



PIANO OPERATIVO

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

Relazione

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:

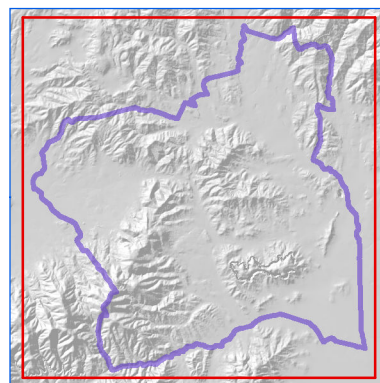
Giovanna Pessina

Responsabile del Procedimento:

Giampaolo Romagnoli

*Garante dell'Informazione e della
Partecipazione:*

Francesca Tosi



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

Sommario

- 1. *La composizione del territorio rurale ed agricolo nel Piano Operativo.* 3**
- 2. *I contenuti della variante al Piano Operativo.* 8**

1. La composizione del territorio rurale ed agricolo nel Piano Operativo.

Gli studi e le indagini compiute nella stesura del Piano Strutturale e del primo Piano Operativo ci hanno permesso di conoscere ed approfondire il valore identitario, ma anche economico e sociale, che il territorio rurale riveste per la comunità locale del Comune di Gavorrano.

In questi anni abbiamo assistito a importanti processi di valorizzazione economico del territorio rurale che hanno comportato anche variazioni strutturali alla composizione fondiaria delle aziende e al paesaggio agrario. Si rinvia alle elaborazioni e agli abachi del Piano Strutturale per l'approfondimento sulle dinamiche di trasformazione culturale e sugli effetti territoriali.



La cantina di Rocca di Frassinello nelle pendici collinari di Giuncarico

Il Piano Operativo, in coerenza con le strategie elaborate dal Piano Strutturale, riconosce all'integrità fisica e all'uso corretto delle risorse del territorio rurale la principale condizione per l'organizzazione delle politiche dello sviluppo sostenibile. Oltre alle attività agricole e forestali nel territorio rurale risultano ricomprese le aree ad elevato grado di naturalità, i nuclei di matrice rurale, i compendi minerari e le attrezzature del Parco Nazionale delle Colline Metallifere, le strutture turistiche ricettive, gli insediamenti artigianali e le aree estrattive.

Gli usi, le attività e le trasformazioni ammesse nel territorio rurale concorrono alla tutela attiva, al recupero e alla valorizzazione ambientale e delle risorse naturali, con particolare riferimento alla salvaguardia dei caratteri paesaggistici ed identificativi dei luoghi. In particolare il Piano Operativo tutela, per il loro valore paesaggistico gli oliveti di impianto storico e le aree interessate da coltivazioni collinari terrazzate e ciglio nate che sono uno dei elementi di migliore comprensione della qualità del patrimonio territoriale gavorranese.



L'oliveto di impianto storico di Giuncarico

Nel territorio rurale il Piano Operativo persegue il mantenimento dello stato dei luoghi, in particolare di quelli con valenza paesaggistica e di quelli che presentano caratteri di elevata naturalità quali le foreste e i boschi, le aree fluviali e del reticolo idrografico minore e i biotopi.

La disciplina è impostata sul concetto che ogni attività consentita nel territorio rurale debba concorrere alla qualità ambientale e paesaggistica, sia attraverso la conservazione dei paesaggi consolidati che con la esecuzione di interventi di trasformazione coerenti con i paesaggi medesimi, privi di inquinamento e degrado delle risorse e non alteranti i caratteri estetico-percettivi dei luoghi. In questa ottica i paesaggi agrari e pastorali di interesse storico oggi abbandonati possono essere oggetto di recupero e di interventi finalizzati alla loro rivitalizzazione produttiva solo nell'assoluto rispetto dei loro caratteri identificativi. A tal fine il Piano Operativo riconosce quali paesaggi agrari e pastorali di interesse storico i suoli coltivati all'anno 1954 come risultanti dalle aerofotogrammetrie di tale anno, da documentare e produrre in sede di richiesta dell'intervento agrario di recupero.

In linea generale le norme del Piano Operativo, consentono, nel territorio le seguenti attività:

- attività agricole e di forestazione, ivi ricomprese quelle definite connesse all'agricoltura dalle leggi statali e regionali vigenti;
- attività che, per la loro compatibilità con la tutela del paesaggio agrario, assumono rango di integrative alle attività agricole e di forestazione;
- attività di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli in impianti specialistici anche indipendenti da aziende agricole;
- attività di coltivazione amatoriale, per l'autoconsumo ed il tempo libero;
- attività specificatamente finalizzate alla conservazione delle risorse naturalistiche, storico-insediative e culturali;

- attività specifiche consentite dalla normativa in quanto ritenute compatibili con il paesaggio agrario e con il valore attribuito agli immobili dal Piano Operativo stesso.

TERRITORIO RURALE

TERRITORIO AGRICOLO E FORESTALE

-  Aree prevalentemente boscate (art. 59)
-  Aree coltivate del mosaico collinare (art. 59)
-  Aree coltivate della pianura e pedecollinari (art. 59)
-  Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici (art. 66)
-  Ambiti periurbani e delle aree agricole frazionate (art. 79)

TERRITORIO AD ELEVATO GRADO DI NATURALITA'

-  Vegetazione ripariale (art. 60)
-  Siti Natura 2000, SIC -ZPS (art. 60)
Xn Sige siti: ITS1A0005 - Zona speciale di conservazione del Lago dell'Accesa
ITS1A0008 - Zona speciale di conservazione di Monte d'Aima
-  Geositi di interesse regionale: Sinkhole di Gavorrano (art. 60)
-  Geositi di interesse locale (art. 60)
X Sige siti: a. Miniera di Gavorrano e Teatro delle Rocce
b. Mammo rosso di Caltana
c. Ravi 1
d. Ravi 2
e. Ravi 3

-  Affioramenti rocciosi, falesie (art. 60)
-  Aree di recupero e restauro ambientale (art. 60)

INSEDIAMENTI ED INFRASTRUTTURE DEL TERRITORIO RURALE

Insedimento accentrato

-  Nucleo rurale (art. 61)
-  Compendi minerari (art. 62)
 -  Edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo nei nuclei rurali e nei compendi minerari
 -  Edifici soggetti a ristrutturazione edilizia conservativa Rc2 nei nuclei rurali e nei compendi minerari

Insedimento sparso soggetto a tutela

-  Individuazione del patrimonio edilizio tutelato (art. 68)
 -  Edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo
 -  Edifici soggetti a ristrutturazione edilizia conservativa Rc2

Aree produttive con funzioni specialistiche

-  Strutture ricettive per il turismo- alberghi/rita (art. 63)
-  Aree artigianali (art. 63)
-  Aree estrattive (art. 64)

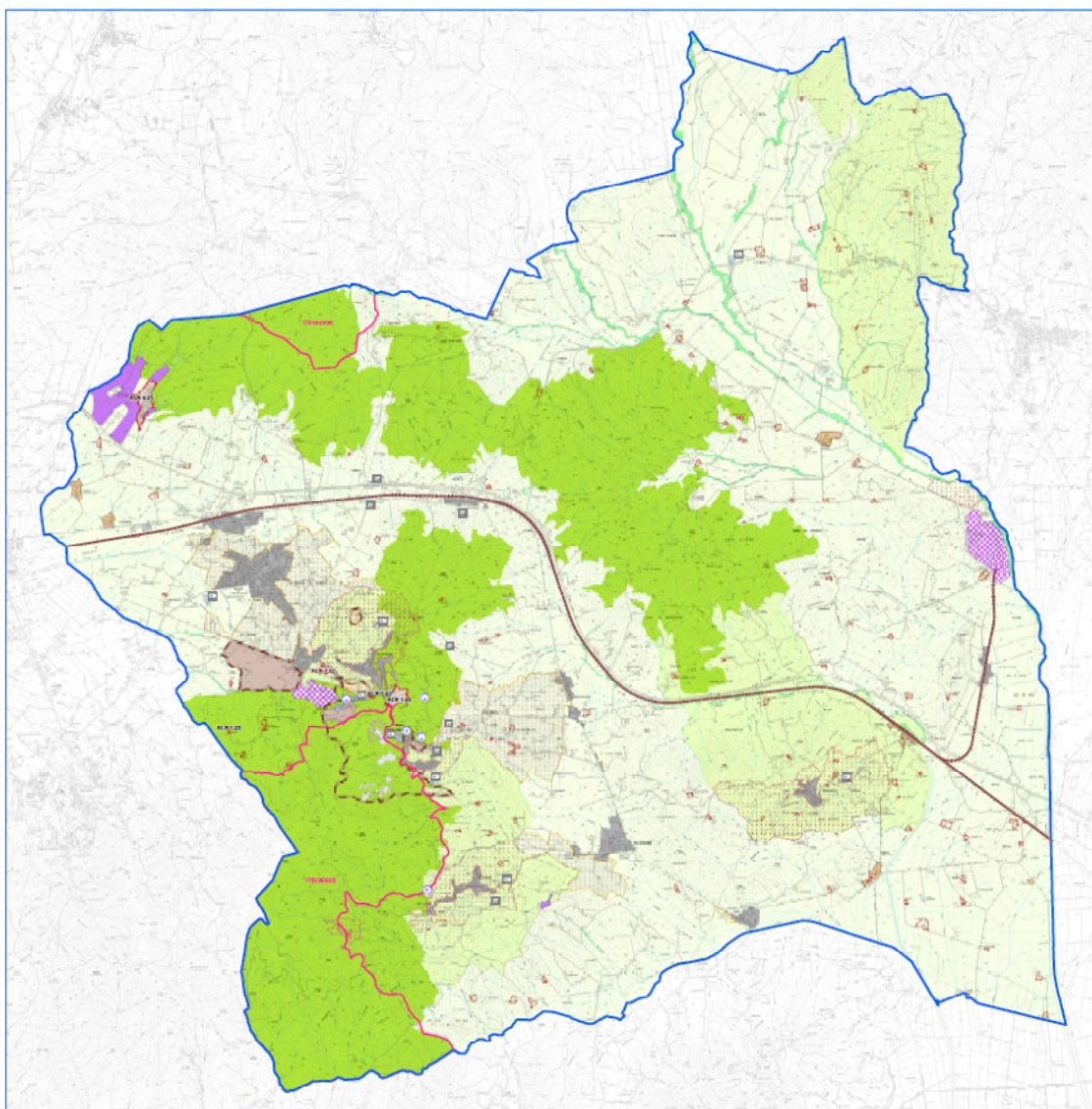
Parco Archeologico Minerario di Gavorrano

-  Ambito del Parco Archeologico Minerario di Gavorrano (art. 57)

La legenda degli elaborati del Piano Operativo per il territorio rurale

Le aree agricole e forestali sono quelle nelle quali è predominante l'attività produttiva agricola. Sono classificate dal Piano Operativo in ragione delle loro caratterizzazione geomorfologiche e dei caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali rappresentati nel Piano Strutturale. Esse sono articolate in:

- aree prevalentemente boscate;
- aree coltivate del mosaico collinare;
- aree coltivate pedecollinari e della pianura;



Le aree boscate, collinari e agricole di pianura negli elaborati del Piano Operativo

Le aree prevalentemente boscate ricadono quasi esclusivamente negli ambiti collinari delle Utoe 1 di Gavorrano e Ravi, 2 di Caldana e 3 di Giuncarico così come individuate dal Piano Strutturale. In esse è irrilevante l'attività agricola e residenziale e il loro utilizzo è esclusivamente finalizzato alla pratica selvicolturale.

Le aree coltivate del mosaico collinare ricadono negli ambiti collinari delle Utoe 1 di Gavorrano, Filare, Ravi, 2 di Caldana e 3 di Giuncarico del Piano Strutturale. In esse sono rilevanti le coltivazioni a vite ed olivo i cui assetti sono considerati essenziali alla vitalità e all'identità del territorio comunale.

Le aree coltivate pedecollinari e della pianura ricadono negli ambiti di fondovalle delle Utoe 4 di Bagno di Gavorrano, San Giuseppe, 5 di Potassa, Bivio Ravi, Grilli e 6 di Castellaccia, Casteani così come individuate dal Piano Strutturale. In esse è prevalente la maglia agraria dell'appoderamento novecentesco con coltivazioni a seminativo ed oliveto di tipo intensivo.

In ogni ambito del territorio rurale, le disposizioni del Piano Operativo, concorrono ai seguenti obiettivi generali di qualità territoriale:

- la conservazione e il mantenimento in efficienza del reticolo idrografico superficiale e della rete scolante delle acque meteoriche;
- la conservazione delle aree boscate e di ogni formazione arborea presente avente valore paesaggistico;
- la tutela e la conservazione degli assetti agrari storicizzati;
- la conservazione, la manutenzione e/o il ripristino della rete della viabilità minore costituita dalle strade comunali, dalle strade vicinali e poderali, dai tratturi e dai percorsi forestali.

2. I contenuti della variante al Piano Operativo.

La variante rientra nell'attività di valutazione sull'efficacia del Piano a due anni dalla sua avvenuta approvazione. Dopo l'allestimento di un primo aggiornamento per la disciplina dei sistemi insediativi, il presente atto ha per oggetto il territorio rurale. La decisione di tenere separati i contenuti della variante al territorio rurale da quelli per il territorio urbanizzato è motivato dal diverso iter amministrativo che è necessario seguire. Difatti, l'art. 30 della L.R. n. 65/2014, esclude dal procedimento semplificato le previsioni esterne al territorio urbanizzato.

La variante presenta contenuti molto limitati, finalizzati alla introduzione di un nuovo ambito di trasformazione in località Santa Croce, con il contestuale stralcio di quello previsto in località Podere Inferno. Anche l'ambito di Santa Croce, così come lo era quello di Podere Inferno, è finalizzato alla realizzazione di una nuova struttura turistico ricettiva.

Infatti, il Piano Operativo prevedeva, nell'Utoe 1, la previsione del recupero del Podere Inferno con la realizzazione di un albergo. I proprietari dell'immobile hanno comunicato la loro intenzione di rinunciare alla previsione. In conseguenza di ciò, come detto, variante prevede, quindi:

- Lo stralcio della previsione di trasformazione "At.R 1.01 Podere Inferno. Nuova struttura turistico ricettiva";
- L'allestimento, a seguito dello stralcio, della disciplina degli interventi ordinari per gli immobili che compongono il Podere Inferno;
- La previsione di un nuovo ambito di trasformazione nel territorio rurale "At.R 1.01 Podere Santa Croce. Nuova struttura turistico ricettiva".

Anche la nuova previsione sul Podere Santa Croce, così come lo stralcio per il Podere Inferno, è stata richiesta dalla proprietà dell'immobile.

La previsione del Podere Santa Croce ha avuto l'assenso da parte della Conferenza di copianificazione del 17/03/2025.

I parametri urbanistici per il nuovo ambito di trasformazione sono i seguente:

- Superficie territoriale dell'ambito, mq 4.000;
- Superficie edificabile massima, mq ~~1.050~~ 850 ¹ con destinazione turistico ricettiva (art. 22 e 23 della L.R. n. 61/2024). La superficie per il riuso degli immobili esistenti è quantificabile in mq 550, mentre la nuova edificazione ammessa è pari a mq ~~500~~ 300. ²

Le condizioni specifiche e le regole insediative per la realizzazione dell'intervento sono contenute nella scheda dell'ambito di trasformazione e di seguito sintetizzate:

- Il fabbricato esistente potrà essere oggetto di interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa.

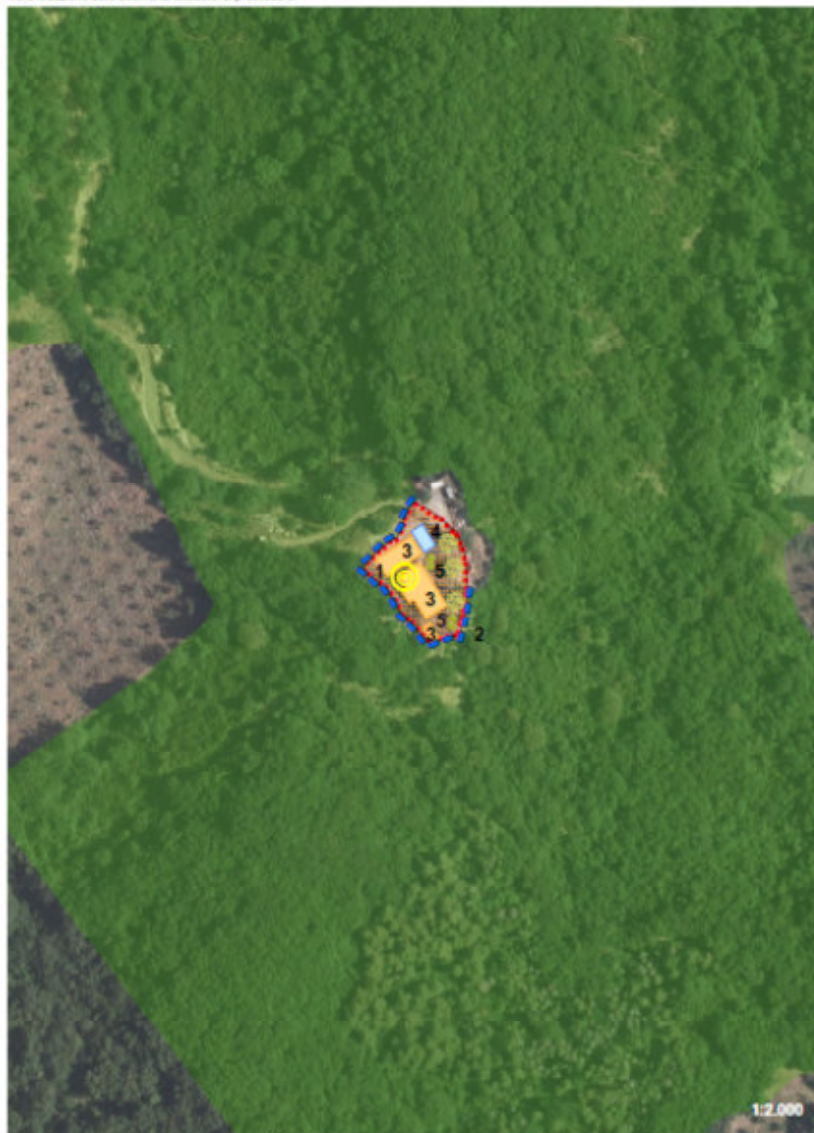
¹ Modifica a seguito dell'accoglimento del Contributo della Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio prot. 18577 del 06/11/2025, punto 1.1 del documento delle controdeduzioni.

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.

- 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.
- 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.

Criteri per la progettazione

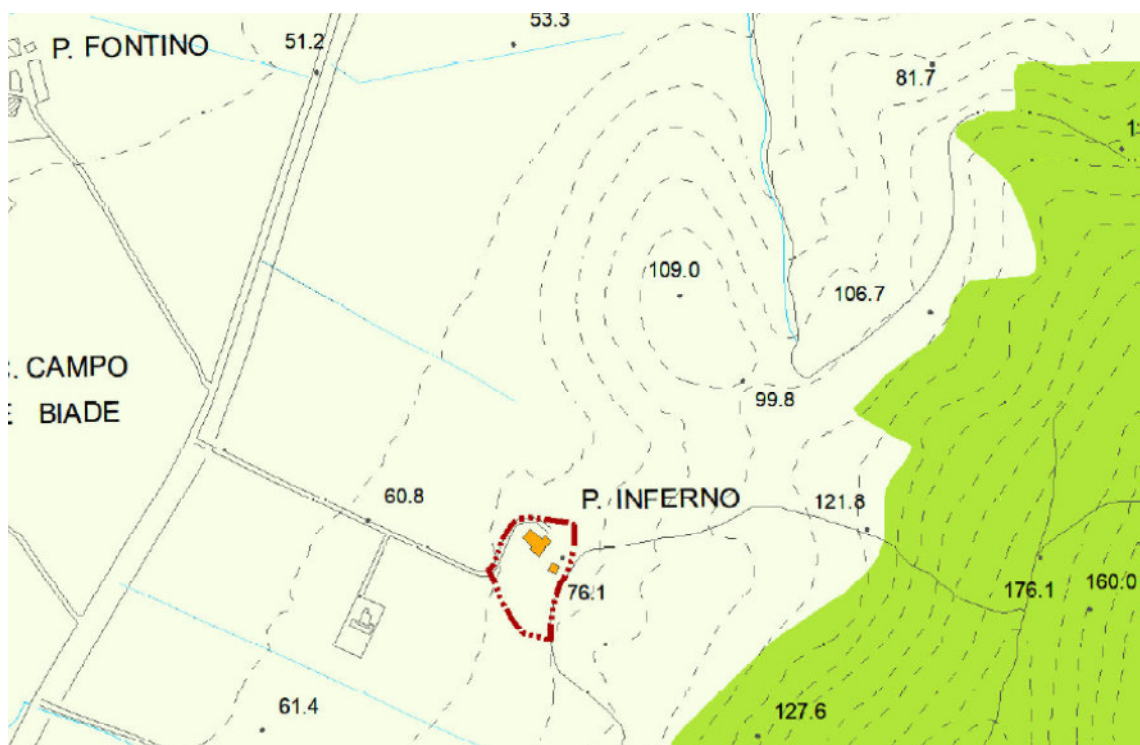
Nella redazione dello strumento attuativo si provvede a:



Gli indirizzi per la progettazione contenuti nella nuova scheda per l'ambito di trasformazione At.R 1.01
Podere Santa Croce

Gli immobili del Podere Inferno, oggetto dello stralcio, vengono disciplinati ai sensi dell'art. 68 delle Norme e in essi sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di tipo Rc2. D'altra parte, già nelle disposizioni per l'ambito di trasformazione sugli immobili esistenti del Podere Inferno era contenuta tale limitazione sulla qualità degli interventi ammessi.

In coerenza con l'impostazione metodologica del Piano, anche per il Podere Inferno, viene individuata la resede di pertinenza.



La individuazione del Podere Inferno e dell'area di pertinenza nella cartografia aggiornata del Piano Operativo