



COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

PROGRAMMA COMPLESSO DI RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA

DI BAGNO DI GAVORRANO.

ARTICOLO 120, LEGGE REGIONALE 10 NOVEMBRE 2014, N. 65.

AVVISO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

DA PARTE DI SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

In esecuzione della delibera della Giunta municipale del 24 gennaio 2022 n. 4

Con le deliberazioni del Consiglio Comunale del 6 aprile 2020, n. 8 e 9 sono stati adottati rispettivamente il nuovo piano strutturale e il piano operativo del Comune di Gavorrano.

Il piano strutturale per l'Unità territoriale organica elementare n. 4 (Bagno di Gavorrano-San Giuseppe) definisce tra gli altri i seguenti obiettivi specifici:

- la continuità del ruolo di centralità urbana di Bagno di Gavorrano promuovendo processi di riqualificazione insediativa, di miglioramento della dotazione di servizi pubblici e privati e di misure per la riduzione degli effetti del traffico di attraversamento;
- il potenziamento e l'organizzazione della rete dei percorsi ciclopeditoni, con particolare riferimento alla connessione di Bagno di Gavorrano con l'abitato di Forni e con Filare;

Lo stesso piano strutturale dispone le seguenti direttive:

- incentivare il recupero strutturale e funzionale del patrimonio edilizio esistente con la riqualificazione e la valorizzazione delle aree libere esistenti e sottoutilizzate al fine di contenere al minimo indispensabile la nuova occupazione di suolo;
- promuovere lo spostamento delle funzioni e delle attività incongrue con il tessuto urbano, in primo luogo il distributore di carburanti nel centro e il deposito di materiali edili all'accesso nord-ovest di Bagno di Gavorrano;
- favorire il recupero e la riqualificazione del tessuto urbano e degli edifici esistenti, consolidando le centralità urbane, migliorando la rete dei servizi alla persona e delle aree a verde pubblico da connettere con il parco centrale e gli impianti sportivi di Bagno di Gavorrano;
- migliorare la qualità residenziale ed urbana in generale lungo la viabilità principale di Bagno di Gavorrano, superando l'attuale conflitto tra la strada come canale di traffico e come spazio di incontro e aggregazione sociale;
- proporre e promuovere, per gli spazi pubblici di Bagno di Gavorrano, interventi di riqualificazione e di arredo in grado di elevare la qualità urbana e la fruibilità degli stessi;

Il piano operativo individua un ambito di riqualificazione insediativa del centro urbano di Bagno di Gavorrano, indicando i seguenti obiettivi:

- accrescere la qualità urbanistica ed edilizia dei tessuti esistenti e rafforzare l'identità urbana dei luoghi;
- incentivare interventi di rigenerazione funzionale e densificazione edilizia degli spazi vuoti o sottoutilizzati del centro urbano;
- valorizzare la rete degli spazi pubblici e promuovere forme di mobilità ciclabile e pedonale;



COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

- avviare interventi tesi alla delocalizzazione delle attività inquinanti e/o moleste ritenute incongrue con le funzioni urbane.

Per la definizione degli interventi di trasformazione consentiti nell'ambito della riqualificazione insediativa di Bagno di Gavorrano, il Piano operativo rinvia ad uno specifico piano attuativo di iniziativa pubblica avente valenza di Programma complesso di riqualificazione insediativa, di cui all'articolo 120 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

Il programma costituisce uno strumento di programmazione attuativa assimilato a un piano attuativo, finalizzato al recupero e alla riqualificazione degli insediamenti esistenti anche attraverso interventi di nuova edificazione, e si caratterizza per una pluralità di funzioni, di tipologie d'intervento e di operatori, con il coinvolgimento di risorse pubbliche e private.

Lo stesso programma prende in considerazione aree di proprietà pubblica e privata e per la sua attuazione è fondamentale il coinvolgimento di risorse private per definire:

- gli interventi e le funzioni ammessi;
- le modalità di compartecipazioni economiche (pubbliche e private) per il completamento del programma, in coerenza con gli obiettivi della pianificazione generale del Comune;
- i tempi di attuazione del programma;
- la disciplina che possa permettere l'accrescimento della qualità urbanistica ed edilizia dei tessuti esistenti e il rafforzamento dell'identità urbana.

I soggetti pubblici e privati, anche attraverso un promotore terzo, sono invitati a presentare proposte che saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale tenendo conto degli obiettivi del piano strutturale e del piano operativo adottati così come sopra elencati.

La presentazione riveste carattere propositivo e quindi non vincolante per l'Amministrazione Comunale.

Le proposte saranno valutate tenendo di conto dei seguenti criteri generali:

- coerenza con la strumentazione urbanistica generale e di settore, con il piano Strutturale adottato e con il piano operativo adottato;
- interventi relativi al recupero, alla riqualificazione e alla rigenerazione urbana del patrimonio edilizio esistente, alla valorizzazione e alla tutela delle componenti urbane portatrici di identità collettiva, alla riqualificazione dello spazio pubblico e dei luoghi di centralità, alla realizzazione di funzioni con potenzialità attrattive ad alto valore aggiunto nonché alla riqualificazione di aree degradate dal punto di vista urbanistico, fisico, igienico e socioeconomico.
- caratteristiche qualitative in riferimento agli obiettivi di riqualificazione del contesto paesaggistico e urbano, nonché alle disposizioni per la qualità degli insediamenti;
- ricadute positive sul tessuto sociale ed economico, in termini di occupazione e di servizi;
- interventi commisurati alla effettiva fattibilità (ambientale, urbanistica, economica e sociale) anche attraverso la valutazione preliminare dell'estensione e della complessità degli interventi nonché dei requisiti dei proponenti (unitarietà di intenti e disponibilità delle aree interessate).

Le proposte dovranno contenere i seguenti elementi minimi:

- generalità del richiedente ed eventuale titolarità delle aree interessate;
- riferimenti catastali (se necessario) e ubicazione cartografica dell'area;
- documentazione fotografica dello stato attuale;



COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

- descrizione delle finalità e delle caratteristiche dell'intervento proposto (destinazioni d'uso, dimensionamento, cronoprogramma dell'intervento, ecc) evidenziandone la coerenza con i criteri sopra individuati;
- eventuale relazione tecnico-economica sulla sostenibilità degli interventi con la descrizione delle modalità di compartecipazione al programma;
- eventuali elaborati grafici di massima della proposta.

Le proposte potranno essere presentate dagli interessati all'Amministrazione comunale mediante apposito modello predisposto in carta libera entro **30 giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso all'Albo Pretorio Online del Comune**, sia in modalità cartacea, direttamente all'Ufficio Protocollo, o tramite posta elettronica certificata all'indirizzo: comune.gavorrano@postecert.it.

Gavorrano lì, 1 febbraio 2022

Il Responsabile dell'Area III
Lavori pubblici, manutenzioni e governo del territorio
arch. Giampaolo Romagnoli