



PIANO OPERATIVO

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

Relazione

Sindaco:

Stefania Ulivieri

Progettisti:

Stefano Giommoni

Rita Monaci

Giunta Comunale:

Simone Brunetti

Massimo Borghi

Francesca Mondei

Daniele Tonini

Indagini geologiche:

Alessandro Maggi

Collaboratori:

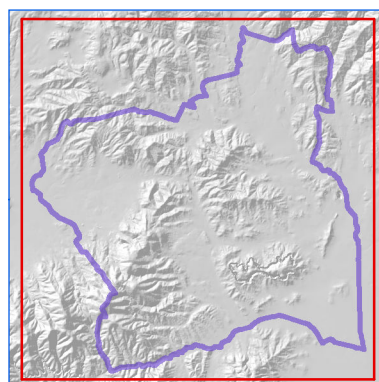
Giovanna Pessina

Responsabile del Procedimento:

Giampaolo Romagnoli

*Garante dell'Informazione e della
Partecipazione:*

Francesca Tosi



Gavorrano-2.0

Piano Strutturale Comunale - Piano Operativo Comunale

PS
PO

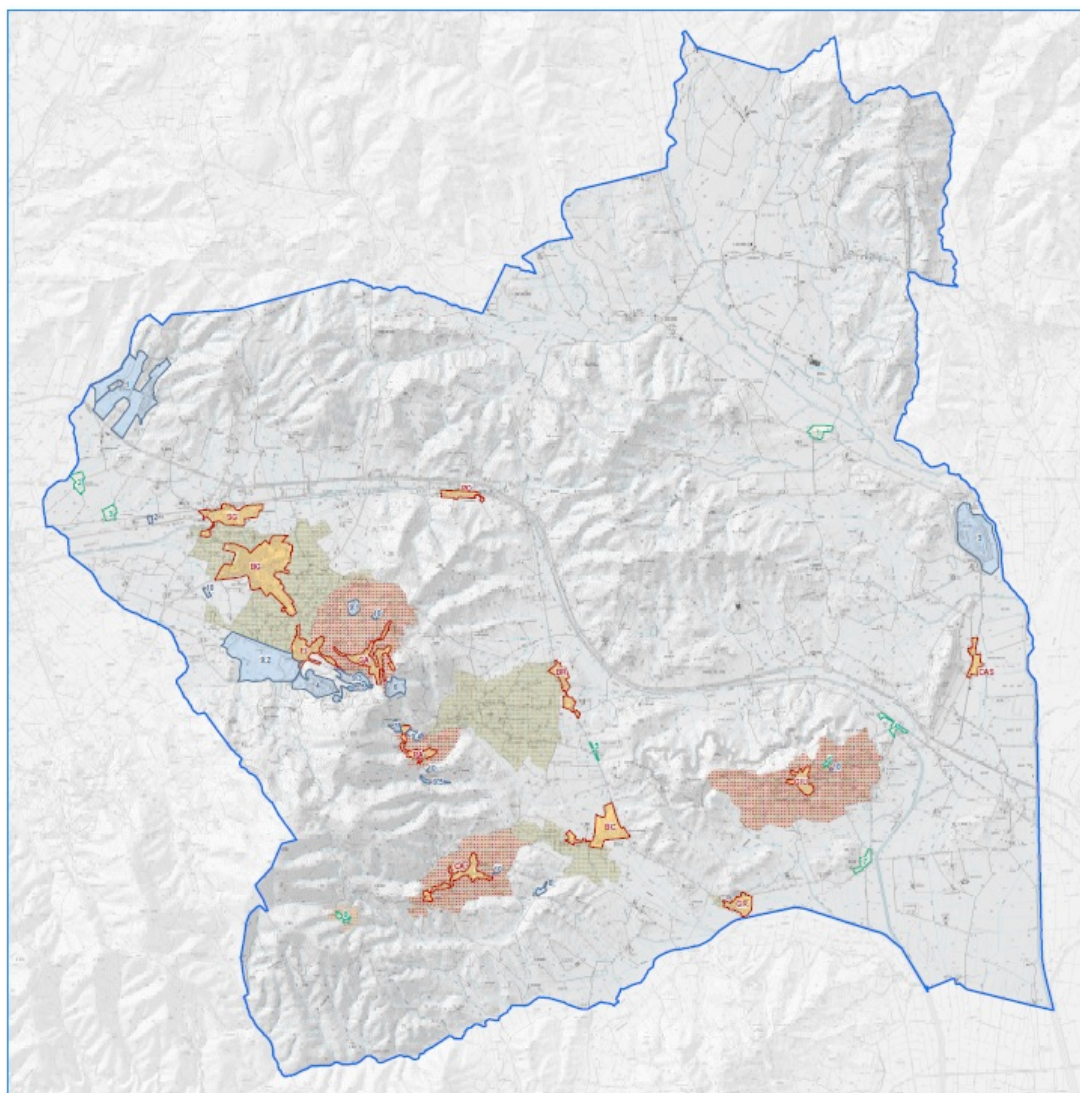
Sommario

1.	<i>Il sistema policentrico del Comune di Gavorrano.</i>	3
2.	<i>I tessuti insediativi.....</i>	5
3.	<i>I contenuti della variante al Piano Operativo.</i>	8
4.	<i>La variazione alla disciplina dei tessuti storici.</i>	9
5.	<i>La variazione agli ambiti di trasformazione del Piano.....</i>	10

1. Il sistema policentrico del Comune di Gavorrano.

Il Comune di Gavorrano è stato tra i primi nella Regione Toscana ad aggiornare i propri strumenti della pianificazione urbanistica ai contenuti ordinari della L.R. n. 65/2014. Il nuovo Piano Strutturale è stato definitivamente approvato con la Deliberazione C.C. n. 31 del 01/08/2022. Successivamente, con la Deliberazione C.C. n. 51 del 21/11/2022 è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale.

L'obiettivo prioritario della disciplina del Piano Operativo è quello di avviare processi di riqualificazione e di rigenerazione del territorio attraverso una generale riorganizzazione delle previsioni degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e la contestuale salvaguardia e valorizzazione dei valori ambientali e paesaggistici del territorio. Le scelte del Piano Operativo si fondono su una analisi dei sistemi urbani esistenti, attraverso un processo di continua verifica tra la dimensione territoriale e quella urbanistica e in grado di mettere a punto un metodo di individuazione del territorio urbanizzato efficace nell'interpretare la funzione che esso ha nella composizione dei piani urbanistici, sia al livello generale e strategico che a quello operativo di dettaglio. Le componenti del "sistema policentrico comunale" costituiscono lo snodo tra la valenza statutaria ed identitaria della rete degli insediamenti del Comune di Gavorrano e la definizione delle previsioni compiute con il Piano Operativo.



Il sistema policentrico comunale raffigurato nel Piano Strutturale

Il Piano Operativo, nell'articolazione delle scelte sui sistemi insediativi si pone l'obiettivo di fornire risposte puntuali per:

- L'attuazione di politiche condivise sulla riqualificazione insediativa, soprattutto dei centri abitati di pianura;
- La ridefinizione dei margini dei sistemi insediativi, in alcuni casi, compromessi da fenomeni di frangia urbana e dall'avvio di interventi di trasformazione edilizia non conclusi, soprattutto per ciò che concerne la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

E' così che il quadro previsionale compiuto con il Piano Operativo, ottenuto anche attraverso l'approfondimento della lettura degli assetti insediativi esistenti compiuto con il Piano Strutturale, è teso ad innescare processi di riqualificazione delle appendici urbane scaturite dalle crescite edilizie degli anni ottanta e novanta per concorrere alla riqualificazione dei tessuti edilizi, al compimento di un disegno urbano compiuto, alla definizione di un sistema ragionato di spazi pubblici e alla demarcazione fisica e percettiva, oltre che funzionale, tra i tessuti edilizi urbani ed il territorio esterno ad essi.

E per un territorio come quello di Gavorrano, caratterizzato dalla presenza di un sistema insediativo articolato in piccoli centri abitati, la qualificazione dei contesti urbani non può che avvenire attraverso l'incentivo ad intervenire sui tessuti edilizi consolidati. Ciò vale, soprattutto, per i centri antichi collinari che nel tempo sono stati interessati da fenomeni di spopolamento e progressiva perdita di centralità in favore dei centri di pianura.

2. I tessuti insediativi.

Il Piano Operativo assegna ai diversi centri abitati la funzione di mantenimento dell'equilibrio insediativo soprattutto nell'ottica di organizzare un sistema complessivo ad elevata qualità dell'ambiente e delle relazioni umane e ricco di dotazioni urbane e territoriali. I quattro livelli su cui si struttura il sistema insediativo sono:

- il sistema dei centri di pianura della Val di Pecora di Bagno di Gavorrano, Filare e San Giuseppe;
- il sistema dei centri antichi collinari di Gavorrano, Ravi, Caldana e Giuncarico;
- il sistema dei centri lungo il tracciato della S.P. Aurelia Vecchia di Potassa, Bivio Ravi, Basse di Caldana e Grilli;
- il sistema degli insediamenti agrari di Castellaccia e Casteani.

Gli obiettivi del Piano Operativo per il sistema insediativo sono essenzialmente tesi a:

- il riordino e il riequilibrio delle funzioni nei centri di pianura con l'adeguato rapporto tra la funzione residenziale e le altre funzioni, promuovendo il consolidamento dei tessuti urbanistici di formazione recente, la migliore definizione e la riqualificazione degli spazi pubblici e del margine urbano;
- il contrasto all'abbandono del sistema dei centri antichi di collina attraverso interventi tesi al recupero del patrimonio edilizio esistente che nel rispetto dei caratteri insediativi consentano il mantenimento della residenza e l'attivazione di nuove attività di servizio e di accoglienza;
- il recupero del sistema insediativo lineare lungo il tracciato della strada provinciale Aurelia attraverso interventi di rigenerazione delle aree dismesse, di riduzione degli effetti del traffico di attraversamento, di completamento dei tessuti edilizi di formazione recente, di definizione della qualità degli spazi pubblici e del margine urbano;
- la ridefinizione delle aree produttive ed artigianali con l'attivazione di processi tesi alla riqualificazione degli insediamenti esistenti e all'insediamento di nuove attività di supporto e promozione del sistema produttivo locale tali da costituire un "sistema del lavoro" di rango sovracomunale in grado di attrarre investimenti legati al sistema della logistica, delle start-up e dei servizi.

Il Piano Operativo organizza la disciplina ordinaria delle trasformazioni edilizie attraverso la lettura e l'organizzazione di ambiti urbani omogenei rappresentati dai tessuti insediativi. Per i tessuti insediativi presenti nel territorio urbanizzato il Piano Operativo declina le strategie del Piano Strutturale perseguendo l'incremento della qualità urbana, ambientale ed edilizia quale fattore di sviluppo economico locale, di coesione sociale e di valorizzazione dell'identità dei luoghi.

Il Piano Operativo classifica i tessuti insediativi con la seguente articolazione dei tessuti storici, dei Tessuti della città contemporanea e dei Tessuti della città produttiva.

I tessuti insediativi classificati nel Piano Operativo sono individuati in coerenza con le elaborazioni del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale per la declinazione a livello comunale dell'invariante III "I sistemi insediativi e i tessuti della città contemporanea" del PIT/PPR. L'analisi condotta sui processi di generazione degli insediamenti, sui connotati identitari del territorio urbanizzato dello Statuto del Piano Strutturale, sulla dotazione complessiva dei servizi e delle attrezzature collettive ha portato a definire i tessuti insediativi attraverso una riorganizzazione ragionata dei morfotipi del PIT/PPR.

TERRITORIO URBANIZZATO

TESSUTI INSEDIATIVI

Tessuti storici

- Ts1 - Tessuto prevalentemente residenziale di impianto preottocentesco (art. 25)
- Ts2 - Tessuto di matrice otto-novecentesca (art. 26)
- Edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo nei tessuti storici
- Edifici soggetti a ristrutturazione edilizia ricostruttiva nei tessuti storici

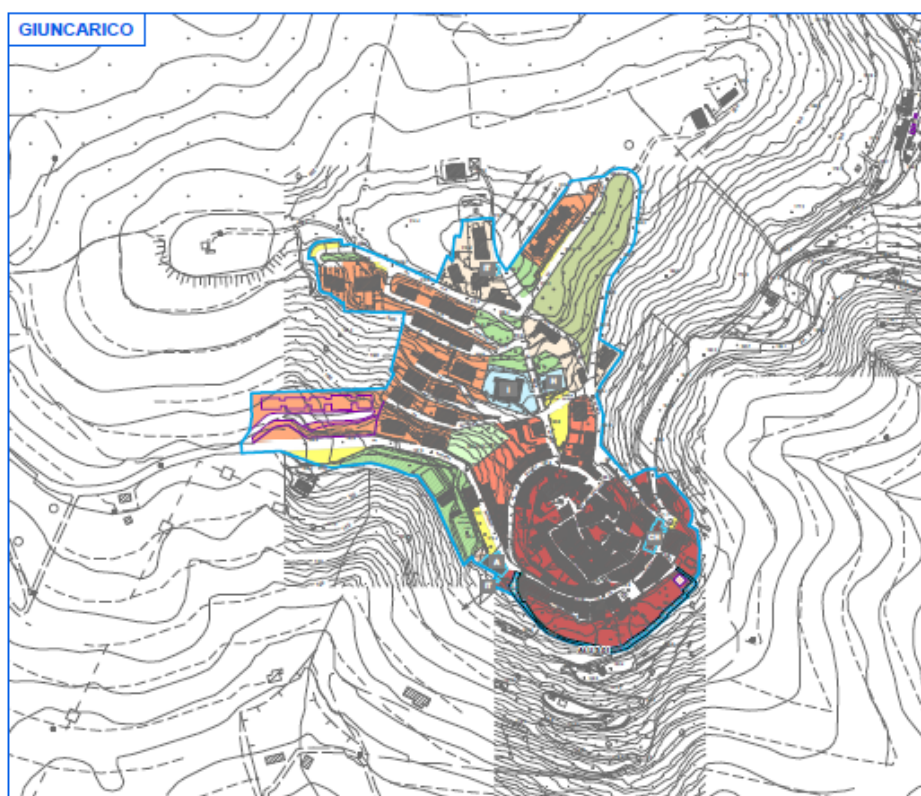
Tessuti della città contemporanea

- Tcc1 - Tessuto prevalentemente residenziale a isolati aperti (art. 28)
- Tcc2 - Tessuto prevalentemente residenziale a progettazione urbanistica unitaria (art. 29)
- Tcc3 - Tessuto prevalentemente residenziale ad aggregazione lineare (art. 30)
- Tcc4 - Tessuto a funzioni e tipologie miste (art. 31)
- Tcc5 - Tessuto puntiforme e di margine (art. 32)

Tessuti della città produttiva

- Tcp1 - Tessuto artigianale ed industriale (art. 34)
- Tcp2 - Strutture commerciali per la media distribuzione (art. 35)

La legenda degli elaborati del Piano Operativo per i tessuti insediativi.



La definizione dei tessuti insediativi a Giuncarico

Per ciò che concerne la disciplina urbanistica i tessuti insediativi assumono la valenza di zone omogenee. Ad essi è stato, perciò, collegato il corpo normativo delle trasformazioni ammissibili sul patrimonio edilizio ricompreso nei tessuti medesimi. L'indirizzo generale fornito dall'Amministrazione Comunale, già con il documento di avvio del procedimento, è stato quello di incentivare il riuso del patrimonio edilizio esistente. Nel Comune di Gavorrano la qualità rilevata del patrimonio edilizio esistente è piuttosto

scadente. Ad eccezione dei centri collinari di formazione antica e degli insediamenti minerari della prima metà del novecento, siamo in presenza di prodotti di edilizia dal valore scarso e nullo, formatosi con lo sviluppo dell'attività mineraria e con la funzione esclusiva di accogliere il fenomeno dell'immigrazione della manodopera.

I tessuti storici, per la permanenza dei valori identitari e insediativi, per la qualità dell'impianto tipologico e delle caratteristiche formali ed architettoniche del patrimonio edilizio esistente, per il loro ruolo nella riconoscibilità e nell'identità paesaggistica del territorio, rappresentano la parte di maggiore pregio del sistema insediativo. Le previsioni del Piano Operativo per i tessuti storici sono volti a preservare il patrimonio edilizio e urbanistico nonché a mantenere la popolazione residente e le attività culturali e tradizionali, migliorando le condizioni abitative e la dotazione di servizi pubblici e privati.

I tessuti della città contemporanea sono quelli di impianto recente e successivo alla seconda metà del novecento. Essi sono stati classificati dal Piano Operativo in ragione dell'organizzazione morfologica degli isolati, del rapporto tra l'edificato e gli spazi pubblici e la viabilità, della tipologia edilizia e della presenza di funzioni diverse oltre quella residenziale. Il Piano Operativo per i tessuti della città contemporanea ha l'obiettivo di qualificare l'immagine urbana, di incentivare la trasformazione del patrimonio edilizio verso la sostenibilità ambientale e la riduzione dei consumi energetici, di recuperare le zone soggette a degrado e di migliorare l'accessibilità, favorirne la pedonalizzazione e la qualità degli spazi pubblici.

I tessuti della città produttiva rappresentano le porzioni del territorio urbanizzato ove sono localizzate le attività economiche di tipo industriale, artigianale, commerciale o turistico/ricettivo di dimensioni tali da configurarsi luoghi a destinazione funzionale specialistica. Gli interventi nei Tessuti della città produttiva hanno la finalità di incentivare la rivitalizzazione del sistema economico locale attraverso la flessibilità degli usi, la possibilità della riconversione e dell'innovazione tecnologica degli edifici a carattere produttivo.

3. I contenuti della variante al Piano Operativo.

A due anni e mezzo dalla avvenuta approvazione del Piano Operativo è possibile fornire una prima valutazione sull'efficacia della disciplina, sinteticamente riepilogata ai punti precedenti, per la riqualificazione dei sistemi insediativi.

Il monitoraggio compiuto dagli uffici comunali consente di poter affermare che le disposizioni orientate a incentivare gli interventi sul patrimonio edilizio, quale strumento per la vitalità territoriale complessiva, hanno comportato un importante incremento dei procedimenti edilizi. Siamo, quindi, in presenza di un interessante fenomeno di rivalutazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, certamente accompagnato dai benefici fiscali introdotti nella legislazione nazionale, ma dovuto anche all'impalcato normativo del Piano Operativo che rende meno complessi e più liberi gli interventi di manutenzione, riuso e ristrutturazione.

Con l'attività di valutazione degli effetti dell'avvenuta approvazione del Piano, l'Amministrazione Comunale di Gavorrano è arrivata anche alla decisione di programmare una prima fase di manutenzione della disciplina del territorio urbanizzato. L'obiettivo è quello di introdurre correttivi funzionali a consolidare la tendenza in atto di crescita delle attività volte alla riqualificazione e alla riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente e dei tessuti urbani.

La prima variante al Piano Operativo si compone di due parti. Un modesto adeguamento alle norme ordinarie che riguardano gli interventi edilizi nei tessuti storici e, una integrazione alla disciplina degli ambiti di trasformazione con la variazione a due previsioni già contenute nel Piano e l'introduzione di tre nuove previsioni.

Tutte le previsioni interessano il territorio urbanizzato, sono coerenti con gli indirizzi e gli obiettivi del Piano e, per tale motivo, ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 65/2014 siamo in presenza di una variante cosiddetta semplificata il cui iter di approvazione risulta meno complesso degli atti ordinari di governo del territorio.

4. La variazione alla disciplina dei tessuti storici.

Il Piano Operativo individua due diversi tipi di tessuti storici:

- Tessuti di impianto preottocentesco – Ts1, articolo 25 delle Norme;
- Tessuti di matrice otto-novecentesca – Ts2, articolo 26 delle Norme.

I tessuti di impianto preottocentesco sono riconducibili ai centri antichi di Gavorrano, Ravi, Giuncarico e Caldana. I tessuti di matrice novecentesca, oltre alle appendici urbane cresciute ai margini dei centri storici prima classificati, ricomprendono anche gli organismi edilizi generati con lo sviluppo delle attività minerarie a Bagno di Gavorrano, Filare e Ravi.

La disciplina degli interventi per i tessuti storici si pone il duplice obiettivo di:

- Incentivare gli interventi sul patrimonio edilizio per contrastare la dispersione insediativa e favorire processi di rigenerazione sociale;
- Salvaguardare l'identità e i valori formali e tipologici dei luoghi, nonché la pluralità delle funzioni e la dotazione dei servizi.

In ragione di ciò la disciplina, nella fattispecie gli articoli 25 e 26 delle Norme del Piano Operativo, sanciva il divieto al cambio d'uso di quei locali posti al piano terreno, con affaccio sulla strada pubblica, che presentano la destinazione commerciale, direzionale di servizio o turistico ricettiva. L'intento era quello di salvaguardare, in particolare, la presenza delle botteghe di vicinato che nei centri storici costituiscono un servizio fondamentale per la conservazione della residenza stabile.

Con la variante tale disposizione viene corretta. Il divieto di cambio d'uso viene limitato a quei locali che, alla data di adozione del Piano Operativo, risultavano insediati da attività economiche in esercizio e viene, invece, ammesso per le unità immobiliari che di fatto risultavano inutilizzate.

Di seguito viene riportato l'aggiornamento del dispositivo in questione, la parte con il testo di colore rosso riguarda la variazione valevole sia per l'articolo 25 che per l'articolo 26 delle Norme.

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.**

La modifica sulle disposizioni del cambio d'uso nei tessuti storici

5. La variazione agli ambiti di trasformazione del Piano.

Gli ambiti di trasformazione individuati dal Piano assumono la funzione strategica per la riqualificazione insediativa dei tessuti contemporanei e per il ridisegno dei margini urbani. Sono disciplinati dal capo VI della parte seconda delle Norme. Le scelte compiute con la prima variante al Piano Operativo, in parte riguardano modesti aggiustamenti alle previsioni vigenti e, in parte l'introduzione di nuove previsioni di trasformazione.

L'aggiornamento alle previsioni vigenti riguarda i seguenti ambiti:

- At.U 3.01 Giuncarico. Percorso belvedere lungo la via di Fonte Lunga.
- At.U 4.02 Bagno di Gavorrano. Completamento edilizio e infrastrutturale sul margine urbano di via XXV Aprile.

La variazione all'ambito di Giuncarico si è resa necessaria per modificare il tracciato del percorso pubblico pedonale e impedire che lo stesso divida e precluda l'uso unitario di una proprietà privata.

At.U 3.01

Giuncarico. Percorso belvedere lungo la via di Fonte Lunga



La nuova conformazione della previsione del percorso belvedere a Giuncarico.

La variante all'ambito At.U 4.02 di Bagno di Gavorrano è anch'essa minimale e riguarda una modesta estensione dell'area da utilizzare per organizzare il disegno dei margini urbani nel versante occidentale del centro abitato.

At.U 4.02

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



La perimetrazione aggiornata dell'Ambito di trasformazione At.U 4.02.

Le nuove previsioni di trasformazione sono riferite ad interventi in tre lotti interclusi del territorio urbanizzato e risultano così organizzate:

- At.U 1.06 Gavorrano. Completamento urbano su via Belvedere.
- At.U 4.12 San Giuseppe. Completamento urbano sulla S.P. Aurelia Vecchia.
- At.U 5.08 Grilli. Completamento urbano su via M. Polo.

Le nuove previsioni sono state allestite a seguito dei contributi forniti dai privati e risultano coerenti con l'organizzazione complessiva del Piano.