



# PIANO OPERATIVO

## Schede degli Ambiti di Trasformazione

*Sindaco:*

Andrea Biondi

*Giunta Comunale:*

Francesca Bargiacchi

Claudio Saragosa

Daniele Tonini

Stefania Ulivieri

*Responsabile del Procedimento:*

Massimo Padellini

*Garante dell'Informazione e della  
Partecipazione:*

Stefania Pepi

*Progettisti:*

Stefano Giommoni

Rita Monaci

Pietro Pettini

*Indagini geologiche:*

Sandro Ricci

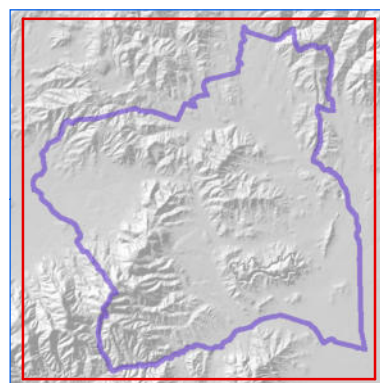
*Indagini idrauliche:*

Mario Di Felice

*Collaboratori:*

Giovanna Pessina

Riccardo Rossi



**Gavorrano-2.0**

Piano Strutturale Comunale - Piano Operativo Comunale

**PS**  
**PO**



## **Sommario Ambiti di trasformazione, art. 52 delle N.T.A.**

### **UTOE 1 – GAVORRANO, FILARE, RAVI.**

#### **AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA.**

- At.U 1.01 Gavorrano. Riqualificazione dell'identità urbana di piazza della Resistenza.
- At.U 1.02 Gavorrano. Area attrezzata per lo sport nel Parco urbano della Finoria.
- At.U 1.03 Filare. Recupero degli ex edifici minerari della testata di via L. Ariosto.
- At.U 1.04 Filare. Ricostruzione dell'edificio dell'ex dopolavoro minerario di via L. Ariosto.
- At.U 1.05 Filare. Area per parcheggi pubblici e privati in via T.Tasso.

#### **AMBITI DI TRASFORMAZIONE RURALE.**

- At.R 1.01 Podere Inferno. Nuova struttura ricettiva per il turismo all'aria aperta.
- At.R 1.02 Le Valli di Filare. Nuovo villaggio turistico.
- At.R 1.03 Gavorrano. Recupero dei magazzini comunali per area sosta camper.
- At.R 1.04 La Finoria. Potenziamento della struttura ricettiva comunale Camping La Finoria.

### **UTOE 2 – CALDANA.**

#### **AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA.**

- At.U 2.01 Caldana. Parcheggio pubblico e terrazza belvedere sul bastione nord delle mura.
- At.U 2.02 Caldana. Completamento e ridisegno del margine urbano sulla via degli Orti.

### **UTOE 3 – GIUNCARICO.**

#### **AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA.**

- At.U 3.01 Giuncarico. Percorso belvedere lungo la via di Fonte Lunga.

## **UTOE 4 – BAGNO DI GAVORRANO, SAN GIUSEPPE.**

### **AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA.**

- At.U 4.01 Bagno di Gavorrano. Completamento e riorganizzazione area ex lottizzazione La Fiesolana.
- At.U 4.02 Bagno di Gavorrano. Completamento edilizio e infrastrutturale sul margine urbano di via XXV Aprile.
- At.U 4.03 Bagno di Gavorrano. Riqualificazione e potenziamento delle funzioni del parco pubblico.
- At.U 4.04 Bagno di Gavorrano. Nuovo polo scolastico.
- At.U 4.05 Bagno di Gavorrano. Riuso del complesso delle ex scuole elementari di via G. Marconi e riqualificazione dell'area "delle baracche".
- At.U 4.06 San Giuseppe. Completamento dell'area produttiva artigianale.
- At.U 4.07 San Giuseppe. Nuova stazione di rifornimento carburanti.

### **AMBITI DI TRASFORMAZIONE RURALE.**

- At.r 4.01 Il Pelagone. Ampliamento e potenziamento del complesso turistico Il Pelagone.

## **UTOE 5 – POTASSA, BIVIO RAVI, GRILLI.**

### **AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA.**

- At.U 5.01 Potassa. Recupero delle strutture dell'ex consorzio agrario con funzioni di polo delle eccellenze del territorio.
- At.U 5.02 Bivio Ravi. Completamento dell'intervento edilizio sul margine urbano di via G. Rossini.
- At.U 5.03 Basse di Caldana. Piattaforma ecologica per il conferimento e la differenziazione dei rifiuti urbani.
- At.U 5.04 Grilli. Completamento dell'intervento edilizio sul margine urbano di via Grosseto.
- At.U 5.05 Grilli Riqualificazione dell'area e potenziamento dei servizi per la salute della persona su via delle Strette.
- At.U 5.06 Grilli. Nuova struttura ricettiva per il turismo all'aria aperta.

*Nell'UTOE 6 – CASTELLACCIA, CASTEANI non sono previsti ambiti di trasformazione.*

# **UTOE 1 – GAVORRANO, FILARE, RAVI.**

## **AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA.**

- At.U 1.01 Gavorrano. Riqualificazione dell'identità urbana di piazza della Resistenza.
- At.U 1.02 Gavorrano. Area attrezzata per lo sport nel Parco urbano della Finoria.
- At.U 1.03 Filare. Recupero degli ex edifici minerari della testata di via L. Ariosto.
- At.U 1.04 Filare. Ricostruzione dell'edificio dell'ex dopolavoro minerario di via L. Ariosto.
- At.U 1.05 Filare. Area per parcheggi pubblici e privati in via T. Tasso.

## **AMBITI DI TRASFORMAZIONE RURALE.**

- At.R 1.01 Podere Inferno. Nuova struttura ricettiva per il turismo all'aria aperta.
- At.R 1.02 Le Valli di Filare. Nuovo villaggio turistico.
- At.R 1.03 Gavorrano. Recupero dei magazzini comunali per area sosta camper.
- At.R 1.04 La Finoria. Potenziamento della struttura ricettiva comunale Camping La Finoria.

# At.U 1.01

Gavorrano. Riqualificazione dell'identità urbana di piazza della Resistenza



## **At.U 1.01 Gavorrano. Riqualificazione dell'identità urbana di piazza della Resistenza.**

### Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è quello di conferire centralità urbana e funzionale all'area di piazza della Resistenza attraverso la realizzazione di opere di arredo degli spazi aperti in superficie e di razionalizzare le forme di accesso al centro storico di Gavorrano con la realizzazione di un sistema integrato di parcheggi pubblici e privati.

### Parametri urbanistici e destinazioni d'uso.

St: mq 3.598

SE: mq 1.200 destinazione di box auto privati coperti.  
(non incide sulla capacità insediativa del P.S.)

### Strumento attuativo.

Gli interventi sono attuabili attraverso l'approvazione di un progetto di opera pubblica e nelle forme del partenariato pubblico privato previste dal D.Lgs. n. 50/2016.

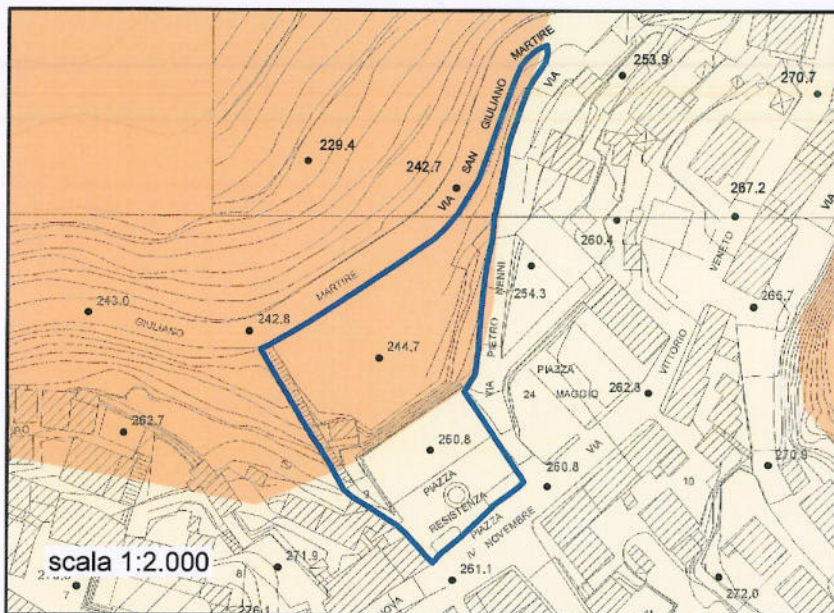
### Opere ed attrezzature pubbliche.

- Riorganizzazione del parcheggio in superficie con l'introduzione di alberature a separazione delle corsie degli stalli di sosta, di pavimentazioni ed arredi per favorire l'uso pubblico del belvedere panoramico.
- Nuovi spazi a parcheggio pubblico e a verde pubblico organizzati su livelli con quote diverse e con accesso laterale dalla via P. Nenni.
- Ristrutturazione della scalinata pubblica che collega la via Martire San Giuliano con la piazza della Resistenza.
- Pensilina per la sosta del trasporto pubblico locale.

### Condizioni specifiche.

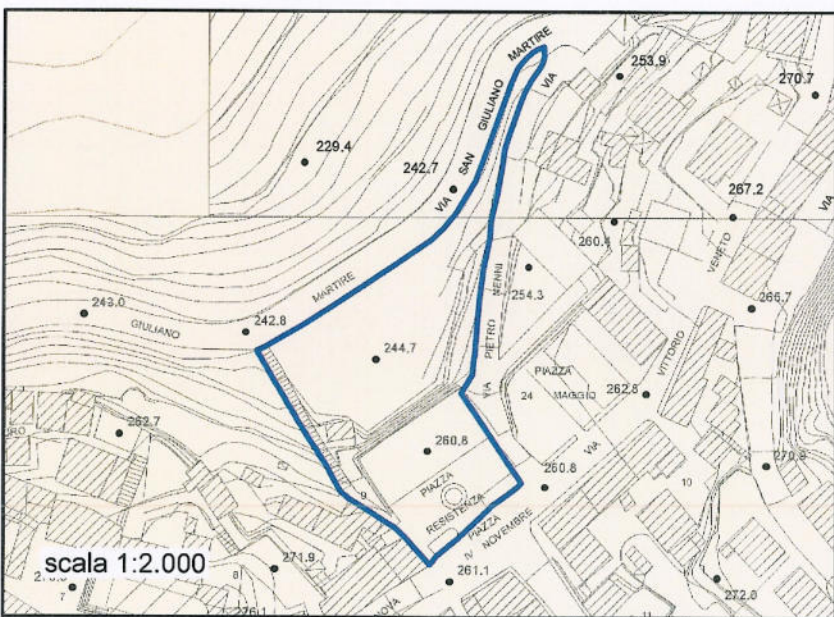
- Dovranno essere realizzate idonee schermature vegetali e opere di inserimento paesaggistico delle strutture del parcheggio a più livelli per non alterare la percezione estetica del centro storico di Gavorrano dai punti di osservazione posti a valle dello stesso.

# At.U. 1.01 Gavorrano. Riquilificazione dell'entità urbana di piazza della Resistenza.



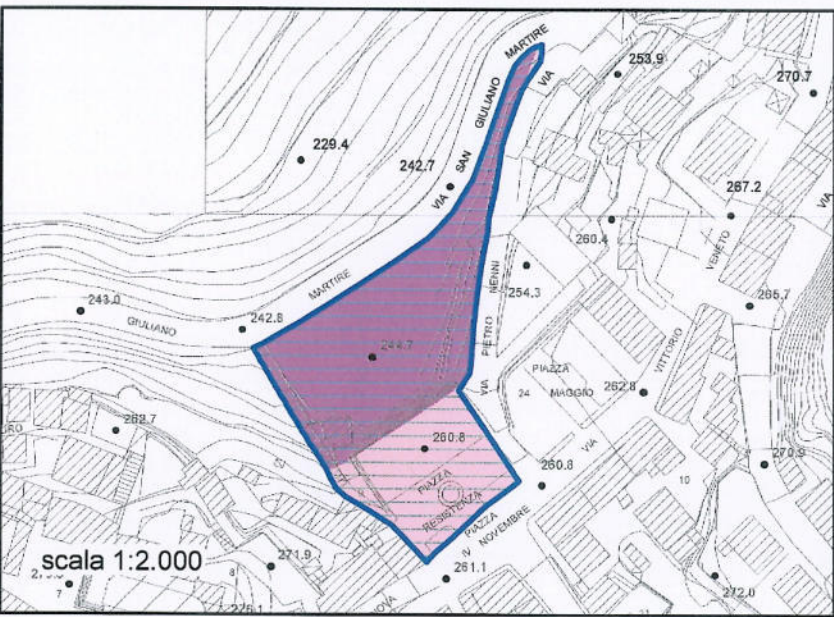
## CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- Pg1 - BASSA
- Pg2 - MEDIA
- Pg3 - ELEVATA
- Pg4 - MOLTO ELEVATA



## CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

- Pi1 - BASSA
- Pi2 - MEDIA
- Pi3 - ELEVATA
- Pi4 - MOLTO ELEVATA
- Area idrica o Reticolo idrografico
- Tratto tombato
- Tutela di 10 metri dai corsi d'acqua (Art.3 LR 41/2018)



## CLASSI DI FATTIBILITA'

- F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni**
- di carattere geologico (F.1g)
  - di carattere idraulico (F.1i)
- F.2 Fattibilità con normali vincoli**
- di carattere geologico (F.2g)
  - di carattere idraulico (F.2i)
- F.3 Fattibilità condizionata**
- di carattere geologico (F.3g)
  - di carattere idraulico (F.3i)
- F.4 Fattibilità limitata**
- di carattere geologico (F.4g)
  - di carattere idraulico (F.4i)



### **Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità geologica elevata (G.3)

Pericolosità idraulica bassa (I.1)

### **Fattibilità assegnate**

#### **CLASSE 2** di Fattibilità geologica (F.2g).

Le condizioni di attuazione sono indicate nelle specifiche indagini da eseguire a livello edificatorio seguendo le direttive del DPGR n°36/R/2009 e del D.M. 14/01/2008. Gli interventi non dovranno modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

#### **CLASSE 3** di Fattibilità geologica (F.3g).

La realizzazione di interventi di nuova edificazione e nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di sicurezza. Gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti; non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni; consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. In presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed approvati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto. L'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, sono certificati. Possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo dell'attività edilizia.

#### **CLASSE 1** di Fattibilità idraulica (F.1i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico.

# At.U 1.02

Gavorrano. Area attrezzata per lo sport nel parco urbano della Finoria



**At.U 1.02 Gavorrano. Area attrezzata per lo sport nel parco urbano della Finoria.**

Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è la riqualificazione delle aree pubbliche poste lungo la via della Finoria per qualificare le funzioni collettive del parco urbano attraverso la realizzazione di un impianto per la pratica della mountain bike.

La esecuzione degli interventi potrà essere connessa alle previsioni di potenziamento della vicina struttura ricettiva Camping La Finoria.

Parametri urbanistici e destinazioni d'uso.

St: mq 6.561

SE: mq 200 destinazione commerciale per pubblici esercizi e di vicinato.  
(incide sulla capacità insediativa del P.S. nella categoria della nuova edificazione)

Strumento attuativo.

Gli interventi sono attuabili attraverso l'approvazione di un progetto di opera pubblica e nelle forme del partenariato pubblico privato previste dal D.Lgs. n. 50/2016.

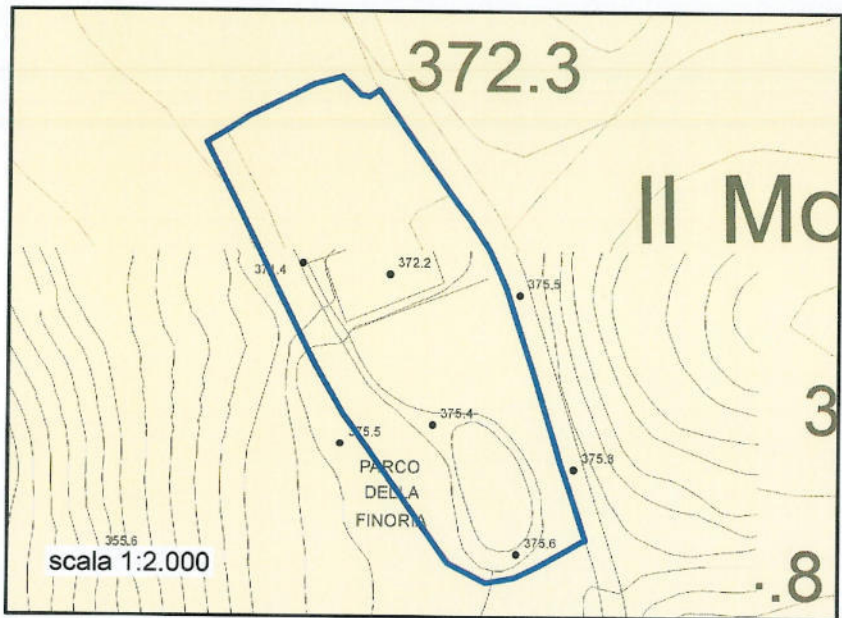
Opere ed attrezzature pubbliche.

- Realizzazione di un parcheggio pubblico posto lungo la via della Finoria per almeno mq 500.

Condizioni specifiche.

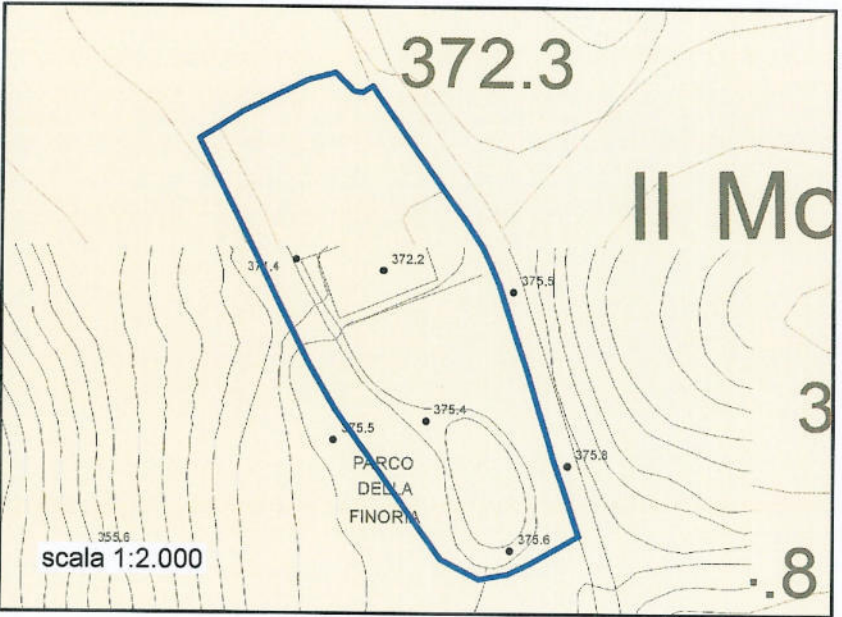
- La realizzazione dei percorsi ciclabili, delle aree ad essi connessi e la sistemazione dei suoli dovranno essere realizzati con manti tali da non ostacolare la capacità filtrante delle acque meteoriche nei suoli medesimi.
- Dovranno essere eseguiti interventi di manutenzione ambientale e forestale delle alberature presenti all'interno dell'ambito.
- Il manufatto per le attività commerciali e di servizio dovrà essere localizzato nelle aree più prossime all'accesso del Parco pubblico della Finoria e dovrà svilupparsi su un solo piano.

At.U. 1.02 Gavorrano. Area attrezzata per lo sport nel Parco urbano della Finoria.



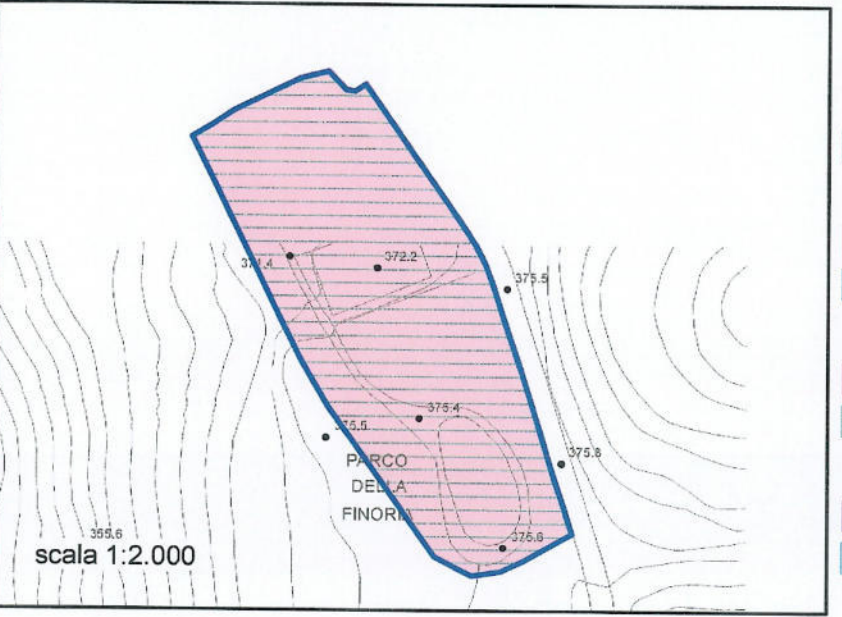
CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- Pg1 - BASSA
- Pg2 - MEDIA
- Pg3 - ELEVATA
- Pg4 - MOLTO ELEVATA



CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

- Pi1 - BASSA
- Pi2 - MEDIA
- Pi3 - ELEVATA
- Pi4 - MOLTO ELEVATA
- Area idrica o Reticolo idrografico
- Tratto tombato
- Tutela di 10 metri dai corsi d'acqua (Art.3 LR 41/2018)



CLASSI DI FATTIBILITA'

- F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni
  - di carattere geologico (F.1g)
  - di carattere idraulico (F.1i)
- F.2 Fattibilità con normali vincoli
  - di carattere geologico (F.2g)
  - di carattere idraulico (F.2i)
- F.3 Fattibilità condizionata
  - di carattere geologico (F.3g)
  - di carattere idraulico (F.3i)
- F.4 Fattibilità limitata
  - di carattere geologico (F.4g)
  - di carattere idraulico (F.4i)

### **Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità idraulica bassa (I.1)

### **Fattibilità assegnate**

**CLASSE 2** di Fattibilità geologica (F.2g).

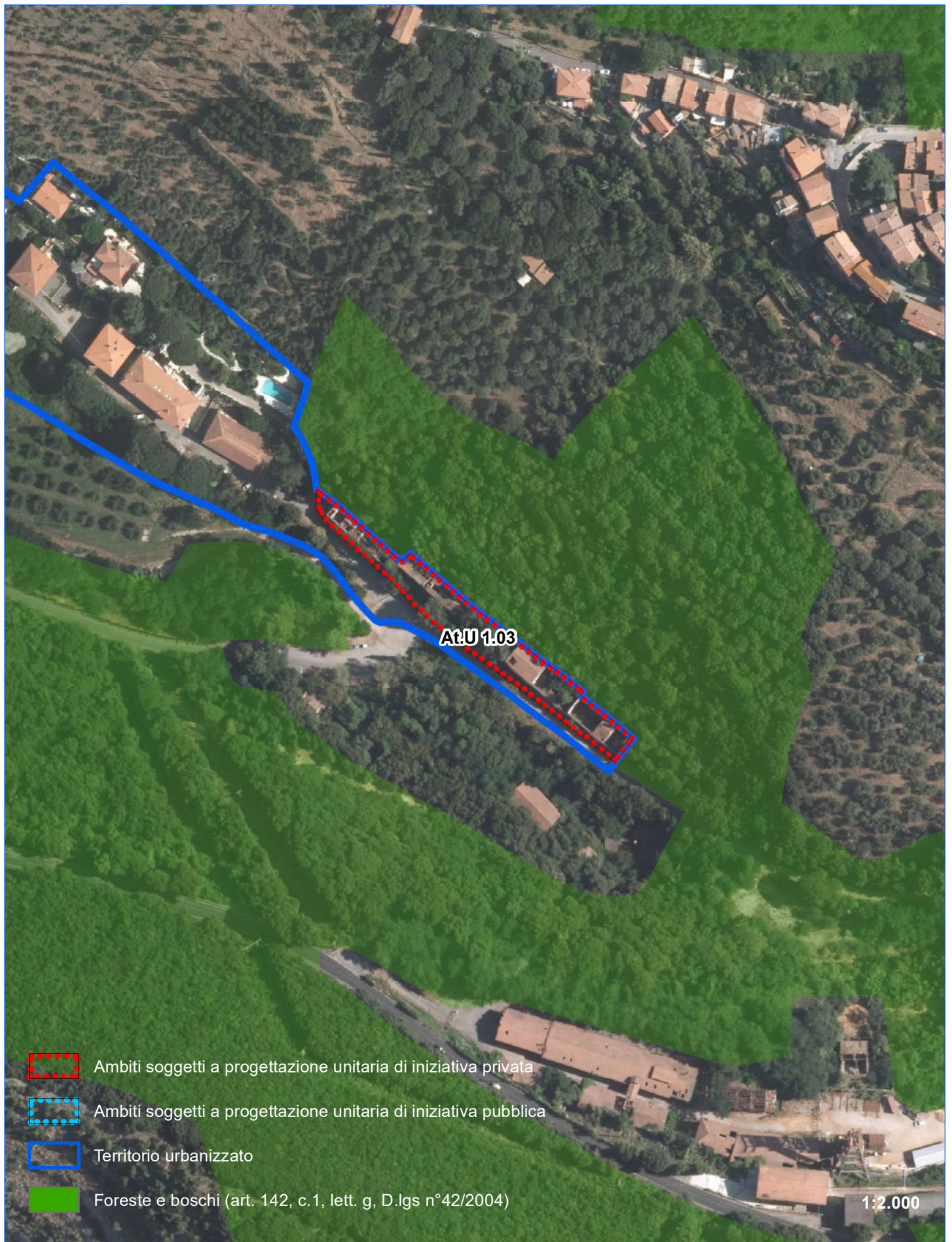
Le condizioni di attuazione sono indicate nelle specifiche indagini da eseguire a livello edificatorio seguendo le direttive del DPGR n°36/R/2009 e del D.M. 14/01/2008. Gli interventi non dovranno modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

**CLASSE 1** di Fattibilità idraulica (F.1i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico.

# At.U 1.03

Filare. Recupero degli ex edifici minerari della testata di via L. Ariosto



### **At.U 1.03 Filare. Recupero degli ex edifici minerari della testata di via L. Ariosto.**

#### Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è il recupero degli edifici diruti posti sulla testata di via L. Ariosto, una volta destinati alle funzioni di servizio degli impianti minerari di pozzo Roma.

La esecuzione degli interventi dovrà concorrere al riordino e all'adeguamento del sistema degli spazi pubblici e delle opere di urbanizzazione primaria della stessa via L. Ariosto.

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

St: mq 2.055

SE: mq 1.850 destinazione residenziale.  
(incide sulla capacità insediativa del P.S. nella categoria del riuso, le superfici sono riferite agli edifici esistenti)

#### Strumento attuativo.

Gli interventi sono attuabili attraverso l'approvazione di un progetto unitario convenzionato ex art. 121 della L.R. n. 65/2014.

Il progetto unitario convenzionato potrà disciplinare anche la esecuzione degli interventi per stralci fermo restando l'obbligo di programmare la realizzazione delle opere sui sottoservizi e sulle urbanizzazioni primarie contestualmente a quelle sugli edifici.

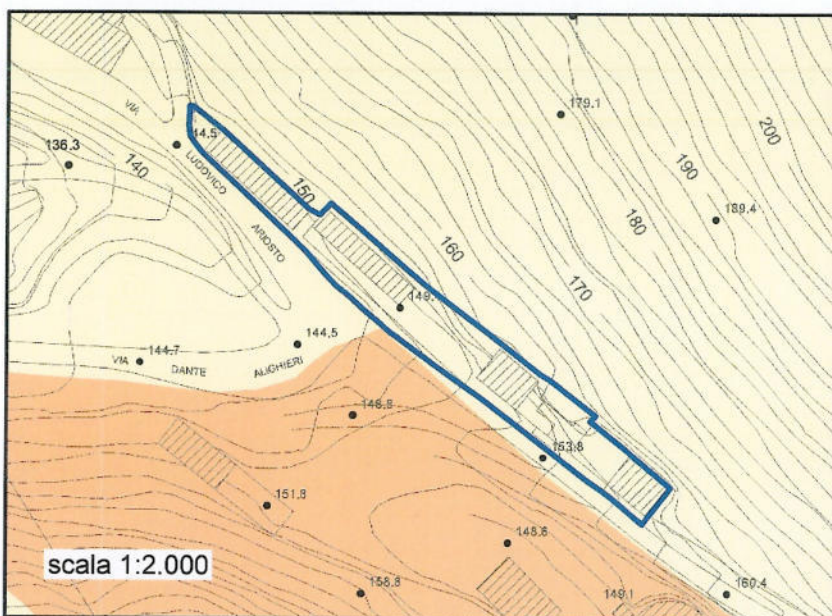
#### Opere ed attrezzature pubbliche.

- Realizzazione delle opere di pubblica illuminazione e delle condotte di smaltimento dei reflui da allacciare a quelle già esistenti sulla via L. Ariosto.
- Sistemazione del fondo e del manto stradale della via L. Ariosto nel tratto prospiciente l'ambito di trasformazione.
- Ripristino della canaletta stradale di smaltimento delle acque meteoriche della via L. Ariosto nel tratto prospiciente l'ambito di trasformazione.

#### Condizioni specifiche.

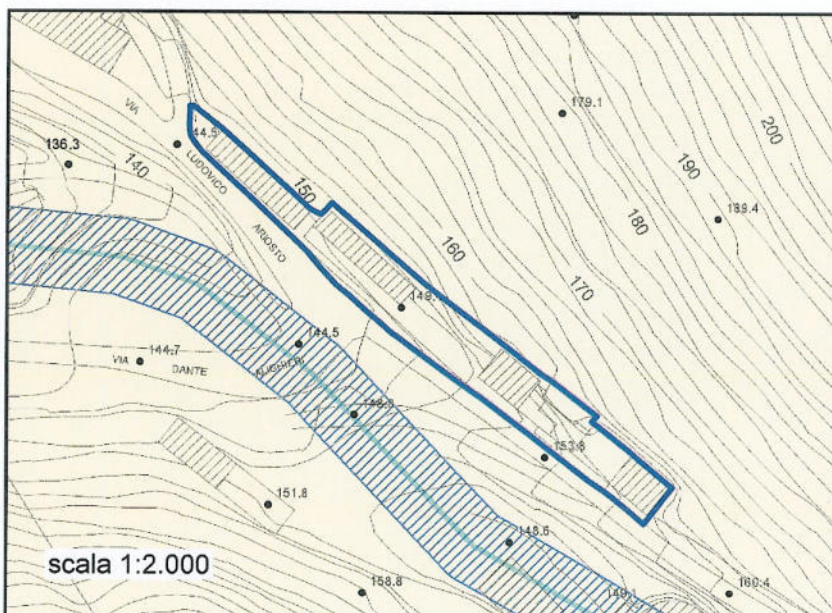
- Gli interventi sugli edifici esistenti potranno comportare anche la demolizione e la ricostruzione degli stessi senza variazione del sedime del corpo di fabbrica, del numero dei piani, delle altezze in gronda e della tipologia delle coperture per non alterare i caratteri e i rapporti piano volumetrici dell'impianto insediativo originario.

# At.U. 1.03 Filare. Recupero degli edifici minerari della testata di via L. Ariosto.



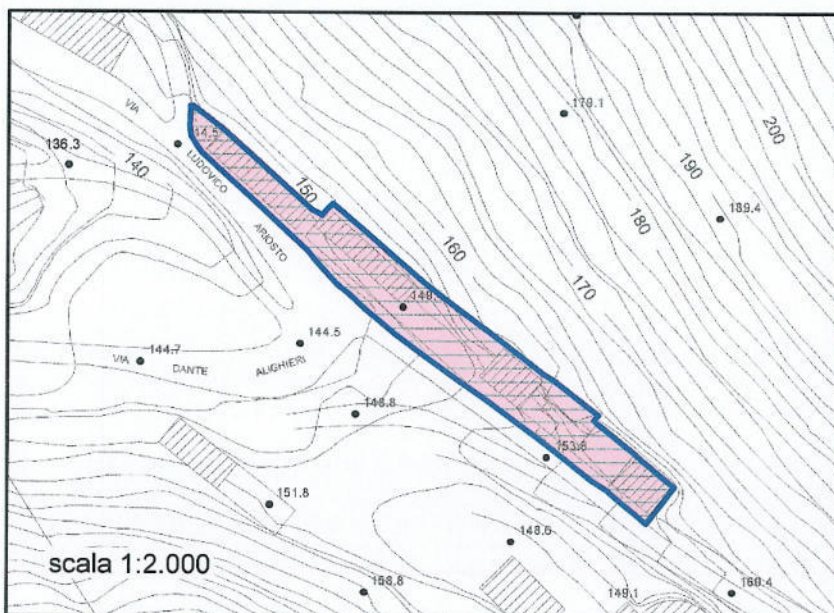
## CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- Pg1 - BASSA
- Pg2 - MEDIA
- Pg3 - ELEVATA
- Pg4 - MOLTO ELEVATA



## CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

- Pi1 - BASSA
- Pi2 - MEDIA
- Pi3 - ELEVATA
- Pi4 - MOLTO ELEVATA
- Area idrica o Reticolo idrografico
- Tratto tombato
- Tutela di 10 metri dai corsi d'acqua (Art.3 LR 41/2018)



## CLASSI DI FATTIBILITA'

F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

- di carattere geologico (F.1g)
- di carattere idraulico (F.1i)

F.2 Fattibilità con normali vincoli

- di carattere geologico (F.2g)
- di carattere idraulico (F.2i)

F.3 Fattibilità condizionata

- di carattere geologico (F.3g)
- di carattere idraulico (F.3i)

F.4 Fattibilità limitata

- di carattere geologico (F.4g)
- di carattere idraulico (F.4i)



### **Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità idraulica bassa (I.1)

### **Fattibilità assegnate**

**CLASSE 2** di Fattibilità geologica (F.2g).

Le condizioni di attuazione sono indicate nelle specifiche indagini da eseguire a livello edificatorio seguendo le direttive del DPGR n°36/R/2009 e del D.M. 14/01/2008. Gli interventi non dovranno modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

**CLASSE 1** di Fattibilità idraulica (F.1i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico.

# At.U 1.04

Filare. Ricostruzione dell'edificio dell'ex dopolavoro minerario di via L. Ariosto



**At.U 1.04 Filare. Ricostruzione dell'edificio dell'ex dopolavoro minerario di via L. Ariosto.**

Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è la ricostruzione dell'edificio dell'ex dopolavoro minerario, crollato per cedimento strutturale, La esecuzione degli interventi di ricostruzione e la previsione delle nuove funzioni dovranno concorrere riordino e all'adeguamento del sistema degli spazi pubblici e delle opere di urbanizzazione primaria della stessa via L. Ariosto.

Parametri urbanistici e destinazioni d'uso.

St: mq 1.699

SE: mq 700 destinazione residenziale.  
(incide sulla capacità insediativa del P.S. nella categoria del riuso, la superficie è riferita all'edificio esistente)

Strumento attuativo.

Gli interventi sono attuabili attraverso l'approvazione di un progetto unitario convenzionato ex art. 121 della L.R. n. 65/2014.

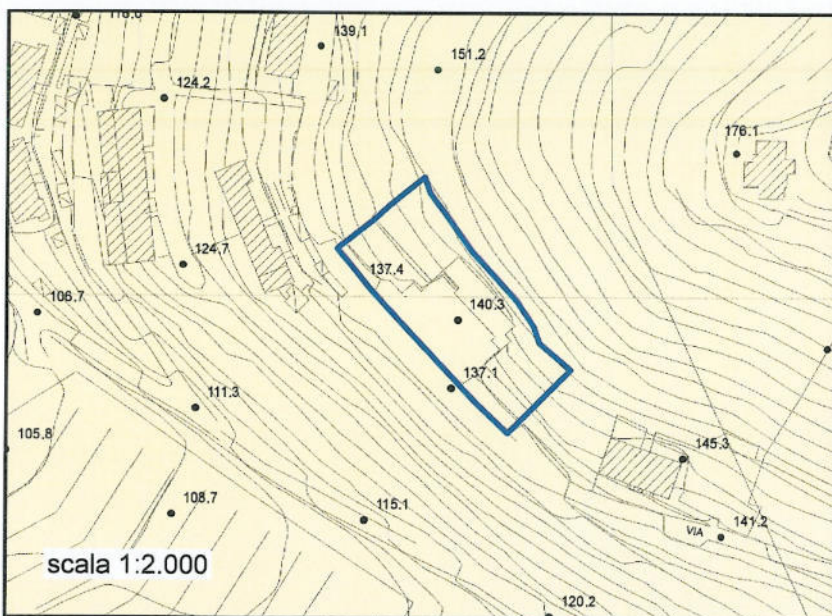
Opere ed attrezzature pubbliche.

- Revisione ed integrazione delle opere di pubblica illuminazione e delle condotte di smaltimento dei reflui esistenti lungo la via L. Ariosto.
- Realizzazione di un parcheggio pubblico per almeno mq 150 da localizzare lungo la via L. Ariosto.

Condizioni specifiche.

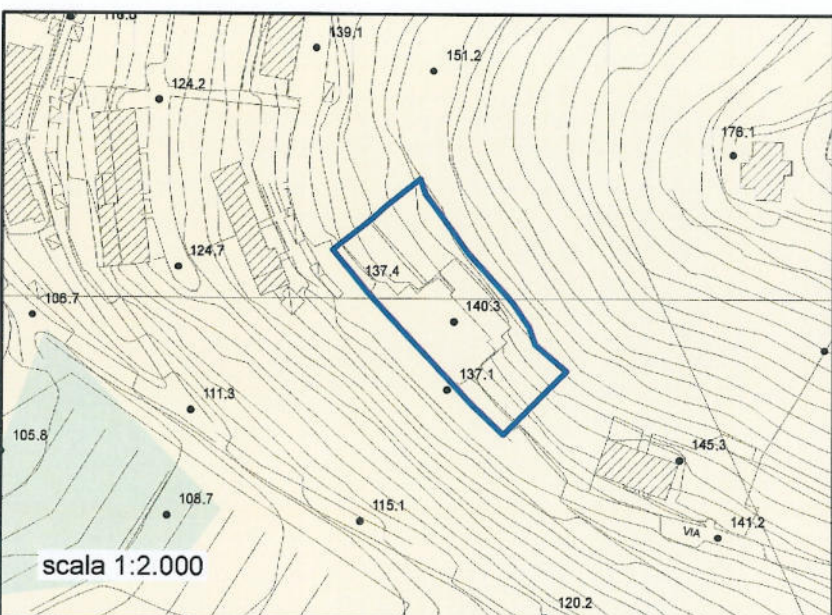
- L'intervento di ricostruzione delle superfici ammesse potrà avvenire con l'occupazione del sedime di fabbrica del manufatto crollato e con la quota di imposta dell'originario piano di calpestio inferiore.
- L'altezza dell'edificio oggetto della ricostruzione non potrà superare i due livelli fuori terra. L'aspetto esteriore dovrà essere improntato alla rielaborazione, in chiave moderna, dei canoni formali ed architettonici dell'edilizia mineraria locale e tale da elaborare un nuovo "segno" del tempo sul luogo.

# At.U. 1.04 Filare. Ricostruzione dell'edificio dell'ex dopolavoro minerario di via L. Ariosto.



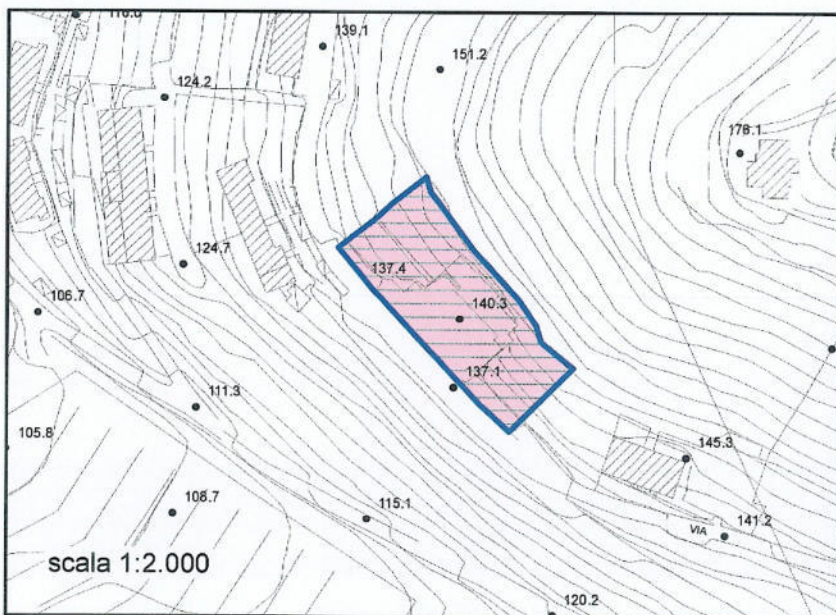
## CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- Pg1 - BASSA
- Pg2 - MEDIA
- Pg3 - ELEVATA
- Pg4 - MOLTO ELEVATA



## CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

- Pi1 - BASSA
- Pi2 - MEDIA
- Pi3 - ELEVATA
- Pi4 - MOLTO ELEVATA
- Area idrica o Reticolo idrografico
- Tratto tombato
- Tutela di 10 metri dai corsi d'acqua (Art.3 LR 41/2018)



## CLASSI DI FATTIBILITA'

F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

- di carattere geologico (F.1g)
- di carattere idraulico (F.1i)
- F.2 Fattibilità con normali vincoli
- di carattere geologico (F.2g)
- di carattere idraulico (F.2i)

F.3 Fattibilità condizionata

- di carattere geologico (F.3g)
- di carattere idraulico (F.3i)

F.4 Fattibilità limitata

- di carattere geologico (F.4g)
- di carattere idraulico (F.4i)

### **Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità idraulica bassa (I.1)

### **Fattibilità assegnate**

**CLASSE 2** di Fattibilità geologica (F2g).

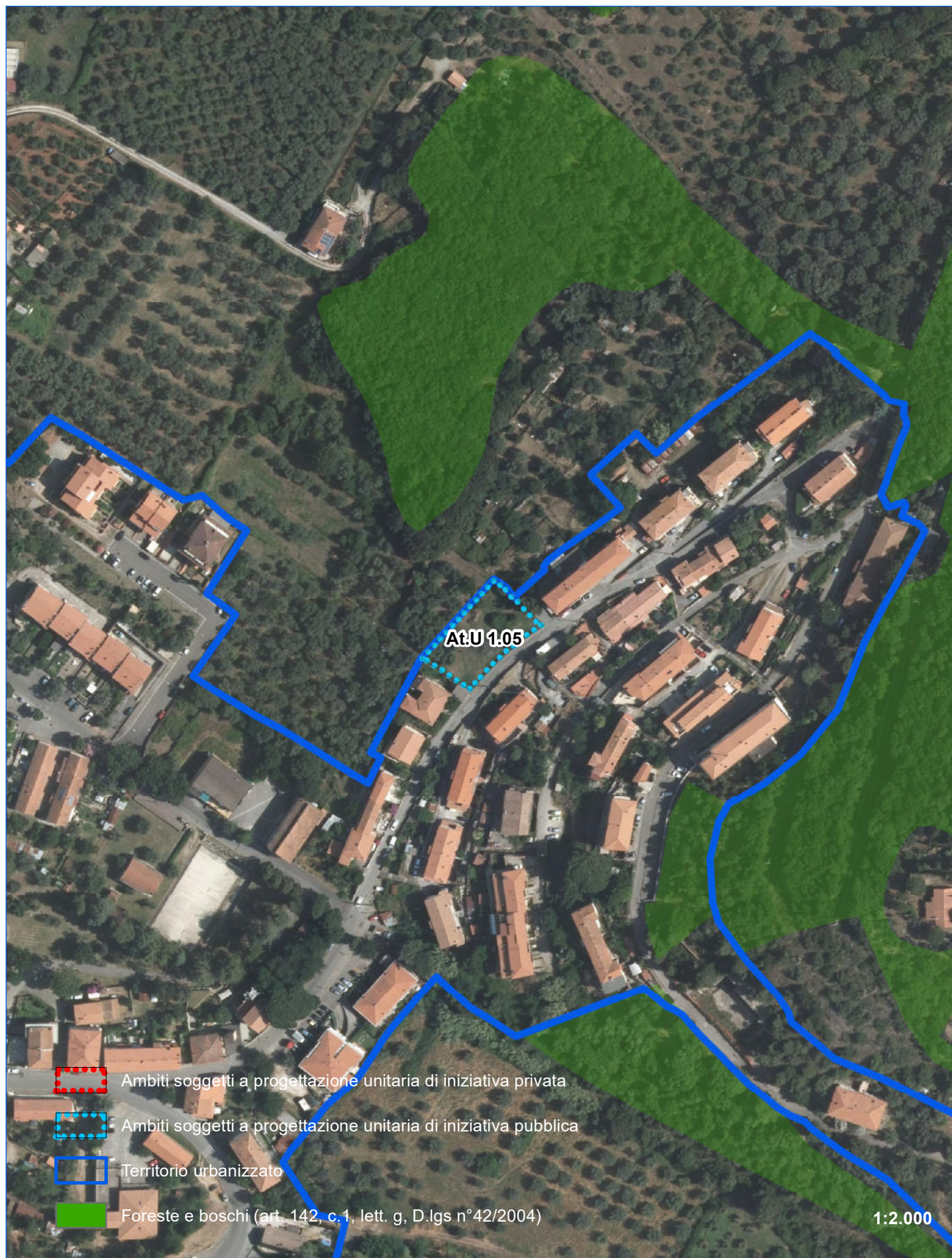
Le condizioni di attuazione sono indicate nelle specifiche indagini da eseguire a livello edificatorio seguendo le direttive del DPGR n°36/R/2009 e del D.M. 14/01/2008. Gli interventi non dovranno modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

**CLASSE 1** di Fattibilità idraulica (F1i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico.

# At.U 1.05

Filare. Area per parcheggi pubblici e privati in via T. Tasso



## **At.U 1.05 Filare. Area per parcheggi pubblici e privati in via T. Tasso.**

### Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è quello di sopperire alla carenza di parcheggi e spazi per la sosta nei tessuti edificati di impianto minerario con l'elevazione della qualità urbana ed insediativa del luogo.

Gli interventi non dovranno compromettere le relazioni funzionali ed estetico percettive con il territorio agricolo posto ai margini dell'ambito.

### Parametri urbanistici e destinazioni d'uso.

St: mq 1.010

SE: mq 400 destinazione di box auto privati coperti.  
(non incide sulla capacità insediativa del P.S.)

### Strumento attuativo.

Gli interventi sono attuabili attraverso l'approvazione di un progetto unitario convenzionato ex art. 121 della L.R. n. 65/2014.

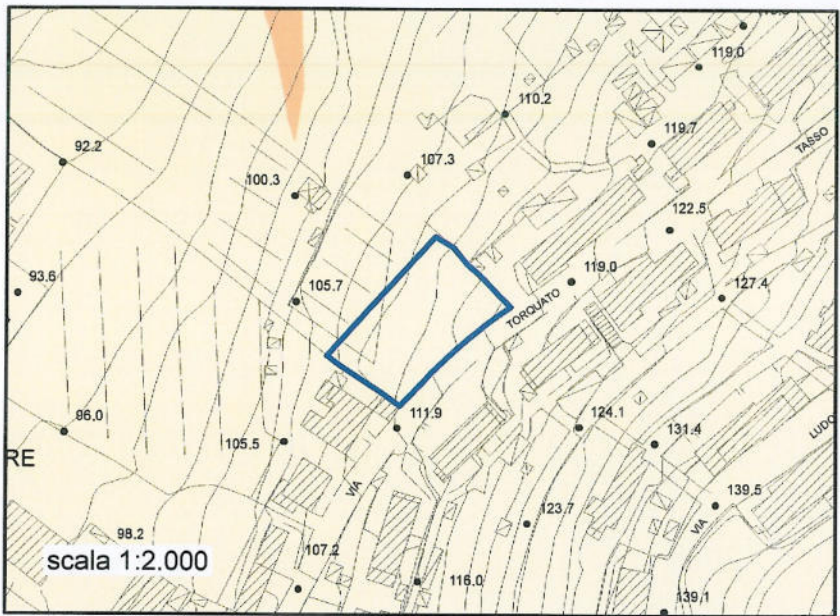
### Opere ed attrezzature pubbliche.

- Realizzazione di un parcheggio pubblico posto lungo la via G. Pascoli per almeno mq 350.
- Opere di regimazione, convogliamento e allacciamento delle acque meteoriche lungo la fognatura pubblica esistente.

### Condizioni specifiche.

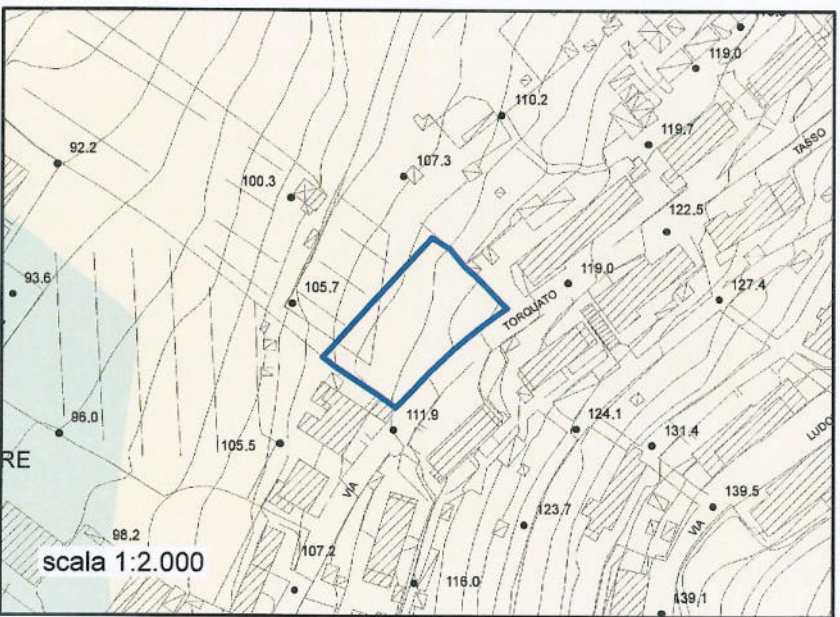
- I box privati dovranno essere addossati lungo il margine esterno dell'ambito con la quota della copertura che non superi quella attuale del terreno in tale perimetro.
- Lungo la via G. Pascoli dovrà essere piantumato un filare alberato con funzione di delimitazione degli stalli per il parcheggio pubblico.
- Eventuali muri di contenimento del declivio dovranno essere trattati con idonee schermature vegetali ed opere di inserimento paesaggistico per non alterare i rapporti percettivi verso il pendio coltivato ad olivi.

# At.U. 1.05 Filare. Parcheggio pubblico in via T. Tasso.



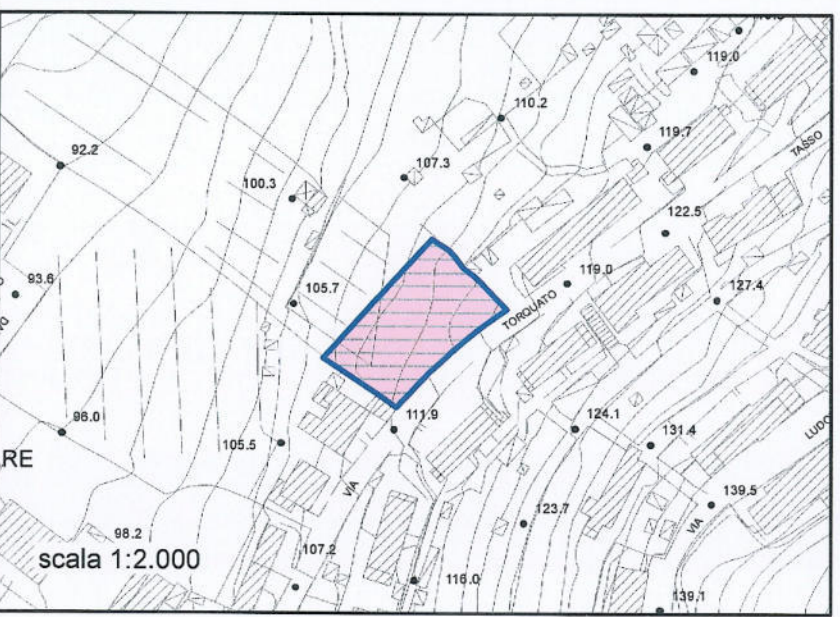
## CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- Pg1 - BASSA
- Pg2 - MEDIA
- Pg3 - ELEVATA
- Pg4 - MOLTO ELEVATA



## CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

- Pi1 - BASSA
- Pi2 - MEDIA
- Pi3 - ELEVATA
- Pi4 - MOLTO ELEVATA
- Area idrica o Reticolo idrografico
- Tratto tombato
- Tutela di 10 metri dai corsi d'acqua (Art.3 LR 41/2018)



## CLASSI DI FATTIBILITA'

F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

- di carattere geologico (F.1g)
- di carattere idraulico (F.1i)
- di carattere geologico (F.2g)
- di carattere idraulico (F.2i)

F.2 Fattibilità con normali vincoli

F.3 Fattibilità condizionata

- di carattere geologico (F.3g)
- di carattere idraulico (F.3i)

F.4 Fattibilità limitata

- di carattere geologico (F.4g)
- di carattere idraulico (F.4i)



### **Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità idraulica bassa (I.1)

### **Fattibilità assegnate**

**CLASSE 2** di Fattibilità geologica (F2g)

Le condizioni di attuazione sono indicate nelle specifiche indagini da eseguire a livello edificatorio seguendo le direttive del DPGR n°36/R/2009 e del D.M. 14/01/2008. Gli interventi non dovranno modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

**CLASSE 1** di Fattibilità idraulica (F1i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico.

# At.R 1.01

Podere Inferno. Nuova struttura ricettiva per il turismo all'aria aperta



**At.R 1.01 Podere Inferno. Nuova struttura ricettiva per il turismo all'aria aperta.**

Obiettivo.

L'obiettivo della previsione l'insediamento di una struttura per il turismo all'aria aperta in grado di attrarre la domanda di ospitalità legata ai valori paesaggistici, culturali e dei prodotti enogastronomici del territorio.

I manufatti e l'organizzazione insediativa della nuova struttura dovranno integrarsi ed essere coerenti, per forme e materiali, con il paesaggio rurale del luogo.

Parametri urbanistici e destinazioni d'uso.

St: mq 109.886

SE: mq 2.300 destinazione direzionale e servizi e/o commerciale per pubblici esercizi e di vicinato.

(incide sulla capacità insediativa del P.S. per mq 1.700 nella categoria della nuova edificazione e per mq 600 nella categoria del riuso, la superficie è riferita all'edificio esistente)

La struttura turistica dovrà prevedere l'esercizio dell'attività di campeggio (art. 24 della L.R. n. 86/2016) con la presenza massima di 200 piazzole ed una ricettività complessiva non superiore a 600 posti letto.

Strumento attuativo.

Gli interventi sono attuabili attraverso l'approvazione di un piano attuativo convenzionato di iniziativa privata.

Il piano attuativo dovrà disciplinare l'organizzazione insediativa e il numero massimo ammissibile di installazione di roulotte, case mobili, camper e relativi accessori in rapporto al numero complessivo delle piazzole e secondo i limiti imposti dalla normativa regionale di settore.

Opere ed attrezzature pubbliche.

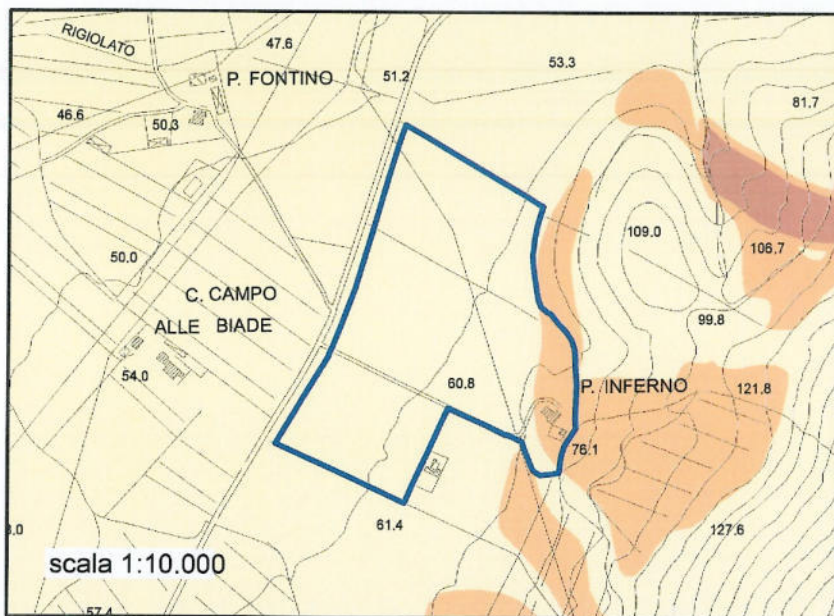
- Spostamento degli impianti di accumulo, potabilizzazione e distribuzione della risorsa idrica emunta dal vicino "pozzo Inferno" in area prospiciente la strada provinciale della Menga da cedere gratuitamente al patrimonio comunale.
- Svincolo sulla strada provinciale della Menga per l'accesso alla nuova struttura turistico ricettiva.

Condizioni specifiche.

- Il fabbricato esistente potrà essere oggetto di interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa e dovrà essere destinato ad ospitare i servizi, le attività direzionali e commerciali della nuova struttura ricettiva.
- Le nuove edificazione da destinare a servizi ed attività commerciali dovranno essere limitate a due piani fuori terra.
- Le piazzole, la viabilità interna e gli spazi aperti della struttura dovranno essere realizzate con manti tali da non ostacolare la capacità filtrante delle acque meteoriche nei suoli.

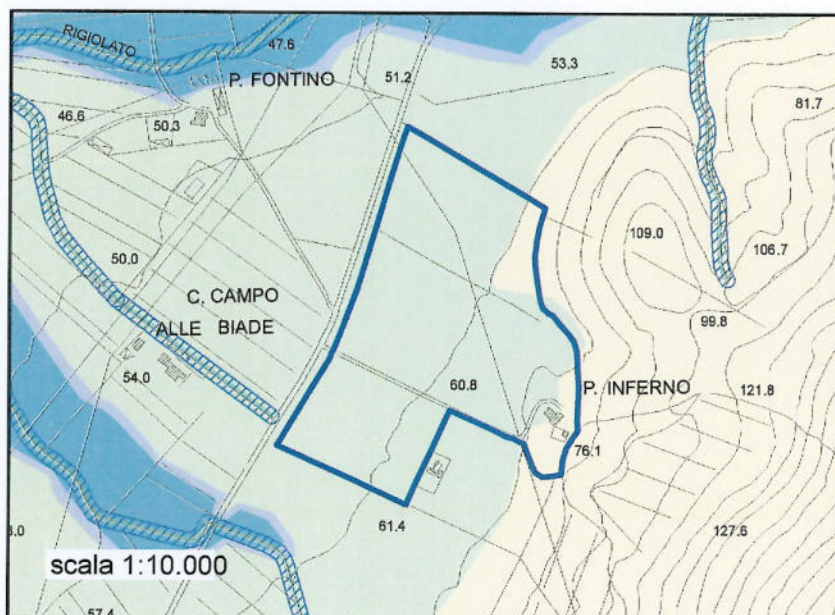
- Lungo il perimetro esterno dell'ambito di trasformazione deve essere mantenuta un'area verde opportunamente progettata, sotto il profilo paesaggistico, per l'inserimento della struttura ricettiva nel contesto rurale dei luoghi.

# At.R. 1.01 Podere Inferno. Nuova struttura ricettiva per il turismo all'aria aperta.



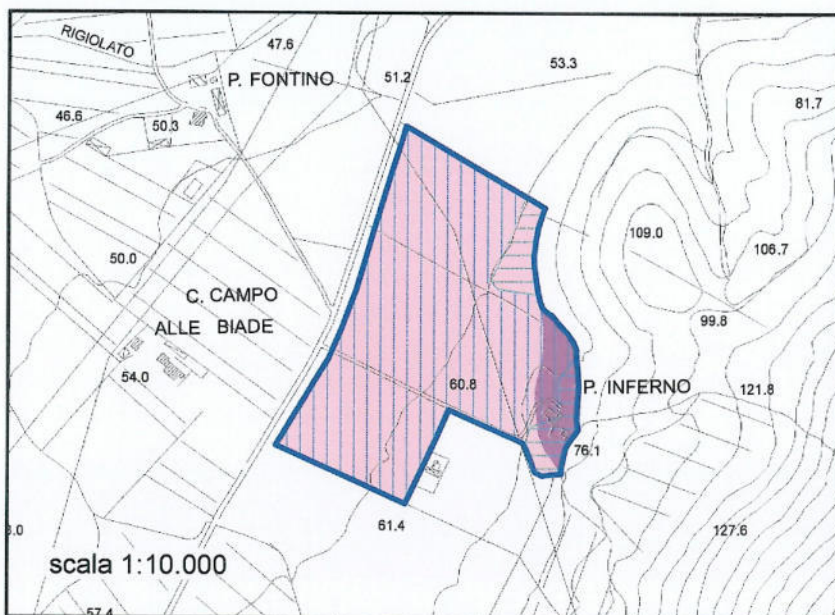
## CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- Pg1 - BASSA
- Pg2 - MEDIA
- Pg3 - ELEVATA
- Pg4 - MOLTO ELEVATA



## CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

- Pi1 - BASSA
- Pi2 - MEDIA
- Pi3 - ELEVATA
- Pi4 - MOLTO ELEVATA
- Area idrica o Reticolo idrografico
- Tratto tombato
- Tutela di 10 metri dai corsi d'acqua (Art.3 LR 41/2018)



## CLASSI DI FATTIBILITA'

F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

- di carattere geologico (F.1g)
- di carattere idraulico (F.1i)

F.2 Fattibilità con normali vincoli

- di carattere geologico (F.2g)
- di carattere idraulico (F.2i)

F.3 Fattibilità condizionata

- di carattere geologico (F.3g)
- di carattere idraulico (F.3i)

F.4 Fattibilità limitata

- di carattere geologico (F.4g)
- di carattere idraulico (F.4i)

## **Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità geologica elevata (G.3)

Pericolosità idraulica media (I.2)

Pericolosità idraulica bassa (I.1)

## **Fattibilità assegnate**

### **CLASSE 2** di Fattibilità geologica (F2g).

Le condizioni di attuazione sono indicate nelle specifiche indagini da eseguire a livello edificatorio seguendo le direttive del DPGR n°36/R/2009 e del D.M. 14/01/2008. Gli interventi non dovranno modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

### **CLASSE 3** di Fattibilità geologica (F3g).

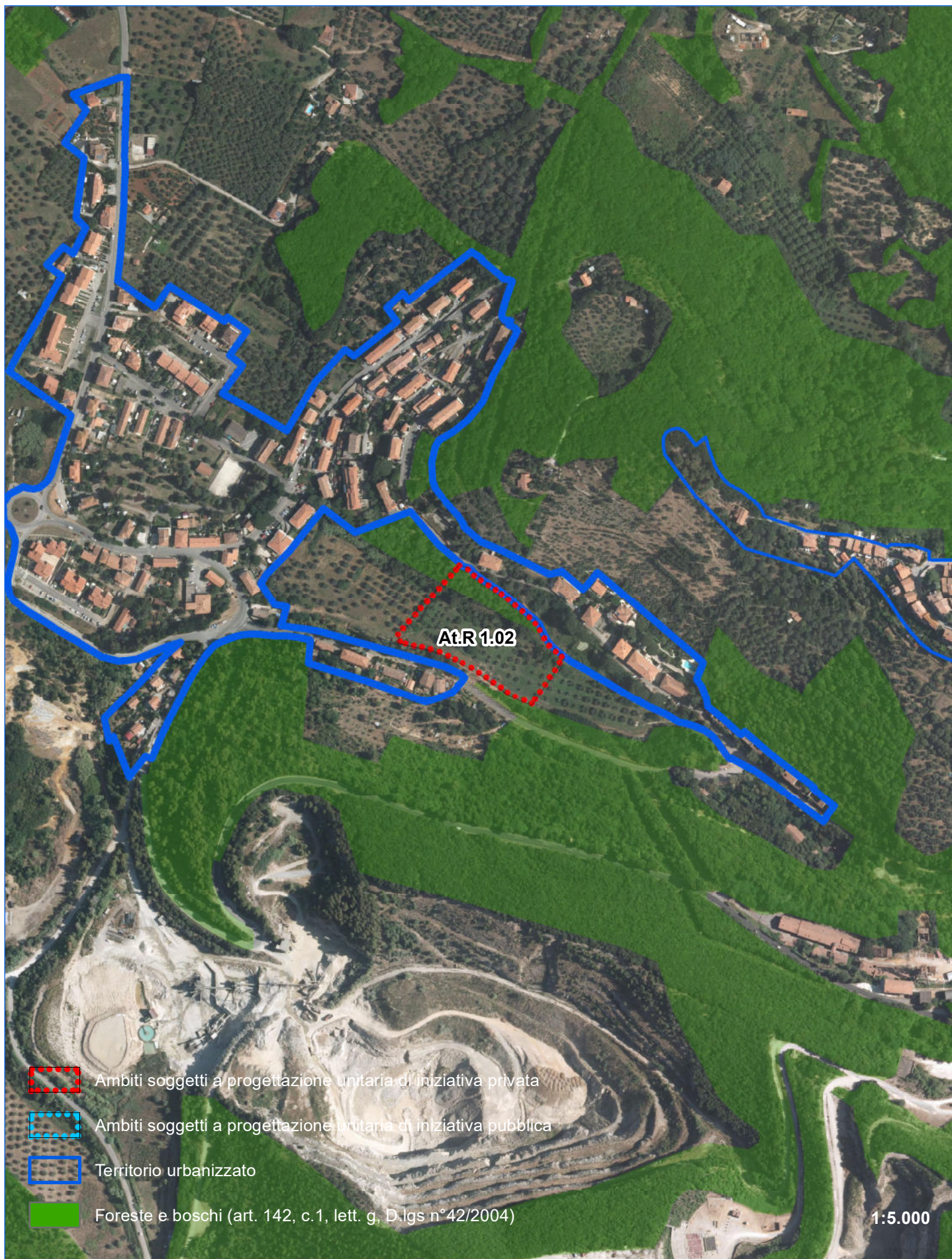
La realizzazione di interventi di nuova edificazione e nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di sicurezza. Gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti; non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni; consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. In presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed approvati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto. L'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, sono certificati. Possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo dell'attività edilizia.

### **CLASSE 2** di Fattibilità idraulica (F2i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico se non quelle finalizzate alla realizzazione di un sistema di regimazione delle acque di scorrimento superficiale che impedisca il ristagno o il dilavamento, senza aumentare il rischio in altre aree.

# At.R 1.02

## Le Valli di Filare. Nuovo villaggio turistico



## **At.R 1.02    Le Valli di Filare. Nuovo villaggio turistico.**

### Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è la riqualificazione e la sistemazione del pendio collinare che si sviluppa a sud del villaggio minerario di Filare per l'insediamento di una nuova struttura da destinare a villaggio turistico e che sia in grado di qualificare anche l'offerta del Parco Nazionale delle Colline Metalifere.

I manufatti e l'organizzazione insediativa della nuova struttura dovranno integrarsi ed essere coerenti, per forme e materiali, con il paesaggio e con la morfologia dei luoghi.

### Parametri urbanistici e destinazioni d'uso.

St:        mq 11.663

SE:        mq 1.000        destinazione direzionale e servizi e/o commerciale per pubblici esercizi e di vicinato.

(incide sulla capacità del P.S. nella categoria della nuova edificazione)

mq 2.500        destinazione turistico ricettiva.

(incide sulla capacità del P.S. nella categoria della nuova edificazione)

La struttura turistica dovrà prevedere l'esercizio dell'attività di villaggio turistico (art. 25 della L.R. n. 86/2016) con una ricettività complessiva pari a 100 posti letto.

### Strumento attuativo.

Gli interventi sono attuabili attraverso l'approvazione di un piano attuativo convenzionato di iniziativa privata.

### Opere ed attrezzature pubbliche.

- Impianto di depurazione dei reflui con capacità tale da poter raccogliere anche gli scarichi della condotta esistente sulla via L. Ariosto;
- Svincolo sulla viabilità pubblica per la razionalizzazione e la diversificazione degli accessi al nuovo villaggio turistico e agli edifici posti su via L. Ariosto.

### Condizioni specifiche.

- Le strutture ricettive del villaggio turistico dovranno essere costituite bungalows in legno di un solo piano.
- Le piazzole, la viabilità interna e gli spazi aperti della struttura dovranno essere realizzate con manti tale da non ostacolare la capacità filtrante delle acque meteoriche nei suoli.
- Dovrà essere mantenuto un corridoio verde con funzione ecologica, a valle dell'ambito di trasformazione.
- Dovranno essere eseguite, con opportune tecniche di ingegneria ambientale, le opere di sistemazione e messa in sicurezza dell'alveo del torrente posto al limite meridionale dell'ambito di trasformazione.



# At.R 1.03

Gavorrano. Recupero dei magazzini comunali per area sosta camper



**At.R 1.03 Gavorrano. Recupero dei magazzini comunali per area sosta camper.**

Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è il recupero, la riqualificazione ed il riuso dell'area occupata dai magazzini comunali per la realizzazione di una struttura da adibire a sosta camper, finalizzata anche a qualificare e potenziare l'offerta turistica funzionale al Geoparco delle Colline Metallifere.

Gli interventi dovranno comportare, oltre al trasferimento delle attività, la eliminazione delle strutture in precario stato fisico e incoerenti con il contesto dei luoghi.

Parametri urbanistici e destinazioni d'uso.

St: mq 2.040

SE: mq 200 destinazione direzionale e servizi.  
(non incide sulla capacità del P.S., la superficie è ricompresa in quella degli edifici esistenti).

La struttura turistica dovrà prevedere l'esercizio dell'attività di area di sosta (art. 28 della L.R. n. 86/2016).

Strumento attuativo.

Gli interventi sono attuabili attraverso l'approvazione di un progetto unitario convenzionato ex art. 121 della L.R. n. 65/2014.

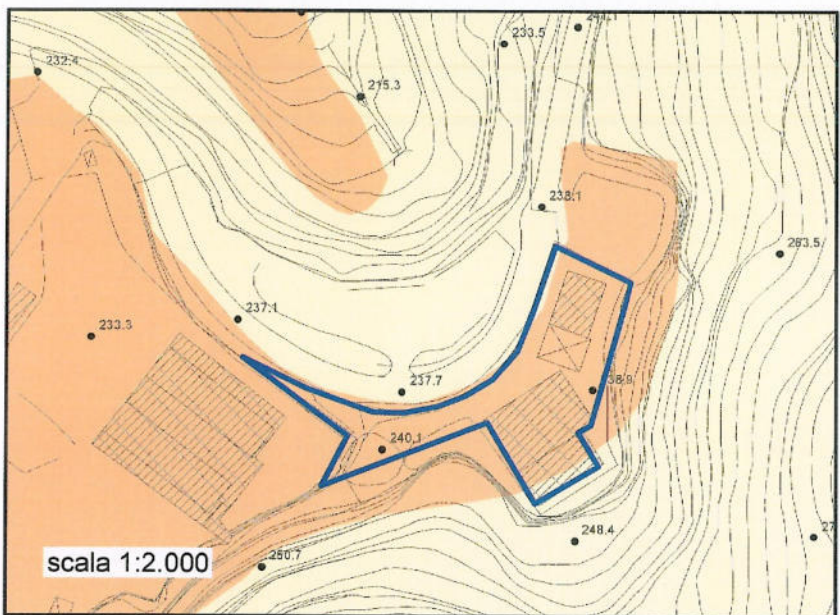
Opere ed attrezzature pubbliche.

- Percorso pedonale per il collegamento dell'area di sosta al piazzale di accesso del Geoparco delle Colline Metallifere.
- Condotta di allaccio dell'area di sosta alla fognatura pubblica per lo scarico dei reflui dei mezzi ospitati.
- Parcheggio pubblico della superficie di almeno mq 300 da localizzare lungo il tracciato della strada provinciale.

Condizioni specifiche.

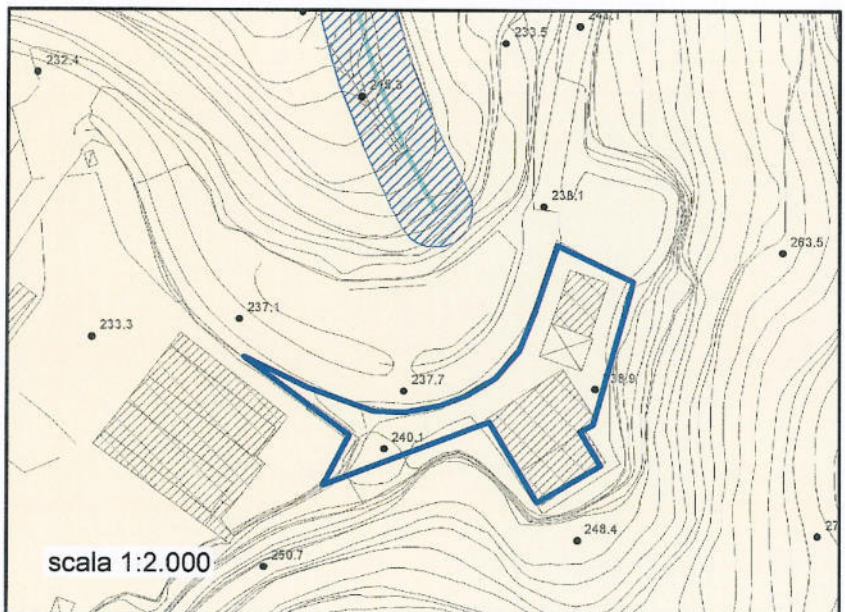
- Le piazzole di sosta essere realizzate con manti tale da non ostacolare la capacità filtrante delle acque meteoriche nei suoli.
- Dovranno essere eseguiti interventi di manutenzione ambientale e forestale dell'area boscata e del versante collinare ricompreso nell'ambito di trasformazione.

At.R. 1.03 Gavorrano. Recupero dei magazzini comunali per area sosta camper.



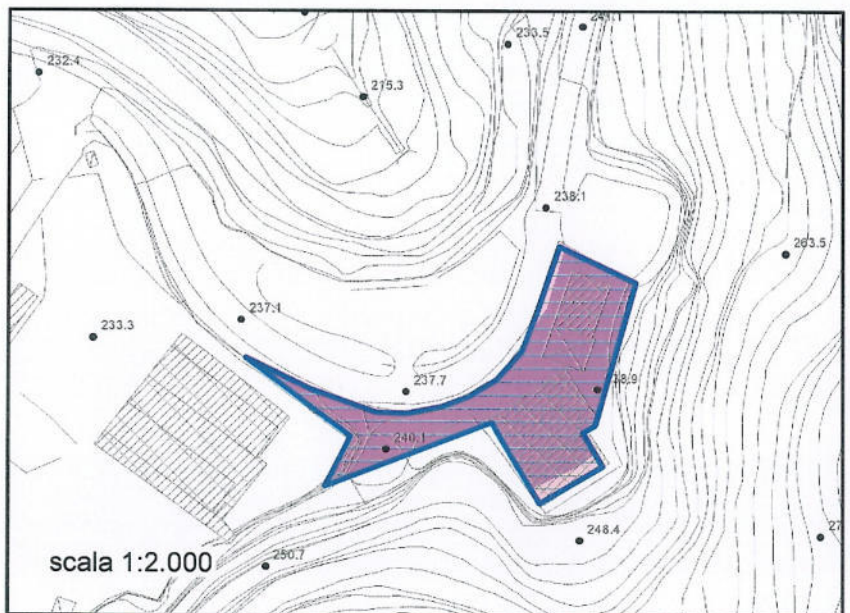
CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- Pg1 - BASSA
- Pg2 - MEDIA
- Pg3 - ELEVATA
- Pg4 - MOLTO ELEVATA



CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

- Pi1 - BASSA
- Pi2 - MEDIA
- Pi3 - ELEVATA
- Pi4 - MOLTO ELEVATA
- Area idrica o Reticolo idrografico
- Tratto tombato
- Tutela di 10 metri dai corsi d'acqua (Art.3 LR 41/2018)



CLASSI DI FATTIBILITA'

F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

- di carattere geologico (F.1g)
- di carattere idraulico (F.1i)

F.2 Fattibilità con normali vincoli

- di carattere geologico (F.2g)
- di carattere idraulico (F.2i)

F.3 Fattibilità condizionata

- di carattere geologico (F.3g)
- di carattere idraulico (F.3i)

F.4 Fattibilità limitata

- di carattere geologico (F.4g)
- di carattere idraulico (F.4i)

### **Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica elevata (G.3)

Pericolosità idraulica bassa (I.1)

### **Fattibilità assegnate**

#### **CLASSE 3** di Fattibilità geologica (F3g).

La realizzazione di interventi di nuova edificazione e nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di sicurezza. Gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti; non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni; consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. In presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed approvati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto. L'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, sono certificati. Possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo dell'attività edilizia.

#### **CLASSE 1** di Fattibilità idraulica (F1i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico.

# At.R 1.04

La Finoria. Potenziamento della struttura ricettiva comunale "Camping la Finoria"



## **At.R 1.04 La Finoria. Potenziamento della struttura ricettiva comunale "Camping La Finoria".**

### Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è la riqualificazione ed il potenziamento della ricettività e dei servizi finalizzati alla valorizzazione imprenditoriale e immobiliare della struttura ricettiva comunale "Camping La Finoria" tale da renderla competitiva e in grado di attrarre la domanda di ospitalità legata ai valori paesaggistici, culturali e dei prodotti enogastronomici del territorio.

Gli interventi di riorganizzazione insediativa dovranno integrarsi con il paesaggio e con la morfologia dei luoghi ed essere coerente con le strutture già esistenti.

### Parametri urbanistici e destinazioni d'uso.

St: mq 73.067

SE: mq 1.300 destinazione direzionale e servizi e/o commerciale per pubblici esercizi e di vicinato.

(incide sulla capacità insediativa del P.S. nella categoria del riuso ed è riferita alla superficie del L.E.A.)

mq 1.000 destinazione turistico ricettiva.

(incide sulla capacità insediativa del P.S. nella categoria del riuso ed è riferita alle superfici oggi destinate a servizi e attività commerciali)

La struttura turistica dovrà prevedere l'esercizio dell'attività di campeggio (art. 24 della L.R. n. 86/2016) con la presenza massima di 200 piazzole, comprensive di quelle già occupate dai bungalows esistenti, ed una ricettività complessiva non superiore a 600 posti letto.

### Strumento attuativo.

Gli interventi sono attuabili attraverso l'approvazione di un piano attuativo convenzionato.

Il piano attuativo dovrà disciplinare l'organizzazione insediativa e il numero massimo ammissibile di installazione di roulotte, case mobili/bungalows, camper e relativi accessori in rapporto al numero complessivo delle piazzole e secondo i limiti imposti dalla normativa regionale di settore.

### Opere ed attrezzature pubbliche.

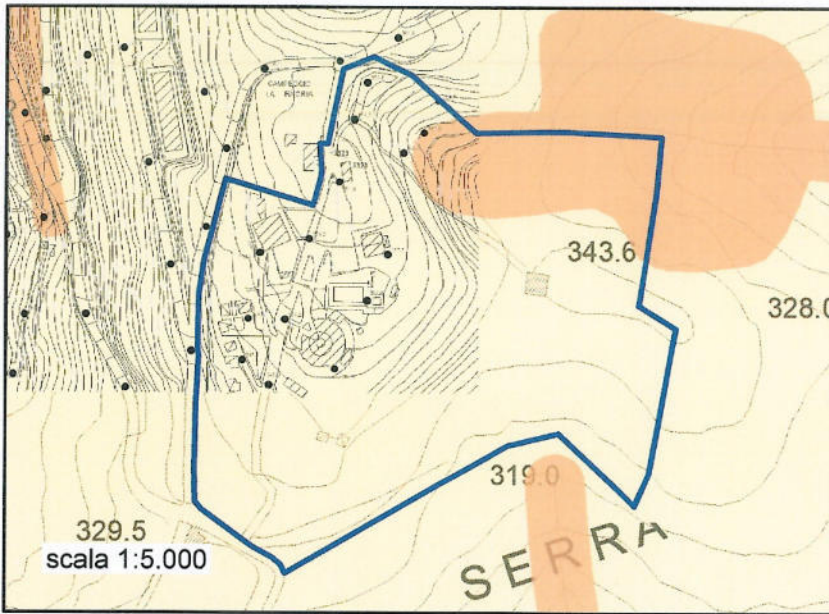
- Adeguamento dello svincolo di accesso alla struttura ricettiva dalla strada comunale della Finoria.

### Condizioni specifiche.

- L'edificio oggi utilizzato come Laboratorio di Educazione Ambientale potrà essere oggetto di interventi di ristrutturazione conservativa con cambio d'uso a destinazione direzionale e servizi e/o commerciale per pubblici esercizi e di vicinato.

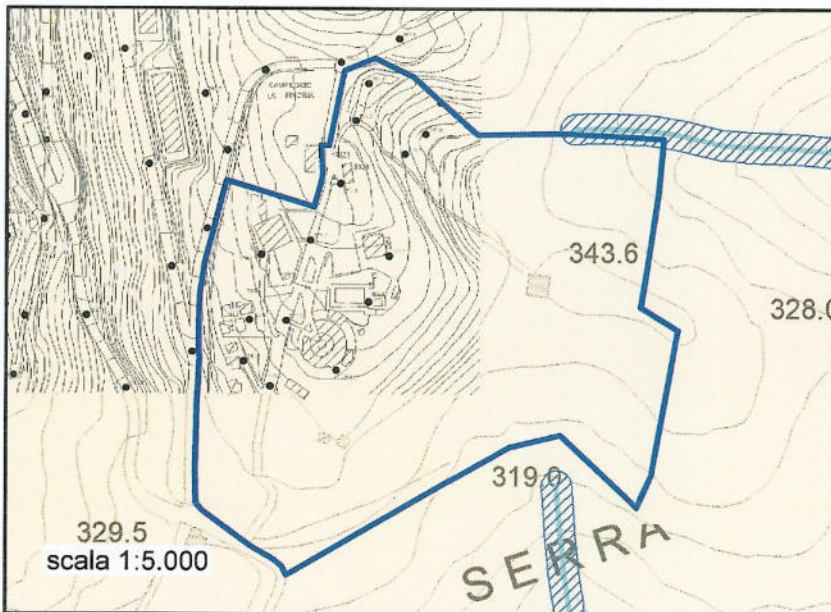
- Sugli altri edifici che accolgono i servizi e le attività commerciali del campeggio è ammessa la demolizione e la successiva ricostruzione anche con ingombro e sedime diverso da quello attuale.
- A seguito della possibilità di insediare le attività direzionali, di servizio e/o commerciali per pubblici esercizi e di vicinato nella struttura oggi occupata dal Laboratorio di Educazione Ambientale, per le superfici oggi utilizzate per tali funzioni è ammessa la riconversione verso le attività turistico ricettive, fermo restando il limite massimo ammissibile dei posti letto, delle piazzole e del rapporto tra quest'ultime e la possibilità di installazione di roulotte, case mobili/bungalows, camper e relativi accessori da fissare nel piano attuativo.
- Le piazzole, la viabilità interna e gli spazi aperti della struttura esistente dovranno essere realizzate con manti tali da non ostacolare la capacità filtrante delle acque meteoriche nei suoli.
- Le aree boscate presenti all'interno della struttura esistente devono essere soggette da un piano forestale di manutenzione.

At.R. 1.04 La Finoria. Ampliamento e potenziamento della struttura ricettiva comunale  
Camping La Finoria.



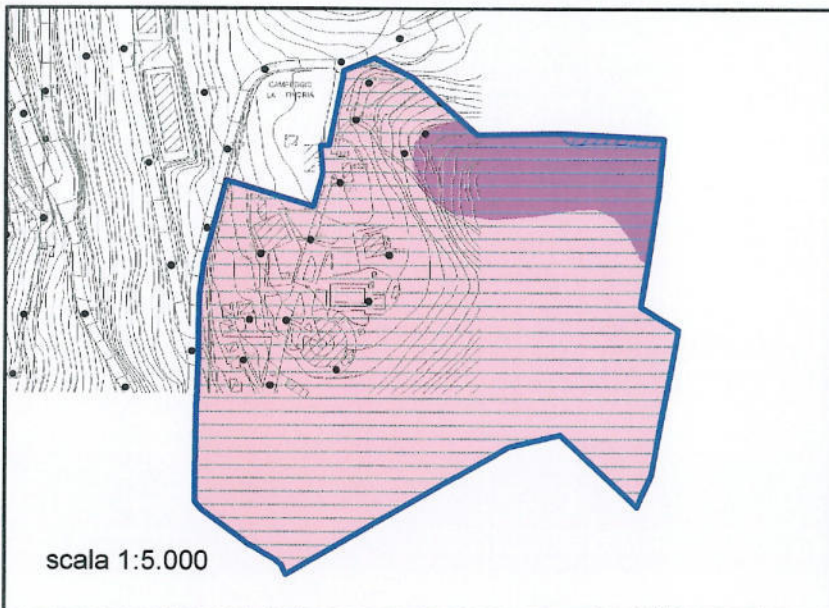
CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- Pg1 - BASSA
- Pg2 - MEDIA
- Pg3 - ELEVATA
- Pg4 - MOLTO ELEVATA



CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

- Pi1 - BASSA
- Pi2 - MEDIA
- Pi3 - ELEVATA
- Pi4 - MOLTO ELEVATA
- Area idrica o Reticolo idrografico
- Tratto tombato
- Tutela di 10 metri dai corsi d'acqua (Art.3 LR 41/2018)



CLASSI DI FATTIBILITA'

F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

- di carattere geologico (F.1g)
- di carattere idraulico (F.1i)

F.2 Fattibilità con normali vincoli

- di carattere geologico (F.2g)
- di carattere idraulico (F.2i)

F.3 Fattibilità condizionata

- di carattere geologico (F.3g)
- di carattere idraulico (F.3i)

F.4 Fattibilità limitata

- di carattere geologico (F.4g)
- di carattere idraulico (F.4i)

scala 1:5.000



### **Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità geologica elevata (G.3)

Pericolosità idraulica bassa (I.1)

### **Fattibilità assegnate**

#### **CLASSE 2** di Fattibilità geologica (F2g).

Le condizioni di attuazione sono indicate nelle specifiche indagini da eseguire a livello edificatorio seguendo le direttive del DPGR n°36/R/2009 e del D.M. 14/01/2008. Gli interventi non dovranno modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

#### **CLASSE 3** di Fattibilità geologica (F3g).

La realizzazione di interventi di nuova edificazione e nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di sicurezza. Gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti; non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni; consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. In presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed approvati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto. L'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, sono certificati. Possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo dell'attività edilizia.

#### **CLASSE 1** di Fattibilità idraulica (F1i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico.

## **UTOE 2 – CALDANA.**

### **AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA.**

At.U 2.01      Caldana. Parcheggio pubblico e terrazza belvedere sul bastione nord delle mura.

At.U 2.02      Caldana. Completamento e ridisegno del margine urbano sulla via degli Orti.

# At.U 2.01

Caldana. Parcheggio pubblico e terrazza belvedere sul bastione nord delle mura



**At.U 2.01 Caldana. Parcheggio pubblico e terrazza belvedere sul bastione nord delle mura.**

Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è quello di potenziare il sistema dei parcheggi pubblici esterni al perimetro delle mura per organizzare e razionalizzare l'accesso al centro storico e la contestuale valorizzazione delle strutture e della percezione estetico paesaggistica dei bastioni fortificati delle mura medesime.

Parametri urbanistici e destinazioni d'uso.

St: mq 2.762

SE: mq 0

Strumento attuativo.

Gli interventi sono attuabili attraverso l'approvazione di un progetto di opera pubblica.

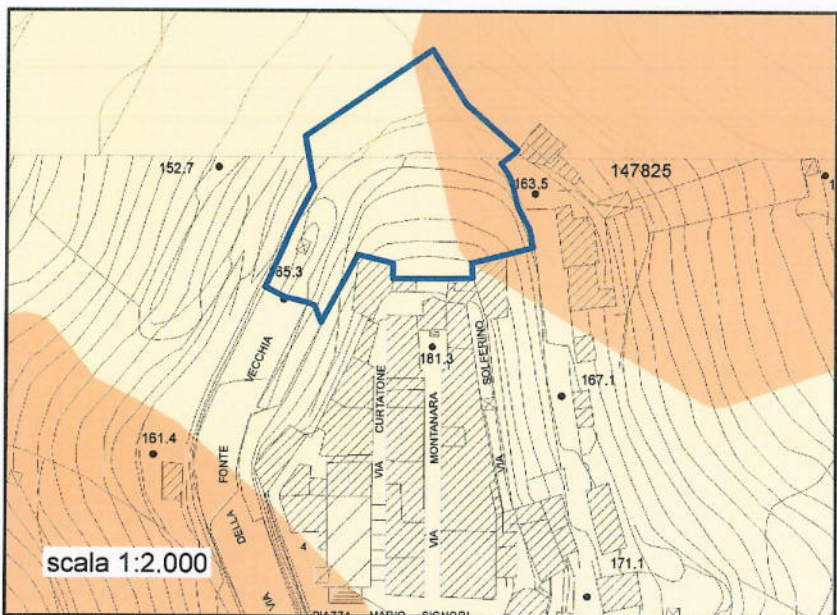
Opere ed attrezzature pubbliche:

- Parcheggio pubblico a raso della superficie di almeno mq 300 a valle del terrapieno dei bastioni nord della cinta muraria fortificata.
- Prolungamento della sede viaria della via Fonte Vecchia sino alla testata del parcheggio pubblico.
- Area a verde pubblico attrezzato con terrazza belvedere di collegamento alla cinta muraria fortificata.

Condizioni specifiche.

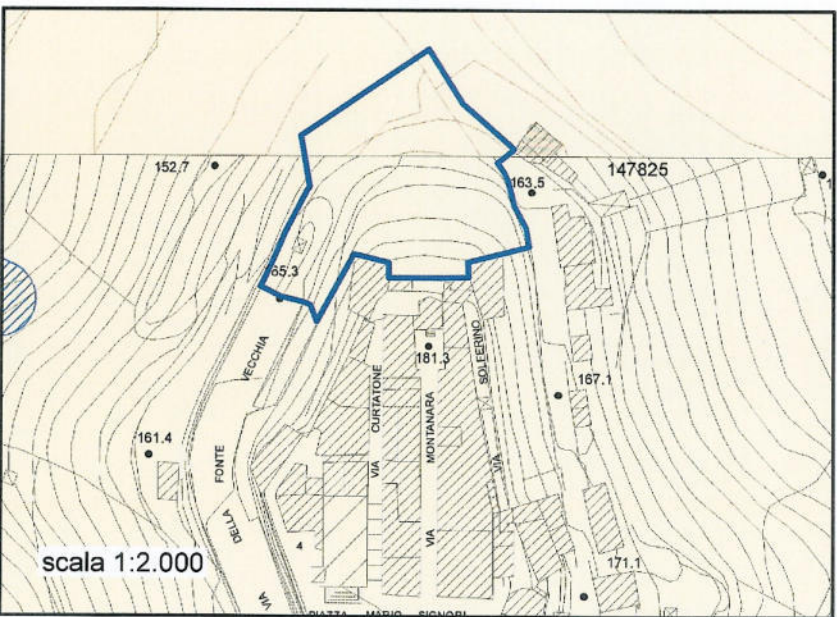
- Le opere per il prolungamento della via della Fonte Vecchia e per la realizzazione del nuovo parcheggio dovranno adattarsi alla morfologia dei luoghi, non produrre movimenti di terra o opere d'arte di contenimento tali da provocare alterazioni nella percezione del centro murato di Caldana dai punti di osservazione posti a valle.
- La terrazza belvedere sull'area a verde pubblico interposta tra i parcheggi e la cinta fortificata dovrà essere realizzata con tecniche e materiali non invasivi e struttura in acciaio indipendente dai paramenti murari della cinta fortificata stessa.
- Tra il tracciato del prolungamento della via Fonte Vecchia e la cinta fortificata dovrà essere interposta una adeguata area di salvaguardia e tutela.

# At.U. 2.01 Caldana. Parcheggio pubblico e terrazza belvedere sul bastione nord delle mura.



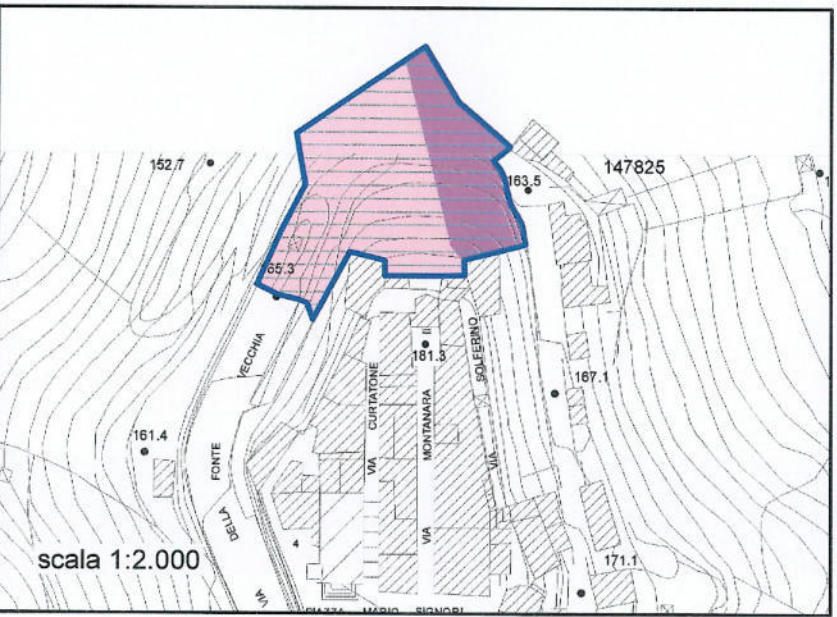
CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- Pg1 - BASSA
- Pg2 - MEDIA
- Pg3 - ELEVATA
- Pg4 - MOLTO ELEVATA



CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

- Pi1 - BASSA
- Pi2 - MEDIA
- Pi3 - ELEVATA
- Pi4 - MOLTO ELEVATA
- Area idrica o Reticolo idrografico
- Tratto tombato
- Tutela di 10 metri dai corsi d'acqua (Art.3 LR 41/2018)



CLASSI DI FATTIBILITA'

- F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni
  - di carattere geologico (F.1g)
  - di carattere idraulico (F.1i)
- F.2 Fattibilità con normali vincoli
  - di carattere geologico (F.2g)
  - di carattere idraulico (F.2i)
- F.3 Fattibilità condizionata
  - di carattere geologico (F.3g)
  - di carattere idraulico (F.3i)
- F.4 Fattibilità limitata
  - di carattere geologico (F.4g)
  - di carattere idraulico (F.4i)

### **Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità geologica elevata (G.3)

Pericolosità idraulica bassa (I.1)

### **Fattibilità assegnate**

**CLASSE 2** di Fattibilità geologica (F2g).

Le condizioni di attuazione sono indicate nelle specifiche indagini da eseguire a livello edificatorio seguendo le direttive del DPGR n°36/R/2009 e del D.M. 14/01/2008. Gli interventi non dovranno modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

**CLASSE 3** di Fattibilità geologica (F3g).

La realizzazione di interventi di nuova edificazione e nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di sicurezza. Gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti; non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni; consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. In presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed approvati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto. L'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, sono certificati. Possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo dell'attività edilizia.

**CLASSE 1** di Fattibilità idraulica (F1i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico.

# At.U 2.02

Caldana. Completamento e ridisegno del margine urbano sulla via degli Orti



## **At.U 2.02 Caldana. Completamento e ridisegno del margine urbano sulla via degli Orti.**

### Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è il completamento dei tessuti edificati nel versante orientale dell'abitato di Caldana e di riorganizzare il margine edificato attraverso un disegno compiuto in grado di esaltare e valorizzare le relazioni funzionali e paesaggistiche tra l'aggregato urbano e la collina segnata dagli oliveti di impianto storico.

Gli interventi dovranno recuperare, comportare, il recupero e il completamento del tracciato della via degli Orti per il collegamento tra la via Pisa e la via dei Lavatori segnato il nuovo limite urbano verso valle.

### Parametri urbanistici e destinazioni d'uso.

St: mq 4.687

SE: mq 800 destinazione residenziale  
(incide sulla capacità del P.S. nella categoria della nuova edificazione)

### Strumento attuativo.

Gli interventi sono attuabili attraverso l'approvazione di un progetto unitario convenzionato ex art. 121 della L.R. n. 65/2014.

Il progetto unitario convenzionato potrà disciplinare anche la esecuzione degli interventi per stralci fermo restando l'obbligo di programmare l'avanzamento della realizzazione delle residenze a quello delle opere di urbanizzazione.

### Opere ed attrezzature pubbliche:

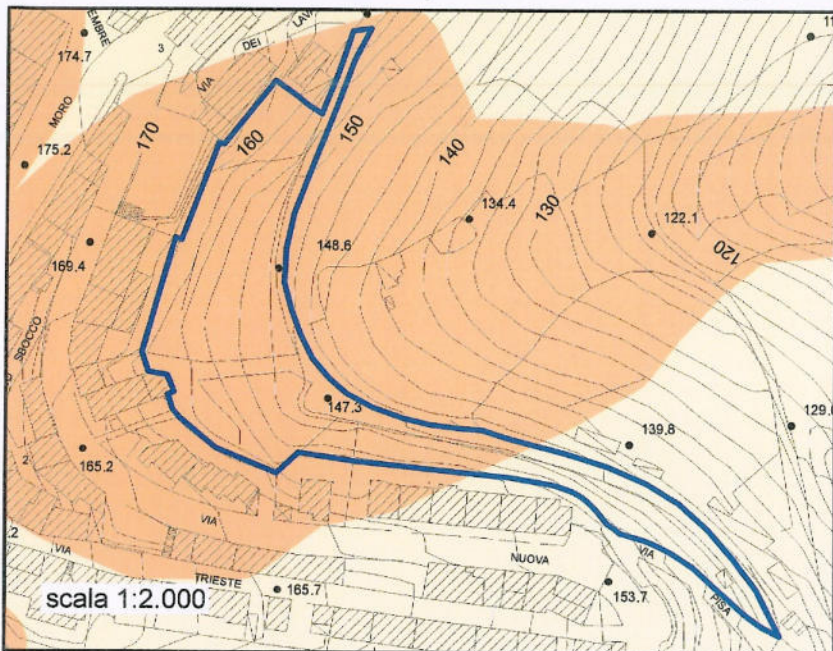
- Completamento e sistemazione della via degli Orti con l'acquisizione del sedime stradale al patrimonio comunale, la realizzazione di marciapiede e di impianto di pubblica illuminazione.
- Parcheggio pubblico a raso della superficie di almeno mq 400 interposto tra il tracciato della via degli Orti e le aree da destinarsi all'edificazione.
- Area a verde pubblico della superficie di almeno mq 200 da localizzarsi tra il limite del centro antico e le aree da destinarsi alla nuova edificazione.

### Condizioni specifiche.

- La nuova edificazione dovrà prevedere tipologie edilizie compatte e lineari localizzate secondo la morfologia del versante così da qualificare la quinta urbana verso la valle agricola.
- La nuova edificazione dovrà essere organizzata in modo tale da non interporre sui varchi panoramici che dalla via Nuova si aprono verso il territorio agricolo.
- Lungo il tracciato della via degli Orti dovrà essere piantumato un filare alberato quale elemento di mitigazione e di permeabilità tra l'aggregato urbano e il territorio contermini.

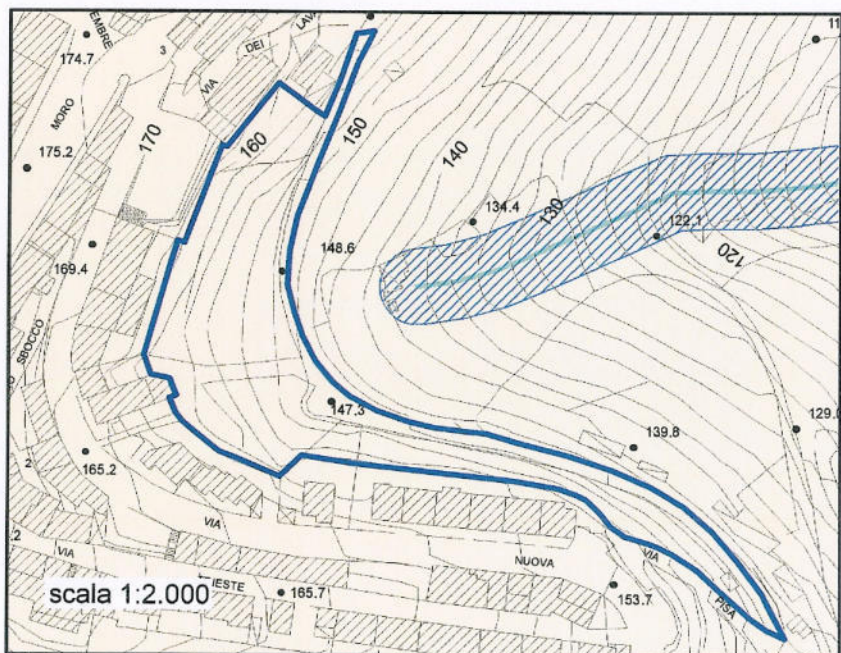


# At.U. 2.02 Caldana. Completamento e ridisegno del margine urbano sulla via degli Orti.



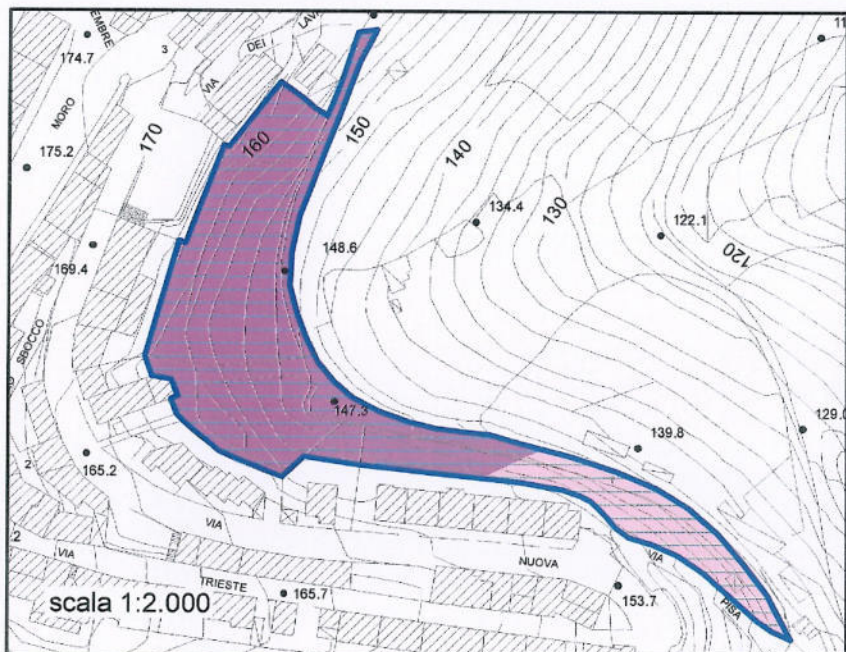
## CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- Pg1 - BASSA
- Pg2 - MEDIA
- Pg3 - ELEVATA
- Pg4 - MOLTO ELEVATA



## CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

- Pi1 - BASSA
- Pi2 - MEDIA
- Pi3 - ELEVATA
- Pi4 - MOLTO ELEVATA
- Area idrica o Reticolo idrografico
- Tratto tombato
- Tutela di 10 metri dai corsi d'acqua (Art.3 LR 41/2018)



## CLASSI DI FATTIBILITA'

F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

- di carattere geologico (F.1g)
- di carattere idraulico (F.1i)
- F.2 Fattibilità con normali vincoli
- di carattere geologico (F.2g)
- di carattere idraulico (F.2i)

F.3 Fattibilità condizionata

- di carattere geologico (F.3g)
- di carattere idraulico (F.3i)

F.4 Fattibilità limitata

- di carattere geologico (F.4g)
- di carattere idraulico (F.4i)

### **Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità geologica elevata (G.3)

Pericolosità idraulica bassa (I.1)

### **Fattibilità assegnate**

#### **CLASSE 2** di Fattibilità geologica (F2g).

Le condizioni di attuazione sono indicate nelle specifiche indagini da eseguire a livello edificatorio seguendo le direttive del DPGR n°36/R/2009 e del D.M. 14/01/2008. Gli interventi non dovranno modificare negativamente le condizioni e i processi geomorfologici presenti nell'area.

#### **CLASSE 3** di Fattibilità geologica (F3g).

La realizzazione di interventi di nuova edificazione e nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di sicurezza. Gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti; non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni; consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. In presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed approvati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto. L'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, sono certificati. Possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo dell'attività edilizia.

#### **CLASSE 1** di Fattibilità idraulica (F1i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico.

## **UTOE 3 – GIUNCARICO.**

### **AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA.**

At.U 3.01      Giuncarico. Percorso belvedere lungo la via di Fonte Lunga.

# At.U 3.01

Giuncarico. Percorso belvedere lungo la via di Fonte Lunga



### **At.U 3.01      Giuncarico. Percorso belvedere lungo la via di Fonte Lunga.**

#### Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è quello di valorizzare il nucleo antico di Giuncarico con la sistemazione della viabilità di impianto posta al margine meridionale dell'abitato. Gli interventi dovranno concorrere a esaltare le relazioni funzionali e paesaggistiche tra il centro storico e la collina piantumata ad olivo.

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

St:      mq 1.016

SE:      mq 0

#### Strumento attuativo.

Gli interventi sono attuabili attraverso l'approvazione di un progetto di opera pubblica.

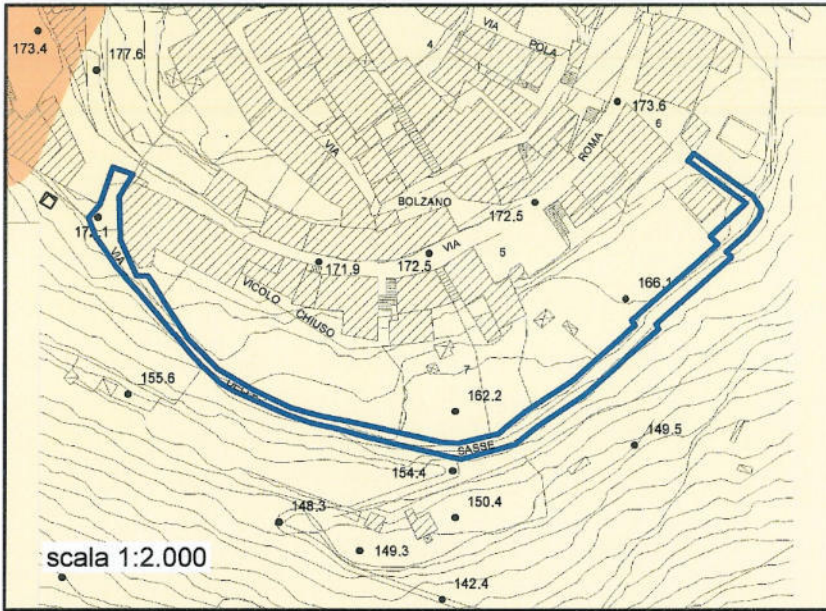
#### Opere ed attrezzature pubbliche:

- Realizzazione della passeggiata pedonale pubblica.
- Pubblica illuminazione ed opere di arredo per la sosta ed il belvedere panoramico.

#### Condizioni specifiche.

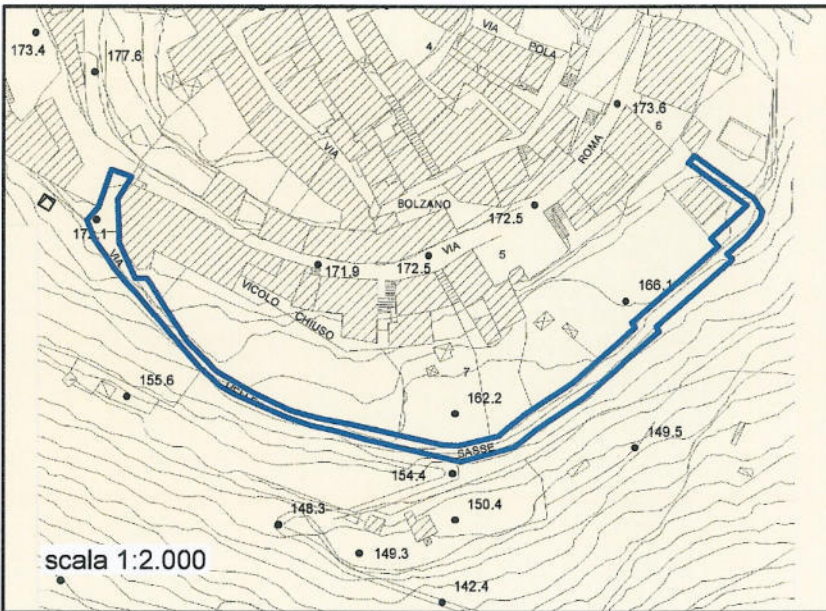
- Le opere di sistemazione del tracciato viario non dovranno produrre movimenti di terra o opere d'arte di contenimento tali da provocare alterazioni nella percezione del centro murato di Giuncarico dai punti di osservazione posti a valle.
- Il manto del percorso pedonale e delle aree di osservazione panoramica dovranno essere realizzate con manti tali da non ostacolare la capacità filtrante delle acque meteoriche nei suoli.
- L'illuminazione del tracciato dovrà essere realizzato con tecnologie e ed apparecchiature tali da non produrre inquinamento luminoso ed insieme valorizzare il fronte edificato del centro storico di Giuncarico.

At.U. 3.01 Giuncarico. Percorso belvedere lungo la via di Fonte Lunga.



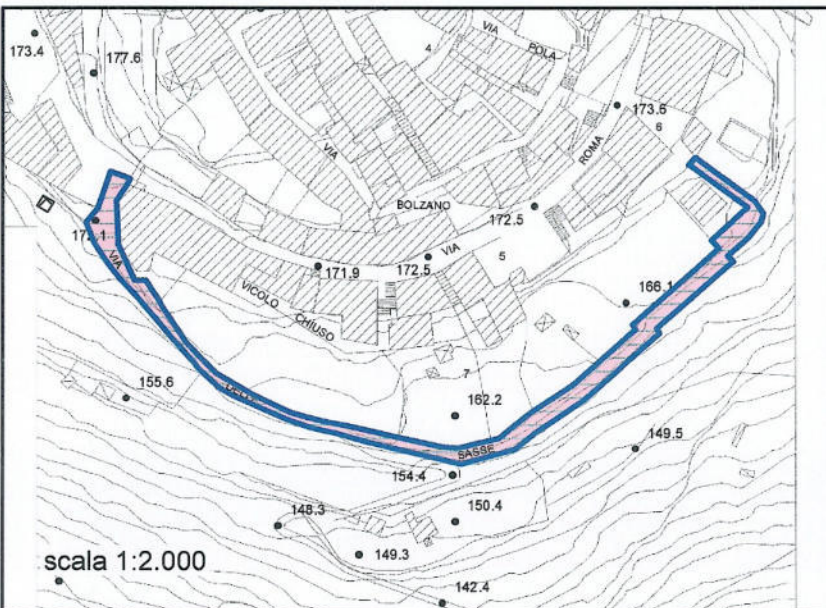
CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- Pg1 - BASSA
- Pg2 - MEDIA
- Pg3 - ELEVATA
- Pg4 - MOLTO ELEVATA



CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

- Pi1 - BASSA
- Pi2 - MEDIA
- Pi3 - ELEVATA
- Pi4 - MOLTO ELEVATA
- Area idrica o Reticolo idrografico
- Tratto tombato
- Tutela di 10 metri dai corsi d'acqua (Art.3 LR 41/2018)



CLASSI DI FATTIBILITA'

F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

- di carattere geologico (F.1g)
- di carattere idraulico (F.1i)

F.2 Fattibilità con normali vincoli

- di carattere geologico (F.2g)
- di carattere idraulico (F.2i)

F.3 Fattibilità condizionata

- di carattere geologico (F.3g)
- di carattere idraulico (F.3i)

F.4 Fattibilità limitata

- di carattere geologico (F.4g)
- di carattere idraulico (F.4i)

### **Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità idraulica bassa (I.1)

### **Fattibilità assegnate**

**CLASSE 2** di Fattibilità geologica (F2g).

Le condizioni di attuazione sono indicate nelle specifiche indagini da eseguire a livello edificatorio seguendo le direttive del DPGR n°36/R/2009 e del D.M. 14/01/2008. Gli interventi non dovranno modificare negativamente le condizioni e i processi geomorfologici presenti nell'area.

**CLASSE 1** di Fattibilità idraulica (F1i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico.

## **UTOE 4 – BAGNO DI GAVORRANO, SAN GIUSEPPE.**

### **AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA.**

- At.U 4.01 Bagno di Gavorrano. Completamento e riorganizzazione area ex lottizzazione La Fiesolana.
- At.U 4.02 Bagno di Gavorrano. Completamento edilizio e infrastrutturale sul margine urbano di via XXV Aprile.
- At.U 4.03 Bagno di Gavorrano. Riqualificazione e potenziamento delle funzioni del parco pubblico.
- At.U 4.04 Bagno di Gavorrano. Nuovo polo scolastico.
- At.U 4.05 Bagno di Gavorrano. Riuso del complesso delle ex scuole elementari di via G. Marconi e riqualificazione dell'area "delle baracche".
- At.U 4.06 San Giuseppe. Completamento dell'area produttiva artigianale.
- At.U 4.07 San Giuseppe. Nuova stazione di rifornimento carburanti.

### **AMBITI DI TRASFORMAZIONE RURALE.**




- At.r 4.01 Il Pelagone. Ampliamento e potenziamento del complesso turistico Il Pelagone.



# At.U 4.01

Bagno di Gavorrano. Completamento e riorganizzazione area ex lottizzazione La Fiesolana



-  Ambiti soggetti a progettazione unitaria di iniziativa privata
-  Ambiti soggetti a progettazione unitaria di iniziativa pubblica
-  Territorio urbanizzato

1:2.000

#### **At.U 4.01 Bagno di Gavorrano. Completamento e riorganizzazione area ex lottizzazione Fiesolana.**

##### Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è il completamento degli interventi rimasti incompiuti nell'area della ex lottizzazione "La Fiesolana" con la eliminazione del degrado fisico ed ambientale e l'integrazione funzionale degli interventi ai tessuti edilizi circostanti.

##### Parametri urbanistici.

St: mq 24.278

SE: mq 3.400 destinazione residenziale.  
(incide sulla capacità insediativa del P.S. solo per mq 730 nella categoria della nuova edificazione, mq 2.670 risulta essere la superficie residua del P. di L. decaduto).

##### Strumento attuativo.

Gli interventi sono attuabili attraverso l'approvazione di un progetto unitario convenzionato ex art. 121 della L.R. n. 65/2014.

Il progetto unitario convenzionato potrà disciplinare anche la esecuzione degli interventi per stralci fermo restando l'obbligo di programmare l'avanzamento della realizzazione delle residenze a quello delle opere di urbanizzazione.

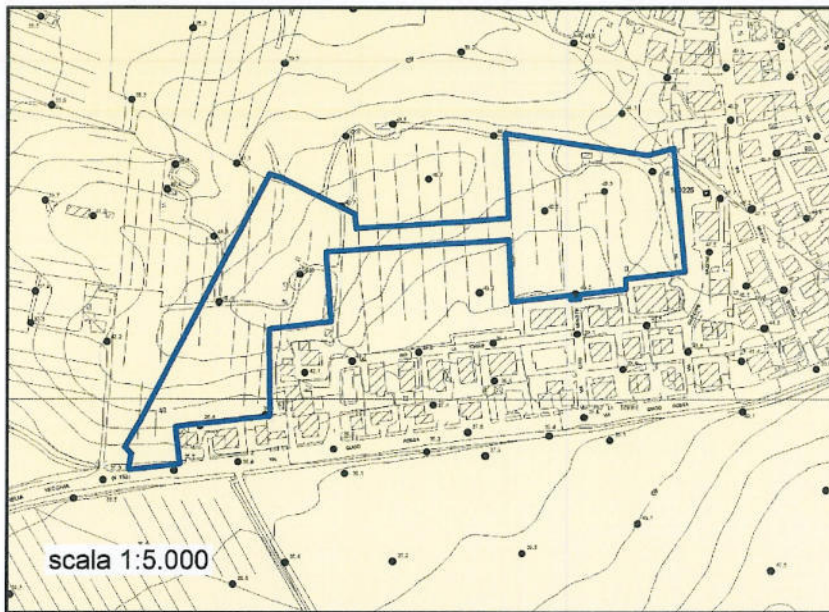
##### Opere ed attrezzature pubbliche:

- Completamento della viabilità e delle infrastrutture a rete originariamente previsti nella convenzione approvata con il progetto di lottizzazione non completato e decaduto, ivi compreso il tracciato della pista ciclabile.
- Riorganizzazione delle aree per standards urbanistici, verde di quartiere e parcheggi pubblici, secondo la dotazione minima prevista dal D.M. n. 1444/1968 per i nuovi abitanti insediabili con il completamento dell'edificazione dell'area.
- Rotatoria di innesto della strada di lottizzazione alla via G. Rossa.

##### Condizioni specifiche.

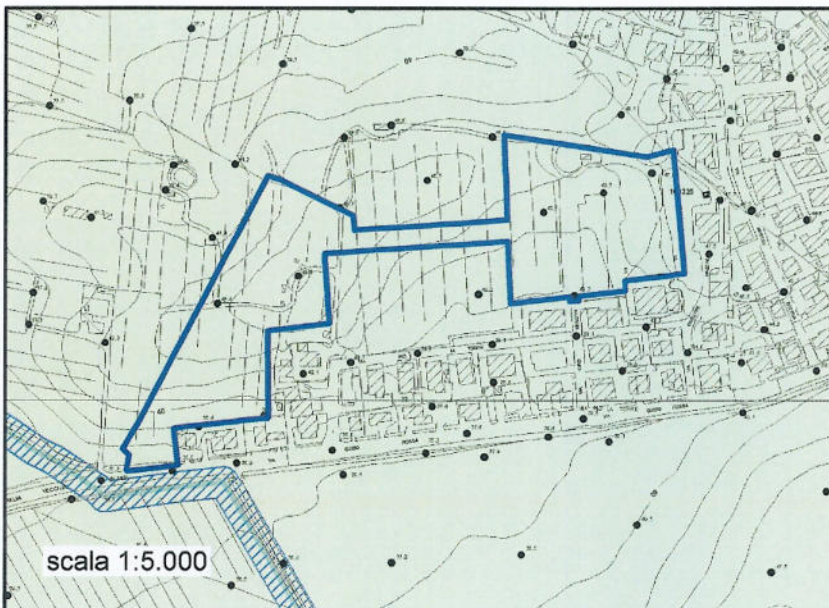
- Lungo il tracciato della strada di lottizzazione posta al limite occidentale dell'area di trasformazione dovrà essere piantumato un filare di alberature a segnare il limite urbano del centro abitato intervallato da punti organizzati per consentire le visuali verso il territorio rurale.

At.U. 4.01 Bagno di Gavorrano. Completamento e riorganizzazione area ex lottizzazione La Fiesolana.



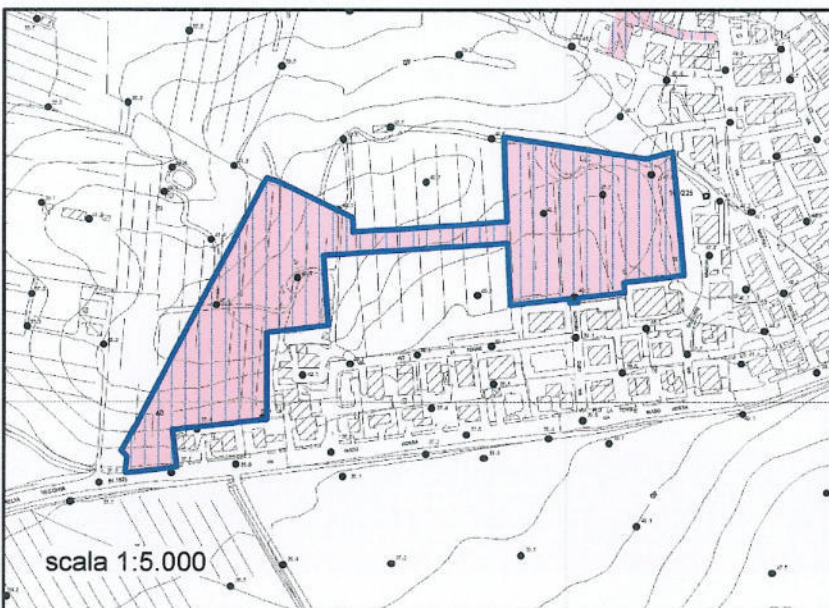
CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- Pg1 - BASSA
- Pg2 - MEDIA
- Pg3 - ELEVATA
- Pg4 - MOLTO ELEVATA



CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

- Pi1 - BASSA
- Pi2 - MEDIA
- Pi3 - ELEVATA
- Pi4 - MOLTO ELEVATA
- Area idrica o Reticolo idrografico
- Tratto tombato
- Tutela di 10 metri dai corsi d'acqua (Art.3 LR 41/2018)



CLASSI DI FATTIBILITA'

F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

- di carattere geologico (F.1g)
- di carattere idraulico (F.1i)

F.2 Fattibilità con normali vincoli

- di carattere geologico (F.2g)
- di carattere idraulico (F.2i)

F.3 Fattibilità condizionata

- di carattere geologico (F.3g)
- di carattere idraulico (F.3i)

F.4 Fattibilità limitata

- di carattere geologico (F.4g)
- di carattere idraulico (F.4i)

### **Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità idraulica media (I.2)

### **Fattibilità assegnate**

**CLASSE 2** di Fattibilità geologica (F2g).

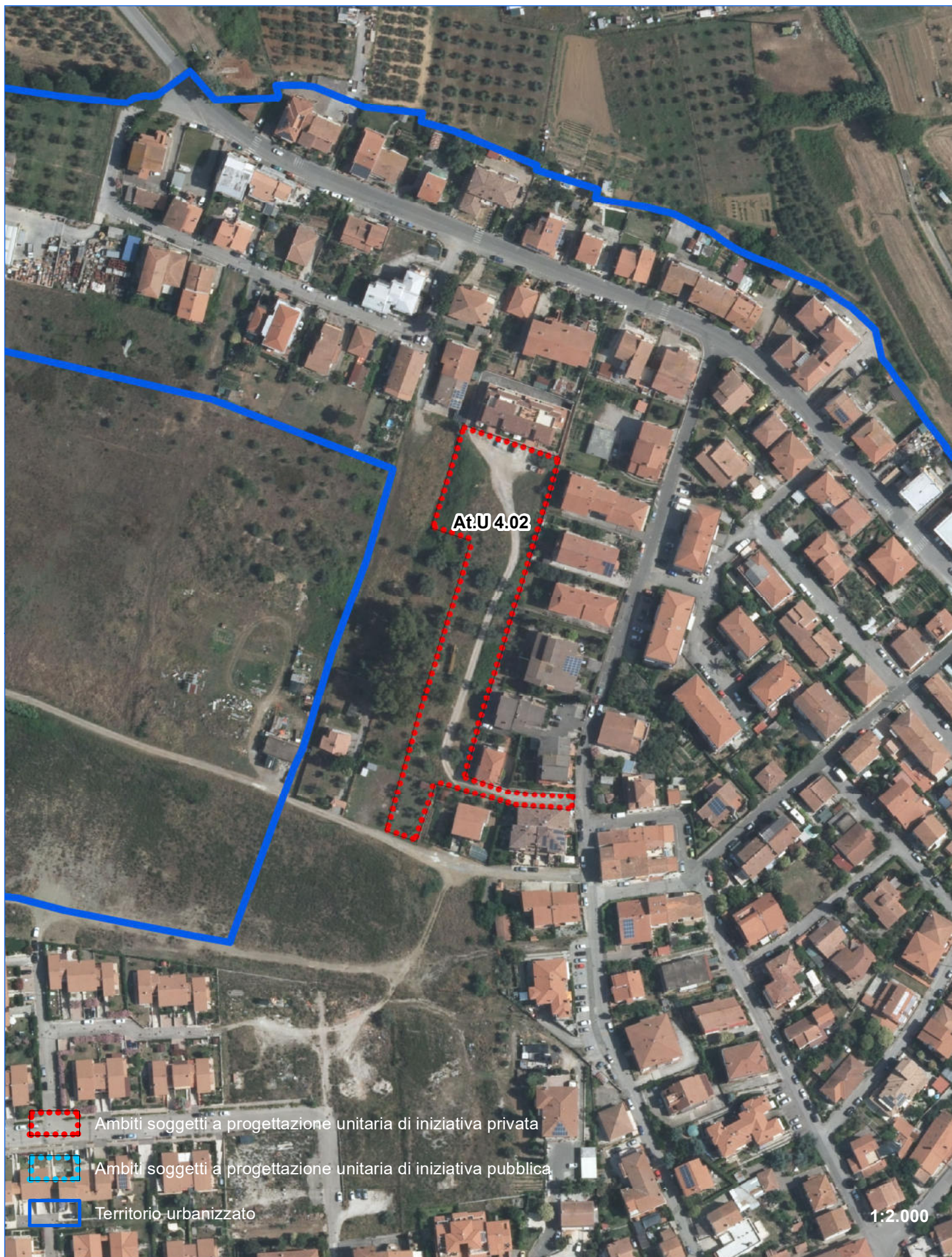
Le condizioni di attuazione sono indicate nelle specifiche indagini da eseguire a livello edificatorio seguendo le direttive del DPGR n°36/R/2009 e del D.M. 14/01/2008. Gli interventi non dovranno modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

**CLASSE 2** di Fattibilità idraulica (F2i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico se non quelle finalizzate alla realizzazione di un sistema di regimazione delle acque di scorrimento superficiale che impedisca il ristagno o il dilavamento, senza aumentare il rischio in altre aree.

# At.U 4.02

Bagno di Gavorrano. Completamento edilizio e infrastrutturale sul margine urbano di via XXV Aprile



## **At.U 4.02 Bagno di Gavorrano. Completamento edilizio e infrastrutturale sul margine urbano di via XXV Aprile.**

### Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è il completamento edilizio ed infrastrutturale del limite dell'edificato posto lungo la via XXV Aprile con l'integrazione funzionale degli interventi ai tessuti edilizi circostanti.

L'intervento dovrà concorrere alla riqualificazione insediativa e dell'identità urbana del margine dell'abitato di Bagno di Gavorrano che si affaccia la piana agricola occidentale.

### Parametri urbanistici.

St: mq 4.810

SE: mq 1.200 destinazione residenziale.  
(incide sulla capacità insediativa del P.S. nella categoria della nuova edificazione)

### Strumento attuativo.

Gli interventi sono attuabili attraverso l'approvazione di un piano attuativo convenzionato.

Il progetto unitario convenzionato potrà disciplinare anche la esecuzione degli interventi per stralci fermo restando l'obbligo di programmare l'avanzamento della realizzazione delle residenze a quello delle opere di urbanizzazione.

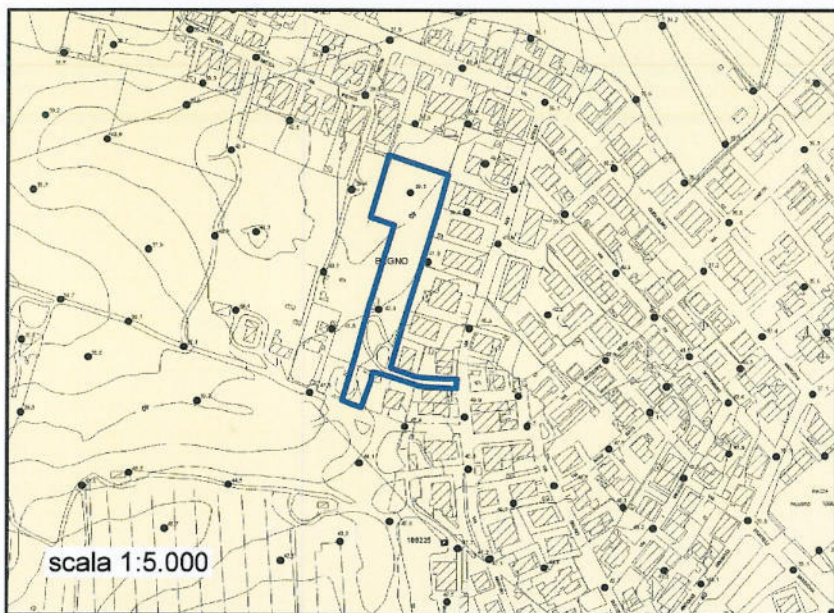
### Opere ed attrezzature pubbliche:

- Raccordo ed innesto della via pubblica di nuova realizzazione con la via XXV Aprile.
- Realizzazione delle aree per standards urbanistici, verde di quartiere e parcheggi pubblici, secondo la dotazione minima prevista dal D.M. n. 1444/1968 per i nuovi abitanti insediabili.
- Pubblica illuminazione e rete della depurazione da raccordare alle opere poste nell'area oggetto della previsione di trasformazione At.U 4.01.

### Condizioni specifiche.

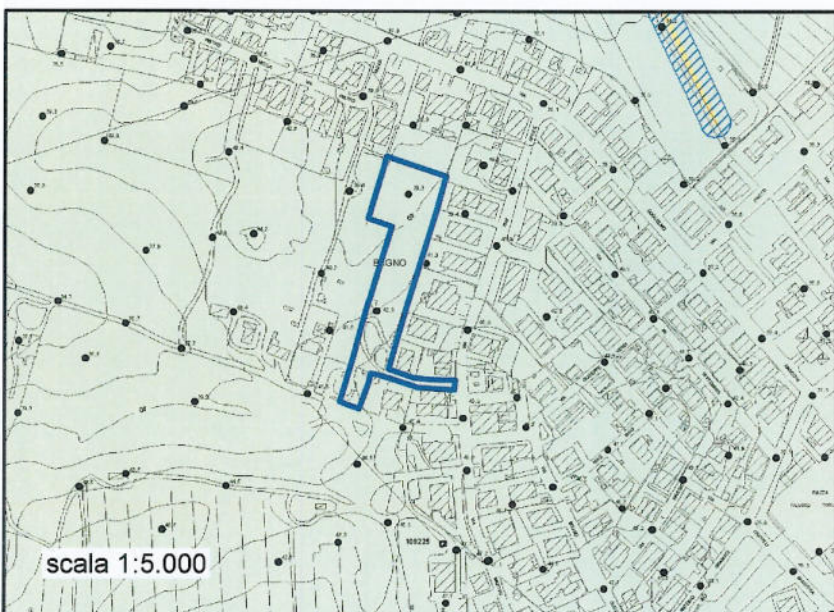
- Il tracciato della strada pubblica interna all'ambito dovrà servire anche i lotti edificati interclusi adiacenti alla via P. Micca.
- Il tracciato della strada pubblica interna all'ambito dovrà essere previsto in funzione del possibile completamento degli interventi per la riqualificazione e la riorganizzazione del margine urbano occidentale di Bagno di Gavorrano da prevedersi nei successivi Piani Operativi e dovrà presentare dimensioni tale tali da accogliere una pista ciclabile.
- Il sistema dei parcheggi e del verde pubblico dovranno essere concepiti in modo tale da consentire le relazioni funzionali ed estetico percettive tra il tessuto urbano ed il territorio agricolo circostante.
- Le nuove edificazioni previste dal piano attuativo non dovranno superare i due piani.

# At.U. 4.02 Bagno di Gavorrano. Completamento edilizio e infrastrutturale sul margine



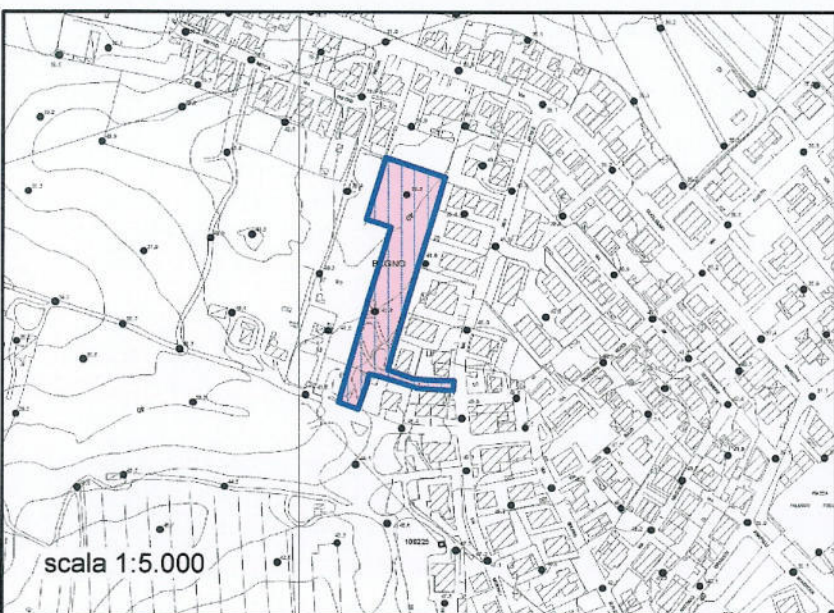
## CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- Pg1 - BASSA
- Pg2 - MEDIA
- Pg3 - ELEVATA
- Pg4 - MOLTO ELEVATA



## CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

- Pi1 - BASSA
- Pi2 - MEDIA
- Pi3 - ELEVATA
- Pi4 - MOLTO ELEVATA
- Area idrica o Reticolo idrografico
- Tratto tombato
- Tutela di 10 metri dai corsi d'acqua (Art.3 LR 41/2018)



## CLASSI DI FATTIBILITA'

F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

- di carattere geologico (F.1g)
- di carattere idraulico (F.1i)

F.2 Fattibilità con normali vincoli

- di carattere geologico (F.2g)
- di carattere idraulico (F.2i)

F.3 Fattibilità condizionata

- di carattere geologico (F.3g)
- di carattere idraulico (F.3i)

F.4 Fattibilità limitata

- di carattere geologico (F.4g)
- di carattere idraulico (F.4i)

### **Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità idraulica media (I.2)

### **Fattibilità assegnate**

**CLASSE 2** di Fattibilità geologica (F2g).

Le condizioni di attuazione sono indicate nelle specifiche indagini da eseguire a livello edificatorio seguendo le direttive del DPGR n°36/R/2009 e del D.M. 14/01/2008. Gli interventi non dovranno modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

**CLASSE 2** di Fattibilità idraulica (F2i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico se non quelle finalizzate alla realizzazione di un sistema di regimazione delle acque di scorrimento superficiale che impedisca il ristagno o il dilavamento, senza aumentare il rischio in altre aree.



# At.U 4.03

Bagno di Gavorrano. Riqualificazione e potenziamento delle funzioni del parco pubblico



#### **At.U 4.03 Bagno di Gavorrano. Riqualificazione e potenziamento delle funzioni del parco pubblico.**

##### Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è la riqualificazione ambientale e funzionale dell'area del parco pubblico cittadino con la localizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico, così da rivitalizzare un'area che presenta segni di progressivo degrado.

Gli interventi dovranno concorrere alla sistemazione forestale delle alberature che presentano situazioni di abbandono e pericolo.

##### Parametri urbanistici.

St: mq 7.306

SE: mq 100 destinazione commerciale per pubblici esercizi e di vicinato.  
(incide sulla capacità del P.S. nella categoria della nuova edificazione)

mq 300 destinazione di servizi pubblici culturali, sociali, (standards urbanistici D.M. n. 1.444/1968).  
(non incide sulla capacità insediativa del P.S.)

##### Strumento attuativo.

Gli interventi sono attuabili attraverso l'approvazione di un progetto di opera pubblica.

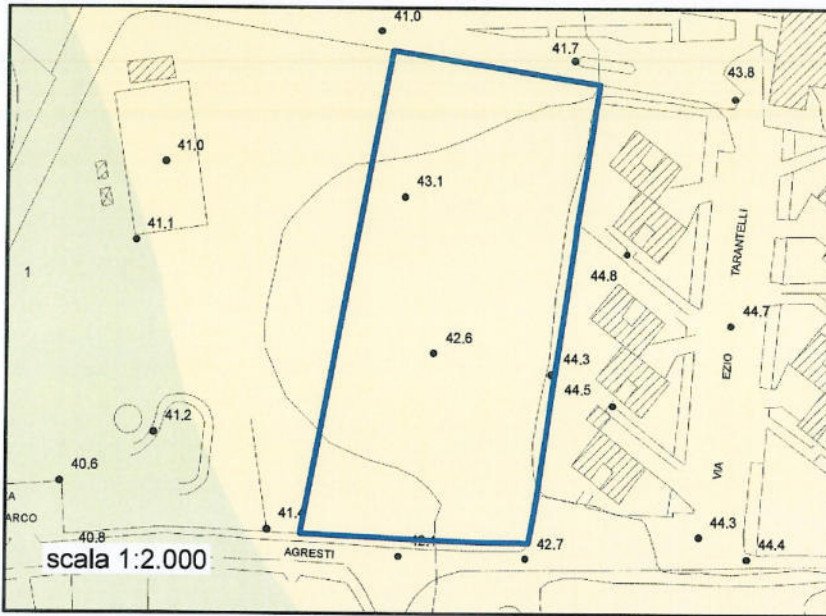
##### Opere ed attrezzature pubbliche:

- Strutture per servizi pubblici o di interesse pubblico di tipo ricreativo, sportivo e/o culturale.
- Spazi di sosta e percorsi ciclopedonali per la frequentazione dell'area alberata del parco pubblico.

##### Condizioni specifiche.

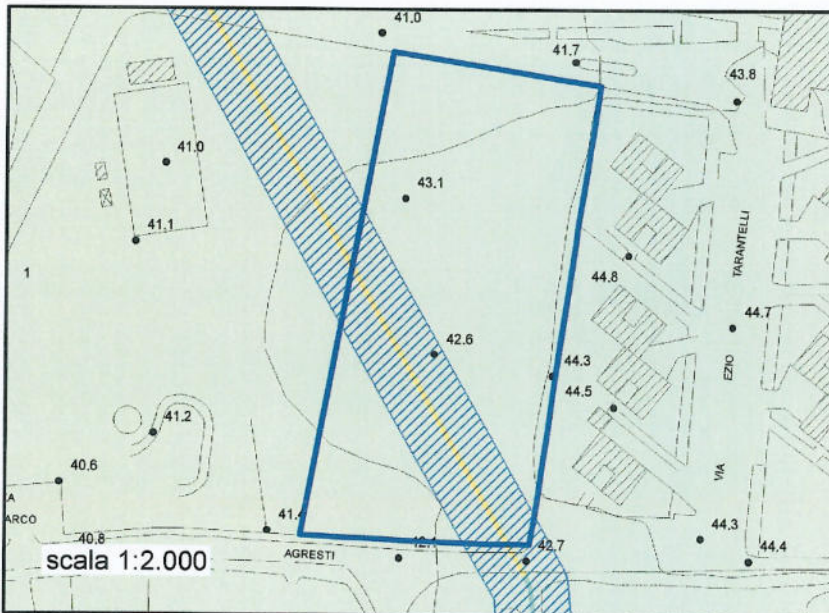
- La realizzazione delle nuove strutture pubbliche dovranno prevedere l'integrazione delle funzioni e delle attività già presenti nel parco pubblico comunale.

# At.U. 4.03 Bagno di Gavorrano. Riqualficazione e potenziamento delle funzioni del parco pubblico.



## CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- Pg1 - BASSA
- Pg2 - MEDIA
- Pg3 - ELEVATA
- Pg4 - MOLTO ELEVATA



## CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

- Pi1 - BASSA
- Pi2 - MEDIA
- Pi3 - ELEVATA
- Pi4 - MOLTO ELEVATA
- Area idrica o Reticolo idrografico
- Tratto tombato
- Tutela di 10 metri dai corsi d'acqua (Art.3 LR 41/2018)



## CLASSI DI FATTIBILITA'

F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

di carattere geologico (F.1g)

di carattere idraulico (F.1i)

F.2 Fattibilità con normali vincoli

di carattere geologico (F.2g)

di carattere idraulico (F.2i)

F.3 Fattibilità condizionata

di carattere geologico (F.3g)

di carattere idraulico (F.3i)

F.4 Fattibilità limitata

di carattere geologico (F.4g)

di carattere idraulico (F.4i)

### **Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità idraulica media (I.2)

### **Fattibilità assegnate**

**CLASSE 2** di Fattibilità geologica (F.2g).

Le condizioni di attuazione sono indicate nelle specifiche indagini da eseguire a livello edificatorio seguendo le direttive del DPGR n°36/R/2009 e del D.M. 14/01/2008. Gli interventi non dovranno modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

**CLASSE 2** di Fattibilità idraulica (F.2i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico se non quelle finalizzate alla realizzazione di un sistema di regimazione delle acque di scorrimento superficiale che impedisca il ristagno o il dilavamento, senza aumentare il rischio in altre aree.

**Fascia di tutela.** La presenza di un corso d'acqua tombato, anche se non vi è possibilità di esondazione, è comunque da tutelare. Per cui nella fascia di rispetto, non sono consentite nuove costruzioni, nuovi manufatti o trasformazioni morfologiche.

# At.U 4.04

## Bagno di Gavorrano. Nuovo polo scolastico



#### **At.U 4.04 Bagno di Gavorrano. Nuovo polo scolastico.**

##### Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è l'accorpamento in un unico plesso della scuola dell'infanzia e della scuola primaria elevando la qualità dell'offerta formativa e degli spazi educativi, nonché la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

##### Parametri urbanistici.

St: mq 7.786

SE: mq 2.600 destinazione di servizi per l'istruzione, asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo (standards urbanistici D.M. n. 1.444/1968).

(non incide sulla capacità insediativa del P.S.)

##### Strumento attuativo.

Gli interventi sono attuabili attraverso l'approvazione di un progetto di opera pubblica.

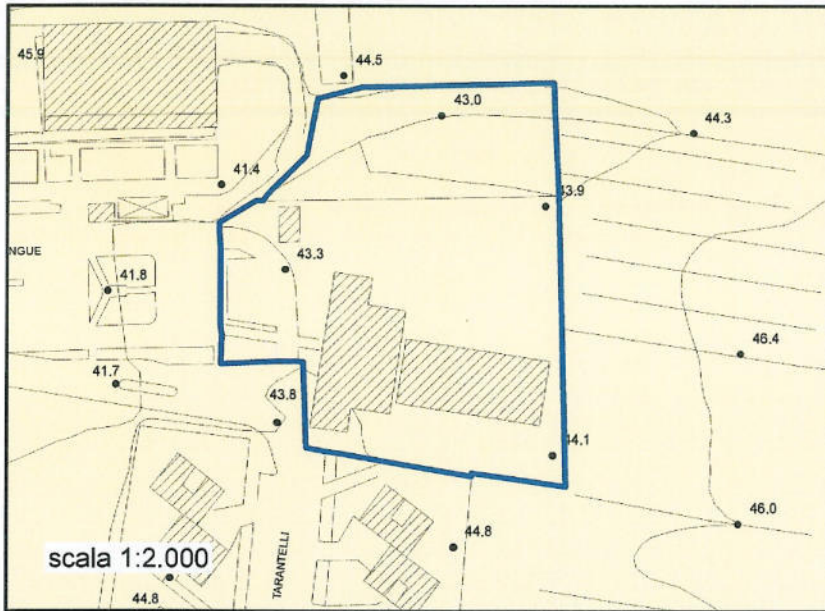
##### Opere ed attrezzature pubbliche:

- Nuova scuola dell'infanzia e dei servizi educativi ad essa connessi anche con la possibilità di integrarne gli spazi alla scuola primaria esistente.

##### Condizioni specifiche.

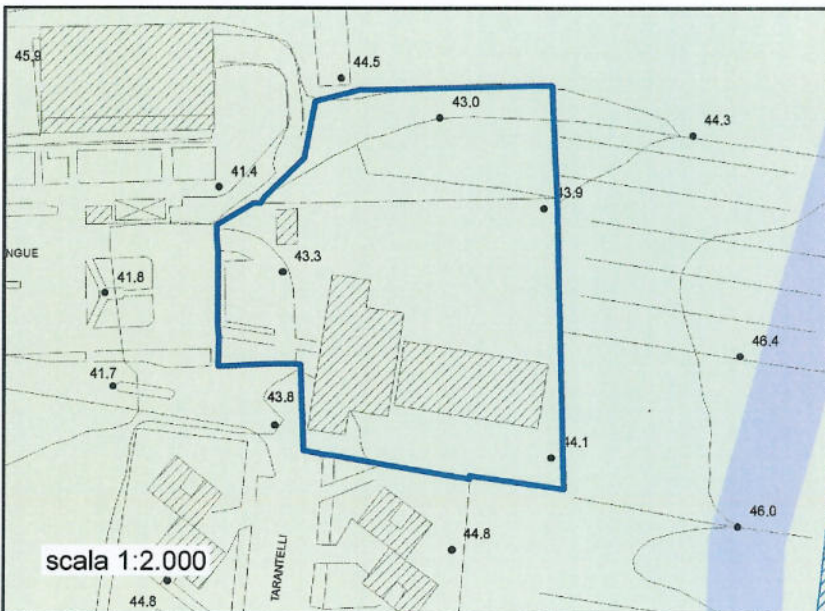
- Nelle capacità insediative sopra specificate sono ricomprese le superfici dell'edificio esistente della scuola primaria.
- Gli interventi, sia quelli di riguardanti le nuove superfici che quelli sulle strutture esistenti, dovranno comportare la massimizzazione dell'efficienza energetica con la realizzazione di costruzioni aventi caratteristiche rispondenti almeno alla classe energetica A.
- L'intero perimetro dell'area di trasformazione che si apre sul territorio rurale dovrà essere delimitato da un filare continuo di alberature.

At.U. 4.04 Bagno di Gavorrano. Nuovo polo scolastico.



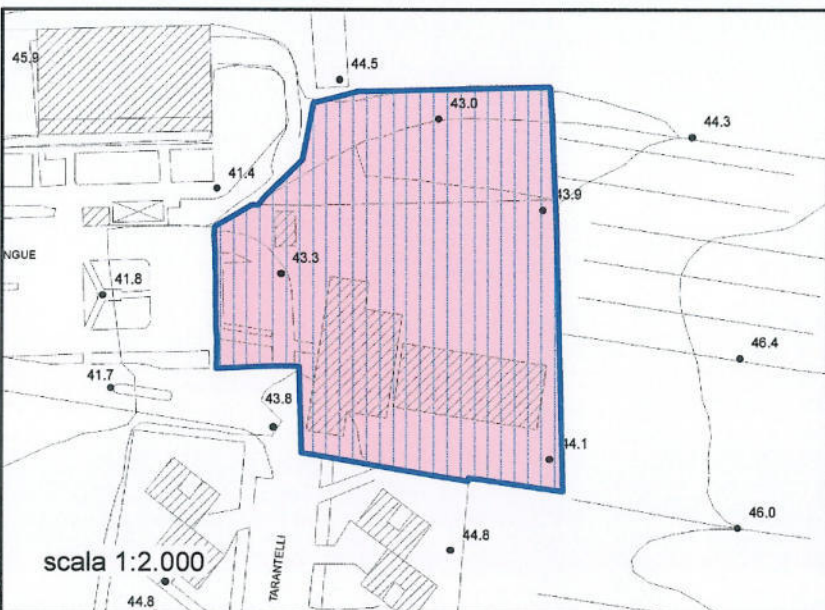
CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- Pg1 - BASSA
- Pg2 - MEDIA
- Pg3 - ELEVATA
- Pg4 - MOLTO ELEVATA



CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

- Pi1 - BASSA
- Pi2 - MEDIA
- Pi3 - ELEVATA
- Pi4 - MOLTO ELEVATA
- Area idrica o Reticolo idrografico
- Tratto tombato
- Tutela di 10 metri dai corsi d'acqua (Art.3 LR 41/2018)



CLASSI DI FATTIBILITA'

F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

- di carattere geologico (F.1g)
- di carattere idraulico (F.1i)

F.2 Fattibilità con normali vincoli

- di carattere geologico (F.2g)
- di carattere idraulico (F.2i)

F.3 Fattibilità condizionata

- di carattere geologico (F.3g)
- di carattere idraulico (F.3i)

F.4 Fattibilità limitata

- di carattere geologico (F.4g)
- di carattere idraulico (F.4i)

### **Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità idraulica media (I.2)

### **Fattibilità assegnate**

**CLASSE 2** di Fattibilità geologica (F2g).

Le condizioni di attuazione sono indicate nelle specifiche indagini da eseguire a livello edificatorio seguendo le direttive del DPGR n°36/R/2009 e del D.M. 14/01/2008. Gli interventi non dovranno modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

**CLASSE 2** di Fattibilità idraulica (F2i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico se non quelle finalizzate alla realizzazione di un sistema di regimazione delle acque di scorrimento superficiale che impedisca il ristagno o il dilavamento, senza aumentare il rischio in altre aree.



## At.U 4.05

Bagno di Gavorrano. Riutilizzo del complesso delle ex scuole elementari di via G. Marconi e riqualificazione dell'area "delle baracche"



**At.U 4.05 Bagno di Gavorrano. Riuso del complesso delle ex scuole elementari di via G. Marconi e riqualificazione dell'area "delle baracche".**

Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è il recupero ed il riuso dell'immobile pubblico delle ex scuole elementari con l'inserimento di nuove funzioni in grado di supportare le politiche comunali sulla casa e di potenziare la centralità e l'identità urbana del luogo.

Gli interventi dovranno consentire lo smantellamento e il recupero ambientale e paesaggistico della retrostante area occupata da baracche in materiale precario ed incongruo.

Parametri urbanistici:

St: mq 6.000

SE: mq 1.000 destinazione residenziale pubblica e/o convenzionata.  
(incide sulla capacità insediativa del P.S. per mq 480 nella categoria delle nuove edificazione e per mq 520 nel riuso).  
mq 250 destinazione direzionale e servizi e/o commerciale per pubblici esercizi e di vicinato.  
(incide sulla capacità del P.S. nella categoria della nuova edificazione)

Opere ed attrezzature pubbliche:

- Area a verde pubblico connessa anche agli spazi aperti dei box auto posti ai margini dell'area oggetto di trasformazione.
- Parcheggio pubblico della superficie di almeno mq 100 posto lungo il limite dell'area prospiciente la via G. Marconi.

Strumento attuativo.

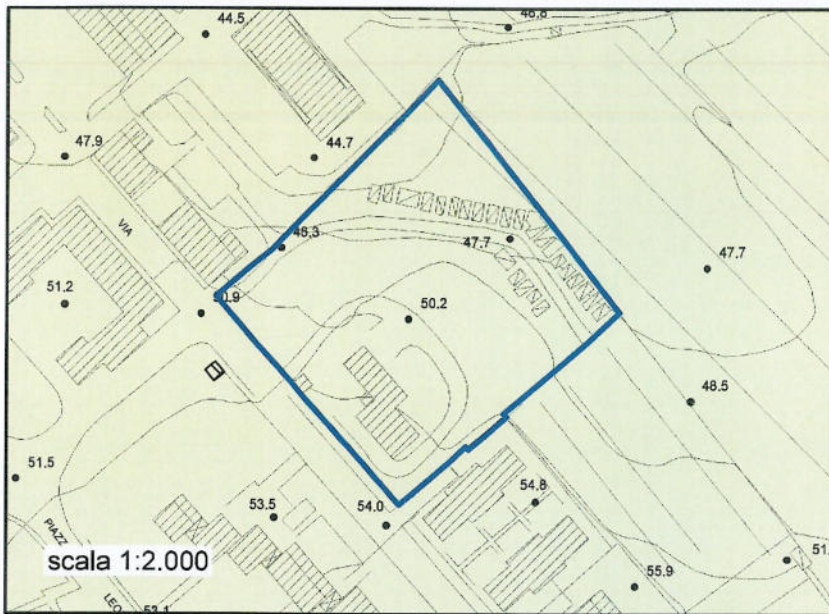
Gli interventi sono attuabili attraverso l'approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica.

Il piano attuativo dovrà individuare le opere e gli interventi che potranno essere realizzati da soggetti privati o pubblici diversi dalla amministrazione comunale e potrà avere valenza di programma complesso di riqualificazione insediativa ex art. 120 della L.R. n. 65/2014.

Condizioni specifiche.

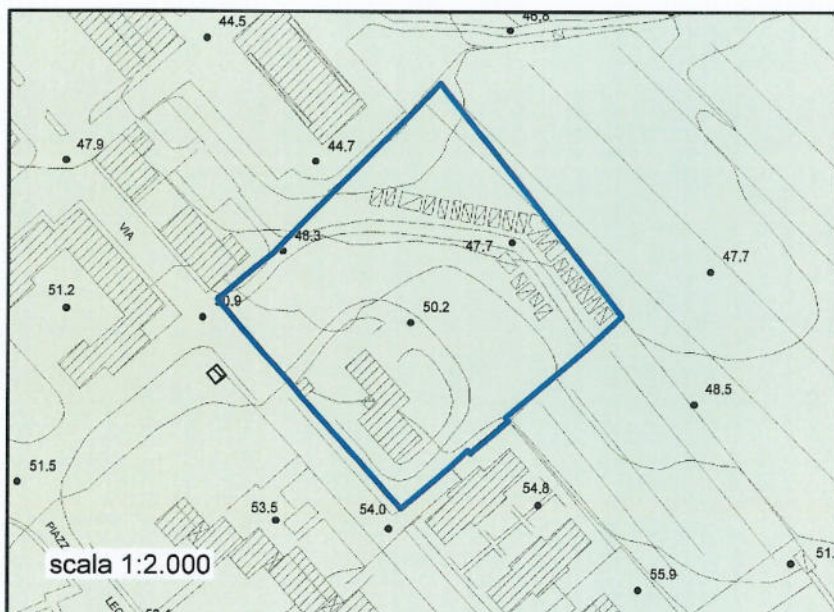
- Nelle capacità insediative sopra specificate sono ricomprese le superfici dell'edificio esistente sul quale sono ammessi interventi sino alla demolizione e alla successiva ricostruzione anche con ingombro e sedime diverso da quello attuale.
- Le nuove costruzioni derivanti dalla preventiva demolizione delle volumetrie esistenti non potranno superare l'altezza massima di due piani fuori terra.

At.U. 4.05 Bagno di Gavorrano. Riuso del complesso delle ex scuole elementari di via G. Marconi e riqualificazione dell'area delle baracche.



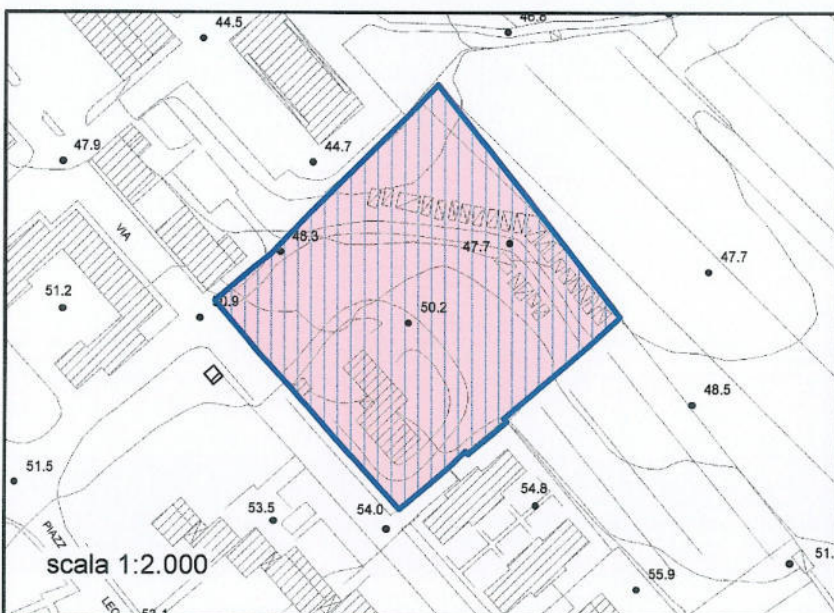
CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- Pg1 - BASSA
- Pg2 - MEDIA
- Pg3 - ELEVATA
- Pg4 - MOLTO ELEVATA



CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

- Pi1 - BASSA
- Pi2 - MEDIA
- Pi3 - ELEVATA
- Pi4 - MOLTO ELEVATA
- Area idrica o Reticolo idrografico
- Tratto tombato
- Tutela di 10 metri dai corsi d'acqua (Art.3 LR 41/2018)



CLASSI DI FATTIBILITA'

- F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni
  - di carattere geologico (F.1g)
  - di carattere idraulico (F.1i)
- F.2 Fattibilità con normali vincoli
  - di carattere geologico (F.2g)
  - di carattere idraulico (F.2i)
- F.3 Fattibilità condizionata
  - di carattere geologico (F.3g)
  - di carattere idraulico (F.3i)
- F.4 Fattibilità limitata
  - di carattere geologico (F.4g)
  - di carattere idraulico (F.4i)

### **Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità idraulica media (I.2)

### **Fattibilità assegnate**

**CLASSE 2** di Fattibilità geologica (F.2g).

Le condizioni di attuazione sono indicate nelle specifiche indagini da eseguire a livello edificatorio seguendo le direttive del DPGR n°36/R/2009 e del D.M. 14/01/2008. Gli interventi non dovranno modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.


**CLASSE 2** di Fattibilità idraulica (F.2i)


Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico se non quelle finalizzate alla realizzazione di un sistema di regimazione delle acque di scorrimento superficiale che impedisca il ristagno o il dilavamento, senza aumentare il rischio in altre aree.


# At.U 4.06

San Giuseppe. Completamento dell'area produttiva artigianale



 Ambiti soggetti a progettazione unitaria di iniziativa privata

 Ambiti soggetti a progettazione unitaria di iniziativa pubblica

 Territorio urbanizzato

1:2.000

#### **At.U 4.06 San Giuseppe. Completamento dell'area produttiva e artigianale.**

##### Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è il potenziamento dell'area produttiva per l'artigianato locale di Forni / San Giuseppe attraverso l'utilizzazione delle aree libere interne alla piattaforma edificata.

L'insediamento dei nuovi lotti consentirà il trasferimento di attività incongrue oggi dislocate nelle aree di Gavorrano e Bagno di Gavorrano.

##### Parametri urbanistici:

St: mq 11.684

SE: mq 3.000 destinazione industriale ed artigianale.  
(incide sulla capacità del P.S. nella categoria della nuova edificazione)

##### Opere ed attrezzature pubbliche:

- Parcheggio pubblico della superficie di almeno mq 500 posto lungo la via dell'Argento.

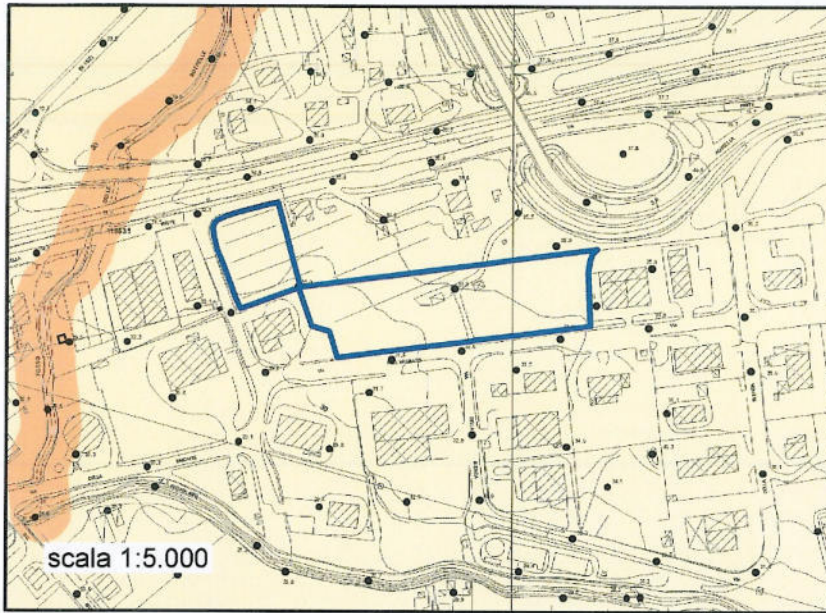
##### Strumento attuativo.

Gli interventi sono attuabili attraverso l'approvazione di un progetto unitario convenzionato ex art. 121 della L.R. n. 65/2014.

##### Condizioni specifiche.

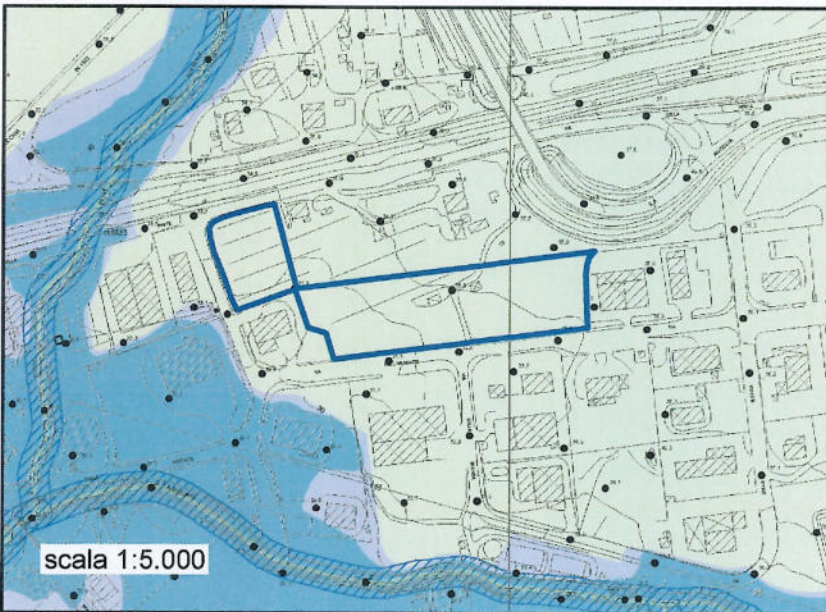
- Uno dei nuovi lotti edificati dovrà essere destinato alla realizzazione dei nuovi magazzini comunale per consentirne il trasferimento e la liberazione dell'area oggetto della previsione di trasformazione At.U 1.03.

# At.U. 4.06 San Giuseppe. Completamento area produttiva artigianale.



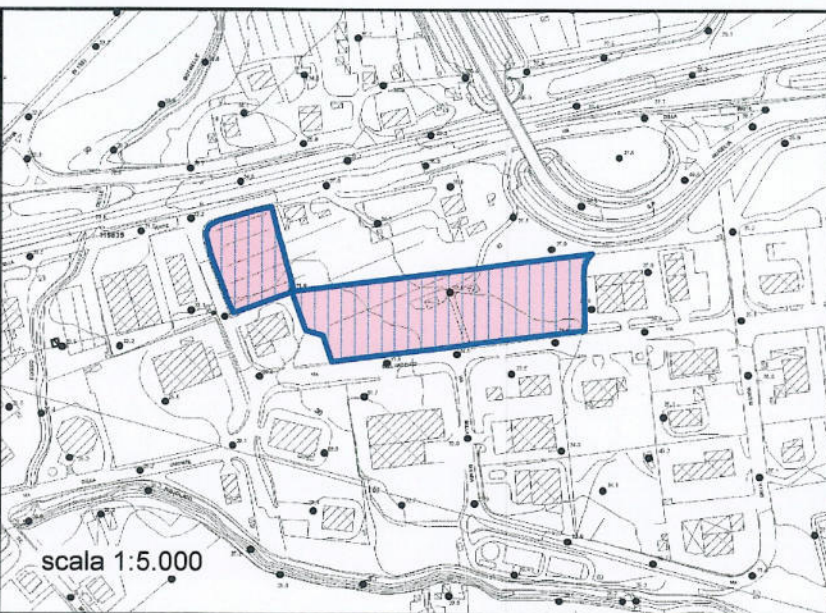
## CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- Pg1 - BASSA
- Pg2 - MEDIA
- Pg3 - ELEVATA
- Pg4 - MOLTO ELEVATA



## CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

- Pi1 - BASSA
- Pi2 - MEDIA
- Pi3 - ELEVATA
- Pi4 - MOLTO ELEVATA
- Area idrica o Reticolo idrografico
- Tratto tombato
- Tutela di 10 metri dai corsi d'acqua (Art.3 LR 41/2018)



## CLASSI DI FATTIBILITA'

### F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

- di carattere geologico (F.1g)
- di carattere idraulico (F.1i)

### F.2 Fattibilità con normali vincoli

- di carattere geologico (F.2g)
- di carattere idraulico (F.2i)

### F.3 Fattibilità condizionata

- di carattere geologico (F.3g)
- di carattere idraulico (F.3i)

### F.4 Fattibilità limitata

- di carattere geologico (F.4g)
- di carattere idraulico (F.4i)

### **Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica bassa (G.1)

Pericolosità idraulica media (I.2)

### **Fattibilità assegnate**

**CLASSE 2** di Fattibilità geologica (F.2g).

Le condizioni di attuazione sono indicate nelle specifiche indagini da eseguire a livello edificatorio seguendo le direttive del DPGR n°36/R/2009 e del D.M. 14/01/2008. Gli interventi non dovranno modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

**CLASSE 2** di Fattibilità idraulica (F.2i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico se non quelle finalizzate alla realizzazione di un sistema di regimazione delle acque di scorrimento superficiale che impedisca il ristagno o il dilavamento, senza aumentare il rischio in altre aree.



# At.U 4.07

San Giuseppe. Nuova stazione di rifornimento carburanti



#### **At.U 4.07 San Giuseppe. Nuova stazione di rifornimento carburanti.**

##### Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è la realizzazione di una nuova stazione di rifornimento carburanti nella quale delocalizzare l'impianto oggi posto nel centro abitato di Bagno di Gavorrano.

L'intervento consente il trasferimento di attività ritenute incongrue con gli assetti insediative urbani e la programmazione di azioni di riqualificazione del sedime occupato dagli impianti oggetto del trasferimento.

##### Parametri urbanistici:

St: mq 2.973

SE: mq 300 destinazione direzionale e servizi e/o commerciale per pubblici esercizi di vicinato.  
(incide sulla capacità del P.S. nella categoria della nuova edificazione)

##### Opere ed attrezzature pubbliche:

- Riordino e riorganizzazione della viabilità dell'area artigianale di innesto sulla S.P. Vecchia Aurelia.

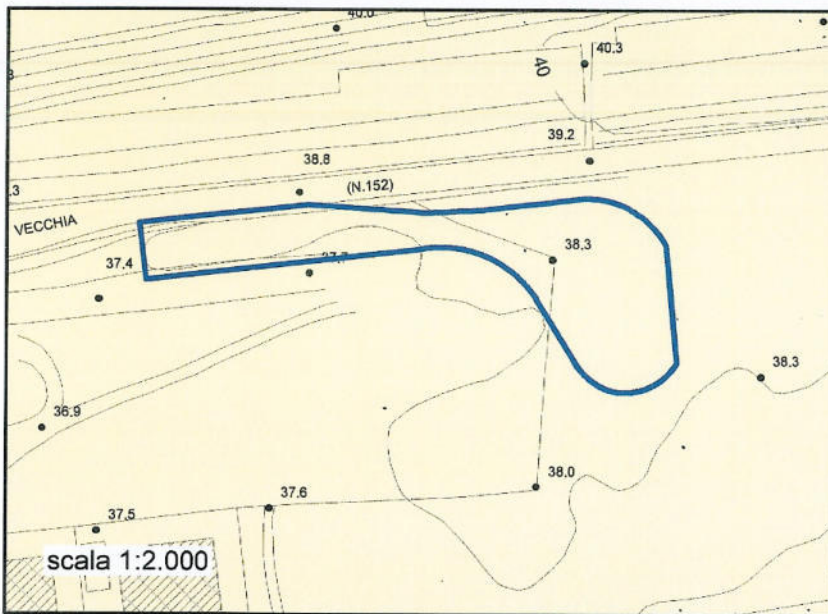
##### Strumento attuativo.

Gli interventi sono attuabili attraverso l'approvazione di un progetto unitario convenzionato ex art. 121 della L.R. n. 65/2014.

##### Condizioni specifiche.

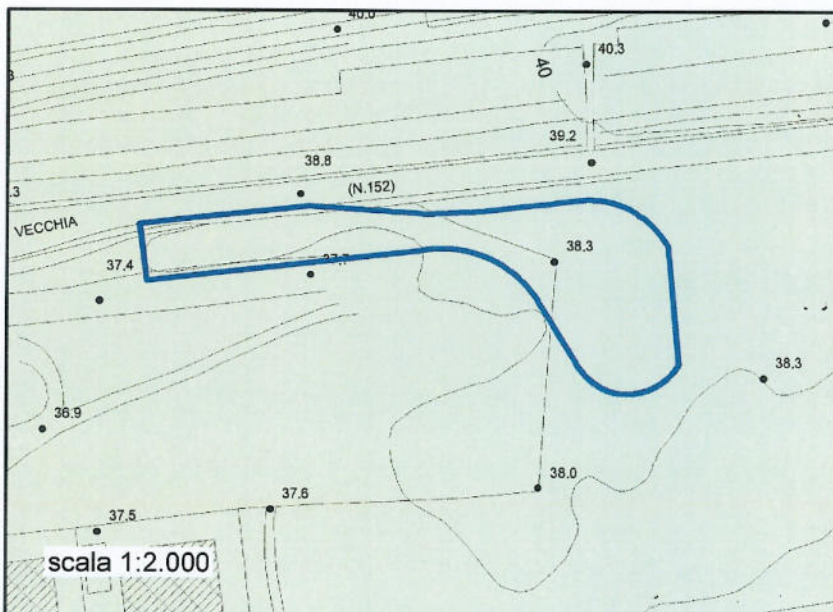
- La realizzazione del nuovo impianto per la distribuzione dei carburanti è finalizzata al trasferimento della stazione di rifornimento oggi esistente nel centro urbano di Bagno di Gavorrano attraverso atti e procedure che dovranno, prioritariamente, permettere la delocalizzazione degli impianti e la bonifica delle aree.
- Il nuovo impianto per la distribuzione dei carburanti dovrà essere dotato di almeno n. 1 allaccio per la ricarica di auto elettriche.

# At.U. 4.07 San Giuseppe. Nuova stazione di rifornimento carburanti.



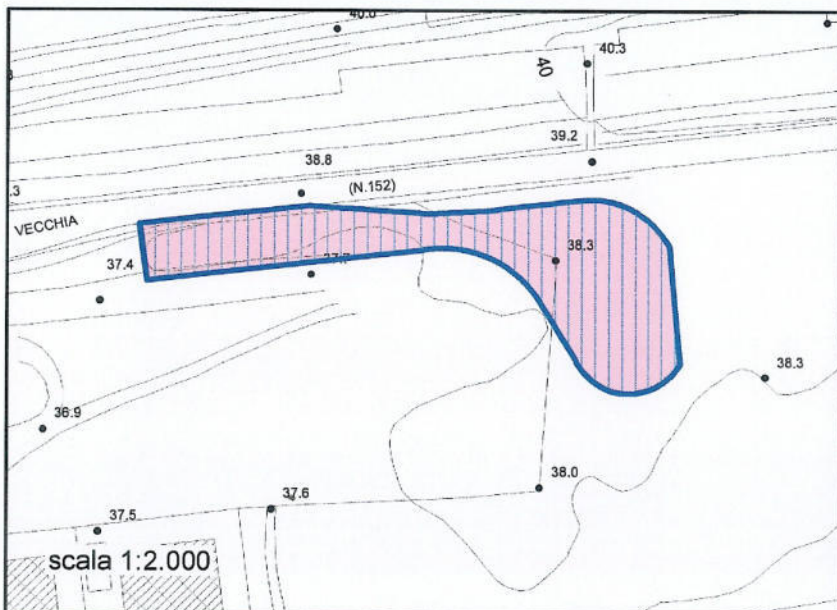
## CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- Pg1 - BASSA
- Pg2 - MEDIA
- Pg3 - ELEVATA
- Pg4 - MOLTO ELEVATA



## CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

- Pi1 - BASSA
- Pi2 - MEDIA
- Pi3 - ELEVATA
- Pi4 - MOLTO ELEVATA
- Area idrica o Reticolo idrografico
- Tratto tombato
- Tutela di 10 metri dai corsi d'acqua (Art.3 LR 41/2018)



## CLASSI DI FATTIBILITA'

F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

- di carattere geologico (F.1g)
- di carattere idraulico (F.1i)

F.2 Fattibilità con normali vincoli

- di carattere geologico (F.2g)
- di carattere idraulico (F.2i)

F.3 Fattibilità condizionata

- di carattere geologico (F.3g)
- di carattere idraulico (F.3i)

F.4 Fattibilità limitata

- di carattere geologico (F.4g)
- di carattere idraulico (F.4i)

### **Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica bassa (G.2)

Pericolosità idraulica media (I.2)

### **Fattibilità assegnate**

**CLASSE 2** di Fattibilità geologica (F.2g).

Le condizioni di attuazione sono indicate nelle specifiche indagini da eseguire a livello edificatorio seguendo le direttive del DPGR n°36/R/2009 e del D.M. 14/01/2008. Gli interventi non dovranno modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

**CLASSE 2** di Fattibilità idraulica (F.2i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico se non quelle finalizzate alla realizzazione di un sistema di regimazione delle acque di scorrimento superficiale che impedisca il ristagno o il dilavamento, senza aumentare il rischio in altre aree.

# At.R 4.01

## Il Pelagone. Ampliamento e potenziamento del complesso turistico "Il Pelagone"



#### **At.R 4.01 Pelagone. Ampliamento e potenziamento del complesso turistico II Pelagone.**

##### Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è la qualificazione ed il potenziamento dell'insediamento turistico esistente e dell'impianto sportivo per il golf ad esso connesso così da attrarre nuova domanda di ospitalità legata ai valori paesaggistici, culturali e dei prodotti enogastronomici del territorio.

I manufatti e l'organizzazione insediativa della nuova struttura dovranno integrarsi ed essere coerenti, per forme e materiali, con il paesaggio rurale del luogo e relazionarsi funzionalmente all'insediamento turistico esistente.

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

St: mq 14.799

SE: mq 13.000 destinazione turistico ricettiva  
(incide sulla capacità insediativa del P.S. nella categoria della nuova edificazione)  
mq 2.000 destinazione direzionale e servizi e/o commerciale per  
pubblici esercizi e di vicinato.  
(incide sulla capacità insediativa del P.S. nella categoria della nuova edificazione)

La struttura turistica dovrà prevedere l'esercizio delle attività di tipo alberghiero (art.t. 18 e 19 L.R. n. 86/2016) con una ricettività massima di nuovi 500 posti letto.

##### Strumento attuativo.

Gli interventi sono attuabili attraverso l'approvazione di un piano attuativo convenzionato di iniziativa privata.

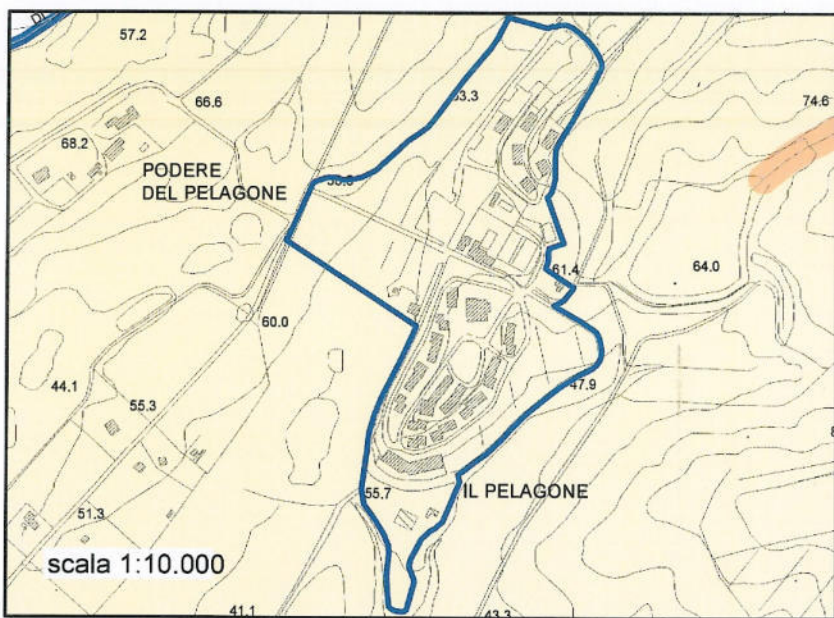
##### Opere ed attrezzature pubbliche.

- Svincolo sulla strada provinciale Vecchia Aurelia per l'accesso alla struttura turistico ricettiva.
- Opere di adeguamento della viabilità comunale di accesso alla struttura turistico ricettiva.

##### Condizioni specifiche.

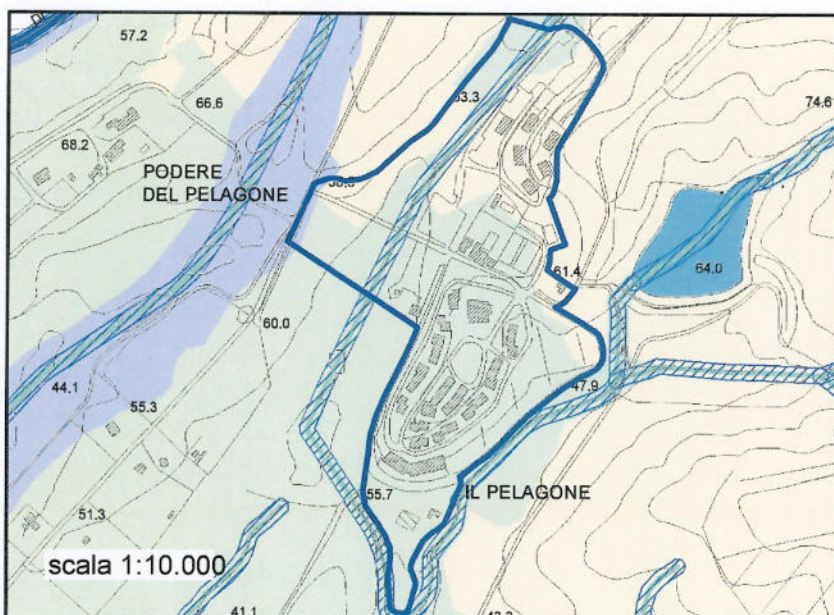
- Il piano attuativo di iniziativa dovrà prevedere anche gli interventi di riqualificazione delle strutture turistiche già esistenti e la loro integrazione funzionale e formale architettonica alle nuove costruzioni.
- La nuova edificazione dovrà organizzarsi con strutture compatte, integrate e coerenti con il paesaggio rurale dei luoghi ed essere limitate a due piani fuori terra.
- Lungo il perimetro esterno dell'ambito di trasformazione deve essere mantenuta un'area verde opportunamente progettata, sotto il profilo paesaggistico, per l'inserimento della struttura ricettiva nel contesto rurale dei luoghi.
- La viabilità interna e gli spazi aperti della struttura dovranno adagiarsi alla morfologia dei luoghi ed essere realizzati con manti tali da non ostacolare la capacità filtrante delle acque meteoriche nei suoli.

# At.R. 4.01 Il Pelagone. Ampliamento e potenziamento del complesso turistico alberghiero Il Pelagone.



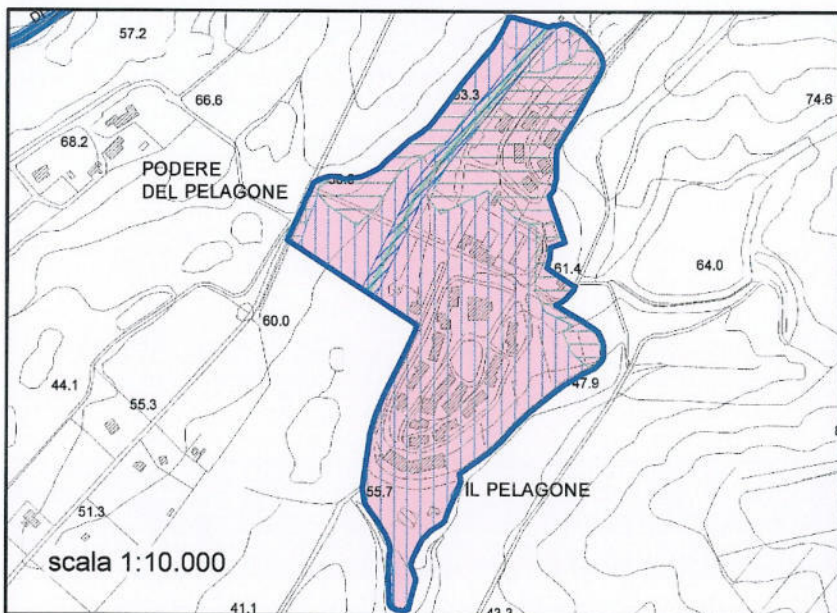
## CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- Pg1 - BASSA
- Pg2 - MEDIA
- Pg3 - ELEVATA
- Pg4 - MOLTO ELEVATA



## CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

- Pi1 - BASSA
- Pi2 - MEDIA
- Pi3 - ELEVATA
- Pi4 - MOLTO ELEVATA
- Area idrica o Reticolo idrografico
- Tratto tombato
- Tutela di 10 metri dai corsi d'acqua (Art.3 LR 41/2018)



## CLASSI DI FATTIBILITA'

- F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni
  - di carattere geologico (F.1g)
  - di carattere idraulico (F.1i)
- F.2 Fattibilità con normali vincoli
  - di carattere geologico (F.2g)
  - di carattere idraulico (F.2i)
- F.3 Fattibilità condizionata
  - di carattere geologico (F.3g)
  - di carattere idraulico (F.3i)
- F.4 Fattibilità limitata
  - di carattere geologico (F.4g)
  - di carattere idraulico (F.4i)

### **Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica bassa (G.2)

Pericolosità idraulica bassa (I.1)

Pericolosità idraulica media (I.2)

Pericolosità idraulica elevata (I.3)

### **Fattibilità assegnate**

**CLASSE 2** di Fattibilità geologica (F.2g).

Le condizioni di attuazione sono indicate nelle specifiche indagini da eseguire a livello edificatorio seguendo le direttive del DPGR n°36/R/2009 e del D.M. 14/01/2008. Gli interventi non dovranno modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

**CLASSE 2** di Fattibilità idraulica (F.2i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico se non quelle finalizzate alla realizzazione di un sistema di regimazione delle acque di scorrimento superficiale che impedisca il ristagno o il dilavamento, senza aumentare il rischio in altre aree.

**CLASSE 3** di Fattibilità idraulica (F.3i)

Riguarda una piccola porzione di area entro la quale non possono essere previste interventi edilizi se non a seguito di opere idrauliche che non sia superato il rischio medio R2 come previsto dall'Art.11 della LRT 41/2018.

**Fascia di tutela.** Nella fascia di rispetto di 10 metri dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine dei corsi d'acqua del reticolo idrogeografico, non sono consentite nuove costruzioni, nuovi manufatti o trasformazioni morfologiche, ad eccezione di quanto previsto dall'Art.3 commi 2,3,4 della LRT 41/2018.



## **UTOE 5 – POTASSA, BIVIO RAVI, GRILLI.**

### **AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA.**

- At.U 5.01 Potassa. Recupero delle strutture dell'ex consorzio agrario con funzioni di polo delle eccellenze del territorio.
- At.U 5.02 Bivio Ravi. Completamento dell'intervento edilizio sul margine urbano di via G. Rossini.
- At.U 5.03 Basse di Caldana. Piattaforma ecologica per il conferimento e la differenziazione dei rifiuti urbani.
- At.U 5.04 Grilli. Completamento dell'intervento edilizio sul margine urbano di via Grosseto.
- At.U 5.05 Grilli Riqualficazione dell'area e potenziamento dei servizi per la salute della persona su via delle Strette.
- At.U 5.06 Grilli. Nuova struttura ricettiva per il turismo all'aria aperta.

# At.U 5.01

Potassa. Recupero delle strutture dell'ex consorzio agrario con funzioni di polo delle eccellenze del territorio



## **At.U 5.01 Potassa. Recupero delle strutture dell'ex consorzio agrario con funzioni di polo delle eccellenze del territorio.**

### Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è il recupero fisico e funzionale degli involucri degli immobili facenti parte dell'ex consorzio agrario, la eliminazione del degrado e la riqualificazione dell'identità urbana dell'insediamento di Potassa come polo per la valorizzazione delle eccellenze del territorio.

### Parametri urbanistici:

St: mq 4.830

SE: mq 1.600 destinazione direzionale e servizi e/o commerciale per pubblici esercizi e di vicinato.

(non incide nella capacità insediativa del P.S. in quanto mq 1.600 è la superficie degli edifici esistenti aventi la destinazione di servizi e commerciale)

mq 1.000 destinazione industriale ed artigianale.

(incide nella capacità del P.S. nella categoria della nuova edificazione)

### Opere ed attrezzature pubbliche:

- Parcheggio pubblico alberato della superficie di almeno mq 500 interposto tra le strutture recuperate dell'ex consorzio agrario e il tessuto edilizio esistente.
- Svincolo sulla via Arno per l'accesso in sicurezza delle strutture recuperate dell'ex consorzio agrario.
- Passaggio pedonale e ciclopedonale per la connessione dell'ambito di trasformazione con la limitrofa area a verde pubblico esistente sulla via Arno.
- Pensilina per la sosta del trasporto pubblico locale.

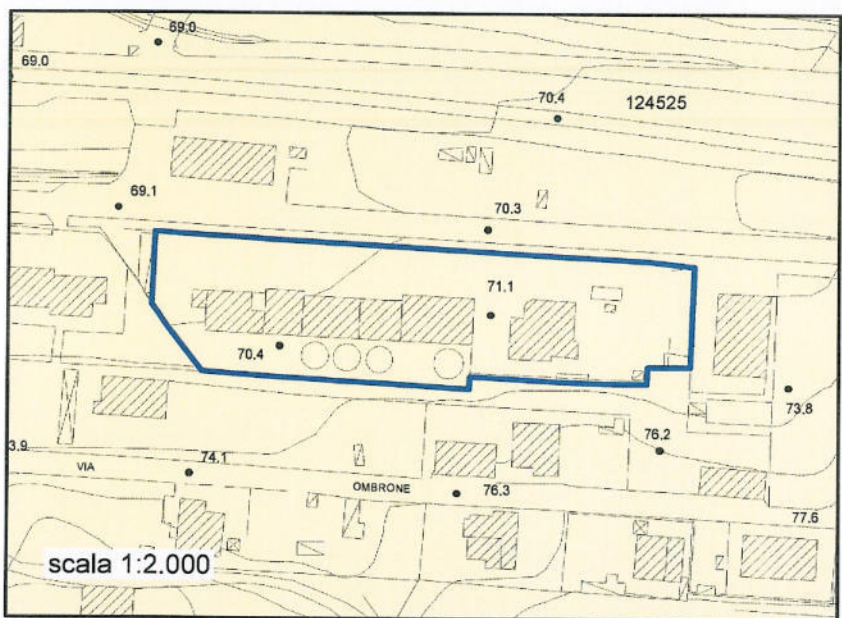
### Strumento attuativo.

Gli interventi sono attuabili attraverso l'approvazione di un progetto unitario convenzionato ex art. 121 della L.R. n. 65/2014.

### Condizioni specifiche.

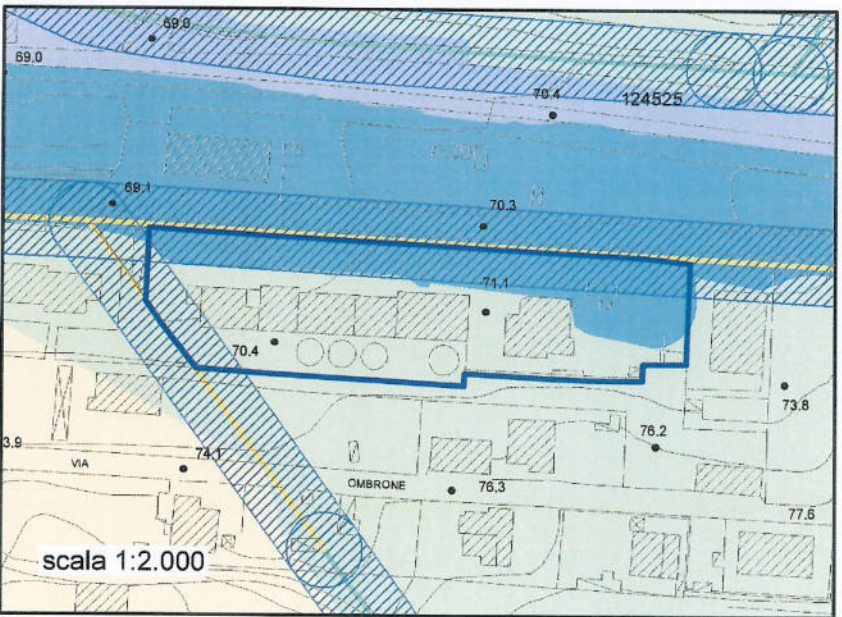
- Gli interventi dovranno comportare la bonifica dell'area e la rimozione degli impianti inutilizzati e abbandonati connessi alle strutture dell'ex consorzio agrario.
- Sulle strutture dell'ex consorzio agrario sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva che non ne vadano ad alterare l'articolazione volumetrica, le altezze e la composizione formale.
- Le nuove costruzioni non potranno superare l'altezza massima di due piani fuori terra. Il loro aspetto esteriore dovrà essere impostato alla rielaborazione, in chiave moderna, dei canoni formali ed architettonici di quelli presenti nelle strutture dell'ex consorzio agrario e tale da elaborare un nuovo "segno" del tempo sul luogo.

# At.U. 5.01 Potassa. Recupero delle strutture dell'ex consorzio agrario e realizzazione di nuovo impianto di distribuzione dei carburanti



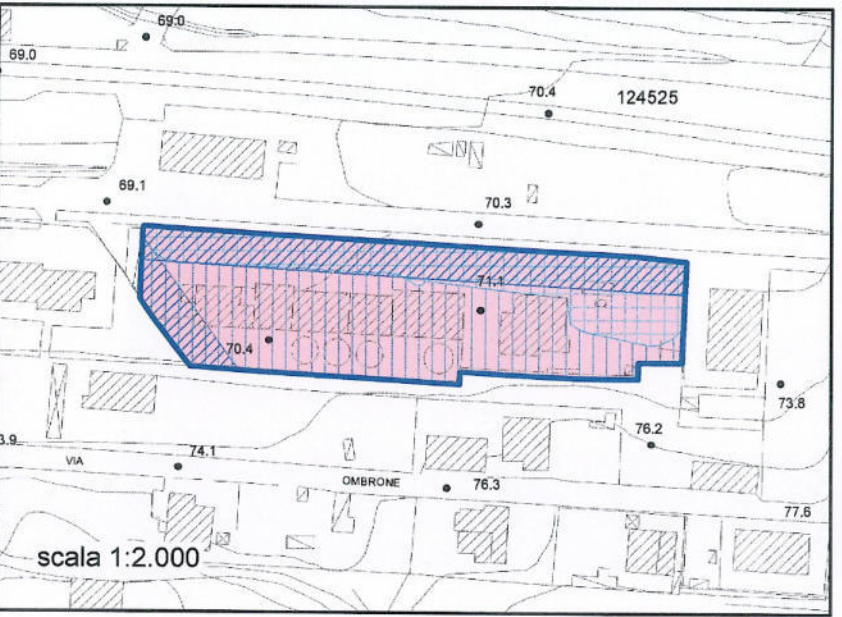
## CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- Pg1 - BASSA
- Pg2 - MEDIA
- Pg3 - ELEVATA
- Pg4 - MOLTO ELEVATA



## CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

- Pi1 - BASSA
- Pi2 - MEDIA
- Pi3 - ELEVATA
- Pi4 - MOLTO ELEVATA
- Area idrica o Reticolo idrografico
- Tratto tombato
- Tutela di 10 metri dai corsi d'acqua (Art.3 LR 41/2018)



## CLASSI DI FATTIBILITA'

- F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni**
  - di carattere geologico (F.1g)
  - di carattere idraulico (F.1i)
- F.2 Fattibilità con normali vincoli**
  - di carattere geologico (F.2g)
  - di carattere idraulico (F.2i)
- F.3 Fattibilità condizionata**
  - di carattere geologico (F.3g)
  - di carattere idraulico (F.3i)
- F.4 Fattibilità limitata**
  - di carattere geologico (F.4g)
  - di carattere idraulico (F.4i)

### **Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica bassa (G.2)

Pericolosità idraulica molto elevata (I.4)

Pericolosità idraulica media (I.2)

### **Fattibilità assegnate**

**CLASSE 2** di Fattibilità geologica (F.2g).

Le condizioni di attuazione sono indicate nelle specifiche indagini da eseguire a livello edificatorio seguendo le direttive del DPGR n°36/R/2009 e del D.M. 14/01/2008. Gli interventi non dovranno modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

**CLASSE 4** di Fattibilità idraulica (F.4i)

Gli interventi edilizi dovranno essere realizzati nella porzione di lotto ricadente in classe di pericolosità I.2 senza condizioni particolari.

I nuovi parcheggi potranno essere attuati senza opere di messa in sicurezza idraulica solo se ricadenti in pericolosità I.2, in caso contrario, se posizionati in zona a Pericolosità I.4, dovranno avere dimensioni non superiori ai 500 m<sup>2</sup>, purchè sia assicurata la contestuale messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 30 anni, assicurando comunque che non determini aumento di pericolosità in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di possibili eventi alluvionali.

**CLASSE 2** di Fattibilità idraulica (F.2i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico se non quelle finalizzate alla realizzazione di un sistema di regimazione delle acque di scorrimento superficiale che impedisca il ristagno o il dilavamento, senza aumentare il rischio in altre aree.

**Fascia di tutela.** Nella fascia di rispetto di 10 metri dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine dei corsi d'acqua del reticolo idrogeografico, non sono consentite nuove costruzioni, nuovi manufatti o trasformazioni morfologiche, ad eccezione di quanto previsto dall'Art.3 commi 2,3,4 della LRT 41/2018.

# At.U 5.02

Bivio Ravi. Completamento dell'intervento edilizio sul margine urbano di via G. Rossini



**At.U 5.02 Bivio Ravi. Completamento dell'intervento edilizio sul margine urbano di via G. Rossini.**

Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è il completamento dell'intervento edilizio rimasto incompiuto lungo la via G. Rossini, concepito quale ampliamento sul versante orientale del centro abitato, con la eliminazione del degrado fisico ed ambientale e l'integrazione funzionale della costruzione ai tessuti edilizi circostanti.

Parametri urbanistici.

St: mq 6.660

SE: mq 800 destinazione residenziale.  
(Non incide sulla capacità insediativa del P.S., è la superficie già autorizzata con destinazione residenziale).

Opere ed attrezzature pubbliche:

- Viabilità di accesso, rete di smaltimento dei reflui urbani e pubblica illuminazione a servizio dei due lotti edificati.
- Parcheggio pubblico della superficie di almento mq 150 posto lungo la via G. Rossini.

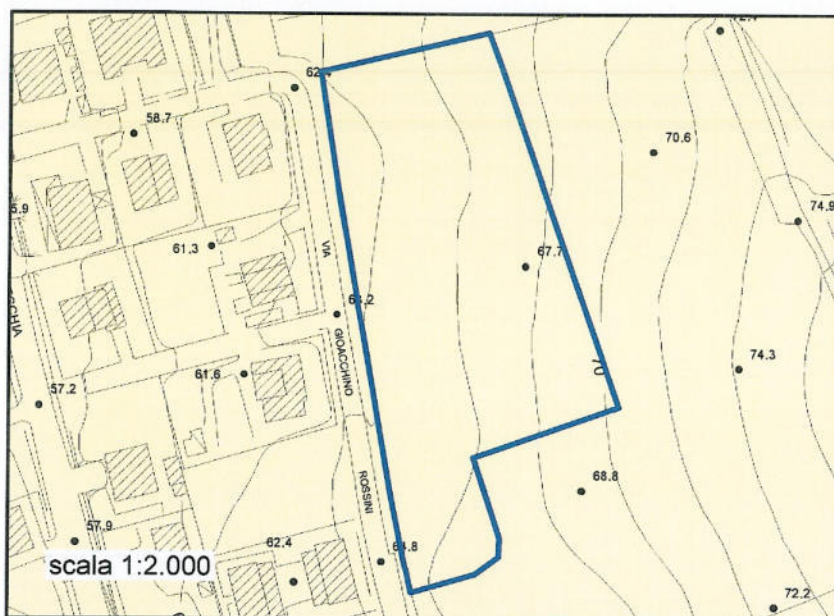
Strumento attuativo.

Gli interventi sono attuabili attraverso l'approvazione di un progetto unitario convenzionato ex art. 121 della L.R. n. 65/2014.

Condizioni specifiche.

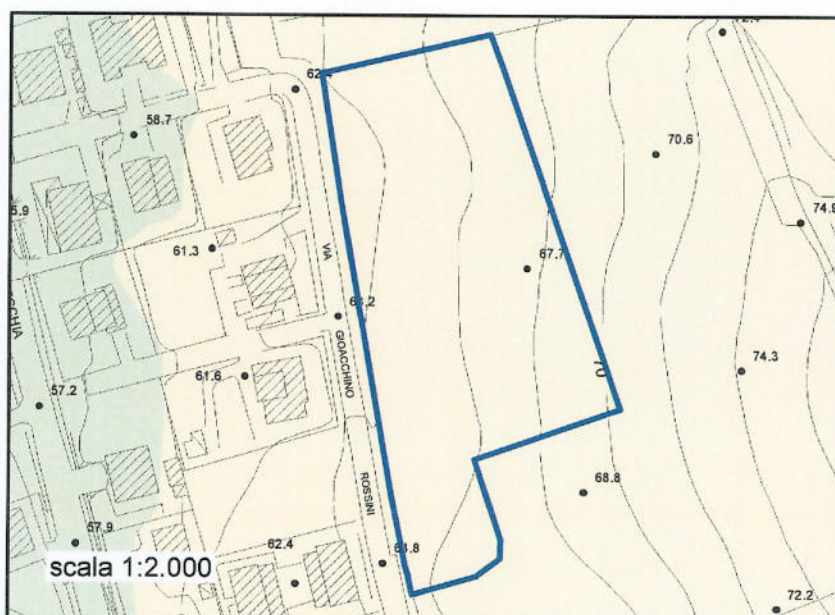
- Lungo il margine est dell'ambito di trasformazione dovrà essere piantumato un filare alberato quale elemento di mitigazione e di permeabilità tra l'aggregato urbano ed il territorio contermina.
- Dovranno essere effettuate le opere di bonifica ambientale del lotto oggetto dell'intervento.

# At.U. 5.02 Bivio Ravi.



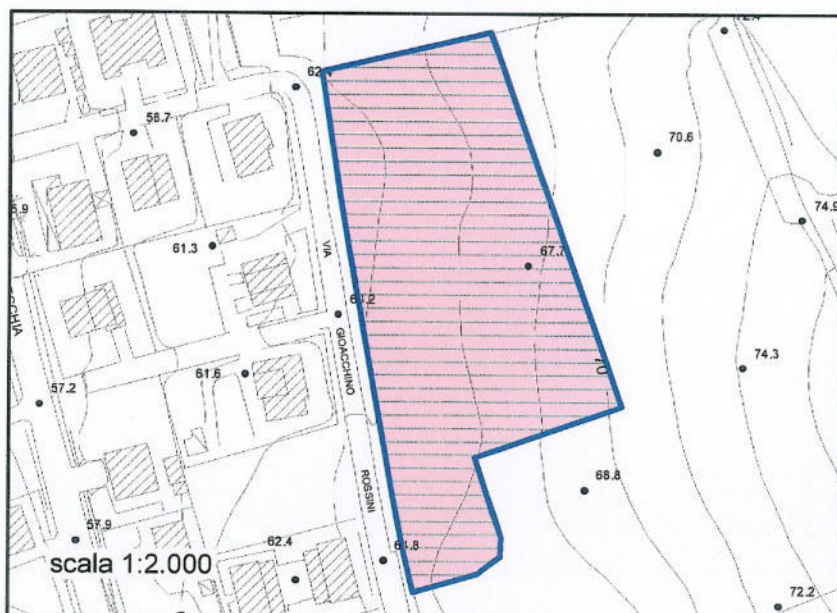
## CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- Pg1 - BASSA
- Pg2 - MEDIA
- Pg3 - ELEVATA
- Pg4 - MOLTO ELEVATA



## CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

- Pi1 - BASSA
- Pi2 - MEDIA
- Pi3 - ELEVATA
- Pi4 - MOLTO ELEVATA
- Area idrica o Reticolo idrografico
- Tratto tombato
- Tutela di 10 metri dai corsi d'acqua (Art.3 LR 41/2018)



## CLASSI DI FATTIBILITA'

F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

- di carattere geologico (F.1g)
- di carattere idraulico (F.1i)

F.2 Fattibilità con normali vincoli

- di carattere geologico (F.2g)
- di carattere idraulico (F.2i)

F.3 Fattibilità condizionata

- di carattere geologico (F.3g)
- di carattere idraulico (F.3i)

F.4 Fattibilità limitata

- di carattere geologico (F.4g)
- di carattere idraulico (F.4i)



**Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità idraulica bassa (I.1)

**Fattibilità assegnate**

**CLASSE 2** di Fattibilità geologica (F.2g).

Le condizioni di attuazione sono indicate nelle specifiche indagini da eseguire a livello edificatorio seguendo le direttive del DPGR n°36/R/2009 e del D.M. 14/01/2008. Gli interventi non dovranno modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

**CLASSE 2** di Fattibilità idraulica (F.1i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico.

## At.U 5.03

Basse di Caldana. Piattaforma ecologica per il conferimento e la differenziazione dei rifiuti urbani



**At.U 5.03      Basse di Caldana. Piattaforma ecologica per il conferimento e la differenziazione dei rifiuti urbani.**

Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è quello potenziare e qualificare il servizio di raccolta e differenziazione dei rifiuti urbani con la realizzazione di una struttura di servizio di livello comunale.

La realizzazione dell'intervento concorrerà al recupero del sito dismesso una volta occupato da un impianto di frantumazione e recupero degli inerti residui delle lavorazioni edili.

Parametri urbanistici e destinazioni d'uso.

St:      mq 9.207

SE:      mq 100              destinazione direzionale e servizi  
(incide sulla capacità del P.S. nella categoria della nuova edificazione)

Strumento attuativo.

Gli interventi sono attuabili attraverso l'approvazione di un progetto di opera pubblica.

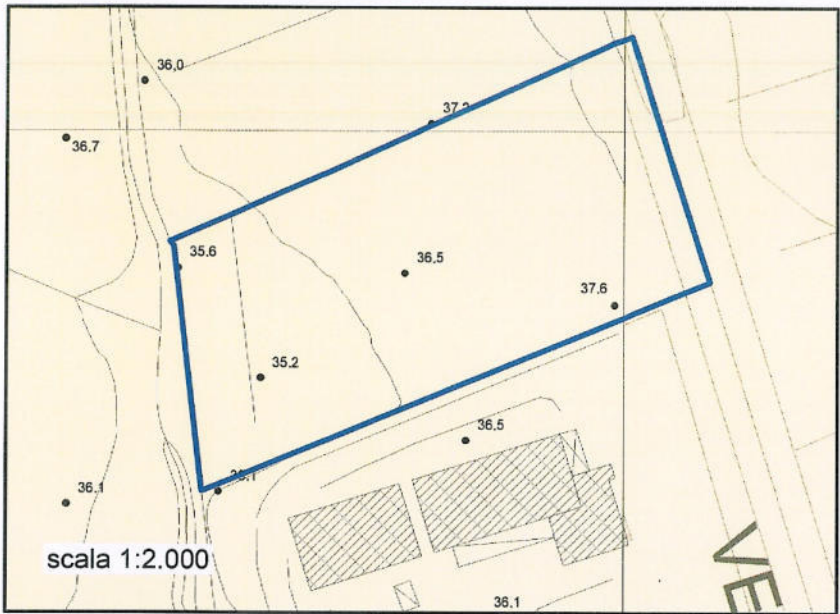
Opere ed attrezzature pubbliche:

- Ripristino del manto stradale del tratto della viabilità interna di lottizzazione di accesso al lotto.

Condizioni specifiche.

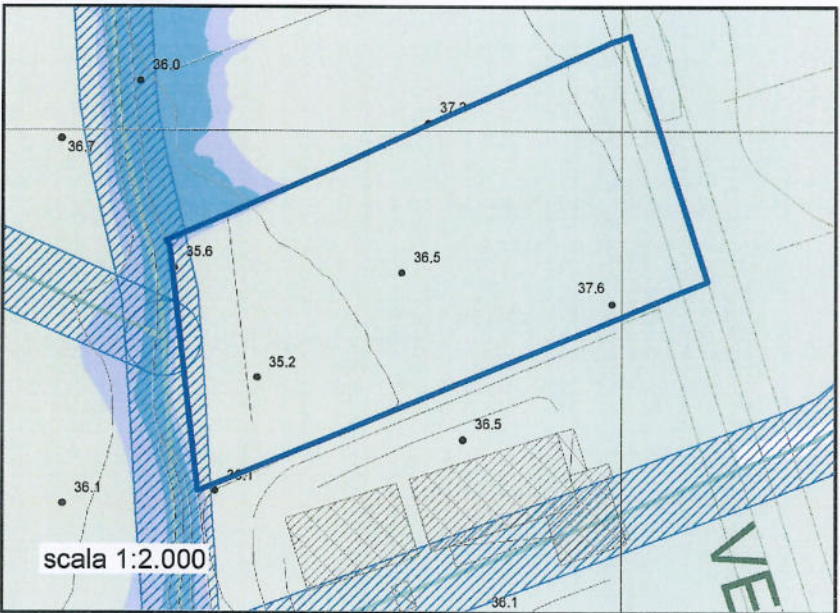
- Dovranno essere poste in opera barriere e schermature vegetali degli impianti di raccolta e differenziazione dei rifiuti.
- Lungo il limite nord dell'ambito di trasformazione dovrà essere piantumato un filare alberato quale elemento di mitigazione e di permeabilità tra l'impianto e il territorio contermini.
- Le opere di realizzazione dell'impianto non dovranno intercedere o ridurre la fascia ripariale avente funzione di connessione ecologica posta lungo il tratto del Fosso dell'Acqua Nera.

# At.U. 5.03 Basse di Caldana.



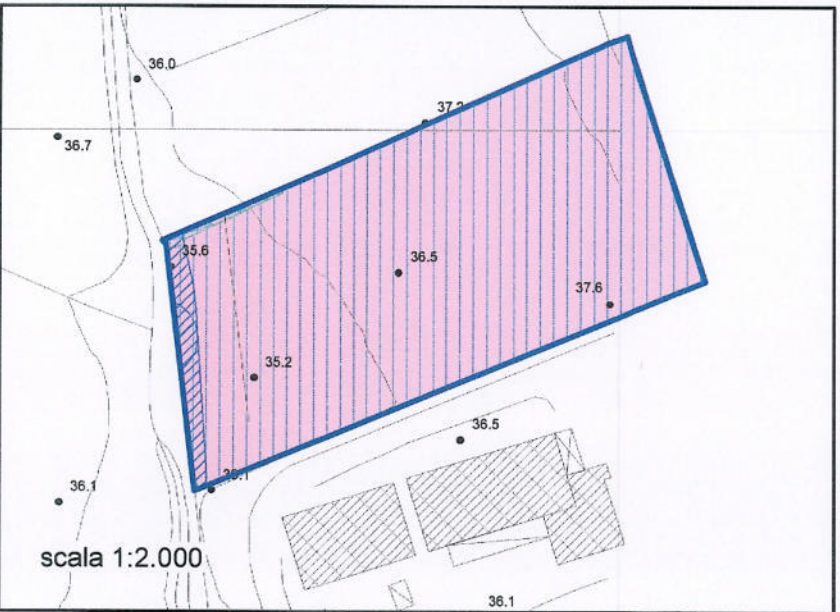
## CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- Pg1 - BASSA
- Pg2 - MEDIA
- Pg3 - ELEVATA
- Pg4 - MOLTO ELEVATA



## CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

- Pi1 - BASSA
- Pi2 - MEDIA
- Pi3 - ELEVATA
- Pi4 - MOLTO ELEVATA
- Area idrica o Reticolo idrografico
- Tratto tombato
- Tutela di 10 metri dai corsi d'acqua (Art.3 LR 41/2018)



## CLASSI DI FATTIBILITA'

- F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni**
  - di carattere geologico (F.1g)
  - di carattere idraulico (F.1i)
- F.2 Fattibilità con normali vincoli**
  - di carattere geologico (F.2g)
  - di carattere idraulico (F.2i)
- F.3 Fattibilità condizionata**
  - di carattere geologico (F.3g)
  - di carattere idraulico (F.3i)
- F.4 Fattibilità limitata**
  - di carattere geologico (F.4g)
  - di carattere idraulico (F.4i)

### **Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica bassa (G.2)

Pericolosità idraulica media (I.2)

### **Fattibilità assegnate**

#### **CLASSE 2** di Fattibilità geologica (F.2g)

Le condizioni di attuazione sono indicate nelle specifiche indagini da eseguire a livello edificatorio seguendo le direttive del DPGR n°36/R/2009 e del D.M. 14/01/2008. Gli interventi non dovranno modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

#### **CLASSE 2** di Fattibilità idraulica (F.2i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico se non quelle finalizzate alla realizzazione di un sistema di regimazione delle acque di scorrimento superficiale che impedisca il ristagno o il dilavamento, senza aumentare il rischio in altre aree.

**Fascia di tutela.** Nella fascia di rispetto di 10 metri dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine dei corsi d'acqua del reticolo idrogeografico, non sono consentite nuove costruzioni, nuovi manufatti o trasformazioni morfologiche, ad eccezione di quanto previsto dall'Art.3 commi 2,3,4 della LRT 41/2018.

# At.U 5.04

Grilli. Completamento dell'intervento edilizio sul margine urbano di via Grosseto



**At.U 5.04 Grilli. Completamento dell'intervento edilizio sul margine urbano di via Grosseto.**

Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è il completamento dell'intervento edilizio rimasto incompiuto lungo la via Grosseto, nel margine nord del centro urbano, con la eliminazione del degrado fisico ed ambientale e l'integrazione funzionale della costruzione ai tessuti edilizi circostanti.

Parametri urbanistici.

St: mq 2.225

SE: mq 700 destinazione residenziale.  
(Non incide sulla capacità insediativa del P.S., è la superficie già autorizzata con destinazione residenziale).

Opere ed attrezzature pubbliche:

- Parcheggio pubblico della superficie di almento mq 75 posto lungo la via Grosseto, nel tratto adiacente alla Chiesa di santa Rita di Cascia.

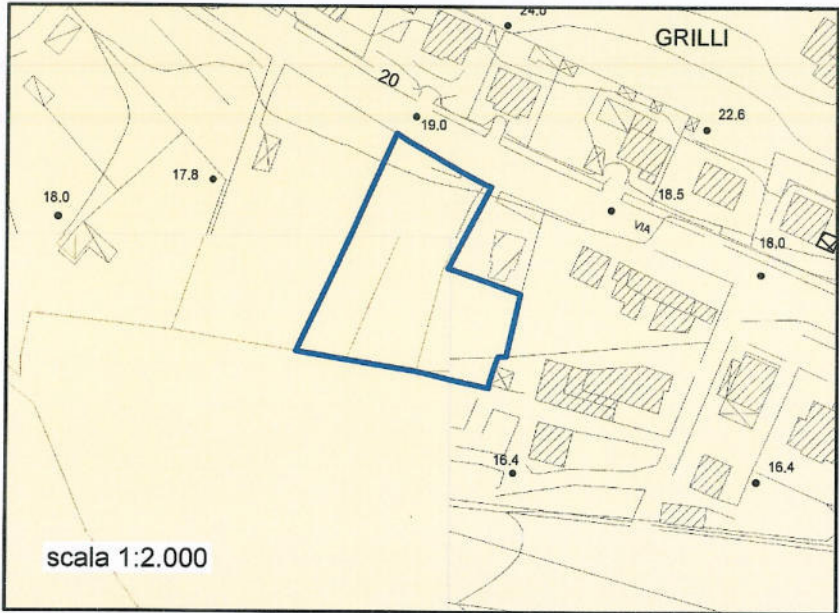
Strumento attuativo.

Gli interventi sono attuabili attraverso l'approvazione di un progetto unitario convenzionato ex art. 121 della L.R. n. 65/2014.

Condizioni specifiche.

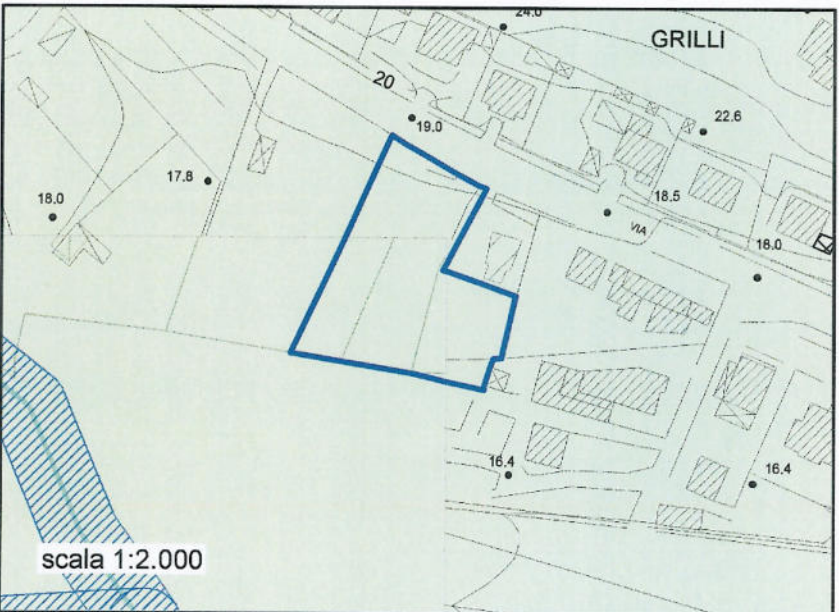
- Lungo i margini nord e ovest dell'ambito di trasformazione dovrà essere piantumato un filare alberato quale elemento di mitigazione e di permeabilità tra l'aggregato urbano ed il territorio contermino.
- Dovranno essere effettuate le opere di bonifica ambientale del lotto oggetto dell'intervento.

At.U. 5.04 Grilli. Completamento intervento sul margine urbano di via Grosseto.



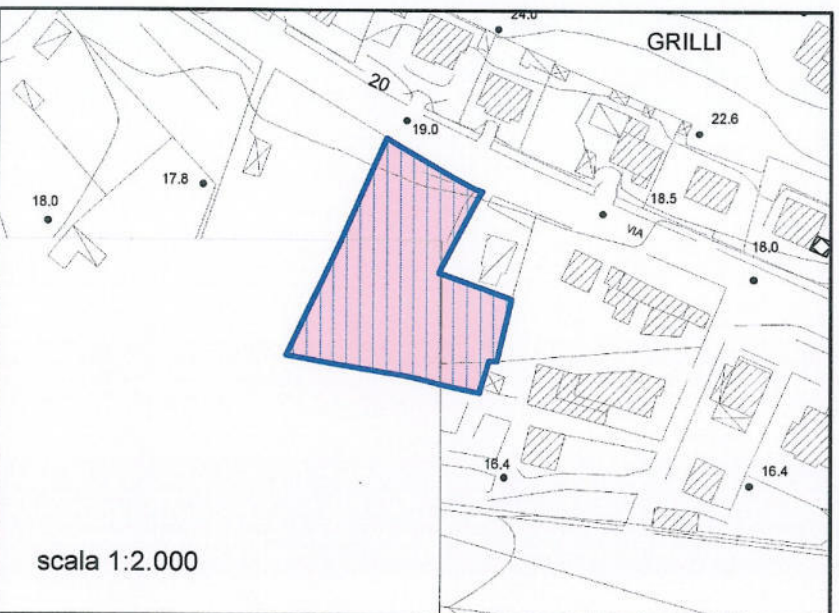
CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- Pg1 - BASSA
- Pg2 - MEDIA
- Pg3 - ELEVATA
- Pg4 - MOLTO ELEVATA



CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

- Pi1 - BASSA
- Pi2 - MEDIA
- Pi3 - ELEVATA
- Pi4 - MOLTO ELEVATA
- Area idrica o Reticolo idrografico
- Tratto tombato
- Tutela di 10 metri dai corsi d'acqua (Art.3 LR 41/2018)



CLASSI DI FATTIBILITA'

- F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni**
  - di carattere geologico (F.1g)
  - di carattere idraulico (F.1i)
- F.2 Fattibilità con normali vincoli**
  - di carattere geologico (F.2g)
  - di carattere idraulico (F.2i)
- F.3 Fattibilità condizionata**
  - di carattere geologico (F.3g)
  - di carattere idraulico (F.3i)
- F.4 Fattibilità limitata**
  - di carattere geologico (F.4g)
  - di carattere idraulico (F.4i)



### **Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica bassa (G.2)

Pericolosità idraulica media (I.2)

### **Fattibilità assegnate**

**CLASSE 2** di Fattibilità geologica (F.2g).

Le condizioni di attuazione sono indicate nelle specifiche indagini da eseguire a livello edificatorio seguendo le direttive del DPGR n°36/R/2009 e del D.M. 14/01/2008. Gli interventi non dovranno modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

**CLASSE 2** di Fattibilità idraulica (F.2i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico se non quelle finalizzate alla realizzazione di un sistema di regimazione delle acque di scorrimento superficiale che impedisca il ristagno o il dilavamento, senza aumentare il rischio in altre aree.

## At.U 5.05

Grilli Riqualficazione dell'area e potenziamento dei servizi per la salute della persona su via delle Strette



**At.U 5.05      Grilli. Riqualificazione dell'area e potenziamento dei servizi sanitari e commerciali su via delle Strette.**

Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è il potenziamento e l'ampliamento della farmacia esistente con nuove attività commerciali e ambulatori medici da realizzare mediante il recupero di volumetrie esistenti.

Gli interventi consentiranno di eliminare lo stato di degrado dell'area causato dalla presenza di strutture fatiscenti e in fase avanzata di crollo.

Parametri urbanistici.

St:      mq 1.921

SE:      mq 100      destinazione residenziale.  
(Non incide sulla capacità insediativa del P.S., è la superficie ricompresa negli edifici esistenti aventi già destinazione residenziale).  
mq 900      destinazione direzionale e servizi e/o commerciale per pubblici esercizi e di vicinato.  
(iincide sulla del P.S. solo per mq 800 nella categoria del riuso, mq 100 è la superficie dell'edificio esistente avente già la destinazione commerciale).

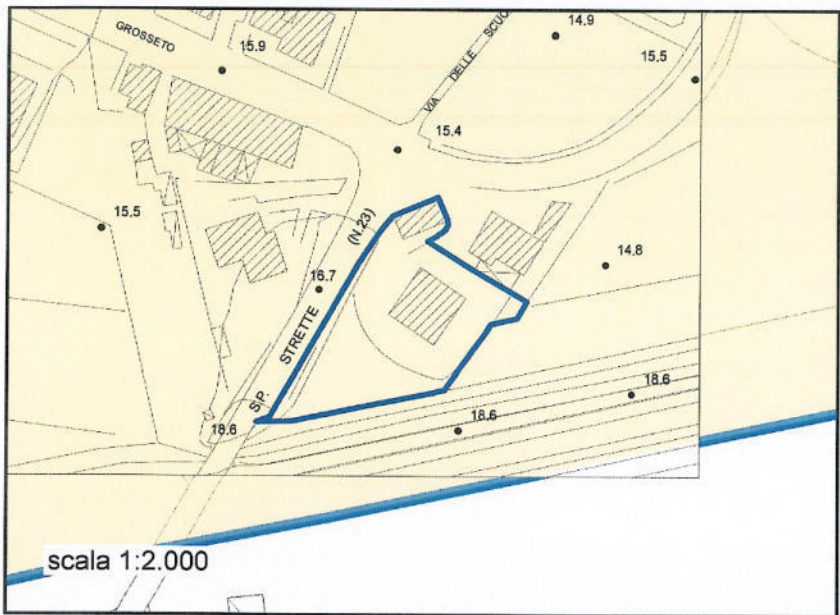
Opere ed attrezzature pubbliche:

- Parcheggio pubblico della superficie di almeno mq 100 con accesso dalla via delle Strette.
- Svincolo sulla via delle Strette per l'accesso alle nuove superfici commerciali e di servizio.

Condizioni specifiche.

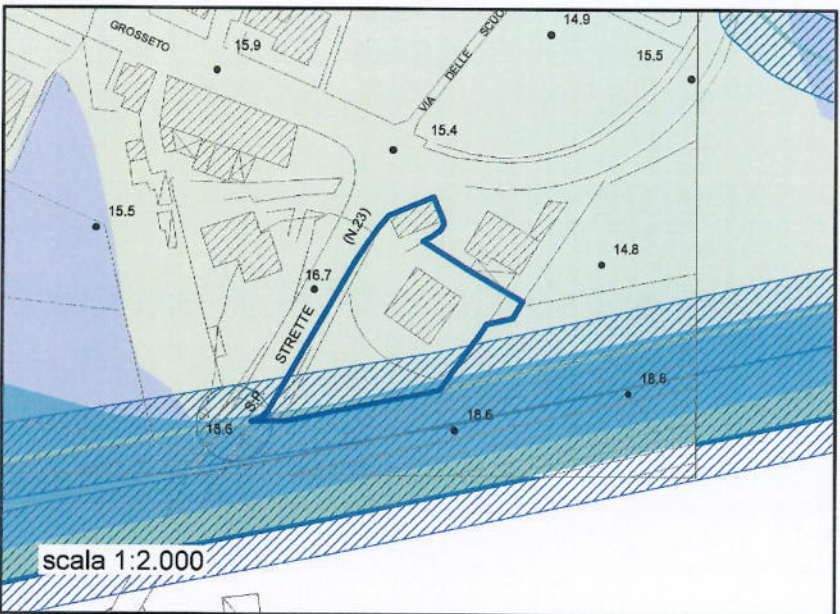
- La realizzazione dell'intervento dovrà comportare la realizzazione di un unico organismo edilizio:
- Sugli edifici esistenti è ammessa la demolizione e la successiva ricostruzione anche con ingombro e sedime diverso da quello attuale.
- Le nuove costruzioni non potranno superare l'altezza massima di due piani fuori terra.
- L'area a ridosso dell'argine del Fiume Sovata dovrà essere destinata a verde privato e mantenuta allo stato naturale per non compromettere la sua funzione di connessione ecologica.

# At.U. 5.05 Grilli. Riqualificazione area e potenziamento dei servizi per la salute della persona su via delle Strette.



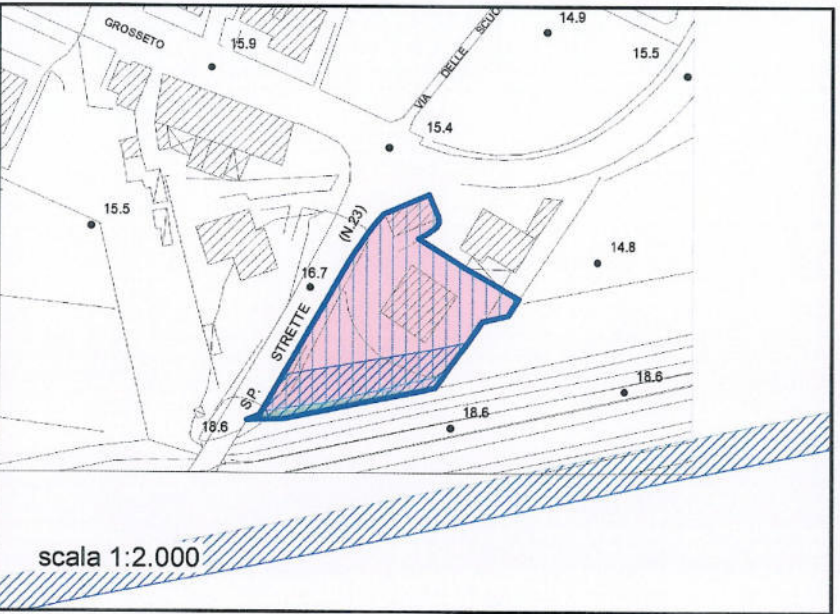
## CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- Pg1 - BASSA
- Pg2 - MEDIA
- Pg3 - ELEVATA
- Pg4 - MOLTO ELEVATA



## CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

- Pi1 - BASSA
- Pi2 - MEDIA
- Pi3 - ELEVATA
- Pi4 - MOLTO ELEVATA
- Area idrica o Reticolo idrografico
- Tratto tombato
- Tutela di 10 metri dai corsi d'acqua (Art.3 LR 41/2018)



## CLASSI DI FATTIBILITA'

- F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni**
  - di carattere geologico (F.1g)
  - di carattere idraulico (F.1i)
- F.2 Fattibilità con normali vincoli**
  - di carattere geologico (F.2g)
  - di carattere idraulico (F.2i)
- F.3 Fattibilità condizionata**
  - di carattere geologico (F.3g)
  - di carattere idraulico (F.3i)
- F.4 Fattibilità limitata**
  - di carattere geologico (F.4g)
  - di carattere idraulico (F.4i)

### **Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica bassa (G.2)

Pericolosità idraulica media (I.2)

### **Fattibilità assegnate**

**CLASSE 2** di Fattibilità geologica (F.2g)

Le condizioni di attuazione sono indicate nelle specifiche indagini da eseguire a livello edificatorio seguendo le direttive del DPGR n°36/R/2009 e del D.M. 14/01/2008. Gli interventi non dovranno modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

**CLASSE 2** di Fattibilità idraulica (F.2i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico se non quelle finalizzate alla realizzazione di un sistema di regimazione delle acque di scorrimento superficiale che impedisca il ristagno o il dilavamento, senza aumentare il rischio in altre aree.

**Fascia di tutela.** Nella fascia di rispetto di 10 metri dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine dei corsi d'acqua del reticolo idrogeografico, non sono consentite nuove costruzioni, nuovi manufatti o trasformazioni morfologiche, ad eccezione di quanto previsto dall'Art.3 commi 2,3,4 della LRT 41/2018.

# At.U 5.06

## Grilli. Nuova struttura ricettiva per il turismo all'aria aperta



## **At.U 5.06 Grilli. Nuova struttura ricettiva per il turismo all'aria aperta.**

### Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è l'insediamento di una struttura per il turismo all'aria aperta in grado di attrarre la domanda di ospitalità legata ai valori paesaggistici, culturali e dei prodotti enogastronomici del territorio ed insieme di vitalizzare il tessuto sociale ed economico del centro abitato di Grilli.

I manufatti e l'organizzazione insediativa della nuova struttura dovranno contribuire alla definizione del margine urbano e del limite del territorio urbanizzato.

### Parametri urbanistici e destinazioni d'uso.

St: mq 16.096

SE: mq 500 destinazione direzionale e servizi e/o commerciale per pubblici esercizi e di vicinato.  
(incide sulla capacità insediativa del P.S. nella categoria della nuova edificazione)

La struttura turistica dovrà prevedere l'esercizio dell'attività di campeggio (art. 24 della L.R. n. 86/2016) o di camping-village con la presenza massima di 120 piazzole ed una ricettività complessiva non superiore a 350 posti letto.

### Strumento attuativo.

Gli interventi sono attuabili attraverso l'approvazione di un piano attuativo convenzionato di iniziativa privata.

Il piano attuativo dovrà disciplinare l'organizzazione insediativa e il numero massimo ammissibile di installazione di roulotte, case mobili, camper e relativi accessori in rapporto al numero complessivo delle piazzole e secondo i limiti imposti dalla normativa regionale di settore.

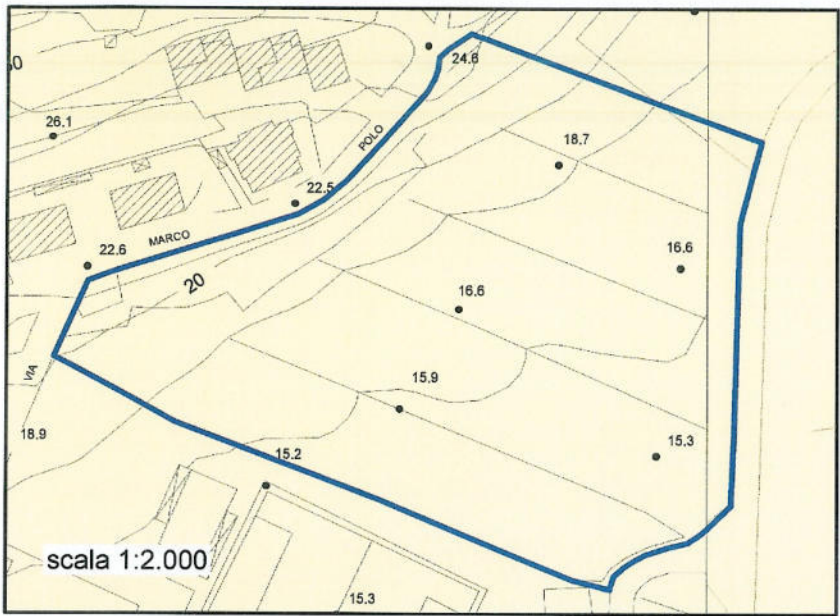
### Opere ed attrezzature pubbliche.

- Parcheggio pubblico della superficie di almeno mq 600 con accesso dalla via Marco Polo.
- Area a verde pubblico interposta tra la nuova struttura ricettiva e gli impianti pubblici per lo sport e l'istruzione della profondità di almeno ml 20.00.
- Svincolo sulla strada provinciale Vecchia Aurelia per l'accesso alla nuova struttura turistico ricettiva.
- Realizzazione di impianto di smaltimento reflui dimensionato anche per permettere gli allacci delle attività pubbliche e/o di interesse pubblico limitrofe alla nuova struttura ricettiva.

### Condizioni specifiche.

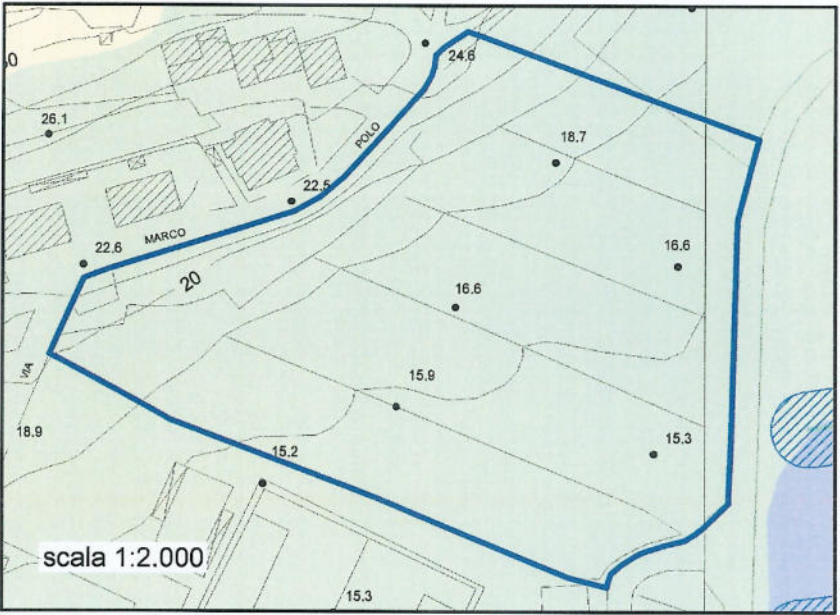
- Le nuove edificazione da destinare a servizi ed attività commerciali dovranno essere limitate a due piani fuori terra.
- Le piazzole, la viabilità interna e gli spazi aperti della struttura dovranno essere realizzate con manti tali da non ostacolare la capacità filtrante delle acque meteoriche nei suoli.

# At.U. 5.06 Grilli. Nuova struttura ricettiva per il turismo all'aria aperta.



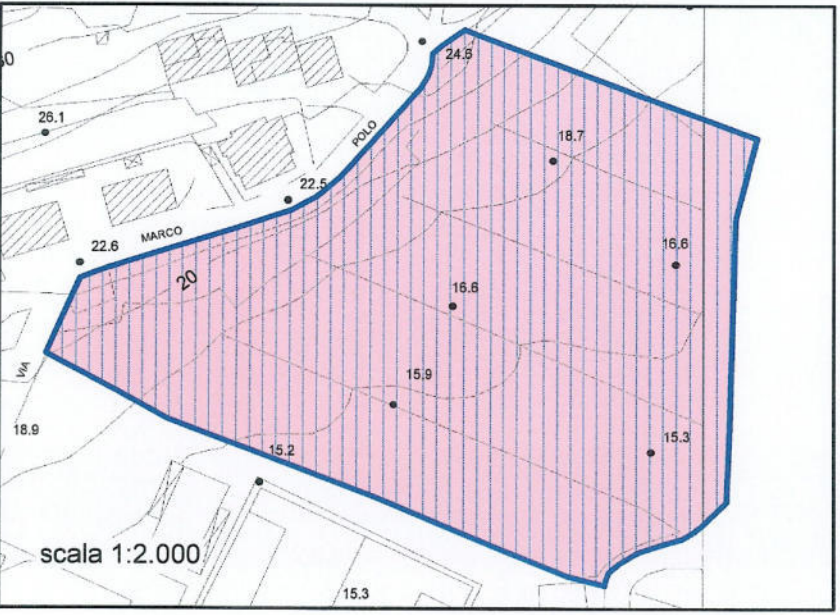
## CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- Pg1 - BASSA
- Pg2 - MEDIA
- Pg3 - ELEVATA
- Pg4 - MOLTO ELEVATA



## CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

- Pi1 - BASSA
- Pi2 - MEDIA
- Pi3 - ELEVATA
- Pi4 - MOLTO ELEVATA
- Area idrica o Reticolo idrografico
- Tratto tombato
- Tutela di 10 metri dai corsi d'acqua (Art.3 LR 41/2018)



## CLASSI DI FATTIBILITA'

- F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni**
  - di carattere geologico (F.1g)
  - di carattere idraulico (F.1i)
- F.2 Fattibilità con normali vincoli**
  - di carattere geologico (F.2g)
  - di carattere idraulico (F.2i)
- F.3 Fattibilità condizionata**
  - di carattere geologico (F.3g)
  - di carattere idraulico (F.3i)
- F.4 Fattibilità limitata**
  - di carattere geologico (F.4g)
  - di carattere idraulico (F.4i)



### **Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica bassa (G.2)

Pericolosità idraulica media (I.2)

### **Fattibilità assegnate**

**CLASSE 2** di Fattibilità geologica (F.2g).

Le condizioni di attuazione sono indicate nelle specifiche indagini da eseguire a livello edificatorio seguendo le direttive del DPGR n°36/R/2009 e del D.M. 14/01/2008. Gli interventi non dovranno modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

**CLASSE 2** di Fattibilità idraulica (F.2i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico se non quelle finalizzate alla realizzazione di un sistema di regimazione delle acque di scorrimento superficiale che impedisca il ristagno o il dilavamento, senza aumentare il rischio in altre aree.