

# COMUNE DI GAVORRANO

## PROVINCIA DI GROSSETO

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 12 del 25/02/2012

Adunanza ordinaria di prima convocazione - Seduta Pubblica

=====

OGGETTO:

ADOZIONE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO SCHEDA DI AMBITO N-28 RI

=====

L'anno DUEMILADODICI e questo giorno VENTICINQUE del mese di FEBBRAIO alle ore 09:40 nella sala delle adunanze della Sede Comunale, è riunito il Consiglio Comunale convocato nelle forme di legge.

Presiede l'adunanza il Sindaco, Sig. BORGHI MASSIMO.

All'appello risultano:

BORGHI MASSIMO	Sindaco	Presente
GIUSTI MAURO	Consigliere	Presente
IACOMELLI ELISABETTA	Consigliere	Presente
MURZI ALESSIO	Consigliere	Presente
MENALE NICOLA	Consigliere	Presente
BARBI GABRIELE	Consigliere	Assente
ROGHI STEFANO	Consigliere	Presente
BIONDI ANDREA	Consigliere	Presente
MELILLO ANTONIO	Consigliere	Presente
MONDEI FRANCESCA	Consigliere	Presente
QUERCI GIULIO	Consigliere	Presente
DI MASSA JURIJ	Consigliere	Presente
TUTINI ESTER	Consigliere	Assente

(totale: presenti          11, assenti                                  2)  
Scrutatori: , ,

Assiste il Segretario Generale PIREDDU DOTT.SSA ROBERTA incaricato della redazione del verbale.

Constatato il numero legale degli intervenuti, il Sindaco dichiara aperta l'adunanza ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

Il Sindaco illustra l'argomento;

Non essendoci interventi,

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

### **PREMESSO CHE:**

- con delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 11/08/2006 è stato approvato il Piano strutturale del Comune di Gavorrano;
- con delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 22/04/2009 è stato approvato il Regolamento Urbanistico del Comune di Gavorrano, nella quale venivano approvate e schede di ambito di attuazione del R.U;

**PRESO ATTO** della proposta di variante alla scheda presentata dal sig Piero Cartellone in data 27/12/2011 a nome dei proprietari delle aree interessate della necessità di apportare modifica alla scheda del regolamento urbanistico n° 28 RI nell'ambito dell'abitato di Filare di Gavorrano con la proposta di realizzazione di struttura mista ricettiva residenziale;

**VERIFICATE** le previsioni dimensionali del Piano Strutturale;

**VERIFICATE** le schede riassuntive del Regolamento Urbanistico di cui all'Art.95 delle norme di attuazione;

**RITENUTO** di poter condividere il contenuto della proposta citata, salvo eventuali correzioni formali che si vorranno o dovranno apportare al fine della futura approvazione;

**VISTA** la relazione redatta dall'arch. Massimo Padellini, allegata alla presente delibera;

**VISTA** la relazione redatta dall'Arch. Massimo Padellini di esclusione della variante alla Valutazione Integrata come previsto dall'articolo 14 della legge regionale 1/2005;

**PRESO ATTO** che, ai sensi dell'articolo 5, comma 4 della legge regionale 12 febbraio 2010 n. 10, il presente piano non è soggetto a valutazione ambientale strategica né a verifica di assoggettabilità poiché lo stesso Regolamento è stato oggetto di valutazione dei profili ambientali;

**VISTA** la legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1;

**ACQUISITI** i pareri ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D. Lgs. n. 267/2000;

**RITENUTA** valida, per contenuti e finalità, la proposta;

Con votazione palese espressa per alzata di mano a norma di legge e conclusasi con n. 10 voti favorevoli e l'astensione dal voto del consigliere Di Massa;

**DELIBERA**

1. **di adottare** la variazione della scheda n°28 Ri allegata alla presente delibera;
2. **di fare proprio** i contenuti delle relazioni dell'ufficio Urbanistica allegate alla presente delibera evidenziando che le condizioni contenute nella predetta istruttoria assumono carattere prescrittivo;
3. **di trasmettere** la presente deliberazione di adozione e copia della variante in oggetto alla Provincia,
4. **di procedere** al deposito ed alla pubblicazione della presente delibera per la durata di quarantacinque giorni consecutivi, durante i quali chiunque avra' la facolta' di prenderne visione;
5. **di dare notizia** del suddetto deposito mediante pubblicazione di apposito avviso sul Burt ai sensi del comma 3, dell'articolo 69, della legge regionale 1/2005;

Con ulteriore votazione riportante n. 10 voti favorevoli e l'astensione dal voto del consigliere Di Massa dichiara il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs n.267/2000.

MP

**COMUNE DI GAVORRANO**  
(Provincia di Grosseto)  
Ufficio Urbanistica

**Variante al Regolamento Urbanistico**

variante urbanistica ai sensi della l. r. 1/05 relativa alla scheda di ambito del Regolamento Urbanistico n°28 RI Via Pascoli – Località Filare di Gavorrano

**RELAZIONE**

architetto Massimo Padellini

**DESCRIZIONE DELLA VARIANTE E INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO INTERESSATO**

La presente relazione accompagna la variante al regolamento urbanistico scheda di ambito, n°28RI relativa all'abitato di Filare di Gavorrano.

Con questa variante l'Amministrazione comunale si prefigge lo scopo di modificare la scheda di ambito n° 28 RI di attuazione al Regolamento Urbanistico che attualmente prevede una destinazione interamente residenziale (n°7 unità residenziali oltre a quella esistente) prevedendo una destinazione mista residenziale - ricettiva prevedendo la realizzazione di n°3 unità immobiliari oltre a quella esistente, più una struttura ricettiva definita "Kinderheim" riconducibile a casa ferie per bimbi e ragazzi di età entro i 14 anni.

La proposta di variante urbanistica al vigente regolamento urbanistico, "inversa" rispetto alla consuetudine e permette la possibilità di dotare il territorio comunale di un interessante struttura a servizio della cittadinanza e delle famiglie.

**1 QUADRO URBANISTICO DI RIFERIMENTO**

Legge urbanistica regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e relativa circolare esplicativa

La Legge urbanistica regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e successive modificazioni, e relativa circolare, approvata con delibera di Giunta regionale n. 28 del 21/02/2005, recante

indicazioni per la prima applicazione della legge stessa, consente di procedere alla redazione della variante urbanistica per l'ambito precedentemente definito e rappresentato nell'allegato elaborato progettuale.

#### **Piano di indirizzo territoriale regionale**

In riferimento alla tipologia della presente variante urbanistica essenzialmente legata ad un ambito limitato e definito del territorio comunale, non sono riscontrabili specifici riferimenti all'interno del Piano di indirizzo territoriale.

#### **Piano territoriale di coordinamento provinciale**

Ragionando ancora nell'ottica di una variante urbanistica fortemente limitata e localizzata all'interno del territorio comunale, può facilmente essere verificata la conformità con quanto prescritto al Capo III del Piano Territoriale di Coordinamento.

#### **Piano strutturale**

La fattibilità della variazione deve essere verificata con le previsioni dimensionale del Piano Strutturale, e non deve comportare variazioni allo strumento programmatico generale.

La destinazione ricettiva non è esclusa per l'Utoe Filare di Gavorrano, la variazione richiesta risulta compatibile e risolta con la variazione della scheda citata.

Nel quadro riferito alle previsioni ricettive le previsioni del Piano Strutturale indicano per l'ambito di Gavorrano una previsione urbanistica di 300 posti letto complessivi, di cui 275 compresi nel presente regolamento urbanistico, (articolo 95 delle norme ru) la presente variante inserirà i 25 posti letto previsti nel piano strutturale all'interno del Regolamento Urbanistico.

In merito all'esatta classificazione della struttura prevista la definizione del Kinderheim riporta: " Il Kinderheim è una casa vacanza pensata per i bambini, queste strutture danno la possibilità ai genitori di scegliere un posto accogliente e familiare in montagna, al mare ed in campagna dove far trascorrere ai propri figli il periodo delle vacanze estive offrendo ai bambini la possibilità di svolgere all'interno delle strutture attività di vario genere: dallo sport ai laboratori creativi."

Risulta chiaro il beneficio in termini di servizio che la struttura può offrire, anche in previsione di poter accogliere all'interno della struttura bambini con particolari problematiche comportamentali e fisiche seppure autosufficienti, in maniera da favorire il loro inserimento ed integrazione con coetanei, ricoprendo quindi un importante servizio socio pedagogico.

L'attività sopradescritta può essere inquadrata fra quelle descritte fra le categorie della legge 42/2000 riconducibili alle strutture ricettive (alberghi, case per ferie) così come evidenziato precedentemente.

#### **Regolamento Urbanistico**

Nel quadro relativo al dimensionamento della destinazione residenziale dovranno essere “tolte” quattro unità abitative, incrementando così il numero delle stesse che dovranno essere previste all’interno dei futuri regolamenti urbanistici in attuazione delle previsioni del piano strutturale.

#### ***Sistema dei vincoli sovraordinati***

L’ambito territoriale oggetto della presente variante urbanistica presenta e presenterà nella variante proposta una pericolosità idraulica e geomorfologia bassa, caratterizzata da assenza di particolari problematiche, secondo le previsioni si assegna una fattibilità con normali vincoli, in fase attuativa dovranno essere eseguite indagini geognostiche finalizzate alla determinazione dello spessore del terreno di copertura ed alla parametrizzazione litotecnica dei litotipi presenti.

#### **Caratteristica della variante proposta**

Per una migliore lettura delle caratteristiche della variante oggetto della presente relazione vengono allegate alla presente relazione, la scheda di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico e la scheda variata.



COMUNE DI GAVORRANO  
PROVINCIA DI GROSSETO

*Ufficio Urbanistica*

*VERIFICHE E MOTIVAZIONI DI CUI ALL'ARTICOLO 14 DELLA LEGGE REGIONALE  
3 GENNAIO 2005 N. 1*

*architetto Massimo Padellini*

*In coerenza con quanto previsto dall'articolo 14 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1, Norme per il governo del territorio, e dall'articolo 11 del Regolamento d'attuazione dell'articolo 11, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 in materia di valutazione integrata, decreto del presidente della giunta regionale 9 febbraio 2007 n 4/R, la presente variante è esclusa dalla valutazione integrata. A tal fine si specifica quanto segue:*

- *l'area interessata dalla variante è di modeste dimensioni, e si limita a cambiare parzialmente la destinazione urbanistica dell'area stessa;*
- *l'area si trova all'interno di un centro abitato, ed è individuata come "tessuto consolidato" dal Piano strutturale approvato e sottoposto a valutazione ambientale;*
- *la variante non incide sulle risorse essenziali del territorio, così come definite dall'articolo 3 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1, non intervenendo sugli indici e sui parametri vigenti;*
- *la variante non costituisce quadro di riferimento per altre attività o progetti trattandosi di intervento isolato e di minime dimensioni;*
- *la variante non rientra in nessuna delle casistiche previste dall'articolo 11, comma 4 del Regolamento d'attuazione, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 in materia di valutazione integrata, decreto del presidente della giunta regionale 9 febbraio 2007 n 4/R.*



TESTO UNICO DELLE LEGGI SULL'ORDINAMENTO DEGLI ENTI LOCALI  
(Articolo 49, comma 1 del D.lgs. 267/2000)

Servizio/Ufficio Proponente: PIANIFICAZIONE E URBANISTICA  
Proposta N° 2012/7

Oggetto: ADOZIONE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO SCHEDA DI AMBITO N-28 RI

---

SETTORE: POLITICHE ED ECONOMIA DEL TERRITORIO

1) PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Favorevole       Contrario

.....  
.....

Gavorrano li, 17/02/2012

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
F.to PADELLINI ARCH. MASSIMO

---

COMUNE DI GAVORRANO  
**PROVINCIA DI GROSSETO**

=====

Firmato all'originale:

IL PRESIDENTE

Sig. Sindaco Massimo Borghi

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott.ssa Roberta Pireddu

=====

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Certificasi dal sottoscritto Messo Comunale che copia della presente deliberazione:

E' stata affissa all'Albo Pretorio *on line* del Comune il giorno \_\_\_\_\_ per la prescritta pubblicazione e  
vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Gavorrano, li \_\_\_\_\_

Firmato all'originale

IL MESSO COMUNALE

\_\_\_\_\_

=====

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che la su estesa deliberazione:

è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3, T.U.E.L. 18.8.2000, n. 267, per il decorso di DIECI  
giorni dalla sua pubblicazione all'albo pretorio.

Gavorrano, li \_\_\_\_\_

Firmato all'originale

IL SEGRETARIO GENERALE

\_\_\_\_\_

=====

Copia conforme all'originale, in carta libera, per uso amministrativo.

Dal Municipio, li .....

IL SEGRETARIO GENERALE

=====

Alla cortese attenzione dell'Arch. Padellini  
Responsabile settore Pianificazione del Territorio  
Comune di Gavorrano

Documento preliminare per Verifica di assoggettabilità a VAS proposta di Variante al RU, scheda 28.Ri località Filare di Gavorrano; soggetto proponente sig. Cartillone Piero

In riferimento alla Variante Scheda Regolamento Urbanistico del Comune di Gavorrano n. 28 ri, adottata dal Comune di Gavorrano con delibera del CC n. 12 del 25/02/2012 in seguito ad istanza del proponente sig. Piero Cartillone, gli Enti Sovraordinati (Provincia di Grosseto e Regione Toscana) hanno espresso parere di competenza.

In entrambe le note (prot. 100042 del 02/07/2012 Provincia di Grosseto; 242690/n.60.30 del 06/09/2012 Regione Toscana) si suggerisce per la variante in questione di procedere con la Verifica di Assoggettabilità a VAS e nel caso affermativo di procedere con la successiva attivazione, secondo quanto disposto dalla vigente disciplina in materia ed in particolare dall'art. 22 della L.R. 10/2010 e successive integrazioni.

In particolare si richiede al soggetto proponente la redazione di un documento preliminare che illustri il piano e che contenga le informazioni necessarie all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'All. 1 della LR 10/2010.

#### **OGGETTO DELLA VARIANTE**

Il sig. Cartillone ha intenzione di aprire e gestire con la propria famiglia una struttura ricettiva particolare, una "kinderheim" secondo il termine di lingua tedesca più adatto ad identificare con precisione la struttura, semplicisticamente assimilabile ad una casa per ferie per bimbi/ragazzi di età compresa normalmente entro i 14 anni.

Allo scopo aveva individuata l'area individuata dalla scheda di RU 28Ri, in località Filare di Gavorrano, dove la previsione urbanistica vigente prevede la realizzazione di n. 7 unità abitative ulteriori alla consistenza esistente (un fabbricato comprendente una unità immobiliare).

La richiesta è quindi "inversa" rispetto alla consuetudine, visto che nel caso specifico si chiede di variare la destinazione d'uso interamente residenziale attuale

per permettere nell'ambito una destinazione mista residenziale - ricettiva, prevedendo nel complesso n. 3 unità abitative (oltre all'esistente) per complessivi mq. 300 + esistente di s.u.l. e n. 25 posti letto a destinazione ricettiva per complessivi mq. 600 di s.u.l. .

#### **POSSIBILITA' DELLE VARIAZIONI ALL'INTERNO DELLE PREVISIONI DI R.U. E DI PAINO STRUTTURALE; LA SCHEDA ORIGINARIA E LA SCHEDA VARIATA**

La fattibilità della variazione deve essere verificata sia con le previsioni del RU che del Piano Strutturale.

La variazione deve essere conforme alle previsioni dimensionali del Piano strutturale di cui il Regolamento Urbanistico è attuazione nel tempo e non deve comportare variazioni allo strumento programmatico generale.

La destinazione ricettiva non è esclusa per l' UTOE di cui l'ambito in oggetto fa parte, quindi da questo punto di vista la variazione richiesta ci sembra compatibile e risolta con la correzione della scheda citata.

Nel Regolamento Urbanistico sono inoltre riportate all'art. 95 schede riassuntive del dimensionamento del Regolamento Urbanistico e del Piano Strutturale.

1. Nel quadro relativo al dimensionamento della destinazione residenziale, dalle previsioni di Regolamento Urbanistico relativo al Filare vengono "tolte" quattro unità abitative, incrementando così il numero delle stesse che dovranno essere previste dai successivi e futuri Regolamenti Urbanistici in attuazione delle previsioni complessive di Paino Strutturale.
2. Nel quadro riferito alle previsioni ricettive, invece, le previsioni di Piano Strutturale indica per l'ambito di Gavorrano una previsione complessiva di 300 posti letto, di cui 275 compresi nel presente Regolamento Urbanistico. La variante quindi inserisce i 25 posti letto "disponibili" nelle previsioni di P.S. nel Regolamento Urbanistico.
3. Il "travaso" indicato ai punti precedenti, oltre a essere compatibile con il Piano Strutturale non entra in conflitto con eventuali richieste di altri cittadini ma bensì favorire l'offerta di servizi legati alla ricettività ed alla "vita pubblica" in generale.

Alleghiamo di seguito la scheda di Regolamento Urbanistico 28.Ri originaria e la stessa scheda con le variazioni adottate.

Scheda 28.Ri località Filare di Gavorrano

SCHEDA ESTRATTA DAL REGOLAMENTO  
URBANISTICO VIGENTE

1. Principali dati conoscitivi

1.1 Superficie territoriale.....3.900 mq

1.2 Utilizzazione attuale  
civile abitazione

1.3 Piano strutturale  
tessuto consolidato

1.4 Vincoli  
-

1.5 Patrimonio edilizio esistente

n.	tipologia	Sup. cop mq	n. di piani	manutenzione
1	edificio	150	2	medio
2	baracca	10	1	scarso
Superficie coperta (stima) 160 mq				
Volume esistente (stima) 990 mc				

1.6 Posizione dell'area  
fondovalle

1.7 Elementi di pregio  
muretto a secco

1.8 Elementi di disturbo  
-

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

2. Disposizioni generali

2.1 Descrizione e obiettivi dell'intervento  
consolidamento della frangia urbana con un intervento residenziale

2.2 Strumento di attuazione  
Progetto unitario

2.3 Categoria di intervento

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

3. Previsioni

3.1 Numero massimo di alloggi (oltre a quello esistente).....7

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.....0 mq

3.4 Numero minimo di posti auto privati .....14

3.5 Superficie di mitigazione paesistica .....900 mq

3.6 Massima superficie lorda di pavimento totale.....840 mq

3.7 Altezza massima consentita (n. di piani).....3

3.8 Utilizzazioni compatibili  
abitazioni ordinarie

*1 Fattibilità urbanistica e paesistica*

- L'intervento è subordinato all'adeguamento della strada d'accesso esistente e alla realizzazione di una nuova viabilità di collegamento con via Pascoli nella zona a Sud dell'ambito
- realizzazione complessiva di 8 alloggi (1 esistente e 7 nuovi)
- realizzazione di almeno due posti macchina per alloggio all'interno dell'ambito;
- demolizione di tutti i volumi esistenti e accorpamento in un nuovo volume;



Base: aerofotogrammetria in scala 1:2.000

— ambito assoggettato a progettazione unitaria

**Aspetto funzionale**

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

**Aspetto 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



*Fattibilità geologica*

L'area di previsione deriva da una pericolosità idraulica e geomorfologica bassa, caratterizzata da assenza di particolari problematiche. Secondo le previsioni si assegna una Fattibilità Con normali vincoli (F.2g). In fase attuativa devono essere eseguite indagini geognostiche finalizzate alla determinazione dello spessore del terreno di copertura ed alla parametrizzazione litotecnica dei litotipi presenti.

Scheda 28.Ri località Filare di Gavorrano

SCHEDA VARIATA

1. Principali dati conoscitivi

1.1 Superficie territoriale.....3.900 mq

1.2 Utilizzazione attuale  
civile abitazione

1.3 Piano strutturale  
tessuto consolidato

1.4 Vincoli  
-

1.5 Patrimonio edilizio esistente

n.	tipologia	Sup. cop mq	n. di piani	manutenzione
1	edificio	150	2	medio
2	baracca	10	1	scarso

Superficie coperta (stima) 160 mq

Volume esistente (stima) 990 mc

1.6 Posizione dell'area  
fondovalle

1.7 Elementi di pregio  
muretto a secco

1.8 Elementi di disturbo  
-

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

2. Disposizioni generali

2.1 Descrizione e obiettivi dell'intervento  
consolidamento della frangia urbana con un intervento residenziale

2.2 Strumento di attuazione  
Progetto unitario

2.3 Categoria di intervento

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

3. Previsioni

3.1 Numero massimo di alloggi (oltre a quello esistente) .....3

3.2 Numero massimo di posti letto .....0

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

3.4 Superficie minima da riservare a verde pubblico e parcheggio pubblico.....0 mq

3.5 Numero minimo di posti auto privati ..... 14

3.6 Superficie di mitigazione paesistica .....900 mq

3.7 Massima superficie lorda di pavimento uso residenziale .....300 mq + esistente

3.8 Massima superficie lorda di pavimento uso turistico ricettivo .....600 mq + esistente

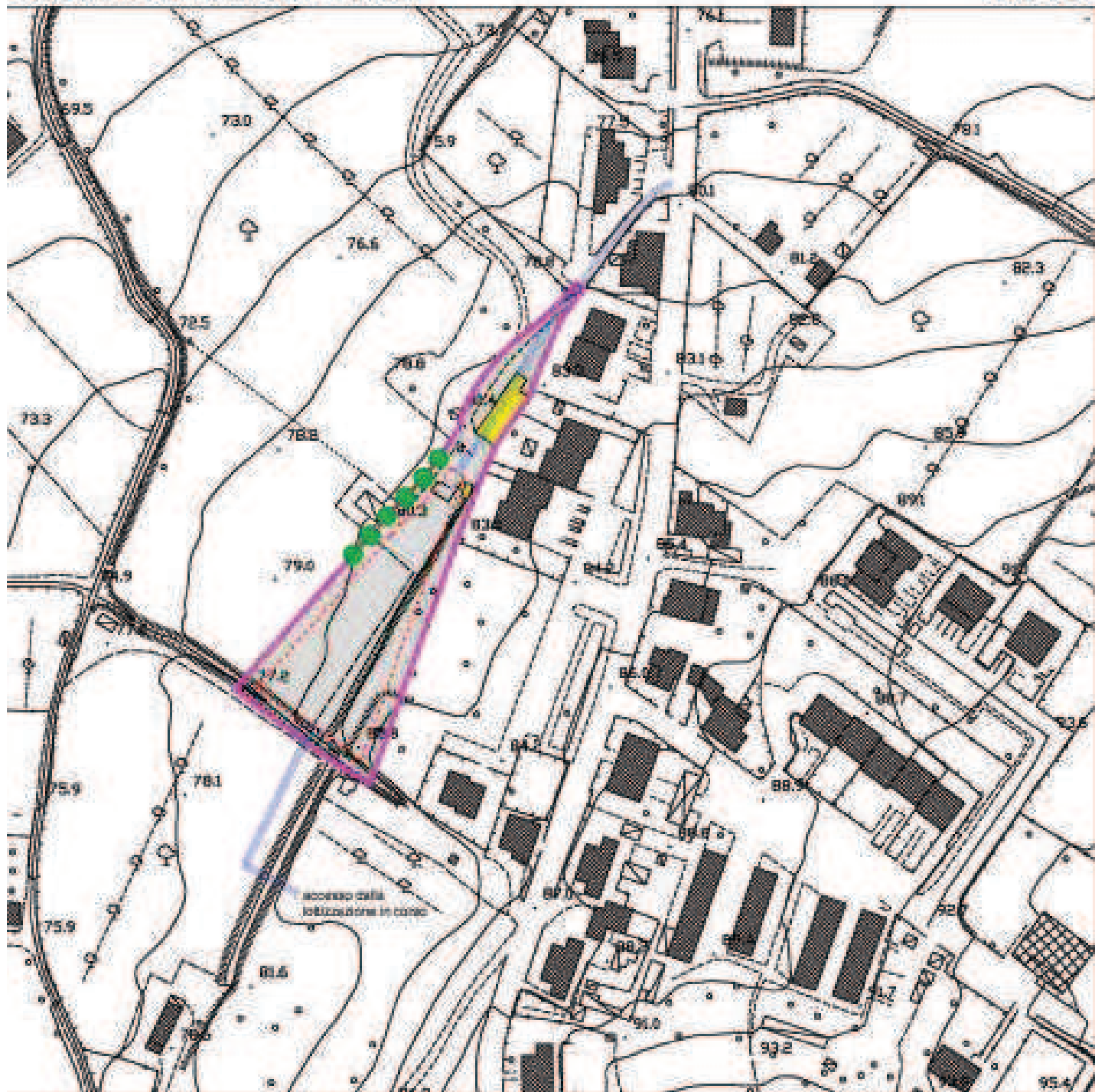
3.9 Altezza massima consentita (n. di piani) .....3

3.10 Utilizzazioni compatibili

abitazioni ordinarie

*1 Fattibilità urbanistica e paesistica*

- L'intervento è subordinato all'adeguamento della strada d'accesso esistente e alla realizzazione di una nuova viabilità di collegamento con via Pascoli nella zona a Sud dell'ambito
- realizzazione complessiva di 8 alloggi (1 esistente e 7 nuovi)
- realizzazione di almeno due posti macchina per alloggio all'interno dell'ambito;
- demolizione di tutti i volumi esistenti e accorpamento in un nuovo volume;






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

*Fattibilità geologica*

L'area di previsione deriva da una pericolosità idraulica e geomorfologica bassa, caratterizzata da assenza di particolari problematiche. Secondo le previsioni si assegna una Fattibilità Con normali vincoli (F.2g). In fase attuativa devono essere eseguite indagini geognostiche finalizzate alla determinazione dello spessore del terreno di copertura ed alla parametrizzazione litotecnica dei litotipi presenti.

## CARATTERISTICHE DELLA DESTINAZIONE D'USO DELLA STRUTTURA PROPOSTA

Come detto la richiesta del proponente è quella di realizzare una Kinderheim.

Riportando le definizioni che troviamo in siti specializzati nel proporre questo tipo di strutture, citiamo: *“Il Kinderheim è una casa vacanza pensata proprio per i bambini. Queste strutture danno la possibilità ai genitori di scegliere un posto accogliente e familiare, in montagna, al mare o in campagna dove far trascorrere ai propri bambini il periodo delle vacanze estive, o, perché no, anche un breve soggiorno invernale. I Kinderheim offrono spesso ai bambini anche la possibilità di svolgere attività di vario genere: dallo sport ai laboratori creativi. “.*

Sono strutture generalmente molto diffuse in nord Europa (da qui la definizione con parola di lingua tedesca), ma che all'oggi iniziano a diffondersi anche in Italia, dove ritroviamo comunque una certa offerta specifica.

Risulta abbastanza chiaro anche il beneficio in termini di servizio che la struttura può offrire: il soggiorno con coetanei in ambiente realizzato allo scopo ed articolato con servizi integrativi legati alla specificità di un territorio (attività legate alla cultura locale, all'eventuale interazione con la campagna e gli animali, alle attività sportive o comunque praticabili all'aria aperta) possono rappresentare indubbiamente esperienze importanti per la vita e la formazione dei giovani ospiti e motivo di sicurezza e tranquillità per i genitori, in molti casi impossibilitati per motivi lavorativi ad occuparsi in maniera adeguata dei figli durante parte del periodo di chiusura delle strutture scolastiche.

Inoltre è aperto ad accogliere bambini o ragazzi con particolari problematiche comportamentali o fisiche, seppure autosufficienti, in maniera da favorire il loro inserimento ed integrazione con coetanei e comunque con la collettività, ricoprendo quindi un importante servizio socio pedagogico.

Nonostante la specificità della struttura, ci sembra possa tranquillamente essere ricompresa tra le categorie prevista dalla vigente normativa regionale di settore, il “TESTO UNICO DELLE LEGGI REGIONALI IN MATERIA DI TURISMO”, L. R. n. 42 del 23/03/2000 (pubblicata sul B.U.R.T. n 15 del 03/04/2000, parte Prima , SEZIONE I ) e successivi regolamenti di attuazione “REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DEL TESTO UNICO DELLE LEGGI REGIONALI IN MATERIA DI TURISMO DI CUI ALLA LR 23 marzo 2000, n. 42., Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 18/R del 23.04.2001 (pubblicato sul B.U.R.T. n 14 del 03/05/2001, parte Prima, SEZIONE I ).

Nello specifico, la L.R. 42/2000 così definisce caratteristiche e specifiche degli Alberghi:

“Art. 26

*Alberghi. Sono alberghi le strutture ricettive, a gestione unitaria, aperte al pubblico che, ubicate in uno o più stabili o parti di stabili, forniscono alloggio e possono disporre di ristorante, bar e altri servizi accessori.”*

e della Casa per Ferie

“Art. 47

*Case per ferie e rifugi escursionistici . Sono case per ferie le strutture ricettive attrezzate per il soggiorno temporaneo, anche in forma autogestita, di persone o gruppi gestite al di fuori di normali canali commerciali, dai soggetti di cui all’articolo 51. Le case per ferie gestite da privati possono ospitare esclusivamente le categorie di persone indicate nell’autorizzazione, come previsto dall’articolo 53.*

*Art. 53 Norme particolari per l’autorizzazione di case per ferie, rifugi e bivacchi*

*1. Per le case per ferie, l’autorizzazione individua i soggetti cui la struttura é destinata.”*

La struttura in oggetto ha caratteristiche riferibili ad entrambe le categorie sopra indicate, con particolare riferimento alle Case per Ferie, nel caso comunque di strutture gestite da privati.

Comunque risulta riconducibile alle strutture ricettive come definito dalla legge regionale, e quindi possibile “attingere” dalle previsioni di posti letto/dimensionamento turistico ricettivo del Piano Strutturale, condizione che risultava vincolante per l’ammissibilità della Variante richiesta.

## **IMPATTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE DELLA VARIANTE ALLA SCHEDA IN OGGETTO**

Per la Variante al RU, scheda 28.Ri località Filare di Gavorrano, come detto gli Enti sovraordinati consigliano di perseguire la verifica di Assoggettabilità a VAS.

Occorre quindi analizzare la Variante Urbanistica proposta secondo quanto stabilito dalla L.R. 10/2010 ed in particolare secondo i criteri introdotti dall'**Allegato 1** della stessa legge “**Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi**”.

Di seguito quindi cercheremo quindi di procedere con l'analisi di cui sopra, e nel farlo seguiremo in modo puntuale i punti introdotti dall'allegato.



### *Caratteristiche della Variante*

- la variante della scheda in oggetto non comporta alcuna mutazione nella consistenza dell'area interessata né negli aspetti quantitativi complessivi della previsione urbanistica. La variazione proposta si riferisce alla destinazione d'uso prevista, da residenziale a turistico ricettiva. L'uso non continuativo nel tempo delle strutture turistiche rispetto alle strutture residenziali comporterà una probabile riduzione delle risorse ambientali necessarie.
- La dimensione comunque ridotta della previsione realizzativa legata alla variante e la citata consistenza complessiva di fatto invariata non comportano particolari influenze sul piano urbanistico a scala superiore (Regolamento Urbanistico) né sulle aree adiacenti sottoposte a Piani Attuativi di previsione od in corso di realizzazione.
- Sempre tenendo in considerazione come l'unica variante proposta rispetto a quanto all'oggi vigente e verificato (Scheda di R.U. Attuale) sia la variazione d'uso, possiamo ragionevolmente sostenere che l'uso ricettivo comporti un fabbisogno di risorse ambientali inferiori. I quattro appartamenti “tolti” considerando un numero di abitanti presunto di 16 persone ragionevolmente presenti nell'intero anno solare vengono “sostituiti” da una previsione massima di 25 posti letto raggiungibile ragionevolmente solo per periodi limitati e comunque certamente non estendibili all'intero anno solare. Valutando la circostanza dal punto di vista strettamente quantitativo, quindi, il consumo di risorse ambientali presunto è inferiore.
- Il consumo inferiore di risorse comporterà anche la probabile assenza di nuove problematiche di tipo ambientale legate alla nuova previsione. Basti pensare al sistema veicolare di accesso, senza dubbio ridotto rispetto all'utilizzo residenziale. La stessa gestione degli aspetti energetici, affrontati in maniera unitaria, permette scelte qualitativamente migliori e più efficaci, con conseguenti risparmi sia sui consumi che sulle emissioni.
- Nell'ottica della gestione unitaria degli aspetti energetici / veicolari / gestionali sarà possibile di conseguenza ottenere risultati migliori anche in termini di gestione dei rifiuti prodotti, sia in termini di riduzione del quantitativo complessivo sia in termini di loro riutilizzo o raccolta.

### *Caratteristiche degli impatti*

- L'impatto della variazione proposta rispetto a quanto già attualmente vigente è del tutto trascurabile: rimanendo pressoché invariati i parametri riferiti alla probabilità, durata e reversibilità degli impatti, occorre solamente considerare una loro probabile riduzione nella configurazione variata, dovuta ad un utilizzo non continuativo degli spazi previsti.

- Non si rilevano particolari incrementi di rischi connessi con la salute umana o con l'ambiente: sotto questo aspetto l'attività antropica di variante è sostanzialmente simile a quanto vigente.
- Non viene alterata la superficie dell'area normata, per cui non si prevedono variazioni nella estensione geografica degli impatti generati. La variazione d'uso e la destinazione prevista semmai possono piuttosto generare benefici di tipo sociale e nei rapporti con la comunità che gravita nell'area.
- Non si prevede alterazione dei livelli di vulnerabilità dell'area, sia sotto gli aspetti naturali che di qualità ambientale, vista la consistenza complessiva e l'uso degli spazi aperti pressochè invariati , nonché una presenza antropica di fatto analoga. Non sono previste attività nocive od inquinanti, né flussi legati alle attività tali da generare situazioni di rischio o di congestione delle strutture esistenti.
- La variazione prevista non comporta alterazioni su alcuna area o paesaggio protetto (l'area in esame non è vincolata né ha rapporti diretti con aree di specifico interesse ambientale).
- Le modifiche apportate non comportano alcun diverso impatto diretto od indiretto su specie faunistiche.

Detto quanto sopra ad illustrare le caratteristiche della Variante alla scheda di Regolamento Urbanistico ed i possibili impatti significativi sull'ambiente, chiediamo che l'Autorità Competente si esprima sull'assoggettabilità della Variante alla procedura di VAS, così da poter proseguire successivamente nell'iter amministrativo di approvazione della Variante proposta.