

Comune di Gavorrano.

PIANO OPERATIVO

Variante n. 1 ai sensi dell'art. 30 L.R.T. n. 65/2014

Adozione: Delib. C.C. n. 31 del 08/07/2025.

**DOCUMENTO DELLE CONTRODEDUZIONI
ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE.**

La Sindaca:

Stefania Ulivieri

La Giunta Comunale:

***Simone Brunetti
Massimo Borghi
Francesca Mondei
Daniele Tonini***

Il Responsabile del Proc.to:

Giampaolo Romagnoli

Il Garante dell'informazione:

Francesca Tosi

I progettisti:

***Stefano Giommoni
Rita Monaci
Giovanna Pessina***

Indagini geologiche:

Alessandro Maggi

Gavorrano, settembre 2025

Sommario

***OSSERVAZIONI DEI SOGGETTI PRIVATI* 3**

OSSERVAZIONI DEI SOGGETTI PRIVATI

Elenco delle osservazioni pervenute da soggetti privati

<i>Numero</i>	<i>Protocollo e data</i>	<i>Nominativo</i>
1	12706 del 23/07/2025	Giorgi Domenico
2	13811 del 11/08/2025	Silvia Dolfi

OSSERVAZIONE N. 1 GIORGI DOMENICO

Prot. 12706 del 23/07/2025

<i>Punto</i>	<i>Oggetto</i>
1.1	Individuazione di nuovo ambito di trasformazione in area con previsione edificatoria decaduta in Caldana, via Bologna.

Contenuto:	L'osservazione ha per oggetto l'area posta nella pendice collinare posta a sud dei tessuti di matrice otto-novecentesca del centro antico di Caldana. L'area in questione, al momento dell'approvazione del Piano Operativo, risultava interessata da un intervento edificatorio convenzionato che prevedeva la realizzazione di due edifici residenziali per complessivi 13 alloggi. Secondo quanto dichiarato dall'osservante, in data 14/09/2025 sono cessati gli effetti della convenzione urbanistica e, a tale data, risultano realizzate le opere di urbanizzazione e un immobile residenziale, con tipologia a schiera, per n. 6 alloggi. Non è stato realizzato il secondo intervento residenziale composto di 7 alloggi. Obiettivo dell'osservazione è reintrodurre nella disciplina del Piano Operativo la previsione edificatoria decaduta con la perdita di efficacia della convenzione, così da completare l'intervento secondo la sua conformazione originaria.
Istruttoria:	In virtù della convenzione sottoscritta a seguito dell'attuazione dell'ambito a progettazione unitaria 17.Ri del Regolamento Urbanistico previgente, il Piano Operativo classificava l'area oggetto dell'osservazione come "soggetta a piano attuativo vigente e/o in corso di trasformazione". L'avvenuta decadenza della convenzione rende impraticabile il completamento delle previsioni edificatorie a suo tempo approvate. Per questo motivo, al fine di permettere la realizzazione anche del secondo intervento edificatorio, così come avanzato nell'osservazione, si rende necessario introdurre un nuovo Ambito di trasformazione di iniziativa privata. L'intervento edificatorio proposto è del tutto coerente con le scelte complessive del Piano Operativo e, anzi, consente una migliore definizione del margine costruito nel versante sud del centro abitato di Caldana. Tuttavia, è necessario rilevare che una nuova previsione all'interno dell'ambito classificato come in corso di trasformazione dal Piano Operativo Comunale comporta anche la ridefinizione degli assetti urbanistici delle altre aree che originariamente erano sottoposte al progetto unitario. In particolare, si rende necessario introdurre nella cartografia del P.O.: – L'attribuzione di una classe urbanistica dei tessuti della città contemporanea al lotto residenziale completato; – La individuazione delle aree a standards urbanistici connesse agli interventi di urbanizzazione realizzati; – La individuazione della viabilità pubblica.

	Per tale motivo, al fine di una ridefinizione complessiva del regime urbanistico dell'ambito, pur condividendo gli obiettivi enunciati nell'osservazione, si ritiene necessaria l'adozione di una specifica ed autonoma previsione di variante al Piano Operativo Comunale.
Controdeduzioni:	L'osservazione pur presentando contenuti e proposte coerenti con le scelte progettuali di rivitalizzazione dei tessuti urbani esistenti operate con il P.O. non può essere accolta. Difatti, oltre alla previsione del nuovo ambito di trasformazione proposto nell'osservazione, si rende necessaria anche una ridefinizione della classificazione di tutte le altre aree originariamente soggette alle previsioni del progetto unitario disciplinato dal previgente Regolamento Urbanistico. Per tale motivo l'Amministrazione Comunale si farà carico di intraprendere il percorso per uno specifico atto di variante al P.O., finalizzato a riorganizzare le intere previsioni dell'ambito oggi definito come "soggetto a piano attuativo e/o in corso di trasformazione" posto lungo la via Bologna a Caldana.
Variazioni agli elaborati	Nessuna.

OSSERVAZIONE N. 2 DOLFI SILVIA

Prot. 13811 del 11/08/2025

<i>Punto</i>	<i>Oggetto</i>
2.1	Interventi di ampliamento volumetrico con cambio d'uso a fini residenziale di immobile posto in Forni – San Giuseppe.

Contenuto:	L'osservazione è riferita alla possibilità di consentire un intervento di ampliamento volumetrico, con contestuale cambio d'uso verso la destinazione residenziale, di un immobile posto nelle aree interposte tra l'Ambito di trasformazione At.U 4.12 e il tracciato ferroviario, nel territorio urbanizzato di Forni – San Giuseppe. All'osservazione sono allegati schemi grafici illustranti le caratteristiche dell'ampliamento proposto. Da tali schemi grafici è possibile valutare che, sia il fabbricato esistente che l'ingombro dell'ampliamento proposto, sono ricompresi all'interno della fascia dei 30 metri che la legislazione vigente impone a tutela del tracciato ferroviario.
Istruttoria:	L'osservazione avanza una proposta che non produrrebbe alterazioni alle aree interessate dall'intervento. La presenza della fascia di rispetto e tutela del tracciato ferroviario rende, però, inammissibili interventi di aumento del carico insediativo sull'area. Per tale motivo i contenuti dell'osservazione contrastano con il quadro normativo attualmente vigente per l'area in questione.
Controdeduzioni:	L'osservazione non è accoglibile. La presenza della fascia di rispetto e tutela del tracciato ferroviario rende inammissibili aumenti dei carichi insediativi sulle aree interessate dalla proposta.
Variazioni agli elaborati	Nessuna.