanizzato) e quindi senza ulteriore consumo di suolo rispetto alla previsione vigente. La variante, non modifica il quadro di riferimento per progetti o altre attività, se non per il fatto che invece di realizzare un ulteriore piccolo spazio a verde pubblico, predilige il recupero funzionale di un percorso storico ambientale al fine di una fruizione naturalistico del sistema insediativo di Gavorrano e del più ampio contesto paesaggistico;

- la variante, data la limitata superficie geografica, il trascurabile incremento della Slp consentita, l'immutata previsione del numero degli alloggi (un alloggio è ammesso e un alloggio prevede la variante) non influenza altri piani o programmi (piano strutturale) o altri piani attuativi posti nelle aree immediatamente adiacenti;

- la variante, rispetto alla scheda vigente, riconferma l'uso consapevole delle risorse e lo sviluppo sostenibile del territorio, attraverso le seguenti indicazioni:

a. è prescritto il ricorso prevalentemente a materiali naturali (pietra, legno), con possibile inserimento di elementi e materiali contemporanei;
b. nelle aree interessate dalla presenza del bosco, non è ammessa la nuova edificazione; la realizzazione degli spazi di sosta deve essere effettuata escludendo opere di impermeabilizzazione del terreno; i percorsi pedonali devono utilizzare i tracciati esistenti; i percorsi pedonali e gli spazi di sosta devono essere progettati escludendo la posa di qualsiasi materiale che vari la morfologia dei terreni e che alteri lo stato dei luoghi; devono essere salvaguardate le specie arboree e arbustive presenti;
c. è incentivata la promozione della diffusione di impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili con particolare riferimento alla fonte eolica, alle biomasse e alla fonte termica solare e fotovoltaica;
d. è prescritta la rete duale per l'approvvigionamento idrico con serbatoi centralizzati per l'acqua piovana;

- non si rilevano problematiche ambientali dall'attuazione della variante, vengono riconfermate le tutele relative alle aree boscate e alla vegetazione presente, vengono valorizzate le emergenze storico naturalistiche attraverso il percorso di San Carlo che le mette in connessione, si riafferma l'importanza dell'utilizzo di fonte energetiche alternative. Le previsioni insediative limitate (un alloggio, anche se incrementato di poche decine di metri quadrati di superficie) non comportano rischi derivanti da emissioni o altro;

- la variante non interferisce con l'attuazione della normativa comunitaria in ordine alla gestione dei rifiuti e alla protezione delle acque.

3.2 Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate dalla variante

In questo capitolo si precisa che:

- le modificazione alla disciplina urbanistica, relativamente all'ambito a progettazione unitaria denominato 24R.i, sono di lieve entità, sia in termini quantitativi che qualitativi. Anche la decisione di sostituire la realizzazione di una piccola area a verde pubblico con il recupero di un percorso storico ambientale, non incide sui parametri riconducibili alla probabilità, alla frequenza e alla reversibilità degli impatti che avrebbe comunque avuto l'attuazione della scheda vigente;

- la variante, non incrementa gli impatti sulle risorse essenziali del territorio, le utilizzazioni compatibili sono quelle già previste dal quadro normativo del regolamento urbanistico vigente, l'incremento di superficie lorda di pavimento, per la sua modesta quantità, non appare come elemento che possa innescare effetti cumulativi;

- le modifiche apportate non riguardano l'estensione geografica della superficie interessata dalla trasformazioni, le utilizzazioni ammesse sono le stesse della disciplina vigente, pertanto non appare prefigurarsi una natura transfrontaliera degli impatti;

- le destinazioni d'uso compatibili sono le stesse della disciplina vigente, le quantità am-

messe sono pressoché inalterate (fatta eccezione dell'incremento di superficie coperta, a recupero, comunque della volumetria già esistente nel lambito), la presenza antropica è riconducibile a quella già considerata nel regolamento urbanistico vigente. Da tutte queste considerazioni non si prevedono rischi per la salute umana derivanti da alterazioni della qualità dell'aria, dell'acqua, del suolo, né tantomeno le previsioni oggetto della variante possono incrementare i livello di rischio da incidenti;

- le modifiche apportate con la variane sono quasi esclusivamente limitate all'area disciplinata dalla scheda Ri.24 e, quindi l'area geografica interessata è sostanzialmente la stessa. Per quanto attiene la sostituzione della previsione del parco pubblico con il recupero e la riqualificazione percorso storico ambientale, si può ragionevolmente affermare che ambedue gli interventi (piccola area a verde pubblico e percorso storico) attengono alla fruizione del territorio e delle emergenze naturalistiche , così come descritto al paragrafo 2, e la popolazione coinvolta non sembra modificarsi con l'attuazione della variante;

- per quanto riguarda il valore e la vulnerabilità dell'area interessata, la variante, con le sue modificazioni rispetto alla disciplina vigente, non compromette le caratteristiche naturali o del patrimonio culturale del sistema. La disciplina dell'ambito interessato conferma le salvaguardie e le tutele degli elementi di pregio della zona interessata e del più ampio ambito territoriale. Vista la limitatezza delle previsioni, non appaiono compromessi i livelli di qualità ambientale e i valori limite. L'utilizzazione del suolo è pressoché identica a quella prevista dalla disciplina vigente;

- la disciplina di variante impedisce che gli interventi di trasformazione edilizia abbiano impatti negativi sul paesaggio, riconosciuto o meno che sia a livello nazionale. Le norme generali del regolamento urbanistico e quelle particolari contenute nella scheda di ambito (sia vigente che di variante) tendono alla salvaguardia degli elementi territoriali di interesse ambientale, storico e culturale. Gli interventi previsti all'interno dell'ambito a progettazione unitaria non interessano elementi tutelati dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004). Solo il recupero del percorso storico ambientale avverrà all'interno di un'area boscata che comunque non subirà modificazioni in ordine alla quantità e qualità della vegetazione esistente. La riscoperta e il restauro della viabilità storica, anzi, permetterà anche la valorizzazione del patrimonio ambientale presente.

4. La scheda vigente

Scheda 24.Ri Gavorrano, PR Mattatoio	*Quadro A*

1. Principali dati conoscitivi

1.1 Superficie territoriale ..... 4.360 mq

1.2 Utilizzazione attuale
area con funzione pubblica dimessa (mattatoio)

1.3 Piano strutturale
tessuto consolidato

1.4 Vincoli
-

1.5 Patrimonio edilizio esistente

n.	*tipologia*	*Sup. cop mq*	*n. di piani*	*manutenzione*
1	Ex mattatoio	122	2	scarsa

	Superficie coperta (stima) 142 mq
	Volume esistente (stima) 990mc

1.6 Posizione dell'area
crinale

1.7 Elementi di pregio
visuale dal e verso il centro storico, posizione panoramica, presenza vegetazionale

1.8 Elementi di disturbo
-

1.9 Risorse e invarianti
articolo 1, comma 3 e articolo 44 comma 2 del piano strutturale

2. Disposizioni generali

2.1 Descrizione e obiettivi dell'intervento
riqualificazione dell'area con realizzazione di un alloggio e opere di inserimento paesistico

2.2 Strumento di attuazione
piano attuativo

2.3 Categoria di intervento

edifici esistenti n.	*categoria di intervento*
1-2	demolizione

	nuova edificazione

3. Previsioni

3.1 Numero massimo di alloggi 1

3.2 Superficie di pavimento minima per la produzione di beni e servizi ..... 0 mq

3.3 Superficie minima da riservare a verde pubblico e parcheggio pubblico ..... 2.125 mq

3.4 Numero minimo di posti auto pubblici e privati ..... 6 + 2

3.5 Superficie di mitigazione paesistica ..... 0 mq

3.6 Massima superficie lorda di pavimento totale ..... 300 mq

3.7 Altezza massima consentita (n. di piani) 2

3.8 Utilizzazioni compatibili
abitazioni ordinarie; belvedere pubblico

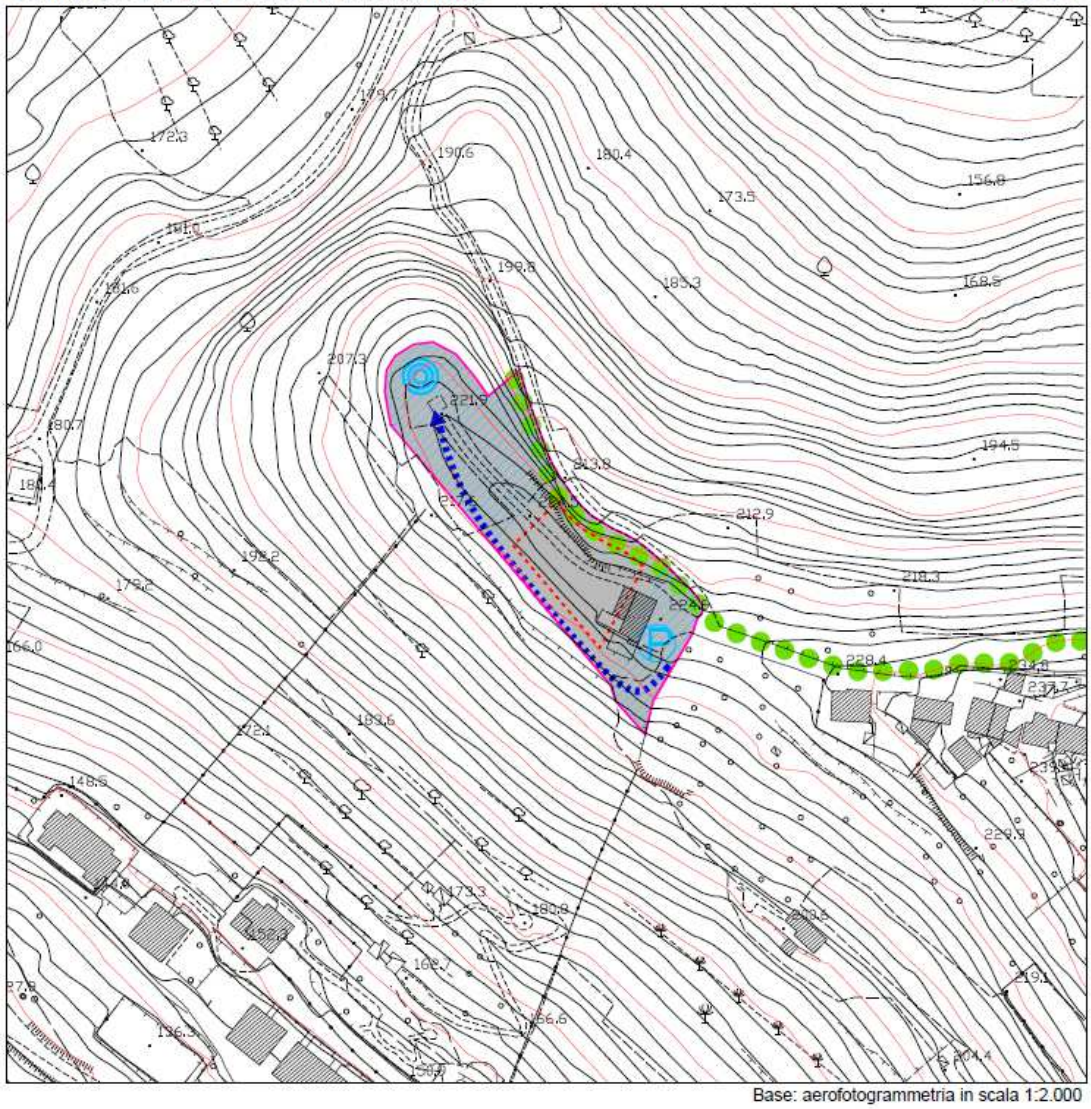
1 Fattibilità urbanistica e paesistica

- realizzazione di un'area a parcheggio pubblico e per la viabilità nella parte orientale dell'ambito anche per consentire l'inversione di marcia, a integrazione di quello previsto nell'ambito 30.Ri;
- realizzazione di un'area attrezzata a belvedere nella parte occidentale dell'ambito;
- realizzazione di un percorso pedonale di collegamento fra parcheggio e belvedere da realizzare sul versante Sud;
- realizzazione di un tessuto naturale connettivo con il centro storico (filare, eec.);
- valutazione di inserimento paesistico dell'intervento, soprattutto in relazione con il centro storico di Gavorrano;
- ricorso prevalentemente a materiali naturali (pietra, legno);
- valutazione di inserimento, paesistico dell'intervento, soprattutto in relazione al centro storico di Gavorrano, in coerenza con l'invariante di cui all'articolo 44, comma 2, primo e secondo alinea. La verifica deve essere integrata da foto simulazioni che dimostrino la non interferenza con il centro storico;
- nelle aree interessate dalla presenza del bosco, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni: non è ammessa la nuova edificazione; la realizzazione del belvedere, dei percorsi e degli spazi di sosta deve essere effettuata escludendo opere di impermeabilizzazione del terreno; i percorsi pedonali devono utilizzare i tracciati esistenti; i percorsi pedonali e gli spazi di sosta devono essere progettati escludendo la posa di qualsiasi materiale che vari la morfologia dei terreni e che alteri lo stato dei luoghi; le eventuali attrezzature (panchine, cestini, ecc.) devono essere poste in opere senza ancoraggio al terreno; devono essere salvaguardate le specie arboree e arbustive presenti;
- le trasformazioni sono subordinate alla risoluzione delle problematiche riguardanti il sistema idrico integrato da attuarsi prima o contestualmente all'attuazione degli interventi. In particolare deve essere potenziata la rete idrica locale.

Criteri orientativi per la realizzazione dei quartieri:

- promozione della diffusione di impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili con particolare riferimento alla fonte eolica, alle biomasse e alla fonte termica solare e fotovoltaica;
- rete duale per l'approvvigionamento idrico con serbatoi centralizzati per l'acqua piovana.

Scheda n. 24.Ri Gavorrano, PR Mattatoio *Quadro C*



Base: aerofotogrammetria in scala 1:2.000

ambito assoggettato a progettazione unitaria

Assetto funzionale

- piazza o spazio pubblico
- parcheggio pubblico
- parcheggio pertinenziale
- area verde attrezzata
- impianto sportivo

Assetto dell'accessibilità

- collegamento
- connessione pedonale e ciclabile
- accesso carrabile principale

Assetto urbanistico

- area da cedere al comune
- restauro o risanamento conservativo
- demolizione dei volumi
- area di concentrazione volumetrica
- allineamento principale degli edifici

Mitigazione paesistica

- filare alberato
- fascia a verde
- alberatura ad alto fusto
- modellazione del terreno

3 Fattibilità geologica

L'area di previsione deriva da una pericolosità idraulica bassa, geomorfologica media (P.2g), caratterizzata dalla pendenza dei versanti e dalla presenza di discontinuità strutturali del substrato. Secondo le previsioni si assegna una Fattibilità Condizionata (F.3g). In fase attuativa devono essere eseguite indagini sulla stabilità del versante in relazione all'assetto strutturale delle formazioni costituenti il substrato finalizzate alla dimostrazione dell'assenza di instabilità ed alla preventiva realizzazione di eventuali interventi di messa in sicurezza; sono inoltre da eseguire indagini geognostiche finalizzate alla definizione dello spessore del terreno coinvolto nel fenomeno strutturale ed alla parametrizzazione geotecnica dei litotipi presenti.

5. La scheda variata

Scheda 24.Ri Gavorrano, PR Mattatoio	*Quadro A*

1. Principali dati conoscitivi

1.1 Superficie territoriale ..... 4.360 mq

1.2 Utilizzazione attuale
area con funzione pubblica dimessa (mattatoio)

1.3 Piano strutturale
tessuto consolidato

1.4 Vincoli
-

1.5 Patrimonio edilizio esistente

n.	*tipologia*	*Sup. cop mq*	*n. di piani*	*manutenzione*
1	Ex mattatoio	212,06	2	scarsa

	Superficie coperta 212,06 mq da piano di recupero approvato dal Consiglio com. il 18/07/2013, n. 38
	Volume esistente 1.066,90 mc da piano di recupero approvato dal Consiglio com. il 18/07/2013, n. 38

1.6 Posizione dell'area
crinale

1.7 Elementi di pregio
visuale dal e verso il centro storico, posizione panoramica, presenza vegetazionale

1.8 Elementi di disturbo
-

1.9 Risorse e invarianti
articolo 1, comma 3 e articolo 44 comma 2 del piano strutturale

2. Disposizioni generali

2.1 Descrizione e obiettivi dell'intervento
riqualificazione dell'area con realizzazione di un alloggio e opere di inserimento paesistico con riqualificazione del percorso pedonale sul tracciato della strada di San Carlo

2.2 Strumento di attuazione
piano attuativo

2.3 Categoria di intervento

edifici esistenti n.	*categoria di intervento*
1-2	demolizione
	nuova edificazione

3. Previsioni

3.1 Numero massimo di alloggi 1

3.2 Superficie di pavimento minima per la produzione di beni e servizi ..... 0 mq

3.3 Superficie minima da riservare a verde pubblico e parcheggio pubblico ..... 321 mq

3.4 Numero minimo di posti auto pubblici e privati ..... 6 + 2

3.5 Superficie di mitigazione paesistica ..... 0 mq

3.6 Massima superficie lorda di pavimento totale (a recupero della volumetria esistente) ..... 368 mq

3.7 Altezza massima consentita (n. di piani) ..... 2 oltre l'interrato

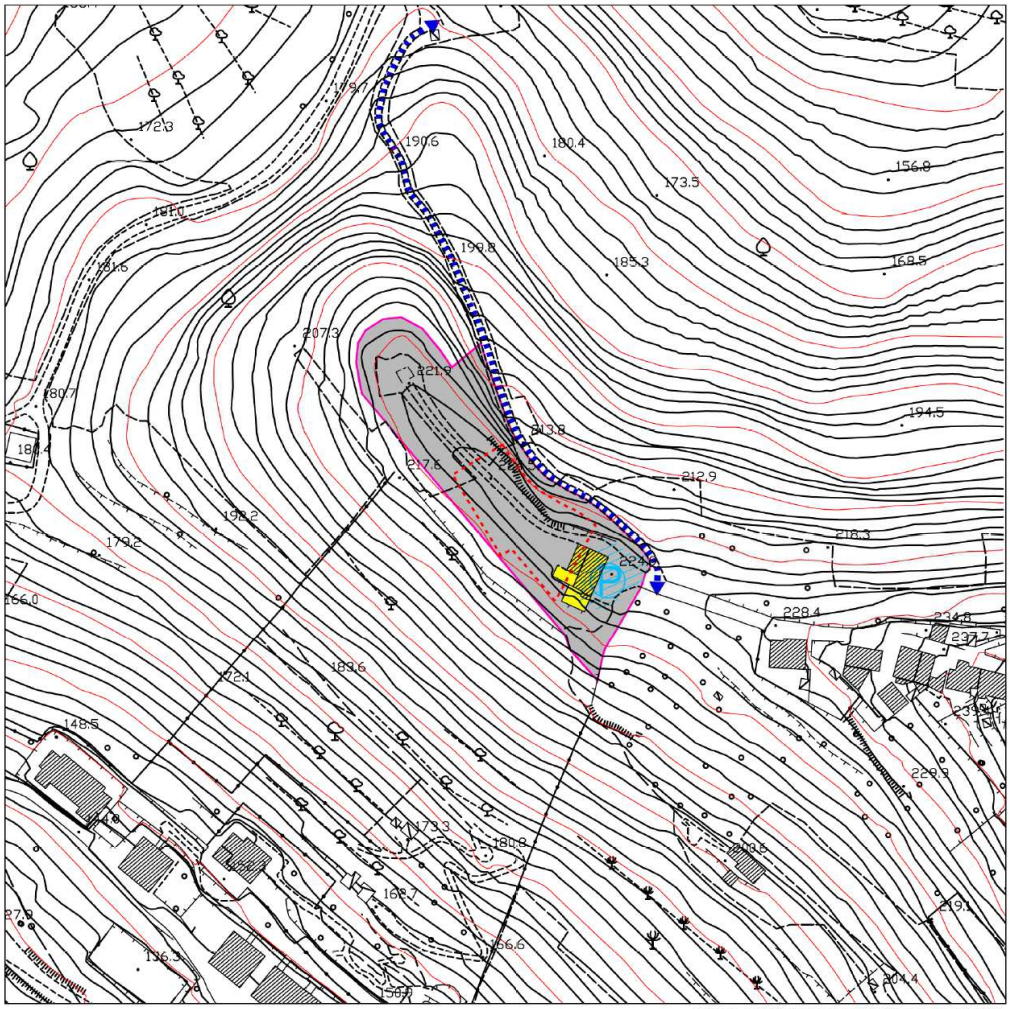
3.8 Utilizzazioni compatibili
abitazioni ordinarie;

1 Fattibilità urbanistica e paesistica

- realizzazione di un'area a parcheggio pubblico e per la viabilità nella parte orientale dell'ambito anche per consentire l'inversione di marcia, a integrazione di quello previsto nell'ambito 30.Ri;
- recupero, per una fruizione pedonale, della strada di San Carl, con contestuale messa in sicurezza della scarpata a monte della stessa;
- valutazione di inserimento paesistico dell'intervento, soprattutto in relazione con il centro storico di Gavorrano;
- ricorso prevalentemente a materiali naturali (pietra, legno), con possibile inserimento di elementi e materiali contemporanei;
- valutazione di inserimento, paesistico dell'intervento, soprattutto in relazione al centro storico di Gavorrano, in coerenza con l'invariante di cui all'articolo 44, comma 2, primo e secondo alinea. La verifica deve essere integrata da foto simulazioni che dimostrino la non interferenza con il centro storico;
- nelle aree interessate dalla presenza del bosco, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni: non è ammessa la nuova edificazione; la realizzazione degli spazi di sosta deve essere effettuata escludendo opere di impermeabilizzazione del terreno; i percorsi pedonali devono utilizzare i tracciati esistenti; i percorsi pedonali e gli spazi di sosta devono essere progettati escludendo la posa di qualsiasi materiale che vari la morfologia dei terreni e che alteri lo stato dei luoghi; devono essere salvaguardate le specie arboree e arbustive presenti;
- le trasformazioni sono subordinate alla risoluzione delle problematiche riguardanti il sistema idrico integrato da attuarsi prima o contestualmente all'attuazione degli interventi. In particolare deve essere potenziata la rete idrica locale.

Criteri orientativi per la realizzazione dei quartieri:

- promozione della diffusione di impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili con particolare riferimento alla fonte eolica, alle biomasse e alla fonte termica solare e fotovoltaica;
- rete duale per l'approvvigionamento idrico con serbatoi centralizzati per l'acqua piovana.



Base: aerofotogrammetria in scala 1:2.000

ambito assoggettato a progettazione unitaria

Assetto funzionale

- piazza o spazio pubblico
- parcheggio pubblico
- parcheggio pertinenziale
- area verde attrezzata
- impianto sportivo

Assetto dell'accessibilità

- collegamento
- connessione pedonale e ciclabile
- accesso carrabile principale

Assetto urbanistico

- area da cedere al comune
- restauro o risanamento conservativo
- demolizione dei volumi
- area di concentrazione volumetrica
- allineamento principale degli edifici

Mitigazione paesistica

- filare alberato
- fascia a verde
- alberatura ad alto fusto
- modellazione del terreno

3 Fattibilità geologica

L'area di previsione deriva da una pericolosità idraulica bassa, geomorfologica media (P.2g), caratterizzata dalla pendenza dei versanti e dalla presenza di discontinuità strutturali del substrato. Secondo le previsioni si assegna una Fattibilità Condizionata (F.3g). In fase attuativa devono essere eseguite indagini sulla stabilità del versante in relazione all'assetto strutturale delle formazioni costituenti il substrato finalizzate alla dimostrazione dell'assenza di instabilità ed alla preventiva realizzazione di eventuali interventi di messa in sicurezza; sono inoltre da eseguire indagini geognostiche finalizzate alla definizione dello spessore del terreno coinvolto nel fenomeno strutturale ed alla parametrizzazione geotecnica dei litotipi presenti.