



PIANO OPERATIVO

Variante n. 1 ai sensi art. 30 L.R.T. 65/2014

Norme Tecniche di Attuazione vigenti e variate

Sindaco:

Stefania Ulivieri

Progettisti:

Stefano Giommoni

Rita Monaci

Giunta Comunale:

Simone Brunetti

Massimo Borghi

Francesca Mondei

Daniele Tonini

Indagini geologiche:

Alessandro Maggi

Collaboratori:

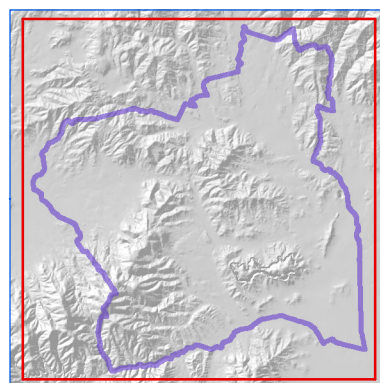
Giovanna Pessina

Responsabile del Procedimento:

Giampaolo Romagnoli

*Garante dell'Informazione e della
Partecipazione:*

Francesca Tosi



Gavorrano-2.0

Piano Strutturale Comunale - Piano Operativo Comunale

PS
PO

Sommario

<i>Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione -Testo vigente.....</i>	<i>3</i>
<i>PARTE II DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI.</i>	<i>4</i>
<i>TITOLO I ASSETTI URBANI.</i>	<i>4</i>
Capo I Disposizioni generali.....	4
Art. 25 Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1.....	4
Art. 26 Tessuti storici di matrice otto-novecentesca – Ts2.	5
Capo VI Disciplina delle trasformazioni.	6
Art. 52 Ambiti di trasformazione.	6
Art. 54 Ambiti di trasformazione di iniziativa privata.....	8
<i>Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione -Testo variato.</i>	<i>10</i>
<i>PARTE II DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI.</i>	<i>11</i>
<i>TITOLO I ASSETTI URBANI.</i>	<i>11</i>
Capo I Disposizioni generali.....	11
Art. 25 Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1.....	11
Art. 26 Tessuti storici di matrice otto-novecentesca – Ts2.	12
Capo VI Disciplina delle trasformazioni.	13
Art. 52 Ambiti di trasformazione.	13
Art. 54 Ambiti di trasformazione di iniziativa privata.....	15
<i>Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione -Testo sovrapposto.....</i>	<i>17</i>
<i>PARTE II DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI.</i>	<i>18</i>
<i>TITOLO I ASSETTI URBANI.</i>	<i>18</i>
Capo I Disposizioni generali.....	18
Art. 25 Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1.....	18
Art. 26 Tessuti storici di matrice otto-novecentesca – Ts2.	19
Capo VI Disciplina delle trasformazioni.	20
Art. 52 Ambiti di trasformazione.	20
Art. 54 Ambiti di trasformazione di iniziativa privata.....	22

Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione - Testo vigente.

PARTE II DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI.

TITOLO I ASSETTI URBANI.

Capo I Disposizioni generali.

..... (omissis)

Art. 25 Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1.

1. I Tessuti storici di impianto preottocentesco sono individuati nel Piano Operativo nei centri di formazione medioevale di Gavorrano, Caldana, Ravi e Giuncarico.
2. Nei Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1 gli interventi ammessi sono volti alla tutela e alla conservazione dei connotati morfologici dell'impianto urbanistico e alla valorizzazione dei caratteri tipologici, architettonici, formali degli edifici esistenti, delle loro pertinenze, delle relazioni con lo spazio pubblico e con il territorio circostante.
3. Le destinazioni d'uso consentite all'interno dei Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1 sono la residenziale, l'artigianale limitatamente alle botteghe tipiche, la commerciale al dettaglio con esclusione della media e della grande distribuzione di vendita, la direzionale di servizio e la turistico ricettiva. Non è ammesso il cambio d'uso verso la residenza per le unità immobiliari che si affacciano sulla strada pubblica e che presentano la destinazione commerciale, direzionale di servizio o turistico ricettiva.
4. Negli edifici ricompresi nel perimetro dei Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1 sono ammessi interventi sino alla Ristrutturazione edilizia conservativa – Rc1, di cui all'art. 13 delle presenti Norme, con le seguenti prescrizioni:
 - non è consentita la modifica dei prospetti delle facciate che si affacciano sugli spazi pubblici se non per interventi di modesta entità che contribuiscano a eliminare elementi incoerenti con l'organismo edilizio di impianto originate da modifiche apportate in epoca recenti e per la esecuzione sulle stesse di interventi di adeguamento delle strutture e dei paramenti murari;
 - non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze in aggetto prospicienti lo spazio pubblico o comunque visibili da punti panoramici pubblici.
5. Negli edifici ricompresi nel perimetro Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1 è consentito il recupero dei sottotetti a fini abitativi di cui all'art. 17 delle presenti Norme a condizione che esso non generi alcuna modificazione delle altezze del colmo e di gronda della copertura dell'edificio interessato se non quelle necessarie alla esecuzione delle opere di consolidamento strutturale previste dalla normativa tecnica vigente in materia. e che la realizzazione di eventuali nuove aperture in facciata non interessi i prospetti che si affacciano sullo spazio pubblico. Per gli edifici diruti è ammessa la ricostruzione secondo le disposizioni contenute nell'articolo 18 delle presenti Norme.
6. Sono ricompresi nei Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1 gli spazi aperti privati costituiti da orti, giardini e/o corti pertinenziali degli edifici. Gli interventi edilizi ammessi dal Piano Operativo sul patrimonio edilizio dovranno concorrere alla conservazione e al mantenimento degli impianti arborei ed arbustivi e degli arredi e degli elementi decorativi in essi presenti. Gli interventi ammessi negli spazi aperti privati e nelle corti pertinenziali dovranno essere limitati alla realizzazione di tettoie e pergolati con struttura lignea e privi di copertura impermeabile, di posti auto a raso e di piscine private. In detti spazi aperti privati è ammesso lo svolgimento di manifestazioni enogastronomiche e di attività ludico-ricreative con la installazione dei manufatti consentiti dalle presenti Norme per tale uso.

7. Il Piano Operativo classifica all'interno dei Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1 gli immobili di interesse monumentale e storico architettonico. Essi sono costituiti dagli immobili interessati da specifico Decreto Ministeriale di vincolo e dagli edifici che, dall'analisi condotta sul patrimonio edilizio, per le loro caratteristiche tipologiche, formali ed architettoniche ad essi sono stati equiparati. Su tali edifici sono ammessi interventi edilizi fino al Restauro e al risanamento conservativo.
8. All'interno del perimetro dei Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1 sono ricompresi edifici generati da interventi edilizi di epoca recente ritenuti di valore scarso o nullo ed incoerenti con i connotati tipologici e formali architettonici del patrimonio edilizio esistente del tessuto stesso. In tali edifici, identificati dal Piano Operativo, sono consentiti gli interventi edilizi sino alla Ristrutturazione edilizia ricostruttiva – Rr. Nelle pertinenze di tali edifici sono ammessi gli interventi di cui al precedente comma 6.

Art. 26 Tessuti storici di matrice otto-novecentesca – Ts2.

1. I Tessuti storici di matrice otto-novecentesca sono individuati nel Piano Operativo con le porzioni di territorio urbanizzato nate dalla crescita esterna al perimetro murario dei centri collinari di formazione medioevale e con gli insediamenti generati dallo sviluppo delle attività minerarie, in particolare a Bagno di Gavorrano, Filare e Ravi.
2. Nei Tessuti storici di matrice otto-novecentesca – Ts2 gli interventi ammessi sono volti alla tutela e alla conservazione dei connotati morfologici dell'impianto urbanistico e alla valorizzazione dei caratteri tipologici, architettonici, formali degli edifici esistenti, delle loro pertinenze, della funzione di testimonianza delle attività minerarie e delle relazioni con lo spazio pubblico.
3. Le destinazioni d'uso consentite all'interno dei Tessuti storici di matrice otto-novecentesca – Ts2 sono la residenziale, l'artigianale limitatamente alle botteghe tipiche, la commerciale al dettaglio con esclusione della media e della grande distribuzione di vendita, la direzionale di servizio e la turistica ricettiva. Il cambio d'uso verso la residenza per le unità immobiliari che si affacciano sulla strada pubblica e che presentano la destinazione commerciale, direzionale di servizio o turistico ricettiva.
4. Negli edifici ricompresi nel perimetro dei Tessuti storici di impianto otto-novecentesco – Ts2 sono ammessi interventi sino alla Ristrutturazione edilizia conservativa – Rc2, di cui all'art. 13 delle presenti Norme, con le seguenti prescrizioni:
 - non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze in aggetto prospicienti lo spazio pubblico o comunque visibili da punti panoramici pubblici.
 - gli interventi comportanti interventi sui prospetti che interessano edifici, quali ville, villini, case operaie degli insediamenti di origine mineraria e che presentano caratteristiche di unitarietà formale dovranno valutati in funzione della conservazione dei caratteri percettivi unitari dell'immobile e nel rispetto delle caratteristiche strutturali, funzionali e architettonico-formali dello stesso;
 - per gli edifici allineati lungo il fronte strada gli interventi sulla facciata dovrà mantenere l'allineamento e la cadenza delle aperture sul paramento murario.
5. Negli edifici ricompresi nel perimetro Tessuti storici di matrice otto-novecentesca – Ts2 è consentito il recupero dei sottotetti a fini abitativi di cui all'art. 17 delle presenti Norme a condizione che la realizzazione di eventuali nuove aperture in facciata non interessi i prospetti che si affacciano sullo spazio pubblico. Per gli edifici diruti è ammessa la ricostruzione secondo le disposizioni contenute nell'articolo 18 delle presenti Norme.
6. Sono ricompresi nei Tessuti storici di matrice otto-novecentesca – Ts2 gli spazi aperti privati costituiti da orti, giardini e/o corti pertinenziali degli edifici. Gli interventi edilizi ammessi dal Piano Operativo sul patrimonio edilizio dovranno concorrere alla

conservazione e al mantenimento degli impianti arborei ed arbustivi e degli arredi e degli elementi decorativi in essi presenti. Oltre a quanto consentito nei Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1, in tali spazi aperti è ammessa la realizzazione degli interventi pertinenziali di cui all'art. 16 delle presenti Norme, a condizione che essi non siano visibili dallo spazio pubblico o da punti panoramici pubblici.

7. Nei Tessuti storici di matrice otto-novecentesca – Ts2 sono obbligatori, da parte dei proprietari, gli interventi di manutenzione degli spazi privati ad uso pubblico con funzione di percorsi pedonali al fine di rimuovere o prevenire cause di pericolo per la pubblica incolumità. In caso di inadempienza da parte dei proprietari gli interventi di manutenzione potranno essere eseguiti dal Comune con rivalsa delle spese sostenute sui proprietari medesimi.
8. Il Piano Operativo classifica all'interno dei Tessuti storici di matrice otto-novecentesca – Ts2 gli immobili di interesse monumentale e storico architettonico. Essi sono costituiti dagli immobili interessati da specifico Decreto Ministeriale di vincolo e dagli edifici che, dall'analisi condotta sul patrimonio edilizio, per le loro caratteristiche tipologiche, formali ed architettoniche ad essi sono stati equiparati. Su tali edifici sono ammessi interventi edilizi fino al Restauro e al risanamento conservativo.
9. All'interno del perimetro dei Tessuti storici di matrice otto-novecentesca – Ts2 sono ricompresi edifici generati da interventi edilizi di epoca recente ritenuti di valore scarso o nullo ed incoerenti con i connotati tipologici e formali architettonici del patrimonio edilizio esistente del tessuto stesso. In tali edifici, identificati dal Piano Operativo, sono consentiti gli interventi edilizi sino alla Ristrutturazione edilizia ricostruttiva – Rr. Nelle pertinenze di tali edifici sono ammessi gli interventi di cui al precedente comma 6.

..... (omissis)

Capo VI Disciplina delle trasformazioni.

Art. 52 Ambiti di trasformazione.

1. Il Piano Operativo attua le politiche insediative comunali, oltre che con la disciplina dei tessuti insediativi di cui alla Parte II, Titolo I, Capo II delle presenti Norme, attraverso la individuazione degli ambiti di trasformazione.
2. Gli ambiti di trasformazione assumono la funzione strategica per lo sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualificazione insediativa e funzionale dei tessuti urbani esistenti.
3. Gli ambiti di trasformazione possono avere attuazione con iniziativa pubblica o privata. Il Piano Operativo classifica gli ambiti di trasformazione con le sigle:

At.U – ambiti interni al territorio urbanizzato;
At.R – ambiti nel territorio rurale.

4. Ai fini delle verifiche e dell'attività di monitoraggio sul dimensionamento complessivo il Piano Operativo organizza le previsioni degli ambiti di trasformazione in rapporto alle Utoe del Piano Strutturale secondo la seguente articolazione:

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 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 turistico ricettiva.
- At.R 1.02 Le Valli di Filare. Nuova struttura turistico ricettiva.
- At.R 1.03 Gavorrano. Recupero dei magazzini comunali per area sosta camper.
- At.R 1.04 La Finoria. Potenziamento della struttura ricettiva 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;
- At.U 2.03 Caldana. Riqualificazione dell'area di impianto storico di via Sottoborgo.

Utoe 3 – Giuncarico.

Ambiti di trasformazione urbana:

- At.U 3.01 Giuncarico. Percorso belvedere sulla 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 area produttiva artigianale;
- At.U 4.07 San Giuseppe. Nuova stazione di rifornimento carburanti;
- At.U 4.08 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via E. Tarantelli.
- At.U 4.09 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone.
- At.U 4.10 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone.
- At.U 4.11 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone.

Ambiti di trasformazione rurale:

- At.R 4.01 Pelagone. Ampliamento e potenziamento del complesso turistico alberghiero 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 sul margine urbano di via Grosseto;
 - At.U 5.05 Grilli Riqualificazione area e potenziamento dei servizi per la salute della persona su via delle Strette;
 - At.U 5.06 Grilli. Nuova struttura turistico ricettiva.
 - At.U 5.07 Grilli. Ampliamento e riordino volumetrico di immobile in via M. Polo.
5. La disciplina specifica di ogni ambito di trasformazione è contenuta nelle schede normative allegate alle presenti Norme. Le schede normative hanno valore di indirizzo progettuale e contengono le valutazioni di tipo paesaggistico, le prescrizioni di natura geologica ed idrogeologica sulle previsioni di trasformazione, nonché le opere e le attrezzature pubbliche da realizzare contestualmente alle previsioni dei nuovi assetti insediativi.
6. Le schede normative dispongono anche lo strumento attuativo delle previsioni di trasformazione che, in rapporto all'entità degli interventi e al soggetto attuatore, è stabilito in:
- Piano Attuativo;
 - progetto unitario convenzionato;
 - progetto di opera pubblica.

..... (omissis)

Art. 54 Ambiti di trasformazione di iniziativa privata.

1. Il Piano Operativo individua i seguenti ambiti di trasformazione di iniziativa soggetti all'attuazione con iniziativa privata:
- At.U 1.02 Gavorrano. Area attrezzata per lo sport nel Parco urbano della Finoria.
 - At.U 1.03 Filare. Recupero degli 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.
 - At.R 1.01 Podere Inferno. Nuova struttura turistico ricettiva.
 - At.R 1.02 Nuova struttura turistico ricettiva.
 - At.R 1.03 Gavorrano. Recupero dei magazzini comunali per area sosta camper.
 - At.R 1.04 La Finoria. Potenziamento della struttura ricettiva Camping La Finoria.
 - At.U 2.02 Caldana. Completamento e ridisegno del margine urbano sulla via degli Orti.
 - At.U 2.03 Caldana. Riqualificazione dell'area di impianto storico di via Sottoborgo.
 - At.U 4.01 Bagno di Gavorrano. Completamento e riorganizzazione area ex lottizzazione fiesolana.
 - At.U 4.02 Bagno di Gavorrano. Completamento edilizio e infrastrutturale sul margine urbano di via XXV Aprile.
 - At.U 4.06 San Giuseppe. Completamento area produttiva artigianale;
 - At.U 4.07 San Giuseppe. Nuova stazione di rifornimento carburanti.
 - At.U 4.08 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via E. Tarantelli.
 - At.U 4.09 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone.
 - At.U 4.10 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone.
 - At.U 4.11 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone.

- At.R 4.01 Pelagone. Ampliamento e potenziamento del complesso turistico alberghiero Il Pelagone.
 - 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 5.04 Grilli. Completamento intervento sul margine urbano di via Grosseto.
 - At.U 5.05 Grilli Riqualificazione area e potenziamento dei servizi per la salute della persona su via delle Strette.
 - At.U 5.06 Grilli. Nuova struttura turistico ricettiva.
 - At.U 5.07 Grilli. Ampliamento e riordino volumetrico di immobile in via M. Polo.
2. La convenzione atta a regolamentare la realizzazione delle opere e delle attrezzature pubbliche connesse agli ambiti di trasformazione di iniziativa privata, individuate nelle relative schede normative, e alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi deve disciplinare:
- i tempi e le modalità di attuazione degli interventi;
 - il regime giuridico dei suoli e le forme per il passaggio al patrimonio comunale delle opere e dei sedimi delle attrezzature pubbliche;
 - le garanzie finanziarie riferite alla esecuzione delle opere pubbliche e la individuazione degli interventi da eseguirsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
 - le forme di utilizzo e gli interventi di manutenzione delle eventuali aree verdi e naturali.
3. Per gli ambiti di trasformazione elencati al precedente comma 1 le cui aree risultano in disponibilità del patrimonio comunale è facoltà dell'Amministrazione Comunale precedere all'attuazione di iniziativa pubblica senza che ciò costituisca variante al Piano Operativo.

Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione - Testo variato.

PARTE II DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI.

TITOLO I ASSETTI URBANI.

Capo I Disposizioni generali.

..... (omissis)

Art. 25 Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1.

1. I Tessuti storici di impianto preottocentesco sono individuati nel Piano Operativo nei centri di formazione medioevale di Gavorrano, Caldana, Ravi e Giuncarico.
2. Nei Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1 gli interventi ammessi sono volti alla tutela e alla conservazione dei connotati morfologici dell'impianto urbanistico e alla valorizzazione dei caratteri tipologici, architettonici, formali degli edifici esistenti, delle loro pertinenze, delle relazioni con lo spazio pubblico e con il territorio circostante.
3. Le destinazioni d'uso consentite all'interno dei Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1 sono la residenziale, l'artigianale limitatamente alle botteghe tipiche, la commerciale al dettaglio con esclusione della media e della grande distribuzione di vendita, la direzionale di servizio e la turistico ricettiva. Il cambio d'uso verso la residenza per le unità immobiliari che si affacciano sulla strada pubblica e che presentano la destinazione commerciale, direzionale di servizio o turistico ricettiva è ammesso solo per quelle unità che alla data di adozione del Piano Operativo non risultavano occupate da alcuna attività economica. Il cambio d'uso verso la residenza di quelle unità immobiliari che si affacciano esclusivamente su aree private è sempre consentito.
4. Negli edifici ricompresi nel perimetro dei Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1 sono ammessi interventi sino alla Ristrutturazione edilizia conservativa – Rc1, di cui all'art. 13 delle presenti Norme, con le seguenti prescrizioni:
 - non è consentita la modifica dei prospetti delle facciate che si affacciano sugli spazi pubblici se non per interventi di modesta entità che contribuiscano a eliminare elementi incoerenti con l'organismo edilizio di impianto originate da modifiche apportate in epoca recenti e per la esecuzione sulle stesse di interventi di adeguamento delle strutture e dei paramenti murari;
 - non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze in aggetto prospicienti lo spazio pubblico o comunque visibili da punti panoramici pubblici.
5. Negli edifici ricompresi nel perimetro Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1 è consentito il recupero dei sottotetti a fini abitativi di cui all'art. 17 delle presenti Norme a condizione che esso non generi alcuna modificazione delle altezze del colmo e di gronda della copertura dell'edificio interessato se non quelle necessarie alla esecuzione delle opere di consolidamento strutturale previste dalla normativa tecnica vigente in materia. e che la realizzazione di eventuali nuove aperture in facciata non interessi i prospetti che si affacciano sullo spazio pubblico. Per gli edifici diruti è ammessa la ricostruzione secondo le disposizioni contenute nell'articolo 18 delle presenti Norme.
6. Sono ricompresi nei Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1 gli spazi aperti privati costituiti da orti, giardini e/o corti pertinenziali degli edifici. Gli interventi edilizi ammessi dal Piano Operativo sul patrimonio edilizio dovranno concorrere alla conservazione e al mantenimento degli impianti arborei ed arbustivi e degli arredi e degli elementi decorativi in essi presenti. Gli interventi ammessi negli spazi aperti privati e nelle corti pertinenziali dovranno essere limitati alla realizzazione di tettoie e pergolati con struttura lignea e privi di copertura impermeabile, di posti auto a raso e di piscine private.

In detti spazi aperti privati è ammesso lo svolgimento di manifestazioni enogastronomiche e di attività ludico-ricreative con la installazione dei manufatti consentiti dalle presenti Norme per tale uso.

7. Il Piano Operativo classifica all'interno dei Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1 gli immobili di interesse monumentale e storico architettonico. Essi sono costituiti dagli immobili interessati da specifico Decreto Ministeriale di vincolo e dagli edifici che, dall'analisi condotta sul patrimonio edilizio, per le loro caratteristiche tipologiche, formali ed architettoniche ad essi sono stati equiparati. Su tali edifici sono ammessi interventi edilizi fino al Restauro e al risanamento conservativo.
8. All'interno del perimetro dei Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1 sono ricompresi edifici generati da interventi edilizi di epoca recente ritenuti di valore scarso o nullo ed incoerenti con i connotati tipologici e formali architettonici del patrimonio edilizio esistente del tessuto stesso. In tali edifici, identificati dal Piano Operativo, sono consentiti gli interventi edilizi sino alla Ristrutturazione edilizia ricostruttiva – Rr. Nelle pertinenze di tali edifici sono ammessi gli interventi di cui al precedente comma 6.

Art. 26 Tessuti storici di matrice otto-novecentesca – Ts2.

1. I Tessuti storici di matrice otto-novecentesca sono individuati nel Piano Operativo con le porzioni di territorio urbanizzato nate dalla crescita esterna al perimetro murario dei centri collinari di formazione medioevale e con gli insediamenti generati dallo sviluppo delle attività minerarie, in particolare a Bagno di Gavorrano, Filare e Ravi.
2. Nei Tessuti storici di matrice otto-novecentesca – Ts2 gli interventi ammessi sono volti alla tutela e alla conservazione dei connotati morfologici dell'impianto urbanistico e alla valorizzazione dei caratteri tipologici, architettonici, formali degli edifici esistenti, delle loro pertinenze, della funzione di testimonianza delle attività minerarie e delle relazioni con lo spazio pubblico.
3. Le destinazioni d'uso consentite all'interno dei Tessuti storici di matrice otto-novecentesca – Ts2 sono la residenziale, l'artigianale limitatamente alle botteghe tipiche, la commerciale al dettaglio con esclusione della media e della grande distribuzione di vendita, la direzionale di servizio e la turistica ricettiva. Il cambio d'uso verso la residenza per le unità immobiliari che si affacciano sulla strada pubblica e che presentano la destinazione commerciale, direzionale di servizio o turistico ricettiva è ammesso solo per quelle unità che alla data di adozione del Piano Operativo non risultavano occupate da alcuna attività economica. Il cambio d'uso verso la residenza di quelle unità immobiliari che si affacciano esclusivamente su aree private è sempre consentito.
4. Negli edifici ricompresi nel perimetro dei Tessuti storici di impianto otto-novecentesco – Ts2 sono ammessi interventi sino alla Ristrutturazione edilizia conservativa – Rc2, di cui all'art. 13 delle presenti Norme, con le seguenti prescrizioni:
 - non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze in aggetto prospicienti lo spazio pubblico o comunque visibili da punti panoramici pubblici.
 - gli interventi comportanti interventi sui prospetti che interessano edifici, quali ville, villini, case operaie degli insediamenti di origine mineraria e che presentano caratteristiche di unitarietà formale dovranno valutati in funzione della conservazione dei caratteri percettivi unitari dell'immobile e nel rispetto delle caratteristiche strutturali, funzionali e architettonico-formali dello stesso;
 - per gli edifici allineati lungo il fronte strada gli interventi sulla facciata dovrà mantenere l'allineamento e la cadenza delle aperture sul paramento murario.
5. Negli edifici ricompresi nel perimetro Tessuti storici di matrice otto-novecentesca – Ts2 è consentito il recupero dei sottotetti a fini abitativi di cui all'art. 17 delle presenti Norme a condizione che la realizzazione di eventuali nuove aperture in facciata non interessi i

prospetti che si affacciano sullo spazio pubblico. Per gli edifici diruti è ammessa la ricostruzione secondo le disposizioni contenute nell'articolo 18 delle presenti Norme.

6. Sono ricompresi nei Tessuti storici di matrice otto-novecentesca – Ts2 gli spazi aperti privati costituiti da orti, giardini e/o corti pertinenziali degli edifici. Gli interventi edilizi ammessi dal Piano Operativo sul patrimonio edilizio dovranno concorrere alla conservazione e al mantenimento degli impianti arborei ed arbustivi e degli arredi e degli elementi decorativi in essi presenti. Oltre a quanto consentito nei Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1, in tali spazi aperti è ammessa la realizzazione degli interventi pertinenziali di cui all'art. 16 delle presenti Norme, a condizione che essi non siano visibili dallo spazio pubblico o da punti panoramici pubblici.
7. Nei Tessuti storici di matrice otto-novecentesca – Ts2 sono obbligatori, da parte dei proprietari, gli interventi di manutenzione degli spazi privati ad uso pubblico con funzione di percorsi pedonali al fine di rimuovere o prevenire cause di pericolo per la pubblica incolumità. In caso di inadempienza da parte dei proprietari gli interventi di manutenzione potranno essere eseguiti dal Comune con rivalsa delle spese sostenute sui proprietari medesimi.
8. Il Piano Operativo classifica all'interno dei Tessuti storici di matrice otto-novecentesca – Ts2 gli immobili di interesse monumentale e storico architettonico. Essi sono costituiti dagli immobili interessati da specifico Decreto Ministeriale di vincolo e dagli edifici che, dall'analisi condotta sul patrimonio edilizio, per le loro caratteristiche tipologiche, formali ed architettoniche ad essi sono stati equiparati. Su tali edifici sono ammessi interventi edilizi fino al Restauro e al risanamento conservativo.
9. All'interno del perimetro dei Tessuti storici di matrice otto-novecentesca – Ts2 sono ricompresi edifici generati da interventi edilizi di epoca recente ritenuti di valore scarso o nullo ed incoerenti con i connotati tipologici e formali architettonici del patrimonio edilizio esistente del tessuto stesso. In tali edifici, identificati dal Piano Operativo, sono consentiti gli interventi edilizi sino alla Ristrutturazione edilizia ricostruttiva – Rr. Nelle pertinenze di tali edifici sono ammessi gli interventi di cui al precedente comma 6.

..... (omissis)

Capo VI Disciplina delle trasformazioni.

Art. 52 Ambiti di trasformazione.

1. Il Piano Operativo attua le politiche insediative comunali, oltre che con la disciplina dei tessuti insediativi di cui alla Parte II, Titolo I, Capo II delle presenti Norme, attraverso la individuazione degli ambiti di trasformazione.
2. Gli ambiti di trasformazione assumono la funzione strategica per lo sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualificazione insediativa e funzionale dei tessuti urbani esistenti.
3. Gli ambiti di trasformazione possono avere attuazione con iniziativa pubblica o privata. Il Piano Operativo classifica gli ambiti di trasformazione con le sigle:

At.U – ambiti interni al territorio urbanizzato;
At.R – ambiti nel territorio rurale.
4. Ai fini delle verifiche e dell'attività di monitoraggio sul dimensionamento complessivo il Piano Operativo organizza le previsioni degli ambiti di trasformazione in rapporto alle Utoe del Piano Strutturale secondo la seguente articolazione:

Utoe 1 – Gavorrano, Filare, Ravi.

Ambiti di trasformazione urbana:

- At.U 1.01 Gavorrano. Riqualficazione 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 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.
- At.U 1.06 Gavorrano. Completamento urbano su via Belvedere.

Ambiti di trasformazione rurale:

- At.R 1.01 Podere Inferno. Nuova struttura turistico ricettiva.
- At.R 1.02 Le Valli di Filare. Nuova struttura turistico ricettiva.
- At.R 1.03 Gavorrano. Recupero dei magazzini comunali per area sosta camper.
- At.R 1.04 La Finoria. Potenziamento della struttura ricettiva 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;
- At.U 2.03 Caldana. Riqualficazione dell'area di impianto storico di via Sottoborgo.

Utoe 3 – Giuncarico.

Ambiti di trasformazione urbana:

- At.U 3.01 Giuncarico. Percorso belvedere sulla 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. Riqualficazione 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 riqualficazione dell'area "delle baracche";
- At.U 4.06 San Giuseppe. Completamento area produttiva artigianale;
- At.U 4.07 San Giuseppe. Nuova stazione di rifornimento carburanti;
- At.U 4.08 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via E. Tarantelli.
- At.U 4.09 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone.
- At.U 4.10 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone.
- At.U 4.11 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone.
- At.U 4.12 San Giuseppe. Completamento urbano sulla S.P. Aurelia Vecchia.

Ambiti di trasformazione rurale:

- At.R 4.01 Pelagone. Ampliamento e potenziamento del complesso turistico alberghiero 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 sul margine urbano di via Grosseto;
 - At.U 5.05 Grilli Riqualificazione area e potenziamento dei servizi per la salute della persona su via delle Strette;
 - At.U 5.06 Grilli. Nuova struttura turistico ricettiva.
 - At.U 5.07 Grilli. Ampliamento e riordino volumetrico di immobile in via M. Polo.
 - At.U 5.08 Grilli. Completamento urbano su via M. Polo.
5. La disciplina specifica di ogni ambito di trasformazione è contenuta nelle schede normative allegate alle presenti Norme. Le schede normative hanno valore di indirizzo progettuale e contengono le valutazioni di tipo paesaggistico, le prescrizioni di natura geologica ed idrogeologica sulle previsioni di trasformazione, nonché le opere e le attrezzature pubbliche da realizzare contestualmente alle previsioni dei nuovi assetti insediativi.
6. Le schede normative dispongono anche lo strumento attuativo delle previsioni di trasformazione che, in rapporto all'entità degli interventi e al soggetto attuatore, è stabilito in:
- Piano Attuativo;
 - progetto unitario convenzionato;
 - progetto di opera pubblica.

..... (omissis)

Art. 54 Ambiti di trasformazione di iniziativa privata.

1. Il Piano Operativa individua i seguenti ambiti di trasformazione di iniziativa soggetti all'attuazione con iniziativa privata:
- At.U 1.02 Gavorrano. Area attrezzata per lo sport nel Parco urbano della Finoria.
 - At.U 1.03 Filare. Recupero degli 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.
 - At.U 1.06 Gavorrano. Completamento urbano su via Belvedere.
 - At.R 1.01 Podere Inferno. Nuova struttura turistico ricettiva.
 - At.R 1.02 Nuova struttura turistico ricettiva.
 - At.R 1.03 Gavorrano. Recupero dei magazzini comunali per area sosta camper.
 - At.R 1.04 La Finoria. Potenziamento della struttura ricettiva Camping La Finoria.
 - At.U 2.02 Caldana. Completamento e ridisegno del margine urbano sulla via degli Orti.
 - At.U 2.03 Caldana. Riqualificazione dell'area di impianto storico di via Sottoborgo.

- At.U 4.01 Bagno di Gavorrano. Completamento e riorganizzazione area ex lottizzazione fiesolana.
 - At.U 4.02 Bagno di Gavorrano. Completamento edilizio e infrastrutturale sul margine urbano di via XXV Aprile.
 - At.U 4.06 San Giuseppe. Completamento area produttiva artigianale;
 - At.U 4.07 San Giuseppe. Nuova stazione di rifornimento carburanti.
 - At.U 4.08 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via E. Tarantelli.
 - At.U 4.09 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone.
 - At.U 4.10 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone.
 - At.U 4.11 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone.
 - At.U 4.12 San Giuseppe. Completamento urbano sulla S.P. Aurelia Vecchia.
 - At.R 4.01 Pelagone. Ampliamento e potenziamento del complesso turistico alberghiero Il Pelagone.
 - 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 5.04 Grilli. Completamento intervento sul margine urbano di via Grosseto.
 - At.U 5.05 Grilli Riqualificazione area e potenziamento dei servizi per la salute della persona su via delle Strette.
 - At.U 5.06 Grilli. Nuova struttura turistico ricettiva.
 - At.U 5.07 Grilli. Ampliamento e riordino volumetrico di immobile in via M. Polo.
 - At.U 5.08 Grilli. Completamento urbano sulla via M. Polo.
2. La convenzione atta a regolamentare la realizzazione delle opere e delle attrezzature pubbliche connesse agli ambiti di trasformazione di iniziativa privata, individuate nelle relative schede normative, e alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi deve disciplinare:
- i tempi e le modalità di attuazione degli interventi;
 - il regime giuridico dei suoli e le forme per il passaggio al patrimonio comunale delle opere e dei sedimi delle attrezzature pubbliche;
 - le garanzie finanziarie riferite alla esecuzione delle opere pubbliche e la individuazione degli interventi da eseguirsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
 - le forme di utilizzo e gli interventi di manutenzione delle eventuali aree verdi e naturali.
3. Per gli ambiti di trasformazione elencati al precedente comma 1 le cui aree risultano in disponibilità del patrimonio comunale è facoltà dell'Amministrazione Comunale precedere all'attuazione di iniziativa pubblica senza che ciò costituisca variante al Piano Operativo.

Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione - Testo sovrapposto.

in carattere **rosso** le parti di testo aggiunte. In carattere ~~nero~~ ~~barrato~~ le parti eliminate.

PARTE II DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI.

TITOLO I ASSETTI URBANI.

Capo I Disposizioni generali.

..... (omissis)

Art. 25 Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1.

1. I Tessuti storici di impianto preottocentesco sono individuati nel Piano Operativo nei centri di formazione medioevale di Gavorrano, Caldana, Ravi e Giuncarico.
2. Nei Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1 gli interventi ammessi sono volti alla tutela e alla conservazione dei connotati morfologici dell'impianto urbanistico e alla valorizzazione dei caratteri tipologici, architettonici, formali degli edifici esistenti, delle loro pertinenze, delle relazioni con lo spazio pubblico e con il territorio circostante.
3. Le destinazioni d'uso consentite all'interno dei Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1 sono la residenziale, l'artigianale limitatamente alle botteghe tipiche, la commerciale al dettaglio con esclusione della media e della grande distribuzione di vendita, la direzionale di servizio e la turistico ricettiva. ~~Il Non è ammesso il cambio d'uso verso la residenza per le unità immobiliari che si affacciano sulla strada pubblica e che presentano la destinazione commerciale, direzionale di servizio o turistico ricettiva~~ **è ammesso solo per quelle unità che alla data di adozione del Piano Operativo non risultavano occupate da alcuna attività economica. Il cambio d'uso verso la residenza di quelle unità immobiliari che si affacciano esclusivamente su aree private è sempre consentito.**
4. Negli edifici ricompresi nel perimetro dei Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1 sono ammessi interventi sino alla Ristrutturazione edilizia conservativa – Rc1, di cui all'art. 13 delle presenti Norme, con le seguenti prescrizioni:
 - non è consentita la modifica dei prospetti delle facciate che si affacciano sugli spazi pubblici se non per interventi di modesta entità che contribuiscano a eliminare elementi incoerenti con l'organismo edilizio di impianto originate da modifiche apportate in epoca recenti e per la esecuzione sulle stesse di interventi di adeguamento delle strutture e dei paramenti murari;
 - non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze in aggetto prospicienti lo spazio pubblico o comunque visibili da punti panoramici pubblici.
5. Negli edifici ricompresi nel perimetro Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1 è consentito il recupero dei sottotetti a fini abitativi di cui all'art. 17 delle presenti Norme a condizione che esso non generi alcuna modificazione delle altezze del colmo e di gronda della copertura dell'edificio interessato se non quelle necessarie alla esecuzione delle opere di consolidamento strutturale previste dalla normativa tecnica vigente in materia. e che la realizzazione di eventuali nuove aperture in facciata non interessi i prospetti che si affacciano sullo spazio pubblico. Per gli edifici diruti è ammessa la ricostruzione secondo le disposizioni contenute nell'articolo 18 delle presenti Norme.
6. Sono ricompresi nei Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1 gli spazi aperti privati costituiti da orti, giardini e/o corti pertinenziali degli edifici. Gli interventi edilizi ammessi dal Piano Operativo sul patrimonio edilizio dovranno concorrere alla conservazione e al mantenimento degli impianti arborei ed arbustivi e degli arredi e degli elementi decorativi in essi presenti. Gli interventi ammessi negli spazi aperti privati e nelle corti pertinenziali dovranno essere limitati alla realizzazione di tettoie e pergolati con

struttura lignea e privi di copertura impermeabile, di posti auto a raso e di piscine private. In detti spazi aperti privati è ammesso lo svolgimento di manifestazioni enogastronomiche e di attività ludico-ricreative con la installazione dei manufatti consentiti dalle presenti Norme per tale uso.

7. Il Piano Operativo classifica all'interno dei Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1 gli immobili di interesse monumentale e storico architettonico. Essi sono costituiti dagli immobili interessati da specifico Decreto Ministeriale di vincolo e dagli edifici che, dall'analisi condotta sul patrimonio edilizio, per le loro caratteristiche tipologiche, formali ed architettoniche ad essi sono stati equiparati. Su tali edifici sono ammessi interventi edilizi fino al Restauro e al risanamento conservativo.
8. All'interno del perimetro dei Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1 sono ricompresi edifici generati da interventi edilizi di epoca recente ritenuti di valore scarso o nullo ed incoerenti con i connotati tipologici e formali architettonici del patrimonio edilizio esistente del tessuto stesso. In tali edifici, identificati dal Piano Operativo, sono consentiti gli interventi edilizi sino alla Ristrutturazione edilizia ricostruttiva – Rr. Nelle pertinenze di tali edifici sono ammessi gli interventi di cui al precedente comma 6.

Art. 26 Tessuti storici di matrice otto-novecentesca – Ts2.

1. I Tessuti storici di matrice otto-novecentesca sono individuati nel Piano Operativo con le porzioni di territorio urbanizzato nate dalla crescita esterna al perimetro murario dei centri collinari di formazione medioevale e con gli insediamenti generati dallo sviluppo delle attività minerarie, in particolare a Bagno di Gavorrano, Filare e Ravi.
2. Nei Tessuti storici di matrice otto-novecentesca – Ts2 gli interventi ammessi sono volti alla tutela e alla conservazione dei connotati morfologici dell'impianto urbanistico e alla valorizzazione dei caratteri tipologici, architettonici, formali degli edifici esistenti, delle loro pertinenze, della funzione di testimonianza delle attività minerarie e delle relazioni con lo spazio pubblico.
3. Le destinazioni d'uso consentite all'interno dei Tessuti storici di matrice otto-novecentesca – Ts2 sono la residenziale, l'artigianale limitatamente alle botteghe tipiche, la commerciale al dettaglio con esclusione della media e della grande distribuzione di vendita, la direzionale di servizio e la turistica ricettiva. ~~Il Non è ammesso il cambio d'uso verso la residenza per le unità immobiliari che si affacciano sulla strada pubblica e che presentano la destinazione commerciale, direzionale di servizio o turistico ricettiva~~ **è ammesso solo per quelle unità che alla data di adozione del Piano Operativo non risultavano occupate da alcuna attività economica. Il cambio d'uso verso la residenza di quelle unità immobiliari che si affacciano esclusivamente su aree private è sempre consentito.**
4. Negli edifici ricompresi nel perimetro dei Tessuti storici di impianto otto-novecentesco – Ts2 sono ammessi interventi sino alla Ristrutturazione edilizia conservativa – Rc2, di cui all'art. 13 delle presenti Norme, con le seguenti prescrizioni:
 - non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze in aggetto prospicienti lo spazio pubblico o comunque visibili da punti panoramici pubblici.
 - gli interventi comportanti interventi sui prospetti che interessano edifici, quali ville, villini, case operaie degli insediamenti di origine mineraria e che presentano caratteristiche di unitarietà formale dovranno valutati in funzione della conservazione dei caratteri percettivi unitari dell'immobile e nel rispetto delle caratteristiche strutturali, funzionali e architettonico-formali dello stesso;
 - per gli edifici allineati lungo il fronte strada gli interventi sulla facciata dovrà mantenere l'allineamento e la cadenza delle aperture sul paramento murario.

5. Negli edifici ricompresi nel perimetro Tessuti storici di matrice otto-novecentesca – Ts2 è consentito il recupero dei sottotetti a fini abitativi di cui all'art. 17 delle presenti Norme a condizione che la realizzazione di eventuali nuove aperture in facciata non interessi i prospetti che si affacciano sullo spazio pubblico. Per gli edifici diruti è ammessa la ricostruzione secondo le disposizioni contenute nell'articolo 18 delle presenti Norme.
6. Sono ricompresi nei Tessuti storici di matrice otto-novecentesca – Ts2 gli spazi aperti privati costituiti da orti, giardini e/o corti pertinenziali degli edifici. Gli interventi edilizi ammessi dal Piano Operativo sul patrimonio edilizio dovranno concorrere alla conservazione e al mantenimento degli impianti arborei ed arbustivi e degli arredi e degli elementi decorativi in essi presenti. Oltre a quanto consentito nei Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1, in tali spazi aperti è ammessa la realizzazione degli interventi pertinenziali di cui all'art. 16 delle presenti Norme, a condizione che essi non siano visibili dallo spazio pubblico o da punti panoramici pubblici.
7. Nei Tessuti storici di matrice otto-novecentesca – Ts2 sono obbligatori, da parte dei proprietari, gli interventi di manutenzione degli spazi privati ad uso pubblico con funzione di percorsi pedonali al fine di rimuovere o prevenire cause di pericolo per la pubblica incolumità. In caso di inadempienza da parte dei proprietari gli interventi di manutenzione potranno essere eseguiti dal Comune con rivalsa delle spese sostenute sui proprietari medesimi.
8. Il Piano Operativo classifica all'interno dei Tessuti storici di matrice otto-novecentesca – Ts2 gli immobili di interesse monumentale e storico architettonico. Essi sono costituiti dagli immobili interessati da specifico Decreto Ministeriale di vincolo e dagli edifici che, dall'analisi condotta sul patrimonio edilizio, per le loro caratteristiche tipologiche, formali ed architettoniche ad essi sono stati equiparati. Su tali edifici sono ammessi interventi edilizi fino al Restauro e al risanamento conservativo.
9. All'interno del perimetro dei Tessuti storici di matrice otto-novecentesca – Ts2 sono ricompresi edifici generati da interventi edilizi di epoca recente ritenuti di valore scarso o nullo ed incoerenti con i connotati tipologici e formali architettonici del patrimonio edilizio esistente del tessuto stesso. In tali edifici, identificati dal Piano Operativo, sono consentiti gli interventi edilizi sino alla Ristrutturazione edilizia ricostruttiva – Rr. Nelle pertinenze di tali edifici sono ammessi gli interventi di cui al precedente comma 6.

..... (omissis)

Capo VI Disciplina delle trasformazioni.

Art. 52 Ambiti di trasformazione.

1. Il Piano Operativo attua le politiche insediative comunali, oltre che con la disciplina dei tessuti insediativi di cui alla Parte II, Titolo I, Capo II delle presenti Norme, attraverso la individuazione degli ambiti di trasformazione.
2. Gli ambiti di trasformazione assumono la funzione strategica per lo sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualificazione insediativa e funzionale dei tessuti urbani esistenti.
3. Gli ambiti di trasformazione possono avere attuazione con iniziativa pubblica o privata. Il Piano Operativo classifica gli ambiti di trasformazione con le sigle:

At.U – ambiti interni al territorio urbanizzato;
At.R – ambiti nel territorio rurale.

4. Ai fini delle verifiche e dell'attività di monitoraggio sul dimensionamento complessivo il Piano Operativo organizza le previsioni degli ambiti di trasformazione in rapporto alle Utoe del Piano Strutturale secondo la seguente articolazione:

Utoe 1 – Gavorrano, Filare, Ravi.

Ambiti di trasformazione urbana:

- At.U 1.01 Gavorrano. Riqualficazione 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 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.
- **At.U 1.06 Gavorrano. Completamento urbano su via Belvedere.**

Ambiti di trasformazione rurale:

- At.R 1.01 Podere Inferno. Nuova struttura turistico ricettiva.
- At.R 1.02 Le Valli di Filare. Nuova struttura turistico ricettiva.
- At.R 1.03 Gavorrano. Recupero dei magazzini comunali per area sosta camper.
- At.R 1.04 La Finoria. Potenziamento della struttura ricettiva 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;
- At.U 2.03 Caldana. Riqualficazione dell'area di impianto storico di via Sottoborgo.

Utoe 3 – Giuncarico.

Ambiti di trasformazione urbana:

- At.U 3.01 Giuncarico. Percorso belvedere sulla 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. Riqualficazione 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 riqualficazione dell'area "delle baracche";
- At.U 4.06 San Giuseppe. Completamento area produttiva artigianale;
- At.U 4.07 San Giuseppe. Nuova stazione di rifornimento carburanti;
- At.U 4.08 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via E. Tarantelli.
- At.U 4.09 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone.
- At.U 4.10 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone.
- At.U 4.11 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone.
- **At.U 4.12 San Giuseppe. Completamento urbano sulla S.P. Aurelia Vecchia.**

Ambiti di trasformazione rurale:

- At.R 4.01 Pelagone. Ampliamento e potenziamento del complesso turistico alberghiero 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 sul margine urbano di via Grosseto;
 - At.U 5.05 Grilli Riqualificazione area e potenziamento dei servizi per la salute della persona su via delle Strette;
 - At.U 5.06 Grilli. Nuova struttura turistico ricettiva.
 - At.U 5.07 Grilli. Ampliamento e riordino volumetrico di immobile in via M. Polo.
 - **At.U 5.08 Grilli. Completamento urbano su via M. Polo.**
5. La disciplina specifica di ogni ambito di trasformazione è contenuta nelle schede normative allegate alle presenti Norme. Le schede normative hanno valore di indirizzo progettuale e contengono le valutazioni di tipo paesaggistico, le prescrizioni di natura geologica ed idrogeologica sulle previsioni di trasformazione, nonché le opere e le attrezzature pubbliche da realizzare contestualmente alle previsioni dei nuovi assetti insediativi.
6. Le schede normative dispongono anche lo strumento attuativo delle previsioni di trasformazione che, in rapporto all'entità degli interventi e al soggetto attuatore, è stabilito in:
- Piano Attuativo;
 - progetto unitario convenzionato;
 - progetto di opera pubblica.

..... (omissis)

Art. 54 Ambiti di trasformazione di iniziativa privata.

1. Il Piano Operativa individua i seguenti ambiti di trasformazione di iniziativa soggetti all'attuazione con iniziativa privata:
- At.U 1.02 Gavorrano. Area attrezzata per lo sport nel Parco urbano della Finoria.
 - At.U 1.03 Filare. Recupero degli 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.
 - **At.U 1.06 Gavorrano. Completamento urbano su via Belvedere.**
 - At.R 1.01 Podere Inferno. Nuova struttura turistico ricettiva.
 - At.R 1.02 Nuova struttura turistico ricettiva.
 - At.R 1.03 Gavorrano. Recupero dei magazzini comunali per area sosta camper.
 - At.R 1.04 La Finoria. Potenziamento della struttura ricettiva Camping La Finoria.

- At.U 2.02 Caldana. Completamento e ridisegno del margine urbano sulla via degli Orti.
 - At.U 2.03 Caldana. Riqualificazione dell'area di impianto storico di via Sottoborgo.
 - At.U 4.01 Bagno di Gavorrano. Completamento e riorganizzazione area ex lottizzazione fiesolana.
 - At.U 4.02 Bagno di Gavorrano. Completamento edilizio e infrastrutturale sul margine urbano di via XXV Aprile.
 - At.U 4.06 San Giuseppe. Completamento area produttiva artigianale;
 - At.U 4.07 San Giuseppe. Nuova stazione di rifornimento carburanti.
 - At.U 4.08 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via E. Tarantelli.
 - At.U 4.09 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone.
 - At.U 4.10 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone.
 - At.U 4.11 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone.
 - **At.U 4.12 San Giuseppe. Completamento urbano sulla S.P. Aurelia Vecchia.**
 - At.R 4.01 Pelagone. Ampliamento e potenziamento del complesso turistico alberghiero Il Pelagone.
 - 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 5.04 Grilli. Completamento intervento sul margine urbano di via Grosseto.
 - At.U 5.05 Grilli Riqualificazione area e potenziamento dei servizi per la salute della persona su via delle Strette.
 - At.U 5.06 Grilli. Nuova struttura turistico ricettiva.
 - At.U 5.07 Grilli. Ampliamento e riordino volumetrico di immobile in via M. Polo.
 - **At.U 5.08 Grilli. Completamento urbano sulla via M. Polo.**
2. La convenzione atta a regolamentare la realizzazione delle opere e delle attrezzature pubbliche connesse agli ambiti di trasformazione di iniziativa privata, individuate nelle relative schede normative, e alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi deve disciplinare:
- i tempi e le modalità di attuazione degli interventi;
 - il regime giuridico dei suoli e le forme per il passaggio al patrimonio comunale delle opere e dei sedimi delle attrezzature pubbliche;
 - le garanzie finanziarie riferite alla esecuzione delle opere pubbliche e la individuazione degli interventi da eseguirsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
 - le forme di utilizzo e gli interventi di manutenzione delle eventuali aree verdi e naturali.
3. Per gli ambiti di trasformazione elencati al precedente comma 1 le cui aree risultano in disponibilità del patrimonio comunale è facoltà dell'Amministrazione Comunale precedere all'attuazione di iniziativa pubblica senza che ciò costituisca variante al Piano Operativo.