

Al Sindaco del Comune di
GAVORRANO
comune.gavorrano@postecert.it

Al Responsabile del Settore III
(Lavori pubblici, manutenzioni e governo del territorio)
architetto Giampaolo Romagnoli
g.romagnolil@comune.gavorrano.gr.it

Grosseto, 11 maggio 2023

OGGETTO: OSSERVAZIONE ai sensi dell'art. 32, comma 2^a della L.R.T. n° 65/2014 al Programma complesso di riqualificazione insediativa di Bagno di Gavorrano, articolo 120 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, in variante semplificata al Piano Operativo vigente adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 6 del 27/03/2023, e pubblicato sul B.U.R.T. n° 15 del 12.04.2023.

Ill.mo sig. Sindaco,

Il sottoscritto **FRANCESCHI MAURO**, nato a Gavorrano (GR) il 26.02.1951 C.f. FRNMRA51B26D948S il quale elegge domicilio presso l'Avvocato Alessandro Antichi, con studio in Grosseto, Piazza San Michele, 3 e domicilio digitale a.antichi@pec.it per le comunicazioni e notificazioni relative al presente procedimento, delegato alla presentazione della presente osservazione; ai sensi e per gli effetti dell'art. 47, comma 1, D.P.R. n. 445 del 28.12.2000, consapevole delle sanzioni previste dall'art. 76 del Testo Unico, D.P.R. n. 445/2000, e della decadenza dei benefici prevista dall'art. 75 del medesimo T.U. in caso di dichiarazioni false o mendaci, e consapevole inoltre che le dichiarazioni false costituiscono reato, sotto la propria personale responsabilità;

premessi che

- Lo scrivente è proprietario in ragione della quota di 2/3 (due terzi) dei terreni con sovrastante fabbricato posti nel Comune di Gavorrano, loc. Bagno di Gavorrano, via Fratelli Cervi, 7 e censiti in Catasto nel f. 83, p. 57, sub. 3, cat. A/4; f. 83, p. 57, sub. 4, cat. A/4; f. 83, p. 57, sub. 5, cat. C/6; f. 83, p. 57, sub. 6, cat. C/2;
- Il Programma complesso di riqualificazione insediativa di Bagno di Gavorrano, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 6 del 27/03/2023, oggetto della presente osservazione, di seguito "il Programma", inserisce i detti terreni nel Comparto D, sub-comparto D4_V1;
- L'art. 13 delle N.T.A. prevede che "All'interno del sub comparto D4 è previsto un intervento di nuova edificazione, con il parziale recupero della volumetria esistente, pari a 320 metri quadrati di superficie edificabile, finalizzato alla realizzazione di un edificio con funzione direzionale e di servizio: D4_V1"; l'edificio è organizzato secondo la tipologia indicata nella tavola 2.6 (Schede delle nuove volumetrie);

ritenuto che

- Il Programma, che costituisce variante e contestuale aggiornamento del Piano Operativo con valenza decennale e, quindi, ricomprende almeno due piani operativi, si pone l'obiettivo di favorire il recupero strutturale e funzionale del patrimonio edilizio esistente con la riqualificazione e la valorizzazione delle aree libere e sottoutilizzate al fine di contenere al minimo indispensabile la nuova occupazione di suolo mediante il recupero del patrimonio edilizio



- esistente, tendendo a un generale innalzamento della qualità architettonica degli edifici della frazione;
- Ai fini del perseguimento degli obiettivi di incentivazione degli interventi di rigenerazione funzionale del centro urbano la prescrizione delle funzioni *direzionale e di servizio* per il sub-comparto D4_V1 non sembra coerente con la domanda attualmente espressa dalla frazione di Bagno di Gavorrano con la prevedibile conseguenza che, anche in relazione al contestuale incremento delle superfici destinate dal Programma alle funzioni direzionali e di servizio (da 400 mq del P.O. a 1.020 mq), l'intervento previsto resterà inattuato;
 - Si ritiene che le finalità dello strumento di programmazione possano essere conseguite ove, in sostituzione alle funzioni direzionale e di servizio, venga prevista per il sub-comparto D4_V1 la funzione *residenziale* come per i sub-comparti D1_V1, D3_V1, D3_V2, D3_V3 e per altro patrimonio edilizio esistente (art. 15 N.T.A.) a parità di dimensionamento dell'intervento con la previsione della realizzazione di parcheggi privati pertinenziali e sistemazione delle aree private secondo le prescrizioni dell'art. 18 delle N.T.A.;
 - Quanto sopra premesso e ritenuto

O S S E R V A

Chiede di modificare l'art. 13 delle Norme tecniche di attuazione, all. e) del Programma complesso di riqualificazione insediativa di Bagno di Gavorrano, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 6 del 27/03/2023, con la conseguente modifica delle norme tecniche e degli elaborati allegati al Programma, nei termini che seguono:

Articolo 13 Sub comparto D4

1. All'interno del sub comparto D4 è previsto un intervento di nuova edificazione, con il parziale recupero della volumetria esistente, pari a 320 metri quadrati di superficie edificabile, finalizzato alla realizzazione mediante un progetto unitario di un edificio con funzione residenziale: D4_V1.
2. Gli interventi ammessi prevedono la realizzazione di:
 - una superficie massima edificabile pari a 320 metri quadrati con funzione di tipo residenziale;
 - parcheggi privati pertinenziali e sistemazione delle aree private circostanti;
 - un'opportuna illuminazione privata.
3. All'interno del sub comparto sono ammessi accessi autonomi direttamente sulle vie pubbliche antistanti. La distanza degli innesti deve essere realizzata nel rispetto delle norme del Codice della Strada.
4. L'edificio è organizzato su livelli fuori terra nel rispetto della superficie edificabile, del volume edificabile e dei dati dimensionali indicati nella tavola 2.6 (Schede delle nuove volumetrie) secondo la tipologia da definirsi in sede di rilascio del titolo abilitativo.
5. L'edificio può prevedere recinzioni, evitando ogni tipo di barriera architettonica. È ammessa l'installazione di un cancello elettrico con chiusura automatica notturna.
6. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla preventiva approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione funzionalmente connesse al progetto unitario del sub-comparto.

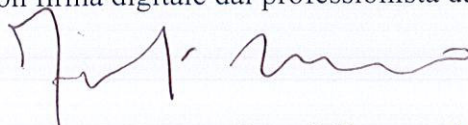
Il sottoscritto FRANCESCHI MAURO, nato a Gavorrano (GR) il 26.02.1951 C.f. FRNMRA51B26D948S elegge domicilio presso l'Avvocato Alessandro Antichi, con studio in Grosseto, Piazza San Michele, 3 e domicilio digitale a.antichi@pec.it che delega alla presentazione della presente osservazione.

Allega copia fotostatica del documento di identità.

La presente osservazione è trasmessa mediante invio tramite posta elettronica certificata di file sottoscritto con firma digitale dal professionista delegato.

Con osservanza.

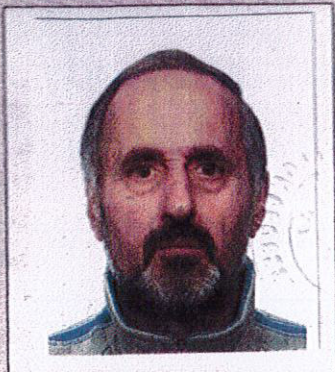
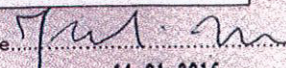
Mauro Franceschi



Alessandro Antichi Avvocato

Anche per attestazione della autenticità della suesposta sottoscrizione



Cognome	FRANCESCHI	
Nome	MAURO	
nato il	26-02-1951	Firma del titolare 
(anno 12 P I S A)		
a	SCARLINO (GR)	SCARLINO il 11-01-2016
Cittadinanza	ITALIANA	D'ORDINE DEL SINDACO
Residenza	SCARLINO (GR)	(Bianchi Michele)
Via	VIALE AMENDOLA, 2 fraz. SCARLINO SCALO	Prov. di Grosseto
Stato civile	CONIUGATO	COMUNE DI SCARLINO
Professione	PENSIONATO	
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI		
Statura	1,73	
Capelli	BRIZZOLATI	
Occhi	MARRONI	
Segni particolari	---	

	
SCADE IL 26-02-2026	
Dir. C.I. E.5,16	Dir. Segreteria E.O,26
AX 3617524	
	
IPZS SPA - O.C.V. - ROMA	

REPUBBLICA ITALIANA	
	
COMUNE DI	
SCARLINO (GR)	
CARTA D'IDENTITA'	
N° AX 3617524	
DI	
FRANCESCHI	
MAURO	