



Variante Generale al Piano Strutturale Piano Operativo

Relazione di Avvio del Procedimento

Art. 17 L.R. n.65/2014

Il Sindaco:

Dott.ssa Elisabetta Iacomelli

La Giunta Comunale:

Giorgia Bettaccini

Giulio Querci

Daniele Tonini

Ester Tutini

I Professionisti incaricati:

Arch. Stefano Giommoni

Arch. Rita Monaci

Arch. Pietro Pettini

Il Responsabile del Procedimento:

Arch. Massimo Padellini

***Il Garante dell'Informazione e della
Partecipazione:***

Rag. Stefania Pepi



Piano Strutturale Comunale - Piano Operativo Comunale

PS
PO

Sommario

1-	Il quadro normativo di riferimento.	4
1.1-	La L.R. n. 65/2014, la L.R. n. 10/2010, i regolamenti ed i programmi regionali.....	4
	Le novità introdotte dalla L.R. n. 65/2014.	4
	La Valutazione ambientale strategica e la L.R. n. 10/2010.	6
	Altri regolamenti e programmi sovraordinati.	8
1.2-	L'iter di formazione del Piano Operativo con contestuale variante generale al Piano Strutturale.	9
2-	Il quadro della pianificazione territoriale sovracomunale.	10
2.1-	Il PIT con valenza di piano paesaggistico della Regione Toscana.....	10
2.2-	Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto.....	24
2.3-	Il Piano Cave della Provincia di Grosseto.	38
3-	Gli strumenti urbanistici comunali.	43
3.1-	Il Piano Strutturale.	43
	Le disposizioni correlate ai sistemi territoriali.	44
	Le disposizioni correlate agli ambiti insediativi.....	47
3.2-	Il Regolamento Urbanistico Comunale.....	55
	La distribuzione dei pesi insediativi del Regolamento Urbanistico.....	56
3.3-	La variante di semplificazione del Regolamento Urbanistico Comunale.....	59
4-	Lo stato di attuazione del primo Regolamento Urbanistico.	61
4.1-	Il monitoraggio dell'attività edilizia.....	61
4.2-	Il monitoraggio sulle schede normative del Regolamento Urbanistico.	72
4.3-	I Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientali.	77
5-	Il quadro conoscitivo di riferimento.....	80
5.1-	Gli elementi di ricognizione del patrimonio territoriale.	80
5.2-	Gli ulteriori approfondimenti delle conoscenze.....	83
6-	La variante generale al Piano Strutturale e la conformazione al PIT/ppr.	85
6.1-	Le fasi della variante generale al Piano Strutturale.	85
6.2-	La metodologia di conformazione al PIT/ppr.....	88
6.3-	Gli obiettivi strategici.	94
7-	Il perimetro del territorio urbanizzato.	98
8-	Gli obiettivi per la formazione del Piano Operativo.....	102
8.1-	Le fasi del Piano Operativo.....	102
8.2-	Le principali politiche comunali e gli obiettivi operativi.	106
	I centri del sistema insediativo di collina (Gavorrano, Filare, Giuncarico, Caldana, Ravi).108	

	I centri del sistema insediativo di pianura (Bagno di Gavorrano, Forni, Potassa, Grilli, Castellaccia, Stazione di Giuncarico, Bivio di Ravi, Bivio di Caldana).	109
	Il territorio rurale.	111
9-	Gli enti e gli organi pubblici competenti.	113
10-	Il processo partecipativo alle scelte.	114
10.1-	Il garante dell'informazione e della partecipazione.....	114
10.2-	Il programma delle attività di partecipazione.....	115
10.3-	L'interesse manifestato dagli operatori privati.....	119

1- Il quadro normativo di riferimento.

1.1- La L.R. n. 65/2014, la L.R. n. 10/2010, i regolamenti ed i programmi regionali.

Le novità introdotte dalla L.R. n. 65/2014.

Dalla avvenuta approvazione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico del Comune di Gavorrano lo scenario normativo di riferimento è profondamente mutato.

La Regione Toscana con la L.R. n. 65/2014 ha riordinato e aggiornato il proprio impalcato normativo e disciplinare sul governo del territorio. La nuova legge rappresenta il riferimento essenziale per tutti i processi della pianificazione urbanistica generale ed attuativa. Il dibattito che ha preceduto la sua approvazione è stato ricco ed articolato, talvolta non privo di polemiche, ed ha riguardato non solo gli aspetti tecnici e procedurali ma anche i contenuti, gli scenari ed il rapporto tra gli enti nei processi di formazione degli strumenti urbanistici.

La L.R. n. 65/2014 ha trovato il suo fondamento nella rinnovata sensibilità del mondo culturale ed accademico verso la tutela dell'identità territoriale, del paesaggio e dei valori ambientali che contraddistinguono da sempre l'immagine della Toscana nel mondo. Non è questa la sede idonea per approfondire gli aspetti concettuali e culturali che hanno portato all'approvazione della nuova legge, è però chiaro che essa ha l'ambizione di fornire una risposta al fenomeno dell'espansione, non sempre organica e razionale, dei sistemi insediativi e della dilatazione dei contesti di urbanizzazione diffusa dei quali nemmeno una Regione storicamente attenta e all'avanguardia sui temi del governo del territorio era rimasta indenne.

I Comuni sono chiamati ad aggiornare i propri strumenti urbanistici alle disposizioni della L.R. n. 65/2014, in particolare per ciò che riguarda le strategie di trasformazione dei tessuti insediativi. Difatti la legge introduce il principio del contrasto al consumo di suolo dettando condizioni alle quali le politiche comunali si devono obbligatoriamente uniformare. In particolare viene prescritto, all'articolo 4, che le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi o infrastrutturali sono, di regola, ammesse all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

Dall'insieme dell'articolato normativo esce l'organizzazione della regola che guiderà anche il processo di aggiornamento del Piano Strutturale e di formazione del primo Piano Operativo del Comune di Gavorrano:

- Le previsioni di trasformazione relative a nuove capacità insediative di tipo residenziale potranno avvenire esclusivamente all'interno del territorio urbanizzato così come definito secondo i criteri dell'articolo 4 della legge;
- Le previsioni di trasformazione relative a nuove capacità insediative per destinazioni produttive, commerciali o turistiche che comportano nuovi impegni di suolo non edificato al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato sono subordinate al parere favorevole della **conferenza di copianificazione**.

L'articolo 25 introduce con la conferenza di copianificazione un organismo a cui è demandata la valutazione sulle trasformazioni del territorio rurale considerate, a

ragione, le più critiche riguardo gli obiettivi di conservazione della qualità del patrimonio e dell'identità territoriale della Toscana.

La conferenza di copianificazione è convocata dalla Regione Toscana, su richiesta dell'amministrazione che intende proporre le previsioni, con il compito di :

- Verificare la conformità delle previsioni al PIT;
- Verificare che non sussistono alternative sostenibili di riorganizzazione e riutilizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti;
- Valutare le relazioni e gli effetti territoriali sovramunicipali delle previsioni proposte;
- Individuare gli eventuali interventi compensativi sul territorio.

Solo in caso di pronunciamento positivo della conferenza il Comune potrà procedere alla formazione dello strumento contenente le previsioni di occupazione di suolo non urbanizzato.

Il territorio urbanizzato diviene, quindi, l'elemento territoriale di riferimento per l'organizzazione delle previsioni comunali di trasformazione. L'articolo 4 della L.R. n. 65/2014 lo definisce come costituito da:

- I centri storici;
- Le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, produttiva, commerciale, turistico ricettiva e di servizio;
- Le attrezzature e i servizi di carattere collettivo, i parchi urbani, gli impianti tecnologici;
- I lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di urbanizzazione primaria.

L'individuazione del territorio urbanizzato negli strumenti urbanistici comunali dovrà tenere conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi del soddisfacimento di edilizia residenziale pubblica, soprattutto, laddove essa contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani. Per ciò che riguarda, nello specifico, la metodologia per la lettura e la definizione del perimetro del territorio urbanizzato nei sistemi insediativi del Comune di Gavorrano si rinvia al capitolo 7 del presente documento.

L'altro elemento procedurale introdotto dalla L.R. n. 65/2014 che caratterizzerà il percorso di formazione del Piano Operativo e della variante generale al Piano Strutturale del Comune di Gavorrano è quello relativo alla conformazione degli strumenti ai contenuti del PIT con valenza di piano paesaggistico. Gli aspetti sulla metodologia e le pratiche dell'attività di conformazione, che riguarderanno essenzialmente il PS, vengono trattati in altra parte del presente documento. Interessa qui segnalare che l'approvazione dei nuovi piani urbanistici sarà soggetta alla **conferenza paesaggistica** prevista dall'articolo 31 della legge regionale sul governo del territorio. Anche alla luce dell'articolo 22 disciplina del PIT/ppr, preventivamente alla approvazione definitiva degli strumenti urbanistici, alla Regione è demandato il compito di convocare la conferenza paesaggistica a cui partecipano, oltre alla Regione stessa, anche gli organi ministeriali competenti. Alla conferenza è invitato a partecipare il Comune per rappresentare le scelte effettuate per la conformazione alla componente paesaggistica del PIT.

La valutazione della conformazione è effettuata da:

- Dagli organi ministeriali competenti e dalla Regione in forma congiunta per le parti che riguardano i beni paesaggistici sottoposti alle disposizioni del D. Lgs. n. 42/2004, "Codice del paesaggio";
- Dalla Regione per le parti diverse da quelle sottoposte al "Codice del paesaggio".

Solo con l'avvenuto esito positivo della conferenza paesaggistica la definitiva approvazione dell'atto urbanistico da parte del Comune comporterà gli effetti amministrativi e procedurali previsti dal PIT/ppr e dal "Codice del paesaggio" per gli interventi di trasformazione ammessi dalla disciplina urbanistica sui beni paesaggistici.

Il Comune di Gavorrano alla data di approvazione della L.R. n. 65/2014 aveva sia il Piano Strutturale che il Regolamento Urbanistico approvati. Nello specifico, il Piano Strutturale è stato approvato con Deliberazione C.C. n. 40 del 11/08/2006 ed il Regolamento Urbanistico con Deliberazione C.C. n. 10 del 11/08/2009. Per effetto dell'articolo 55, commi 5 e 6 della L.R. n. 1/2005, vigente al momento dell'approvazione del Regolamento Urbanistico, le previsioni di quest'ultimo risultavano già scadute alla data di approvazione della nuova legge regionale sul governo del territorio. In conseguenza di ciò, ai fini della **disciplina transitoria di cui al Titolo IX, Capo 1, della legge regionale** le disposizioni di riferimento sono quelle dell'articolo 228 e per effetto dello stesso sono vigenti le salvaguardie previste dalla medesima legge.

Risultano esclusi da tali salvaguardie gli interventi edilizi consentiti alle aziende agricole, gli interventi previsti dai piani attuativi approvati e convenzionati nonché gli interventi convenzionati di qualsiasi genere la cui convenzione sia stata sottoscritta.

La Valutazione ambientale strategica e la L.R. n. 10/2010.

Come visto il Piano Strutturale del Comune di Gavorrano è stato approvato nel 2006 ed il Regolamento Urbanistico nel 2009. Nessuno dei due atti è stato perciò sottoposto alla procedura di Valutazione ambientale strategica (VAS) nelle forme e con le procedure introdotte dalla L.R. n. 10/2010. La legge in questione costituisce la normativa organica regionale per la materia e da attuazione alle disposizioni nazionali, in particolare a quelle contenute nel D. Lgs. n. 152/2006.

L'avvio del procedimento del Piano Operativo e della variante generale al Piano Strutturale sarà accompagnato anche dal contestuale avvio del processo di VAS secondo l'iter previsto dalle disposizioni regionali. Le questioni di merito sulle valutazioni ambientali degli strumenti urbanistici saranno trattate nel Documento preliminare redatto ai sensi dell'articolo 23 della L.R. n. 10/2010. In questa parte saranno esposti solo i principali contenuti delle norme regionali in materia di VAS entrate in vigore successivamente alla approvazione del PS e del RU vigenti del Comune di Gavorrano.

La legge regionale, per l'efficacia dei processi di VAS, introduce il **criterio dell'integrazione sistematica** tra la valutazione ambientale e le fasi di formazione degli atti di natura urbanistica. Le valutazioni degli effetti ambientali divengono elemento essenziale per la determinazione delle scelte e non solo strumento di verifica per giudicarne gli effetti sulle risorse.

La L.R. n. 10/2010 individua, poi, in modo più preciso ed anche con alcune differenziazioni rispetto al D. Lgs. n. 152/2006, le diverse funzioni affidate all'autorità procedente rispetto al proponente dell'atto allo scopo di garantire la massima trasparenza al principio che richiede la separazione tra i due soggetti nei processi di VAS.

- **Autorità competente**, articolo 12 L.R. n. 10/2010.
 - a) Assicura il dialogo con il proponente e collabora e collabora alla formazione del piano e alla valutazione dello stesso;
 - b) Emette il provvedimento di verifica di assoggettabilità della proposta di piano alla VAS nei casi previsti dall'articolo 3, comma 3 della legge regionale;
 - c) Collabora con il proponente al fine di definire le forme ed i soggetti della consultazione pubblica, nonché l'impostazione ed i contenuti del rapporto ambientale e le modalità di monitoraggio;
 - d) Esprime il parere motivato sulla proposta di piano e sul rapporto ambientale nonché sull'adeguatezza del piano di monitoraggio.
- **Soggetto proponente**, articolo 15 L.R. n. 10/2010.
 - a) Predisporre, per la formazione del piano, gli atti propedeutici all'avvio del procedimento di cui alla L.R. n. 65/2014 avviando contestualmente gli adempimenti relativi alla VAS;
 - b) Predisporre il documento preliminare nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 22 della legge regionale e lo trasmette all'autorità competente;
 - c) Predisporre il documento preliminare di cui all'articolo 23 della legge regionale;
 - d) Collabora con l'autorità competente per definire le forme e i soggetti competenti in materia ambientale da consultare;
 - e) Redige il rapporto ambientale e lo mette a disposizione dell'autorità competente, dei soggetti competenti in materia ambientale e del pubblico ai fini della consultazione.
- **Autorità procedente**, articolo 16 della L.R. n. 10/2010.
 - a) Provvede, ove necessario, su proposta del proponente alla revisione del piano tenendo conto del parere motivato espresso dall'autorità competente, informandone il proponente e la stessa autorità competente;
 - b) Redige la dichiarazione di sintesi, su proposta del soggetto proponente;
 - c) Provvede all'approvazione del piano.

La L.R. n. 10/2010 è stata recentemente oggetto di una revisione organica mediante l'approvazione della L.R. n. 17/2016. Le modifiche e le integrazioni costituiscono la semplice manutenzione dell'impianto normativo senza apportarne modifiche concettuali e procedurali.

Altri regolamenti e programmi sovraordinati.

I regolamenti ed i programmi sovraordinati che dovranno recepiti dal Piano Operativo e dalla variante generale al Piano Strutturale del Comune di Gavorrano risultano essere i seguenti:

- **Piano regionale delle attività estrattive** approvato con Deliberazione C.R. n. 27 del 27/02/2007;
- **Piano provinciale delle attività estrattive**, di recupero delle aree escavate e di riutilizzo dei residui recuperabili approvato con Deliberazione C.P. n. 49 del 27/10/2009;
- **Piano regionale agricolo forestale** approvato con Deliberazione C.R. n. 3 del 24/01/2012;
- **Piano regionale integrato delle infrastrutture e della mobilità** approvato con Deliberazione C.R. n. 18 del 12/02/2014;
- **Piano regionale di gestione e bonifica dei siti inquinati**, approvato con Deliberazione n. 94 del 18/09/2014;
- **Piano ambientale ed energetico regionale** approvato con Deliberazione del C.R. n. 10 del 11/02/2015;
- **Piano di gestione del rischio alluvioni** approvato con Deliberazione C.I. n. 235 del 03/03/2016.

1.2- L'iter di formazione del Piano Operativo con contestuale variante generale al Piano Strutturale.

L'iter di formazione del Piano Operativo e della contestuale variante generale al Piano Strutturale è dettato dagli articoli 17, 18 e 19 della L.R. n. 65/2014. Il procedimento è costituito dai seguenti adempimenti tecnico-amministrativi.

Atto di avvio del procedimento urbanistico ai sensi dell'articolo 17 della L.R. n. 65/2014, di formazione del Piano Operativo e della contestuale variante generale al Piano Strutturale. L'atto conterrà anche:

- **L'avvio dell'attività di conformazione al PIT/ppr** ai sensi degli articoli 20 e 21 della Disciplina del piano.
- **L'avvio del procedimento ai fini VAS** contenente il documento preliminare di cui all'articolo 23 della L.R. n. 10/2010.

Trasmissione del documento di avvio del procedimento e del documento preliminare di VAS agli enti competenti, ai soggetti interessati ed ai soggetti competenti in materia ambientale per l'acquisizione degli eventuali contributi.

Svolgimento della conferenza di copianificazione ai sensi dell'articolo 25 della L.R. n. 65/2014 per i casi previsti da tale articolo riguardanti le proposte di previsioni urbanistiche con occupazione di territorio al di fuori del territorio urbanizzato.

Svolgimento del percorso partecipativo e della consultazione con la cittadinanza.

Atto di adozione del Piano Operativo e della contestuale variante generale al Piano Strutturale contenete anche:

- **L'adozione del rapporto ambientale di VAS** e del **documento di sintesi non tecnica** ai sensi dell'articolo 24 della L.R. n. 10/2010.

Pubblicazione e deposito degli atti adottati con contestuale trasmissione agli enti coinvolti nel procedimento, ai soggetti interessati ed ai soggetti competenti in materia ambientale con il recepimento delle osservazioni.

Proposta di controdeduzione e di determinazione e di sulle osservazioni pervenute.

Svolgimento della conferenza paesaggistica ai sensi dell'articolo 31 della L.R. n. 65/2014 per le verifiche sulla conformazione degli atti adottati e della proposta di controdeduzione sulle osservazioni pervenute al PIT/ppr.

Atto di definitiva approvazione del Piano Operativo e della contestuale variante generale al Piano Strutturale con l'aggiornamento dei contenuti dello stesso a:

- **Contributi sul rapporto ambientale di VAS** dei soggetti competenti in materia ambientale;
- **Controdeduzioni e determinazioni sulle osservazioni** pervenute;
- **Esito della conferenza paesaggistica.**

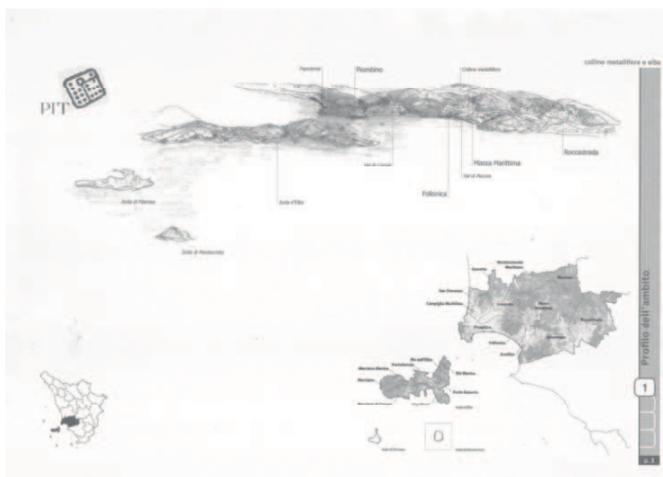
2- Il quadro della pianificazione territoriale sovracomunale.

2.1- Il PIT con valenza di piano paesaggistico della Regione Toscana.

Con Del. C.R. n. 37 del 27/03/2015 è stato approvato l'atto regionale di integrazione del piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico (PIT/ppr).

Il Piano di Indirizzo Territoriale della Toscana, tanto più con l'avvenuta implementazione paesaggistica, intende contribuire ad una stagione innovativa nelle politiche pubbliche dell'amministrazione regionale attribuendo allo stesso un ruolo strategico, in grado di coniugare fra loro le due facce della stessa medaglia, il motore propositivo e la regola statutaria. Lo Statuto del territorio, e il quadro conoscitivo su cui si fonda, si basa su una specifica e determinata rappresentazione della Toscana e del suo insieme territoriale. Il quadro conoscitivo è stato considerato come un atto centrale della strumentazione per il territorio e un momento fondamentale nella strutturazione della forma del piano perché in esso vengono collocati gli scenari analitici di riferimento, gli argomenti di discussione e lo studio dei principali fenomeni che, indagati ed interpretati nel loro presente e nel loro possibile divenire, danno senso e sostanza all'azione pubblica fissata nel piano medesimo.

Il PIT/ppr fornisce le prescrizioni, gli obiettivi, gli orientamenti, gli indirizzi e le direttive per la tutela e la salvaguardia dei valori di tutto il territorio regionale. Il piano articola la Toscana in 20 ambiti di area vasta. Il Comune di Gavorrano risulta ricompreso nell'**ambito 16 delle Colline Metallifere e dell'Isola d'Elba** ricomprendente anche i Comuni di Campiglia Marittima (LI), Campo nell'Eba (LI), Capoliveri (LI), Follonica (GR), Marciana (LI), Massa Marittima (GR), Monterotondo Marittimo (GR), Montieri (GR), Piombino (LI), Porto Azzurro (LI), Portoferraio (LI), Rio Marina (LI), Rio nell'Elba (LI), Roccastrada (GR), San Vincenzo (LI), Sassetta (LI), Scarlino (GR) e Suvereto (LI).



La disciplina del PIT/ppr è suddivisa tra le disposizioni statutarie e quelle strategiche.

Le disposizioni dello **Statuto del territorio toscano** sono articolate in:

- **Le invarianti strutturali.** La definizione delle invarianti e degli obiettivi generali ad esse connessi;
- **Gli ambiti di paesaggio.** La disciplina degli ambiti contenuta nelle schede di paesaggio;
- **I beni paesaggistici.** Individuazione degli obiettivi e delle direttive, definizione di specifiche prescrizioni d'uso per immobili e aree di notevole interesse pubblico ex articolo 136 del D.Lgs. n. 42/2004 e per le aree tutelate per legge di cui all'articolo 142 del D. Lgs. n. 42/2004;
- **Il sistema idrografico;**
- **La compatibilità paesaggistica delle aree estrattive;**
- **Le disposizioni generali.** L'efficacia del piano rispetto agli atti di governo del territorio vigenti, le procedure di conformazione e adeguamento degli atti di governo del territorio, la individuazione delle aree di cui all'articolo 143, comma 4, lettera a) e b) del D. Lgs. n. 42/2004 e la disciplina transitoria.

La strategia dello sviluppo territoriale trova la sua definizione nelle:

- **Le disposizioni generali.** L'accoglienza mediante dinamiche e moderne modalità dell'offerta di residenza urbana, l'accoglienza organizzata e di qualità per l'alta formazione e la ricerca, la mobilità intra e interregionale e le infrastrutture di interesse regionale, la presenza industriale in Toscana, la pianificazione in materia di commercio e delle grandi strutture di vendita;
- **I progetti di paesaggio.**

Ai fini dell'avvio del procedimento di formazione del Piano Operativo e della contestuale variante generale al Piano Strutturale vengono riportati i contenuti che dovranno essere oggetto di verifica ed approfondimento in sede di revisione ed aggiornamento delle previsioni comunali e che sono stati estratti dalla scheda dell'Ambito n. 16.

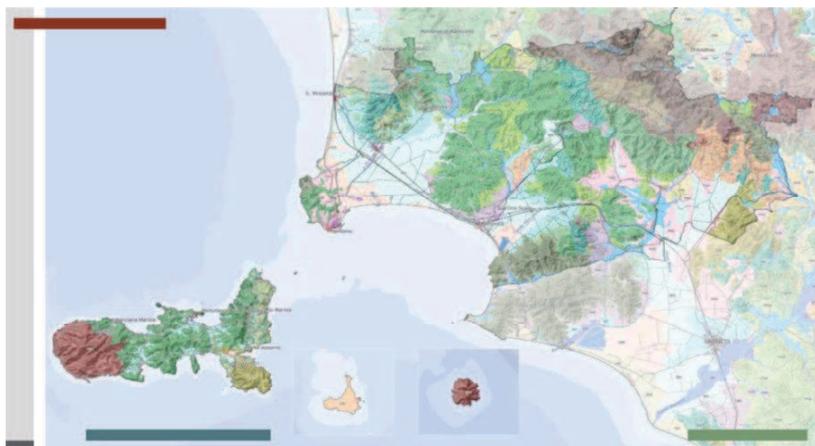
La scheda è articolata in:

1. **Il profilo dell'ambito;**
2. **La descrizione interpretativa;**
3. **Le invarianti strutturali:**
 - I- I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici;
 - II- I caratteri ecosistemici del paesaggio;
 - III- Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali;
 - IV- I caratteri morfotipologici dei sistemi agro-ambientali dei paesaggi rurali.
4. **L'interpretazione di sintesi;**
5. **Gli indirizzi per le politiche;**
6. **La disciplina d'uso.** Gli obiettivi di qualità e direttive.

In particolare per ciò che riguarda il procedimento della variante generale al Piano Strutturale è utile l'analisi della caratterizzazione delle invarianti strutturali che il PIT/ppr offre.

Invariante I.

I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici.



Vengono riconosciuti come valori caratteristici dell'ambito delle Colline Metallifere la forte articolazione spaziale, l'alternarsi in forma spesso apparentemente casuale delle aree boschive e di spazi aperti coltivati e il paesaggio privo di grandi aree omogenee con grande e specifico valore ecologico, percettivo e di vivibilità. La porzione continentale presenta significative risorse idriche. I sistemi calcarei rappresentano zone di alimentazione di acquiferi profondi di interesse idropotabile, laddove non ci siano interazioni con il sistema minerario.

La buona conservazione dell'ambiente naturale è favorita dalle condizioni geologiche e pedologiche. In particolare i sistemi di Collina a versanti ripidi presentano suoli molto atti allo sviluppo del bosco con una elevata potenziale e una buona capacità di rigenerazione. I terreni della Collina su terreni deformati dal Neogene, su depositi neo-quadernari a livelli resistenti, e del Margine presentano elevati potenzialità per le colture agrarie di pregio.

Le testimonianze minerarie e delle bonifiche rappresentano tracce storiche importanti, le discariche minerarie sono divenute nel tempo forme caratteristiche del paesaggio. L'ambito è interessato da fenomeni carsici, con cavità e doline a cui sono associate le conche intermontane endoreiche, come il Pian dei Mucini, il bacino delle Venelle con le omonime sorgenti, i bacini di Aronna e dell'Accesa. In quest'ultimo si è originato, in tempi storici, un lago di notevole bellezza da cui si origina il Fiume Bruna.

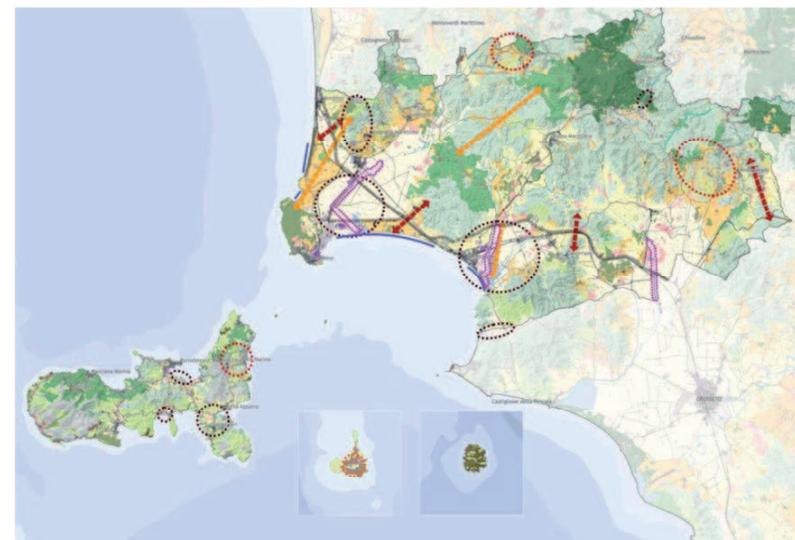
La principale criticità idro-geomorfologica è legata all'equilibrio delle falde acquifere di pianura e costiere. I prelievi d'acqua per irrigazione e il crescente consumo civico degli insediamenti turistici tendono ad abbassare i livelli delle falde, mentre l'edificazione

delle aree di Margine e Alta pianura riduce la ricarica. Lo sviluppo edilizio, l'agricoltura intensiva e la diffusione dei vigneti nella aree vocate aumentano il rischio di inquinamento delle falde. L'area di Gavorrano è oggetto di studio perché ritenuta suscettibile a problemi di sprofondamento.

I principali fiumi dell'ambito sono tutti soggetti a fenomeni di esondazione. Per tutti, negli ultimi sessanta anni, sono stati registrati eventi alluvionali.

Invariante II.

I caratteri ecosistemici del paesaggio.



La rete ecologica dell'ambito è di grande importanza con presenza alternata di ecosistemi forestali, ecosistemi agropastorali, ecosistemi arbustivi e macchie, ecosistemi rupestri, ecosistemi fluviali, ecosistemi costieri ed aree di valore conservazionistico.

Il sistema forestale si caratterizza per l'elevata estensione di componente di matrice, interessando in modo continuo, con prevalenza di boschi termofili di latifoglie e sclerofile. Tale elemento, in gran parte attribuibile al target regionale delle foreste e macchie, comprende la vegetazione forestale dell'orizzonte mediterraneo e submediterraneo a prevalenza di formazioni di querce sempreverdi (boschi di leccio, sughera e macchie alte) e di querceti di roverella. Le aree forestali di maggiore valore funzionale si localizzano all'interno dei vasti complessi forestali di Montioni, Monterotondo, Sassetta, Montieri e Val di Farma. Aree forestali in evoluzione (macchie e gariche) si localizzano nel mosaico del paesaggio dei boschi di sclerofile, quali stadi di degradazione in gran parte legati agli incendi.

La rete ecologica degli ecosistemi agropastorali si localizza, in prevalenza, nella fascia montana dell'ambito e, in modo più esteso, in area di pianura e della fascia pedecollinare occupata dagli oliveti terrazzati. Gli agrosistemi intensivi (vigneti, frutteti

specializzati e vivai) costituiscono gli elementi della rete ecologica di minore valore funzionale, particolarmente presenti nella fascia pedecollinare e nelle pianure interne.

Relativamente al ruolo funzionale degli arbusteti e delle macchie è da rilevare che le formazioni di maggiore valore conservazionistico sono costituite dai ginepri su praterie e litosuoli calcarei, dagli arbusteti bassi e spinosi dell'alta collina, dai mosaici di macchie, gariche e praterie aride e dai pratelli temporanei mediterranei.

La rete ecologica degli ecosistemi rupestri e calanchivi comprende i target regionali relativi agli ambienti rocciosi montani e collinari e quello degli ambienti ipogei, grotte e cavità artificiali, campi di lava e sistemi di falda. Gli ambienti rupestri ospitano ecosistemi a forte determinismo edafico, presenti puntualmente nell'ambito. Elevato interesse naturalistico viene riscontrato anche nelle cavità artificiali, quali cave e miniere abbandonate, di Gavorrano e dell'intero comprensorio delle Colline Metallifere.

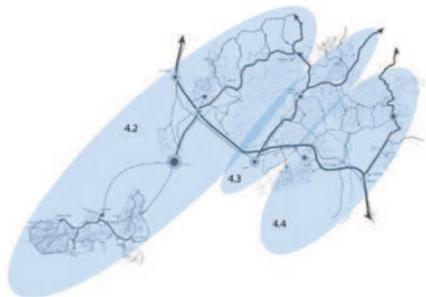
Il reticolo idrografico, la vegetazione ripariale, le aree umide e gli ecosistemi palustri rappresentano gli elementi di una complessa rete ecologica e di alto valore naturalistico che è ben presente nell'ambito delle Colline Metallifere. Il territorio di Gavorrano è attraversato da uno dei tre corsi d'acqua principali presenti nell'ambito, il Fiume Bruna. L'ambito si sviluppa, in gran parte, nei bacini idrografici dei tre corsi d'acqua principali (Fiume Cornia, Torrente Milia e Fiume Bruna) con alto e medio corso spesso interno ad una continua matrice forestale e basso corso sviluppato nelle pianure alluvionali. Ciò va a costituire un importante elemento di connessione ecologica tra la collina e la costa.

Le aree umide costituiscono elementi relittuali, e di elevata importanza naturalistica e paesaggistica dei più vasti sistemi lacustri bonificati negli ultimi due secoli, il Padule di Scarlino ed il Padule di Orti Bottagone. Le aree di valore conservazionistico sono prevalentemente localizzate sulla costa e sul sistema insulare. Ai fini del presente documento di avvio del procedimento sono da segnalare quelle presenti nelle Colline Metallifere delle Colline di Gerfalco, dei Poggi di Prata, di Monterotondo Marittimo e di Sassofortino. Completano il quadro delle emergenze la zona del Lago dell'Accesa, i Monti d'Alma e gli alti corsi dei fiumi Cornia, Bruna e dei torrenti Pecora e Farma.

La criticità più evidente presente nell'ambito è costituita dai processi di urbanizzazione e di consumo di suolo nelle aree costiere e nelle pianure alluvionali, dall'abbandono degli ambienti agro-pastorali della collina e dall'elevato carico turistico costiero.

Invariante III.

Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali.



Costituisce un valore essenziale dell'ambito il sistema a pettine dei di formazione antica che si affacciano sulle piane alluvionali costiere. Tra questi i centri storici di Gavorrano, Ravi, Giuncarico, Caldana, Massa Marittima, Tatti e Prata. Sono da segnalare le emergenze visuali e storico culturali rappresentate dai castelli, dalle fortezze e dai borghi di sommità che si stagliano in posizione dominante sui contrafforti e i balconi naturali del massiccio delle Colline Metallifere.

L'ambito è interessato da un sistema ferroviario locale e dalla rete delle ferrovie dismesse una volta utilizzate per il trasporto dei minerali dalle aree collinari di escavazione alla costa. Tra queste sono da segnalare la ferrovia Follonica – Massa Marittima, la ferrovia Montebamboli – Carbonifera e la ferrovia Giuncarico – Ribolla.

Nell'ambito sono presenti imponenti infrastrutture dell'archeologia mineraria nel il sistema del parco arche-minerario delle Colline Metallifere e della geotermia a Monterotondo Marittimo. Assumono valore paesaggistico le strutture per la captazione ed il trasporto del vapore, le teleferiche, i pozzi che sono ormai perfettamente integrate nel contesto territoriale.

L'avvenuto ripristino della via Aurelia nel corso del XIX secolo e parallelamente la realizzazione della ferrovia hanno dato origine ad un cambiamento nell'orientamento generale dei sistemi insediativi, con una crescente importanza della direttrice lungo la costa, a scapito della viabilità storica di collegamento con le colline interne. Il raddoppio della SGC Variante Aurelia ha contribuito a spostare progressivamente i pesi del sistema insediativo a valle, svuotando di funzioni i centri dell'entroterra, indebolendo le direttrici trasversali e congestionando i delicati sistemi costieri. Nell'ambito si registrano, anche nei centri collinari, espansioni edilizie contemporanee non controllate, di dimensioni ridotte rispetto alla situazione dei centri costieri, ma comunque piuttosto consistenti e dal carattere non omogeneo rispetto ai tessuti antichi.

Invariante IV.

I caratteri morfotopologici dei sistemi agro-ambientali dei paesaggi rurali.



Il territorio rurale delle Colline Metallifere è caratterizzato da una struttura paesistica storica ancora ben conservata e leggibile in gran parte dell'ambito. La copertura boschiva estesa e compatta è presente sulla dorsale di Montieri e in collina ed è interrotta da isole coltivate ad oliveti o oliveti seminativi disposte a quote più basse. E' presente un solido legame insediativo tra il sistema insediativo e il paesaggio agrario circostante, in particolare tra i nuclei storici di collina di Massa Marittima, Tatti e Giuncarico i versanti collinari degli oliveti di impianto tradizionale.

Costituisce un valore l'alto livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della rete della vegetazione non culturale (siepi, fasce boscate, filari) che correda la gran parte dei paesaggi montani e collinari dell'ambito, sia quando caratterizzati dall'associazione tra colture arboree ed erbacee, sia quando caratterizzati da prati pascolo a campi chiusi. Nell'ambito si riscontra la presenza di colture d'impronta tradizionale e di sistemazioni idraulico-agrarie di versante associate soprattutto agli oliveti e ai coltivi circostanti alcuni insediamenti storici (tra questi quelli di Gavorrano, Giuncarico e Scarlino).

Il sistema dell'appoderamento è tipico delle aree di bonifica e di pianura, nelle quali si riconosce una maglia agricola regolare e insediativa regolare, strutturata dal reticolo idraulico e viario e occupata da seminativi semplici o arborati. E' da segnalare la presenza storicizzata di alcuni manufatti di grande pregio quali le fattorie di Perolla, Castel di Pietra, della Castellaccia, di Palazzo Guelfi, del Frassine, di Campetoso, de Il Lupo e della Vaccarella.

Si segnalano aree a mosaico culturale e particellare complesso di alcuni tessuti coltivati, segnatamente quelli posti attorno ai centri abitati (tra questi quelli di Scarlino e Gavorrano), dove la maglia è fittissima e l'infrastrutturazione ecologica è molto alta. Fondamentale è il ruolo di discontinuità morfologica rispetto al costruito e di connettività ecologica svolto da queste aree.

Le criticità che riguardano il territorio rurale delle Colline Metallifere sono in gran parte riconducibili a evidenti dinamiche di trasformazione. Il territorio montano e alto collinare subisce gli effetti negativi indotti dallo spopolamento dei centri storici che comporta abbandono delle attività agricole, pastorali e di manutenzione dei boschi. Campi coltivati e pascoli sono soggetti a una dinamica di contrazione a vantaggio del bosco che tende a ricolonizzarsi. Particolarmente colpite da questa criticità sono le aree poste a sud di Montieri, a nord di Prata, tra Niccioleta e Monterotondo Marittimo. Nella porzione collinare il fenomeno è più evidente anche negli intorni coltivati a oliveto dei nuclei storici di Giuncarico, Gavorrano e Scarlino.

Nelle aree di pianura e delle pendici collinari le criticità maggiori sono rappresentate dalla semplificazione paesaggistica ed ecologica che caratterizza i tessuti occupati da colture orticole, cerealicole e da vigneti ed oliveti specializzati.

Ulteriore criticità è rappresentata dai processi di urbanizzazione e consumo di suolo rurale, legati alla pressione turistica e alle attività produttive. Attività estrattive e di sfruttamento geotermico sono situate in più parti dell'ambito e producono impatti molto forti sull'equilibrio, anche estetico del paesaggio rurale.

Conclusa la ricognizione sulle invarianti del PIT/ppr, di seguito vengono riportati gli indirizzi per le politiche e le direttive per gli obiettivi di qualità che compongono la

sezione 5 e 6 della scheda d'ambito e che possono essere riferiti al territorio di Gavorrano.

Indirizzi per le politiche territoriali per le aree riferibili ai sistemi della Collina e del Margine.

- Garantire nelle aree di Collina su depositi neogenici e quaternari azioni volte a ridurre il rischio di erosione del suolo e di deflusso verso il sistema idrogeologico, anche al fine di ridurre il rischio idraulico dei bacini;
- Indirizzare i processi di urbanizzazioni delle superfici di ricarica degli acquiferi, rappresentate dalle formazioni calcaree, dalle aree di margine e dalle aree collinari ad alta permeabilità, verso il contenimento dei fenomeni di ulteriore impermeabilizzazione e consumo di suolo e orientare le localizzazioni verso aree meno permeabili;
- Salvaguardare la morfologia dei versanti, in particolare quelli interessate da estese piantagioni arboree, anche favorendo l'adozione di metodi colturali e sistemi d'impianto atti a contenere l'erosione del suolo;
- Per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria sono da privilegiare:
 - 1) Soluzioni che garantiscano la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico;
 - 2) Soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche on grado di migliorare i livelli di permeabilità ecologica.
- Promuovere nelle aree a Margine azioni volte a ridurre il rischio di apporto inquinante nelle falde acquifere;
- Favorire il miglioramento della compatibilità ambientale delle attività estrattive e geotermiche, in particolare nei bacini estrattivi del Monte Calvi e della zona di Roccastrada e la tutela degli importanti paesaggi minerari (Elba orientale, Gavorrano, San Silvestro, Baratti);
- Promuovere azioni e misure volte a contrastare i fenomeni di spopolamento delle aree più interne e la contrazione delle economie a esse connesse (con particolare riferimento alle aree agro-silvo-pastorali delle Colline Metallifere e dell'Isola d'Elba), anche sviluppando sinergie tra il sistema insediativo costiero, quello dell'Isola d'Elba e quello dell'entroterra);
- Contrastare, anche attraverso adeguati sostegni, i processi di abbandono degli ambienti rurali a prevalenza di prati pascolo e boschi e i conseguenti fenomeni di ricolonizzazione arbustiva e arborea dei coltivi;
- Promuovere interventi che prevedano adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorare i livelli di permeabilità ecologica degli ambienti agricoli e che migliorino la qualità ecosistemica complessiva dei boschi anche attuando una gestione forestale sostenibile;
- Favorire il recupero e la valorizzazione del ruolo connettivo dei fiumi Cornia, Pecora e Bruna come corridoi ecologici multifunzionali. Promuovere la salvaguardia e la valorizzazione dei tracciati di valore storico e/o paesaggistico che collegano la costa con l'entroterra (la viabilità e le ferrovie dismesse utilizzate per il trasporto dei minerali), anche promuovendo modalità di spostamento multimodali integrate e sostenibili;
- Tutela e valorizzare le emergenze architettoniche e culturali costituite dai borghi storici collinari affacciati sulle piane alluvionali, dai complessi religiosi, dai

castelli, dal patrimonio archeologico e arqueo-minerario connesso alle attività storiche dell'entroterra, anche nell'ottica della loro messa in rete con le risorse paesaggistiche costiere;

- Tutelare l'integrità morfologica dei borghi e dei centri collinari in posizione dominante sui contrafforti e sui balconi naturali del massiccio delle colline metallifere e le loro relazioni con il paesaggio agrario caratterizzato da oliveto tradizionali o seminativi (Campiglia, Suvereto, Sassetta, Gavorrano, Scarlino, Massa Marittima, Gerfalco, Giuncarico, Montemassi, Tatti, Roccaederighi, Sassofortino, Roccastrada, Sticciano);
- Nei rilievi collinari di Campiglia Marittima, Montioni, Massa Marittima, Gavorrano, Scarlino, Roccastrada e Tatti, caratterizzati dall'alternanza di oliveti di impianto tradizionale e associazioni con i seminativi e talvolta con i vigneti, promuovere azioni di tutela e manutenzione delle colture, con particolare riferimento a quelle terrazzate, anche al fine di garantire la loro qualità paesistica e la funzionalità ecologica ed il loro presidio idrogeologico;
- Favorire la permanenza dei contesti agricoli a prevalenza di oliveti che circondano i centri storici collocati in posizione dominante, legati ai nuclei stessi nell'immagine paesistica consolidata;
- Prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, ai boschi di rinnovazione, alle produzioni agrarie, ed a mantenere la biodiversità negli ambienti forestali;

Indirizzi per le politiche territoriali per le aree riferibili ai sistemi delle Pianure e fondovalle.

- Coordinare a livello di bacino la manutenzione dei sistemi di bonifica, evitando nella progettazione degli insediamenti di sovraccaricare i sistemi idraulici con ulteriori deflussi superficiali, vulnerabili all'inquinamento;
- Perseguire azioni volte a garantire la stabilità e qualità dei corpi idrici sotterranei, limitando i prelievi agricoli mediante l'incentivazione di sistemi irrigui a basso impatto e la riduzione del rischio di apporto di inquinanti alle falde sotterranee;
- Limitare i processi di consumo di suolo e di urbanizzazione delle aree costiere e delle pianure alluvionali, con particolare riferimento alla zona tra Scarlino e Follonica, alla fascia costiera di San Vincenzo, all'Isola d'Elba. Per i territori circostanti le zone umide costiere (Orti Bottagone, Scarlino, Rimigliano, Mola, Schiopparello), contenere ulteriori processi di frammentazione a opera di nuove infrastrutture o dell'urbanizzato;
- Conservare le residuali aree umide anche promuovendo interventi di riqualificazione e di tutela dei livelli qualitativi e quantitativi delle acque;
- Migliorare i livelli di sostenibilità ambientale del turismo costiero e delle strutture a esso collegate (ad esempio la portualità turistica);
- Avviare azioni volte alla riduzione dei processi di erosione costiera e al recupero degli ambienti dunali costieri degradati (Lacona, Baratti, Sterpaia e parte della costa di Rimigliano), riducendo i fenomeni di calpestio e sentieramento e ostacolando la diffusione delle specie aliene (anche in aree costiere rocciose come il promontorio di Piombino e all'Isola d'Elba);

- Perseguire, nella Val di Cornia, e nei bacini limitrofi, azioni volte a migliorare la qualità delle acque e la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e torrentizi, di basso e medio corso e il loro grado di continuità ecologica, con particolare riferimento alle aree individuate come "Corridoio ecologico da riqualificare". Importante risulta la continuazione degli interventi di monitoraggio delle fonti di inquinamento da metalli pesanti per il Fiume Merse (ex zona mineraria di Boccheggiano);
- Al fine di riequilibrare il sistema costiero insediativo ed infrastrutturale polarizzato sulla costa e rivitalizzare i centri più interni, promuovere una destagionalizzazione e differenziazione dell'offerta e della ricettività turistica, integrando il turismo balneare con gli altri segmenti storico-culturali, naturalistici, rurali, museali, e con i circuiti locali delle produzioni agricole e artigianali di qualità, recuperando e valorizzando il patrimonio abitativo dell'entroterra;
- Garantire nelle pianure costiere che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera causato dal corridoio infrastrutturale Aurelia vecchia – SGC Aurelia – ferrovia dal punto di vista percettivo ed ecologico;
- Contenere nelle pianure alluvionali i processi di urbanizzazione in modo da evitare fenomeni di diffusione insediativa in territorio rurale e la saldatura dei principali assi stradali, salvaguardando i varchi ineditati (con particolare riferimento all'asse Venturina-Piombino e Follonica-Scarlino Scalo);
- Promuovere lungo la costa azioni volte a prevenire nuovi carichi insediativi al di fuori del territorio urbanizzato;
- Sostenere azioni e programmi volti alla tutela e alla valorizzazione dell'articolato sistema delle emergenze che caratterizzano il paesaggio costiero e le visuali "da" e "verso" il mare e l'arcipelago: i centri portuali storici e le fortezze in posizione dominante, il sistema delle torri costiere, dei fari e degli approdi di valore testimoniale ed identitario, la viabilità litoranea e le visuali panoramiche da essa percepibili;
- Tutelare l'integrità estetico-percettiva e storico-culturale delle importanti emergenze d'interesse archeologico, quali l'antica città costiera di Populonia, le testimonianze archeologiche e paleontologiche dell'Isola di Pianosa, la villa delle Grotte di prima età imperiale a Portoferraio;
- Favorire, nelle aree di pianura, il mantenimento o la ricostituzione della rete delle infrastrutture ecologica e paesaggistica, sia per i tessuti a maglia semplificata, sia per quelli della bonifica storica;
- Promuovere, nell'Isola d'Elba azioni volte a prevenire ulteriori espansioni dell'urbanizzato (anche a carattere turistico-residenziale) e a limitare i fenomeni di abbandono culturale che comportano il degrado delle tradizionali sistemazioni terrazzate di versante;
- Promuovere la conservazione attiva degli agrosistemi dell'Arcipelago Toscano, delle tenute agricole costiere e dei paesaggi agricoli collinari e montani (in particolare dei nodi degli ecosistemi agropastorali);
- Migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali, con l'attuazione della gestione forestale sostenibile; promuovere l'eradicazione totale di cinghiale e muflone dall'isola d'Elba, il controllo di specie vegetali aliene ampiamente diffuse e invasive all'Isola d'Elba, la tutela dei boschi costieri soggetti a elevata frammentazione (in particolare boschi planiziali e aree interessate da "direzioni di connettività da riqualificare e ricostruire"), la tutela

degli habitat forestali di interesse comunitario e dei nodi primari e secondari della rete ecologica e la conservazione attiva dei castagneti da frutto;

- Prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, ai boschi in rinnovazione, alle produzioni agrarie, ed a mantenere la biodiversità negli impianti forestali.

Per ciò che, invece, riguarda gli obiettivi di qualità, la parte 6 della scheda di ambito del PIT, fornisce le seguenti direttive che vengono integralmente riportate.

Obiettivo 1:

Salvaguardare i caratteri idro-geomorfologici, ecosistemici, storici e identitari delle aree costiere e delle pianure alluvionali retrostanti, rappresentate dai vasti complessi agricoli della Val di Cornia, della Valle del Pecora e di parte della pianura del Bruna, nonché valorizzare le relazioni percettive tra il litorale e l'entroterra.

Le direttive correlate all'obiettivo che gli enti territoriali e i soggetti pubblici dovranno applicare, ai sensi dell'articolo 4 della disciplina del PIT, negli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica sono le seguenti:

- 1.1 Tutelare e recuperare gli importanti ecosistemi dunali, palustri, fluviali e forestali costieri (con particolare riferimento ai relittuali boschi di Rimigliano e Sterpaia), e evitare processi di ulteriore artificializzazione, a esclusione dei soli interventi di recupero;
- 1.2 Contenere l'impermeabilizzazione del suolo e preservare le aree di ricarica degli acquiferi (individuare nella carta di "Sintesi dei valori idro-geomorfologici);
- 1.3 Evitare le espansioni insediative dei centri urbani costieri (San Vincenzo, Piombino, Follonica), qualificare l'insediamento di strutture turistico ricettive lungo il litorale (con particolare riferimento ai tratti tra San Vincenzo e Baratti, tra Piombino e Follonica, tra Follonica e Portigliani) secondo criteri di sostenibilità, minore invasività, qualità ambientale e paesaggistica degli interventi;
- 1.4 Migliorare l'integrazione paesaggistica dei grandi insediamenti produttivi e logistici, favorire il recupero degli impianti e delle aree dismesse o la rinaturalizzazione dei paesaggi costieri degradati.

Orientamento:

- *Migliorare l'integrazione paesaggistica in particolare degli insediamenti collocati in corrispondenza delle foci del Fiume Cornia e del Fiume Pecora o posti in ambiti sensibili, ad elevato rischio ambientale o di particolare pregio naturalistico e rappresentati nella carta della "Rete ecologica" come "Aree critiche per la funzionalità della rete ecologica nei processi di artificializzazione".*
- 1.5 Evitare che eventuali nuovi insediamenti formino conurbazioni lineari lungo gli assi stradali e in corrispondenza degli scali storici (Scarlino Scalo e Gavorrano Scalo) e verificare i varchi ineditati esistenti, con particolare riferimento alle aree ricomprese tra Gavorrano-Bagni-Forni di Gavorrano, Scarlino-Scarlino Scalo, Sticciano-Sticciano Scalo, Campiglia-Venturina-Stazione di Campiglia;
 - 1.6 Assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

- 1.7 Nel territorio rurale caratterizzato dalla presenza dei paesaggi storici della bonifica (piana tra San Vincenzo, Piombino e Follonica) mantenere in efficienza il sistema di regimazione e scolo delle acque, attraverso la conservazione dei manufatti idraulico agrari esistenti o la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza coerenti con il contesto, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio.

Orientamenti:

- *Preservare la struttura della maglia agraria storica;*
 - *Mantenere la leggibilità del sistema insediativo di valore storico;*
 - *Evitare processi di marginalizzazione e di frammentazione dei sistemi agro-ambientali.*
- 1.8 Tutelare e valorizzare i caratteri storici ed identitari degli insediamenti costieri e le loro relazioni funzionali e percettive con il mare, e riqualificare i fronti urbani degradati;
 - 1.9 Salvaguardare la permeabilità percettiva dei litorali e garantire l'accessibilità alla fascia costiera, nel rispetto dei valori paesaggistici.

Obiettivo 2:

Salvaguardare la struttura del paesaggio agro-forestale delle aree alto collinari. Montane ed insulari, dai fenomeni di abbandono degli ambienti agro-pastorali e dall'alterazione dei valori paesaggistici connessi alle attività estrattive.

Le direttive correlate all'obiettivo che gli enti territoriali e i soggetti pubblici dovranno applicare, ai sensi dell'articolo 4 della disciplina del PIT, negli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica sono le seguenti:

- 2.1 Valorizzare le attività agropastorali al fine di contrastare la perdita dei valori naturalistici e paesaggistici degli habitat pascolivi e delle aree agricole terrazzate soggetti a rapidi processi di ricolonizzazione arbustiva e arborea particolarmente significativi nella zona montana di Prata-Montieri, nell'area basso montana di Roccatederighi, Sassofortino (caratterizzati a campi chiusi), Monterotondo Marittimo, Montioni, Monti d'Alma e nell'Arcipelago Toscano, nelle aree agricole di Pianosa e sui crinali dei rilievi elbani (Cima del Monte, Monte Capannello);
- 2.2 Nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola perseguire la migliore integrazione paesaggistica, valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico;
- 2.3 Promuovere la riqualificazione dei numerosi siti estrattivi abbandonati e il recupero delle discariche minerarie che costituiscono suggestive forme che caratterizzano il paesaggio collinare (ad esempio le peculiari forme di erosione denominate "Le Roste", impostate sul materiale di risulta della miniera di Campiano e ubicate lungo il Fiume Merse nel territorio di Montieri), attraverso progetti integrati di valenza paesaggistica e culturale).

Obiettivo 3:

Tutelare l'importante patrimonio archeologico e archeominerario di epoca etrusca e romana e valorizzare le emergenze architettoniche e culturali del significativo patrimonio storico-insediativo.

Le direttive correlate all'obiettivo che gli enti territoriali e i soggetti pubblici dovranno applicare, ai sensi dell'articolo 4 della disciplina del PIT, negli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica sono le seguenti:

- 3.1 Tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze di interesse archeologico, quali l'antica città costiera di Populonia, le testimonianze paleontologiche, archeologiche e paleontologiche dell'Isola di Pianosa, la villa delle Grotte di prima età imperiale a Portoferraio, e valorizzare il vasto patrimonio archeo-minerario attraverso progetti integrati di promozione culturale e turistica;
- 3.2 Salvaguardare e valorizzare le emergenze visuali e storico-culturali rappresentate dai castelli (Castello della Magona e Castello della Marsiliana), fortezze, borghi e centri collinari che si stagliano in posizione dominante sui contrafforti e sui balconi naturali del massiccio delle colline metallifere, nonché le relazioni del sistema insediativo e il paesaggio agrario caratterizzato da oliveti tradizionali o seminativi (Campiglia, Suvereto, Sassetta, Gavorrano, Scarlino, Massa Marittima, Gerfalco, Giuncarico, Montemassi, Tatti, Roccaederighi, Sassofortino, Roccastrada, Sticciano).

Obiettivo 4:

Tutelare l'alto valore del paesaggio costiero dell'Isola d'Elba, Pianosa, Montecristo e delle isole minori costituito da peculiari caratteri geomorfologici delle coste rocciose, da un complesso ecosistema di interesse conservazionistico e da un significativo patrimonio insediativo di valore storico ed identitario.

Le direttive correlate all'obiettivo che gli enti territoriali e i soggetti pubblici dovranno applicare, ai sensi dell'articolo 4 della disciplina del PIT, negli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica sono le seguenti:

- 4.1 Conservare l'integrità del sistema costiero roccioso di elevato valore naturalistico caratterizzato da una notevole diversità morfologica (con elementi peculiari come le forme derivanti da processi di alterazione dei graniti e le morfosculture dell'erosione eolica), cromatica e geologica e dalla presenza di numerosi habitat e specie vegetali endemiche, migliorando livelli di sostenibilità ambientale del turismo costiero;
- 4.2 Arginare ulteriori processi di urbanizzazione, definire i confini degli insediamenti, conservare e qualificare i margini urbani e promuovere interventi di riqualificazione e recupero delle aree compromesse, con particolare riferimento alle aree ricadenti in zone di valore naturalistico per la presenza di agroecosistemi tradizionali (Capoliveri, Rio Marina, Rio nell'Elba), di aree umide (Mola, Schiopparello e delle Saline di San Giovanni) e di habitat costieri (Capoliveri, Portoferraio e nelle fasce di Lacona);
- 4.3 Salvaguardare e valorizzare il sistema delle torri costiere, dei fari e degli approdi di valore storico ed identitario, dell'Isola d'Elba e delle isole minori, che caratterizzano e connotano il paesaggio e le visuali "da" e "verso" il mare, il sistema dei centri portuali storicamente insediati e le fortezze in posizione

dominante poste in stretta relazione funzionale e visiva con gli insediamenti del litorale continentale dell'ambito;

- 4.4 Salvaguardare l'integrità storica e culturale dei centri e dei nuclei antichi e le visuali panoramiche da essi offerte, con particolare riferimento agli scorci panoramici di alto valore paesaggistico di Capoliveri, Marciana, Rio nell'Elba, delle frazioni inerpicate di Campo nell'Elba;
- 4.5 Tutelare e valorizzare i paesaggi rurali insulari caratterizzati dalla permanenza della struttura agraria tradizionale, con particolare riferimento ai vigneti terrazzati di Rio nell'Elba e Rio Marina e ai mosaici complessi di impronta tradizionale nella parte montuosa occidentale di Pomonte;
- 4.6 Mantenere la leggibilità degli assetti e dei rapporti tra usi e trame agricole dell'Isola di Pianosa in quanto paesaggi rurali di grande valore identitario contraddistinti da un complesso sistema di muri a secco, filari e alberature;
- 4.7 Tutelare, recuperare e valorizzare la rete dei sentieri e dei tracciati di crinale lungo costa e le visuali panoramiche percepite verso il mare, le isole e la costa continentale.

Il PIT/ppr fornisce anche una ricognizione complessiva sulle aree tutelate ai sensi dell'articolo 136 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e di quelle di interesse archeologico di cui alla lett. m) dell'articolo 142 del Codice medesimo. Per ogni porzione di territorio interessato dai dispositivi di tutela in questione è stata allestita una specifica scheda identificativa illustrante i riferimenti morfologici ed i caratteri dei luoghi.

Di seguito si riportano quelle che interessano il territorio del Comune di Gavorrano:

- Area panoramica di Castel di Pietra e dei Muracci (art. 136 del D. Lgs. 26/01/2004 n. 42)
Dichiarazione di notevole interesse pubblico avvenuta con D.M. 07/02/1977.
- Zona collinare di Poggio Zenone Cavallo (art. 136 del D.Lgs. 26/01/2004 n. 42)
Dichiarazione di notevole interesse pubblico avvenuta con D.M. 07/02/1977.
- Tumulo monumentale etrusco di Poggio Pelliccia e insediamento protostorico di Poggio Zenone (art. 142 lett. m) del D. Lgs. 26/01/2004 n. 42);
- Zona comprendente la rocca medioevale di Castel di Pietra che insiste su una fortezza di età ellenistica con sulle pendici una grotta abitata dall'Uomo di Neanderthal del paleolitico medio (art. 142 lett. m) del D. Lgs. 26/01/2004 n. 42);
- Zona comprendente la necropoli di San Germano e la relativa area di rispetto (art. 142 lett. m) del D. Lgs. 26/01/2004 n. 42);
- Zona comprendente i resti archeologici di necropoli e di strutture abitative di epoca etrusca poste in località Santa Teresa (art. 142 lett. m) del D. Lgs. 26/01/2004 n. 42).

2.2- Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto.

Con Deliberazione C.P. n. 10 del 10/06/2010 la Provincia di Grosseto ha approvato il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento (PTC), costituito da una struttura che, partendo dalla necessità di restituire in modo rigoroso l'insieme dei principi condivisi di ordine generale, passa poi a definire un sistema coerente di regole di comportamento che i Comuni possano render cogenti nei propri strumenti urbanistici, giungendo infine a organizzare l'agenda di una serie di azioni strategiche, ispirate a criteri rigidamente realistici, da compiersi attraverso la concertazione dei diversi soggetti che operano sul territorio.

Il PTC nei suoi aspetti regolativi impone di adottare, negli atti comunali di governo del territorio, gli indirizzi, le prescrizioni e le direttive inerenti gli aspetti urbanistici, infrastrutturali e paesaggistici (sistema morfologico) nel rispetto degli elementi identitari e dei valori da tutelare e salvaguardare.

Il PTC assume un'accezione estensiva del concetto di territorio e paesaggio, includendovi tutti gli aspetti distintivi, sensibili e non, del suolo e del soprassuolo. In questi termini l'identità del territorio corrisponde ai caratteri del suo paesaggio, il quale riflette la molteplicità delle identità paesistiche locali. Ai fini della definizione di tali identità locali vengono individuati tre livelli di articolazione del territorio:

- **Ambiti di Paesaggio** (corrispondenti alle categorie orografiche e geologiche);
- **Sistemi di Paesaggio** (corrispondenti alle caratteristiche di ordine idrografico e morfogenetico);
- **Unità di Paesaggio** (corrispondenti alle caratteristiche del soprassuolo, comprese quelle antropiche).

Le caratteristiche che contraddistinguono le diverse Unità Morfologiche Territoriali (U.M.T.), che sono illustrate nelle schede del piano, sono considerate invariante. Con tale proposito il PTC individua i caratteri distintivi e gli indirizzi per gli strumenti urbanistici comunali, riferiti a ciascuna UMT, che per il territorio di Gavorrano sono le seguenti:

U.M.T. Pi1 "Piana di Scarlino".

Inquadramento territoriale.

Pianura costiera caratterizzata da sedimenti di transizione tra l'ambiente marino e l'ambiente continentale costiero, che vanno ad arricchire la matrice predominante composta da materiale di deposito alluvionale del Fiume Pecora.

Settori morfologici.

- *D1, assetti dell'appoderamento otto-novecentesco nei depositi alluvionali:*
Area dove sono ancora visibili nelle deviazioni artificiali dei fiumi e fossi di scolo, spesso pensili sul piano di campagna, nei deflussi artificiali delle acque chiuse e nell'ordine geometrico dei campi di nuovo impianto (seminativi rettangolari bordati da residue piantate arboree e rete scolante gerarchizzata di

fossi e capifossi) i segni delle bonifiche. Ruolo strutturante di Fattoria Palazzo Guelfi, Fattoria Vetricella, Fattoria Camporotondo, Fattoria il Pino. Insediamento sparso regolarmente distribuito lungo la viabilità principale (S.P. N.152 di "Aurelia Vecchia" e S.P. N.84 di "Scarlino") o nella viabilità a pettine che da questa si dirama. Nei primi decenni del XX secolo l'industrializzazione dell'attività mineraria legata all'estrazione della pirite trasforma Bagno di Gavorrano da piccolo gruppo di case, sorto intorno alla "vasca" delle acque calde, in grosso insediamento operaio con la realizzazione dei cosiddetti "palazzi" (grandi condomini del tipo "a ringhiera"), scuole, Casa del Fascio e spaccio. Formazione lungo l'attuale S.P. n.132 di "Bagno di Gavorrano" fino all'Aurelia, principale collegamento con i poli industriali di Follonica e Piombino, di un asse attrezzato, Filare-Bagno di Gavorrano-Forni, connesso all'attività mineraria (miniera, bacini di decantazione, edifici e castelli minerari, teleferiche, insediamenti per operai ed impiegati).

- *D5, assetti dell'appoderamento otto-novecentesco nei rilievi strutturali:*
Versante pedecollinare soprastante la piana di Bagno di Gavorrano e Scarlino Scalo dove è più antica la presenza dell'insediamento sparso connesso alla struttura unificatrice del sistema di fattoria. La diversificazione dei suoli agricoli nelle ultime propaggini permette di unire, all'interno delle unità poderali, quote di bosco, presente generalmente nella parte alta dei rilievi, alla cerealicoltura dei piani. Fabbricati colonici legati alla viabilità principale di valle da esigui percorsi a cul-de-sac aderenti alla morfologia del rilievo.
- *E1, assetti della Riforma Agraria nei piani alluvionali:*
Assetti agrari contraddistinti, nella Piana di Scarlino, dalla regolare sequenza dei fondi e dei fabbricati colonici lungo la S.P. N.60 del "Puntone" (zona immediatamente sottostante Scarlino) l'asse Scarlino-Scarlino Scalo-Cura Nuova (S.P. N.84 di "Scarlino" e S.P. N.84 di "Vado all'Arancio") e la viabilità a pettine che da questi si dirama. Integrazione dei radi poderi preesistenti nella nuova scansione fondiaria. Seminativi associati alla presenza di vigneti e oliveti. In tale contesto si inserisce l'aggregato di Cura Nuova nato in epoca precedente come struttura di servizio all'attività di estrazione e lavorazione della pirite lungo l'antica via Massetana (S.R. N.439 "Sarzanese Val d'Era).

Dinamiche in atto.

Permanenza di oliveti di vecchio impianto in prossimità delle aree boscate. Forti fenomeni di deruralizzazione del patrimonio edilizio e delle aree agricole nelle zone pedecollinari e di piano innescati dallo sviluppo urbano, industriale e turistico ricettivo di Scarlino Scalo, Bagno di Gavorrano, del Casone, di Follonica e del Porto del Puntone. In alcune zone declassamento dell'agricoltura ad attività secondaria o part-time con polverizzazione fondiaria e costituzione di vere e proprie aziende del tempo libero (orti periurbani). Costruzione, con i materiali più diversi, di annessi temporanei tendenti nel tempo a diventare definitivi ed a trasformarsi in vere e proprie "villette".

Densificazione edilizia e propensione alla formazione di cortine edilizie lungo le varie strade provinciali. Nelle residue aree agricole intensificazione colturale con specializzazione degli impianti arborei ed introduzione di coltivazioni erbacee industriali. Semplificazione degli assetti agrari di piano mediante accorpamenti dei campi, eliminazione delle piantate arboree e semplificazione della rete di scolo.

Impatto negativo del tracciato stradale S.S. N.1 "Aurelia" quale elemento di cesura della continuità degli spazi agricoli. Ruolo attrattivo della viabilità principale e scivolamento a valle dell'insediamento sottolineato dalla crescita lineare di Bagno di Gavorrano, dall'intenso sviluppo edilizio di Scarlino Scalo, nato dove la linea ferroviaria Pisa-Grosseto-Roma scorre pressoché parallela all'Aurelia, e dalla localizzazione lungo S.P. N.152 "Aurelia Vecchia", oltre al polo del Casone, dell'insediamenti produttivi di San Giuseppe e Forni.

Indirizzi operativi, identità da rafforzare.

- Configurazioni Morfologico-agrarie: si applicano gli indirizzi 2a, 2c, 2g della relativa scheda del PTC;
- Configurazioni Morfologico-insediative: si applicano gli indirizzi 3a, 3b, 3c, 3e, 3g, 3h, 3i della relativa scheda del PTC;
- Aree di riqualificazione Morfologica: si applicano gli indirizzi 4a, 4b della relativa scheda del PTC.

Indirizzi operativi, vocazioni da sviluppare.

Valorizzazione del sistema insediativo ed ambientale, rispetto ai valori formali dell'U.M.T., attraverso l'attenuazione dell'impatto delle aree a destinazione produttiva, la disincentivazione dei fenomeni di dispersione insediativa, sia urbana che rurale, per evitare effetti di saldatura tra nuclei e la marginalizzazione dei residui spazi rurali. Promozione di misure volte ad incentivare, nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale, forme di agricoltura specializzata che consentano il mantenimento degli assetti agrari tradizionali presenti nei settori morfologici dell'unità. Eventuali interventi di nuovo appoderamento perseguiranno le regole insediative della preesistenza.

U.M.T. Pi2 "Valle del Bruna".

Inquadramento territoriale.

Area pianiziale di deposito alluvionale, distribuita in modo non regolare lungo il tratto medio-alto del sistema idrografico composto dal Fiume Bruna e dai Torrenti Zanca, Carsia e Confienti.

Settori morfologici.

- *D1, assetti dell'appoderamento otto-novecentesco nei depositi alluvionali:*
Piani di fondovalle prevalentemente a seminativo racchiusi dalle superfici boscate dei rilievi circostanti. Permanenza nelle deviazioni artificiali dei fiumi e fossi di scolo, spesso pensili sul piano di campagna, nei deflussi artificiali delle acque chiuse e nell'ordine geometrico dei campi di nuovo impianto (stretti e lunghi, bordati da piantate arboree e rete scolante gerarchizzata di fossi e capifossi) dei segni delle bonifiche. Ruolo strutturante della villa-fattoria di Castellaccia e delle fattorie di Perolla, Fontino, Vaticano e Bartolina. Insediamento colonico regolarmente distribuito lungo la viabilità principale distaccatasi dal nucleo di fattoria o nella viabilità a pettine che da questa si dirama per risalire verso il pedecolle e poter unire nelle unità poderali la risorsa bosco alla cerealicoltura di piano. Da segnalare i filari frangivento di cipressi della Tenuta Castel di Pietra, il doppio filare principale tra la Fattoria Vaticano ed il podere S. Chiara ed il filare di pinus pinea realizzato tra podere Casettina,

all'innesto con la S.P. N.20 della "Castellaccia", ed il complesso della Castellaccia.

- *E1, assetti della Riforma Agraria nei piani alluvionali:*

Area caratterizzata dall'integrazione di vecchie e nuove unità poderali. Parte dei poderi, affini per ordinamento culturale alla politica dell'Ente, sono scorporati dalle grandi proprietà ed inseriti all'interno della nuova scansione fondiaria. Ricostruzione ex novo o ammodernamento dei fabbricati esistenti secondo valutazioni funzionali e di stato. Seminativi associati alla presenza di vigneti e oliveti.

Dinamiche in atto.

Crescita di superfici specializzate a vigneto e oliveto in tutti i settori morfologici. A seguito dell'introduzione della Denominazione di Origine Controllata del Monteregio realizzazione di impianti di vigneti a rittochino. Semplificazione ed omologazione del paesaggio agrario, oltre alla compromissione della stabilità dei suoli per l'accorpamento dei fondi causato dalla diffusione delle nuove tecniche di coltivazione. Nei piani processi di semplificazione della maglia agraria, del sistema scolante ed eliminazione delle piantate arboree anche per l'introduzione di colture industriali quali il mais, colza, colture orticole e frutteti. La prossimità alla costa, vino, olio, produzioni tipiche locali, la recente istituzione del Parco Tecnologico e Archeologico delle Colline Metallifere hanno favorito, attraverso processi di rinnovamento e recupero dei fabbricati rurali, un rapido sviluppo della multifunzionalità agricola in tutta l'unità morfologica. Fenomeni di deruralizzazione del patrimonio edilizio e delle aree agricole nelle zone pedecollinari e di piano. Impatto negativo della contermine attività di cava (giacimento di diabase per la produzione di ballast ferroviario) sugli assetti figurativi storicamente determinatisi fra la Fattoria della Bartolina e la sua campagna.

Indirizzi operativi, identità da rafforzare.

- Configurazioni Morfologico-agrarie: si applicano gli indirizzi 2a, 2c, 2g della relativa scheda del PTC;
- Configurazioni Morfologico-insediative: si applicano gli indirizzi 3a, 3e, 3h, 3i della relativa scheda del PTC;
- Aree di riqualificazione Morfologica: si applicano gli indirizzi 4c, 4e della relativa scheda del PTC.

Indirizzi operativi, vocazioni da sviluppare.

Valorizzazione economica, rispetto ai valori formali dell'U.M.T., delle produzioni tipiche locali e delle forme di turismo sostenibile ad esse collegato attraverso la promozione di misure volte ad incentivare, nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale, forme di agricoltura specializzata che consentano il mantenimento degli assetti agrari tradizionali presenti nei settori morfologici dell'unità. Eventuali interventi di nuovo appoderamento perseguiranno le regole insediative della preesistenza.

U.M.T. Pi3.3 "Bonifica Grossetana".

Inquadramento territoriale.

Pianura costiera caratterizzata da sedimenti di transizione tra l'ambiente marino e l'ambiente continentale costiero, che vanno ad arricchire la matrice predominante

composta da materiale di deposito alluvionale dei Fiumi Bruna ed Ombrone. A sud anse dell'Ombrone e relativa cassa d'espansione.

Settori morfologici.

- *D1, assetti dell'appoderamento otto-novecentesco nei depositi alluvionali:*
Aree dove sono ancora visibili, nelle deviazioni artificiali dei fiumi e fossi di scolo, spesso pensili sul piano di campagna, nei deflussi artificiali delle acque chiuse e nell'ordine geometrico dei campi di nuovo impianto (seminativi rettangolari, stretti e lunghi, con piantate sui lati lunghi e rete scolante gerarchizzata di fossi e capifossi) i segni delle bonifiche antecedenti alla riforma fondiaria dell'Ente Maremma. Maglia poderale geometrica scandita dai canali della bonifica, con una dotazione vegetazionale priva di elementi verticali (siepi). Unici elementi vegetali che connotano la pianura sono i filari alberati (pino e/o cipresso) lungo i viali di accesso alla Grancia e alle fattorie storiche (Acquisti, S. Lorenzo, S. Mamiliano, Poggetti Vecchi). Gli insediamenti sono radi e di ridotta entità, la disposizione degli edifici poderali rispetta regole ricorrenti che prevedono di localizzare l'edificio in corrispondenza degli incroci (uno ogni quattro). Prevalenza di colture cerealicole, oleaginose e foraggere.
- *E1 - Assetti della Riforma Agraria nei piani alluvionali:*
Nella zona di Barbaruta e del Cristo prevalgono gli assetti fondiari dell'Ente Maremma con seminativi associati alla presenza di vigneti e oliveti ed il tipico "appoderamento a nuclei". Fabbricati allineati lungo le strade e avvicinati ai confini comuni dei fondi in modo che risultino gruppi di due, tre o quattro poderi. Conformazione leggermente allungata dei campi per ridurre il fronte stradale ed avere 7-8 edifici per chilometro di strada. Viabilità strutturata secondo una maglia geometrica quasi ortogonale di strade poderali ed interpoderali cui sono addossate delle frangiventature (ad. es. filari di pini o di eucaliptus). Lungo la S.P. N. 80 del "Pollino" l'Ente edifica anche il piccolo borgo del Casotto dei Pescatori, un centro di servizio per l'area di nuova colonizzazione dotato spaccio e chiesa.

Dinamiche in atto.

Intensificazione culturale con specializzazione degli impianti arborei ed introduzione di coltivazioni erbacee industriali. Semplificazione degli assetti agrari di piano mediante accorpamenti dei campi, eliminazione delle piantate arboree e semplificazione della rete di scolo. Forti fenomeni di deruralizzazione del patrimonio edilizio e delle aree agricole innescati dallo sviluppo edilizio della città di Grosseto e turistico-ricettivo dei centri costieri di Marina di Grosseto e Principina. In alcune zone, come in località Rugginosa, declassamento dell'agricoltura ad attività secondaria o part-time con polverizzazione fondiaria e costituzione di vere e proprie aziende del tempo libero (orti periurbani). Costruzione, con i materiali più diversi, di annessi temporanei tendenti nel tempo a diventare definitivi ed a trasformarsi in vere e proprie "villette". Densificazione edilizia e propensione alla formazione di cortine edilizie lungo le varie strade provinciali.

Indirizzi operativi, identità da rafforzare.

- Configurazioni Morfologico-agrarie: si applicano gli indirizzi 2c, 2g della relativa scheda del PTC;
- Configurazioni Morfologico-insediative: si applicano gli indirizzi 3a, 3b, 3c, 3e, 3h, 3i della relativa scheda del PTC;

- Aree di riqualificazione Morfologica: si applicano gli indirizzi 4a, 4b della relativa scheda del PTC.

Indirizzi operativi, vocazioni da sviluppare.

Valorizzazione e riqualificazione del sistema insediativo ed ambientale, rispetto ai valori formali dell'U.M.T., attraverso l'attenuazione dell'impatto delle aree a destinazione produttiva, la disincentivazione dei fenomeni di dispersione insediativa, sia urbana che rurale, per scongiurare effetti di saldatura tra nuclei e la marginalizzazione dei residui spazi rurali. Promozione di misure volte ad incentivare, nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale, forme di agricoltura nei Settori morfologici. Eventuali interventi di nuovo appoderamento perseguiranno le regole insediative della preesistenza.

U.M.T. CPI "Agro di Ribolla".

Inquadramento territoriale.

Area dove le ultime propaggini dei crinali delimitati dai Torrenti Follonica, Ribolla e Asina si smorzano nella pianura. Morfologia caratterizzata da una lieve ondulazione sugli affioramenti pliocenici di natura conglomeratico-sabbiosa. Aree planiziali formate dai depositi alluvionali del sistema idrografico del Bruna e dei suoi affluenti.

Settori morfologici.

- *D1, assetti dell'appoderamento otto-novecentesco nei depositi alluvionali:*
Zona adiacente alla confluenza dei torrenti Follonica e Ribolla affetta per secoli da disordine idraulico e paludismo, priva di insediamento umano stabile e destinata, nell'ambito dell'economia agro-silvo-pastorale delle grandi proprietà fondiarie (Perolla, Pian del Bichi, tenuta di Montemassi), alla cerealicoltura estensiva alternata al pascolo. La scoperta di un vasto bacino lignitifero e lo sviluppo, a scala industriale, tra XIX e XX secolo, dell'attività estrattiva ne muta l'assetto territoriale. Creazione di numerose strutture ed infrastrutture a servizio della miniera e, nei primi decenni del XX sec., una volta trovata la causa ed il rimedio alla malaria, la nascita dell'insediamento operaio di Ribolla. Un aggregato a forma aperta sviluppatosi attorno alla miniera e divenuto un polo di attrazione insediativa.
- *E1, assetti della Riforma Agraria nei depositi alluvionali:*
Assetti agrari ed insediativi analoghi al settore E4 nel Pian dei Bichi. La morfologia dei luoghi permette una distribuzione più razionale dei fondi evidenziata dallo schema quasi ortogonale della viabilità poderale ed interpoderali confluyente nella S.P. N.91 di "Pian del Bichi".
- *E4 - Assetti della Riforma Agraria nelle colline sabbioso-ciottolose:*
Nei dolci rilievi collinari a matrice sabbiosa e conglomeratica assetto della Riforma Fondiaria dell'Ente Maremma caratterizzato da incentivazione delle colture arboree (oliveto) in associazione ai seminativi e razionalizzazione dell'indirizzo agro-pastorale delle aziende con valorizzazione delle colture foraggere e introduzione dell'allevamento stallino. Una o due unità poderali, con fabbricato colonico vicino ai confini comuni dei fondi, dislocate regolarmente lungo la viabilità principale. Viabilità poderale ed interpoderali di crinale confluyente nella S.P. N.18 di "Collacchia".

Dinamiche in atto.

Crescita di superfici specializzate a vigneto e oliveto in tutti i settori morfologici con la realizzazione di impianti di vigneti “a rittochino”. Processi di semplificazione ed omologazione del paesaggio agrario, oltre alla compromissione della stabilità dei suoli, per l'accorpamento dei fondi causato dalla diffusione delle nuove tecniche di coltivazione.

Nei piani processi di semplificazione della maglia agraria e del sistema scolante per l'introduzione di colture industriali quali il mais, colture orticole e frutteti.

Buona presenza di foraggere alternate ai prati permanenti e ai pascoli legati all'allevamento di ovini, bovini e suini. Fenomeni di deruralizzazione del patrimonio edilizio e delle aree agricole nelle zone collinari e di piano innescati dai buoni collegamenti (S.P. N.18 di “Collacchia”) con i vicini poli industriali di Piombino e del Casone (Scarlino) e dallo sviluppo turistico-balneare di Follonica. Ruolo attrattivo della viabilità principale e scivolamento a valle dell'insediamento sottolineato dalla formazione lungo la provinciale di “Collacchia”, all'innesto con la S.P. N.53 di “Tatti”, dell'aggregazione lineare a carattere misto, residenziale e artigianale, di Collacchia. Decisa espansione dell'aggregato a forma aperta di Ribolla lungo tutte le direzioni di accesso all'abitato, con addizioni chiaramente individuabili per forma e tipologia. Tendenza alla formazione di cortine edilizie sulla S.P. N.18 di “Collacchia” tra Ribolla e C. Campetti. Edificazione di annessi agricoli legati a vigne ed orti per uso familiare o forme di agricoltura part-time nella confluenza tra il Torrente Follonica ed il Ribolla.

Indirizzi operativi, identità da rafforzare.

- Configurazioni Morfologico-agrarie: si applicano gli indirizzi 2c, 2g della relativa scheda del PTC;
- Configurazioni Morfologico-insediative: si applicano gli indirizzi 3a, 3c, 3d, 3e, 3f, 3g, 3h, 3i della relativa scheda del PTC;
- Aree di riqualificazione Morfologica: si applicano gli indirizzi 4a, 4c della relativa scheda del PTC.

Indirizzi operativi, vocazioni da sviluppare.

Valorizzazione economica, nel rispetto dei valori formali dell'U.M.T., delle produzioni tipiche locali e delle forme di turismo sostenibile ad esse collegato attraverso la disincentivazione sul territorio aperto dei fenomeni di dispersione insediativa, soprattutto lungo le arterie stradali e nelle aree limitrofe al centro urbano di Ribolla. Promozione di misure volte ad incentivare, nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale, forme di agricoltura specializzata che limitino i fenomeni erosivi derivanti dalla presenza di vigneti specializzati oltre a consentire il mantenimento degli assetti agrari tradizionali presenti nei Settori morfologici. Riqualificazione del centro abitato di Ribolla con il ripristino dell'integrazione funzionale e visuale fra struttura urbana e mosaici agricoli di piano. Eventuali interventi di nuovo appoderamento perseguiranno le regole insediative della preesistenza.

U.M.T. R1.4 “Poggi di Tatti”.

Inquadramento territoriale

Area comprendente il sistema collinare delimitato dai Torrenti Farma, Follonica e Carsia. Morfologia alto collinare con rilievi strutturali a diversa composizione litologica.

Settori morfologici.

– A5, boschi nei rilievi strutturali:

Rilievi collinari tra i Torrenti Farma, Follonica e Carsia, a copertura forestale continua su suoli a matrice argillosa e argilloso-calcareo. In relazione all'altitudine e alle caratteristiche pedologiche, boschi a prevalenza di cerro (*Quercus cerris*) lasciano il posto, nelle esposizioni meridionali e sud-occidentali, a querceti di roverella (*Quercus pubescens*) mentre sulle rocce calcaree a carattere fortemente xerico prevalgono i querceti sempreverdi (*Quercus ilex*).

All'interno del bosco insediamento rarefatto con edifici rurali, colonici o no, associati a “insulae coltivate” per attività agro-pastorali.

– C5, assetti dell'impianto medioevale nei rilievi strutturali:

Insediamento accentrato rappresentato dal centro murato di Tatti con assetto agrario fortemente condizionato dalla risorsa boschiva. L'esistenza dell'ampia Selva di Tatti da cui ricavare “legname da opera” è documentata sin dal XVI secolo. Il bosco risale i versanti collinari delimitati dal corso dei Torrenti Gonfienti e Follonica per aprirsi progressivamente ai seminativi nudi e, sui crinali collinari o a corona intorno a Tatti, alla fitta trama delle colture promiscue (orti ed oliveti). Nuclei di castagneti da frutto sugli affioramenti arenacei a nord del paese. Insediamento sparso in stretto rapporto di continuità ed integrazione funzionale con il centro murato composto da annessi rurali (casotti) della piccola proprietà paesana o da unità poderali facenti capo alla proprietà Burbon di Putrella, presente nel tessuto urbano con un palazzo denominato la “Fattoria”.

– D4, assetti dell'appoderamento otto-novecentesco nelle colline sabbiose e ciottolose:

Insediamento colonico limitato all'area pedecollinare tra i Piani di Perolla e Ribolla inquadrato nella struttura organizzativa della villa/fattoria presente nell'unità morfologica limitrofa. Unità poderali con quote significative di colture arboree (oliveti) e bosco alternate a isole di seminativi e/o prati-pascoli, talvolta organizzati in veri e propri “campi chiusi”, collegate da percorsi di controcrinale ai piani sottostanti per la cerealicoltura.

Dinamiche in atto.

Processi di abbandono con espansione del bosco e dell'incolto a detrimento dei suoli agricoli. Rischio di cancellazione delle isole coltivate e dei castagneti (settori A5, C5). Distribuzione spaziale delle aree agricole sempre più irregolare e connotata da foraggere alternate ai prati permanenti e ai pascoli. Maggiore vitalità presentano i rilievi collinari prossimi al fondovalle del Bruna dove suoli generalmente più adatti permettono l'impianto di oliveti specializzati ed una razionalizzazione delle colture foraggere. Sostanziale permanenza degli assetti insediativi consolidati. La trasformazione urbana del centro murato di Tatti avviene con addizioni chiaramente individuabili per forma e tipologia e contenute espansioni lineari lungo strada. Marginalizzazione degli edifici rurali nelle zone meno accessibili e lontane dal centro abitato principale con perdita della viabilità minore ad essi collegata. Limitato sviluppo delle attività turistico rurali e agrituristiche.

Indirizzi operativi, identità da rafforzare.

- Configurazioni Morfologico-naturali: si applicano gli indirizzi 1a, 1b della relativa scheda del PTC;
- Configurazioni Morfologico-agrarie: si applicano gli indirizzi 2a, 2b, 2d, 2g della relativa scheda del PTC;
- Configurazioni Morfologico-insediative: si applicano gli indirizzi 3a, 3c, 3d, 3e, 3f, 3h, 3i della relativa scheda del PTC.

Indirizzi operativi, vocazioni da sviluppare.

Valorizzazione economica, nel rispetto dei valori formali dell'U.M.T., delle risorse storico-naturali e delle produzioni tipiche locali mediante il sostegno all'attività agricola, la gestione di forme di turismo sostenibile, la promozione della ricerca scientifica e dell'educazione ambientale. Programmazione di misure volte ad incentivare, nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale, il mantenimento degli assetti agrari tradizionali presenti nei Settori morfologici. Eventuali interventi di nuovo appoderamento perseguiranno le regole insediative della preesistenza.

U.M.T. R3.2 “Sella di Giuncarico”

Inquadramento territoriale.

Sistema collinare sub-articolato dall'incisione fluviale del Torrente Sovata delimitato, a nord-est, dal fondovalle del Fiume Bruna, a sud, dalla Piana del Lupo e, ad ovest, dal tracciato vallivo della Vecchia Aurelia (S.P. N.152 “Aurelia Vecchia”). Morfologia aspra nei rilievi strutturali a diversa composizione litologica, profili più dolci negli affioramenti dei conglomerati poligenici e sabbie, riduzione dell'acclività dei versanti nei detriti di falda.

Settori morfologici.

- *C5, assetti dell'impianto di origine medioevale nei rilievi strutturali:*
Rilievi collinari circoscritti dal sistema idrografico Sovata-Pecora e dal tracciato della Vecchia Aurelia. Suoli prevalentemente marnoso argillosi a buona vocazione agricola.
La disposizione in senso est-ovest del crinale principale condiziona gli assetti agrari del “contado” del centro murato di Giuncarico. Estesi boschi quercini con colture arboree e seminativi in sommità e prati-pascoli in prossimità del Sovata nel versante nord. Mosaici agricoli complessi con arboreti (oliveti) ed aree a seminativo e/o prato pascoli, talvolta organizzate in veri e propri “campi chiusi”, nel versante sud.
Sistema viario con tracciato principale di crinale (S.P. n.115 di “Giuncarico) congiungente Giuncarico con la Vecchia Aurelia, da un lato, e la viabilità per Ribolla dall'altro. Insediamento sparso in stretto rapporto di continuità ed integrazione funzionale con il centro murato, dislocato direttamente lungo la viabilità di crinale o su piccole diramazioni “a pettine” necessarie alla raggiungibilità dei fondi composto da annessi rurali (casotti) o da scarse unità poderali facenti capo o alla piccola proprietà paesana o a maggioranti locali.
- *D1, assetti dell'appoderamento otto-novecentesco nei depositi alluvionali:*
Piani di bonifica a seminativo sottostanti al centro murato di Giuncarico. Ruolo caratterizzante delle Fattorie il Lupo e Vaccareccia.

- *D4, assetti dell'appoderamento otto-novecentesco nelle colline sabbiose e ciottolose:*

A nord-ovest, tra Poggio alla Querce e Poggio Santa Margherita, rilievi collinari con estesa copertura boschiva ed assetti agro-forestali analoghi al settore D5. Insediamento colonico in quadrato nella struttura organizzativa della fattoria (es. Fattoria di Fontino e Castel di Pietra). Tracciato stradale (S.P. N. 31 della “Collacchia”), nello stretto passo vallivo fra Poggio alla Querce e Poggio Santa Margherita, nato per collegare, via Aurelia Vecchia, l'insediamento minerario di Ribolla a Follonica.

- *D5, assetti dell'appoderamento otto-novecentesco nei rilievi strutturali:*
Rilievi collinari tra il Fiume Bruna ed il Torrente Sovata caratterizzati da copertura forestale continua nelle sommità e nei versanti medio alti con boschi appartenenti al genere Quercus o alle sclerofille sempreverdi. Impianti artificiali di conifere (Pinus pinaster, Pinus nigra e C. sempervirens) intorno a Castel di Pietra. Significativa presenza di mosaici agricoli complessi con arboreti (oliveti) ed aree a seminativo e/o prato pascoli, talvolta organizzate in veri e propri “campi chiusi”, intercalati a nuclei boscati nei versanti più bassi. Assetto agrario contrassegnato da alberi isolati, filari, siepi, nuclei arborei e boschi poderali, rete capillare di affossature e residui oliveti ciglionati o terrazzati. La diversificazione dei suoli agricoli, nelle ultime propaggini dei rilievi, permette alla struttura di fattoria (es. Castel di Pietra) la formazione di unità poderali autosufficienti e il diretto sfruttamento della risorsa forestale. Insediamento con fabbricati colonici distribuiti nel pedecolle e collegati alla viabilità principale di valle da esigui percorsi a cul-de-sac aderenti alla morfologia del rilievo.
- *E2, assetti della Riforma Agraria nei ripiani travertinosi e depositi eluviali:*
Altire disposte nel pedecolle su affioramenti detritici e travertinosi inquadrate, come nel settore E5, negli assetti della Riforma Agraria dell'Ente Maremma.
- *E5, assetti della Riforma Agraria nei rilievi strutturali:*
Rafforzamento da parte dell'Ente Maremma degli assetti poderali precedentemente istituiti nei rilievi pedecollinari intorno a Castel di Pietra, Poggio all'Istrice, Poggio Terminuzzo e Giuncarico. Parte delle unità poderali, comprensive di arboreti, aree a seminativo e/o prato pascoli (settore D5), affini per l'ordinamento cerealicolo-zootecnico alla politica dell'Ente sono scorporate dalle grandi proprietà. Vicino Giuncarico un certo numero di “quote” integrate ad entità fondiarie particellari. Ricostruzione ex-novo o ammodernamento dei fabbricati esistenti, secondo valutazioni funzionali e di stato, di contro per scarsa ridefinizione delle unità fondiarie, limitata edificazione di nuovi edifici. Razionalizzazione della viabilità poderali.

Dinamiche in atto.

Crescita di superfici specializzate a vigneto e oliveto in tutti i settori morfologici, soprattutto nei rilievi strutturali e nei depositi alluvionali. A seguito dell'introduzione della Denominazione di Origine Controllata del Montereale realizzazione di numerosi impianti di vigneti a ritochino ed edificazione di cantine per la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti vitivinicoli. Semplificazione ed omologazione del paesaggio agrario, oltre alla compromissione della stabilità dei suoli per l'accorpamento dei fondi causato dalla diffusione delle nuove tecniche di coltivazione. Nei piani

processi di semplificazione della maglia agraria, del sistema scolante ed eliminazione delle piantate arboree anche per l'introduzione di colture industriali quali il mais, colture orticole e frutteti. Limitate forme di abbandono di seminativi lungo il Sovata, buona presenza di foraggere alternate ai prati permanenti e ai pascoli legati soprattutto all'allevamento di ovini, bovini e suini. La prossimità alla costa, vino, olio, produzioni tipiche locali, la recente istituzione del Parco Tecnologico e Archeologico delle Colline Metallifere hanno favorito, attraverso processi di rinnovamento e recupero dei fabbricati rurali, un rapido sviluppo della multifunzionalità agricola in tutta l'unità morfologica. Fenomeni di deruralizzazione del patrimonio edilizio e delle aree agricole nelle zone pedecollinari e di piano innescati dai buoni collegamenti (S.P. n.152 "Aurelia Vecchia") con i vicini poli industriali di Piombino e del Casone (Scarlino) e dallo sviluppo turistico-balneare di Follonica. Ruolo attrattivo della viabilità principale e scivolamento a valle dell'insediamento sottolineato dalla localizzazione lungo S.P. n.152 "Aurelia Vecchia", all'innesto con altre provinciali, dell'insediamento produttivo del "Bivio di Caldana" e dell'aggregazioni lineare "I Grilli". Sostanziale permanenza degli assetti insediativi consolidati. La trasformazione urbana del centro murato di Giuncarico avviene con una contenuta addizione, chiaramente individuabile per forma e tipologia, sul versante nord del crinale collinare. Edificazione di annessi agricoli legati a vigne ed orti per uso familiare o forme di agricoltura part-time.

Indirizzi operativi, identità da rafforzare.

- Configurazioni Morfologico-naturali: si applicano gli indirizzi 1a della relativa scheda del PTC;
- Configurazioni Morfologico-agrarie: si applicano gli indirizzi 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2g della relativa scheda del PTC;
- Configurazioni Morfologico-insediative: si applicano gli indirizzi 3a, 3c, 3d, 3e, 3f, 3h, 3i della relativa scheda del PTC;
- Aree di riqualificazione Morfologica: si applicano gli indirizzi 4a, 4c della relativa scheda del PTC.

Indirizzi operativi, vocazioni da sviluppare.

Valorizzazione economica, nel rispetto dei valori formali dell'U.M.T., delle risorse storico-naturali delle produzioni tipiche locali e delle forme di turismo sostenibile ad esse collegato attraverso la disincentivazione sul territorio aperto dei fenomeni di dispersione insediativa e la promozione di misure volte ad incentivare, nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale, forme di agricoltura specializzata che limitino i fenomeni erosivi derivanti dalla presenza di vigneti specializzati oltre a consentire il mantenimento degli assetti agrari tradizionali presenti nei Settori morfologici. Eventuali interventi di nuovo appoderamento perseguiranno le regole insediative della preesistenza.

U.M.T. R3.3 "Monte d'Alma".

Inquadramento territoriale.

Area collinare comprendente il sistema di Monte Alma (Monte Calvo, Poggio Paganella, Monte Muro, Poggio Aquilone). Rilievi strutturali a diversa composizione litologica delimitati a sud dalla valle alluvionale dell'Alma. Morfologia aspra dei versanti collinari in rapido affaccio su aree pianiziali di deposito alluvionale come la Pianura del Fiume Pecora, a nord, la depressione valliva della vecchia Via Aurelia e la Valle del Bruna, ad est.

Settori morfologici.

- *A5, boschi nei rilievi strutturali:*
Vegetazione forestale di tipo mediterraneo con prevalenza di sclerofille sempreverdi, in particolare leccio (*Quercus ilex*) e sughera (*Quercus suber*). Nelle stazioni più fresche querceti decidui di cerro (*Quercus cerris*) e roverella (*Quercus pubescens*). In relazione ai suoli arenacei di tipo "Macigno" aree a castagneto da frutto (*Castanea sativa*), testimonianza della coltura praticata nei secoli scorsi. Sul Monte Calvo garighe, prati aridi e fenomeni di carsismo (grotte, doline, ecc.) per l'affioramento di "Calcarei massicci della Falda Toscana". Rimboschimenti a pino d'Aleppo (*Pinus halepensis*) e pino domestico (*Pinus pinea*). All'interno del bosco insediamento sparso completamente assente. Il passato sfruttamento delle superfici forestali per attività agro-pastorali, reperimento di legname da opera, doghe di sughere, cenere di potassa e carbone vegetale, così come l'utilizzazione delle risorse minerarie del Monte Calvo (cave di marmo e giacimenti di pirite) trovava la sua complementarietà insediativa nella corona dei centri murati del pedecolle.
- *C5, assetti dell'impianto di origine medioevale nei rilievi strutturali:*
Le aree pianiziali circostanti "Monte Alma", affette per secoli da disordine idraulico e paludismo, condizionano gli assetti agrari ed il sistema insediativo del complesso collinare. Insediamento accentrato nelle aree di contatto tra i querceti e/o castagno (terreni arenacei del Macigno) e suoli agricoli (conglomerati poligenici e sabbie), non lontano dai seminativi e dai pascoli dei piani (depositi alluvionali) per unire, nell'ambito di un'economia agro-silvo-pastorale, la risorsa bosco alla cerealicoltura estensiva delle zone malsane. Nella fascia altimetrica tra i 300 ed i 200 mt. s.l.m. si localizzano, oltre agli aggregati rurali di Casa Col di Sasso, Podere Biagioni, Cesi e dei Poderi Alti, la corona di centri murati di mezzacosta (Scarlino, Gavorrano, Caldana) e di sprone (Ravi). Sistema viario con percorsi pedecollinari, talvolta tortuosi. Aste di raccordo alla viabilità di piano soprattutto tra Gavorrano, Ravi e Caldana ed il percorso della Vecchia Aurelia (S.P. N.152 "Aurelia Vecchia"). Nei versanti collinari sottostanti ai paesi mosaici agricoli complessi con arboreti (oliveti), talvolta ciglionati o terrazzati, ed aree a seminativo e/o prato pascoli organizzate in "campi chiusi". Insediamento sparso in stretto rapporto di continuità ed integrazione funzionale con i centri murati. Annessi rurali (casotti) o unità poderali, che facevano capo alla piccola proprietà paesana ed ai maggiori centri locali, dislocati direttamente lungo la viabilità principale o su piccole diramazioni necessarie alla raggiungibilità dei fondi. L'industrializzazione dell'attività estrattive tra XIX e XX secolo segna la zona di Caldana, Ravi e Gavorrano. Creazione di numerose strutture ed infrastrutture (bacini di decantazione, edifici e castelli minerari, teleferiche) e nascita dei villaggi minerari di Ravi Marchi, San Guglielmo e Filare.
- *D1, assetti dell'appoderamento otto-novecentesco nei depositi alluvionali:*
Piani a seminativo contermini ai rilievi di "Monte Alma", caratterizzati, nell'orditura dei campi e nella rete degli scoli, dagli assetti della bonifica idraulica dei secoli scorsi. Nella depressione valliva della vecchia Via Aurelia primi fenomeni di addensamento insediativo lungo tale percorso in prossimità

dei raccordi stradali per Gavorrano, Ravi e Caldana interessati da un intenso sviluppo delle attività mineraria.

- *D5 - Aspetti dell'appoderamento otto-novecentesco nei rilievi strutturali:*
Rilievi pedecollinari con presenza di colture arborate (oliveti), seminativi e bosco (leccete). Ruolo strutturante della Fattoria del Poderino.
- *E1 - Aspetti della Riforma Agraria nei piani alluvionali:*
Nella zona di Pian d'Alma colonizzazione su appoderamenti e fabbricati mezzadri preesistenti. Seminativi associati alla presenza di vigneti e oliveti.

Dinamiche in atto.

Tracce di sistemazioni idraulico-agrarie ciglionate o terrazzate nel basamento collinare e nelle vicinanze dei centri murati. Oliveti terrazzati tra Ravi e Caldana, Caldana e Cesi. Crescita di superfici specializzate a vigneto e oliveto. Realizzazione di vigneti "a rittochino" ed edificazione di cantine per la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti vitivinicoli. Semplificazione ed omologazione del paesaggio agrario, oltre alla compromissione della stabilità dei suoli per l'accorpamento dei fondi causato dalla diffusione delle nuove tecniche di coltivazione. Nei piani processi di semplificazione della maglia agraria, del sistema scolante ed eliminazione delle piantate arboree anche per l'introduzione di colture industriali quali il mais, girasole, colture orticole e frutteti. Intrusione del cuneo salino nelle aree di piana di Pian d'Alma per la presenza di numerosi pozzi ad uso idropotabile e irriguo. La prossimità alla costa, vino, olio, produzioni tipiche locali, la recente istituzione del Parco Minerario Naturalistico di Gavorrano, parte del più vasto Parco Tecnologico e Archeologico delle Colline Metallifere, ha favorito, attraverso processi di rinnovamento e recupero dei fabbricati rurali, un rapido sviluppo della multifunzionalità agricola in tutta l'unità morfologica. Proliferazione degli annessi agricoli intorno ai vari centri murati solo in parte legati a vigne ed orti per uso familiare o forme di agricoltura part-time. In prossimità di Scarlino effetto "campagna urbanizzata" con polverizzazione fondiaria, formazione di orti periurbani ed edificazione di annessi rurali "ad uso villetta". Lo sviluppo turistico-balneare del Porto di Scarlino e della limitrofa Follonica, oltre alla vicinanza ai poli industriali di Piombino e del Casone, innesca fenomeni di deruralizzazione del patrimonio edilizio e delle aree agricole nelle zone pedecollinari e di piano con manifestazioni più intense in prossimità della costa. La trasformazione urbana dei centri murati avviene con decisi sviluppi lineari lungo la viabilità principale a Gavorrano, Ravi e Caldana, con addizioni di tipo incrementale e per nuclei, chiaramente individuabili per forma e tipologia, a Vetulonia a Scarlino, sostanziale stabilità insediativa. Ruolo attrattivo della viabilità principale e scivolamento a valle dell'insediamento. Nel piano sottostante Scarlino localizzazione di strutture turistico-ricettive (Campeggio "Il Fontino" e il "Villaggio Maremma") lungo S.P. n.60 del "Puntone", sotto le pendici di Gavorrano, Ravi e Caldana dislocazione, oltre alla formazione e al consolidamento delle aggregazioni lineari di "Bivio di Ravi" e "Potassa", dell'insediamento produttivo di "Bivio di Caldana" sulla S.P. n.152 "Aurelia Vecchia". Impatto negativo dell'attività estrattiva di calcare nel Monte Calvo, quale elemento di cesura tra la continuità delle soprastanti superfici boscate ed il mosaico degli spazi agricoli circostanti il centro murato di Caldana.

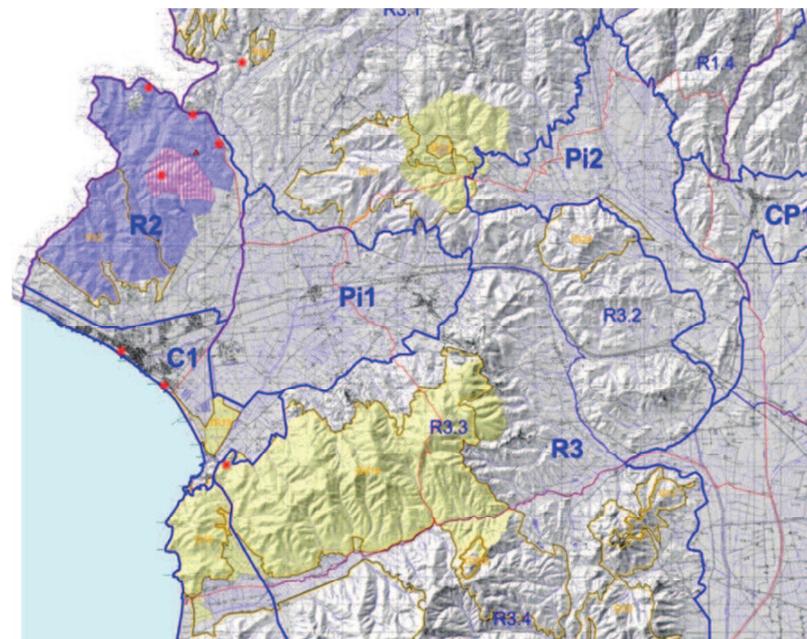
Indirizzi operativi, identità da rafforzare.

- Configurazioni Morfologico-naturali: si applicano gli indirizzi 1a, 1b, 1c della relativa scheda del PTC;

- Configurazioni Morfologico-agrarie: si applicano gli indirizzi 2a, 2b, 2c, 2g della relativa scheda del PTC;
- Configurazioni Morfologico-insediative: si applicano gli indirizzi 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f, 3h, 3i della relativa scheda del PTC;
- Aree di riqualificazione Morfologica: si applicano gli indirizzi 4a, 4b, 4c, 4e della relativa scheda del PTC.

Indirizzi operativi, vocazioni da sviluppare.

Valorizzazione economica, nel rispetto dei valori formali dell'U.M.T., delle risorse storico-naturali, in particolare del Parco Tecnologico e Archeologico delle Colline Metallifere grossetane, delle produzioni tipiche locali e delle forme di turismo sostenibile ad esse collegato attraverso la disincentivazione dei fenomeni di dispersione insediativa, sia urbana che rurale, per scongiurare effetti di saldatura tra nuclei e la marginalizzazione dei residui spazi rurali. Promozione di misure volte ad incentivare, nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale, forme di agricoltura specializzata che limitino i fenomeni erosivi derivanti dalla presenza di vigneti specializzati oltre a consentire il mantenimento degli assetti agrari tradizionali presenti nei Settori morfologici. Valorizzazione per i centri abitati di Scarlino, Gavorrano, Cesi e Caldana dell'integrazione funzionale e visuale fra boschi, struttura urbana e mosaici agricoli complessi. Eventuali interventi di nuovo appoderamento perseguiranno le regole insediative della preesistenza.



2.3- Il Piano Cave della Provincia di Grosseto

Il Piano delle attività estrattive, di recupero delle aree escavate e di riutilizzo dei residui recuperabili della Provincia di Grosseto (PAERP), più comunemente definito Piano Cave, è stato approvato con Deliberazione C.P. n. 49 del 27/10/2009. Lo strumento disciplina e prevede la necessità di poter affrontare in modo unitario i vari aspetti del settore delle attività estrattive, quali la programmazione e gestione delle attività ordinarie, oltre alle attività straordinarie collegate alle opere pubbliche e le attività minerarie.

In particolare il Piano, tenendo conto di valutazioni di carattere geominerario, economico e della stima del fabbisogno complessivo dei materiali da estrarre, tratta principalmente i seguenti temi:

- **La localizzazione delle risorse;**
- **La localizzazione dei giacimenti** potenzialmente coltivabili;
- **I principali vincoli** ostativi che possono imporre limitazioni d'uso alle attività estrattive (esempio: i siti di interesse naturalistico di importanza comunitaria);
- **Le prescrizioni e criteri** per l'attuazione del PAERP con specifico riferimento alla formazione dei Piani di Settore "sotto-ordinati".

Il Piano provinciale costituisce pertanto lo strumento di settore del Piano Territoriale di Coordinamento ed elabora gli indirizzi generali contenuti nella pianificazione regionale.

I perimetri degli ambiti delle attività estrattive del piano regionale presenti nel Comune di Gavorrano sono stati oggetto di una revisione puntuale in ragione delle risorse territoriali esistenti. Il PAERP ha costituito di fatto per il settore estrattivo il principale riferimento per la redazione degli strumenti comunali. Il Regolamento Urbanistico del Comune di Gavorrano risulta aggiornato ai contenuti della pianificazione sovraordinata e, in particolare, ha recepito i perimetri degli ambiti di cava elaborati nel piano provinciale.

Il Piano provinciale, tuttora vigente, nell'elaborato C2.2, Catalogo delle attività estrattive, individua nel Comune di Gavorrano le seguenti localizzazioni prescrittive che sono state recepite negli strumenti urbanistici vigenti e che dovranno essere oggetto di trattazione anche nel Piano Operativo e nella variante generale al Piano Strutturale.

Area estrattiva della Vallina.

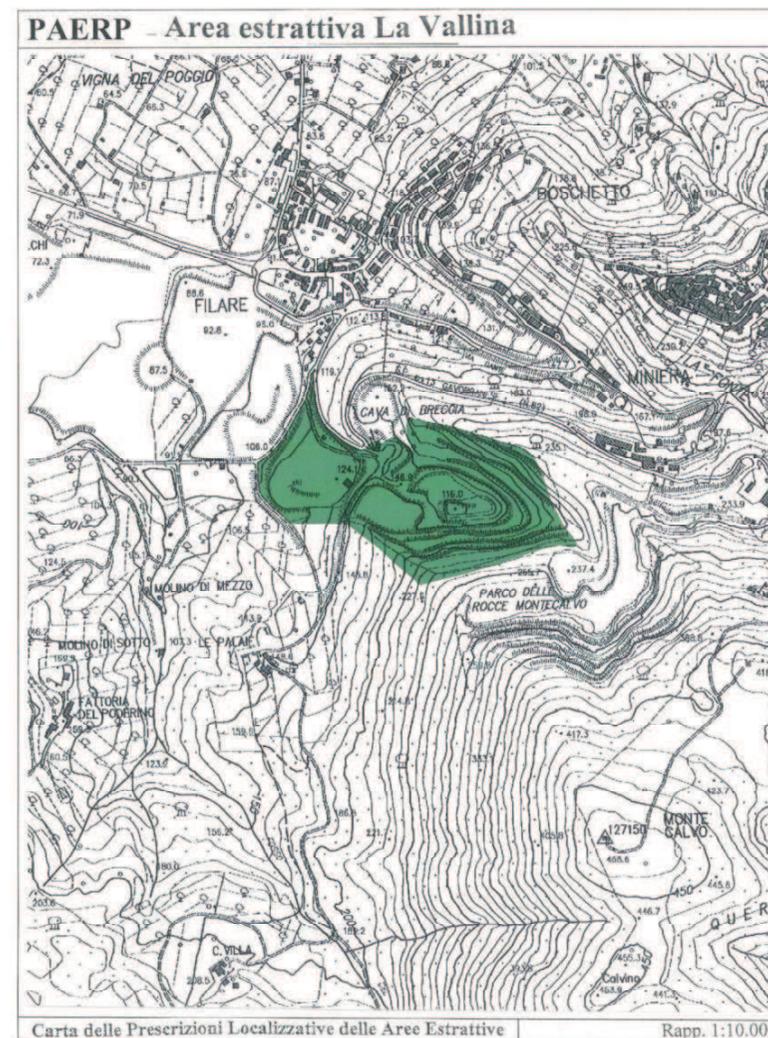
Materiale: calcare ("avicula" – "massiccio")
Superficie: mq 171.362
Riserve: mc 350.000
Produzione: mc 35.000 – autonomia anni dieci (a decorrere dal 2009)

Area estrattiva di Poggio Girotondo (comunemente nota come della Bartolina).

Materiale: Diabase
Superficie: mq 463.772
Riserve: mc 2.000.000
Produzione: mc 150.000 – autonomia anni dieci (a decorrere dal 2009).

Di seguito vengono allegati le schede contenenti le individuazioni cartografiche dei due ambiti estrattivi.

Area estrattiva della Vallina

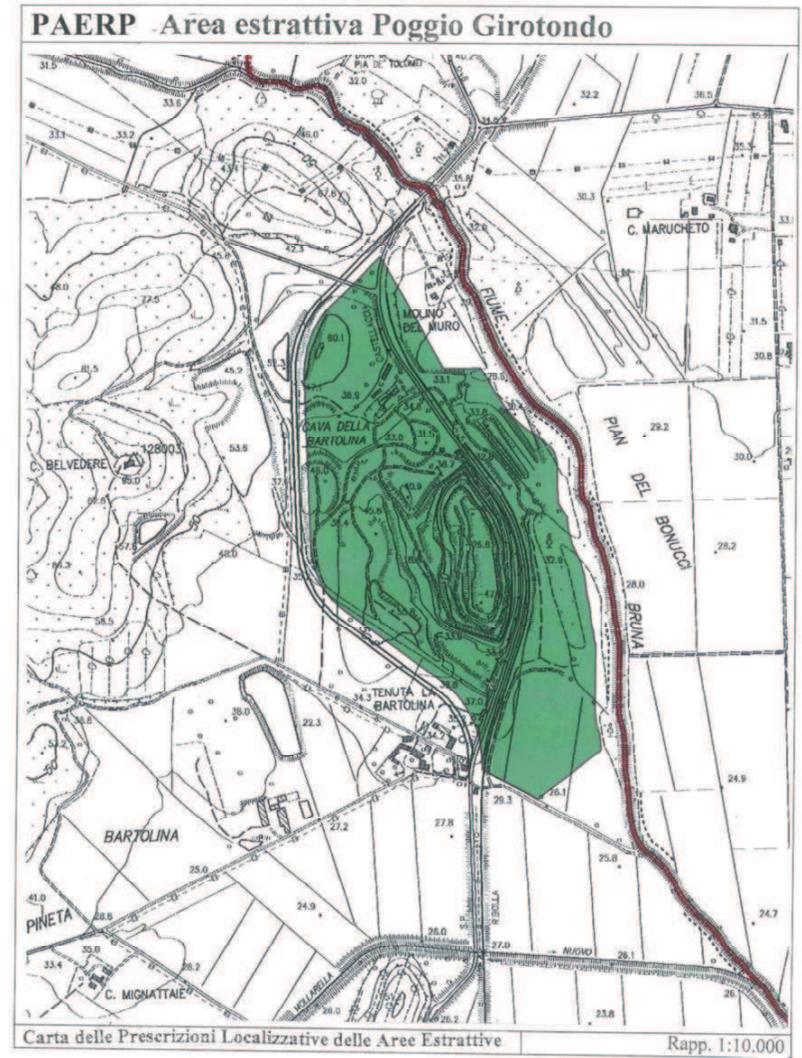


Scheda contenuta nella carta delle prescrizioni localizzative del PAERP



Immagine area dell'ambito estrattivo della Vallina.

Area estrattiva di Poggio Girotondo (della Bartolina).



Scheda contenuta nella carta delle prescrizioni localizzative del PAERP



Immagine area dell'ambito estrattivo di Poggio Girotondo.

3- Gli strumenti urbanistici comunali.

3.1- Il Piano Strutturale.

Il Piano Strutturale del Comune di Gavorrano è stato approvato con Deliberazione C.C. n. 40 del 11/08/2006 in virtù dell'allora vigente L.R. n. 1/2005. Il coordinamento scientifico delle attività di redazione dello strumento venne affidata all'architetto Vezio De Lucia.

Il Piano Strutturale, nell'organizzazione strategica, risente certamente del periodo della sua elaborazione, a cavallo tra la prima e la seconda legge regionale di riforma sul governo del territorio, e comunque presenta un quadro conoscitivo articolato ed un inquadramento dei caratteri territoriali, ambientali e morfologici del territorio comunale puntuale ed approfondito. I dati conoscitivi di supporto al progetto strategico possono, senza ombra di dubbio, costituire ancora oggi il punto di partenza per gli aggiornamenti disciplinari che il Comune intende avviare.

L'organizzazione territoriale del Piano presenta quattro sistemi territoriali definiti per omogeneità dei connotati insediativi e strutturali, a loro volta suddivisi in sottosistemi sui quali vengono impostati sia i caratteri statuari che la componente strategica con le norme di tutela e gli indirizzi sulle trasformazioni ammesse. In forma diversa dal sistema territoriale viene individuato il sistema insediativo attraverso la individuazione di quattro macro aree (ambiti) che si sovrappongono ad ambiti territoriali diversi. All'interno degli ambiti vengono rappresentati i nuclei e le UTOE ai quali sono riferite le strategie del progetto e la massima sostenibilità della capacità insediativa. La struttura riepilogativa è la seguente:

Sistemi territoriali.

- A- sistema della collina boscata:**
 - a1- subsistema "Forconali";
 - a2- subsistema "Monte Calvo – Pozzuoli";
 - a3- subsistema "Poggio Fabbri".
- B- sistema della collina coltivata:**
 - b1- subsistema "Castel di Pietra – Aione";
 - b2- subsistema "Molini Poggio – Ventoso";
 - b3- subsistema "Collina e fondovalle del Bruna".
- C- Sistema della piana coltivata:**
 - c1- subsistema "Il Lupo – Castellaccia";
 - c2- subsistema "Piana di Bagno".

Ambiti insediativi.

- 1- Casteani:**
Territorio aperto.
- 2- Gavorrano Bagno:**
Utoe di Gavorrano;
Utoe di Filare;
Utoe di Bagno di Gavorrano;
Nuclei di Forni, San Giuseppe, La Merlina;

Territorio aperto.

3- Giuncarico:

Utoe di Giuncarico;

Utoe di Grilli;

Nucleo di Castellaccia;

Nucleo di Stazione di Giuncarico.

4- Caldana – Ravi:

Utoe di Caldana;

Utoe di Ravi;

Nucleo di Bivio Ravi, Casettino Dani;

Nucleo di Bivio di Caldana;

Territorio aperto.

Le disposizioni correlate ai sistemi territoriali.

Le norme del Piano Strutturale, al Titolo II, dettano le disposizioni relative al sistema territoriale. Di seguito, per ogni sub-sistema vengono descritti i caratteri statuari e le direttive da osservarsi nello specificare la relativa disciplina negli atti urbanistici, dei progetti di opera pubblica e dei piani di miglioramento agricolo ambientale.

a1- subsistema “Forconali”:

- Zona con prevalente funzione agricola, area marginale ad economia debole.
- Invarianti: E’ classificata invariante strutturale la consistenza dei boschi, ove peraltro, è individuata un’area di rilevante pregio ambientale (ARPA).
- Direttive: Favorire l’affermazione delle latifoglie in caso di compresenza di conifere; assicurare il mantenimento dei boschi valorizzando gli aspetti di possibile fruizione turistica e in genere del tempo libero; inibire la realizzazione di bonifiche agrarie e di laghetti per la pesca sportiva.

a2- subsistema “Montecalvo – Pozzuoli”:

- Zona con prevalente funzione agricola, area marginale ad economia debole.
- Invarianti: Sono considerate invarianti strutturali le porzioni delle colline in cui sono ancora ben visibili e apprezzabili gli interventi di sistemazione agraria, nonché, la consistenza del bosco, che talvolta presenta valori vegetazionali rilevanti (emergenze vegetazionali) e ove, peraltro, è individuata un’area di rilevante pregio ambientale (ARPA).
- Direttive: Assicurare il mantenimento dei terrazzamenti con oliveti tradizionali (in particolare quelli del Poderino e delle pendici di Caldana); valorizzare le porzioni e i punti di maggior valore storico-paesaggistico dei boschi, prevedendo la tutela e la valorizzazione degli alberi monumentali e dei sentieri storici percorsi dai minatori in direzione di Gavorrano e Ravi; favorire la razionale coltivazione dei boschi vocati alla sughera (zona sud Palazzette – Piastrone), incentivando la valorizzazione di questa specie, con particolare riguardo ai versanti di compresenza sughera – castagno e alle situazioni ove è opportuno ridurre le conifere (area lungo la strada Ravi – Gavorrano, area valle di

Gavorrano, località cimitero – La Crocina); vietare la realizzazione di bonifiche agrarie e di laghetti per la pesca sportiva.

a3- subsistema “Poggio Fabbri”:

Il Piano Strutturale, per tale subsistema, prevede le medesime connotazioni, invarianti e direttive del subsistema a1 “Forconali”.

b1- subsistema “Castel di Pietra - Aione”:

- Zona con prevalente funzione agricola ad eccezione di una limitata porzione a esclusiva funzione agricola posta a sud-est del subsistema medesimo. Area ad agricoltura sviluppata estensiva, con isole di agricoltura specializzata (vigneti di recente impianto a grande estensione, allevamento di tacchini).
- Invarianti: La principale invariante strutturale è considerata nell’aspetto del gruppo collinare boscato, che rappresenta un contesto di elevato valore ambientale, ove peraltro è individuata un’area di rilevante pregio ambientale (ARPA).
- Direttive: Impedire la edificazione di strutture che alterino il paesaggio e prevedere, come misure di miglioramento ambientale, la demolizione di edifici non coerenti con l’assetto dell’area, in particolare del silos vicino al podere Serratore; valorizzare i volumi edificati esistenti delle aziende agricole non più utilizzate, incentivandone il recupero ai fini di attività integrative così come definite dalla norma regionale sulle zone agricole e dal piano territoriale di coordinamento della Provincia di Grosseto; relativamente ai boschi favorire l’affermazione delle latifoglie in caso di compresenza di conifere come nel caso delle pinete diffuse nell’area di pregio ambientale di Moscatello, e convertire il ceduo in alto fusto nelle aree vocate dell’area medesima (come ad esempio i versanti nord e est del Poggio Le Marruche); sottoporre a misure di integrale protezione il frassino nell’area di Poggio all’Istrice; consentire l’aumento dell’allevamento di tacchini mediante strutture amovibili affiancate a quelle attuali; tutela il filare a cipressi del Vaticano a Molino della Guida, provvedendo ove necessario alla sostituzione delle piante ammalate; vietare la realizzazione di bonifiche agrarie; consentire la pesca sportiva nei laghetti esistenti.

b2- subsistema “Molini – Poggio Ventoso”:

- Zona con prevalente funzione agricola a eccezione di alcune aree a esclusiva funzione agricole poste a sud-est del subsistema medesimo e in località Poggio Zenone. Area prevalentemente ad agricoltura sviluppata estensiva, ma con presenza di una consistente zona specializzata a coltura di vigneto.
- Invarianti: Sono considerate invarianti strutturali le colline con alternanza di coltivazioni arboree (vigneti e oliveti) e di seminativi, come la collina che corona Potassa, nonché la collina olivata di Giuncarico, sia come valore di per se paesaggisticamente rilevante sia come balcone panoramico verso la sottostante piana; costituiscono, inoltre invariante strutturale gli oliveti terrazzati di Poggio Zenone.
- Direttive: Tutelare gli oliveti storici, come misura di miglioramento ambientale; prevedere misure di miglioramento ambientale, quali la rinaturalizzazione del versante ovest di Poggio Cavallo mediante la sostituzione dei pini con latifoglie nonché la manutenzione dei terrazzamenti e degli olivi di Poggio Zenone; consentire trasformazioni di volumi edilizi esistenti per attività integrative così

come definite dalla norma regionale sulle zone agricole; vietare la realizzazione di bonifiche agrarie; consentire la pesca sportiva nei laghetti esistenti.

b3- subsistema “Collina e fondovalle del Bruna”:

- Zona con esclusiva funzione agricola. Area ad agricoltura sviluppata estensiva caratterizzata dalla permanenza di evidenti tracce della assegnazione ad opera dell’Ente per la riforma della Maremma toscano-laziale.
- Invarianti: Invariante strutturale sono l’assetto idraulico del fondo valle compreso tra Bruna e Carsia e i filari divisorii dei campi.
- Direttive: Tutelare il corso dei fiumi e il tracciato storico del gorello dal Bruna verso il Molino della Guida; consentire le serre permanenti per le coltivazioni ed il vivaismo (in quest’ultimo caso il regolamento urbanistico dovrà dettare prescrizioni al fine di attenuare l’impatto paesaggistico delle strutture); prescrivere che la nuova edificazione di edifici a uso abitativo funzionali alle esigenze di addetti all’agricoltura possa avvenire asservendo superfici fondiari comunque non inferiori a quelle delle unità poderali definite dall’Ente per la riforma della Maremma toscano-laziale e che il progetto di edificazione tenga conto della maglia degli insediamenti risalenti al suddetto intervento di colonizzazione; ammettere che gli esistenti allevamenti intensivi di suini possano essere ampliati non per incrementare l’allevamento ma per realizzare strutture di lavorazione e trasformazione; ammettere la realizzazione di bonifiche agrarie e altresì la pesca sportiva nei laghetti esistenti.

c1- subsistema “Il Lupo – Castellaccia”:

- Zona a esclusiva funzione agricola. Area ad agricoltura intensiva e specializzata.
- Invarianti: Sono considerate invarianti strutturali il caratteristico assetto di pianura solcato dalle strutture idrauliche di bonifica, i corsi d’acqua del Bruna, del Sovata, del Rigo e dei canali afferenti, la presenza di assetti lineari caratteristici.
- Direttive: Garantire la conservazione dei due filari di pini individuati quale emergenze vegetazionali; prevedere la localizzazione, nonché la susseguente realizzazione di centri di servizi per l’agricoltura (strutture per la conservazione delle derrate alimentari, strutture per la riparazione e la vendita di macchine e di attrezzature agricole) e in genere di manufatti edilizi di supporto alle attività agricole di coltivazione, conservazione, trasformazione e vendita dei prodotti; ammettere la realizzazione di serre anche permanenti, sia per le specie erbacee che arboree nonché per il vivaismo (in quest’ultimo caso il regolamento urbanistico dovrà dettare prescrizioni al fine di attenuare l’impatto paesaggistico delle strutture); consentire la risicoltura, il cui eventuale impianto deve rispondere alle norme del piano territoriale di coordinamento della provincia di Grosseto; vietare la realizzazione di laghetti per la pesca sportiva; escludere l’esercizio dell’ospitalità agrituristica mediante ospitalità in spazi aperti.

c2- subsistema “Piana di Bagno”:

- Zona con prevalente funzione agricola. Presenza di aree di influenza urbana ad economia debole.
- Invarianti: Non sono segnalate specifiche invarianti strutturali.
- Direttive: Qualificare il paesaggio evitando il proliferare di piccoli annessi agricoli; incentivare il recupero di edifici agricoli dettando una particolare disciplina per gli interventi ammissibili relativamente ai manufatti per

allevamenti zootecnici dismessi siti in Camporotondo; consentire le serre, anche permanenti (in quest’ultimo caso il regolamento urbanistico dovrà dettare prescrizioni al fine di attenuare l’impatto paesaggistico delle strutture); vietare la realizzazione delle bonifiche agrarie; ammettere la pesca sportiva nei laghetti esistenti; escludere l’esercizio dell’attività agrituristica mediante ospitalità in spazi aperti.

Infine, Il Piano Strutturale, per ogni subsistema prescrive la individuazione delle fasce di rispetto degli insediamenti, nelle quali dovrà essere inibita la edificazione al fine di tutela la percezione visiva dei centri urbani, ed in particolare di quelli antichi di collina.

Le disposizioni correlate agli ambiti insediativi.

Il Piano Strutturale opera, per ognuno dei centri abitati presenti nei quattro ambiti insediativi, la classificazione e la individuazione dei:

- Tessuti storici;
- Tessuti consolidati;
- Aree idonee al completamento urbano.

Le strategie del progetto sono individuate, in forma generale, proprio alla classificazione omogenea dei tessuti edilizi.

Tessuti storici.

Il Piano Strutturale dispone gli indirizzi per la redazione del Regolamento Urbanistico utili a perseguire la conservazione e, ove necessario, il ripristino della morfologia insediativa, nonché a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle singole unità di spazio.

Sono considerate invarianti strutturali:

- Le caratteristiche dell’organizzazione territoriale, della maglia insediativa, dell’impianto fondiario, che conservano i segni delle regole che hanno presieduto alla loro conformazione;
- Le caratteristiche tipologiche e formali delle unità di spazio, intese come unità edilizie e come unità di spazio connesso autonome, che li compongono e che parimenti conservano i segni delle regole che hanno presieduto alla loro conformazione;
- Le caratteristiche morfologiche dei rapporti con il territorio circostante dei tessuti storici, laddove abbiano concorso a preservarne l’identità e la riconoscibilità.

Gli obiettivi strategici del piano possono essere così sintetizzati:

- Perseguire il mantenimento, o il ripristino, dell’utilizzazione abitativa stabile delle unità immobiliari aventi tale riconoscibile originaria utilizzazione;

- Perseguire il mantenimento, o il ripristino, di utilizzazioni connesse a quella abitativa o a essa omologabili (artigianato di produzione di beni per la persona, esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi, attività ricettive, uffici privati, studi professionali, strutture pubbliche di servizio, strutture ricreative e per lo svago) in termini di efficiente equilibrio con la funzione abitativa;
- Perseguire il mantenimento, o il ripristino, di utilizzazioni tradizionali e pregiate, quali l'artigianato di produzione di beni artistici e le attività direzionali;
- Limitare il flusso dei fruitori non abitanti nell'ambito considerato e le concentrazioni di funzioni ed usi del patrimonio edilizio esistente non connesse a quello abitativo stabile.

Relativamente ai tessuti storici il Regolamento Urbanistico dovrà definire una disciplina volta a:

- Tutelare le coperture, nella misura in cui concorrono a definire l'identità dell'immagine urbana;
- Prescrivere la conservazione delle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, della maglia insediativa, dell'impianto fondiario, mediante la manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo degli elementi fisici in cui, e per quanto, esse siano riconoscibili e significative, limitando il ricorso alla ristrutturazione edilizia agli immobili altrimenti non recuperabili;
- Prescrivere, ove possibile, il ripristino delle predette caratteristiche mediante trasformazione degli elementi fisici in cui, e per quanto, esse siano alterate, facendo riferimento a cartografie storiche, o ad altre idonee documentazioni storiche e iconografiche, ovvero a elementi o tracce superstiti degli assetti originari.

Tessuti consolidati.

Il Piano Strutturale dispone l'obiettivo generale del recupero dei tessuti consolidati attraverso l'ammissibilità complessiva degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, dalla manutenzione sino alla sostituzione edilizia con limitati ampliamenti volumetrici. Viene demandato al Regolamento Urbanistico la possibilità di previsioni edificatorie nei lotti liberi dei tessuti consolidati.

Gli obiettivi definiti dal Piano sono i seguenti:

- Tendere alla riqualificazione, e in qualche caso alla delocalizzazione, delle aree critiche e al recupero dei grandi involucri edilizi inutilizzati;
- Garantire la sostenibilità delle infrastrutture e degli standards e incentivare la riqualificazione ambientale e infrastrutturale nei limitati interventi di nuova edificazione;
- Riqualificare le aree di margine interessate dal proliferare di manufatti in materiale precario.

Per le invarianti strutturali dei tessuti consolidati e per gli indirizzi puntuali, il PS, rinvia a quelli delineati per le UTOE e i nuclei insediativi che, nel presente documento, sono elencati di seguito.

Aree idonee al completamento.

Il Piano Strutturale definisce i caratteri generali delle aree idonee al completamento urbano attraverso la individuazione delle UTOE e rinvia al Regolamento Urbanistico la individuazione di quali parti siano da destinare all'urbanizzazione e all'edificazione stabilendo, comunque, che esse non possano superare il limite massimo di sessanta ettari. Viene espressamente sancito dal PS che le trasformazioni di nuovo impianto urbanizzativo ed edificatorio siano omogeneamente disciplinate attraverso piani attuativi o progetti unitari di opere pubbliche.

La trasformabilità delle aree idonee al completamento urbano viene condizionata da una serie di fattori che ne determinano, in forma graduale, la loro vocazione all'edificazione. Il PS stabilisce che siano da ritenere prioritariamente indicate alla trasformazione quelle nelle quali risultino già presenti tracce di viabilità, acquedotto, fognatura e metanodotto. Individua in quelle interessate dalla pericolosità idraulica e geologica, dall'essere state percorse da fuochi, soggette a fenomeni di rischio elettromagnetico e dalla vulnerabilità della falda quelle da escludere dalle previsioni di interventi di nuova edificazione.

Questa breve sintesi descrittiva del Piano Strutturale viene conclusa con la elencazione dei caratteri identificativi e degli indirizzi specifici ad ogni centro abitato presente nel territorio di Gavorrano, tesi a promuovere lo sviluppo qualitativo degli ambiti insediativi.

UTOE di Gavorrano.

Invarianti:

- La percezione visiva del centro storico;
 - I coni di visuale da e verso l'unità territoriale organica elementare;
 - Il mosaico delle aree a verde ed edificate all'interno dei tessuti consolidati;
 - La rete dei percorsi pedonali perpendicolari alla viabilità principale.
- Orientamenti programmatici ed obiettivi specifici per i tessuti consolidati:
- Mantenere lo specifico mosaico di aree verdi e aree edificate;
 - Riqualificare la viabilità pedonale di controcinale;
 - Riqualificazione delle aree critiche individuate dal PS;
 - Recupero dei grandi involucri edilizi sottoutilizzati;
 - Opere di riqualificazione e messa in sicurezza nel parco delle rocce (parco archeologico minerario);
 - Divieto di nuova edificazione nel campeggio della Finoria oltre quella ammessa dalle disposizioni normative regionali.

Orientamenti programmatici ed obiettivi specifici per le aree idonee al completamento urbano:

- Realizzazione di una nuova passeggiata belvedere e spazi di sosta dal parcheggio del teatro delle rocce sino al centro storico;
- Divieto di nuovi interventi edilizi nelle aree ricomprese tra l'ingresso del parco delle rocce (parco archeologico minerario) ed il centro storico;
- Le trasformazioni urbanistiche delle aree sottostanti le scuole sono subordinate alla risoluzione delle possibilità di accesso carrabile;
- Riqualificazione dell'area critica del cantiere comunale attraverso la sua delocalizzazione e la realizzazione di una nuova quinta architettonica;
- Le trasformazioni sulla collina verso la Finoria sono subordinate ad un corretto inserimento paesistico anche rispetto ai criteri insediativi, localizzativi, tipologico formali e dimensionali;

- Gli interventi di adeguamento di strutture ed infrastrutture esistenti, qualora comportino la riduzione di aree boscate dovranno prevedere compensazioni ai sensi della L.R. n. 39/2000 e fermo restando quanto previsto dal PTC della Provincia di Grosseto;

UTOE di Filare.

Invarianti:

- I tessuti di origine mineraria, in quanto valore storico, architettonico e socio-testimoniale;
- Il binocolo visivo verso il centro storico di Gavorrano;

Orientamenti programmatici ed obiettivi specifici per i tessuti storici:

- Riqualificazione a fini museali e di ricezione dei volumi ex minerari;
- Interventi di riqualificazione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- Contrastare l'possibile formazione di una zona monofunzionale di tipo residenziale e promozione di attività produttive e turistiche;

Orientamenti programmatici ed obiettivi specifici per i tessuti consolidati:

- Verifica della sostenibilità degli interventi di nuova edificazione rispetto alle infrastrutture e agli standards urbanistici esistenti;
- Riqualificazione delle aree di margine;

Orientamenti programmatici ed obiettivi specifici per le aree idonee al completamento urbano:

- La nuova edificazione deve essere funzionale all'alleggerimento del traffico veicolare lungo la via Ariosto e la via Tasso;
- Per il riequilibrio del tessuto storico può essere impegnata, in parte, la località "Le Valli" riservando un'area compatta a verze;

UTOE di Bagno di Gavorrano.

Invarianti:

- Il rapporto tra edificato e spazi pubblici all'interno del tessuto storico;
- Le infrastrutture di regimazione delle acque superficiali.

Orientamenti programmatici ed obiettivi specifici per i tessuti storici:

- Conservazione degli aspetti identitari degli edifici di inizio secolo anche attraverso la riqualificazione degli spazi pubblici;

Orientamenti programmatici ed obiettivi specifici per i tessuti consolidati:

- Verifica della sostenibilità degli interventi di nuova edificazione rispetto alle infrastrutture e agli standards urbanistici esistenti;
- Delocalizzazione dell'impianto di distribuzione carburanti.

Orientamenti programmatici ed obiettivi specifici per le aree idonee al completamento urbano:

- Riqualificazione dei margini urbani anche attraverso la realizzazione di piste ciclopedonali;
- Previsione di un centro termale condizionato allo sfruttamento delle acque calde di miniera;
- Riqualificazione del vuoto urbano di via Cervi;
- L'area idonea al completamento urbano posta a nord dell'attuale stadio comunale e a nord della piscina non potrà essere destinata ad altra funzione se non a quella di ospitare nuovi impianti sportivi, l'ampliamento di quelli esistenti o la realizzazione di spazi ed attrezzature pubbliche.

Nucleo di Forni, San Giuseppe, La Merlina.

Invarianti:

- L'insieme delle infrastrutture per la regimazione delle acque.

Orientamenti programmatici ed obiettivi specifici per i tessuti consolidati:

- Riqualificazione delle aree pubbliche all'interno della zona produttiva;
- Riqualificazione dei margini dell'abitato di Forni;
- Sistemazione delle aree critiche individuate dal PS oppure delocalizzazione delle attività non compatibili.
- Orientamenti programmatici ed obiettivi specifici per le aree idonee al completamento urbano:
- Definizione della configurazione fisica del margine tra edificio e campagna;
- Nelle zone produttive rapporti di copertura non inferiori al 50%;
- Realizzazione di una idonea fascia a verde tra l'insediamento produttivo e la strada provinciale "Vecchia Aurelia".

Nucleo di Potassa.

Orientamenti programmatici ed obiettivi specifici per i tessuti consolidati:

- Riqualificazione dell'area critica tra la ferrovia e la variante Aurelia;
- ##### Orientamenti programmatici ed obiettivi specifici per le aree idonee al completamento urbano:
- Il recupero dell'area critica dell'ex consorzio agrario attraverso la previsione di spazi pubblici ed infrastrutture dimensionati e pertinenti all'intero nucleo insediativo e quindi non limitati al solo incremento del peso urbanistico indotto dalla trasformazione.

UTOE di Giuncarico.

Invarianti:

- La percezione visiva del centro storico;
- I coni di visuale da e verso l'unità territoriale organica elementare;
- Il crinale della collina, spartiacque tra la valle del torrente Sovata e del torrente Rigo.

Orientamenti programmatici ed obiettivi specifici per i tessuti storici:

- Recupero degli immobili anche a fini turistico-ricettivi.

Orientamenti programmatici ed obiettivi specifici per i tessuti consolidati:

- Ogni aumento di carico urbanistico è subordinato alla verifica della dotazione di standards e alla risoluzione dell'accessibilità delle aree.

Orientamenti programmatici ed obiettivi specifici per le aree idonee al completamento urbano:

- I nuovi insediamenti sono finalizzati anche alla realizzazione di una nuova viabilità di accesso utile a sgravare il traffico di attraversamento del centro storico;
- Nella zona posta a nord-est in direzione della Stazione di Giuncarico costituire un'area di rispetto assoluto dei tessuti storici e degli oliveti. Tale fascia da riservare a verde e all'infrastruttura di collegamento con la parte alta dell'abitato si attesta tra l'attuale parco pubblico e la quota 180 sul livello del mare;
- Salvaguardare i crinali in modo da non compromettere la linea dell'orizzonte esistente;
- L'organizzazione plano-altimetrica degli edifici non deve compromettere la percezione visiva della collina e dell'edificato storico;

- L'area idonea al completamento urbano ad ovest della zona Peep potrà essere interessata esclusivamente dalla realizzazione di impianti sportivi senza la possibilità di prevedere volumetrie a servizio degli stessi.

UTOE di Grilli.

Invarianti:

- La ciminiera dell'ex fornace;
- Le infrastrutture per la regimazione delle acque superficiali.

Orientamenti programmatici ed obiettivi specifici i tessuti consolidati:

- Evitare l'edificazione lungo l'asse dell'Aurelia;
- Incrementare la dotazione di parcheggi;
- Prevedere una netta separazione tra il sistema insediativo e la campagna.

Nucleo della Stazione di Giuncarico.

Orientamenti programmatici ed obiettivi specifici per i tessuti storici:

- Riqualificazione dell'edificio della stazione e sua eventuale riconduzione a nuovo uso.

Nucleo della Castellaccia.

Invarianti:

- Il parco di lecci tra la strada provinciale e la ferrovia;
- La percezione visiva della collina di Poggio Zenone;
- Le infrastrutture di regimazione delle acque superficiali.

Orientamenti programmatici ed obiettivi specifici per i tessuti storici:

- Riqualificazione al fine di separare, anche visivamente, il nucleo storico dall'immobile adibito alla conservazione dei prodotti-ortofrutticoli.

Orientamenti programmatici ed obiettivi specifici per le aree idonee al completamento urbano:

- Realizzazione di un filtro verde tra gli eventuali nuovi edifici e la strada provinciale.

UTOE di Caldana.

Invarianti:

- Le pendici verdi attorno al nucleo storico originario;
- La morfologia insediativa lineare;
- La percezione visiva del tessuto storico;
- I binocoli visivi da e verso l'unità territoriale organica elementare;
- Le caratteristiche naturali delle cave di marmo.

Orientamenti programmatici ed obiettivi specifici per i tessuti consolidati:

- Riqualificare le aree critiche presenti;
- Incremento della dotazione di parcheggi;
- La nuova edificazione non deve compromettere la percezione visiva del centro storico, sia in ordine all'altezza degli edifici e sia in relazione all'uso di materiali e tipologie;

Orientamenti programmatici ed obiettivi specifici per le aree idonee al completamento urbano:

- La nuova edificazione non deve compromettere la qualità dell'insediamento esistente;
- La nuova edificazione è subordinata ad uno studio sulla accessibilità;

- I criteri insediativi e l'altezza degli edifici devono essere indicati in base ad una verifica di inserimento paesaggistico.

UTOE di Ravi.

Invarianti:

- I tessuti di origine mineraria, in quanto di valore storico, architettonico e socio-testimoniale;
- I binocoli visivi da e verso l'unità territoriale organica elementare;

Orientamenti programmatici ed obiettivi specifici per i tessuti storici:

- Riqualificazione a fini museali e residenziali dei compendi minerari.
- Orientamenti programmatici ed obiettivi specifici per le aree idonee al completamento urbano:

- L'organizzazione plano-altimetrica degli edifici non deve compromettere la percezione visiva della collina e dell'edificato storico;
- I criteri insediativi sono dettati dalla particolare configurazione morfologica dei luoghi.

Nucleo di Bivio di Ravi.

Invarianti:

- Il tessuto storico intorno agli edifici del "Nuovo Inguaradio";
- Le infrastrutture di regimazione delle acque superficiali.

Orientamenti programmatici ed obiettivi specifici per i tessuti consolidati:

- Eventuali nuovi interventi in lotti liberi sono ammissibili solo nel nucleo a nord;
- Ogni aumento di carico urbanistico è condizionato dalla sussistenza dell'accessibilità dalla rete stradale locale.

Orientamenti programmatici ed obiettivi specifici per le aree idonee al completamento urbano:

- Ogni aumento di carico urbanistico è condizionato dalla sussistenza dell'accessibilità dalla rete stradale locale;
- Gli interventi di trasformazione eventuali previsti nell'area idonea al completamento urbano individuata a est rispetto alla strada provinciale "Vecchia Aurelia", prospiciente all'eventuale parco pubblico, non potranno prevedere nuova edificazione in aderenza o in prossimità dell'asse viario provinciale ma si dovranno attestare, per quanto possibile, al margine opposto di detto asse;

Nucleo insediativo di Bivio di Caldana.

Invarianti:

- Le infrastrutture di regimazione delle acque superficiali.

Orientamenti programmatici ed obiettivi specifici per i tessuti consolidati:

- Gli interventi di trasformazione devono tendere a una riorganizzazione complessiva della zona produttiva;
- E' prioritaria la riqualificazione delle aree critiche e delle aree a confine con la viabilità principale;

Orientamenti programmatici ed obiettivi specifici per le aree idonee al completamento urbano:

- Gli interventi di trasformazione sono assoggettati, di norma, alla redazione di piani attuativi;
- Definizione della configurazione fisica del margine tra edificato e campagna;
- I rapporti di copertura non devono essere inferiori al 50% della superficie dei lotti;

- Tra la nuova edificazione e la viabilità principale deve essere prevista una congrua fascia a verde come filtro paesaggistico.

Il PS, infine, prescrive che in ogni UTOE ed in ogni Nucleo del territorio comunale, ai fini della tutela dei boschi urbani, è vietata ogni attività non compatibile con la struttura forestale di dette aree.

3.2- Il Regolamento Urbanistico Comunale.

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Gavorrano è stato definitivamente approvato con Deliberazione C.C. n. 10 del 22/04/2009 e quindi ben prima del riordino sulle politiche urbanistiche operato con la L.R. n. 65/2014. Esso si presuppone di attuare le strategie del PS individuando nella **difesa dei centri collinare la politica preminente per garantire lo sviluppo del territorio** e, in conseguenza di ciò, la redistribuzione dei pesi insediativi residenziali è ritenuto essere lo strumento essenziale per garantire il raggiungimento dell'obiettivo.

Le scelte per lo sviluppo sono articolate in due "blocchi" di previsioni:

- **I tessuti edilizi esistenti.** L'analisi della struttura fisica, sociale e funzionale delle diverse porzioni di città permette l'identificazione di zone omogenee per morfologia o funzione prevalente. L'individuazione puntuale degli interventi ammissibili è costituita da una normativa urbanistica di diretta attuazione, sia nel tessuto storico e sia nelle parti consolidate;
- **Le aree di trasformazione.** Le regole per la trasformazione delle aree strategiche e di quelle di nuovo impianto, sia per quanto riguarda le quantità, sia per quanto concerne le funzioni, sono consentite in specifiche schede di progetto. La loro attuazione è subordinata alla attuazione di un piano attuativo o di un progetto unitario di opera pubblica,

In questo quadro la disciplina del patrimonio edilizio esistente assume un'importanza centrale nelle scelte per il Regolamento Urbanistico. D'altra parte, la riqualificazione della città esistente è senz'altro la condizione principale per ogni politica di rafforzamento dei centri collinari. Sono infatti questi i luoghi dove si concentra il patrimonio storico architettonico, al quale è demandato, insieme alla qualità paesaggistica e agronomica del territorio aperto, un ruolo primario nel rilancio, anche turistico, dell'economia locale.

Nel RU i tessuti sono stati normati attraverso la preventiva schedatura di edificio per edificio. Questo rilevante patrimonio di dati sarà utilissimo anche per la redazione del Piano Operativo.

Anche le parti urbane non comprese nei tessuti storici risultano assoggettate a una disciplina urbanistica di dettaglio, tesa a governare puntualmente i lotti liberi, gli ampliamenti, le sopraelevazioni, e tutte le trasformazioni fisiche e funzionali utili al miglioramento complessivo dei centri esistenti. Nel RU viene più volte ribadito che i centri storici collinari, oltre alla riqualificazione dell'esistente, hanno bisogno per il loro rilancio di un deciso ampliamento dell'offerta di spazio per funzioni residenziali, ma anche per attività di commerciali, di servizio e turistiche. L'obiettivo generale del riequilibrio dei pesi insediativi tra i centri di pianura e quelli collinari si fonda, infatti, proprio sulla necessità di spostare questo genere di attività verso i centri antichi di Gavorrano, Caldana, Ravi e Giuncarico.

Il primo Regolamento Urbanistico nasce con l'ambizione di costituire un tassello fondamentale della politica urbanistica a sostegno dell'entroterra collinare. Si presuppone di invertire la tendenza d'uso dei suoli tra i centri di pianura e quelli di collina attraverso le seguenti principali azioni:

- Destinando le nuove previsioni di insediamento prevalentemente ai centri collinari (compatibilmente con i residui del precedente PRG) e definendo meglio, con le addizioni urbane il rapporto con il territorio agricolo;
- Proseguendo nella riqualificazione degli spazi pubblici e impostando una politica dei servizi;
- Favorendo le trasformazioni edilizie volte alla residenza permanente;
- Individuando in ogni centro collinare spazi e forme specifiche per funzioni di eccellenza, in primo luogo turistiche.

Le scelte compiute dal RU sono ben riassumibili attraverso la distribuzione dei pesi insediativi tra i vari centri che compongono il sistema insediativo del territorio del Comune di Gavorrano. E' evidente l'obiettivo del riequilibrio tra gli abitati di fondovalle e quelli di "cresta".

La distribuzione dei pesi insediativi del Regolamento Urbanistico.

Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico si fonda su tre obiettivi:

- Il rafforzamento dei centri collinari;
- L'attuazione del PS attraverso diversi Regolamenti;
- La prioritaria ricerca di risoluzione alle aree critiche.

E' ben evidente l'investimento non secondario che l'Amministrazione Comunale fece a suo tempo con l'approvazione del primo Regolamento Urbanistico. Essa si presupponeva di mettere a disposizione della comunità locale, degli operatori economici e di ogni soggetto interessato uno strumento in grado di fornire occasioni di trasformazioni del territorio utili a dare avvio a un favorevole processo economico complessivo e duraturo.

Dal monitoraggio emerge con nettezza che l'intento non ha avuto gli esiti sperati. I risultati sono esposti al successivo capitolo 4 che insieme all'Allegato al presente documento forniscono il quadro generale sullo stato di attuazione delle previsioni del RU.

Nelle allegate tabelle viene formulato il riepilogo delle previsioni quantitative operate con il primo Regolamento Urbanistico ed anche la percentuale rispetto alla capacità insediativa complessiva del Piano Strutturale.

Esse sono distinte per le seguenti attività:

- Destinazione residenziale (numero di alloggi);
- Attività turistiche (numero di posti letto);
- Attività produttive (mq di SLP, oggi SUL).

Dimensionamento residenziale del RU

(in numero di alloggi).

Ambito insediativo	UTOE e nuclei	Capacità max PS	Regolamento Urbanistico	
			n. alloggi	n. saldo - %
1 Casteani	Territorio aperto	20	-	20 - 100
	Totale ambito	20	-	20 - 100
2 Gavorrano - Bagno	Gavorrano	170	117	53 - 31,2
	Filare	155	106	49 - 31,6
	Bagno	240	173	67 - 27,9
	Forni		-	
	Potassa	85	65	20 - 23,5
	Territorio aperto		-	
	Totale ambito	650	461	189 - 29,1
3 Giuncarico	Giuncarico	85	69	16 - 18,8
	Grilli	65	63	2 - 3,1
	Castellaccia		3	
	St. di Giuncarico	20		17 - 85,0
	Territorio aperto			
	Totale ambito	170	135	20,6
4 Caldana - Ravi	Caldana	100	78	22 - 22,0
	Ravi	50	34	16 - 32,0
	Bivio di Ravi		53	
	Bivio di Caldana	60		7 - 11,7
	Territorio aperto			
	Totale ambito	210	165	45 - 21,4

A fronte di una capacità massima insediabile del PS determinata in 1.050 alloggi, il primo Regolamento Urbanistico contiene previsioni per 761 nuovi alloggi, pari al 72,5% della disponibilità complessiva.

Dimensionamento attività turistiche del RU

(in numero di posti letto)

Ambito insediativo	Piano Strutturale			Regolamento Urbanistico		
	sistema insediativo	territorio rurale		sistema insediativo	territorio rurale	
		residui	alberghi rurali		residui	alberghi rurali
1- Casteani	-	-	250	-	-	108
2- Gavorrano Bagno	300	750		275	750	-
3- Giuncarico	100	-		50	-	52
4- Caldana Ravi	100	-		95	-	50
Totale	500	750	250	420	750	210

A fronte di una capacità massima insediabile del PS determinata in 1.500 posti letto, dei quali 750 confermati dal previgente PRG, il primo Regolamento Urbanistico contiene previsioni per 1.380 posti letto, pari al 92% della disponibilità complessiva.

Dimensionamento attività produttive del RU

(in mq di SUL).

Ambito insediativo	UTOE e nuclei	Capacità max PS	Regolamento Urbanistico	
			mq SUL	n. saldo - %
1 Casteani	Territorio aperto	-	-	-
	Totale ambito	-	-	-
2 Gavorrano - Bagno	Gavorrano	6.000	-	3.550 – 59,2
	Filare		-	
	Bagno		2.450	
	Forni	10.000	2.800	2.800 – 28,0
	Potassa		550	
	La Merlina		3.850	
Totale ambito	16.000	9.650	6.350 – 39,7	
3 Giuncarico	Giuncarico	1.000	-	1.000 – 100
	Grilli	-	-	-
	Castellaccia	1.000	-	1.000 – 100
	St. di Giuncarico	-	-	-
	Totale ambito	2.000	-	2.000 – 100
4 Caldana - Ravi	Caldana	2.000	280	1.120 – 56,0
	Ravi	-	600	-
	Bivio di Ravi	25.000	450	8.250 – 33,0
	Bivio di Caldana		16.300	
	Totale ambito	27.000	17.630	9.370 – 34,7

A fronte di una capacità massima insediabile del PS determinata in mq 45.000 di SUL, il primo Regolamento Urbanistico contiene previsioni per mq 27.280 di nuove superfici destinate alle attività produttive, pari al 60,6% della disponibilità complessiva.

3.3- La variante di semplificazione del Regolamento Urbanistico Comunale.

Con Deliberazione di C.C. n. 33 del 31/07/2017 il Comune di Gavorrano, in attesa della formazione del nuovo Piano Operativo ha approvato una variante al Regolamento Urbanistico, le cui previsioni di trasformazione ricordiamo essere decadute nel 2014, utile a semplificare il quadro normativo per la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

La variante non ha modificato in alcun modo il dimensionamento del Piano Strutturale e del regolamento Urbanistico, né ha inciso sui perimetri e le zonizzazioni di detti strumenti. Oltre agli adeguamenti alla disciplina regionale introdotta con il Regolamento approvato con D.P.G.R. n. 64/R/2013, ed in particolare all'adeguamento della definizione degli interventi edilizi, la variante persegue i seguenti obiettivi:

a) Adeguare lo strumento alla disciplina nazionale e regionale in materia di procedimenti per gli atti abilitativi alle trasformazioni edilizie ed urbanistiche.

La variante elimina tutti i riferimenti agli atti abilitativi superati e/o modificati con le sopravvenute normative nazionali e regionali. In particolar modo sono stati cassati tutti i riferimenti alla Denuncia di Inizio Attività, sostituita dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

b) Incrementare ed incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente a fini abitativi, sia con destinazione rurale e civile, diminuendo la superficie minima degli alloggi.

Sulla scorta dell'applicazione quinquennale del primo Regolamento Urbanistico, anche nei tessuti consolidati all'interno del sistema insediativo, è stato appurato che il recupero del patrimonio edilizio esistente è stato ostacolato dalla richiesta di superfici minime troppo elevate. La variante riduce la dimensione minima dell'alloggio portandola da 60 a 50 mq di SUL.

c) Adeguare la disciplina del Regolamento Urbanistico alla normativa regionale in materia di frazionamento dei fondi agricoli.

Sono stati eliminati i vincoli al trasferimento della proprietà non più contemplati dalle norme regionali.

d) Rivedere le prescrizioni in ordine alle tecniche costruttive, nel recupero del patrimonio edilizio storico-architettonico rurale.

Il patrimonio edilizio presente nel territorio rurale e classificato dal RU con valenza storico-architettonica, pur mantenendo il rango di invariante strutturale del PS, viene disciplinato in modo meno rigido, in particolare per ciò che riguarda la sistemazione delle pertinenze esterne.

e) All'interno dei tessuti consolidati incentivare gli interventi di densificazione e ricucitura.

La variante provvede al riconoscimento di alcune tipologie di manufatti che per le loro caratteristiche non devono sottostare al rispetto della distanza minima dai confini e dai fabbricati limitrofi. Viene incrementato il rapporto massimo di copertura dei lotti, fermo restando il rispetto dei rapporti delle superfici filtranti. E' stata variata la percentuale degli ampliamenti volumetrici una tantum, dal 15% al 20% nel tessuto a media densità residenziale (tipo B1) e dal 10 al 15% in quello ad alta densità (tipo B2). E' stata incrementata la possibilità di realizzare nuovi alloggi diminuendo il limite minimo della superficie del "lotto autonomo" che diviene di 300 mq nei tessuti consolidati di tipo B1 e di 350 mq in quelli di

tipo B2.

f) Promuovere l'uso delle energie rinnovabili.

Nel rispetto delle invariante del Piano Strutturale sono state semplificate le norme per l'installazione di pannelli fotovoltaici sui pergolati e sulle tettoie.

g) Favorire il recupero degli edifici nei tessuti storici e il mantenimento dei servizi.

La superficie minima degli alloggi nei tessuti storici è stata portata a mq 40 di SUL. Nei cambi di destinazione d'uso del patrimonio edilizio agricolo la superficie minima per gli alloggi è stata diminuita da 60 mq a 50 mq di SUL. E' stata introdotta l'opportunità di installare strutture temporanee a servizio delle attività di ristorazione e di pubblico esercizio.

La variante, negli intenti dell'Amministrazione Comunale, deve servire ad agevolare una ripresa degli interventi edilizi più minuti, nelle more della più generale revisione degli strumenti urbanistici.

4- Lo stato di attuazione del primo Regolamento Urbanistico.

4.1- Il monitoraggio dell'attività edilizia.

Precedentemente all'avvio del procedimento per la formazione del nuovo Piano Operativo e della contestuale Variante generale al Piano Strutturale il Comune di Gavorrano ha svolto l'attività di monitoraggio sullo stato di attuazione delle previsioni urbanistiche vigenti nel Regolamento Urbanistico. In questa parte del presente documento vengono riportati i dati e le analisi contenute nella Relazione di monitoraggio che è stata approvata con Deliberazione della G.C. n. 103 del 21/09/2015 . **L'attività di monitoraggio è stata svolta per il quinquennio 2009/2014**, periodo di vigenza degli interventi di trasformazione contenuti del Regolamento Urbanistico. Nelle fasi di aggiornamento del quadro conoscitivo conseguenti al procedimento di formazione dei nuovi atti di governo del territorio comunali, gli uffici comunali provvederanno ad aggiornare i dati anche agli anni 2015, 2016 e 2017.

La metodologia adottata nello svolgimento del monitoraggio è stata quella di distinguere le domande di permesso a costruire dalle DIA/SCIA. Le prime rappresentano le trasformazioni edilizie più consistenti, quelle in grado di testimoniare le caratteristiche e lo stato di vitalità del settore. Le DIA/SCIA documentano, viceversa, gli interventi edilizi minori fondati essenzialmente sulla manutenzione degli organismi edilizi e degli immobili esistenti.

Per le pratiche di permesso a costruire sono state registrate:

- Il numero delle istanze;
- La suddivisione della localizzazione tra il sistema insediativo ed il sistema ambientale;
- La suddivisione tra le nuove costruzioni e gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente;
- Le destinazioni d'uso interessate dagli interventi edilizi.

Tra le domande di permesso a costruire riguardanti il patrimonio edilizio esistente è stato catalogato anche il numero delle pratiche riferite ai cosiddetti "accertamenti di conformità". Quelle cioè che costituiscono una sorta di sanatoria utile a legittimare interventi eseguiti in difformità ai titoli edilizi originali. Come è possibile vedere dai dati riportati di seguito il loro numero, in ognuno degli anni oggetto del monitoraggio, non è esiguo.

Il quadro complessivo che esce dall'attività di monitoraggio ci consente di poter dire che anche le istanze dei permessi a costruire quasi sempre sono riferite a interventi edilizi di modesta entità e con **effetti di trasformazione del territorio pressochè trascurabili**. Poche e di dimensioni contenute sono le nuove costruzioni. Gli interventi riguardanti la destinazione produttiva, commerciale e turistica sono pochissimi e senza alcun rilievo particolare.

Il numero degli interventi è per lo più equamente distribuito tra i centri abitati ed il territorio agricolo, ed infatti una discreta percentuale dei permessi a costruire rilasciati interessa le funzioni connesse con il mondo rurale e le produzioni agricole.

Nello specifico vengono registrati i seguenti dati:

N. richieste permessi a costruire anni 2009 – 2014: 504

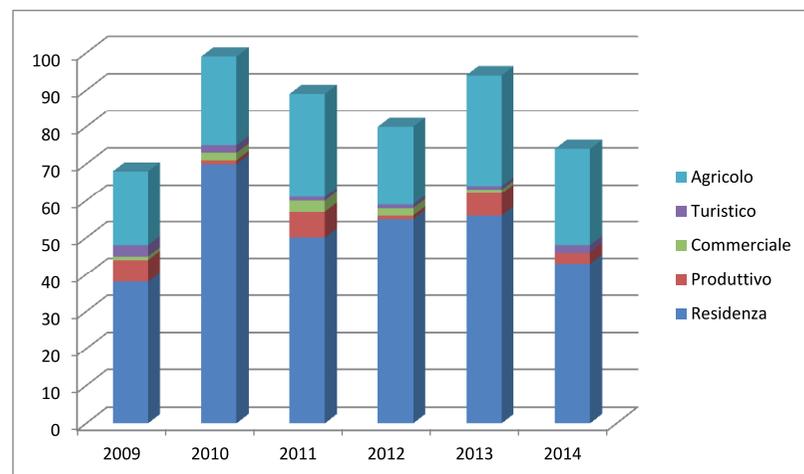
Sistema insediativo: 228

Sistema ambientale: 276

La suddivisione per destinazione d'uso risulta così articolata:

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Totale
Residenziale	38	70	50	55	56	43	312
Produttivo	6	1	7	1	6	3	24
Commerciale	1	2	3	2	1	0	9
Turistico	3	2	1	1	1	2	10
Agricolo	20	24	28	21	30	26	149

Come è possibile vedere anche dalla graficizzazione dei dati, oltre il 90% delle richieste dei permessi a costruire interessano le funzioni residenziali ed agricole. E' la testimonianza della irrilevanza, sotto il profilo delle trasformazioni edilizie, delle attività urbane legate al commercio e all'artigianato.



Di seguito vengono riportati i risultati del monitoraggio dell'attività edilizia condotta sulle domande dei permessi a costruire per ogni anno dell'arco temporale di validità del primo Regolamento Urbanistico.

Anno 2009.

N. richieste 68

Sistema insediativo n. 34

Sistema ambientale n. 34

Nuove costruzioni 10

Sistema insediativo n. 9

Sistema ambientale n. 1

Interventi sul PEE 58 (dei quali n. 23 accertamenti di conformità)

Sistema insediativo n. 25

Sistema ambientale n. 33

Nuove costruzioni – destinazioni d'uso

Residenziale 9

Procedimento concluso: 1

– Realizzazione opere di urbanizzazione primaria lottizzazione Il Cavallinone.

Produttivo 1

Nessun procedimento concluso

Commerciale -

Turistico -

Agricolo -

Interventi sul PEE – destinazioni d'uso

Residenziale 29

Produttivo 5

Commerciale 1

Turistico 3

Agricolo 20

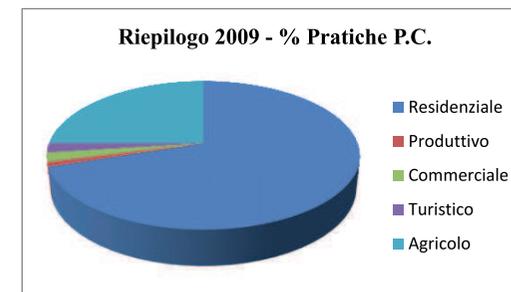
Residenziale 38 (56%)

Produttivo 6 (9%)

Commerciale 1 (1%)

Turistico 3 (4%)

Agricolo 20 (30%)



Anno 2010.

N. richieste 99
Sistema insediativo n. 42
Sistema ambientale n. 57

Nuove costruzioni 12
Sistema insediativo n. 4
Sistema ambientale n. 8

Interventi sul PEE 87 (dei quali n. 26 accertamenti di conformità)
Sistema insediativo n. 38
Sistema ambientale n. 49

Nuove costruzioni – destinazioni d'uso

Residenziale 3
Procedimento concluso: 3

- Realizzazione di villetta monofamiliare in Bagno di Gavorrano, via Tarantelli.
- Realizzazione di edificio unifamiliare lottizzazione Il Cavallinone.
- Realizzazione edificio unifamiliare località Pian dei Castagni.

Produttivo 1
Nessun procedimento concluso

Commerciale 1
Procedimento concluso: 1
– Realizzazione di edificio commerciale in Bagno di Gavorrano, via Rossa.

Turistico 1
Procedimento concluso: 1
– Realizzazione del complesso turistico Santa Chiara località Il Pelagone.

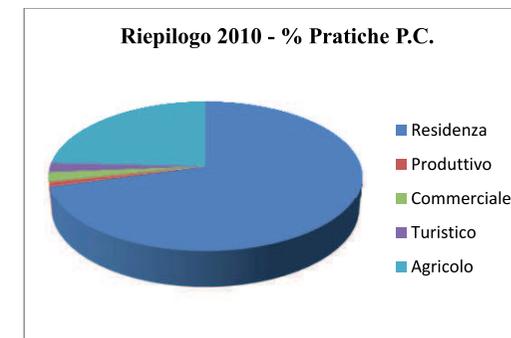
Agricolo 6
Procedimenti conclusi: 6
– Realizzazione di capannone in località Le Botrelle.
– Realizzazione di cantina in località Casteani.
– Realizzazione di fienile, pollaio ed impianto fotovoltaico località Podere Sant'Andrea.
– Realizzazione di annesso località La Merlina.
– Realizzazione di annesso località San Giuseppe.
– Realizzazione di canile rifugio località La Cerreta.

Interventi sul PEE – destinazioni d'uso

Residenziale 67

Produttivo -
Commerciale 1
Turistico 1
Agricolo 18

Residenziale 70 (70%)
Produttivo 1 (1%)
Commerciale 2 (2%)
Turistico 2 (2%)
Agricolo 24 (25%)



Anno 2011.

N. richieste 89
Sistema insediativo n. 42
Sistema ambientale n. 47

Nuove costruzioni 14
Sistema insediativo n. 6
Sistema ambientale n. 8

Interventi sul PEE 75 (dei quali n. 24 accertamenti di conformità)
Sistema insediativo n. 36
Sistema ambientale n. 39

Nuove costruzioni – destinazioni d'uso

Residenziale 6
Procedimento concluso: 3
– Completamento parziale opere di urbanizzazione lottizzazione Sant'Anna, Potassa.
– Realizzazione di due fabbricati plurifamiliari in via Mascagni, Bivio Ravi.
– Realizzazione di fabbricato residenziale lottizzazione I Bacini, Filare.

Produttivo 1
Procedimento concluso: 1
– Realizzazione di stazione radio in località Braccio vecchio di Ravi

Commerciale -
 Turistico -
 Agricolo 7

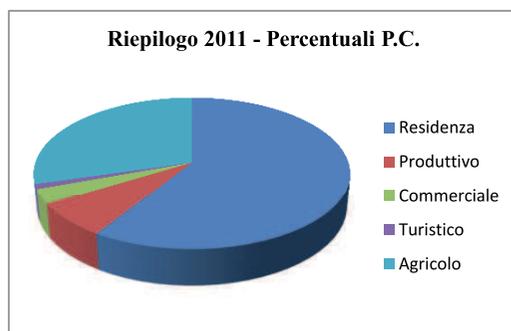
Procedimenti conclusi: 7

- Realizzazione di canile privato in località Pian dei Castagni.
- Realizzazione di edificio agricolo e agriturismo in località Poggettone.
- Realizzazione di vaso irriguo in località Mattaione.
- Realizzazione di magazzino e abitazione in località La Magia.
- Realizzazione di ovile e fienile in località Casa Cigli.
- Realizzazione di scuderie e fienile in località Casteani.
- Realizzazione di annesso agricolo in località Castel di Pietra.

Interventi sul PEE – destinazioni d’uso

Residenziale 44
 Produttivo 6
 Commerciale 3
 Turistico 1
 Agricolo 21

Residenziale 50 (56%)
 Produttivo 7 (8%)
 Commerciale 3 (3%)
 Turistico 1 (1%)
 Agricolo 28 (31%)



Anno 2012.

N. richieste 80
 Sistema insediativo n. 35
 Sistema ambientale n. 45

Nuove costruzioni 5
 Sistema insediativo n. 1

Sistema ambientale n. 4

Interventi sul PEE 75 (dei quali n. 30 accertamenti di conformità)
 Sistema insediativo n. 34
 Sistema ambientale n. 41

Nuove costruzioni – destinazioni d’uso

Residenziale 1
 Procedimento concluso: 1

- Completamento villetta bifamiliare lottizzazione Sant’Anna, Potassa.

Produttivo -

Commerciale -

Turistico -

Agricolo 4

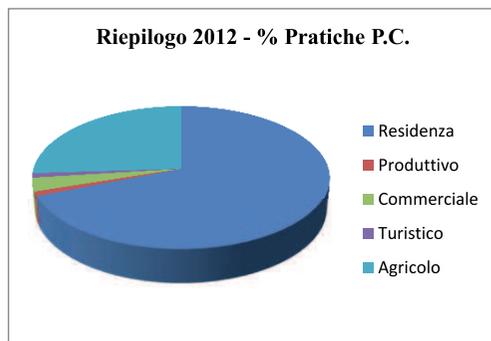
Procedimenti conclusi: 4

- Realizzazione di annesso agricolo e rimessa macchine località Podere Casettina.
- Realizzazione di edificio residenziale agricolo località Podere Sant’Andrea.
- Realizzazione di ricovero per animali località Banditella.
- Realizzazione di tettoia rimessa macchine ed attrezzi località Podere Gozzuto.

Interventi sul PEE – destinazioni d’uso

Residenziale 54
 Produttivo 1
 Commerciale 2
 Turistico 1
 Agricolo 17

Residenziale	55	(69%)
Produttivo	1	(1%)
Commerciale	2	(3%)
Turistico	1	(1%)
Agricolo	21	(26%)



Anno 2013.

N. richieste 94
 Sistema insediativo n. 44
 Sistema ambientale n. 50

Nuove costruzioni 8
 Sistema insediativo n. 3
 Sistema ambientale n. 5

Interventi sul PEE 86 (dei quali n. 22 accertamenti di conformità)
 Sistema insediativo n. 41
 Sistema ambientale n. 45

Nuove costruzioni – destinazioni d'uso

Residenziale 2
 Procedimento concluso: 2

- Completamento villetta lotto 4 lottizzazione Sant'Anna, Potassa.
- Completamento villetta lotto 5 lottizzazione sant'Anna, Potassa.

Produttivo 1
 Nessun procedimento concluso

Commerciale -

Turistico -

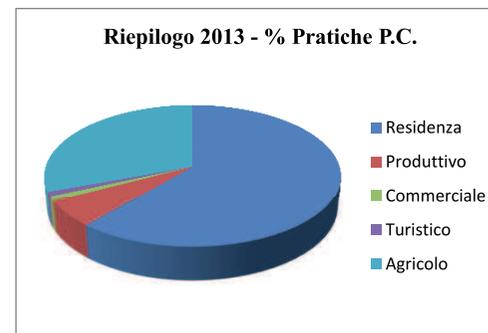
Agricolo 5
 Procedimenti conclusi: 5

- Realizzazione ricovero per animali località Mulinetto.
- Realizzazione di annesso agricolo località San Rodolfo.
- Realizzazione di ricovero per animali località Il Pelagone.
- Realizzazione di ricovero per animali località Poderaccio.
- Realizzazione di cantina per vinificazione località Poggio Gobbo.

Interventi sul PEE – destinazioni d'uso

Residenziale	54
Produttivo	5
Commerciale	1
Turistico	1
Agricolo	25

Residenziale	56	(60%)
Produttivo	6	(6%)
Commerciale	1	(1%)
Turistico	1	(1%)
Agricolo	30	(32%)



Anno 2014.

N. richieste 74
 Sistema insediativo n. 31
 Sistema ambientale n. 43

Nuove costruzioni 6
 Sistema insediativo n. 2
 Sistema ambientale n. 4

Interventi sul PEE 68 (dei quali n. 18 accertamenti di conformità)
 Sistema insediativo n. 28
 Sistema ambientale n. 40

Nuove costruzioni – destinazioni d'uso

Residenziale 2
 Procedimenti conclusi: 1

- Ricostruzione fabbricato diruto località Aione.

Produttivo 1
 Procedimenti conclusi: 1

- Realizzazione opere di urbanizzazione località La Merlina.

Commerciale -

Turistico 1

Procedimenti conclusi: 1

- Realizzazione dei primi due alloggi villaggio turistico località Santa Croce.

Agricolo 2

Procedimenti conclusi: 2

- Realizzazione cantina aziendale interrata località I Forni.
- Realizzazione di ricovero animali località Banditella.

Interventi sul PEE – destinazioni d'uso

Residenziale 41

Produttivo 2

Commerciale 0

Turistico 1

Agricolo 24

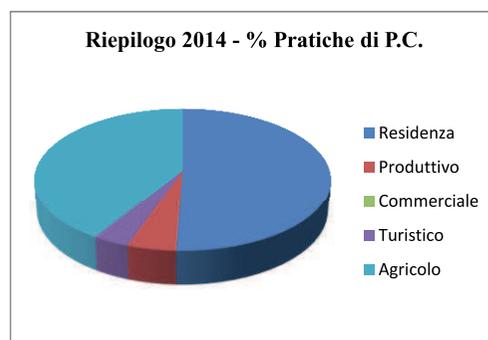
Residenziale 43 (58%)

Produttivo 3 (4%)

Commerciale 0 (0%)

Turistico 2 (3%)

Agricolo 26 (35%)



Il monitoraggio dell'attività edilizia prende in considerazione anche catalogazione delle procedure di inizio attività. Essi riguardano interventi edilizi minori, per lo più di manutenzione straordinaria di immobili o parti di essi. Data la loro irrilevanza sotto il profilo delle trasformazioni del territorio viene riportato, nell'arco temporale oggetto di esame, solo il loro numero così da poter testimoniare la reale consistenza e gli effetti sull'economia locale.

N. DIA/SCIA anni 2009 – 2014: 990

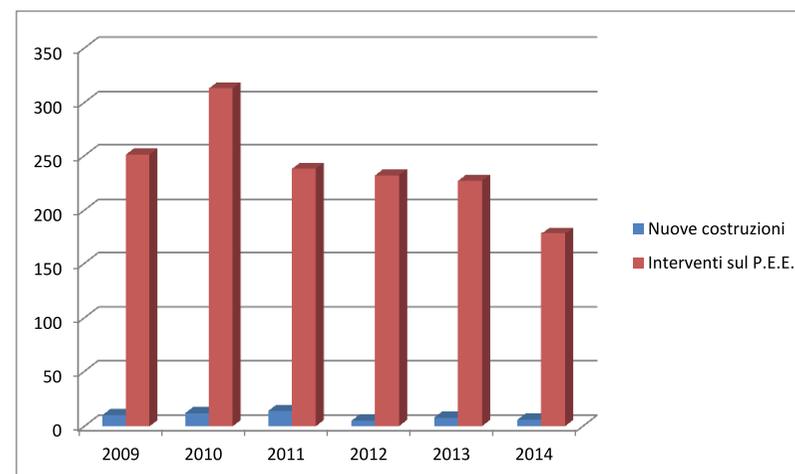
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Totale
DIA/SCIA	193	226	163	157	141	110	990

Già dai dati esposti sinora è facilmente rilevabile come l'attività edilizia abbia riguardato in questi anni, in particolare, il patrimonio edilizio esistente. La debolezza complessiva del sistema economico locale e la più generale crisi globale che stiamo attraversando ha pesantemente influito sul settore delle costruzioni riducendo drasticamente, in particolar modo, la domanda di alloggi ed il mercato immobiliare.

Nella tabella sottoriportata vengono suddivisi i procedimenti edilizi ripartendoli tra quelli riferiti alle nuove costruzioni e quelli che interessano il patrimonio edilizio esistente. Infatti, come visto, anche tra le domande dei permessi a costruire la maggioranza aveva per oggetto interventi di trasformazione, ristrutturazione ed ampliamento di edifici esistenti.

Aggregando i dati tra le DIA/SCIA e i permessi a costruire i rapporti tra gli interventi di nuova costruzione e quelli sul patrimonio edilizio esistente diviene quello rappresentato nella tabella e nel grafico seguenti.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Totale
Nuove costruzioni	10	12	14	5	8	6	55
Interventi P.E.E.	251	313	238	232	227	178	1439
Totale	261	325	252	237	235	184	1494



4.2- Il monitoraggio sulle schede normative del Regolamento Urbanistico.

Le previsioni di trasformazione territoriale del Regolamento Urbanistico sono contenute nelle schede normative dello stesso. Le schede normative, contenute nell'allegato I alle norme del RU, rappresentano una specifica disciplina degli interventi ammessi nel territorio comunale, suddivisi tra il sistema insediativo ed il territorio rurale.

Ogni scheda contiene:

- I dati conoscitivi dell'ambito di riferimento;
- Le capacità insediative ammesse;
- La fattibilità urbanistica, paesaggistica e geologica;
- Gli indirizzi alla progettazione.

Esse sono, inoltre, classificate in ragione delle funzioni e degli ambiti con le seguenti modalità:

- R, funzioni prevalentemente residenziali;
- T, funzioni prevalentemente turistiche;
- N, funzioni prevalentemente non residenziali;
- i, sistema insediativo;
- a, sistema naturale e del territorio agricolo.

Di fatto esse rappresentano il principale contenuto progettuale del piano. **E' dalle trasformazioni disciplinate dalle schede che viene organizzato il disegno territoriale ed urbanistico** delle politiche comunali di governo del territorio. Ed è attraverso gli interventi ammessi dalle schede normative che viene, anche, programmato il dimensionamento dell'atto urbanistico per ognuna delle funzioni previste.

Di seguito si riportano le schede organizzate per ambito insediativo, funzioni e dimensionato di progetto.

Ambito insediativo	Scheda	Funzione	Capacità ins.va SUL mq
BC – Bivio Caldana	34.Ni, completamento zona produttiva	Industriale, artigianale	3.300
BC – Bivio Caldana	35.Ni, completamento zona produttiva	Industriale, artigianale	13.000
BC – Bivio Caldana	Totale carico insediativo SUL		16.300
Ambito insediativo	Scheda	Funzione	Capacità ins.va SUL mq
BG – Bagno Gavorrano	09.Ni, via Fratelli Cervi	Residenziale, dotazioni collettive	2.940
BG – Bagno Gavorrano	10.Ai, distributore di carburante	Dotazioni collettive	100
BG – Bagno Gavorrano	11.Ni, riqualificazione zona sportiva	Dotazioni collettive	500
BG – Bagno Gavorrano	14.Ti, scuole e rimesse via Marconi	Turistico ricettiva	2500
BG – Bagno Gavorrano	27.Ni, ex lavatoi villaggio Cabernardi	Commerciale	220
BG – Bagno Gavorrano	29.Ni, cinema	Commerciale	750
BG – Bagno Gavorrano	79.Ri, Poderaccio 2	Residenziale	4.080
BG – Bagno Gavorrano	80.Ri, Poderaccio 3	Residenziale	6.360
BG – Bagno Gavorrano	Totale carico insediativo SUL		17.450
Ambito insediativo	Scheda	Funzione	Capacità ins.va SUL mq

BR – Bivio Ravi	08.Ri, via Aurelia	Residenziale	120
BR – Bivio Ravi	52.Ni, circolo ricreativo	Commerciale	450
BR – Bivio Ravi	Totale carico insediativo SUL		570
Ambito insediativo	Scheda	Funzione	Capacità ins.va SUL mq
CA – Caldana	13.Ti, villaggio turistico "Cave di Caldana"	Turistico ricettiva	1.500
CA – Caldana	16.Ri, via Sotto gli Orti	Residenziale	4.080
CA – Caldana	17.Ri, via Bologna	Residenziale	1.560
CA – Caldana	18.Ai, campi sportivi in piazza 24 maggio	Dotazioni collettive	280
CA – Caldana	19.Ri, completamento sud via Alessandrini	Residenziale	2.400
CA – Caldana	Totale carico insediativo SUL		9.820
Ambito insediativo	Scheda	Funzione	Capacità ins.va SUL mq
FI – Filare	06.Ni, baracche	Dotazioni collettive	0
FI – Filare	28.Ri, via Pascoli	Residenziale	1.110
FI – Filare	48.Ri, completamento via Pascoli	Residenziale	4.320
FI – Filare	50.Ti, Le Valli	Turistico ricettiva	3.000
FI – Filare	Totale carico insediativo SUL		8.430
Ambito insediativo	Scheda	Funzione	Capacità ins.va SUL mq
FO – Forni	42.Ni, magazzini comunali	Dotazioni collettive	1.000
FO – Forni	45.Ni, completamento zona produttiva	Industriale, artigianale	1.800
FO – Forni	46.Ni, riqualificazione lotto produttivo	Industriale, artigianale	1.000
FO – Forni	Totale carico insediativo SUL		3.800
Ambito insediativo	Scheda	Funzione	Capacità ins.va SUL mq
GA – Gavorrano	01.Ri, via Matteotti	Residenziale	6.000
GA – Gavorrano	02.Ni, piazza della Resistenza	Dotazioni collettive	2.500
GA – Gavorrano	03.Ai, parco dei castagni	Dotazioni collettive	200
GA – Gavorrano	04.Ri, magazzini e parcheggio autobus	Residenziale	2.400
GA – Gavorrano	05.Ri, via Matteotti	Residenziale	1.680
GA – Gavorrano	07.Ti, La Finoria ampliamento campeggio	Turistico ricettiva	500
GA – Gavorrano	12.Ti, piazza alta della Finoria	Turistico ricettiva	2.250
GA – Gavorrano	24.Ri, PR Mattatoio	residenziale	300
GA – Gavorrano	26.Ri, La Crocina	Residenziale	480
GA – Gavorrano	30.Ri, via San Carlo	Residenziale	240
GA – Gavorrano	Totale carico insediativo SUL		16.550
Ambito insediativo	Scheda	Funzione	Capacità ins.va SUL mq
GI – Giuncarico	15.Ri, completamento via Alta	Residenziale	3.120
GI – Giuncarico	53.Ri, completamento	Residenziale	2.400
GI – Giuncarico	Totale carico insediativo SUL		5.520
Ambito insediativo	Scheda	Funzione	Capacità ins.va SUL mq
GR – Grilli	31.Ri, completamento urbano via Marco Polo	Residenziale	1.200
GR – Grilli	32.Ri, completamento urbano via Marco Polo	Residenziale	4.800
GR – Grilli	Totale carico insediativo SUL		6.000
Ambito insediativo	Scheda	Funzione	Capacità ins.va SUL mq
PO – Potassa	37.Ri, area di risulta tra Aurelia e ferrovia	Residenziale	0
PO – Potassa	39.Ri, lotto di completamento via Ombrone	Residenziale	240
PO – Potassa	40.Ri, ex consorzio agrario	Residenziale	2.800
PO – Potassa	41.Ri, edificio scolastico via Ombrone	Residenziale	630

PO – Potassa	43.Ti, ex distributore di benzina	Turistico ricettiva	750
PO – Potassa	Totale carico insediativo SUL		4.420
Ambito insediativo	Scheda	Funzione	Capacità ins.va SUL mq
RA – Ravi	20.Ai, parcheggi pensili piazza D'Acquisto	Dotazioni collettive	300
RA – Ravi	21.Ai, manufatti precari via della Serra	Dotazioni collettive	0
RA – Ravi	22.Ri, completamento PEEP	Residenziale	720
RA – Ravi	23.Ri, completamento in via Quercetana	Residenziale	1.560
RA – Ravi	25.Ri, completamento via Roma e via Trieste	Residenziale	2.520
RA – Ravi	Totale carico insediativo SUL		5.100
Ambito insediativo	Scheda	Funzione	Capacità ins.va SUL mq
TR – Territorio rurale	33.Ta, villaggio turistico Inferno	Turistico ricettiva	7.800
TR – Territorio rurale	36.Ta, villaggio turistico Il Pelagone	Turistico ricettiva	16.900
TR – Territorio rurale	38.Ta, villaggio turistico Santa Croce	Turistico ricettiva	4.700
TR – Territorio rurale	44.Na, Il Lupo azienda ex Sagam	Agricolo	0
TR – Territorio rurale	47.Na, ex ristorante Virgilio	Commerciale	0
TR – Territorio rurale	49.Na, centrale trasformazione Enel	Dotazioni collettive	0
TR – Territorio rurale	51.Aa, allevamento di suini	Agricolo	0
TR – Territorio rurale	Totale carico insediativo SUL		29.400
Totale carico insediativo schede normative SUL			123.360

Naturalmente il carico insediativo, sia quello singolo di ogni scheda che quello complessivo, può dare solo una indicazione sommaria della consistenza e della qualità delle trasformazioni programmate con il primo Regolamento Urbanistico. E' l'analisi di ogni ambito di progetto che permette di valutare gli obiettivi che le previsioni perseguono e le relazioni con i sistemi territoriali di riferimento.

A tale scopo alla presente relazione viene allegato uno specifico fascicolo di analisi puntuale delle previsioni di ogni scheda normativa. Ciò ci ha consentito di:

- Riordinare le quantità insediative per funzioni e per ambiti insediativi ai fini anche di determinare i residui delle previsioni;
- Valutare la qualità delle scelte urbanistiche in ragione delle relazioni territoriali e delle preesistenze urbane ed extraurbane consolidate;
- Determinare gli impegni di suolo e la dimensione territoriale dei progetti di trasformazione territoriale contenuti in ogni scheda.

Il fascicolo è organizzato per ambiti insediativi e da esso possono essere desunte le seguenti informazioni:

- Il dimensionamento complessivo e suddiviso per funzione;
- Lo strumento amministrativo previsto per l'attuazione delle previsioni (piano attuativo, progetto unitario, progetto di opera pubblica);
- Lo stato di avanzamento del procedimento, il soggetto attuatore e la capacità residua della previsione.

Riportiamo di seguito i risultati sullo stato dei procedimenti che ci consentono di poter valutare, a prima vista, lo stato di attuazione del primo Regolamento Urbanistico e l'efficacia delle sue previsioni in rapporto ai risultati sulle trasformazioni programmate.

Per i 55 ambiti sottoposti ai progetti delle schede normative, dal 2009 al 2014, si riscontra la seguente situazione:

- Per n. 45 ambiti non è stata avviata alcuna procedura per la realizzazione delle previsioni del RU;
- Per n. 4 ambiti sono stati presentati gli strumenti attuativi il cui iter amministrativo non è stato concluso;
- Per n. 6 ambiti gli strumenti attuativi hanno concluso il loro iter e, conseguentemente, la relative previsione del RU si intendono attuate.



Le schede normative per le quali risulta avviato il procedimento amministrativo risultano essere le seguenti:

Ambito insediativo	Scheda	Funzione	Strumento amministrativo
BG – Bagno Gavorrano	80.Ri, Poderaccio 3	Residenziale	Piano attuativo
FI – Filare	28.Ri, via Pascoli	Residenziale	Progetto unitario
FI – Filare	48.Ri, completamento via Pascoli	Residenziale	Piano attuativo
GI – Giuncarico	15.Ri, completamento via Alta	Residenziale	Piano attuativo

Viceversa il procedimento amministrativo risulta concluso per gli ambiti sottoriportati:

Ambito insediativo	Scheda	Funzione	Strumento amministrativo
BG – Bagno Gavorrano	27.Ni, ex lavatoi villaggio Cabernardi	Commerciale	Progetto unitario
CA – Caldana	17.Ri, via Bologna	Residenziale	Piano attuativo
GA – Gavorrano	24.Ri, PR Mattatoio	Residenziale	Piano attuativo
RA – Ravi	22.Ri, completamento PEEP	Residenziale	Progetto unitario
GR – Grilli	32.Ri, completamento urbano via Marco Polo	Residenziale	Piano attuativo
TR – Territorio rurale	38.Ta, villaggio turistico Santa Croce	Turistico ricettiva	Piano attuativo

E' da evidenziare come ben 8 su 10 dei procedimenti avviati interessano la funzione residenziale. Uno solo ha per oggetto trasformazioni a carattere turistico ricettiva, ed uno commerciale.

Per ogni ulteriore informazione sulle singole schede normative si rinvia all'allegato citato.

4.3- I Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientali.

Il territorio del Comune di Gavorrano presenta una estensione di circa 164 kmq con una forte prevalenza delle aree agricole che si estendono sia nei fondovalli pianeggianti che in collina. E' per questo motivo che il monitoraggio sulle attività di trasformazioni del territorio non poteva non prendere in considerazione anche le dinamiche edilizie legate al mondo rurale.

E' stato così deciso di esaminare i Programmi Azienda Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale approvati nell'arco temporale 2009-2014, che per quanto disposto dalle leggi regionali vigenti in materia costituiscono lo strumento che gli imprenditori agricoli hanno a disposizione per promuovere interventi funzionali alla conduzione agronomica e colturale dei fondi rurali.

Di seguito viene riportato l'elenco, per ogni annualità, delle aziende che hanno promosso i programmi, l'ambito territoriale e l'estensione di suolo agricolo interessato dagli interventi.

Anno 2009				
N.	Atto amm.vo	Azienda	Località	Estensione terr.le ha
01	257 – 29/06/2009	Ghilli Gabrielle	Bivio Ravi	05.95.30
02	310 – 04/08/2009	D'Ariano Carmela	Le Basse Caldana	08.53.11
03	311 – 04/08/2009	Bernardini Moreno	Poggio al Fabbro	22.63.07
04	408 – 25/11/2009	Vignoli Luigi e C. sas	Collacchia	22.72.83
Totale estensione territoriale ha				59.84.30
Anno 2010				
N.	Atto amm.vo	Azienda	Località	Estensione terr.le ha
05	146 – 05/05/2010	Salvadori Silvio	La Merlina	13.86.02
06	212 – 16/06/2010	Mattoni Piera	Fonte al Pidocchio	33.94.36
07	230 – 25/06/2010	Pagliai Marcella	Bagno Gavorrano	10.01.85
08	293 – 26/08/2010	Società agricola Fonte Porrina	Colle Bellonci	12.32.98
09	306 – 06/09/2010	Migliori Maria	Casteani	07.65.02
10	328 – 28/09/2010	Società agricola Sequerciani	Sequerciani	16.24.10
11	420 – 30/11/2010	Tenuta di Casteani	Casteani	76.62.95
12	010 – 06/12/2010	Salvadori Daniele	S. Teresa Nuova	06.85.64
Totale estensione territoriale ha				177.52.92
Anno 2011				
N.	Atto amm.vo	Azienda	Località	Estensione terr.le ha
13	060 – 03/03/2011	Gaudio Daniel	Forconali	04.70.59
14	066 – 08/03/2011	Guglielmini Giovanni	Castellaccia	43.96.82
15	104 – 08/04/2011	Vargiu Maria	Casteani	32.02.61
16	125 – 13/04/2011	Società agricola Erbanera	Casteani	33.39.74
17	195 – 06/06/2011	Ceccherini Simona	Sassone	51.34.83
18	226 – 29/06/2011	Franzoni Giulio e Guido	Podere Gozzuto	28.88.99
19	030 – 03/09/2011	Salvadori Silvio (1)	La Merlina	02.19.73
20	031 – 03/09/2011	Salvadori Giovanni	Podere S. Leopoldo	18.65.59
21	040 – 30/09/2011	Cuore Giulio	Caldana	12.28.76
22	408 – 25/11/2011	Maule Andrea	Il Lupo	11.00.41
23	483 – 30/12/2011	Haka Farm srl	Podere Mattaione	13.28.89

Totale estensione territoriale ha				251.76.96
Anno 2012				
N.	Atto amm.vo	Azienda	Località	Estensione terr.le ha
24	054 – 23/02/2013	Diomiri Enrica	Pian del Melo	07.29.63
25	062 – 07/03/2012	Società agricola Fonte Porrina (2)	Colle Bellonci	17.32.56
26	148 – 18/05/2012	Felici Ercole	I Forni	08.59.14
27	247 – 27/08/2012	Società agricola Fertuna	Il Grilli	132.32.38
Totale estensione territoriale ha				165.53.71
Anno 2013				
N.	Atto amm.vo	Azienda	Località	Estensione terr.le ha
28	029 – 22/01/2013	Asta Giancarlo	Casteani	32.49.29
29	134 – 08/04/2013	Leoni Lidia	Podere I Colli	11.12.46
30	136 – 08/04/2013	Giacobbe Nicola	Podere S. Benedetta	46.01.17
31	176 – 24/05/2013	Tenuta di Casteani (3)	Casteani	06.95.97
32	157 – 12/06/2013	Salvadori Vito	Casteani	231.27.95
33	224 – 09/07/2013	Società agricola Sequerciani (4)	Sequerciani	12.98.21
34	426 – 19/12/2013	Salvadori Daniele (5)	S. Teresa Nuova	00.09.42
Totale estensione territoriale ha				340.53.47
Anno 2014				
35	033 – 21/01/2014	Società agricola La Madonna	Casteani	22.33.18
36	041 – 22/01/2014	Pagliai Marcella (6)	Bagno Gavorrano	06.61.88
Totale estensione territoriale ha				28.95.06

Note:

- (1) – costituisce variante al PAPMAA elencato al n. 5
- (2) – costituisce variante al PAPMAA elencato al n. 8
- (3) – costituisce variante al PAPMAA elencato al n. 11
- (4) – costituisce variante al PAPMAA elencato al n. 10
- (5) – costituisce variante al PAPMAA elencato al n. 12
- (6) – costituisce variante al PAPMAA elencato al n. 7

I dati evidenziano una discreta vitalità del territorio agricolo. Le superfici fondiarie che sono state interessate nei cinque anni oggetto di indagine dai programmi aziendali superano i 1030 ha, con una percentuale di circa il 7% di tutta l'estensione del Comune. Peraltro è probabile che i dati forniti dagli uffici competenti per l'anno 2014, visto quanto si discostano da quelli degli anni precedenti, siano parziali e non completi e quindi tale rapporto sia stimato per difetto..

Sebbene non allegata al presente documento, durante la fase del monitoraggio, per meglio rappresentare le estensioni delle superfici interessate dai Programmi Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale e la loro natura è stata allestita una specifica cartografia.

In essa sono rappresentati i suoli soggetti ai programmi aziendali elencati nella precedente tabella con riportata:

- La localizzazione dell'azienda in rapporto ai sistemi del territorio rurale (collina boscata, collina coltivata e piana coltivata);

- Le annualità di riferimento dell'atto amministrativo di approvazione del programma;
- La qualità degli interventi edilizi;
- La natura degli interventi culturali.

Risultano riscontrabili, alla luce degli interventi inseriti nei programmi, le seguenti capacità insediative complessive:

Residenza rurale: SUL mq 1.177,20
 Annessi: SUL mq 7.038,50
 Agriturismo: Posti letto n. 34
 Agricampeggio: Posti letto n. 12
 Albergo rurale: Posti letto n. 32

5- Il quadro conoscitivo di riferimento.

5.1- Gli elementi di ricognizione del patrimonio territoriale.

Per una prima indicativa individuazione del patrimonio territoriale del Comune di Gavorrano si fa riferimento agli studi, alle analisi e alle indagini di supporto al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico vigente, di seguito sinteticamente rappresentati dagli elaborati, grafici e non, del loro Quadro Conoscitivo.

Piano Strutturale.

- **Inquadramento territoriale:**

Tav.1.1 costituita da una tavola d'insieme in scala 1:25.000 e due quadri nord e sud in scala 1:10.000-

- **Il quadro dei vincoli:**

Tav. 2.1 costituita da una tavola d'insieme in scala 1:25.000 e due quadri nord e sud in scala 1:10.000 riguardante:

- Beni storici e culturali dichiarati con provvedimenti amministrativi, articolo 13 D. Lgs. n. 42/2004;
- Beni paesaggistici dichiarati con provvedimenti amministrativi, articolo 136 D. Lgs. n. 42/2004;
- Beni paesaggistici ex lege, articolo 142 D. Lgs. n. 42/2004;
- Siti di interesse regionale, S.I.R., L.R. n. 56/2000;
- Vincolo idrogeologico, R.D. n. 3267/1923;
- Vincolo forestale, L.R. n. 39/2004;
- Zone di rispetto dei pozzi e delle sorgenti, D.Lgs. n. 152/1999.

- **Zone di rispetto e di tutela:**

Tav. 2.2 costituita da una tavola d'insieme in scala 1:25.000 e due quadri nord e sud in scala 1:10.000 riguardante:

- Tracciato degli acquedotti, D. Lgs. n. 152/1999;
- Tracciato dei metanodotti e relativi impianti, D.M. 24/11/1989;
- Tracciato degli elettrodotti, L.R. n. 51/1999;
- Fasce di rispetto delle linee e degli impianti ferroviari, D.P.R. n. 753/1980;
- Fasce di rispetto stradale, D.P.R. n. 495/1992;
- Zone di rispetto cimiteriale, R.D. n. 1265/1934;
- Zone di rispetto degli impianti di depurazione dei reflui, L. n. 319/1976.

- **Stato di attuazione del Prg:**

Tav. 3.1 costituita da due quadri nord e sud in scala 1:10.000.

- **Indagini geologiche:**

Tav. 4.1 costituita da due quadri nord e sud in scala 1:10.000 riguardante:

- Localizzazione e tipologia dei dati base.

Tav. 4.2 costituita da due quadri nord e sud in scala 1:10.000 riguardante:

- Carta geologica.

Tav. 4.3 costituita da due quadri nord e sud in scala 1:10.000 riguardante:

- Carta geomorfologica.

Tav. 4.4 costituita da due quadri nord e sud in scala 1:10.000 riguardante:

- Carta delle acclività.

Tav. 4.5 costituita da due quadri nord e sud in scala 1:10.000 riguardante:

- Carta della permeabilità.

Tav. 4.6 costituita da due quadri nord e sud in scala 1:10.000 riguardante:

- Carta delle isopieze.

Tav. 4.7 costituita da due quadri nord e sud in scala 1:10.000 riguardante:

- Carta litotecnica.

Tav. 4.8 costituita da due quadri nord e sud in scala 1:10.000 riguardante:

- Carta del rischio idraulico.

Tav. 4.9 costituita da due quadri nord e sud in scala 1:10.000 riguardante:

- Carta della pericolosità idraulica.

Tav. 4.10 costituita da due quadri nord e sud in scala 1:10.000 riguardante:

- Carta della pericolosità geologica.

Tav. 4.11 costituita da due quadri nord e sud in scala 1:10.000 riguardante:

- Carta delle risorse idriche.

Tav. 4.12 costituita da due quadri nord e sud in scala 1:10.000 riguardante:

- Carta della vulnerabilità delle falde.

- **Uso del suolo:**

Tav. 5.1 costituita da due quadri nord e sud in scala 1:10.000 riguardante:

- Carta dell'uso del suolo all'anno 2005;

- **Valori ambientali e paesaggistici:**

Tav. 5.2 costituita da due quadri nord e sud in scala 1:10.000 riguardante:

- Valori paesaggistici (binocoli visivi, filari di alberi, alberi monumentali, terrazzamenti e muri a secco);
- Valori naturalistici e vegetazionali;
- Emergenze geologiche, grotte e cave dismesse di Caldana;
- Aree di rilevante pregio ambientale di Moscatello, dei poggi dell'Alma e di Tirli e del Lago dell'Accesa.

- **Territorio agricolo:**

Tav. 5.3 costituita da una tavola d'insieme in scala 1:25.000 e due quadri nord e sud in scala 1:10.000 riguardante:

- Carta della struttura fondiaria al 2005.

Tav. 5.4 costituita da una tavola d'insieme in scala 1:25.000 e due quadri nord e sud in scala 1:10.000 riguardante:

- Carta dell'articolazione produttiva del territorio rurale.

- **Patrimonio storico:**

Tav. 6.1 costituita da due quadri nord e sud in scala 1:10.000 riguardante:

- Tessuti insediativi storici;
- Siti interessati da scavi archeologici;
- Edifici isolati di interesse storico-architettonico;
- Forni e fornaci;
- Mulini, caselli idraulici, acquedotti e ponti;
- Siti minerari e di cava;
- Viabilità storica.

- **Sistemi insediativi:**

Tav. 6.2 costituita da due quadri nord e sud in scala 1:10.000 riguardante:

- Analisi di crescita dei sistemi insediativi.

Tav. 6.3 costituita da una tavola d'insieme in scala 1:25.000 e due quadri nord e sud in scala 1:10.000 riguardante:

- Funzioni urbane e caratteristiche della viabilità.

- **Reti e ambiti di rischio idraulico:**

Tav. 7.1 costituita da una tavola d'insieme in scala 1:25.000 e due quadri nord e sud in scala 1:10.000 riguardante:

- Elettrodotti;
- Antenne;
- Fognature;
- Acquedotti;
- Metanodotto;
- Depuratori.

Tav. 8.1 costituita da due quadri nord e sud in scala 1:10.000 riguardante:

- Reticolo idrografico di superficie;
- Aree a pericolosità idraulica elevata (PIE), Delib. C.R. n. 12/2005;
- Aree a pericolosità idraulica molto elevata (PIME), Delib. C.R. n. 12/2005;
- Aree destinate agli interventi di prevenzione del rischio (ASIP), Delib. N. 12/2005;
- Aree soggette agli eventi alluvionali del 2004, PAI Ombrone;
- Aree di ristagno catalogate dalla Provincia di Grosseto.

Agli elaborati grafici si aggiungono quattro dossier:

- **Dossier A Beni culturali;**
- **Dossier B Standard urbanistici e territoriali;**
- **Dossier C Articolazione degli insediamenti;**
- **Dossier D Aree critiche;**
- **Dossier E Relazione sullo stato dell'ambiente**

Regolamento Urbanistico

- **Analisi del sistema insediativo:**
Elaborati grafici in scala 1:2.000 riguardanti ogni centro abitato.
Tav.-A1 Articolazione per subsistemi insediativi;
Tav.-A2 Distribuzioni delle funzioni;
Tav.-A3 Densità urbana e consistenza edilizia;
- **Schedatura degli edifici del territorio rurale**
- **Schedatura degli edifici nei tessuti storici degli insediamenti urbani**
- **Monitoraggio degli effetti ai sensi art.15 L.R. 65/2014**

5.2- Gli ulteriori approfondimenti delle conoscenze.

Le novità introdotte dalla L.R.65/2014 e dal PIT/ppr richiedono un processo di pianificazione in cui si deve coniugare sviluppo, sostenibilità ed efficienza: obiettivi raggiungibili solamente attraverso adeguate attività di conoscenza e di interpretazione, che assumono, pertanto, un ruolo chiave per comprendere i fenomeni socio-economici e le dinamiche territoriali e ambientali connesse.

Il quadro conoscitivo è inteso come un sistema complesso di conoscenze idoneo a individuare, valorizzare e recuperare le identità locali, integrandosi a tal fine con quello del P.I.T. e del P.T.C.; costituisce, inoltre, fondamento e giustificazione degli orientamenti progettuali del P.S. e del P.O. e condiziona, a sua volta, scelte di governo sostenibili. Conoscenze e pianificazione sono poste, così, in una costante relazione biunivoca.

L'acquisizione di ulteriori e specifici approfondimenti caratterizzerà l'intero processo di formazione del Piano Operativo con contestuale variante generale al Piano Strutturale, per cui partendo dagli studi a oggi disponibili (sinteticamente descritti in precedenza), si imporrà per il Comune di Gavorrano, da un lato, un aggiornamento della conoscenza già disponibile ormai datata con l'implementazione di:

- **I movimenti demografici** e le analisi sociali ed economiche sulla popolazione desunti dal censimento generale del 2011 e dai dati disponibili presso gli uffici comunali competenti;
- **La ricognizione delle aree soggette a vincolo paesaggistico** in conformazione ai contenuti del PIT/ppr (si veda a tale proposito il paragrafo 6.2 del presente documento);
- **Le variazioni sulla struttura fondiaria** intercorse dal 2005 al 2017 con la segnalazione delle divisione e degli accorpamenti delle aziende agricole;
- **L'aggiornamento delle indagini idrauliche** in rapporto ai contenuti del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (P.G.R.A.), approvato dal Comitato Istituzionale Integrato dell'Autorità di Bacino con Deliberazione n. 235 del 3.03.2016;
- **L'aggiornamento delle indagini geologiche** secondo gli aggiornamenti approvati ed in corso di approvazione del D.P.G.R. n. 53/R/2011 "norme regolamentari di attuazione della legge regionale in materia di indagini geologiche".

dall'altro, la definizione di un quadro conoscitivo in linea con:

- I contenuti stabiliti dalla LR 65/2014;
- il PIT/PPR, Abachi delle Invarianti con relativa cartografia e, più nello specifico la Scheda d'ambito n.16 "Colline metallifere e Elba";
- gli elaborati costitutivi del PTCP, quali Tavole e Schede.

In particolare tutti gli elementi afferenti al quadro conoscitivo saranno trattati in modo sinergico ed integrato e andranno a definire i **gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale: le componenti idrogeomorfologiche, ecologiche, insediative e rurali.**

Le quattro invarianti strutturali attraverso la loro rappresentazione morfotipologica, raffigurazione che mette in evidenza sia i caratteri formali dei luoghi sia nella loro individualità che nel loro ripetersi in più contesti e nel tempo, **individuano i caratteri specifici, i principi generativi e le regole di riferimento per definire le condizioni di trasformabilità del patrimonio territoriale comunale gavorranese.**

Un processo cognitivo dettagliato che porterà alla definizione di questo “patrimonio”, raffigurato secondo l’art. 6 della disciplina del Pit dall’insieme degli elementi e dei sistemi ambientali, urbani, rurali, infrastrutturali e paesaggistici, formati mediante processi coevolutivi di lunga durata fra insediamento umano e ambiente, che contribuiscono nella loro permanenza storica a formare l’identità territoriale, sia da un punto di vista materiale che da un punto di vista percettivo e culturale. Un “bene comune” cui devono essere assicurate le condizioni di riproduzione, la sostenibilità delle trasformazioni e la durevolezza per le generazioni future.

6- La variante generale al Piano Strutturale e la conformazione al PIT/ppr.

6.1- Le fasi della variante generale al Piano Strutturale.

Come sintetizzato al capitolo 3 del presente documento il Piano Strutturale vigente ha avuto la sua genesi amministrativa con la L.R. n. 5/1995 e la L.R. n. 1/2005. L’aggiornamento ai contenuti della nuova legge regionale sul governo del territorio e la conformazione al PIT/ppr costituiscono la cornice di riferimento per le fasi di formazione della variante generale al Piano Strutturale. Il PS vigente, fin dall’avvio della sua formazione ratifica con la Deliberazione C.C. n. 26 del 27/04/2004, è stato incardinato su un vasto ed approfondito quadro conoscitivo comprendente lo studio e la ricognizione puntuale del territorio dal punto di vista degli aspetti ambientali, paesaggistici, geologico-idraulici, socio-economici, infrastrutturali, morfo-tipologici, energetici, della mobilità. **Ciò ha reso possibile la formazione di uno statuto del territorio già all’epoca improntato alla tutela e alla valorizzazione delle risorse, ambientali, storiche e paesaggistiche, nonché alla definizione di un confine netto tra quelli che sono gli spazi soggetti alle trasformazioni urbanistiche ed il territorio rurale da conservare e potenziare come tale.**

Per quanto evidenziato il recepimento delle disposizioni della L.R. n. 65/2014, così come la sua conformazione al PIT/ppr e il suo allineamento PTC della Provincia di Grosseto, possono ritenersi nella sostanza step evolutivi ulteriori del percorso intrapreso fin dal 2004 dal Comune di Gavorrano per la definizione delle proprie scelte statutarie e strategiche di pianificazione territoriale.

Il Comune di Gavorrano ha operato la scelta di rendere contestuale l’attività di aggiornamento del PS alla formazione del primo Piano Operativo. La metodologia di lavoro dovrà, perciò, coniugare la necessità di elaborare le decisioni puntuali e specifiche del PO in corso d’opera all’aggiornamento della componente statutaria.

Le attività di formazione del PO e di aggiornamento del PS avverranno all’interno di un percorso parallelo che troverà punti di incontro di tipo amministrativo e procedurale (l’avvio del procedimento, l’adozione e l’approvazione degli strumenti) e sulla determinazione dei contenuti condizionanti le scelte urbanistiche (la definizione del perimetro del territorio urbanizzato e le valutazioni di coerenza al piano paesaggistico regionale). Le fasi di formazione dello strumento sono, naturalmente, condizionate dagli adempimenti amministrativi secondo il seguente sommario:

- Avvio del procedimento – Trasmissione atti ai soggetti ambientali competenti ed agli enti coinvolti nel procedimento. (fase contestuale a quella di formazione del Piano Operativo).
- Prima fase del percorso partecipativo – Aggiornamento del quadro conoscitivo – Inizio attività di conformazione al PIT/ppr.
- Definizione del perimetro del territorio urbanizzato (fase contestuale a quella di formazione del Piano Operativo).

- Seconda fase del percorso partecipativo (fase contestuale a quella di formazione del Piano Operativo).
- Conclusione attività di conformazione al PIT/ppr – Adeguamento delle strategie dello sviluppo sostenibile – Allestimento della variante generale del Piano Strutturale.
- Adozione della variante generale al Piano Strutturale (fase contestuale a quella di formazione del Piano Operativo).
- Pubblicazione e deposito – Trasmissione atti ai soggetti ambientali competenti ed agli enti coinvolti nel procedimento (fase contestuale a quella di formazione del Piano Operativo).
- Esame delle osservazioni – Proposta delle controdeduzione ed eventuale aggiornamento dei contenuti della variante generale al Piano Strutturale.
- Conferenza paesaggistica (fase contestuale a quella di formazione del Piano Operativo).
- Recepimento esito della conferenza paesaggistica – Allestimento definitivo della variante generale al Piano Strutturale.
- Approvazione (fase contestuale a quella di formazione del Piano Operativo).
- Pubblicazione sul BURT ed efficacia della variante generale al Piano Strutturale (fase contestuale a quella di formazione del Piano Operativo).

Viceversa i contenuti degli adempimenti tecnici possono essere così riepilogati:

- **L'aggiornamento/integrazione del quadro conoscitivo del PS** con particolare riferimento all'uso del suolo, alle dinamiche socio-economiche del territorio, nonché alle indagini idrauliche, geologiche e sismiche di supporto alla pianificazione. (vedi capitolo 5 del presente documento);
- **La verifica degli elementi costituenti il "patrimonio territoriale"** ed eventuale integrazione/riorganizzazione dei tematismi cartografici del vigente PS con riferimento alla ripartizione del patrimonio territoriale definita dall'art. 3 della L.R. 65/2014 (struttura idro-geomorfologica / struttura ecosistemica / struttura insediativa / struttura agroforestale);
- **La espressa individuazione del 'patrimonio culturale'** costituito dai beni culturali e paesaggistici, di cui all'art. 2 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, nonché del 'paesaggio', così come definito dall'art. 131 del Codice medesimo, quale parte integrante del "patrimonio territoriale";
- **La individuazione del perimetro del "territorio urbanizzato"** ai sensi dell'art. 4, commi 3, 4 e 5, della L.R. 65/2014, tenuto conto anche delle indicazioni desumibili dai "morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee" di cui all'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali" del PIT/ppr. Tali morfotipi rappresentano, infatti, lo strumento conoscitivo ed anche un utile riferimento tecnico-operativo nella elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica

comunale per l'applicazione delle regole di qualificazione dei tessuti urbani e del disegno dei margini urbani (vedi capitolo 7 del presente documento);

- **L'aggiornamento e l'integrazione della disciplina del "territorio rurale"**, comportante l'individuazione dei "nuclei rurali", degli "ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici" e degli "ambiti periurbani", nonché la verifica dell'eventuale presenza sul territorio di "paesaggi agrari e pastorali di interesse storico coinvolti da processi di forestazione, naturale o artificiale, oggetto di recupero a fini agricoli di cui all'art. 2 del d.lgs. 18 maggio 2001, n. 227";
- **La individuazione dei morfotipi culturali dei paesaggi rurali** di cui all'invariante IV del PIT/ppr (per i contenuti generali della conformazione del PS al PIT/ppr si fa riferimento al paragrafo 6.2 del presente documento).

6.2- La metodologia di conformazione al PIT/ppr.

Il PIT a valenza di piano paesaggistico e la L.R.T. n. 65/2014 introducono il concetto di “patrimonio territoriale” correlato a quello di “invariante strutturale” attorno a cui ruota tutto l’impalcato legislativo. Tale patrimonio è inteso sia come bene materiale sia come valore sociale condiviso. Per invarianti strutturali si intendono, invece i caratteri specifici, i principi generativi e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale. Dove caratteri, principi e regole riguardano:

- **Gli aspetti morfotopologici e paesaggistici** del patrimonio territoriale;
- **Le relazioni tra gli elementi costitutivi** del patrimonio territoriale;
- **Le regole generative**, di utilizzazione, di manutenzione e di trasformazione del patrimonio territoriale che ne assicurano la persistenza

E’ quindi con la variante generale del Piano Strutturale che verranno esplicitati ed applicati i metodi ed i criteri per la valorizzazione delle identità territoriali e per la conservazione. Il Comune di Gavorrano è ricompreso nell’ambito 16 delle Colline Metallifere, e ai sensi dell’articolo 20 della disciplina dello strumento regionale, è fatto obbligo per gli atti di governo del territorio conformarsi alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d’uso. E’ la stessa architettura dei dispositivi del piano paesaggistico a dettare la metodologia di conformazione statutaria del Piano Strutturale al PIT/ppr, secondo una gerarchia di relazioni tra la disciplina regionale e quella comunale che definisce i criteri concettuali, i modi operativi e le attività di aggiornamento della componente statutaria del PS e che viene sinteticamente rappresentata nella allegata tabella:

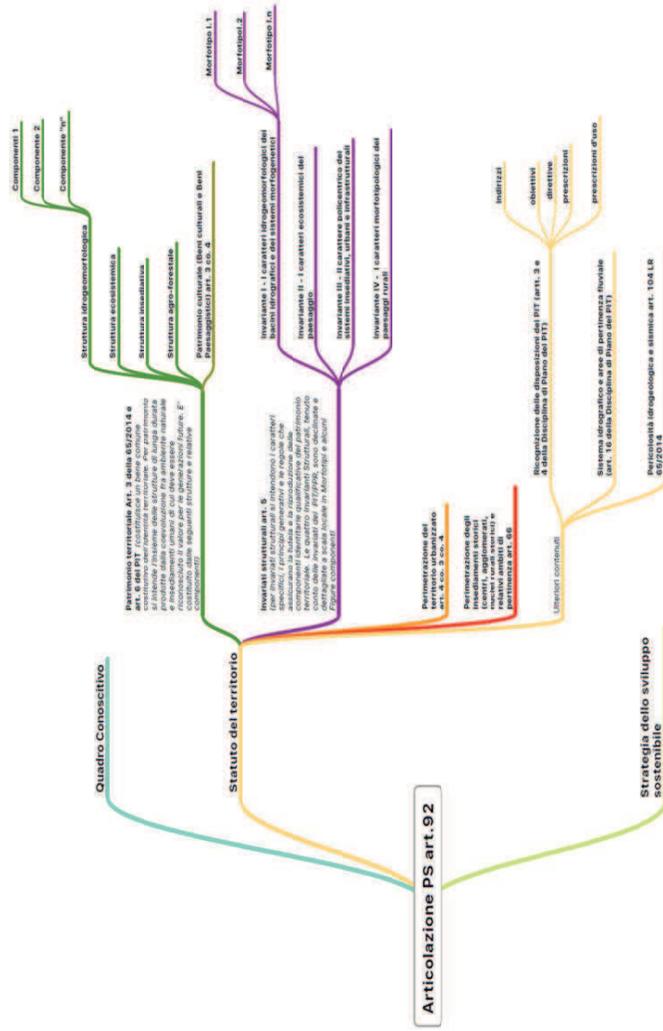
PIT/ppr disciplina statutaria	Azione	Piano Strutturale disciplina statutaria/strategica
Obiettivi generali e di qualità. (art. 4 c. 1, lett. a), b) e c) della disciplina del piano).	Perseguire	Individuazione degli obiettivi generali e specifici delle politiche di governo locali. (art. 92, c. 4, lett. b) LR 65/2014).
Orientamenti e indirizzi per le politiche. (art. 4 c. 1, lett. d) e e) della disciplina del piano).	Applicare	Definizione dei contenuti e delle regole di governo dello statuto del territorio.
Direttive. (art. 4 c. 1, lett. d) e e) della disciplina del piano).	Applicare	Definizione dei contenuti, delle regole di governo dello statuto del territorio e delle strategie.
Prescrizioni e prescrizioni d’uso. (art. 4 c. 1 lett. g) e h) della disciplina del piano).	Assicurare il rispetto	Regole di governo dello statuto del territorio e disciplina del piano.

La correlazione tra i caratteri delle disposizioni dello strumento regionale e l’attività di conformazione del Piano Strutturale consente di definire un primo livello di definizione del processo di formazione dello statuto comunale che risulta essenziale e propedeutica alla elaborazione successiva del progetto del PS e del primo Piano Operativo. L’organizzazione delle attività secondo lo schema riportato di seguito permetterà una costante verifica sulla qualità e sulla efficacia del lavoro svolto nonché il controllo dei tempi di formazione del piano medesimo.

Caratteri delle disposizioni del PIT/ppr (art. 4 della disciplina del piano)		Attività per la definizione dei contenuti del Piano Strutturale del Comune di Gavorrano
Obiettivi generali		Definizione dei caratteri delle invarianti alla scala comunale. Individuazione delle forme di conservazione e valorizzazione delle stesse.
Obiettivi di qualità		Articolazione delle norme d’ambito del PIT/ppr alla scala comunale. Definizione delle conseguente regole di governo dello statuto del territorio e delle trasformazioni ammesse.
Obiettivi specifici		Integrazione delle regole statutarie relativamente all’organizzazione e al “carattere policentrico” del sistema insediativo, urbano e infrastrutturale”, con particolare riferimento alla tutela dei centri antichi e al riqualificazione degli insediamenti recenti secondo i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee
Orientamenti		Definizione di regole statutarie e di indirizzi alla strategia relative alla attuazione delle direttive contenute nella scheda d’ambito delle Colline Metallifere.
Indirizzi per le politiche		Definizione delle politiche e delle strategie di settore del piano, quali ad esempio la mobilità ed i trasporti, la vitalità e la competitività delle attività commerciali
Direttive		Ulteriore articolazione degli obiettivi di qualità d’ambito del PIT/ppr alla scala comunale. Definizione delle conseguente regole di governo dello statuto del territorio e delle trasformazioni ammesse.
Prescrizioni		Definizione della disciplina e delle regole da rispettare per il progetto strategico del piano su tutto il territorio comunale.
Prescrizioni d’uso		Definizione della disciplina e regole specifiche sul regime giuridico e sulle aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del Codice del paesaggio.

Nello schema funzionale di seguito riportato si è provato a raffigurare nella maniera più efficace possibile l’architettura metodologica e dei contenuti che viene proposta.

Articolazione dei contenuti per la conformazione del PS al PIT/ppr



Sotto il profilo più eminentemente operativo l’attività di conformazione del Piano Strutturale del Comune di Gavorrano al PIT/ppr comporterà le seguenti operazioni tecniche:

- **L’aggiornamento delle cartografie** di quadro conoscitivo relative ai **beni paesaggistici soggetti a vincolo**, comportante:
 - a) Il recepimento delle perimetrazioni del PIT/ppr relative alle porzioni di territorio soggette a vincolo per effetto dei due Decreti Ministeriali del 20/04/1977 e del 07/02/1977;
 - b) Il recepimento della perimetrazione del P.I.T./ppr relativa alla zone di interesse archeologico GR07, GR10, GR0031 e GR0116, tutelate ex lege ai fini paesaggistici;
 - c) L’individuazione indicativa, sulla base di accurata fotointerpretazione e, ove necessario, di verifiche in sito, delle altre porzioni del territorio soggette a tutela paesaggistica ex lege (aree boscate e fasce circostanti ai fiumi, torrenti, corsi d’acqua e laghi);
 - d) La verifica se i laghetti individuati nel PIT/ppr al rango di nebi sottoposti ai vincoli paesaggistici ex lege previsti nel Comune di Gavorrano non siano, in realtà, invasi artificiali realizzati per funzioni connesse all’attività agricola ed in quanto tali esclusi dall’aree tutelate ai sensi del PIT/ppr medesimo in forza del punto 3.2 Definizioni e criteri dell’ Elaborato 7B Ricognizione e delimitazione, che cita testualmente: “Ai fini della ricognizione dei laghi quali elementi generatori del vincolo, si intendono esclusi i laghi con lunghezza della linea di battigia inferiore a 500 m e gli invasi artificiali realizzati per finalità aziendali agricole”;
 - e) La puntuale identificazione delle zone gravate da usi civici la cui documentazione è costituita dalle planimetrie allegate alle Istruttorie Demaniali Regionali conservate presso la struttura organizzativa della Giunta Regionale.
- **La ricognizione delle invarianti strutturali** individuate dal vigente Piano Strutturale (rif.: tav. Pr 5 e Parte Seconda, Titolo I, delle Norme) e la loro eventuale integrazione e/o riorganizzazione alla luce dei contenuti del PIT/ppr (Il riferimento essenziale è costituito dalle invariante strutturali di livello regionale: Invariante I - “I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici”; Invariante II - “I caratteri ecosistemici del paesaggio”; Invariante III - “Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali”; Invariante IV - “I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali”);
- **La ricognizione delle direttive presenti nella disciplina generale del PIT/ppr** con la loro declinazione e specificazione di quelle riferibili al territorio di Gavorrano;
- **La ricognizione delle direttive contenute nella scheda di Ambito di paesaggio n. 16 Colline Metallifere e Isola d’Elba** del PIT/ppr con la loro declinazione e specificazione di quelle riferibili al territorio di Gavorrano;

- **La identificazione cartografica degli elementi e dei riferimenti territoriali paesaggisticamente rilevanti**, in recepimento delle direttive riferite ai beni paesaggistici comportanti adempimenti di natura cartografica;
- **La ricognizione delle direttive contenute nella Sezione 4 delle due schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico** presenti sul territorio comunale (vincoli paesaggistici di cui ai Decreti Ministeriali 20/04/1977 e 07/02/1977) e loro recepimento nella normativa del Piano Strutturale;
- **La ricognizione delle direttive riferite alle aree paesaggisticamente tutelate ex lege** ricadenti nel territorio comunale (zone di interesse archeologico; aree boscate; fasce circostanti ai fiumi, torrenti, corsi d'acqua e laghi, usi civici) e loro espresso recepimento nella normativa del Piano Strutturale;
- **La eventuale individuazione e disciplina delle porzioni di aree vincolate ai fini paesaggistici da ritenersi gravemente compromesse e degradate** (ex art. 143, comma 4, del Codice dei beni culturali e del paesaggio);
- **La verifica delle strategie di sviluppo sostenibile** definite dal vigente Piano Strutturale per i sistemi territoriali, i sub sistemi e le singole vigenti UTOE, e correzione delle eventuali previsioni incoerenti o contrastanti con le direttive e le prescrizioni del PIT/ppr.

Come detto, l'avvenuto aggiornamento della componente statutaria del Piano Strutturale diviene il fondamento sul quale, poi, elaborare le strategie del progetto e le successive previsioni puntuali ed attuative del Piano Operativo.

PIT/ppr, disciplina statutaria	Requisito richiesto	Strumenti comunali
Obiettivi generali, obiettivi di qualità, obiettivi specifici, orientamenti, indirizzi per le politiche e direttive	COERENZA	Contenuti statuari e progettuali del PS. Previsioni urbanistiche del PO.
Prescrizioni e prescrizioni d'uso	RISPETTO	Contenuti statuari e progettuali del PS. Previsioni urbanistiche del PO.

L'approccio sin qui manifestato nella elaborazione dei criteri e dei metodi per la definizione delle strategie di conservazione e valorizzazione del paesaggio trova concreta definizione nell'allestimento di un impalcato di regole di governo del territorio semplice e rispondente ai seguenti principi base:

- La definizione di **regole statutarie** da applicare a tutto il territorio comunale attraverso la articolazione alla scala comunale delle invarianti del PIT/ppr per la tutela delle identità territoriali;
- La individuazione di **regole generative** tese a definire la formazione e la conservazione a lunga durata delle invarianti e del rapporto tra le attività umane e l'ambiente;

- La definizione di **regole di manutenzione e di trasformazione** tese a determinare le modalità di valorizzazione del territorio per la riproduzione del patrimonio e la creazione di valore aggiunto di tipo economico per la comunità locale;
- La puntualizzazione di specifici e limitati **vincoli**, da applicare alle aree oggetto di tutela e contenenti divieti e prescrizioni non eludibili;
- L'allestimento di un percorso di confronto con la comunità teso a definire il **carattere sociale e condiviso della produzione delle regole statutarie**, tale che la componente statutaria del piano venga riconosciuta come una sorta di atto costituzionale del territorio e non una imposizione normativa da subire.

Il processo di conformazione del Piano Strutturale al PIT/ppr avverrà con il costante rapporto con gli organi tecnici competenti della Regione Toscana e della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo così da condividere progressivamente lo stato di avanzamento dei lavori ed i contenuti dello stesso. **Tutto questo nell'intento di una più agevole organizzazione della "conferenza paesaggistica"** che in virtù dell'articolo 31 della L.R. n. 65/2014 e dell'articolo 21 della disciplina del PIT/ppr diviene l'adempimento conclusivo per la convalida degli strumenti comunali in ordine alla conformazione al piano paesaggistico regionale.

6.3- Gli obiettivi strategici.

Dal monitoraggio sullo stato di attuazione degli strumenti urbanistici del Comune di Gavorrano è merso, in modo piuttosto netto, la sostanziale mancata attuazione delle strategie del Piano Strutturale vigente che affidavano soprattutto al potenziamento della struttura insediativa e al rafforzamento e alla crescita dei centri abitati lo sviluppo e la vitalità territoriale.

Questo non tanto per l'inefficacia o l'inadeguatezza delle politiche locali di governo del territorio. La realtà ci dice, infatti, che negli ultimi dieci anni siamo stati investiti dalla più grande crisi economica mondiale dal dopoguerra ad oggi, le cui ripercussioni, evidenti ad ogni livello, hanno vanificato l'agenda di governo locale fondata su presupposti, indici e strategie che avevano a riferimento ben altri scenari di sviluppo.

La risposta della "governance" territoriale a quella che appare essere non la crisi di un "modello economico", bensì l'adeguamento ad una rinnovata concezione di benessere indirizzata più a un **soddisfacimento qualitativo che quantitativo**, è offerta da metodi di programmazione locale capaci, da un lato, di esaltare le identità dei luoghi, dall'altro di metterne a regime il capitale naturale e le risorse paesaggistiche. Riteniamo, per questo, che il processo di variante generale al Piano Strutturale e di formazione del Piano Operativo del Comune di Gavorrano debbano rispondere ai seguenti criteri generali:

- **La multidimensionalità del patrimonio e delle invarianti strutturali** quale compimento del passaggio definitivo da un approccio di tipo esclusivamente "urbanistico" a uno di "governo del territorio";
- **La intersettorialità della disciplina** che tenga conto della struttura idro-geomorfologica, della struttura ecosistemica, della struttura agro-forestale e di quella insediativa;
- **La relazione fondativa fra il patrimonio territoriale** inteso come bene comune ed **il corpo dei principi e delle regole** di uso dello stesso;
- **La dimensione regolativa e non vincolistica dei dispositivi normativi** che dovranno essere più attenti alla genesi evolutiva del territorio che non a riprodurre divieti calati dall'alto;
- **La messa in valore del patrimonio territoriale** per la ricchezza della comunità, per un modello di sviluppo durevole, sostenibile e condiviso come opportunità dalla comunità locale.

La variante generale al Piano Strutturale che il Comune di Gavorrano si appresta ad elaborare contestualmente al primo Piano Operativo non andrà a modificare, nei principi generali, le scelte strategiche fondamentali che stanno alla base dello strumento vigente e che sono volte a governare il processo evolutivo del territorio comunale **da "distretto minerario" ad un ambito che impernia il suo sviluppo su agricoltura e turismo**. Ma, dopo i rallentamenti degli ultimi anni e le difficoltà della contingenza attuale, vuole offrire, attraverso un nuovo impulso al processo di pianificazione, l'opportunità di rendere più efficace il quadro strategico degli obiettivi di livello locale e di armonizzare

il modello di governo messo a punto con le esigenze di trasformazione insediativa, di tutela e sviluppo del territorio e del paesaggio nel loro divenire.

A nuove esigenze, quali un uso più accorto e sostenibile delle risorse, una maggiore articolazione delle politiche di sfruttamento delle fonti di energia rinnovabile, un approfondimento della tutela delle emergenze naturalistiche, la revisione degli indirizzi sul territorio rurale e una lettura dei contesti e dei criteri morfologici più articolata, si risponde con obiettivi capaci di innescare una crescita virtuosa, il più diffusa e integrata possibile, fondata sul **connubio fra qualità e identità locale** e sull'offerta turistica come fattore trainante. I cardini delle scelte strategiche per la revisione del Piano Strutturale del Comune di Gavorrano sono quelli di seguito indicati.

Ambiente e paesaggio:

Rafforzare la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio attraverso la salvaguardia e la promozione dell'abbondanza di spazi non insediati oltre all'eliminazione di indirizzi pianificatori suscettibili di generare previsioni operative comportanti impegno di suolo inedito all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, il ripristino e la messa in sicurezza dei suoli degradati o a rischio, il potenziamento della disponibilità idrica e la razionalizzazione degli usi, la tutela e la valorizzazione degli ecosistemi e delle emergenze floro-faunistiche, storico-culturali e paesaggistiche, il mantenimento e l'incentivazione del presidio territoriale.

Insedimenti:

Incentrare le strategie di governo del territorio sull'identità complessiva e sui caratteri tipici dei luoghi e indirizzare la crescita del sistema insediativo secondo criteri di continuità, mantenendone inalterate le caratteristiche di bassa densità e ridotto impegno di suolo, secondo il principio del "crescere, sì, ma nel rispetto della sostenibilità luoghi".

Garantire la permanenza dei residenti, favorire il rilancio delle attività presenti o potenziali e ottimizzare il ruolo ricettivo in un sistema integrato che metta in rete risorse locali talora al di sotto della cosiddetta "massa critica" necessaria per farne attrattori autonomi. In quest'ottica, ad esempio gli indirizzi per gli interventi nei centri antichi intendono coniugare la tutela degli aspetti morfologici, ritenuti essenziali all'appetibilità turistica e residenziale dei luoghi, ad una marcata elasticità in termini di modifiche distributive e di interventi di riuso.

Le politiche infrastrutturali e per lo sviluppo del commercio prevederanno iniziative e incentivazioni tese a garantire la permanenza di una sufficiente dotazione di servizi alle imprese e alla persona.

L'obiettivo è quello di allestire un piano in grado di organizzare un sistema di luoghi emergenti per funzioni eccellenti con vitalità diffusa in un quadro di complementarità funzionale.

Territorio rurale:

Mantenere la vitalità del mondo agricolo e rurale dando un'interpretazione il più possibile estensiva alle attività integrative, in pratica tutto ciò che è coerente con gli

assetto paesistico-ambientale e il carattere dei luoghi, con particolare attenzione alla filiera agroalimentare e ad un possibile sistema di trasformazione dei prodotti e di commercializzazione degli stessi.

Incentivare ed accompagnare gli investimenti dell'eccellenza imprenditoriale nazionale che in questi anni ha guardato con grande attenzione al territorio gavorranese con l'obiettivo di rafforzare, sia sotto il profilo economico che dell'identità territoriale, il riconoscimento delle produzioni di qualità quale fattore preminente dello sviluppo sostenibile.

Turismo:

Perseguire una crescita mirata ad un ulteriore salto di qualità dell'offerta e alla destagionalizzazione della domanda attraverso l'innalzamento dell'offerta dell'agriturismo e degli alberghi di campagna in presenza di attività qualificanti e il rilancio del settore golfistico che ha nel centro del Pelagone uno dei poli maremmani di questa attività.

Proseguire nella conversione dei segni dell'attività mineraria del territorio quale elemento identitario del territorio gavorranese verso un'offerta turistica di qualità e complementare a quella della costa che dovrà avere il suo cuore nel definitivo decollo del Parco archeo-minerario e nelle verifiche sul reimpiego ai fini termali delle acque profonde della miniera.

Lavoro:

Valorizzare il sistema delle aree produttive cresciute lungo l'asse della strada provinciale Aurelia andando a individuare un "comparto del lavoro" che in ragione della sua felice collocazione infrastrutturale si ponga quale bilanciere di opportunità insediative tra l'ambito a nord di Piombino/Val di Cornia/Follonica e quello a sud di Grosseto/Orbetello.

L'obiettivo è quello di attrarre investimenti legati al sistema della grande distribuzione, delle start-up o dei servizi, puntando ad innescare fenomeni di sviluppo muovendosi su più fronti: dall'azione di lobbying per ottenere finanziamenti e agevolazioni, alla pubblicizzazione delle attrattive di sistema. Un possibile sistema integrato di attività e servizi ad elevato grado di funzionalità e di appetibilità ambientale, che privilegi le attività soft con basso impatto ambientale.

Nel perseguire gli obiettivi strategici delle politiche locali di governo del territorio il processo di aggiornamento del Piano Strutturale, di adeguamento ai contenuti della L.R. n. 65/2014 e di conformazione al PIT/ppr rafforzerà le scelte di tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale. Non è da escludere che la variante generale possa prevedere anche un **decremento dell'attuale capacità insediativa del PS** che l'esperienza di questi anni ci dice essere stata, probabilmente, sovradimensionata. Sono, comunque, prevedibili effetti in relazione a:

- Alla valorizzazione e **alla razionalizzazione dell'uso delle risorse fisiche**, naturali ed economiche del territorio, anche mediante l'eliminazione di indirizzi

pianificatori suscettibili di generare previsioni operative comportanti impegno di suolo ineditato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato;

- **All'elevazione dei livelli di tutela e di valorizzazione del patrimonio territoriale;**
- **Allo snellimento procedurale dovuto all'attività di conformazione al PIT/ppr** e alla eventuale individuazione di aree vincolate ai fini paesaggistici da ritenersi gravemente compromesse e degradate ai sensi dell'articolo 143, comma 4, del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

7- Il perimetro del territorio urbanizzato.

La scelta che il Comune di Gavorrano ha compiuto è stata quella di utilizzare la metodologia ordinaria per la definizione del territorio urbanizzato senza utilizzare le possibilità offerte dalle norme transitorie della legge regionale. I criteri di riferimento per la individuazione del perimetro del territorio urbanizzato sono, perciò, quelli dell'articolo 4 della L.R. n. 65/2014 che prevedono una identificazione organizzata su due livelli di lettura dei sistemi insediativi:

1. **L'analisi dei sistemi urbani esistenti**, composti dai "centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di urbanizzazione primaria (comma 3 articolo 4 L.R. 65/2014);
2. **L'elaborazione delle "strategie di riqualificazione e di rigenerazione urbana ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani"** (comma 4 articolo 4 L.R. n. 65/2014).

Quello della definizione del territorio urbanizzato, oltre che una esigenza metodologica utile alla lettura dei caratteri statutarî e strutturali e dell'organizzazione insediativa, con l'avvenuta approvazione della L.R.T. n. 65/2014 è divenuto anche un obbligo normativo.

È infatti solo all'interno di esso che sono ammesse trasformazioni e nuovi impegni di suolo per interventi di tipo residenziale. Con la nuova legge regionale si è assunto il concetto che la trasformazione della città e la sua vitalità devono essere ricercati, essenzialmente, attraverso la trasformazione e la rigenerazione di ambiti già urbanizzati ed edificati, senza quella dilatazione e la crescita dell'organismo urbano e dei tessuti edilizi negli ambiti periurbani ed agricoli che hanno contraddistinti i processi di pianificazione dal dopoguerra in poi.

Per effetto delle disposizioni normative regionali il territorio urbanizzato diviene uno degli elementi statutarî del Piano Strutturale, facenti parte del patrimonio territoriale ed in grado di concorrere alla caratterizzazione dei luoghi. Assume, perciò, un peso non secondario per la composizione delle strategie della pianificazione urbanistica comunale e per la definizione delle previsioni puntuali delle trasformazioni territoriali. **Il processo di redazione contestuale del Piano Operativo e della variante generale al Piano Strutturale può rappresentare l'approccio ottimale** per mettere a punto un metodo di individuazione del territorio urbanizzato che sia 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. Nel nostro caso la lettura dei sistemi urbani alla scala del Piano Operativo andrà di pari passo all'aggiornamento delle strategie dello sviluppo sostenibile del Piano Strutturale. Il confronto in corso di

elaborazione permetterà la individuazione di un perimetro del territorio urbanizzato in grado di rispondere a:

- **I connotati statutarî e territoriali degli insediamenti di collina e di pianura** presenti nel territorio di Gavorrano;
- L'efficacia nella composizione di scelte urbanistiche in grado di **valorizzare gli organismi edilizi esistenti, contenere il consumo di suolo e promuovere azioni di riqualificazione dei margini insediativi** e degli ambiti di frangia presenti soprattutto negli insediamenti di pianura ed in particolare modo a Bagno di Gavorrano.

Siamo dell'avviso che la metodologia di individuazione del territorio urbanizzato svolta contestualmente alle fasi di formazione del Piano Operativo e della variante generale al Piano Strutturale, per i motivi descritti nei passaggi precedenti, costituisca davvero uno dei cardini interpretativi delle politiche territoriali comunali e contribuisca in modo determinante a contenere le eventuali future necessità di varianti di aggiustamento o di aggiornamento che potrebbero minare l'efficacia temporale e qualitativa delle scelte operate.

Sotto questo profilo la realtà del Comune di Gavorrano, nella determinazione di un perimetro del territorio urbanizzato in grado di rispondere ai dettati normativi e alle strategie delle politiche insediative comunali, **presenta elementi di peculiarità e di possibile criticità** che riteniamo sia utile segnalare sin dalla fase di avvio del procedimento di aggiornamento dei piani urbanistici. Il Piano Strutturale attuale, come visto, faceva della scelta di "rafforzamento" della struttura insediativa comunale la principale politica di vitalità del territorio comunale.

Vi era il pensiero che la crescita degli abitati e dei residenti stabili, soprattutto nei centri antichi collinari, fungesse da moltiplicatore di effetti positivi alla scala sociale ed economica. Ciò ha prodotto l'allestimento di un **Piano Strutturale dalle capacità insediative sovradimensionate** e di un Piano Operativo che prevedeva crescite e dilatazione di ogni centro abitato del Comune funzionali alla realizzazione di nuovi interventi edilizi destinati essenzialmente alla residenza.

Dal monitoraggio effettuato, e compiutamente descritto al capitolo 4 del presente documento, emerge che le previsioni urbanistiche di crescita dei centri abitati, sia di quelli di pianura che di quelli di collina, sono rimaste inattuato. Di pari passo anche la dimensione demografica e la composizione sociale della popolazione non ha subito le variazioni auspiccate. Si pone, quindi, **la necessità di riconsiderare quegli ambiti di trasformazione individuati ai margini dei tessuti edilizi esistenti** con i nuovi criteri sull'individuazione del territorio urbanizzato imposti dall'avvenuta revisione della legislazione regionale.

La principale criticità da affrontare è costituita dalle aspettative immobiliari dei proprietari, alcuni dei quali, hanno manifestato l'interesse nel vedere confermate le previsioni urbanistiche non attuate. Occorrerà promuovere azioni e **processi di costruzione delle scelte in grado di rimuovere contenziosi attuali e di eliminare la**

possibilità di quelli futuri. Si possono aprire elementi di confronto e di articolazione progettuale nella ricerca di soluzioni in grado di rispondere a:

- **Le politiche comunali 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.

Nelle operazioni di definizione del territorio urbanizzato, il principale elemento di riferimento sarà costituito, oltre che dalla lettura degli assetti insediativi esistenti e dalle valutazioni sulle strategie delle politiche comunali, dall'Allegato 2 del PIT/ppr "linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea". Esso rappresenta un campionario sui metodi di ridefinizione dei margini urbani che nei processi di riqualificazione delle appendici urbane scaturite dalle crescite edilizie degli anni ottanta e novanta può efficacemente concorrere alla determinazione di previsioni tese alla riqualificazione, anche organizzativa, 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.**

Al presente documento di avvio del procedimento viene allegato uno specifico elaborato, richiamato anche al precedente paragrafo 4.2, composto da schede rappresentanti:

- La conformazione dei centri abitati di Gavorrano, Filare, Caldana, Ravi, Giuncarico, Bagno di Gavorrano, Forni, Potassa, Grilli, Castellaccia, Stazione di Giuncarico, Bivio di Ravi e Bivio di Caldana.
- L'organizzazione delle previsioni di crescita presenti nel Regolamento Urbanistico ed il disegno urbano che esse avrebbero comportato.

Obiettivo di tale elaborato è quello di fornire gli strumenti idonei a ragionare sulle possibilità di confermare, eliminare o aggiornare le previsioni allestite nel 2009, **ed anche di valutare l'applicazione dei criteri della progettazione morfologica per la riqualificazione degli ambiti di frangia** contenuti nell'Allegato 2 del PIT/ppr del

Ecco quindi che immediatamente dopo all'avvio del procedimento per la formazione del Piano Operativo e della variante generale al Piano Strutturale si renderà necessario un confronto tecnico-politico teso ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi idonei ad applicare con equilibrio i criteri identificativi del territorio urbanizzato e predisporre un perimetro rispondente ai dettati normativi e funzionale anche agli obiettivi strategici di riqualificazione insediativa delle politiche comunali.

In virtù di tale percorso la **scelta degli ambiti da sottoporre a conferenza di copianificazione, ai sensi dell'articolo 25, saranno individuati successivamente all'avvio del procedimento**, con gli approfondimenti che saranno svolti nelle fasi di

indagine e aggiornamento del quadro conoscitivo e nel confronto tecnico-politico prima descritto.

Le valutazioni sulle previsioni del vigente Regolamento Urbanistico, consentiranno di verificare quali interventi di trasformazione possano essere ancora ammissibili e compatibili con gli indirizzi di contrasto al consumo di suolo e di ridefinizione dei margini urbani dei sistemi insediativi. Già in questa fase preliminare riteniamo quindi che gli interventi di trasformazione urbanistica ammissibili debbano essere previsti secondo l'articolazione delle seguenti attività:

- **L'analisi delle eventuali situazioni di degrado insediativo**, sia di tipo strutturale che urbanistico, soprattutto in rapporto ai caratteri dei tessuti edilizi consolidati;
- **La individuazione degli ambiti e delle regole di intervento per la riorganizzazione del tessuto urbanistico**, con particolare attenzione al corretto rapporto funzionale e dimensionale tra le aree di trasformazione e i tessuti esistenti e consolidati.

Le previsioni di trasformazione che andranno a comporre il nuovo Piano Operativo saranno, perciò, quelle che oltre a rispondere agli orientamenti della programmazione comunale offriranno un contributo alla rigenerazione degli ambiti edificati di scarsa qualità e al completamento urbano.

Essi saranno oggetto di specifiche elaborazioni grafiche e di una disciplina puntuale che oltre ad individuare i carichi insediativi ammessi, gli indici e le funzioni, conterranno indirizzi per le fasi successive della progettazione. Verranno allestite specifiche schede normative per regolamentare gli allineamenti dei tessuti edilizi, l'organizzazione compiuta dell'insediamento, un'organizzazione di qualità degli spazi pubblici e le relazioni fisiche e funzionali tra l'intervento e il contesto urbano circostante e che, in ragione dei dati e delle conoscenze disponibili nel Comune di Gavorrano, potranno anche definire:

- **Le infrastrutture e le opere di urbanizzazione a rete e puntuali.**
L'analisi gerarchica e lo stato di manutenzione della viabilità pubblica urbana ed extraurbana;
La definizione dei tracciati e lo stato di efficienza della rete di distribuzione della risorsa idropotabile;
La definizione dei tracciati e lo stato di efficienza della rete di smaltimento della rete di depurazione dei reflui;
La definizione dei tracciati e lo stato di efficienza della rete della pubblica illuminazione;
- **Gli standard urbanistici.**
Il sistema del verde urbano;
Il sistema delle dotazioni pubbliche con funzioni sociali, culturali e sportive;
Il sistema dei parcheggi e delle aree per la sosta;
Gli eventuali interventi di tipo perequativo.

8- Gli obiettivi per la formazione del Piano Operativo.

8.1- Le fasi del Piano Operativo.

Il processo di elaborazione del Piano presuppone:

- Un'attenta analisi dello stato di attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico, ai fini di procedere alla conferma, modifica o eliminazione delle previsioni non ancora realizzate o per le quali non sia stato manifestato interesse da parte dei soggetti aventi titolo;
- La valutazione della potenzialità residua del Piano Strutturale ai fini della formulazione delle nuove previsioni;
- La considerazione delle disposizioni normative e regolamentari intervenute in materia di pianificazione territoriale e urbanistica ai fini del relativo recepimento, con particolare riferimento alla L.R. n. 65/2014 e al Piano Paesaggistico Regionale;
- La considerazione delle modifiche intervenute nell'ambito degli strumenti urbanistici sovraordinati;
- L'analisi delle dinamiche socio – economiche che hanno di recente interessato il territorio comunale.
- La valutazione delle criticità e delle opportunità emerse in fase di attuazione delle vigenti previsioni;

Sotto il profilo tecnico la formazione del Piano Operativo prenderà necessariamente le mosse dalla revisione generale e puntuale dei contenuti del vigente Regolamento Urbanistico ai fini del recepimento delle innovazioni introdotte dalla L.R. n. 65/2014 e dalle correlate norme regolamentari, nonché dell'adeguamento della normativa tecnica dello strumento operativo alle più recenti modifiche introdotte dal legislatore statale in materia edilizia e urbanistica.

Come già detto a proposito della variante generale al Piano Strutturale anche per la formazione del primo Piano Operativo vale il principio che esso rappresenta una fase evolutiva delle politiche di governo del territorio comunale concepite nel primo stadio del riordino degli strumenti urbanistici. La scelta della formazione contestuale della variante generale del Piano Strutturale e del primo Piano Operativo permetterà di valutare le scelte urbanistiche puntuali già durante le fasi di aggiornamento delle strategie di governo del territorio secondo gli indirizzi e le priorità fornite dall'Amministrazione Comunale.

Le fasi di formazione del PO sono così riassumibili:

- Avvio del procedimento – Trasmissione atti ai soggetti ambientali competenti ed agli enti coinvolti nel procedimento. (fase contestuale a quella di formazione della variante generale al Piano Strutturale).

- Prima fase del percorso partecipativo – Aggiornamento del quadro conoscitivo – Valutazioni di coerenza alla L.R. n. 65/2014 degli ambiti di trasformazione non attuati.
- Definizione del perimetro del territorio urbanizzato (fase contestuale a quella di formazione della variante generale al Piano Strutturale).
- Aggiornamento delle previsioni per il patrimonio edilizio esistente – Richiesta e svolgimento della conferenza di copianificazione articolo 25 della L.R. n. 65/2014;
- Seconda fase del percorso partecipativo (fase contestuale a quella di formazione della variante generale al Piano Strutturale).
- Definizione delle previsioni di trasformazione – Allestimento del Piano Operativo.
- Adozione Piano Operativo (fase contestuale a quella di formazione della variante generale al Piano Strutturale).
- Pubblicazione e deposito – Trasmissione atti ai soggetti ambientali competenti ed agli enti coinvolti nel procedimento (fase contestuale a quella di formazione della variante generale al Piano Strutturale).
- Esame delle osservazioni – Proposta delle controdeduzioni ed eventuale aggiornamento dei contenuti del Piano Operativo.
- Conferenza paesaggistica (fase contestuale a quella di formazione della variante generale al Piano Strutturale).
- Recepimento esito della conferenza paesaggistica – Allestimento definitivo del Piano Operativo.
- Approvazione (fase contestuale a quella di formazione della variante generale al Piano Strutturale).
- Pubblicazione sul BURT ed efficacia della variante generale al Piano Strutturale (fase contestuale a quella di formazione della variante generale al Piano Strutturale).

Il procedimento si articolerà secondo la programmazione di massima che prevede le seguenti attività più specificatamente tecniche:

- **L'adeguamento della disciplina dei suoli alla nuova perimetrazione del territorio urbanizzato** ex art. 4 della L.R. 65/2014 definita contestualmente alla variante generale del PS, ivi comprese le vecchie e nuove previsioni di valenza quinquennale costituenti la “disciplina delle trasformazioni degli assetti

- insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio” di cui all’art. 95 comma 1 lett. b) della L.R. n. 65/2014;
- **La revisione delle previsioni e della normativa tecnica riferita al territorio rurale**, alla luce della disciplina di cui al Titolo IV Capo III della L.R. 65/2014 e del relativo regolamento di attuazione (D.P.G.R. 63/R/2016);
 - **Il recepimento di altre discipline regionali** già promulgate o in fase di avanzata elaborazione (Regolamento di attuazione delle disposizioni dell’art. 62 e del Titolo V della L.R. 65/2014, adeguamento del Regolamento di cui al D.P.G.R. n. 64/R/2013 sui parametri urbanistici unificati all’Intesa Governo/Regioni/EE.LL. sottoscritta in data 20.10.2016, per le parti direttamente incidenti sulla pianificazione operativa;
 - **L’adeguamento della normativa tecnica dello strumento operativo** alle più recenti modifiche introdotte dal legislatore statale in materia edilizia e urbanistica;
 - **Il recepimento delle disposizioni di carattere operativo sopravvenute**, o in fase di aggiornamento, in materia di sicurezza idraulica, geologica e sismica, ed in particolare di quelle contenute:
 - a) nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del distretto idrografico dell’Appennino Settentrionale (P.G.R.A.), approvato dal Comitato Istituzionale Integrato dell’Autorità di Bacino con Deliberazione n. 235 del 3.03.2016;
 - b) nell’annunciato aggiornamento, con modifiche e integrazioni, della L.R. n. 21/2012 “Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d’acqua”;
 - c) nella versione aggiornata, di prossima promulgazione, del D.P.G.R. n. 53/R/2011 “norme regolamentari di attuazione della legge regionale in materia di indagini geologiche”.

Fermo restando quanto detto al paragrafo 6.2 circa la metodologia di conformazione al PIT/ppr dell’aggiornamento del Piano Strutturale, con la formazione del primo Piano Operativo, le attività sono così riassumibili:

- **La declinazione in regole operative delle direttive** già elaborate nel PS in conformità alla disciplina generale del PIT/ppr;
- **La declinazione in regole di valenza operative delle direttive contenute nella scheda di ambito paesaggistico n. 16 Colline Metallifere ed Isola d’Elba del PIT/ppr**, limitatamente a quelle recepite dal Piano Strutturale in quanto riferibili al territorio comunale di Gavorrano;
- **La declinazione in regole operative delle direttive contenute nella Sezione 4 delle due schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico** presenti sul territorio comunale (vincoli paesaggistici di cui ai Decreti Ministeriali 20/04/1977 e del 07/02/1977);
- **La declinazione in regole operative delle direttive riferite alle aree paesaggisticamente tutelate ex lege** ricadenti nel territorio comunale (zone di interesse archeologico; aree boscate; fasce circostanti ai fiumi torrenti, corsi d’acqua e laghi; usi civici);

- **La eventuale declinazione in regole operative per le aree individuate come “gravemente compromesse e degradate”** ex art. 143 del D. Lgs. n. 42/2004;
- **La correzione di eventuali previgenti previsioni o disposizioni contenute nella disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti** del Regolamento Urbanistico previgente che risultino incoerenti o si pongano in contrasto con le previsioni e prescrizioni del PIT/ppr;
- **La verifica della conformità** o dell’assenza di contrasto con il PIT/ppr di tutte le nuove **previsioni di valenza quinquennale costituenti la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio**, ivi incluse quelle confermate dal Regolamento Urbanistico previgente.

8.2- Le principali politiche comunali e gli obiettivi operativi.

Il Piano Operativo definisce il quadro dimensionale e qualitativo delle trasformazioni e utilizzazioni ammesse in ogni porzione del territorio comunale e disciplina le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio nonché i conseguenti vincoli preordinati all'esproprio.

Rispetto alle condizioni di stato e alle tendenze, alla evoluzione disciplinare che l'urbanistica ha avuto in questi anni in Toscana, si possono indicare alcuni punti fermi di carattere generale per orientare la formazione del nuovo strumento urbanistico:

- Il nuovo welfare urbano;
- Il ruolo dell'housing sociale nei progetti di riqualificazione urbana e nei processi di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico
- La chiusura in chiave ecologica dei cicli di uso e riproduzione delle risorse;
- La pariteticità degli obiettivi di sviluppo socioeconomico, di uso razionale del suolo e di soddisfacimento dei bisogni abitativi;
- L'inclusione delle pratiche partecipative nella formazione delle scelte relative agli assetti del territorio e agli usi degli immobili;
- L'utilizzo della fiscalità per l'effettività delle politiche territoriali; i principi di sussidiarietà, adeguatezza, differenziazione, consensualità, partecipazione, proporzionalità, concorrenza, leale collaborazione tra pubbliche amministrazioni e tra queste ultime e i privati;
- L'indifferenza delle posizioni proprietarie; il ricorso alla semplificazione e alla perequazione; a definizione dei diritti edificatori mai estranei o esterni al piano.

L'Amministrazione Comunale ha, poi, formulato i seguenti obiettivi più specifici per la definizione dei contenuti del Piano Operativo, di seguito suddivisi tra quelli riferiti ai sistemi insediativi e al territorio rurale.

Le politiche locali per i **sistemi insediativi**:

- **Il ruolo di Bagno di Gavorrano**, il centro più vitale del territorio comunale. **Avviare politiche sulla casa** in grado di attrarre residenza stabile dai comuni limitrofi ed in particolare dalla costa, attraverso previsioni tese a **incentivare la realizzazione di interventi di edilizia convenzionata**, a definire il **completamento degli interventi di trasformazione ai margini dell'abitato** e la riqualificazione insediativa degli ambiti degradati e di frangia.
- **Le aree produttive** lungo la Variante Aurelia. **Promuovere un "asse del lavoro"** costituito dalle zone produttive di Bagno di Gavorrano, di Potassa e delle Basse di Caldana che per la loro felice collocazione in rapporto alle infrastrutture di comunicazione si ponga **come polo intermedio tra l'ambito di Piombino/Val di Cornia e quello di Grosseto/Orbetello** in grado di attrarre investimenti legati al sistema della grande distribuzione, delle strat-up e dei servizi.

- **Il ruolo dei centri antichi collinari.** **Incentivare azioni tese a richiamare una domanda di qualità insediativa** che pare essere in costante crescita. Qualificare il ruolo dei centri antichi quali **elementi di una "filiera culturale" in sinergia con il Parco archeo-minerario e per la valorizzazione dei prodotti eno-gastronomici del territorio** in grado di offrire manifestazioni ed appuntamenti di richiamo raccolti verso i flussi turistici costieri.

Le politiche locali per il **territorio rurale**:

- **I poli del turismo rurale.** Valutare lo "stato di salute" del **villaggio turistico del Pelagone** ed incentivare azioni tese al suo rilancio anche in funzione del campo da golf. Definire le **regole per la conferma ed il completamento delle previsioni dei villaggi turistici di Santa Croce e di Podere Inferno.**
- **Le attività estrattive ed il recupero delle cave.** Programmare le attività di proseguimento delle cave in esercizio in rapporto agli indirizzi della normativa di settore sovraordinata. **Verificare lo stato di recupero morfologico e funzionale dei siti estrattivi in esaurimento** ed in particolare di quello della Vallina.
- **Le eccellenze produttive e la filiera agroalimentare.** Incentivare azioni tese alla realizzazione di nuove strutture legate alle produzioni agricole di qualità. Alla luce dell'insediamento della nuova serra idroponica di Giuncarico avviare **politiche tese al consolidamento di un sistema fondato sulla produzione, sulla lavorazione e sulla commercializzazione dei prodotti del territorio.**
- **Le risorse naturali.** **Valutare l'impiego delle acque calde di miniera con la possibilità del loro riutilizzo per attività del termalismo minore e/o per l'agricoltura.** Promuovere la tutela attiva del patrimonio ambientale e paesaggistico quale supporto e sostegno agli operatori del settore vitivinicolo e oleario.

Per una definizione più puntuale degli obiettivi del Piano Operativo, alle strategie comunali sovraenunciate sono state definite azioni dal valore più prettamente urbanistico che serviranno, nel processo di redazione dello strumento, quali elementi di verifica sulla disciplina del piano medesimo. Sono state definite per elementi territoriali omogenei ed in particolare per:

- I centri del sistema insediativo di collina;
- I centri del sistema insediativo di pianura;
- Il territorio rurale.

Esse sono state allestite attraverso gli incontri effettuati con la Giunta Comunale, preparatori del presente documento.

I centri del sistema insediativo di collina (Gavorrano, Filare, Giuncarico, Caldana, Ravi).

1- Migliorare l'accessibilità e la socialità urbana:

a) Viabilità nei centri urbani.

- Cura dell'accesso e della fruibilità dei centri urbani attraverso l'ottimizzazione della viabilità e la valorizzazione dei parcheggi.
- Consentire l'accesso ai centri storici a disabili e anziani, attraverso interventi strutturali di eliminazione delle barriere architettoniche, dove possibile ed economicamente sostenibile.

b) Sicurezza dei centri urbani.

- Investire sulla sicurezza sostenendo l'azione di controllo del territorio anche attraverso il corpo della polizia municipale.
- Valorizzare gli elementi di arredo urbano capaci di contrastare episodi di degrado sociale.
- Riqualificazione e potenziamento dell'arredo urbano.

c) Agevolazione delle occasioni di incontro sociale.

- Creare nuovi spazi di aggregazione o riqualificare quelli esistenti, con particolare attenzione alla domanda di socialità della popolazione più giovane e quella più anziana.

d) Incentivare gli investimenti privati verso l'associazionismo.

- Favorire un maggiore coinvolgimento e il coordinamento tra le associazioni.
- Dove possibile affidare servizi (la gestione di spazi pubblici, delle attività per il tempo libero, degli spazi verdi...) alle associazioni locali.

2- Aumentare l'attrattività dei centri collinari:

a) Incrementare e qualificare le attrezzature pubbliche, di interesse comunale e sovracomunale e dei servizi alla persona nel capoluogo.

- Mantenimento dei servizi minimi pubblici (sanitari, scuole etc.) e di pubblica utilità (banche, poste, etc).
- Riorganizzazione dei servizi sanitari (dove si renda necessaria per motivi di ordine economico) creando benefici e non disagi per le comunità locali, attraverso: l'accorpamento dei servizi, creando centri polifunzionali efficienti, facilmente raggiungibili dai vari centri garantendo comunque la presenza dei servizi essenziali, attraverso la creazione, il mantenimento, la riqualificazione delle strutture necessarie (ambulatori di primo soccorso, guardia medica, ambulatori infermieristici, ecc.).

b) Mantenimento dei servizi minimi pubblici e di pubblica utilità nelle frazioni.

- Salvaguardare la presenza dei servizi di pubblica utilità, come poste, sportello bancario, negozi, impianti sportivi, ecc..
- Investire su servizi atti a semplificare l'iniziativa economica, sociale, culturale del privato, per facilitare l'emersione di nuove iniziative che impreziosirebbero il Comune.

3- Rafforzamento dell'identità dei centri collinari nell'economia turistica:

a) Puntare a forme di turismo sostenibile.

- Incentivare attività turistiche tipiche sul territorio quali l'albergo diffuso e ogni forma di offerta turistica sostenibile.
- Favorire la fruibilità e l'accesso alle risorse attraverso servizi di informazione, ad esempio mediante centri di accoglienza e informazione turistica, adeguata segnaletica, punti di informazione automatizzati.

4- Promuovere lo sviluppo sostenibile:

a) Gestione dei rifiuti.

- Corretta gestione dei rifiuti (raccolta differenziata, al livello più alto possibile, in tutte le frazioni, gestione, riutilizzo e smaltimento).

5- Promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente nei centri urbani:

a) Miglioramento della qualità dello spazio pubblico

- Conservazione e ripristino del valore estetico dei centri abitati attraverso la riqualificazione degli edifici pubblici e privati.

6- Densificare il tessuto urbano consolidato:

a) Miglioramento della qualità dello spazio pubblico.

- Recupero e salvaguardia delle risorse storico-culturali rappresentate anche dai centri storici collinari.

7- Ridefinire i margini urbani per attenuare e/o superare le attuali frangiture:

a) Miglioramento della qualità dello spazio pubblico.

- Mantenere la separatezza funzionale e percettivo-estetica tra il territorio urbano e quello rurale.

8- Valorizzare le specificità delle aree agricole periurbane delle frazioni:

a) Agricoltura.

- Valorizzazione della produzione locale non solo per quanto riguarda la produzione di prodotti tipici ad alto valore aggiunto da promuovere sul mercato, ma anche qualità e stagionalità (attraverso azioni di sistema), per la promozione di una cultura del cibo nelle scuole e asili.
- Rafforzare la filiera corta.

I centri del sistema insediativo di pianura (Bagno di Gavorrano, Forni, Potassa, Grilli, Castellaccia, Stazione di Giuncarico, Bivio di Ravi, Bivio di Caldana).

1- Migliorare l'accessibilità e la socialità urbana:

a) Viabilità nei centri urbani.

- Cura dell'accesso e della fruibilità dei centri urbani attraverso l'ottimizzazione della viabilità e la valorizzazione dei parcheggi.

- Creare ambiti pedonali nei centri urbani nei quali non sia presente un "centro".

b) Sicurezza dei centri urbani.

- Investire sulla sicurezza sostenendo l'azione di controllo del territorio anche attraverso il corpo della polizia municipale.
 - Valorizzare gli elementi di arredo urbano capaci di contrastare episodi di degrado sociale.
 - Riqualficazione e potenziamento dell'arredo urbano.
 - c) Agevolazione delle occasioni di incontro sociale.**
 - Creare nuovi spazi di aggregazione o riqualificare quelli esistenti, con particolare attenzione alla domanda di socialità della popolazione più giovane e quella più anziana.
 - d) Incentivare gli investimenti privati verso l'associazionismo.**
 - Favorire un maggiore coinvolgimento e il coordinamento tra le associazioni.
 - Dove possibile affidare servizi (la gestione di spazi pubblici, delle attività per il tempo libero, degli spazi verdi...) alle associazioni locali.
- 2- Aumentare l'attrattività dei centri di pianura:**
- a) Mantenimento dei servizi minimi pubblici e di pubblica utilità nelle frazioni.**
- Salvaguardare la presenza dei servizi di pubblica utilità, come poste, sportello bancario, negozi, impianti sportivi, ecc..
 - Investire su servizi atti a semplificare l'iniziativa economica, sociale, culturale del privato, per facilitare l'emersione di nuove iniziative che impreziosirebbero il Comune.
 - Curare le aree prossime ad infrastrutture di grande comunicazione quali la Variante Aurelia e la ferrovia Roma-Livorno-Genova dove dovrebbe essere possibile realizzarvi infrastrutture di interesse pubblico quale viabilità, parcheggi, elementi accessori della mobilità e opere di protezione idraulica.
 - Gli spazi verdi disposti lungo le arterie di comunicazione dovranno essere rese funzionali alla attenuazione dell'eventuale inquinamento acustico e dell'aria generato dalla circolazione veicolare nonché al raccordo tra superfici urbanizzate e contesto agricolo circostante.
 - Investire su servizi atti a semplificare l'iniziativa economica, sociale, culturale del privato, per facilitare l'emersione di nuove iniziative in grado di vitalizzare l'economia locale.
 - Densificare il tessuto urbano consolidato.
- 3- Consolidare e potenziare la vocazione dei centri di pianura ad ospitare attività produttive e/o commerciali:**
- a) Sviluppare il ruolo sovra-comunale dell'area produttiva di Bagno di Gavorrano.**
- Promuovere l'adeguamento dell'area artigianale al fine di incentivare investimenti qualificanti ed innovativi.
 - Consolidare e accrescere relazioni con i comuni limitrofi.
- b) Migliorare l'attrattività dell'aree produttive e/o artigianali.**
- Prevedere e incentivare l'allestimento di strutture pubbliche e private necessarie all'insediamento di filiere legate alla lavorazione dei prodotti locali, alla catena del freddo e del sottovuoto.

- Investire sul ruolo delle attività locali nella identificazione di un "marchio Maremma".
- Promuovere la qualità architettonica degli edifici industriali.

4- Promuovere lo sviluppo sostenibile:

a) Gestione dei rifiuti.

- Corretta gestione dei rifiuti (raccolta differenziata, al livello più alto possibile, in tutte le frazioni, gestione, riutilizzo e smaltimento).

b) Risparmio energetico.

- Favorire la riduzione dei consumi in particolare negli insediamenti artigianali e produttivi.

5- Promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente nei centri urbani:

a) Miglioramento della qualità dello spazio pubblico

- Conservazione e ripristino del valore estetico dei centri abitati attraverso la riqualificazione degli edifici pubblici e privati.

6- Ridefinire i margini urbani per attenuare e/o superare le attuali frangiture:

a) Miglioramento della qualità dello spazio pubblico.

- Mantenere la separazione funzionale e percettivo-estetica tra il territorio urbano e quello rurale.

7- Valorizzare le specificità delle aree agricole periurbane delle frazioni:

a) Agricoltura.

- Valorizzazione della produzione locale non solo per quanto riguarda la produzione di prodotti tipici ad alto valore aggiunto da promuovere sul mercato, ma anche qualità e stagionalità (attraverso azioni di sistema), per la promozione di una cultura del cibo nelle scuole e asili.
- Rafforzare la filiera corta.

Il territorio rurale.

1- Funzione produttiva dell'agricoltura:

a) Asse prioritario di sviluppo.

- Valorizzazione della produzione locale non solo per la produzione di prodotti tipici ad alto valore aggiunto da promuovere sul mercato, ma anche per la qualità e la stagionalità in modo da rafforzare la filiera corta a favore dei piccoli produttori locali;
- Conservazione attiva del territorio agricolo e del suo tessuto organizzativo, nonché delle attività agricolo-artigianali di filiera.
- Mantenere l'identità rurale dei luoghi quale fattore di attrazione di investimenti esterni.

- Incentivare la qualità territoriale delle attività vitivinicole insediate negli anni scorsi.

2- Ruolo delle attività complementari all'agricoltura:

a) Turismo leggero.

- Valorizzazione delle risorse locali quali agricoltura, risorse naturali bosco paesaggio rurale, patrimonio storico culturale borghi antichi e storia mineraria.
- Incentivare forme di turismo identitario e legato al territorio privilegiando il riuso del patrimonio edilizio.
- Incrementare le forme del turismo tematizzato (enogastronomico, delle grandi cantine di vinificazione, sportivo, faunistico venatorio).

3- Garantire l'uso funzionalmente e culturalmente corretto del patrimonio edilizio esistente in area agricola.

a) Riuso funzionale.

- Garantire il recupero del patrimonio edilizio esistente ed il riuso funzionale legato alle attività agricole o a quelle ad essa connesse.
- Tutelare il sistema insediativo degli edifici rurali di impianto storico.

Gli obiettivi sopra enunciati, fatti salvi eventuali diversi e ulteriori orientamenti che potranno scaturire dal percorso partecipativo, o dalla attività tecnica successiva e più approfondita, costituiscono il principale riferimento progettuale per la formazione del Piano Operativo.

9- Gli enti e gli organi pubblici competenti.

Gli enti coinvolti nel procedimento di formazione della variante generale del Piano Strutturale e del primo Piano Operativo ai quali, per effetto delle leggi vigenti, sono richiesti pareri o atti di assenso vincolati alla approvazione degli strumenti sono i seguenti:

- Regione Toscana;
- Provincia di Grosseto;
- Soprintendenza archeologica, delle belle arti e del paesaggio per le provincie di Siena, Grosseto ed Arezzo;
- Autorità di bacino del Fiume Ombrone;
- Genio Civile di Grosseto.

Una volta avviato il procedimento di formazione degli strumenti urbanistici verranno chiesti i contributi, utili ad incrementare il quadro delle conoscenze di supporto alla progettazione, ai seguenti soggetti:

- Regione Toscana;
- Provincia di Grosseto;
- Unione dei Comuni delle Colline Metallifere;
- Comune di Massa Marittima;
- Comune di Roccastrada;
- Comune di Castiglione della Pescaia;
- Comune di Scarlino;
- Arpat, dipartimento provinciale;
- Azienda USL n. 9;
- Autorità di bacino del Fiume Ombrone;
- Genio Civile Toscana sud, Grosseto;
- Soprintendenza archeologica, delle belle arti e del paesaggio per le provincie di Siena, Grosseto ed Arezzo;
- ATO rifiuti;

Tali soggetti coincidono, nella maggior parte, con quelli coinvolti nel procedimento di VAS individuati nel documento preliminare di cui all'articolo 23 della L.R. n. 10/2010.

10- Il processo partecipativo alle scelte.

10.1- Il garante dell'informazione e della partecipazione.

Il Comune di Gavorrano ha individuato Stefania Pepi, responsabile dell'Area Organizzazione e Affari Generali, quale figura garante dell'informazione e della partecipazione che avrà il ruolo e le funzioni ad esso attribuiti dagli articoli 37 e 38 della L.R. n. 65/2014.

Per agevolare l'accesso alle informazioni e la partecipazione dei cittadini al processo di aggiornamento degli strumenti urbanistici verrà istituita una specifica casella di posta elettronica che potrà essere utilizzata per richiedere informazioni ed incontri aventi per oggetto i temi trattati dalla variante generale al Piano Strutturale e dal Piano Operativo. L'uso dell'indirizzo mail verrà reso più agevole attraverso un link di collegamento al portale web del Comune di Gavorrano.

Verrà, inoltre, allestita **una pagina facebook progressivamente aggiornata sui lavori di formazione dei nuovi strumenti urbanistici** e attraverso l'uso **dell'hashtag #gavorrano-2.0 sarà possibile avanzare proposte e fornire commenti** sul percorso intrapreso.

Compito del garante dell'informazione e della partecipazione sarà anche quello di gestire tale comunicazione attraverso i social network.

Il programma delle attività contenuto nel presente documento è stato concordato con il garante stesso.

10.2- Il programma delle attività di partecipazione.

L'efficacia di un piano urbanistico dipende, oltre che dalla qualità del processo di pianificazione stesso e dalla bontà degli atti tecnici predisposti, anche e soprattutto dal grado di condivisione delle strategie e delle politiche di governo del territorio da parte della comunità locale. In altre parole, è necessario che le varie azioni che ricadono nel territorio, messe in atto dai diversi attori e regolamentate dagli strumenti di pianificazione locale, siano viste e concepite all'interno di una visione complessiva in modo da evitare sovrapposizioni e contraddizioni e promuovere, invece, sinergie.

L'intero percorso di formazione degli strumenti urbanistici sarà contraddistinto dallo slogan **"gavorrano-2.0"** e da un logo che sarà riportato in ogni tipo di elaborazione. Lo slogan vuole rendere esplicito il principale obiettivo del lavoro rivolto alla evoluzione delle politiche di governo del territorio che il Comune di Gavorrano, attraverso il percorso di riqualificazione e riconversione del proprio territorio e della propria economia, ha intrapreso dai primi anni duemila.

Il logo è contraddistinto dal profilo stilizzato di un borgo collinare, quale elemento identificativo dei valori del territorio di Gavorrano.



Nel procedimento di formazione della variante generale al Piano Strutturale e del Piano Operativo l'obiettivo è quello di organizzare un programma delle attività di partecipazione che, oltre a rispondere agli adempimenti normativi, sia in grado di supportare il progetto affinché esso sia veramente rispondente alle domande della comunità locale.

Il programma risulta così articolato in tre fasi principali:

- Il primo ciclo degli incontri;
- I forum tematici;
- Il secondo ciclo di incontri ed il resoconto conclusivo.

Il primo ciclo degli incontri.

In primo luogo viene proposta l'organizzazione, immediatamente dopo l'avvio del procedimento, di un **ciclo di incontri aperti, organizzati su scala territoriale**, nel quale le attività che saranno condotte avranno come finalità immediata l'apporto di conoscenze, aspettative, bisogni ed indicazioni alla redazione della variante al Piano Strutturale e del Piano Operativo.

Gli attori locali da coinvolgere nel processo sono individuati in:

- Soggetti istituzionali: rappresentanti politici, altri enti pubblici di governo e gestione del territorio;
- Parti sociali: associazioni sindacali, rappresentanti di categorie economiche e sociali;
- Gruppi di espressione della società civile: associazioni di volontariato, pubbliche assistenze, associazioni culturali, ecc.;
- Abitanti e residenti del territorio comunale.

Nei sessanta giorni successivi all'avvio del procedimento verranno organizzate assemblee, una per ogni centro abitato o nucleo rurale, nelle quali verranno resi noti i contenuti del documento di avvio del procedimento e gli obiettivi, le strategie da perseguire nella formazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali. Verranno illustrate anche le modalità per interagire con il gruppo dei progettisti, con il garante dell'informazione e della partecipazione e con il Sindaco attraverso la casella di posta elettronica specificatamente dedicata a questa funzione e l'uso dei social attraverso la pagina facebook e l'hashtag #gavorrano-2.0.

Scopo di questo primo ciclo degli incontri è:

- L'informazione di ciò che il Comune di Gavorrano si appresta a fare;
- L'acquisizione di contributi e proposte;
- Le possibilità future di organizzare eventuali occasioni di approfondimento su specifici interessi collettivi.

Alle assemblee e nei maggiori punti di aggregazione del territorio verrà distribuito un **vademecum illustrante in forma sintetica e con linguaggio non tecnico gli obiettivi del percorso di formazione** dei nuovi piani e il riepilogo dei modi per alle informazioni e per avanzare contributi e proposte.

Con l'inizio del primo ciclo di incontri verrà allestito anche lo "sportello del piano". In uno specifico spazio del Comune di Gavorrano e per tutto lo svolgimento del processo di formazione della variante generale al Piano Strutturale per un giorno alla settimana sarà possibile incontrare gli incaricati del progetto per prendere informazioni, verificare l'avanzamento dello stato dell'arte e proporre contributi. Nel medesimo spazio si svolgeranno anche gli incontri periodici tra il gruppo di lavoro e la Giunta Comunale.

Le attività tecniche che saranno svolte durante la fase di svolgimento del primo ciclo di incontri sono le seguenti:

- **Variante generale al Piano Strutturale:**
Aggiornamento del quadro conoscitivo.
Avvio attività di conformazione al PIT/ppr.
Definizione del territorio urbanizzato.
- **Piano Operativo:**
- Aggiornamento del quadro conoscitivo.
- Valutazioni di coerenza con il PIT/ppr degli ambiti di trasformazione insediativa non attuati.
- Definizione del territorio urbanizzato.
- Richiesta convocazione conferenza paritetica.
- Aggiornamento previsioni sul patrimonio edilizio esistente.

I forum tematici.

Una volta concluso il primo ciclo di incontri, la seconda fase del programma della partecipazione prevede l'attivazione di forum a tema. Saranno avviati tavoli di confronto nei quali saranno chiamati ad esprimersi i soggetti portatori di interesse particolarmente attinenti. Considerando che il territorio del Comune di Gavorrano ha caratteristiche sia di pianura che di collina e comprende una molteplice varietà di sistemi ambientali, storici, economici, sociali e culturali, la definizione dei temi da trattare nei forum riveste una particolare importanza. Il Sindaco e la Giunta Comunale, in ragione delle loro conoscenze e dell'esperienza amministrativa acquisita, avranno un ruolo fondamentale nella individuazione degli argomenti sensibili che riguardano il territorio comunale.

In via preliminare riteniamo che i forum da avviare siano riferiti ai seguenti temi:

- **Il territorio ed il paesaggio.**
Dal paesaggio delle miniere a? Lavori in corso. Come mantenere il territorio in ordine e renderlo produttivo.
- **Il mix economico.**
Come è possibile far convivere e avviare azioni sinergiche tra le attività agricole, il turismo sostenibile e le attività manifatturiere e produttive e gli impianti per l'energia da fonti rinnovabili?
- **La risorsa idrica.**
Il recupero delle acque di miniera per l'impiego in agricoltura. E' possibile l'uso delle acque calde profonde per nuove attività del turismo alternativo al mare?
- **Il riuso edilizio e la qualificazione dello spazio pubblico.**
Come favorire il recupero del patrimonio edilizio dei centri antichi e come i privati possono concorrere alla qualificazione degli spazi pubblici tipici?

L'amministrazione, attraverso i vari assessorati sarà parte centrale dei forum e ha il compito di favorire una riflessione ed un dialogo tra i soggetti interessati, affrontando il tema non più, o non solo, nella specificità di un ambito territoriale o di settore, ma nell'interesse del territorio comunale e delle prerogative complessive delle politiche di governo della comunità locale.

Le attività tecniche che saranno svolte durante i lavori dei forum e dei tavoli tematici sono le seguenti:

- **Variante generale al Piano Strutturale:**
Conclusioni attività di conformazione al PIT/ppr.
Aggiornamento della componente statutaria del piano.
Aggiornamento delle strategie dello sviluppo sostenibile.
- **Piano Operativo:**
 - Conclusione delle nuove previsioni sul patrimonio edilizio esistente.
 - Allestimento del progetto di fruizione degli spazi pubblici e di abbattimento delle barriere architettoniche.
 - Prime valutazioni progettuali sugli interventi di riqualificazione insediativa e di trasformazione territoriale.

Il periodo per lo svolgimento dei forum e l'attività dei tavoli tematici è previsto in sei mesi. Dello svolgimento della discussione verrà data notizia attraverso le forme di comunicazione classica e nella pagina facebook.

Come detto, anche durante lo svolgimento dei forum rimarrà operativo lo sportello del piano.

Il secondo ciclo di incontri ed il resoconto conclusivo.

Nei quattro mesi successivi alla conclusione dei forum verranno allestiti tutti gli elaborati componenti il primo Piano Operativo del Comune di Gavorrano con la contestuale variante generale al Piano Strutturale.

Verranno resi noti i contenuti degli strumenti urbanistici, nonché le scelte operate anche in relazione alle sollecitazioni pervenute durante lo svolgimento della prima e della seconda fase del percorso partecipativo, in un nuovo ciclo di incontri da svolgersi in ognuno dei centri abitati e dei nuclei rurali del territorio comunale. Naturalmente, vista la natura puntuale delle previsioni del Piano Operativo saranno attentamente valutati i criteri comunicativi per non rendere pubbliche le scelte urbanistiche compiute prima della adozione del piano stesso.

Concluso il secondo ciclo di incontri avverrà l'adozione degli strumenti da parte del Consiglio Comunale. **Ad avvenuta adozione verrà svolta l'assemblea di presentazione del Piano Operativo e della variante generale del Piano Strutturale.** In quell'occasione, oltre ad illustrare i contenuti delle strategie e delle previsioni, verranno anticipate le modalità per la presentazione delle osservazioni ed i passaggi amministrativi che ancora dovranno essere svolti perché gli strumenti divengano esecutivi.

L'assemblea di rendiconti finale e di presentazione verrà svolta in un luogo capiente e centrale del territorio comunale. Presumibilmente all'interno del cinema teatro di Bagno di Gavorrano.

10.3- L'interesse manifestato dagli operatori privati.

Il Comune di Gavorrano, proprio in relazione alla volontà di avviare il processo di revisione dei propri strumenti urbanistici, ha emesso nel 2015 un **avviso con l'invito ai soggetti interessati a proporre interventi e manifestazioni di interesse.**

Durante le fasi di svolgimento delle operazioni tecniche saranno approfondite e valutate le manifestazioni pervenute. Saranno fornite alla Giunta Comunale le considerazioni in merito alla **coerenza con il processo di pianificazione avviato.**

Tali valutazioni saranno, poi riprese, approfondite e particolarmente incentrate in occasione della definizione delle previsioni urbanistiche localizzative e perciò sulla fase delle elaborazioni del Piano Operativo. Il Piano Operativo rappresenta, infatti, lo strumento comunale di attuazione degli indirizzi delle strategie comunali del governo del territorio in una fase temporale definita per legge di cinque anni. Costituisce, proprio per questo suo carattere, quello che viene definito **"il piano del Sindaco"**. La sua accentuazione di strumento in grado di disciplinare nel breve periodo gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia coerenti con gli obiettivi delle strategie comunali è stato ancor di più esaltato nella nuova legge regionale sul governo del territorio e la metodologia di redazione del piano si fonda proprio **nella ricerca della massima efficacia e sinergia nel promuovere le azioni.** Ed appunto per tale motivo che si rende alquanto necessaria la valutazione circa le modalità operative l'efficacia e le ricadute economiche sul territorio degli interventi proposti.

I contributi avanzati vengono di seguito elencati.

1- Baragiola Alessandro	Demolizione e ricostruzione di edificio.
2- Bimbi Paola	Realizzazione di volumi da destinarsi a garages.
3- Poli Alessandro	Nuove metodologie per la fattibilità idraulica.
4- Fogliata Fernando Luigi	Realizzazione di nuove residenze.
5- Fogliata Stefano	Realizzazione di struttura turistico ricettiva.
6- Reino Liberato	Cambio di destinazione d'uso.
7- Legaluppi Bruno	Cambio di destinazione d'uso.
8- Rocchi Neda	Riuso fabbricati agricoli.
9- Aramini Erio	Riuso fabbricati agricoli.
10- Bertelli Franco	Cambio di destinazione d'uso.
11- Mattioli Moreno	Demolizione e ricostruzione di edificio.
12- Mattioli Moreno	Demolizione e ricostruzione di edificio.
13- Bernardini B. Andrea	Svincolo e riclassificazione di edificio.
14- Trebbi Debora	Demolizione e ricostruzione di edificio.
15- Russo Francesco	Adeguamento disciplina edifici rurali.
16- Niedermowwe Andrea	Completamento urbano.
17- Gam Costruzioni srl	Riduzione superficie minima degli alloggi.
18- Evaldi Glenda	Riduzione superficie minima degli alloggi.
19- Mazzetti Giuliana	Completamento urbano.
20- Franceschi Loris	Cambio di destinazione d'uso.
21- Rizzi Stefano	Realizzazione di servizi accessori.

22- Bonvicini M. Caterina	Realizzazione di struttura turistico ricettiva.
23- Bonvicini M. Caterina	Realizzazione di edificio residenziale.
24- Bonvicini M. Caterina	Recupero e riqualificazione urbana.
25- Bonvicini M. Caterina	Realizzazione di vasca per irrigazione.
26- Giuggioli Mario	Realizzazione di nuove residenze.
27- Pagliuchi Immobiliare srl	Realizzazione di distributore carburanti.
28- Pagliuchi Walter	Realizzazione di distributore carburanti.
29- Filippeschi Lorenzo	Cambio di destinazione d'uso.
30- Montemaggi Fausto	Ampliamento attività commerciale.
31- Tommasini Claudia	Conferma previsione residenziale non attuata.
32- Da Giau Asco	Realizzazione di nuove residenze.
33- Policarpo Carolina	Conferma previsione residenziale non attuata.
34- Pelagone srl	Realizzazione di RTA e case per vacanza.
35- Maiello Pasquale	Realizzazione di nuova residenza.
36- Bartiromo Luigi	Attività di stoccaggio e smaltimento rifiuti.
37- Topi Lorenzo	Realizzazione di nuove residenze.
38- Carlotta sas	Realizzazione di nuova residenza.
39- Solaria srl	Realizzazione di nuove residenze.
40- Trucco Franco G. M.	Realizzazione di struttura turistica ricettiva.
41- Baldini Giovanna	Conferma previsione residenziale non attuata.
42- Pirisi Sandro	Completamento previsione attuata in parte.
43- Guidoni Luigi	Completamento previsione attuata in parte.
44- Bertini Mauro	Completamento previsione attuata in parte.
45- Capra William	Valorizzazione immobili nei centri storici.
46- Poccetti Paolo	Conferma previsione residenziale non attuata.
47- Bardini Riccardo	(contenuto incomprensibile)
48- Spadini Patrizia	Variazione di classificazione urbanistica.
49- Franceschi Loris	Realizzazione di nuove residenze.
50- Poli Alessandro	Aree pavimentate a corredo delle piscine.
51- Beltrammi Irma	Trasferimento diritti edificatori.
52- Beretta Stefano	Realizzazione di struttura turistica ricettiva.
53- Demi Ivana	Variazione della destinazione d'uso.
54- Birgit Dietlind	Ampliamento edificio residenziale.
55- Simonetti Paolo	Realizzazione di nuove residenze.
56- Baldini Latino	Realizzazione tettoia ombreggiante.
57- Capolupo Giuseppe	Realizzazione di nuove residenze.
58- Macolino Renata	Realizzazione di servizi accessori.
59- Goracci Simone	Ampliamento di edificio residenziale.
60- Tosi Sara	Servizi igienici negli annessi agricoli.
61- Sabatini Virginia	Svincolo edificio residenziale.
62- Valli della Maremma srl	Recupero di edificio minerario.
63- Saccardi Rosanna	Realizzazione di nuove residenze.
64- Piredda Maria Luisa	Realizzazione di nuova residenza.
65- Lenzi Fiorella	Realizzazione di nuove residenze.
66- Rende Marcello	Eliminazione area a standard urbanistico.
67- Petrucci Lucia	Eliminazione previsione edificatoria.
68- Radi Alessandro	Eliminazione previsione edificatoria.
69- Bertelli Paola	Svincolo di edificio residenziale.

70- Beltrami Riccardo	Realizzazione di nuove residenze.
71- Società Mutuo Soccorso	Nuova viabilità urbana.
72- Società Mutuo Soccorso	Area per feste paesane.
73- Pantani Fabio	Ampliamento edificio produttivo.
74- Sepp Judith	Realizzazione di nuove piscine.
75- Rinaldi Daniele	Realizzazione di nuove piscine.
76- Silveri Raimondo	Realizzazione di centro faunistico.
77- Giorgi Giorgina	Eliminazione di previsione edificatoria.
78- Bongini Ilmo	Eliminazione di previsione edificatoria.

Lo studio ed il confronto con il Sindaco, la Giunta Comunale ed il Responsabile del Procedimento sui contenuti dei contributi inizierà immediatamente dopo l'avvio del procedimento per la formazione del nuovo Piano Operativo con contestuale variante generale al Piano Strutturale anche perché, in ragione dell'eventuale accoglimento di alcuno di essi, si rende necessario avviare la richiesta della conferenza di copianificazione con la Regione Toscana.