COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

Settore III

Lavori pubblici, manutenzioni e governo del territorio

VARIANTE N. 3 AL PIANO OPERATIVO VIGENTE: MODIFICA ALLA DISCIPLINA DEI COMPENDI MINERARI E COMPLETAMENTO DEL COMPARTO EDIFICATORIO IN VIA BOLOGNA A CALDANA

Articolo 19, comma 1 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65

Relazione del responsabile del procedimento articolo 18 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65

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 previsioni 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.

È 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 previsione turistica in località Podere Inferno e l'introduzione di una nuova previsione turistica a Podere Santa Croce.

La terza variante al Piano Operativo prevede una nuova previsione nell'abitato di Caldana e la modifica alla disciplina dei compendi minerari.

Abitato di Caldana.

Per quanto attiene all'abitato di Caldana, la nuova previsione contiene l'individuazione di un Ambito di trasformazione corrispondente al perimetro del secondo e ultimo lotto edificatorio all'interno di un comparto già oggetto di una convenzione, ora scaduta, con il Comune di Gavorrano. 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".

Disciplina per i compendi minerari.

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.

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 hanno rilevato la necessità di eseguire opere di perforazione e trivellazione sul sedime di un edificio secondario 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.

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.

Con la delibera della Giunta comunale del 23 settembre 2025, n. 195 era stato dato avvio al procedimento di formazione della variante n. 3, relativa alla disciplina del territorio rurale e dei compendi minerari. A seguito dell'adozione della Variante n. 1, avvenuta con l'atto del Consiglio comunale dell'8 luglio 2025 n. 31 erano pervenute due osservazioni, una delle quali, trasmessa il 23 luglio 2025, protocollo n. 12706, riguardava il completamento di un comparto edificatorio a scopo residenziale a Caldana in via Bologna, la cui convenzione era scaduta. L'osservazione tendeva a ripristinare una capacità edificatoria all'interno di un lotto rimasto inedificato. Sul comparto sono state realizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria convenzionate (quindi anche quelle afferenti al lotto dove non sono state realizzate le ulteriori residenze) e che le stesse sono state collaudate e le aree sono già state cedute al Comune. L'analisi dell'osservazione ha portato alla conclusione che, seppure condivisibili, i suoi contenuti avrebbero dovuti essere inquadrati all'interno del procedimento di variante che è stato avviato con la delibera della Giunta comunale del 23 settembre 2025, n. 195. La delibera della Giunta comunale, del 23 settembre 2025, n. 195 di avvio della variante n.3, era stata aggiornata e integrata con il successivo atto dello

stesso Organo del 2 ottobre 2025, n. 204 che contemplava anche la proposta di completamento del comparto edificatorio in via Bologna a Caldana.

A seguito della delibera della Giunta comunale del 2 ottobre 2025, n. 204, erano pervenuti i seguenti contributi (agli atti del Settore III) meglio illustrati nel Documento di avvio e nel Documento preliminare:

1. Regione Toscana 25 novembre 2025, protocollo n. 19600:
   a. Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio
   b. Settore Forestazione - Agroambiente, risorse idriche nel settore agricolo - Cambiamenti climatici;
2. Provincia di Grosseto - Area Edilizia, Territorio, Ambiente e Sviluppo economico;

Sempre a seguito delle delibere della Giunta comunale del 23 settembre 2025, n. 195 e del 2 ottobre 2025, n. 204, il 5 novembre 2025, protocollo n. 18555, era pervenuto il contributo sul documento preliminare alla valutazione ambientale strategica, ai sensi dell'articolo 33, comma 2, della legge regionale 10/2010 da parte del Settore Vas e VIncA, della Regione Toscana;

I contributi avevano rilevato la necessità di ulteriori approfondimenti, specie per quanto riguarda la variante per il territorio aperto e la sua ricaduta sul quadro delle conoscenze acquisite, sulle risorse del territorio e sul piano strutturale vigente conformato al Pit/Ppr.

Sulla scorta dei contributi pervenuti, la Giunta comunale, con la delibera del 28 aprile 2026, n. 91 ha:

1. revocato le delibere dello stesso Organo del 23 settembre 2025, n. 195 e del 2 ottobre 2025, n. 204;
2. dato avvio al procedimento di formazione della variante n. 3 al piano operativo vigente, approvato con delibera della Giunta comunale del 23 settembre 2025, n. 195, ai sensi dell'articolo 17 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, riguardante esclusivamente la disciplina che governa i compendi minerari e il completamento del comparto edificatorio residenziale di via Bologna a Caldana;

3. avviato il procedimento di valutazione ambientale strategica (Vas) di cui agli articoli 22 e 23 della legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10.

Acquisizione dei pareri

Ai sensi del comma 3, dell'articolo 18 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, il responsabile del procedimento ha acquisito i seguenti pareri necessari per l'adozione della variante.

Con la nota pervenuta il 22 luglio 2026, protocollo n. 12432, il Genio Civile Toscana sud ha comunicato che, accertata la completezza formale della documentazione, ai sensi dell'articolo 7 comma 2, della D.P.G.R. del 30 gennaio 2020, n. 5/R, ha assegnato il numero di deposito 1474 in data 21/07/2026

Ai sensi dell'articolo 17, comma 2, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, e dell'articolo 23, della legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10, il 13 maggio 2026, protocollo 8161 veniva trasmesso il "Documento preliminare" all'Autorità competente (Nucleo unificato di valutazione nominato con la delibera della Giunta municipale del 13 giugno 2022, n. 100) ai fini dell'assoggettabilità a Vas della variante.

La Regione Toscana, il 19 giugno 2026, protocollo n. 10332, ha formulato un nuovo contributo ai sensi dell'art. 33, comma 2, della L.R. 10/2010, integrativo rispetto a quello già acquisito in precedenza. Il contributo regionale, reso nell'ottica della collaborazione tra enti, ha evidenziato una serie di aspetti che richiedevano approfondimenti e chiarimenti, sia sotto il profilo procedurale sia in relazione ai contenuti ambientali della variante.

Rispetto a questo contributo, l'Autorità procedente ha trasmesso il "Documento (integrativo) preliminare per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. 22 e 23 della L.R. 12 febbraio 2010, n. 10.

Con l'atto del 16 luglio 2026, n. 1, il Nucleo unificato di valutazione (N.U.V.) ha stabilito di non assoggettare (con prescrizioni) a Valutazione ambientale strategica la variante in parola (vedi allegato).

Ai sensi dell'articolo 17 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, il 28 aprile 2026, protocollo n. 8163, sono stati richiesti i contributi:

- alla Regione Toscana Direzione Urbanistica e politiche abitative Settore Sistema informativo e pianificazione del territorio;
- alla Provincia di Grosseto. Area Pianificazione e gestione del territorio;
- ai Comuni di Scarlino, Massa Marittima, Castiglione della Pescaia, Roccastrada e Grosseto.

Sulla scorta di tale richiesta sono pervenuti i seguenti contributi che, in allegato alla presente relazione ne formano parte integrante e sostanziale:

1. Regione Toscana – Direzione Agricoltura e sviluppo rurale;
2. Regione Toscana – Direzione Mobilità, infrastrutture e trasporto pubblico locale;
3. Regione Toscana – Direzione tutela dell'ambiente ed energia;
4. Regione Toscana - Difesa del Suolo e protezione civile;
5. Regione Toscana - Direzione Urbanistica e sostenibilità;
6. Acquedotto del Fiora.

In considerazione dei contributi pervenuti, la disciplina della variante in parola ne ha recepito tutti i contenuti.

Partecipazione, accesso e disponibilità degli atti amministrativi

Come sottolineato dal garante della partecipazione (vedi nota del 22 luglio 2026), ai sensi dell'articolo 19, comma 2, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, la delibera di adozione e gli elaborati progettuali saranno pubblicati nella apposita sezione del sito web del Comune e sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.

Dalla data di pubblicazione sul BURT, gli elaborati saranno depositati per sessanta giorni affinché chiunque possa prenderne visione e presentare le osservazioni entro lo stesso termine.

Verifica e certificazione del rispetto della legge e dei regolamenti

Ai sensi del comma 1, dell'articolo 18 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, il procedimento di formazione e adozione si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari, fra le quali:

- il Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni

  legislative e regolamentari in materia edilizia);

- la legge regionale 10 novembre 2014, n. 65;
- la legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10;
- il Regolamento 25 ottobre 2011, n. 53/R - Regolamento di attuazione dell'articolo 62, della legge

  regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche;

- il Regolamento 24 luglio 2018, n. 39/R - Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge

  regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione e i parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio;

- il Regolamento 25 agosto 2016, n. 63/R - Regolamento di attuazione dell'articolo 84 della legge

  regionale 10 novembre 2014 n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale;

COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

Settore III

Lavori pubblici, manutenzioni e governo del territorio

Ai sensi del comma 2, lettera b), dell'articolo 18, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, la variante si è formata nel rispetto del piano strutturale del Comune di Gavorrano, approvato definitivamente con la delibera del Consiglio comunale del 1° agosto 2022, n. 31 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana del 28 settembre 2022, n. 39.

Ai sensi della lettera a), del comma 2, dell'articolo 18, il piano strutturale è coerente con gli altri strumenti di pianificazione e con i piani di settore delle altre amministrazioni.

La variante, inoltre, è coerente con il piano territoriale di coordinamento della Provincia di Grosseto.

Ai sensi della lettera c), del comma 2, dell'articolo 18 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 la variante rispetta le disposizioni del Titolo I), Capo I della stessa legge. Attraverso la disciplina contenuta nella Parte II, nella Parte III e nella Parte IV delle norme persegue:

- la conservazione e la gestione del patrimonio territoriale;
- la riduzione dei fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio;
- la valorizzazione di un sistema di città e insediamenti equilibrato e policentrico.

Ai sensi della lettera d), del comma 2, dell'articolo 18 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, la variante rispetta i criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato.

Gavorrano, 23 luglio 2026

Il Responsabile Settore III Lavori pubblici, manutenzioni e governo del territorio

arch. Giampaolo Romagnoli

Romagnoli Giampaolo
Ordine Architetti
P.P.C.-Provincia Di Grosseto
Architetto
23.07.2026 08:46:55
GMT+02:00