



PIANO OPERATIVO

MODIFICATO A SEGUITO DELLA CONFERENZA PAESAGGISTICA

Relazione

Sindaco:

Andrea Biondi

Giunta Comunale:

Francesca Bargiacchi

Claudio Saragosa

Daniele Tonini

Stefania Ulivieri

Responsabile del Procedimento:

Giampaolo Romagnoli

*Garante dell'Informazione e della
Partecipazione:*

Francesca Tosi

Progettisti:

Stefano Giommoni

Rita Monaci

Pietro Pettini

Indagini geologiche:

Sandro Ricci

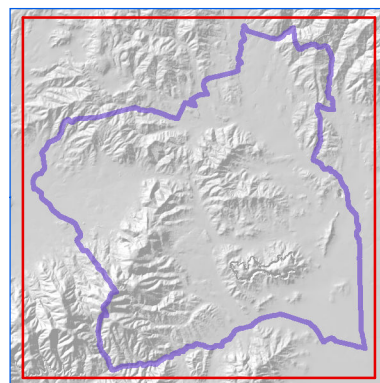
Indagini idrauliche:

Mario Di Felice

Collaboratori:

Giovanna Pessina

Riccardo Rossi



Piano Strutturale Comunale - Piano Operativo Comunale

PS
PO

Sommario

Premesse.	3
La costruzione del Piano Operativo.	3
Gli elaborati del Piano Operativo.	6
La disciplina degli insediamenti.	7
Il perimetro del territorio urbanizzato.	7
I tessuti insediativi.	10
Gli ambiti di trasformazione.	14
La riqualificazione insediativa del centro urbano di Bagno di Gavorrano.	18
La disciplina del territorio rurale.	20
La composizione del territorio rurale ed agricolo.	20
Il riuso del patrimonio edilizio agricolo.	25
Il patrimonio minerario e il Parco Archeologico Minerario di Gavorrano.	28
Il dimensionamento del Piano.	30

Premesse.

La costruzione del Piano Operativo.

Con la Deliberazione G.C. n. 7 del 22/01/2018 il Comune di Gavorrano ha avviato il procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale e del primo Piano Operativo. Nella primavera dell'anno 2018 si sono svolte le elezioni amministrative ed è stata insediata la nuova Giunta Comunale. A seguito di ciò si è resa necessaria una integrazione ai contenuti del documento di avvio del procedimento al fine di aggiornare le strategie della pianificazione alle politiche della subentrata compagine amministrativa.

Il percorso di formazione congiunta del Piano Strutturale e del primo Piano Operativo si è, quindi, sviluppato in poco più di due anni ed ha visto, in questo arco di tempo, come detto anche lo svolgersi delle elezioni amministrative. La ricerca della compressione dei tempi di definizione delle scelte pianificatorie è stata una scelta condivisa tra gli amministratori e i progettisti, frutto della ormai acquisita consapevolezza che la dilatazione dei procedimenti di formazione del piano costituisca il principale fattore di vanificazione delle politiche di governo del territorio.

Alle riunioni di lavoro, svolte con cadenza settimanale o bisettimanale in ragione dello stato di avanzamento del piano, hanno partecipato, oltre ai progettisti incaricati, il responsabile dell'Ufficio Urbanistica Comunale, il Sindaco e l'Assessore all'Urbanistica. Il metodo di lavoro è stato impostato per una condivisione dei contenuti del piano e delle sue regole normative già nella sua fase di costruzione.



Seduta di lavoro con il Sindaco, l'Assessore e il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica.

La prima bozza delle N.T.A. del Piano Operativo sono state allestite nell'estate scorsa e su di esse è stato avviato un proficuo confronto teso a verificarle e ad adeguarle agli indirizzi delle politiche comunali e agli scenari tecnici e giuridici ereditati dal Regolamento Urbanistico previgente. Possiamo dire che questo non è uno strumento calato dall'alto e il ruolo svolto dagli uffici permetterà una migliore applicazione della disciplina ed una corretta e lineare gestione delle previsioni del Piano Operativo.

Precedentemente all'avvio del procedimento di formazione del Piano Strutturale e del primo Piano Operativo il Comune di Gavorrano ha emesso un avviso per la raccolta delle manifestazioni di interesse ad iniziative di trasformazione del territorio. Sono stati raccolti e catalogati 78 contributi.

Il Piano Operativo rappresenta lo strumento 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 nell'evoluzione legislativa della Toscana 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 è resa necessaria la valutazione circa le modalità operative l'efficacia e le ricadute economiche sul territorio degli interventi proposti.

I contributi sono stati oggetto di una prima valutazione circa l'ammissibilità rispetto al quadro normativo e legislativo vigente e alla coerenza con le politiche comunali di governo del territorio. Per quelle ritenute meritevoli di essere approfondite sono stati organizzati e svolti incontri con i proponenti, utili a verificare gli obiettivi e i contenuti degli interventi oggetto della proposta. Gli incontri si sono svolti, ad avvio del procedimento deliberato, tra la primavera e l'autunno del 2018.

Il Comune di Gavorrano ha investito importanti risorse e competenze nel processo partecipativo per il coinvolgimento della comunità locale nel percorso di redazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica. Attraverso i vari cicli di incontri denominati "i venerdì del territorio" sono stati organizzati approfondimenti e discussioni, talvolta molto partecipate, sui temi ritenuti cardine per disegnare i processi dello sviluppo comunale.

Nella relazione del garante dell'informazione e della comunicazione allegata al provvedimento di adozione del Piano Strutturale e del Piano Operativo sono dettagliatamente riportati esiti e dettagli dell'importante percorso partecipativo compiuto.

Interessa qui sottolineare che una parte di questi incontri sono stati specificamente rivolti agli operatori locali, tecnici ed imprenditori che svolgono la loro attività nel Comune di Gavorrano. Hanno avuto luogo tra il mese di settembre e novembre del 2019, nel mentre la bozza progettuale del Piano Strutturale e del primo Piano Operativo era già consegnata agli amministratori. Questi incontri sono stati utilissimi nell'acquisire esperienze dirette, rilievi e contributi interpretativi da chi quotidianamente è chiamato a confrontarsi con le richieste della committenza locale. Sono serviti ad avere ulteriori conferme su quelle che erano ritenute le priorità da affrontare nelle azioni del governo del territorio e sulla verifica dell'efficacia del quadro normativo e previsionale, in corso di definizione, per incentivare gli investimenti privati secondo gli indirizzi elaborati dagli amministratori comunali.

Durante il processo tecnico di redazione del Piano Operativo è stato, a più riprese, ricercato il contributo ed il confronto con la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Siena Arezzo e Grosseto. L'iter procedurale per l'approvazione dello strumento urbanistico imposto dalle norme della L.R. n. 65/2014 e dalla disciplina del PIT/PPR fa sì che solo dopo lo svolgimento e la ratifica dell'esito della conferenza paesaggistica le nuove previsioni divengano operative. Nell'intento di accelerare e agevolare i lavori dei funzionari della Soprintendenza, in vista della conferenza paesaggistica, sono stati svolti incontri specifici, alla presenza degli amministratori, per illustrare ed evidenziare la metodologia adottata nella lettura del paesaggio comunale e nelle verifiche di coerenza alle regole di tutela e valorizzazione contenute nel Piano paesaggistico regionale. In data 19/01/2020 sono stati forniti alla Soprintendenza tutti i materiali definitivi, aggiornati all'esito degli incontri pubblici svolti con gli operatori privati.

La Conferenza paesaggistica ha apportato variazioni e correzioni ai contenuti del Piano tese ad una migliore definizione delle scelte in rapporto alle esigenze di tutela del territorio e del paesaggio. Particolare attenzione è stata posta alle previsioni nel territorio rurale che sono state oggetto di una puntuale revisione finalizzata ad una migliore coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PIT/PPR.

Gli elaborati del Piano Operativo.

Il Piano Operativo, redatto ai sensi dell'articolo 95 della L.R. n. 65/2014, è composto dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa generale;
- Elenco degli edifici soggetti a tutele nel territorio rurale.

1. Disciplina del territorio rurale elaborata su cartografia CTR in scala 1:10000:

Tav. 1.1 – Quadro d'insieme in scala 1:25000;

Tav. 1.1a – Quadrante nord-est;

Tav. 1.2b – Quadrante sud-est;

Tav. 1.2c – Quadrante sud-ovest;

Tav. 1.2d – Quadrante nord-ovest.

2. Disciplina del territorio urbanizzato su base CTR scala 1:2000:

Tav. 2.1 – Gavorrano;

Tav. 2.2 – Filare, Ravi e Giuncarico;

Tav. 2.3 – Caldana;

Tav. 2.4 – Bagno di Gavorrano;

Tav. 2.5 – San Giuseppe, Potassa, Bivio Ravi;

Tav. 2.6 – Basse di Caldana, Grilli, Castellaccia.

- Norme tecniche di attuazione;
- Schede normative degli ambiti di trasformazione;
- Tabelle del dimensionamento.

Gli elaborati della valutazione ambientale strategica sono comuni al nuovo Piano Strutturale e sono i seguenti:

- Rapporto ambientale, valutazioni d'incidenza e allegati;
- Relazione di sintesi non tecnica.

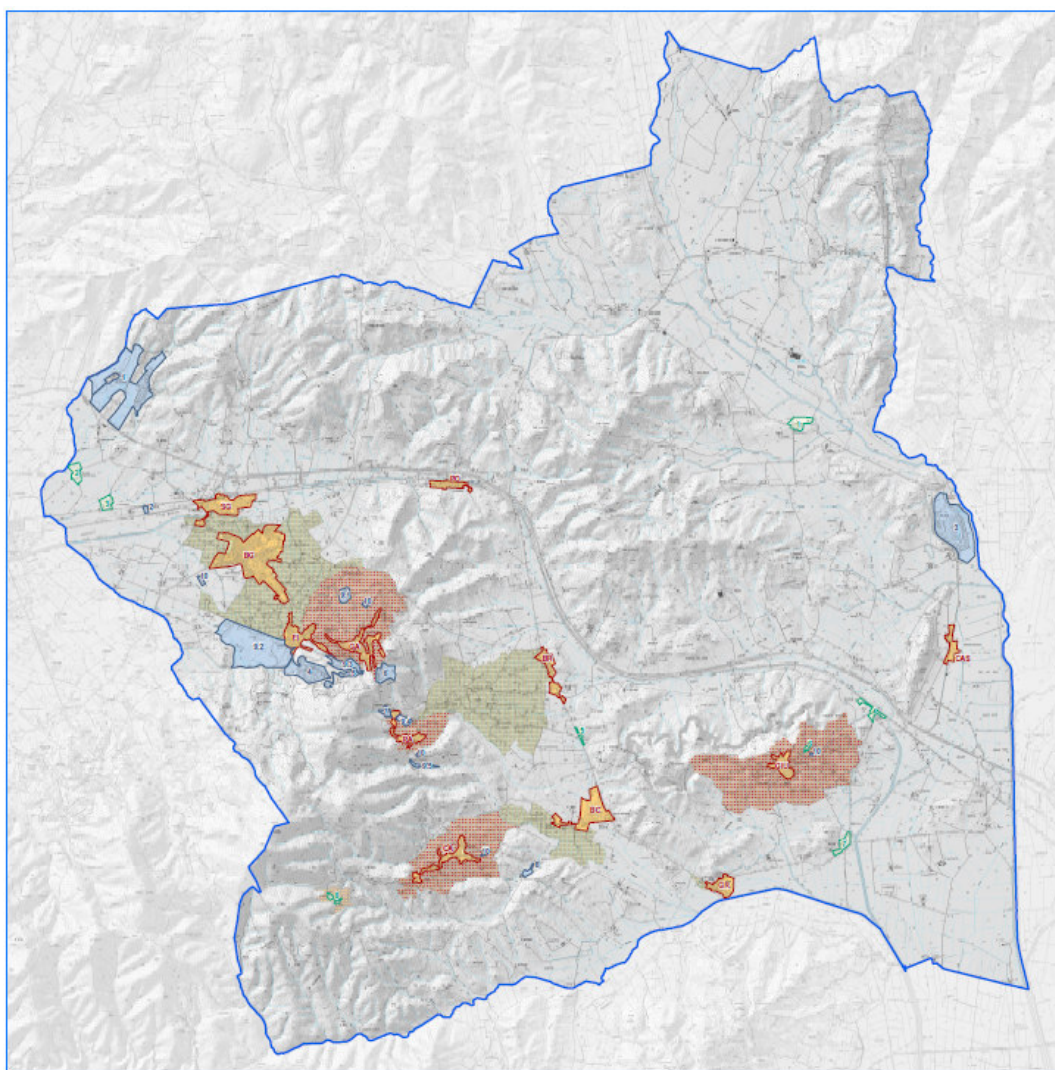
Compongono il Piano Operativo anche le relazioni e le indagini idrauliche, geologiche e geomorfologiche di supporto alla pianificazione.

La disciplina degli insediamenti.

Il perimetro del territorio urbanizzato.

La scelta compiuta dal Comune di Gavorrano di avviare il processo di riordino e revisione dei propri atti di governo del territorio con le metodologie ordinarie previste dalla L.R. n. 65/2014 ha imposto la individuazione del territorio urbanizzato secondo i criteri dell'articolo 4 della legge medesima.

La formazione congiunta del Piano Strutturale e del primo Piano Operativo ha permesso una analisi dei sistemi urbani esistenti ad una scala più minuta, 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. Le componenti del "sistema policentrico comunale" costituiscono lo snodo tra la valenza statutaria ed identitaria della rete degli insediamenti del Comune di Gavorrano e la definizione delle previsioni compiute con il Piano Operativo.



La tavola del PS raffigurante il sistema policentrico comunale

In particolare, la lettura dei sistemi urbani alla scala del Piano Operativo è andata di pari passo all'aggiornamento delle strategie dello sviluppo sostenibile del Piano Strutturale. Il confronto ha permesso la individuazione di un perimetro del territorio urbanizzato in grado di rispondere a:

- I connotati statutari 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.

E la definizione del territorio urbanizzato ha rappresentato, per il processo di allestimento delle scelte di trasformazione edilizia ed urbanistica, anche una prima componente progettuale. È infatti solo all'interno di esso che sono ammessi 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.

Siamo dell'avviso che la metodologia di individuazione del territorio urbanizzato svolta contestualmente alle fasi di formazione del Piano Operativo e del 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 sui quali riteniamo sia utile soffermarsi.

Il Piano Strutturale previgente faceva della scelta di "rafforzamento" della struttura insediativa comunale la principale politica di vitalità del territorio comunale. Tale impostazione strategica ha costituito il principale indirizzo di allestimento delle previsioni del Regolamento Urbanistico decaduto.

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. Questo aveva comportato l'allestimento di un Piano Strutturale dalle capacità insediative sovradimensionate e di un Regolamento Urbanistico volto a prevedere crescita e dilatazione di ogni centro abitato del Comune funzionali alla realizzazione di nuovi interventi edilizi destinati essenzialmente alla residenza.

I fatti ci dicono che le previsioni urbanistiche di crescita dei centri abitati, sia di quelli di pianura che di quelli di collina, sono rimaste incompiute ed inattuato. Di pari passo anche la dimensione demografica e la composizione sociale della popolazione non ha subito le variazioni auspiccate.

Con il Piano Operativo, con le strategie e la definizione del territorio urbanizzato comuni a quelle del Piano Strutturale l'articolazione delle scelte è stata essenzialmente vota a ricercare soluzioni pratiche e compiute in grado di rispondere a:

- L'attuazione di politiche condivise 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.

Il quadro previsionale compiuto con il Piano Operativo, ottenuto anche attraverso l'approfondimento della lettura degli assetti insediativi esistenti compiuta con il Piano Strutturale, si pone l'obiettivo di innescare processi di riqualificazione delle appendici urbane scaturite dalle crescite edilizie degli anni ottanta e novanta per concorrere alla riqualificazione 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.

I tessuti insediativi.

Il Piano Operativo assegna ai diversi centri abitati la funzione di mantenimento dell'equilibrio insediativo soprattutto nell'ottica di organizzare un sistema complessivo ad elevata qualità dell'ambiente e delle relazioni umane e ricco di dotazioni urbane e territoriali. I quattro livelli su cui si struttura il sistema insediativo sono:

- il sistema dei centri di pianura della Val di Pecora di Bagno di Gavorrano, Filare e San Giuseppe;
- il sistema dei centri antichi collinari di Gavorrano, Ravi, Caldana e Giuncarico;
- il sistema dei centri lungo il tracciato della S.P. Aurelia Vecchia di Potassa, Bivio Ravi, Basse di Caldana e Grilli;
- il sistema degli insediamenti agrari di Castellaccia e Casteani.

Gli obiettivi del Piano Operativo per il sistema insediativo sono essenzialmente tesi a:

- il riordino e il riequilibrio delle funzioni nei centri di pianura con l'adeguato rapporto tra la funzione residenziale e le altre funzioni, promuovendo il consolidamento dei tessuti urbanistici di formazione recente, la migliore definizione e la riqualificazione degli spazi pubblici e del margine urbano;
- il contrasto all'abbandono del sistema dei centri antichi di collina attraverso interventi tesi al recupero del patrimonio edilizio esistente che nel rispetto dei caratteri insediativi consentano il mantenimento della residenza e l'attivazione di nuove attività di servizio e di accoglienza;
- il recupero del sistema insediativo lineare lungo il tracciato della strada provinciale Aurelia attraverso interventi di rigenerazione delle aree dismesse, di riduzione degli effetti del traffico di attraversamento, di completamento dei tessuti edilizi di formazione recente, di definizione della qualità degli spazi pubblici e del margine urbano;
- la ridefinizione delle aree produttive ed artigianali con l'attivazione di processi tesi alla riqualificazione degli insediamenti esistenti e all'insediamento di nuove attività di supporto e promozione del sistema produttivo locale tali da costituire un "sistema del lavoro" di rango sovracomunale in grado di attrarre investimenti legati al sistema della logistica, delle start-up e dei servizi.

Il Piano Operativo organizza la disciplina ordinaria delle trasformazioni edilizie attraverso la lettura e l'organizzazione di ambiti urbani omogenei rappresentati dai tessuti insediativi. Per i tessuti insediativi presenti nel territorio urbanizzato il Piano Operativo declina le strategie del Piano Strutturale perseguendo l'incremento della qualità urbana, ambientale ed edilizia quale fattore di sviluppo economico locale, di coesione sociale e di valorizzazione dell'identità dei luoghi.

Il Piano Operativo classifica i tessuti insediativi con la seguente articolazione dei tessuti storici, dei Tessuti della città contemporanea e dei Tessuti della città produttiva.

I tessuti insediativi classificati nel Piano Operativo sono individuati in coerenza con le elaborazioni del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale per la declinazione a livello comunale dell'invariante III "I sistemi insediativi e i tessuti della città contemporanea" del PIT/PPR. L'analisi condotta sui processi di generazione degli insediamenti, sui connotati identitari del territorio urbanizzato dello Statuto del Piano Strutturale, sulla dotazione complessiva dei servizi e delle attrezzature collettive ha portato a definire i tessuti insediativi attraverso una riorganizzazione ragionata dei morfotipi del PIT/PPR.

TERRITORIO URBANIZZATO

TESSUTI INSEDIATIVI

Tessuti storici

- Ts1 - Tessuto prevalentemente residenziale di impianto preottocentesco (art. 25)
- Ts2 - Tessuto di matrice otto-novecentesca (art. 26)
- Edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo nei tessuti storici
- Edifici soggetti a ristrutturazione edilizia ricostruttiva nei tessuti storici

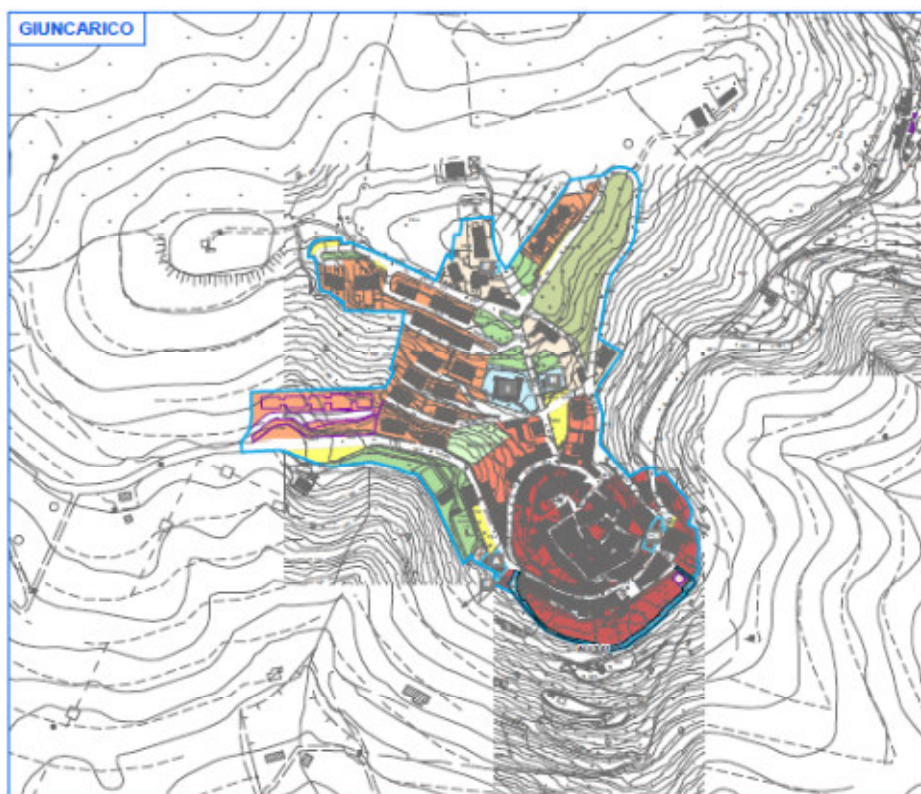
Tessuti della città contemporanea

- Tcc1 - Tessuto prevalentemente residenziale a isolati aperti (art. 28)
- Tcc2 - Tessuto prevalentemente residenziale a progettazione urbanistica unitaria (art. 29)
- Tcc3 - Tessuto prevalentemente residenziale ad aggregazione lineare (art. 30)
- Tcc4 - Tessuto a funzioni e tipologie miste (art. 31)
- Tcc5 - Tessuto puntiforme e di margine (art. 32)

Tessuti della città produttiva

- Tcp1 - Tessuto artigianale ed industriale (art. 34)
- Tcp2 - Strutture commerciali per la media distribuzione (art. 35)

La legenda degli elaborati del Piano Operativo per i tessuti insediativi.



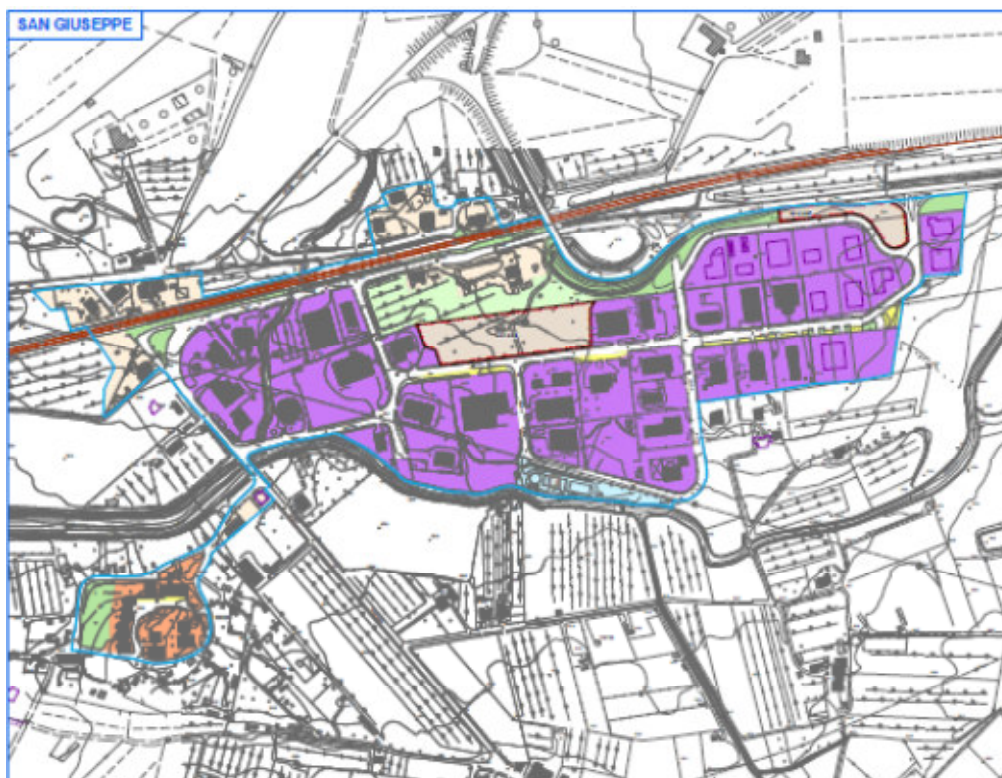
La definizione dei tessuti insediativi a Giuncarico

Per ciò che concerne la disciplina urbanistica i tessuti insediativi assumono la valenza di zone omogenee. Ad essi è stato, perciò, collegato il corpo normativo delle

trasformazioni ammissibili sul patrimonio edilizio ricompreso nei tessuti medesimi. L'indirizzo generale fornito dall'Amministrazione Comunale, già con il documento di avvio del procedimento, è stato quello di incentivare il riuso del patrimonio edilizio esistente. Nel Comune di Gavorrano la qualità rilevata del patrimonio edilizio esistente è piuttosto scadente. Ad eccezione dei centri collinari di formazione antica e degli insediamenti minerari della prima metà del novecento, siamo in presenza di prodotti di edilizia dal valore scarso e nullo, formatosi con lo sviluppo dell'attività mineraria e con la funzione esclusiva di accogliere il fenomeno dell'immigrazione della manodopera.

I tessuti storici, per la permanenza dei valori identitari e insediativi, per la qualità dell'impianto tipologico e delle caratteristiche formali ed architettoniche del patrimonio edilizio esistente, per il loro ruolo nella riconoscibilità e nell'identità paesaggistica del territorio, rappresentano la parte di maggiore pregio del sistema insediativo. Le previsioni del Piano Operativo per i tessuti storici sono volti a preservare il patrimonio edilizio e urbanistico nonché a mantenere la popolazione residente e le attività culturali e tradizionali, migliorando le condizioni abitative e la dotazione di servizi pubblici e privati.

I tessuti della città contemporanea sono quelli di impianto recente e successivo alla seconda metà del novecento. Essi sono stati classificati dal Piano Operativo in ragione dell'organizzazione morfologica degli isolati, del rapporto tra l'edificato e gli spazi pubblici e la viabilità, della tipologia edilizia e della presenza di funzioni diverse oltre quella residenziale. Il Piano Operativo per i tessuti della città contemporanea ha l'obiettivo di qualificare l'immagine urbana, di incentivare la trasformazione del patrimonio edilizio verso la sostenibilità ambientale e la riduzione dei consumi energetici, di recuperare le zone soggette a degrado e di migliorare l'accessibilità, favorirne la pedonalizzazione e la qualità degli spazi pubblici.



L'area industriale di San Giuseppe e il corridoio infrastrutturale ferrovia/Aurelia

I tessuti della città produttiva rappresentano le porzioni del territorio urbanizzato ove sono localizzate le attività economiche di tipo industriale, artigianale, commerciale o turistico/ricettivo di dimensioni tali da configurarsi luoghi a destinazione funzionale specialistica. Gli interventi nei Tessuti della città produttiva hanno la finalità di incentivare la rivitalizzazione del sistema economico locale attraverso la flessibilità degli usi, la possibilità della riconversione e dell'innovazione tecnologica degli edifici a carattere produttivo.

La disciplina del Piano Operativo, per tali aree, è stata concepita nell'intento di attrarre investimenti legati al sistema della grande distribuzione, delle start-up o dei servizi, puntando ad innescare fenomeni di sviluppo locale.

Gli ambiti di trasformazione.

La disciplina degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio con valenza quinquennale viene disposta, dal Piano Operativo attraverso specifici ambiti di trasformazione.

AREE SOGGETTE A DISCIPLINE SPECIFICHE

(xn) Aree di trasformazione (art. 52)

 Ambiti soggetti a progettazione unitaria di iniziativa privata (art. 53)

 Ambiti soggetti a progettazione unitaria di iniziativa pubblica (art. 54)

Il Piano diversifica gli ambiti tra quelli ad iniziativa privata e quelli ad iniziativa pubblica. Assumono generalmente la funzione strategica per lo sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualificazione insediativa e funzionale dei tessuti urbani esistenti e sono suddivisi tra quelli ricompresi nel territorio urbanizzato (At.U – ambiti interni al territorio urbanizzato) e quelli nel territorio rurale (At.R – ambiti del territorio rurale).

Le previsioni del Piano Operativo degli ambiti del territorio rurale che prevedono nuovi impegni di suolo sono stati, preventivamente, sottoposti alla conferenza di copianificazione per effetto dell'art. 25 della L.R. n. 65/2014.

Nella seduta della conferenza di copianificazione, svoltasi presso la Regione Toscana in data 10/05/2019, sono state esaminate le proposte di trasformazione del nuovo insediamento turistico posto in località Podere Inferno e del villaggio turistico in località Valli di Filare. In data 19/12/2019 è stato valutato l'intervento di ampliamento del villaggio turistico Il Pelagone.

Le previsioni degli ambiti di trasformazione rurale riguardanti il recupero dei magazzini comunali e il potenziamento del campeggio La Finoria non contemplano nuovi impegni di suolo e sono state, perciò, inserite nel Piano Operativo senza le preventive valutazioni della conferenza di copianificazione.

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. La composizione complessiva delle previsioni per gli ambiti è la seguente:

Utoe 1 – Gavorrano, Filare Ravi.

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 ex 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.

Abiti di trasformazione rurale.

At.R 1.01 Podere Inferno.Nuova struttura 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 comunale 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. Riqualficazione dell'area di impianto storico di via Sottoborgo.

Utoe 3 – Giucarico.

Ambiti di trasformazione urbana:

At.U 3.01 Giuncarico.Percorso belvedere lungo la 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 4.03 Bagno di Gavorrano. Riqualficazione e potenziamento delle funzioni del parco pubblico.

At.U 4.04 Bagno di Gavorrano. Nuovo polo scolastico.

At.U 4.05 Bagno di Gavorrano. Riuso del complesso delle ex scuole elementari di via G. Marconi e riqualficazione dell'area "delle baracche".

- At.U 4.06 San Giuseppe. Completamento dell'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.

Abiti di trasformazione rurale.

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

Utoe 5 – Potassa, Bivio Ravi Grilli.

- 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 edilizio sul margine urbano di via Grosseto.
- At.U 5.05 Grilli Riqualficazione dell'area e potenziamento dei servizi per la salute della persona su via delle Strette.
- At.U 5.06 Grilli. Nuova struttura ricettiva per il turismo all'aria aperta.
- At. U 5.07 Grilli. Ampliamento e riordino volumetrico di immobile in via M. Polo.

Nell'Utoe 6 – Castellaccia, Casteanil non sono previsti ambiti di trasformazione.

La disciplina specifica di ogni ambito di trasformazione è contenuta nelle schede normative che compongono, anch'esse al pari delle norme, uno specifico elaborato del Piano Operativo. 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.

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.

Le schede contengono anche specifiche considerazioni sulla trasformazione dell'ambito interessato che, in forma descrittiva e sintetica, hanno l'obiettivo di interpretare gli interventi in ragione degli assetti consolidati di tipo insediativo e morfologico dei suoli. Divengono strumento per la guida e la definizione esecutiva dei progetti degli interventi medesimi.

Le schede contengono schemi grafici sull'insediamento proposto che hanno valore di direttiva, soprattutto in rapporto alle verifiche di coerenza con i contenuti del PIT/PPR. Una parte della scheda analizza le regole e i criteri dell'inserimento nel contesto territoriale e paesaggistico. Con la presentazione, da parte dei soggetti attuatori, dei progetti di dettaglio, sarà compito degli uffici comunali interpretare la qualità progettuale e la coerenza con gli obiettivi di interesse pubblico e collettivo attesi dalla trasformazione dei progetti attuatori delle previsioni delle schede normative del Piano Operativo.

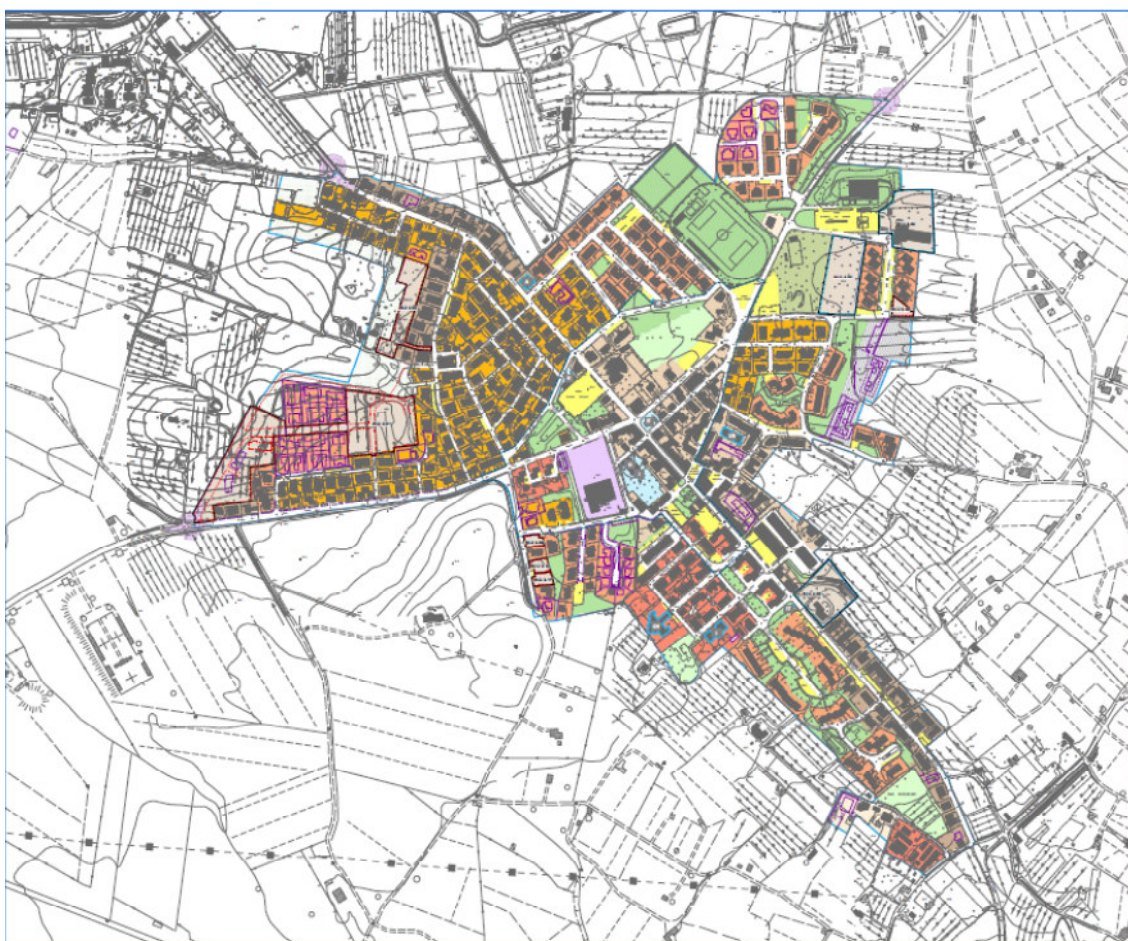


Scheda normativa dell'Ambito di trasformazione dell'ex consorzio agrario a Potassa

La riqualificazione insediativa del centro urbano di Bagno di Gavorrano.

Le politiche di riorganizzazione e riqualificazione insediativa dei sistemi urbani esistenti rappresentano il cuore delle previsioni del Piano Operativo. Sia per ciò che riguarda la composizione del corpo normativo per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e sia per la definizione progettuale degli ambiti di trasformazione.

La debolezza dei sistemi urbani, la loro scarsa connotazione identitaria, investe in particolari i centri di pianura sviluppatasi e cresciuti insieme al progredire delle attività estrattive e minerarie. Bagno di Gavorrano, il centro più esteso e con il maggior numero di abitanti, è fra tutti quello che più degli altri presenta i limiti della crescita urbana ed edilizia disordinata.



Le previsioni del Piano Operativo per Bagno di Gavorrano

Il Piano Operativo, utilizzando i dispositivi dell'articolo 120 della L.R. n. 65/2014, "disegna" per il centro urbano di Bagno di Gavorrano uno specifico ambito di riqualificazione insediativa. La disciplina del piano individua il perimetro dell'ambito, gli obiettivi delle politiche comunali e affida ad un progetto di iniziativa pubblica l'approfondimento dei tempi per la definizione complessiva degli interventi.

Gli obiettivi del Piano Operativo per l'ambito della riqualificazione insediativa di Bagno di Gavorrano sono i seguenti:

- la crescita della qualità urbanistica ed edilizia dei tessuti esistenti e rafforzare l'identità urbana dei luoghi;
- l'incentivo agli interventi di rigenerazione funzionale e densificazione edilizia degli spazi vuoti o sottoutilizzati del centro urbano;
- la valorizzazione della rete degli spazi pubblici;
- la promozione di nuove forme di mobilità ciclabile e pedonale;
- l'avvio di interventi tesi alla delocalizzazione delle attività inquinanti e/o moleste ritenute incongrue con le funzioni urbane.

La disciplina del Piano Operativo affida, invece, al progetto urbanistico di iniziativa pubblica il compito di individuare:

- l'organizzazione delle aree soggette agli interventi di trasformazione, le capacità insediative e le funzioni ammesse all'interno delle stesse;
- le regole insediative da seguire nella realizzazione degli interventi al fine di raggiungere gli obiettivi della riqualificazione insediativa;
- gli interventi di potenziamento delle urbanizzazioni primarie, le nuove dotazioni pubbliche e collettive funzionali alla riqualificazione insediativa e le risorse finanziarie pubbliche da impegnare per la esecuzione degli stessi;
- le unità minime di intervento e gli eventuali stralci funzionali per la esecuzione degli interventi previsti;
- le forme di partenariato e di partecipazione per la esecuzione degli interventi previsti da parte dei soggetti privati interessati.

Resta, naturalmente, inteso che nelle more della formazione del progetto di riqualificazione insediativa di iniziativa pubblica, nelle aree ricomprese nell'ambito individuato dal Piano Operativo, sono comunque consentiti gli interventi di iniziativa privata previsti dalle norme sul patrimonio edilizio esistente.

La disciplina del territorio rurale.

La composizione del territorio rurale ed agricolo.

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

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



La cantina di Rocca di Frassinello nelle pendici collinari di Giuncarico

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

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

che sono uno dei elementi di migliore comprensione della qualità del patrimonio territoriale gavorranese.



L'oliveto di impianto storico di Giuncarico

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

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





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

- attività agricole e di forestazione, ivi ricomprese quelle definite connesse all'agricoltura dalle leggi statali e regionali vigenti;

- attività che, per la loro compatibilità con la tutela del paesaggio agrario, assumono rango di integrative alle attività agricole e di forestazione;
- attività di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli in impianti specialistici anche indipendenti da aziende agricole;
- attività di coltivazione amatoriale, per l'autoconsumo ed il tempo libero;
- attività specificatamente finalizzate alla conservazione delle risorse naturalistiche, storico-insediative e culturali;
- attività specifiche consentite dalla normativa in quanto ritenute compatibili con il paesaggio agrario e con il valore attribuito agli immobili dal Piano Operativo stesso.

TERRITORIO RURALE

TERRITORIO AGRICOLO E FORESTALE





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

TERRITORIO AD ELEVATO GRADO DI NATURALITA'




-  Vegetazione ripariale (art. 60)
-  Siti Natura 2000, SIC -ZPS (art. 60)
Xn Sigle siti: ITS1A0006 - Zona speciale di conservazione del Lago dell'Accesa
ITS1A0008 - Zona speciale di conservazione di Monte d'Alma
-  Geositi di interesse regionale: Sinkhole di Gavorrano (art. 60)
-  Geositi di interesse locale (art. 60)
X Sigle siti: a. Miniera di Gavorrano e Teatro delle Rocce
b. Marmo rosso di Caldara
c. Ravi 1
d. Ravi 2
e. Ravi 3
-  Affioramenti rocciosi, falesie (art. 60)
-  Aree di recupero e restauro ambientale (art. 60)

INSEDIAMENTI ED INFRASTRUTTURE DEL TERRITORIO RURALE

Insedimento accentrato

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

Insedimento sparso soggetto a tutela

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

Aree produttive con funzioni specialistiche

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

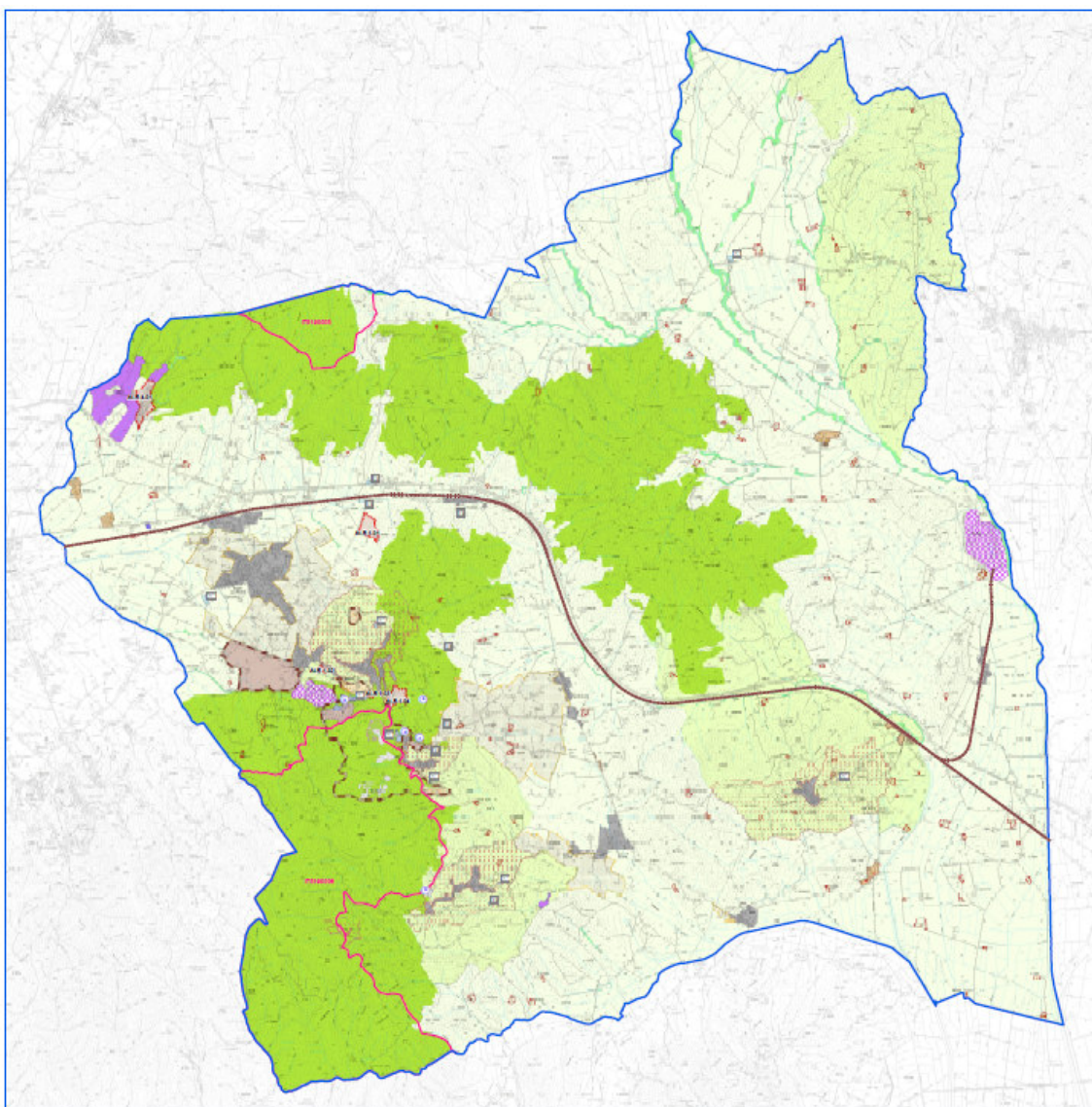
Parco Archeologico Minerario di Gavorrano

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

La legenda degli elaborati del Piano Operativo per il territorio rurale

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

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



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

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

Le aree coltivate del mosaico collinare ricadono negli ambiti collinari delle Utoe 1 di Gavorrano, Filare, Ravi, 2 di Caldana e 3 di Giuncarico del Piano Strutturale. In esse

sono rilevanti le coltivazioni a vite ed olivo i cui assetti sono considerati essenziali alla vitalità e all'identità del territorio comunale.

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

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

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

Il riuso del patrimonio edilizio agricolo.

Il Piano Operativo, per il valore strategico che assegna all'integrità e alla conservazione dei caratteri identitari del territorio rurale, fornisce una disciplina puntuale piuttosto rigorosa per la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio agricolo. In linea generale tutte le trasformazioni ammesse dai titoli II e III della terza parte delle norme sono uniformate ai seguenti criteri di carattere generale:

- devono essere tutelate e salvaguardate le visuali da e verso il territorio rurale, in particolare quelle percepite dagli assi viari e dai punti panoramici;
- deve essere rispettato il rapporto tra pieni e vuoti, ovvero tra costruito e non costruito, realizzando le eventuali nuove costruzioni in continuità all'edificato esistente;
- devono essere adottate soluzioni coerenti con la morfologia dei luoghi e che limitino sbancamenti e movimenti di terra;
- devono essere adottate soluzioni architettoniche, tecnologie e materiali in grado di assicurare l'integrazione formale e paesaggistica con i caratteri esistenti degli immobili e dei nuclei di matrice rurale.



Edificio rurale di inizio novecento

Elemento ritenuto di prioritaria importanza è il mantenimento della contiguità fisica e funzionale tra gli immobili e la relativa pertinenza. Proprio nei rapporti e negli equilibri consolidati tra gli edifici rurali, le aree aperte circostanti e le funzioni ad esse assegnate viene esaltato il carattere dell'identità del luogo e il suo radicamento al territorio. E' così che le norme del Piano Operativo pongono attenzione alla disciplina degli interventi ammessi nelle corti e nelle aree di pertinenza. I dispositivi sono tutti orientati a vietare opere ed interventi che comportino:

- i frazionamenti delle corti o delle pertinenze attraverso recinzioni o separazioni fisiche di qualunque natura che alterino il rapporto consolidato tra gli edifici e gli spazi aperti limitrofi;
- le sistemazioni esterne che introducano caratteri urbani nel contesto agrario e rurale.

Ferme restando le limitazioni imposte dalla normativa per gli immobili soggetti a tutela sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, il Piano Operativo ammette sempre i seguenti interventi:

- ogni genere di manutenzione ivi ricompresa quella finalizzata a sostituire le coperture esistenti con pannelli fotovoltaici integrati e gli interventi funzionali al miglioramento dell'efficienza energetica del manufatto;
- il restauro e il risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- la sostituzione edilizia come definita dalle leggi statali e regionali vigenti in materia e le addizioni volumetriche;
- la ricostruzione degli edifici diruti con particolare regole volte alla tutela paesaggistica;
- gli interventi di edilizia libera consentiti dalle leggi statali e regionali vigenti in materia.

Durante il percorso di formazione del Piano Operativo è emersa grande attenzione al tema della “deruralizzazione” e della riconversione del patrimonio edilizio non più utile alla conduzione agricola dei fondi. Da una parte gli attori locali si sono dimostrati particolarmente sensibili all'argomento in quanto attribuivano alla “deruralizzazione” il ruolo di motore per una ripresa dell'economia edilizia. Dall'altra le scelte del governo locale ponevano la conservazione e la valorizzazione dell'agricoltura quale fattore di uno sviluppo complessivo fondato sulla tutela dei valori territoriali.

I contenuti del Piano costituiscono il risultato ragionato e ponderato dei due distinti approcci. Lo spirito è quello di non incentivare azioni speculative volte all'abbandono delle pratiche agricole e, insieme, consentire il riuso anche a fini residenziale degli immobili deruralizzati laddove esso possa davvero garantire la qualità territoriale e il presidio della campagna.

Gli interventi edilizi comportanti la mutazione della destinazione d'uso agricola del patrimonio edilizio esistente sono subordinati alla sottoscrizione di una convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, teso alla tutela del carattere rurale dei luoghi. Gli interventi edilizi dovranno essere eseguiti con tipologie edilizie e materiali conformi alle caratteristiche e alle tradizioni costruttive dei luoghi e, qualora, comportino la demolizione di volumi le ricostruzioni potranno avvenire senza alcun aumento delle preesistenze.

Con la convenzione o atto unilaterale d'obbligo vengono individuate le aree di pertinenza degli immobili soggetti al mutamento della destinazione d'uso agricola. I trattamenti di tali aree dovranno essere coerenti con il sistema dei segni naturali ed antropici presenti, con la maglia agraria e la tessitura territoriale esistente.

Le norme del Piano Operativo ammettono il cambio d'uso verso la destinazione residenziale nei seguenti casi:

- per quelle superfici abitative realizzate per la conduzione agricola dei fondi;
- per le superfici di annessi collocate all'interno di fabbricati che già contengono funzioni abitative connesse all'uso agricolo dei fondi;
- per le superfici destinate all'attività agrituristica, nel caso di cessazione della stessa, collocate all'interno di fabbricati che già contengono funzioni abitative connesse all'uso agricolo dei fondi.

Per gli edifici presenti nel territorio rurale che presentano destinazione d'uso non agricola, il Piano Operativo ammette sempre il cambio d'uso verso le funzioni agricole e connesse all'agricoltura.

Il patrimonio minerario e il Parco Archeologico Minerario di Gavorrano.

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.

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. Esso rappresenta il risultato tecnico della pianificazione comunale utile a proseguire negli interventi di riuso del patrimonio minerario dismesso che ha visto, nel ventennio scorso, protagonista l'intero territorio delle Colline Metallifere.



Il Teatro delle Rocce a Gavorrano

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.

Nei territori ricompresi nell'ambito del Parco Archeologico Minerario, in coerenza con le strategie del Piano Strutturale e gli obiettivi del Piano Operativo, le norme consentono l'avvio di progetti di iniziativa pubblica, 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.

Il dimensionamento del Piano.

Per le verifiche generali sul dimensionamento e i rapporti dello stesso rispetto alle capacità previste dal Piano Strutturale si rinvia allo specifico elaborato.

Di seguito vengono allegate le tabelle riassuntive delle previsioni complessive del Piano Operativo e della incidenza, per ogni singola Utoe, sul dimensionamento del Piano Strutturale.

UTOE 1 – Gavorrano, Filare, Ravi.

Categorie funzionali	Territorio urbanizzato mq S.E.			Territorio rurale mq S.E.			
				Subordinate a Conferenza di copianificazione			Non subordinate a Conferenza di copianificazione
	NE	R	NE + R	NE	R	NE + R	NE
Residenziale	400	2.950	3.350		0	0	
Industriale - artigianale	0	0	0	0	0	0	0
Commerciale al dettaglio	200	0	200	300	0	300	0
Direzionale e servizi	0	0	0	300	0	300	0
Turistico ricettiva	0	0	0	2.300	600	2.900	0
Commerciale all'ingrosso	0	0	0	0	0	0	0
Totale	600	2.950	3.550	2.900	600	3.500	0

UTOE 2 – Caldana.

Categorie funzionali	Territorio urbanizzato mq S.E.			Territorio rurale mq S.E.			
				Subordinate a Conferenza di copianificazione			Non subordinate a Conferenza di copianificazione
	NE	R	NE + R	NE	R	NE + R	NE
Residenziale	1.000	0	1.000		0	0	
Industriale - artigianale	0	0	0	0	0	0	0
Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
Direzionale e servizi	300	0	300	0	0	0	0
Turistico ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
Commerciale all'ingrosso	0	0	0	0	0	0	0
Totale	1.300	0	1.300	0	0	0	0

UTOE 5 – Potassa, Bivio Ravi, Grilli

Categorie funzionali	Territorio urbanizzato mq S.E.			Territorio rurale mq S.E.			
				Subordinate a Conferenza di copianificazione			Non subordinate a Conferenza di copianificazione
	NE	R	NE + R	NE	R	NE + R	NE
Residenziale	150	0	150		0	0	
Industriale - artigianale	1.000	0	1.000	0	0	0	0
Commerciale al dettaglio	700	500	1.200	0	0	0	0
Direzionale e servizi	100	300	400	0	0	0	0
Turistico ricettiva	1.500	0	1.500	0	0	0	0
Commerciale all'ingrosso	0	0	0	0	0	0	0
Totale	3.450	800	4.250	0	0	0	0

UTOE 6 – Castellaccia, Casteani

Categorie funzionali	Territorio urbanizzato mq S.E.			Territorio rurale mq S.E.			
				Subordinate a Conferenza di copianificazione			Non subordinate a Conferenza di copianificazione
	NE	R	NE + R	NE	R	NE + R	NE
Residenziale	0	0	0		0	0	
Industriale - artigianale	0	0	0	0	0	0	0
Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
Direzionale e servizi	0	0	0	0	0	0	0
Turistico ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
Commerciale all'ingrosso	0	0	0	0	0	0	0
Totale	0	0	0	0	0	0	0

Il riepilogo complessivo del dimensionamento risulta il seguente.

Categorie funzionali	Territorio urbanizzato mq S.E.			Territorio rurale mq S.E.			
				Subordinate a Conferenza di copianificazione			Non subordinate a Conferenza di copianificazione
	NE	R	NE + R	NE	R	NE + R	NE
Residenziale	7.505	3.470	8.105	0	0	0	0
Industriale - artigianale	4.000	0	4.000	0	0	0	0
Commerciale al dettaglio	1.150	500	1.650	800	0	800	0
Direzionale e servizi	800	300	1.100	800	0	800	0
Turistico ricettiva	0	0	0	8.300	600	8.900	0
Commerciale all'ingrosso	0	0	0	0	0	0	0
Totale	14.955	4.270	19.225	9.900	600	10.500	0

RAPPORTO TRA IL DIMENSIONAMENTO DEL P.O. E LA CAPACITA' COMPLESSIVA DEL P.S.

	Territorio urbanizzato mq S.E.					
	NE		R		NE + R	
	PO	PS	PO	PS	PO	PS
Residenziale	7.505	22.400	3.470	9.500	8.105	31.900
Industriale artigianale	4.000	16.500	0	2.000	4.000	18.500
Commerciale dettaglio	1.150	11.400	500	12.000	1.650	23.400
Direzionale servizi	800	4.200	300	6.700	1.100	10.900
Turistico ricettiva	0	8.700	0	12.800	0	21.500
Commerciale ingrosso	0	0	0	0	0	0
Totale	14.955	63.200	4.270	43.000	19.225	106.200

Il dimensionamento nel territorio rurale è costituito dalle sole nuove previsioni del P.S. per nuovi impegni di suolo soggette a conferenza di copianificazione.