



PIANO OPERATIVO

**Variante n. 2 per il territorio rurale con
contestuale aggiornamento del P.S.**

Schede degli Ambiti di Trasformazione di nuova introduzione

MODIFICATO A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI

Sindaco:

Stefania Ulivieri

Progettisti:

Stefano Giommoni

Rita Monaci

Giunta Comunale:

Simone Brunetti

Massimo Borghi

Francesca Mondei

Daniele Tonini

Indagini geologiche:

Alessandro Maggi

Collaboratori:

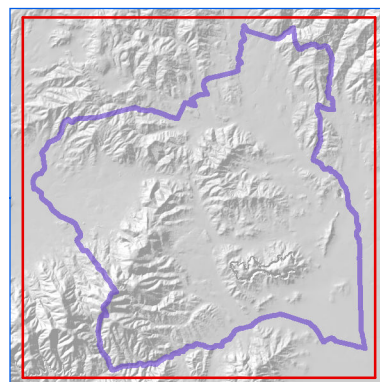
Giovanna Pessina

Responsabile del Procedimento:

Giampaolo Romagnoli

*Garante dell'Informazione e della
Partecipazione:*

Francesca Tosi



Gavorrano-2.0

Piano Strutturale Comunale - Piano Operativo Comunale

PS
PO

Elaborato aggiornato a seguito dell'avvenuto accoglimento delle osservazioni.

In **carattere rosso** le parti aggiunte, in ~~carattere barrato~~ le parti cancellate

Ambiti di trasformazione, art. 52 delle N.T.A.

Ambiti di trasformazione già presenti nel P.O.C. approvato con Deliberazione del C.C. n. 51 del 21/11/2022 e oggetto di variazione.

UTOE 4 – BAGNO DI GAVORRANO, SAN GIUSEPPE.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE NEL TERRITORIO RURALE.

At.R 1.01 Podere Inferno. Nuova struttura turistico ricettiva.
(Stralcio della previsione)

Ambiti di trasformazione di nuova previsione nel P.O.C..

UTOE 4 – BAGNO DI GAVORRANO, SAN GIUSEPPE.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE NEL TERRITORIO RURALE.

At.R 1.01 Podere Santa Croce. Nuova struttura turistico ricettiva.

At.R 1.01 Podere Santa Croce. Nuova struttura turistico ricettiva.

Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è l'insediamento di una struttura turistico ricettiva 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 e costituire un aggregato in continuità al podere esistente.

Parametri urbanistici e destinazioni d'uso.

St: mq 4.000

SE:	mq 1.050 850 ¹	destinazione turistico ricettiva
	(incide sulla capacità insediativa del P.S. per mq 500 300 ² nella categoria della nuova edificazione e per mq 550 nella categoria del riuso, la superficie è riferita all'edificio esistente)	

La struttura ricettiva dovrà prevedere l'esercizio dell'attività di tipo alberghiero (artt. 22 e 23 L.R. n. 61/2024).

Strumento attuativo.

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

Vincoli di tutela paesaggistica.

Non sono presenti vincoli di tutela dei beni culturali e del paesaggio. ⁽⁴¹⁾

Opere ed attrezzature pubbliche:

- Realizzazione di isola ecologica per lo smaltimento rifiuti accessibile ai mezzi di servizio accessibile sulla Strada Comunale del Postino.

Condizioni specifiche e regole insediative.

- Il fabbricato esistente potrà essere oggetto di interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa.
- Gli interventi di trasformazione del fabbricato esistente dovranno conservare il carattere rurale dell'impianto tipologico con l'impiego di materiali e repertori della tradizione costruttiva rurale.

¹ Modifica a seguito dell'accoglimento del Contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio prot. 18577 del 06/11/2025, punto 1.1 del documento delle controdeduzioni.

² Modifica a seguito dell'accoglimento del Contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio prot. 18577 del 06/11/2025, punto 1.1 del documento delle controdeduzioni.

- Le superfici di nuova edificazione si dovranno sviluppare su un unico piano, adagiarsi alla morfologia e costituire con l'edificio esistente un aggregato unitario.
- La nuova edificazione potrà prevedere anche soluzioni formali di architettura contemporanea in grado di rielaborare, in chiave moderna, i materiali e le caratteristiche costruttive delle costruzioni rurali del luogo.
- La nuova edificazione potrà presentare anche copertura con superficie piana, purchè caratterizzata da tetto verde in grado di garantire il minor impatto percettibile possibile e di impedire barriere visive rispetto alla costruzione esistente.
- La viabilità interna e gli spazi aperti della struttura dovranno essere realizzati 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 una fascia verde opportunamente progettata, sotto il profilo paesaggistico, per l'inserimento della struttura ricettiva nel contesto dei luoghi. In particolare il margine occidentale con il territorio aperto dell'ambito dovrà prevedere varchi, visuali e rapporto percettivo con il contesto.
- Contestualmente alla redazione del progetto unitario convenzionato dovranno essere svolte adeguate indagini sulla capacità della viabilità locale di accogliere i nuovi flussi di traffico connessi alla struttura ricettiva.

Le elaborazioni per la conformazione degli interventi ai contenuti del PIT/PPR, di seguito riportate hanno valore di direttiva e contengono:

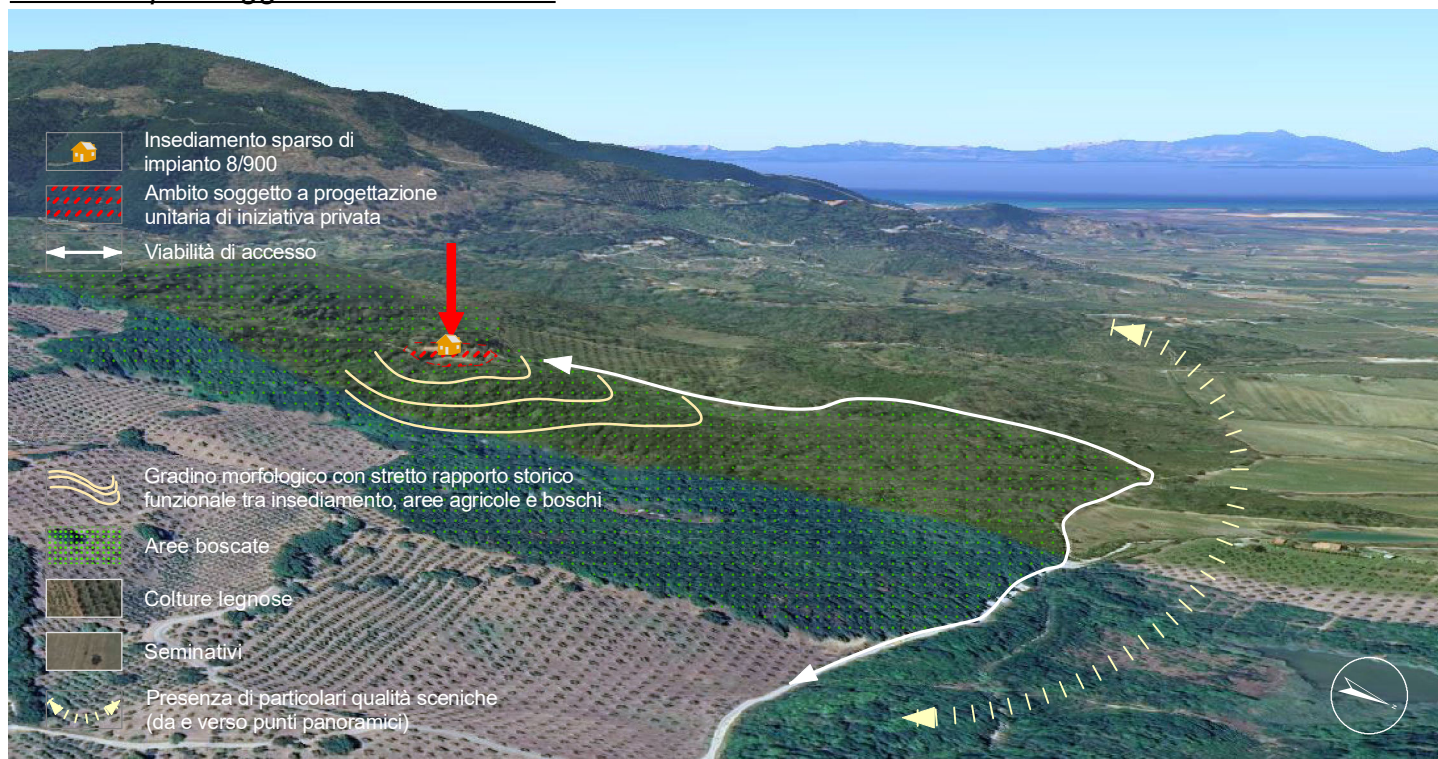
- Il contesto paesaggistico di riferimento;
- le opportunità/valori del contesto urbano e/o rurale di riferimento e/o dei vincoli sovraordinati;
- i criteri per la progettazione.

At.R 1.01

Podere Santa Croce. Nuova struttura turistico-ricettiva



Contesto paesaggistico di riferimento.



Opportunità/Valori del contesto urbano e/o rurale di riferimento e/o dei vincoli sovraordinati.



- Riconfigurare il ruolo spaziale di Pod. Santa Croce con l'insediamento di una struttura turistico ricettiva volta ad incrementare questo tipo di offerta sul territorio comunale, indirizzando il disegno urbanistico complessivo verso la sostenibilità architettonica, sociale, energetica ed ambientale.
- Qualificare, in questa area pedecollinare caratterizzata dallo stretto rapporto funzionale/percettivo tra le aree boscate dei rilievi, le colture legnose, l'insediamento sparso di matrice otto/novecentesca ed i seminativi, che si distendono verso il piano, le relazioni funzionali visive e paesaggistiche, tra la struttura ricettiva, le aree forestali ed i coltivi ad essa contermini per assicurare la migliore compatibilità con gli assetti geomorfologici, vegetazionali ed insediativi esistenti e contenere gli impatti sull'ecosistema agricolo e forestale. Valorizzare nella riconfigurazione funzionale di Pod. Santa Croce i caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari del manufatto.
- Tutelare la lingua boschiva presente sul margine dell'area di trasformazione.

Criteri per la progettazione

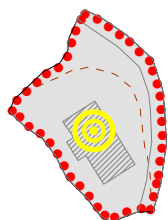
Nella redazione dello strumento attuativo si provvede a:



Criteri per la progettazione

Configurazione del lotto urbanizzato

1



Riqualificare il ruolo spaziale dell'ambito orientando l'intervento verso un'ordinata riorganizzazione funzionale che generi una polarità capace di ampliare la ricettività turistica nel territorio comunale non alterando la percezione del rapporto figurativo instauratosi tra l'insediamento sparso di matrice otto/novecentesca e la sequenza bosco/culture legnose/seminativi storicamente determinatosi nella strutturazione delle aree agricole-forestali in questo versante pedecollinare.

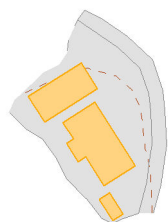
2



Progettare il margine dell'area di trasformazione contiguo alle aree boscate in modo da garantire la tutela.

Configurazione degli spazi edificati

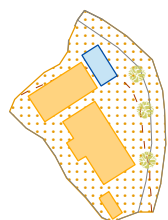
3



Armonizzare l'intervento per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale, salvaguardando la viabilità rurale e, ove esistenti, le opere di sistemazione idraulico agraria, che contengono il versante collinare, al fine di garantire l'assetto idrogeologico e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche. Aggregare in maniera organica la nuova edificazione al manufatto esistente, privilegiando nell'organizzazione insediativa la semplicità delle soluzioni d'impianto. Utilizzare soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con i valori espressi dai caratteri tipologici e architettonici dall'appoderamento 800/900 tipico della zona. Non superare un solo piano fuori terra nell'altezza delle nuove edificazioni. Tra i manufatti dovranno essere localizzate aree verdi al fine di garantire la permeabilità del fronte costruito.

Configurazione degli spazi aperti

4



Generare nella progettazione dell'area pertinenziale uno spazio poroso capace di mantenere connessioni e continuità tra la struttura ricettiva e l'aperta campagna. Conservare il corredo arboreo già presente nell'area pertinenziale in modo da integrare la nuova edificazione all'esistente. Per la viabilità di accesso al nuovo insediamento riutilizzare e riqualificare la viabilità rurale esistente. Garantire, inoltre, il mantenimento delle superfici permeabili e nella necessità di prevedere nuove pavimentazioni, stradali e non, utilizzare materiali e tecniche coerenti con il carattere di naturalità e di ruralità del contesto. Mantenere l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali e/o pavimentazioni non omogenee.

5



Realizzare l'arredo vegetazionale riutilizzando le piantumazioni esistenti e/o con l'introduzione di essenze tipiche del territorio rurale limitrofo (essenze quercine, olivi, fruttiferi, aceri campestri) in modo che i rapporti visivi risultino ordinati e definiti.



Foto 1



Foto 2



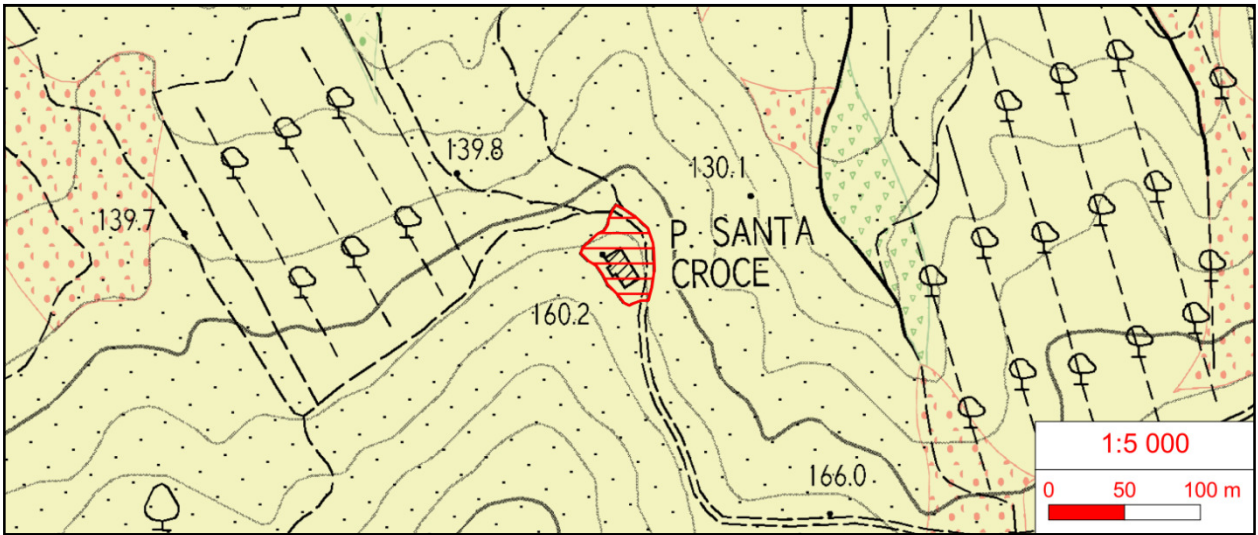
Foto 3

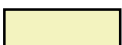


Punti di ripresa fotografica

SCHEDA DI FATTIBILITÀ At.R 1.01 Santa Croce

CARTA GEOLOGICA



	Aa-Deposito di versante Deposito a clasti angolosi e subangolosi, eterometrici, con contenuto variabile di matrice sabbiosa o limosa, massivo o stratificato	←
	b4a-Deposito di origine mista Accumulo di materiale eterogeneo poco o per nulla selezionato all'interno di alvei confinati ad elevata pendenza o al loro sbocco in aree pianeggianti, derivanti da flussi massivi incanalati di origine prevalentemente gravitativa (colate di detrito e di fango)	
	ACC-Argille e calcari di Canetolo Argilliti e siltiti grigio scure e verde scuro con banchi anche di spessore notevole di calcilutiti e calcareniti grigio da chiaro a scuro.	
	Ambito At.R 1.01	

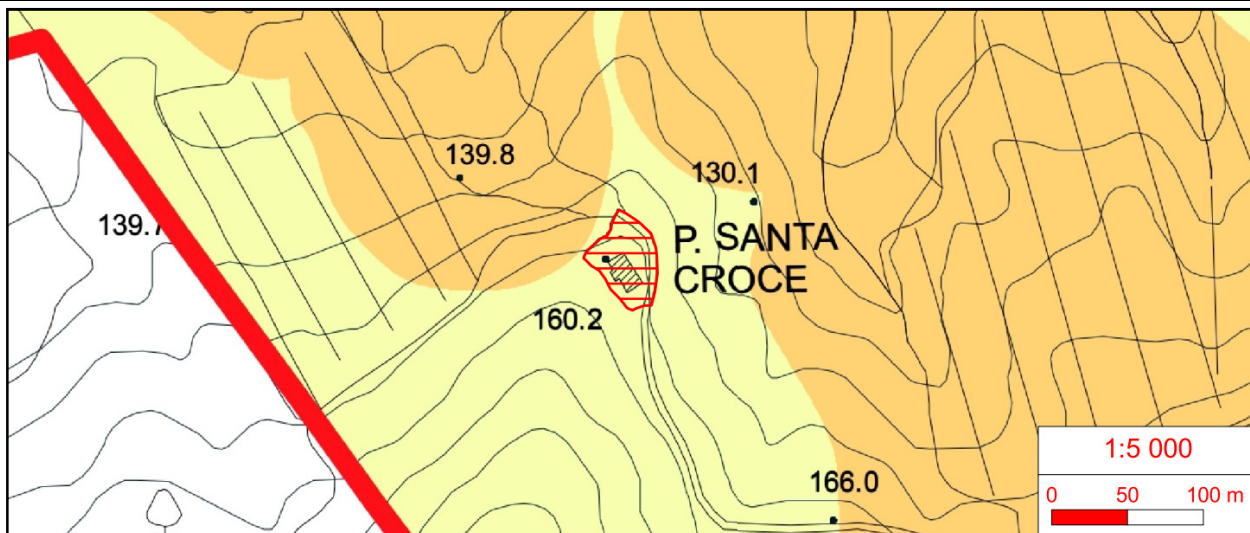
RETICOLO IDRAULICO



	Reticolo idrografico LR 79/2012
	Perimetro ambito At.R 1.01

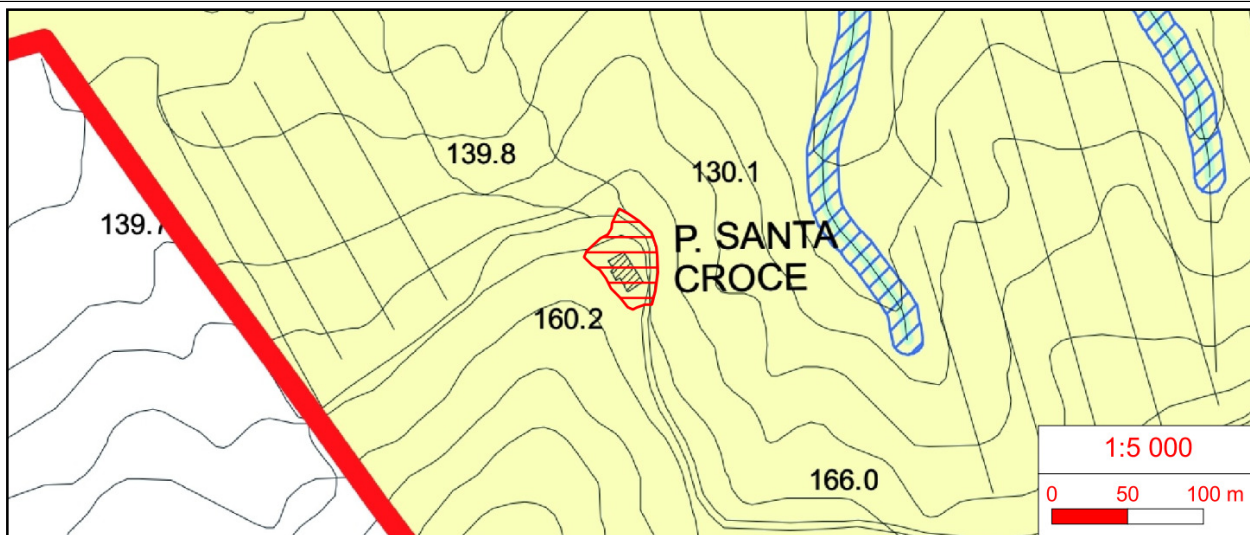
SCHEDA DI FATTIBILITÀ At.R 1.01 Santa Croce

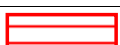
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA P.O. VIGENTE



	G.1-Pericolosità bassa	
	G.2-Pericolosità media	←
	G.3-Pericolosità elevata	
	G.4-Pericolosità molto elevata	
	Confine comunale	
	Ambito At.R 1.01	

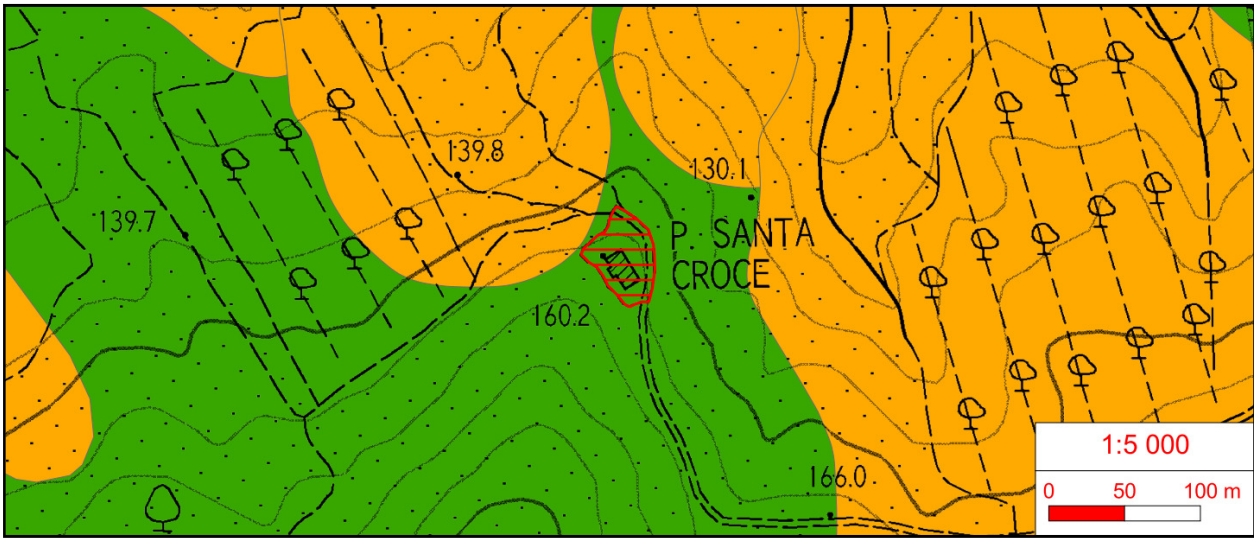
PERICOLOSITÀ IDRAULICA P.O. VIGENTE



	Classe I1-Pericolosità bassa	←
	Classe I2-Pericolosità media	
	Classe I3-Pericolosità elevata	
	Classe I4-Pericolosità molto elevata	
	Buffer 10 m. area idrica	
	Confine comunale	
	Ambito At.R 1.01	

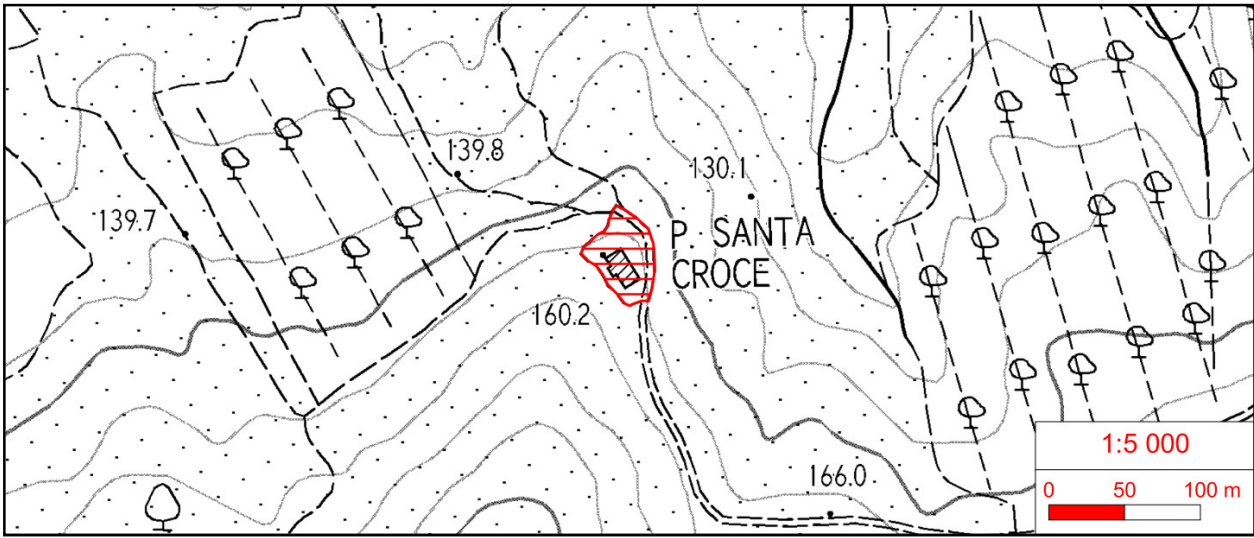
SCHEDA DI FATTIBILITÀ At.R 1.01 Santa Croce

PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA PAI (PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO)



	Area non classificata	
	P1-Moderata propensione al dissesto	
	P2-Media propensione al dissesto	←
	P3a-Pericolosità elevata	
	P4-Pericolosità molto elevata	
	Ambito At.R 1.01	

PERICOLOSITÀ IDRAULICA PGRA (PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI)



	Area non classificata	←
	P1–Pericolosità bassa	
	P2–Pericolosità media	
	P3–Pericolosità elevata	
	Ambito At.R 1.01	

SCHEDA DI FATTIBILITÀ At.R 1.01
Santa Croce

CLASSIFICAZIONI DI PERICOLOSITÀ DEL COMPARTO AI SENSI DEL DPGR N.5/R 2020

Nell'area in esame ed in un suo intorno significativo non sono intervenute modifiche dell'assetto geomorfologico ed idraulico rispetto al quadro conoscitivo di riferimento del Piano Operativo/Piano Strutturale.

Al comparto sono attribuite le seguenti classi di pericolosità:

PERICOLOSITÀ GEOLOGICA	<i>G.2 (media)</i>	<i>Aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici inattivi; aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15 gradi.</i>
PERICOLOSITÀ IDRAULICA	<i>P1 (bassa)</i>	<i>Aree inondabili da eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni e comunque corrispondenti al fondovalle alluvionale</i>

CRITERI DI FATTIBILITÀ AI SENSI DEL DPGR N.5/R 2020

ASPETTI GEOLOGICI	
Nuova edificazione Interventi strutturali sul patrimonio edilizio esistente	La progettazione dovrà essere supportata da studi geologici con indagini geognostiche di dettaglio atte a valutare l'assetto stratigrafico, le caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni di fondazione e la categoria sismica di sottosuolo. La tipologia delle indagini geologiche, geotecniche e sismiche dovrà essere commisurata alla classe di indagine geologica in cui ricadono le opere di progetto secondo quanto stabilito dalle normative vigenti (NTC2018 e DPGR 1/R 2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.
Modifica e realizzazione reti tecnologiche	Non sono necessarie prescrizioni di attuazione dovute a limitazioni di carattere geomorfologico

ASPETTI IDRAULICI	
Nuova edificazione Interventi strutturali sul patrimonio edilizio esistente Modifica e realizzazione reti tecnologiche	Non sono necessarie prescrizioni di attuazione dovute a limitazioni di carattere idraulico