COMUNE DI GAVORRANO
Provincia di Grosseto

PIANO OPERATIVO

Variante n. 3 - Disciplina del territorio urbanizzato a Caldana e dei compendi minerari

Norme Tecniche di Attuazione vigenti e variate

Sindaco:

Stefania Ulivieri

Giunta Comunale:

Simone Brunetti

Massimo Borghi

Francesca Mondei

Daniele Tonini

Responsabile del Procedimento:

Giampaolo Romagnoli

Garante dell'Informazione e della Partecipazione:

Francesca Tosi

Progettisti:

Stefano Giommoni

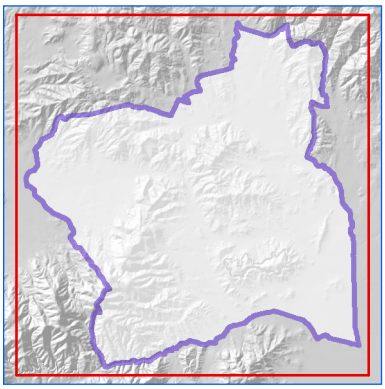
Rita Monaci

Indagini geologiche:

Alessandro Maggi

Collaboratori:

Giovanna Pessina



Gavorrano-2.0

PO

Luglio 2026

Sommario

ESTRATTO DELLE NORME DEL PIANO OPERATIVO – TESTO VIGENTE.. 2
PARTE II DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI. 3
TITOLO I ASSETTI URBANI. 3
Capo VI Disciplina delle trasformazioni. 3
Art. 52 Ambiti di trasformazione. 3
Art. 54 Ambiti di trasformazione di iniziativa privata. 5
Art. 57 Ambito del Parco Archeologico Minerario di Gavorrano. 7
PARTE III DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE. 8
TITOLO I REGOLE GENERALI. 8
Capo I Definizione e articolazione del territorio rurale. 8
Art. 62 Compendi minerari. 8
ESTRATTO DELLE NORME DEL PIANO OPERATIVO – TESTO VARIATO.. 9
PARTE II DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI. 10
TITOLO I ASSETTI URBANI. 10
Capo VI Disciplina delle trasformazioni. 10
Art. 52 Ambiti di trasformazione. 10
Art. 54 Ambiti di trasformazione di iniziativa privata. 12
Art. 57 Ambito del Parco Archeologico Minerario di Gavorrano. 14
PARTE III DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE. 15
TITOLO I REGOLE GENERALI. 15
Capo I Definizione e articolazione del territorio rurale. 15
Art. 62 Compendi minerari. 15
ESTRATTO DELLE NORME DEL PIANO OPERATIVO – TESTO SOVRAPPOSTO. 16
PARTE II DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI. 17
TITOLO I ASSETTI URBANI. 17
Capo VI Disciplina delle trasformazioni. 17
Art. 52 Ambiti di trasformazione. 17
Art. 54 Ambiti di trasformazione di iniziativa privata. 19
Art. 57 Ambito del Parco Archeologico Minerario di Gavorrano. 21
PARTE III DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE. 22
TITOLO I REGOLE GENERALI. 22
Capo I Definizione e articolazione del territorio rurale. 22
Art. 62 Compendi minerari. 22

ESTRATTO DELLE NORME DEL PIANO OPERATIVO – TESTO VIGENTE.

PARTE II DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI.

TITOLO I ASSETTI URBANI.

……. omissis …….

Capo VI Disciplina delle trasformazioni.

Art. 52 Ambiti di trasformazione.

1. Il Piano Operativo attua le politiche insediative comunali, oltre che con la disciplina dei tessuti insediativi di cui alla Parte II, Titolo I, Capo II delle presenti Norme, attraverso la individuazione degli ambiti di trasformazione.

2. Gli ambiti di trasformazione assumono la funzione strategica per lo sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualificazione insediativa e funzionale dei tessuti urbani esistenti.

3. Gli ambiti di trasformazione possono avere attuazione con iniziativa pubblica o privata. Il Piano Operativo classifica gli ambiti di trasformazione con le sigle:

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

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

   <u>Utoe 1 – Gavorrano, Filare, Ravi.</u>

   Ambiti di trasformazione urbana:

   - At.U 1.01 Gavorrano. Riqualificazione dell'identità urbana di piazza della Resistenza;
   - At.U 1.02 Gavorrano, area attrezzata per lo sport nel Parco urbano della Finoria;
   - At.U 1.03 Filare. Recupero degli edifici minerari della testata di via L. Ariosto;
   - At.U 1.04 Filare. Ricostruzione dell'edificio dell'ex dopolavoro minerario di via L. Ariosto;
   - At.U 1.05 Filare. Area per parcheggi pubblici e privati in via T. Tasso.
   - At.U 1.06 Gavorrano. Completamento urbano su via Belvedere.

   Ambiti di trasformazione rurale:

   - At.R 1.01 Podere Santa Croce. Nuova struttura turistico ricettiva.
   - At.R 1.02 Le Valli di Filare. Nuova struttura turistico ricettiva.
   - At.R 1.03 Gavorrano. Recupero dei magazzini comunali per area sosta camper.
   - At.R 1.04 La Finoria. Potenziamento della struttura ricettiva Camping La Finoria.

Utoe 2 – Caldana.

Ambiti di trasformazione urbana:

- At.U 2.01 Caldana. Parcheggio pubblico e terrazza belvedere sul bastione nord delle mura;
- At.U 2.02 Caldana. Completamento e ridisegno del margine urbano sulla via degli Orti;
- At.U 2.03 Caldana. Riqualificazione dell'area di impianto storico di via Sottoborgo.

Utoe 3 – Giuncarico.

Ambiti di trasformazione urbana:

- At.U 3.01 Giuncarico. Percorso belvedere sulla via di Fonte Lunga.

Utoe 4 – Bagno di Gavorrano, San Giuseppe.

Ambiti di trasformazione urbana:

- At.U 4.01 Bagno di Gavorrano. Completamento e riorganizzazione area ex lottizzazione La Fiesolana;
- At.U 4.02 Bagno di Gavorrano. Completamento edilizio e infrastrutturale sul margine urbano di via XXV Aprile;
- At.U. 4.03Bagno di Gavorrano. Riqualificazione e potenziamento delle funzioni del parco pubblico;
- At.U. 4.04Bagno di Gavorrano. Nuovo polo scolastico;
- At.U. 4.05Bagno di Gavorrano. Riuso del complesso delle ex scuole elementari di via G. Marconi e riqualificazione dell'area "delle baracche";
- At.U 4.06 San Giuseppe. Completamento area produttiva artigianale;
- At.U 4.07 San Giuseppe. Nuova stazione di rifornimento carburanti;
- At.U 4.08 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via E. Tarantelli.
- At.U 4.09 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone.
- At.U 4.10 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone.
- At.U 4.11 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone.
- At.U 4.12 San Giuseppe. Completamento urbano sulla S.P. Aurelia Vecchia.

Ambiti di trasformazione rurale:

- At.R 4.01 Pelagone. Ampliamento e potenziamento del complesso turistico alberghiero Il Pelagone.

Utoe 5 – Potassa, Bivio Ravi, Grilli.

Ambiti di trasformazione urbana:

- At.U 5.01 Potassa. Recupero delle strutture dell'ex consorzio agrario con funzioni di polo delle eccellenze del territorio;

- At.U 5.02 Bivio Ravi. Completamento dell'intervento edilizio sul margine urbano di via G. Rossini;
- At.U 5.03 Basse di Caldana Piattaforma ecologica per il conferimento e la differenziazione dei rifiuti urbani;
- At.U 5.04 Grilli. Completamento dell'intervento sul margine urbano di via Grosseto;
- At.U 5.05 Grilli Riqualificazione area e potenziamento dei servizi per la salute della persona su via delle Strette;
- At.U 5.06 Grilli. Nuova struttura turistico ricettiva.
- At.U 5.07 Grilli. Ampliamento e riordino volumetrico di immobile in via M. Polo.
- At.U 5.08 Grilli. Completamento urbano su via M. Polo.

5. La disciplina specifica di ogni ambito di trasformazione è contenuta nelle schede normative allegate alle presenti Norme. Le schede normative hanno valore di indirizzo progettuale e contengono le valutazioni di tipo paesaggistico, le prescrizioni di natura geologica ed idrogeologica sulle previsioni di trasformazione, nonché le opere e le attrezzature pubbliche da realizzare contestualmente alle previsioni dei nuovi assetti insediativi.

6. Le schede normative dispongono anche lo strumento attuativo delle previsioni di trasformazione che, in rapporto all'entità degli interventi e al soggetto attuatore, è stabilito in:

   - Piano Attuativo;
   - progetto unitario convenzionato;
   - progetto di opera pubblica.

…… (omissis) ……

Art. 54 Ambiti di trasformazione di iniziativa privata.

1. Il Piano Operativa individua i seguenti ambiti di trasformazione di iniziativa soggetti all'attuazione con iniziativa privata:

   - At.U 1.02 Gavorrano. Area attrezzata per lo sport nel Parco urbano della Finoria.
   - At.U 1.03 Filare. Recupero degli edifici minerari della testata di via L. Ariosto;
   - At.U 1.04 Filare. Ricostruzione dell'edificio dell'ex dopolavoro minerario di via L. Ariosto.
   - At.U 1.05 Filare. Area per parcheggi pubblici e privati.
   - At.U 1.06 Gavorrano. Completamento urbano su via Belvedere.
   - At.R 1.01 Podere Santa Croce. Nuova struttura turistico ricettiva.
   - At.R 1.02 Nuova struttura turistico ricettiva.
   - At.R 1.03 Gavorrano. Recupero dei magazzini comunali per area sosta camper.
   - At.R 1.04 La Finoria. Potenziamento della struttura ricettiva Camping La Finoria.
   - At.U 2.02 Caldana. Completamento e ridisegno del margine urbano sulla via degli Orti.

- At.U 2.03 Caldana. Riqualificazione dell'area di impianto storico di via Sottoborgo.
- At.U 4.01 Bagno di Gavorrano. Completamento e riorganizzazione area ex lottizzazione fiesolana.
- At.U 4.02 Bagno di Gavorrano. Completamento edilizio e infrastrutturale sul margine urbano di via XXV Aprile.
- At.U 4.06 San Giuseppe. Completamento area produttiva artigianale;
- At.U 4.07 San Giuseppe. Nuova stazione di rifornimento carburanti.
- At.U 4.08 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via E. Tarantelli.
- At.U 4.09 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone.
- At.U 4.10 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone.
- At.U 4.11 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone.
- At.U 4.12 San Giuseppe. Completamento urbano sulla S.P. Aurelia Vecchia.
- At.R 4.01 Pelagone. Ampliamento e potenziamento del complesso turistico alberghiero Il Pelagone.
- At.U 5.01 Potassa. Recupero delle strutture dell'ex consorzio agrario con funzioni di polo delle eccellenze del territorio.
- At.U 5.02 Bivio Ravi. Completamento dell'intervento edilizio sul margine urbano di via G. Rossini.
- At.U 5.04 Grilli. Completamento intervento sul margine urbano di via Grosseto.
- At.U 5.05 Grilli Riqualificazione area e potenziamento dei servizi per la salute della persona su via delle Strette.
- At.U 5.06 Grilli. Nuova struttura turistico ricettiva.
- At.U 5.07 Grilli. Ampliamento e riordino volumetrico di immobile in via M. Polo.
- At.U 5.08 Grilli. Completamento urbano sulla via M. Polo.

2. La convenzione atta a regolamentare la realizzazione delle opere e delle attrezzature pubbliche connesse agli ambiti di trasformazione di iniziativa privata, individuate nelle relative schede normative, e alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi deve disciplinare:

   - i tempi e le modalità di attuazione degli interventi;
   - il regime giuridico dei suoli e le forme per il passaggio al patrimonio comunale delle opere e dei sedimi delle attrezzature pubbliche;
   - le garanzie finanziarie riferite alla esecuzione delle opere pubbliche e la individuazione degli interventi da eseguirsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
   - le forme di utilizzo e gli interventi di manutenzione delle eventuali aree verdi e naturali.

3. Per gli ambiti di trasformazione elencati al precedente comma 1 le cui aree risultano in disponibilità del patrimonio comunale è facoltà dell'Amministrazione Comunale precedere all'attuazione di iniziativa pubblica senza che ciò costituisca variante al Piano Operativo.

……. omissis ……..

Art. 57 Ambito del Parco Archeologico Minerario di Gavorrano.

1. Il Piano Operativo individua, in coerenza con le elaborazioni del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale per la declinazione a livello comunale dell'invariante II "I caratteri ecosistemici del paesaggio" e dell'invariante III "I sistemi insediativi della città contemporanea" del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana, l'ambito del Parco Archeologico Minerario di Gavorrano.

2. L'ambito del Parco Archeologico Minerario di Gavorrano costituisce l'articolazione territoriale locale per l'attuazione degli obiettivi di tutela, salvaguardia e valorizzazione delle testimonianze dell'attività mineraria dei luoghi connessi alla avvenuta istituzione del Parco Nazionale delle Colline Metallifere avvenuta con D.M. del 28/02/2002 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 107/2002.

3. Sono ricompresi nell'ambito del Parco Archeologico Minerario di Gavorrano:

   - i compendi minerari costituiti dagli impianti tecnologici, dalle strutture e dagli immobili la cui funzione originaria era connessa all'attività estrattiva del sottosuolo;
   - le aree interessate dalle attività minerarie dismesse soggette a interventi e/o programmi di recupero e restauro ambientale;
   - i siti di interesse geologico regionale e locale e le formazioni geologiche affioranti;
   - le attrezzature del Parco Nazionale delle Colline Metallifere presenti sul territorio comunale;
   - le porzioni del territorio rurale valenza paesaggistica e di connessione tra gli elementi di cui ai punti precedenti.

4. Nei territori ricompresi nell'ambito del Parco Archeologico Minerario, in coerenza con le strategie del Piano Strutturale e gli obiettivi del Piano Operativo, potranno essere avviati specifici progetti di iniziativa pubblica e/o privata, tesi a incentivare il riuso dei contenitori edilizi dismessi, l'insediamento di nuove attività economiche coerenti con gli obiettivi di tutela ambientale dei luoghi e il potenziamento dell'offerta culturale delle attività del Parco Nazionale delle Colline Metallifere.

5. Nei territori ricompresi nell'ambito del Parco Archeologico Minerario sono comunque consentiti gli interventi ammessi nella parte III, titolo I, II e III delle presenti Norme.

…… omissis ……

PARTE III DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE.

TITOLO I REGOLE GENERALI.

Capo I Definizione e articolazione del territorio rurale.

…… omissis ……

Art. 62 Compendi minerari.

1. I compendi minerari sono costituiti dagli impianti tecnologici, dalle strutture e dagli immobili la cui funzione originaria era connessa all'attività estrattiva del sottosuolo. Sono identificati dal Piano Operativo in coerenza con i caratteri dei sistemi policentrici e insediativi del territorio rurale rappresentati nel Piano Strutturale.

2. Costituiscono compendi minerari gli insediamenti di:

   - Gavorrano, Pozzo Roma e Pozzo Valsecchi;
   - Ravi, Miniera Valmaggiore;
   - Rigoloccio.

3. I compendi minerari risultano ricompresi nei beni di cui al D.M. del 28/02/2002 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 107/2002 di istituzione del Parco Nazionale delle Colline Metallifere

4. Il Piano Operativo dispone il recupero e la valorizzazione degli impianti tecnologici, dalle strutture e degli immobili facenti parte dei compendi minerari quali elementi significativi dell'identità del territorio e delle politiche economiche e territoriali connesse alla istituzione del Parco Nazionale delle Colline Metallifere.

ESTRATTO DELLE NORME DEL PIANO OPERATIVO – TESTO VARIATO.

PARTE II DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI.

TITOLO I ASSETTI URBANI.

……. omissis …….

Capo VI Disciplina delle trasformazioni.

Art. 52 Ambiti di trasformazione.

1. Il Piano Operativo attua le politiche insediative comunali, oltre che con la disciplina dei tessuti insediativi di cui alla Parte II, Titolo I, Capo II delle presenti Norme, attraverso la individuazione degli ambiti di trasformazione.

2. Gli ambiti di trasformazione assumono la funzione strategica per lo sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualificazione insediativa e funzionale dei tessuti urbani esistenti.

3. Gli ambiti di trasformazione possono avere attuazione con iniziativa pubblica o privata. Il Piano Operativo classifica gli ambiti di trasformazione con le sigle:

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

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

   <u>Utoe 1 – Gavorrano, Filare, Ravi.</u>

   Ambiti di trasformazione urbana:

   - At.U 1.01 Gavorrano. Riqualificazione dell'identità urbana di piazza della Resistenza;
   - At.U 1.02 Gavorrano, area attrezzata per lo sport nel Parco urbano della Finoria;
   - At.U 1.03 Filare. Recupero degli edifici minerari della testata di via L. Ariosto;
   - At.U 1.04 Filare. Ricostruzione dell'edificio dell'ex dopolavoro minerario di via L. Ariosto;
   - At.U 1.05 Filare. Area per parcheggi pubblici e privati in via T. Tasso.
   - At.U 1.06 Gavorrano. Completamento urbano su via Belvedere.

   Ambiti di trasformazione rurale:

   - At.R 1.01 Podere Santa Croce. Nuova struttura turistico ricettiva.
   - At.R 1.02 Le Valli di Filare. Nuova struttura turistico ricettiva.
   - At.R 1.03 Gavorrano. Recupero dei magazzini comunali per area sosta camper.
   - At.R 1.04 La Finoria. Potenziamento della struttura ricettiva Camping La Finoria.

Utoe 2 – Caldana.

Ambiti di trasformazione urbana:

- At.U 2.01 Caldana. Parcheggio pubblico e terrazza belvedere sul bastione nord delle mura;
- At.U 2.02 Caldana. Completamento e ridisegno del margine urbano sulla via degli Orti;
- At.U 2.03 Caldana. Riqualificazione dell'area di impianto storico di via Sottoborgo;
- At.U 2.04 Caldana. Completamento urbano su via Bologna.

Utoe 3 – Giuncarico.

Ambiti di trasformazione urbana:

- At.U 3.01 Giuncarico. Percorso belvedere sulla via di Fonte Lunga.

Utoe 4 – Bagno di Gavorrano, San Giuseppe.

Ambiti di trasformazione urbana:

- At.U 4.01 Bagno di Gavorrano. Completamento e riorganizzazione area ex lottizzazione La Fiesolana;
- At.U 4.02 Bagno di Gavorrano. Completamento edilizio e infrastrutturale sul margine urbano di via XXV Aprile;
- At.U. 4.03Bagno di Gavorrano. Riqualificazione e potenziamento delle funzioni del parco pubblico;
- At.U. 4.04Bagno di Gavorrano. Nuovo polo scolastico;
- At.U. 4.05Bagno di Gavorrano. Riuso del complesso delle ex scuole elementari di via G. Marconi e riqualificazione dell'area "delle baracche";
- At.U 4.06 San Giuseppe. Completamento area produttiva artigianale;
- At.U 4.07 San Giuseppe. Nuova stazione di rifornimento carburanti;
- At.U 4.08 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via E. Tarantelli.
- At.U 4.09 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone.
- At.U 4.10 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone.
- At.U 4.11 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone.
- At.U 4.12 San Giuseppe. Completamento urbano sulla S.P. Aurelia Vecchia.

Ambiti di trasformazione rurale:

- At.R 4.01 Pelagone. Ampliamento e potenziamento del complesso turistico alberghiero Il Pelagone.

Utoe 5 – Potassa, Bivio Ravi, Grilli.

Ambiti di trasformazione urbana:

- At.U 5.01 Potassa. Recupero delle strutture dell'ex consorzio agrario con funzioni di polo delle eccellenze del territorio;

- At.U 5.02 Bivio Ravi. Completamento dell'intervento edilizio sul margine urbano di via G. Rossini;
- At.U 5.03 Basse di Caldana Piattaforma ecologica per il conferimento e la differenziazione dei rifiuti urbani;
- At.U 5.04 Grilli. Completamento dell'intervento sul margine urbano di via Grosseto;
- At.U 5.05 Grilli Riqualificazione area e potenziamento dei servizi per la salute della persona su via delle Strette;
- At.U 5.06 Grilli. Nuova struttura turistico ricettiva.
- At.U 5.07 Grilli. Ampliamento e riordino volumetrico di immobile in via M. Polo.
- At.U 5.08 Grilli. Completamento urbano su via M. Polo.

5. La disciplina specifica di ogni ambito di trasformazione è contenuta nelle schede normative allegate alle presenti Norme. Le schede normative hanno valore di indirizzo progettuale e contengono le valutazioni di tipo paesaggistico, le prescrizioni di natura geologica ed idrogeologica sulle previsioni di trasformazione, nonché le opere e le attrezzature pubbliche da realizzare contestualmente alle previsioni dei nuovi assetti insediativi.

6. Le schede normative dispongono anche lo strumento attuativo delle previsioni di trasformazione che, in rapporto all'entità degli interventi e al soggetto attuatore, è stabilito in:

   - Piano Attuativo;
   - progetto unitario convenzionato;
   - progetto di opera pubblica.

…… (omissis) ……

Art. 54 Ambiti di trasformazione di iniziativa privata.

1. Il Piano Operativa individua i seguenti ambiti di trasformazione di iniziativa soggetti all'attuazione con iniziativa privata:

   - At.U 1.02 Gavorrano. Area attrezzata per lo sport nel Parco urbano della Finoria.
   - At.U 1.03 Filare. Recupero degli edifici minerari della testata di via L. Ariosto;
   - At.U 1.04 Filare. Ricostruzione dell'edificio dell'ex dopolavoro minerario di via L. Ariosto.
   - At.U 1.05 Filare. Area per parcheggi pubblici e privati.
   - At.U 1.06 Gavorrano. Completamento urbano su via Belvedere.
   - At.R 1.01 Podere Santa Croce. Nuova struttura turistico ricettiva.
   - At.R 1.02 Nuova struttura turistico ricettiva.
   - At.R 1.03 Gavorrano. Recupero dei magazzini comunali per area sosta camper.
   - At.R 1.04 La Finoria. Potenziamento della struttura ricettiva Camping La Finoria.
   - At.U 2.02 Caldana. Completamento e ridisegno del margine urbano sulla via degli Orti.

- At.U 2.03 Caldana. Riqualificazione dell'area di impianto storico di via Sottoborgo.
- At.U 2.04 Caldana. Completamento urbano su via Bologna.
- At.U 4.01 Bagno di Gavorrano. Completamento e riorganizzazione area ex lottizzazione fiesolana.
- At.U 4.02 Bagno di Gavorrano. Completamento edilizio e infrastrutturale sul margine urbano di via XXV Aprile.
- At.U 4.06 San Giuseppe. Completamento area produttiva artigianale;
- At.U 4.07 San Giuseppe. Nuova stazione di rifornimento carburanti.
- At.U 4.08 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via E. Tarantelli.
- At.U 4.09 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone.
- At.U 4.10 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone.
- At.U 4.11 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone.
- At.U 4.12 San Giuseppe. Completamento urbano sulla S.P. Aurelia Vecchia.
- At.R 4.01 Pelagone. Ampliamento e potenziamento del complesso turistico alberghiero Il Pelagone.
- At.U 5.01 Potassa. Recupero delle strutture dell'ex consorzio agrario con funzioni di polo delle eccellenze del territorio.
- At.U 5.02 Bivio Ravi. Completamento dell'intervento edilizio sul margine urbano di via G. Rossini.
- At.U 5.04 Grilli. Completamento intervento sul margine urbano di via Grosseto.
- At.U 5.05 Grilli Riqualificazione area e potenziamento dei servizi per la salute della persona su via delle Strette.
- At.U 5.06 Grilli. Nuova struttura turistico ricettiva.
- At.U 5.07 Grilli. Ampliamento e riordino volumetrico di immobile in via M. Polo.
- At.U 5.08 Grilli. Completamento urbano sulla via M. Polo.

2. La convenzione atta a regolamentare la realizzazione delle opere e delle attrezzature pubbliche connesse agli ambiti di trasformazione di iniziativa privata, individuate nelle relative schede normative, e alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi deve disciplinare:

   - i tempi e le modalità di attuazione degli interventi;
   - il regime giuridico dei suoli e le forme per il passaggio al patrimonio comunale delle opere e dei sedimi delle attrezzature pubbliche;
   - le garanzie finanziarie riferite alla esecuzione delle opere pubbliche e la individuazione degli interventi da eseguirsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
   - le forme di utilizzo e gli interventi di manutenzione delle eventuali aree verdi e naturali.

3. Per gli ambiti di trasformazione elencati al precedente comma 1 le cui aree risultano in disponibilità del patrimonio comunale è facoltà dell'Amministrazione Comunale precedere all'attuazione di iniziativa pubblica senza che ciò costituisca variante al Piano Operativo.

……. omissis ……..

Art. 57 Ambito del Parco Archeologico Minerario di Gavorrano.

1. Il Piano Operativo individua, in coerenza con le elaborazioni del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale per la declinazione a livello comunale dell'invariante II "I caratteri ecosistemici del paesaggio" e dell'invariante III "I sistemi insediativi della città contemporanea" del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana, l'ambito del Parco Archeologico Minerario di Gavorrano.

2. L'ambito del Parco Archeologico Minerario di Gavorrano costituisce l'articolazione territoriale locale per l'attuazione degli obiettivi di tutela, salvaguardia e valorizzazione delle testimonianze dell'attività mineraria dei luoghi connessi alla avvenuta istituzione del Parco Nazionale delle Colline Metallifere avvenuta con D.M. del 28/02/2002 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 107/2002.

3. Sono ricompresi nell'ambito del Parco Archeologico Minerario di Gavorrano:

   - i compendi minerari costituiti dagli impianti tecnologici, dalle strutture e dagli immobili la cui funzione originaria era connessa all'attività estrattiva del sottosuolo;
   - le aree interessate dalle attività minerarie dismesse soggette a interventi e/o programmi di recupero e restauro ambientale;
   - i siti di interesse geologico regionale e locale e le formazioni geologiche affioranti;
   - le attrezzature del Parco Nazionale delle Colline Metallifere presenti sul territorio comunale;
   - le porzioni del territorio rurale valenza paesaggistica e di connessione tra gli elementi di cui ai punti precedenti.

4. Nei territori ricompresi nell'ambito del Parco Archeologico Minerario, in coerenza con le strategie del Piano Strutturale e gli obiettivi del Piano Operativo, potranno essere avviati specifici progetti di iniziativa pubblica e/o privata, tesi a incentivare il riuso dei contenitori edilizi dismessi, l'insediamento di nuove attività economiche coerenti con gli obiettivi di tutela ambientale dei luoghi e il potenziamento dell'offerta culturale delle attività del Parco Nazionale delle Colline Metallifere.

5. Nei territori ricompresi nell'ambito del Parco Archeologico Minerario sono comunque consentiti gli interventi ammessi nella parte III, titolo I, II e III delle presenti Norme. Per le finalità di interesse pubblico connesse alla realizzazione di interventi di difesa del suolo, di regimazione delle acque superficiali e del sottosuolo è, comunque, consentita la demolizione di impianti, edifici e strutture previa la verifica di insussistente valore storico, architettonico e culturale degli immobili interessati dalla demolizione stessa.

…… omissis ……

PARTE III DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE.

TITOLO I REGOLE GENERALI.

Capo I Definizione e articolazione del territorio rurale.

…… omissis ……

Art. 62 Compendi minerari.

1. I compendi minerari sono costituiti dagli impianti tecnologici, dalle strutture e dagli immobili la cui funzione originaria era connessa all'attività estrattiva del sottosuolo. Sono identificati dal Piano Operativo in coerenza con i caratteri dei sistemi policentrici e insediativi del territorio rurale rappresentati nel Piano Strutturale.

2. Costituiscono compendi minerari gli insediamenti di:

   - Gavorrano, Pozzo Roma e Pozzo Valsecchi;
   - Ravi, Miniera Valmaggiore;
   - Rigoloccio.

3. I compendi minerari risultano ricompresi nei beni di cui al D.M. del 28/02/2002 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 107/2002 di istituzione del Parco Nazionale delle Colline Metallifere

4. Il Piano Operativo dispone il recupero e la valorizzazione degli impianti tecnologici, dalle strutture e degli immobili facenti parte dei compendi minerari quali elementi significativi dell'identità del territorio e delle politiche economiche e territoriali connesse alla istituzione del Parco Nazionale delle Colline Metallifere.

5. Per gli impianti tecnologici, le strutture e gli immobili facenti parte dei compendi minerari per i quali, previa verifica ne sia dichiarata l'insussistenza di valore storico, architettonico e culturale, è consentita la demolizione per finalità di interesse pubblico connessa alla realizzazione di interventi di difesa del suolo, di regimazione delle acque superficiali e del sottosuolo.

ESTRATTO DELLE NORME DEL PIANO OPERATIVO – TESTO SOVRAPPOSTO.

In carattere rosso le parti aggiunte, in ~~carattere barrato~~ le parti eliminate

PARTE II DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI.

TITOLO I ASSETTI URBANI.

……. omissis …….

Capo VI Disciplina delle trasformazioni.

Art. 52 Ambiti di trasformazione.

1. Il Piano Operativo attua le politiche insediative comunali, oltre che con la disciplina dei tessuti insediativi di cui alla Parte II, Titolo I, Capo II delle presenti Norme, attraverso la individuazione degli ambiti di trasformazione.

2. Gli ambiti di trasformazione assumono la funzione strategica per lo sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualificazione insediativa e funzionale dei tessuti urbani esistenti.

3. Gli ambiti di trasformazione possono avere attuazione con iniziativa pubblica o privata. Il Piano Operativo classifica gli ambiti di trasformazione con le sigle:

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

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

   <u>Utoe 1 – Gavorrano, Filare, Ravi.</u>

   Ambiti di trasformazione urbana:

   - At.U 1.01 Gavorrano. Riqualificazione dell'identità urbana di piazza della Resistenza;
   - At.U 1.02 Gavorrano, area attrezzata per lo sport nel Parco urbano della Finoria;
   - At.U 1.03 Filare. Recupero degli edifici minerari della testata di via L. Ariosto;
   - At.U 1.04 Filare. Ricostruzione dell'edificio dell'ex dopolavoro minerario di via L. Ariosto;
   - At.U 1.05 Filare. Area per parcheggi pubblici e privati in via T. Tasso.
   - At.U 1.06 Gavorrano. Completamento urbano su via Belvedere.

   Ambiti di trasformazione rurale:

   - At.R 1.01 Podere Santa Croce. Nuova struttura turistico ricettiva.
   - At.R 1.02 Le Valli di Filare. Nuova struttura turistico ricettiva.
   - At.R 1.03 Gavorrano. Recupero dei magazzini comunali per area sosta camper.

- At.R 1.04 La Finoria. Potenziamento della struttura ricettiva Camping La Finoria.

Utoe 2 – Caldana.

Ambiti di trasformazione urbana:

- At.U 2.01 Caldana. Parcheggio pubblico e terrazza belvedere sul bastione nord delle mura;
- At.U 2.02 Caldana. Completamento e ridisegno del margine urbano sulla via degli Orti;
- At.U 2.03 Caldana. Riqualificazione dell'area di impianto storico di via Sottoborgo;
- At.U 2.04 Caldana. Completamento urbano su via Bologna.

Utoe 3 – Giuncarico.

Ambiti di trasformazione urbana:

- At.U 3.01 Giuncarico. Percorso belvedere sulla via di Fonte Lunga.

Utoe 4 – Bagno di Gavorrano, San Giuseppe.

Ambiti di trasformazione urbana:

- At.U 4.01 Bagno di Gavorrano. Completamento e riorganizzazione area ex lottizzazione La Fiesolana;
- At.U 4.02 Bagno di Gavorrano. Completamento edilizio e infrastrutturale sul margine urbano di via XXV Aprile;
- At.U. 4.03Bagno di Gavorrano. Riqualificazione e potenziamento delle funzioni del parco pubblico;
- At.U. 4.04Bagno di Gavorrano. Nuovo polo scolastico;
- At.U. 4.05Bagno di Gavorrano. Riuso del complesso delle ex scuole elementari di via G. Marconi e riqualificazione dell'area "delle baracche";
- At.U 4.06 San Giuseppe. Completamento area produttiva artigianale;
- At.U 4.07 San Giuseppe. Nuova stazione di rifornimento carburanti;
- At.U 4.08 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via E. Tarantelli.
- At.U 4.09 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone.
- At.U 4.10 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone.
- At.U 4.11 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone.
- At.U 4.12 San Giuseppe. Completamento urbano sulla S.P. Aurelia Vecchia.

Ambiti di trasformazione rurale:

- At.R 4.01 Pelagone. Ampliamento e potenziamento del complesso turistico alberghiero Il Pelagone.

Utoe 5 – Potassa, Bivio Ravi, Grilli.

Ambiti di trasformazione urbana:

- At.U 5.01 Potassa. Recupero delle strutture dell'ex consorzio agrario con funzioni di polo delle eccellenze del territorio;
- At.U 5.02 Bivio Ravi. Completamento dell'intervento edilizio sul margine urbano di via G. Rossini;
- At.U 5.03 Basse di Caldana Piattaforma ecologica per il conferimento e la differenziazione dei rifiuti urbani;
- At.U 5.04 Grilli. Completamento dell'intervento sul margine urbano di via Grosseto;
- At.U 5.05 Grilli Riqualificazione area e potenziamento dei servizi per la salute della persona su via delle Strette;
- At.U 5.06 Grilli. Nuova struttura turistico ricettiva.
- At.U 5.07 Grilli. Ampliamento e riordino volumetrico di immobile in via M. Polo.
- At.U 5.08 Grilli. Completamento urbano su via M. Polo.

5. La disciplina specifica di ogni ambito di trasformazione è contenuta nelle schede normative allegate alle presenti Norme. Le schede normative hanno valore di indirizzo progettuale e contengono le valutazioni di tipo paesaggistico, le prescrizioni di natura geologica ed idrogeologica sulle previsioni di trasformazione, nonché le opere e le attrezzature pubbliche da realizzare contestualmente alle previsioni dei nuovi assetti insediativi.

6. Le schede normative dispongono anche lo strumento attuativo delle previsioni di trasformazione che, in rapporto all'entità degli interventi e al soggetto attuatore, è stabilito in:

   - Piano Attuativo;
   - progetto unitario convenzionato;
   - progetto di opera pubblica.

…… (omissis) ……

Art. 54 Ambiti di trasformazione di iniziativa privata.

1. Il Piano Operativa individua i seguenti ambiti di trasformazione di iniziativa soggetti all'attuazione con iniziativa privata:

   - At.U 1.02 Gavorrano. Area attrezzata per lo sport nel Parco urbano della Finoria.
   - At.U 1.03 Filare. Recupero degli edifici minerari della testata di via L. Ariosto;
   - At.U 1.04 Filare. Ricostruzione dell'edificio dell'ex dopolavoro minerario di via L. Ariosto.
   - At.U 1.05 Filare. Area per parcheggi pubblici e privati.
   - At.U 1.06 Gavorrano. Completamento urbano su via Belvedere.
   - At.R 1.01 Podere Santa Croce. Nuova struttura turistico ricettiva.
   - At.R 1.02 Nuova struttura turistico ricettiva.
   - At.R 1.03 Gavorrano. Recupero dei magazzini comunali per area sosta camper.
   - At.R 1.04 La Finoria. Potenziamento della struttura ricettiva Camping La Finoria.

- At.U 2.02 Caldana. Completamento e ridisegno del margine urbano sulla via degli Orti.
- At.U 2.03 Caldana. Riqualificazione dell'area di impianto storico di via Sottoborgo.
- At.U 2.04 Caldana. Completamento urbano su via Bologna.
- At.U 4.01 Bagno di Gavorrano. Completamento e riorganizzazione area ex lottizzazione fiesolana.
- At.U 4.02 Bagno di Gavorrano. Completamento edilizio e infrastrutturale sul margine urbano di via XXV Aprile.
- At.U 4.06 San Giuseppe. Completamento area produttiva artigianale;
- At.U 4.07 San Giuseppe. Nuova stazione di rifornimento carburanti.
- At.U 4.08 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via E. Tarantelli.
- At.U 4.09 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone.
- At.U 4.10 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone.
- At.U 4.11 Bagno di Gavorrano. Completamento urbano su via del Cavallinone.
- At.U 4.12 San Giuseppe. Completamento urbano sulla S.P. Aurelia Vecchia.
- At.R 4.01 Pelagone. Ampliamento e potenziamento del complesso turistico alberghiero Il Pelagone.
- At.U 5.01 Potassa. Recupero delle strutture dell'ex consorzio agrario con funzioni di polo delle eccellenze del territorio.
- At.U 5.02 Bivio Ravi. Completamento dell'intervento edilizio sul margine urbano di via G. Rossini.
- At.U 5.04 Grilli. Completamento intervento sul margine urbano di via Grosseto.
- At.U 5.05 Grilli Riqualificazione area e potenziamento dei servizi per la salute della persona su via delle Strette.
- At.U 5.06 Grilli. Nuova struttura turistico ricettiva.
- At.U 5.07 Grilli. Ampliamento e riordino volumetrico di immobile in via M. Polo.
- At.U 5.08 Grilli. Completamento urbano sulla via M. Polo.

2. La convenzione atta a regolamentare la realizzazione delle opere e delle attrezzature pubbliche connesse agli ambiti di trasformazione di iniziativa privata, individuate nelle relative schede normative, e alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi deve disciplinare:

   - i tempi e le modalità di attuazione degli interventi;
   - il regime giuridico dei suoli e le forme per il passaggio al patrimonio comunale delle opere e dei sedimi delle attrezzature pubbliche;
   - le garanzie finanziarie riferite alla esecuzione delle opere pubbliche e la individuazione degli interventi da eseguirsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
   - le forme di utilizzo e gli interventi di manutenzione delle eventuali aree verdi e naturali.

3. Per gli ambiti di trasformazione elencati al precedente comma 1 le cui aree risultano in disponibilità del patrimonio comunale è facoltà dell'Amministrazione Comunale precedere all'attuazione di iniziativa pubblica senza che ciò costituisca variante al Piano Operativo.

……. omissis ……..

Art. 57 Ambito del Parco Archeologico Minerario di Gavorrano.

1. Il Piano Operativo individua, in coerenza con le elaborazioni del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale per la declinazione a livello comunale dell'invariante II "I caratteri ecosistemici del paesaggio" e dell'invariante III "I sistemi insediativi della città contemporanea" del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana, l'ambito del Parco Archeologico Minerario di Gavorrano.

2. L'ambito del Parco Archeologico Minerario di Gavorrano costituisce l'articolazione territoriale locale per l'attuazione degli obiettivi di tutela, salvaguardia e valorizzazione delle testimonianze dell'attività mineraria dei luoghi connessi alla avvenuta istituzione del Parco Nazionale delle Colline Metallifere avvenuta con D.M. del 28/02/2002 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 107/2002.

3. Sono ricompresi nell'ambito del Parco Archeologico Minerario di Gavorrano:

   - i compendi minerari costituiti dagli impianti tecnologici, dalle strutture e dagli immobili la cui funzione originaria era connessa all'attività estrattiva del sottosuolo;
   - le aree interessate dalle attività minerarie dismesse soggette a interventi e/o programmi di recupero e restauro ambientale;
   - i siti di interesse geologico regionale e locale e le formazioni geologiche affioranti;
   - le attrezzature del Parco Nazionale delle Colline Metallifere presenti sul territorio comunale;
   - le porzioni del territorio rurale valenza paesaggistica e di connessione tra gli elementi di cui ai punti precedenti.

4. Nei territori ricompresi nell'ambito del Parco Archeologico Minerario, in coerenza con le strategie del Piano Strutturale e gli obiettivi del Piano Operativo, potranno essere avviati specifici progetti di iniziativa pubblica e/o privata, tesi a incentivare il riuso dei contenitori edilizi dismessi, l'insediamento di nuove attività economiche coerenti con gli obiettivi di tutela ambientale dei luoghi e il potenziamento dell'offerta culturale delle attività del Parco Nazionale delle Colline Metallifere.

5. Nei territori ricompresi nell'ambito del Parco Archeologico Minerario sono comunque consentiti gli interventi ammessi nella parte III, titolo I, II e III delle presenti Norme. Per le finalità di interesse pubblico connesse alla realizzazione di interventi di difesa del suolo, di regimazione delle acque superficiali e del sottosuolo è, comunque, consentita la demolizione di impianti, edifici e strutture previa la verifica di insussistente valore storico, architettonico e culturale degli immobili interessati dalla demolizione stessa.

…… omissis ……

PARTE III DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE.

TITOLO I REGOLE GENERALI.

Capo I Definizione e articolazione del territorio rurale.

…… omissis ……

Art. 62 Compendi minerari.

1. I compendi minerari sono costituiti dagli impianti tecnologici, dalle strutture e dagli immobili la cui funzione originaria era connessa all'attività estrattiva del sottosuolo. Sono identificati dal Piano Operativo in coerenza con i caratteri dei sistemi policentrici e insediativi del territorio rurale rappresentati nel Piano Strutturale.

2. Costituiscono compendi minerari gli insediamenti di:

   - Gavorrano, Pozzo Roma e Pozzo Valsecchi;
   - Ravi, Miniera Valmaggiore;
   - Rigoloccio.

3. I compendi minerari risultano ricompresi nei beni di cui al D.M. del 28/02/2002 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 107/2002 di istituzione del Parco Nazionale delle Colline Metallifere

4. Il Piano Operativo dispone il recupero e la valorizzazione degli impianti tecnologici, dalle strutture e degli immobili facenti parte dei compendi minerari quali elementi significativi dell'identità del territorio e delle politiche economiche e territoriali connesse alla istituzione del Parco Nazionale delle Colline Metallifere.

5. Per gli impianti tecnologici, le strutture e gli immobili facenti parte dei compendi minerari per i quali, previa verifica ne sia dichiarata l'insussistenza di valore storico, architettonico e culturale, è consentita la demolizione per finalità di interesse pubblico connessa alla realizzazione di interventi di difesa del suolo, di regimazione delle acque superficiali e del sottosuolo.