COMUNE DI GAVORRANO
Provincia di Grosseto

PIANO OPERATIVO

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

Relazione

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

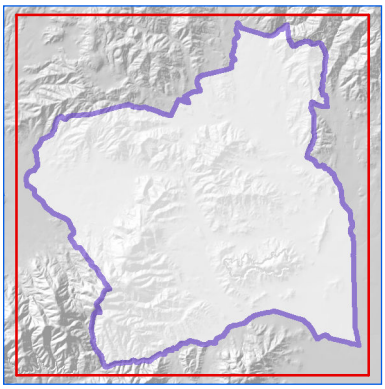
Rita Monaci

Indagini geologiche:

Alessandro Maggi

Collaboratori:

Giovanna Pessina



Gavorrano-2.0

PO

Luglio 2026

Sommario

1. *Il Piano Operativo di Gavorrano e le attività del suo aggiornamento. .. 3*
2. *Le variazioni alla disciplina nel centro urbano di Caldana. 4*
3. *Le variazioni alla disciplina dei compendi minerari..... 7*

1. Il Piano Operativo di Gavorrano e le attività del suo aggiornamento.

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

L'obiettivo prioritario della disciplina del Piano Operativo è quello di avviare processi di riqualificazione e di rigenerazione del territorio attraverso una generale riorganizzazione delle previsione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e la contestuale salvaguardia e valorizzazione dei valori ambientali e paesaggistici del territorio. Le scelte del Piano Operativo si fondono su una analisi dei sistemi urbani esistenti, attraverso un processo di continua verifica tra la dimensione territoriale e quella urbanistica e in grado di mettere a punto un metodo di individuazione del territorio urbanizzato efficace nell'interpretare la funzione che esso ha nella composizione dei piani urbanistici, sia al livello generale e strategico che a quello operativo di dettaglio.

E', infatti, nella riqualificazione dei centri urbani del territorio comunale e nel favorire i processi di valorizzazione e riuso del patrimonio edilizio esistente che il Piano centra le sue azioni verso lo sviluppo sostenibile ed equilibrato del territorio.

Dopo quattro anni dalla sua approvazione sono visibili gli effetti. I dati ci dicono che i procedimenti di trasformazione edilizia del patrimonio edilizio esistente sono in costante crescita. Uno degli obiettivi fondanti del processo di riordino degli strumenti urbanistici intrapreso dal Comune di Gavorrano era proprio quello di allestire un impalcato normativo che facilitasse il recupero del patrimonio edilizio esistente.

La costante attività di monitoraggio degli effetti del Piano ha permesso, in questi quattro anni, di porre dei correttivi alla sua disciplina e di introdurre alcune nuove previsioni ritenute coerenti con l'impostazione dello strumento. Le varianti al Piano Operativo approvato sono le seguenti:

1. Variante semplificata ex articolo 30 della L.R. n. 65/2014 per introdurre nuove previsioni di completamento urbano a Gavorrano, San Giuseppe – Forni e Grilli;
2. Variante alla disciplina del territorio rurale per la eliminazione della previsioni turistica in località Podere Inferno e l'introduzione di una nuova previsione turistica a Podere Santa Croce.

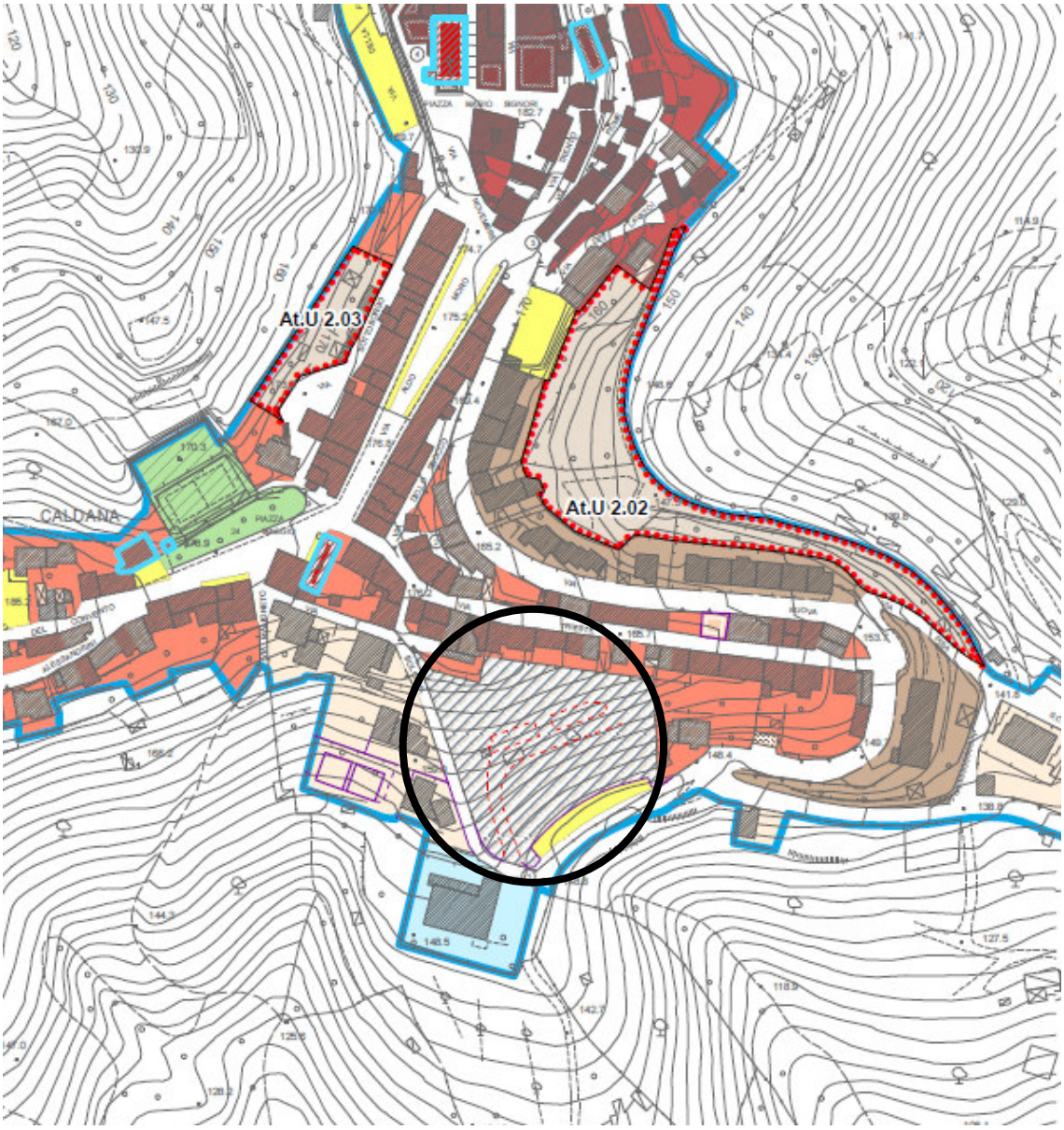
Le trasformazioni alla disciplina del Piano Operativo sono state introdotte a seguito delle richieste dei privati interessati agli interventi e, ritenute meritevoli di essere elaborate per due motivi principali:

- Le previsioni sono state ritenute del tutto coerenti ai principi della valorizzazione degli insediamenti urbani e rurali contenuti nel Piano;
- Gli interventi si pongono come un contributo al generale processo di stimolo economico e di impiego di energie private in processi di riqualificazione territoriale.

La terza variante al Piano Operativo trova i medesimi fondamenti interpretativi. In una parte viene riorganizzata la previsione di un'area posta all'interno del territorio urbanizzato di Caldana già interessata da processi di trasformazione insediativa negli anni scorsi. Dall'altra viene introdotta un aggiornamento per la disciplina degli interventi consentiti nel patrimonio edilizio dei compendi minerari.

2. Le variazioni alla disciplina nel centro urbano di Caldana.

La variante interessa un'area posta nella pendice collinare che si sviluppa a sud del centro antico. Nel Piano Operativo vigente l'area è classificata come interessata da un piano attuativo convenzionato vigente le cui previsioni edificatorie sono fatte salve dalla nuova disciplina urbanistica comunale.



Estratto della tavola del P.O.C. con le previsioni per il centro abitato di Caldana e la individuazione delle aree interessate dalla variante.

Il piano attuativo era stato approvato e convenzionato in virtù di una previsione edificatoria, per complessive 13 unità abitative, contenuta nel previgente regolamento Urbanistico soggetta a progettazione urbanistica unitaria. La convenzione urbanistica veniva sottoscritta a seguito della Deliberazione C.C. n. 03/09/2011 e della Deliberazione G.C. n. 31 del 29/05/2014.

L'intervento edificatorio prevedeva la realizzazione di due edifici, con tipologia in linea, orientati parallelamente alle curve di livello del pendio, serviti da una viabilità con innesto dalla strada pubblica esistente. Ad oggi risulta realizzato solo uno dei due fabbricati.

Le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione sono state realizzate in ogni loro parte a seguito dei seguenti atti amministrativi:

- Permesso a costruire n. 4969 del 12/01/2016 e successiva variante n. 5034 del 10/10/2016;
- Deliberazione G.C. n. 81 del 16/05/2022 di acquisizione delle opere al patrimonio comunale.

Successivamente all'approvazione del Piano Operativo la convenzione urbanistica originariamente fatta salva è decaduta per decorrenza dei termini. Anche in considerazione del fatto che le opere di urbanizzazione sono state interamente realizzate, scopo della variante è quello di introdurre una previsione edificatoria che consenta anche la realizzazione della seconda costruzione e il completamento dell'assetto edilizio secondo il piano attuativo a suo tempo approvato.



Le aree oggetto della variante individuate nella foto aerea.

La nuova previsione viene così configurata:

- Individuazione di un Ambito di trasformazione corrispondente al perimetro del secondo lotto edificatorio. L'ambito viene classificato come "At.U 2.04 Caldana. Completamento urbano si via Bologna".
- La capacità insediativa viene definita in mq 360, quale residuo delle previsioni della convenzione urbanistica decaduta.
- La parte di edificazione già realizzata viene classificata come "Tcc2 – tessuto prevalentemente residenziale a isolati aperti".

Al fine di un inserimento della nuova previsione nel contesto territoriale coerente con la morfologia dei luoghi e in grado di relazionarsi con il paesaggio agricolo collinare circostante, nella scheda dell'Ambito di trasformazione vengono prescritte le seguenti regole insediative:

- La localizzazione della nuova costruzione sul lotto dovrà essere coerente con l'orientamento, gli allineamenti e l'impianto previsto nello strumento urbanistico convenzionato a suo tempo approvato in attuazione della previsione del previgente Regolamento Urbanistico.
- La progettazione della costruzione dovrà essere valutata in ragione del pendio dell'area e, in particolare, dovrà essere valutato il rapporto visuale con il territorio rurale circostante.
- L'intervento edilizio dovrà contribuire alla qualificazione del fronte urbano rivolto vero valle e alla corretta definizione del margine.
- La progettazione della costruzione dovrà essere orientata all'impiego di tecniche ecosostenibili e volte all'efficientamento energetico anche con l'impiego di forme, materiali e linguaggi dell'architettura contemporanea.
- La nuova edificazione non dovrà superare i due piani e dovrà essere orientata ai linguaggi della contemporaneità.
- L'accesso alla nuova edificazione dovrà avvenire attraverso la viabilità privata realizzata con l'attuazione delle previsioni del previgente Regolamento Urbanistico.

3. Le variazioni alla disciplina dei compendi minerari.

Il Comune di Gavorrano è profondamente segnato dalle attività di sfruttamento minerario che dall'epoca etrusca e sino alla fine del secolo scorso hanno interessato il territorio.

La chiusura delle miniere, avvenuta nella seconda metà del Novecento, ha prodotto profonde ripercussioni sul tessuto economico e sociale e lasciato in eredità criticità ambientali di grande rilevanza. Ma la comunità locale ha anche ereditato un patrimonio identitario dall'inestimabile valore paesaggistico e culturale. Nel 2002 l'istituzione del Geoparco delle Colline Metallifere ha costituito il punto saliente della politiche di valorizzazione della cultura mineraria che avevano animato le comunità locali sin dall'immediata chiusura dei siti di estrazione.

Il Piano Operativo del Comune di Gavorrano si pone l'obiettivo della conservazione dei valori del patrimonio minerario su due diversi ambiti disciplinari. Con la perimetrazione delle aree ricomprese nel Geoparco delle Colline Metallifere vengono individuate le attrezzature e gli impianti già interessati da interventi di recupero, mentre con la disciplina dei compendi minerari vengono determinate salvaguardie tali da non pregiudicare quei beni non ancora interessati da interventi di riqualificazione pubblica.

La disciplina del Piano, in generale, 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. Vieta su di essi interventi di demolizione.



L'area mineraria di Gavorrano con la localizzazione dell'immobile interessato dagli interventi di regimazione delle acque sotterranee.

Nei mesi scorsi, da parte di Eni Rewind s.p.a., è emersa la necessità di intervenire sulla regolazione delle acque del sottosuolo, attraverso interventi in superficie che ne

consentissero il pompaggio e la relativa regimazione. Gli studi geologici ed idraulici condotti ha rilevato che risulta necessario eseguire opere di perforazione e trivellazione sul sedime di un edificio secondario facente posto a valle del compendio della miniera di Gavorrano. Con la attuale disciplina non sono ammessi interventi di demolizione dei manufatti minerari e conseguentemente non risulta possibile l'intervento programmato di regimazione delle acque del sottosuolo.



L'immobile interessato dagli interventi di regimazione delle acque sotterranee.

A seguito di ciò viene disposta una variante alla disciplina del Piano, per la quale sugli impianti tecnologici, le strutture e gli immobili facenti parte dei compendi minerari che, previa verifica ne sia dichiarata l'insussistenza di valore storico, architettonico e culturale, sono ammesse le demolizioni per finalità di interesse pubblico connessa alla realizzazione di interventi di difesa del suolo, di regimazione delle acque superficiali e del sottosuolo.