

Comune di Gavorrano

Provincia di Grosseto

programma complesso
di riqualificazione insediativa
ai sensi dell'art. 120, LR 10.11.2014, n. 65

BAGNO DI GAVORRANO

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

relazione
CON MODIFICHE EVIDENZIATE

DATA
FEBBRAIO 2024

NOME FILE:
// LAY_4 // BASE_SDF_230219

Responsabile area tecnica AP
Arch. Giampaolo Romagnoli

Progettista - Capogruppo RTP di supporto alla AP
Arch. Pier Francesco Duranti

membri della RTP
Arch. Silvano Gismondi
Arch. Giuseppe Andreoli
Ing. Luca Calzuoli
Ing. Giulia Malatesta



archifetti
Via Montegrappa 33
05100 Terni
T+ 0744.275711
F+ 0744.410675
info@dadastudio.net
www.dadastudio.net

INDICE

1.	Il quadro normativo di riferimento.....	3
2.	Gli obiettivi della pianificazione territoriale e urbanistica per il centro urbano di Bagno di Gavorrano	4
3.	Il programma complesso di riqualificazione insediativa di Bagno di Gavorrano, in variante al piano operativo.....	6
3.1	Le opere pubbliche e di interesse pubblico	6
3.2	I nuovi insediamenti	8
3.3	La riqualificazione del patrimonio edilizio esistente	12
3.4	Il dimensionamento del programma e gli standard urbanistici.....	13
4.	Effetti attesi, fattibilità e tempistica del programma.....	17

1. Il quadro normativo di riferimento

I programmi complessi di riqualificazione insediativa sono disciplinati dall'articolo 120, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

Sono strumenti finalizzati al *“recupero e alla riqualificazione degli insediamenti esistenti anche attraverso interventi di nuova edificazione [e] si caratterizzano per una pluralità di funzioni, di tipologie d'intervento e di operatori, con il coinvolgimento di risorse pubbliche e private”*¹.

Ai sensi dell'articolo 95, comma 2, lettera f), della legge regionale 65/2014, il piano operativo del Comune di Gavorrano, all'articolo 56 delle norme, *“individua l'ambito di riqualificazione insediativa del centro urbano di Bagno di Gavorrano”*² e per la definizione degli interventi di trasformazione, *“rinvia ad uno specifico Piano Attuativo di iniziativa pubblica avente valenza di Programma complesso di riqualificazione insediativa di cui all'art. 120 L.R. n. 65/2014”*³.

¹ Comma 1, articolo 120, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65

² Comma 1, articolo 56, delle norme tecniche del piano operativo vigente

³ Comma 3, articolo 56, delle norme tecniche del piano operativo vigente

2. Gli obiettivi della pianificazione territoriale e urbanistica per il centro urbano di Bagno di Gavorrano

Il giorno 1 agosto 2022, con la deliberazione n. 31, il Consiglio Comunale ha approvato definitivamente il piano strutturale. Per l'unità territoriale organica elementare n. 4 (Bagno di Gavorrano – San Giuseppe), all'articolo 32 delle norme, il piano strutturale pone tra gli altri i seguenti obiettivi specifici:

- a) 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;
- b) il potenziamento e l'organizzazione della rete dei percorsi ciclopedonali, con particolare riferimento alla connessione di Bagno di Gavorrano con l'abitato di Forni e con Filare;

Per la stessa unità organica il piano dispone le seguenti direttive:

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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;
- d) 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;
- e) 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 Consiglio comunale ha approvato il piano operativo con la delibera n. 51, del 21 novembre 2022. Il già citato articolo 56 delle norme tecniche di attuazione, oltre individuare l'ambito di riqualificazione insediativa del centro urbano di Bagno di Gavorrano, pone i seguenti obiettivi:

- a) accrescere la qualità urbanistica ed edilizia dei tessuti esistenti e rafforzare l'identità

urbana dei luoghi;

- b) incentivare interventi di rigenerazione funzionale e densificazione edilizia degli spazi vuoti o sottoutilizzati del centro urbano;
- c) valorizzare la rete degli spazi pubblici e promuovere forme di mobilità ciclabile e pedonale;
- d) avviare interventi tesi alla delocalizzazione delle attività inquinanti e/o moleste ritenute incongrue con le funzioni urbane.

Sempre lo stesso articolo 56, impone che il piano attuativo di iniziativa pubblica costituisca variante e contestuale aggiornamento del piano operativo.

Il Consiglio comunale, infine, con la delibera n. 52 del 21 novembre 2022, ha dato avvio al procedimento di formazione del programma complesso di riqualificazione insediativa di Bagno di Gavorrano.

In quella fase, in ragione dell'indeterminatezza delle trasformazioni previste, è stato scelto di sottoporre al Consiglio l'atto di avvio, anche perché, oltre a definire gli obiettivi, ha consentito il recepimento di utili contributi tecnici agli altri soggetti potenzialmente coinvolti nel processo pianificatorio.

Con la conclusione della redazione è stato verificato che il programma complesso, in variante al piano operativo, è riconducibile alle fattispecie contenute nell'articolo 30 e 31 della legge regionale 65/2014 in quanto⁴:

- non comporta un incremento del dimensionamento del piano strutturale per singole destinazioni d'uso;
- non comporta diminuzione degli standard;
- contiene previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato;
- non introduce nel territorio urbanizzato le previsioni di cui all'articolo 26, comma 1, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (aggregazioni di medie strutture di vendita);
- non interessa beni paesaggistici, perciò non è necessaria l'attivazione del procedimento di cui all'articolo 21 della disciplina del piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico.

⁴ Vedi relazione del responsabile del procedimento redatta ai sensi dell'articolo 32, comma 1, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

3. Il programma complesso di riqualificazione insediativa di Bagno di Gavorrano, in variante al piano operativo

Prima di illustrare i contenuti del programma occorre chiarire perché il piano attuativo si configura come variante al piano operativo.

La variante si rende necessaria in quanto il piano operativo ha individuato solo un perimetro e ha definito obiettivi e compiti senza predisporre una scheda norma contenente le funzioni, il dimensionamento e gli altri parametri edilizi e urbanistici. Nella fase di redazione, poi, si è resa necessaria una piccola modifica al limite geografico del programma che interessa una parte marginale all'interno dello stadio comunale.

I contenuti del piano attuativo, quindi, costituiscono essi stessi una “scheda norma” con tutte le indicazioni necessarie per l’attuazione degli interventi.

Il programma si articola attraverso:

- a) il quadro conoscitivo (tavole da 1.1 a 1.5);
- b) il progetto di riqualificazione (tavole da 2.1 a 2.10);
- c) il progetto delle opere pubbliche (tavole da 3.1 a 3.4);
- d) la presente relazione;
- e) le norme tecniche di attuazione;
- f) gli schemi di convenzione;
- g) la relazione geologica di fattibilità;
- h) il dimensionamento.

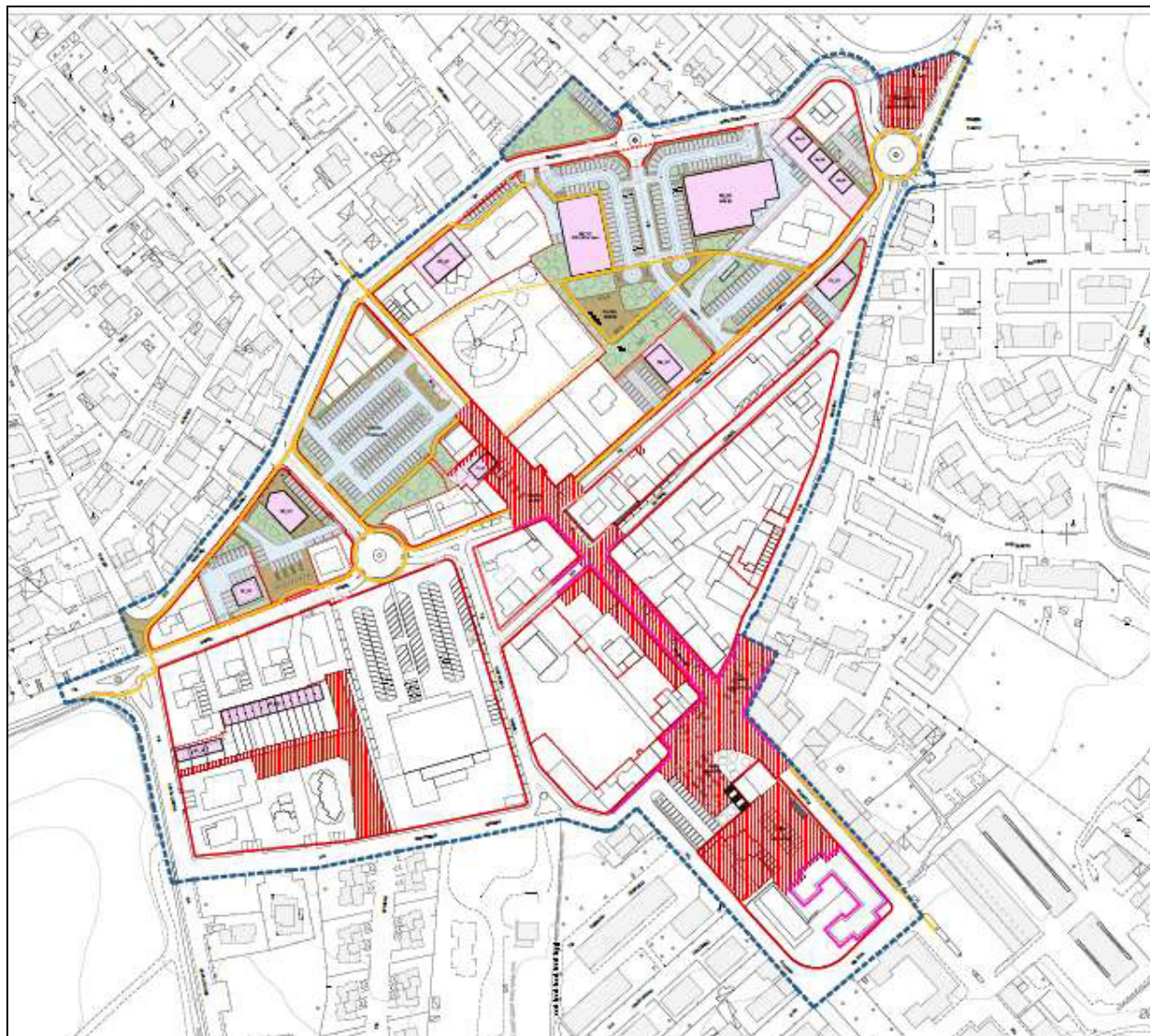
Gli elaborati del quadro conoscitivo, oltre a individuare precisamente l’ambito di riferimento del programma in relazione al piano strutturale e al piano operativo vigente, descrivono i luoghi caratterizzati dai “vuoti urbanistici”, le maggiori criticità infrastrutturali (nodi e intersezioni viarie) rappresentate da incroci viari sottodimensionati rispetto al traffico veicolare e dalle aree sottoutilizzate e/o degradate.

Per la parte progettuale, il programma per prima cosa indica i comparti e i sub comparti in cui è stato suddiviso l’ambito di riqualificazione (tavola 2.1).

3.1 Le opere pubbliche e di interesse pubblico

Le opere pubbliche e di interesse pubblico e le opere di urbanizzazione primaria sono illustrate nelle tavole 2.2 (masterplan della viabilità) e 2.3 (masterplan degli spazi pubblici e delle aree a verde).

Masterplan degli spazi pubblici e delle opere a verde



Uno dei principali problemi che interessano Bagno di Gavorrano è la convergenza verso un'unica arteria di tutto il traffico di attraverso da e verso il mare.

Il punto di confluenza e di conflitto è rappresentato dall'incrocio di via Fratelli Cervi e via Guido Rossa con via Guglielmo Marconi. Specie nel periodo estivo, il traffico extraurbano si mescola con quello locale e il solo impianto semaforico non riesce a governare i carichi a cui è sottoposta la frazione.

Il progetto rivoluziona la viabilità esistente. Vengono previste due rotonde con il compito di confluire e dividere i flussi verso due direzioni separate, in maniera da liberare il centro dalla viabilità di attraversamento. Chi proviene dall'entroterra utilizzerà via Enrico Berlinguer per recarsi al mare. Via Guido Rossa e via F.lli Cervi diventeranno strade urbane a servizio dei residenti e delle attività presenti.

La parte centrale di via Guglielmo Marconi, quella sulla quale si affaccia la maggior parte delle

attività commerciali, sarà pedonalizzata e diverrà una strada di categoria "F-bis" con precedenza ciclo-pedonale.

L'intero progetto viario tende a ricostituire le vecchie centralità del paese. Le piazze Di Vittorio, Matteotti e anche quelle di nuova costituzione dovranno diventare luoghi di aggregazione sociale con una più alta qualità architettonica e urbanistica. La parte grafica e quella normativa, infatti, prescrivono tecniche costruttive che valorizzino il tessuto insediativo.

A completamento delle arterie esistenti da riqualificare, sono previste nuove strade strettamente correlate ai nuovi insediamenti di carattere commerciale, direzione e residenziale.

Sulla scia degli obiettivi che ha posto questa Amministrazione come base della formazione del programma, il progetto delle opere infrastrutturali prevede la realizzazione di una consistente rete di percorsi pedonali e ciclabili, in maniera da connettere tutto il paese di Bagno di Gavorrano, sia da est verso ovest che da nord a sud, incentivando la popolazione residente verso la cosiddetta mobilità "lenta".

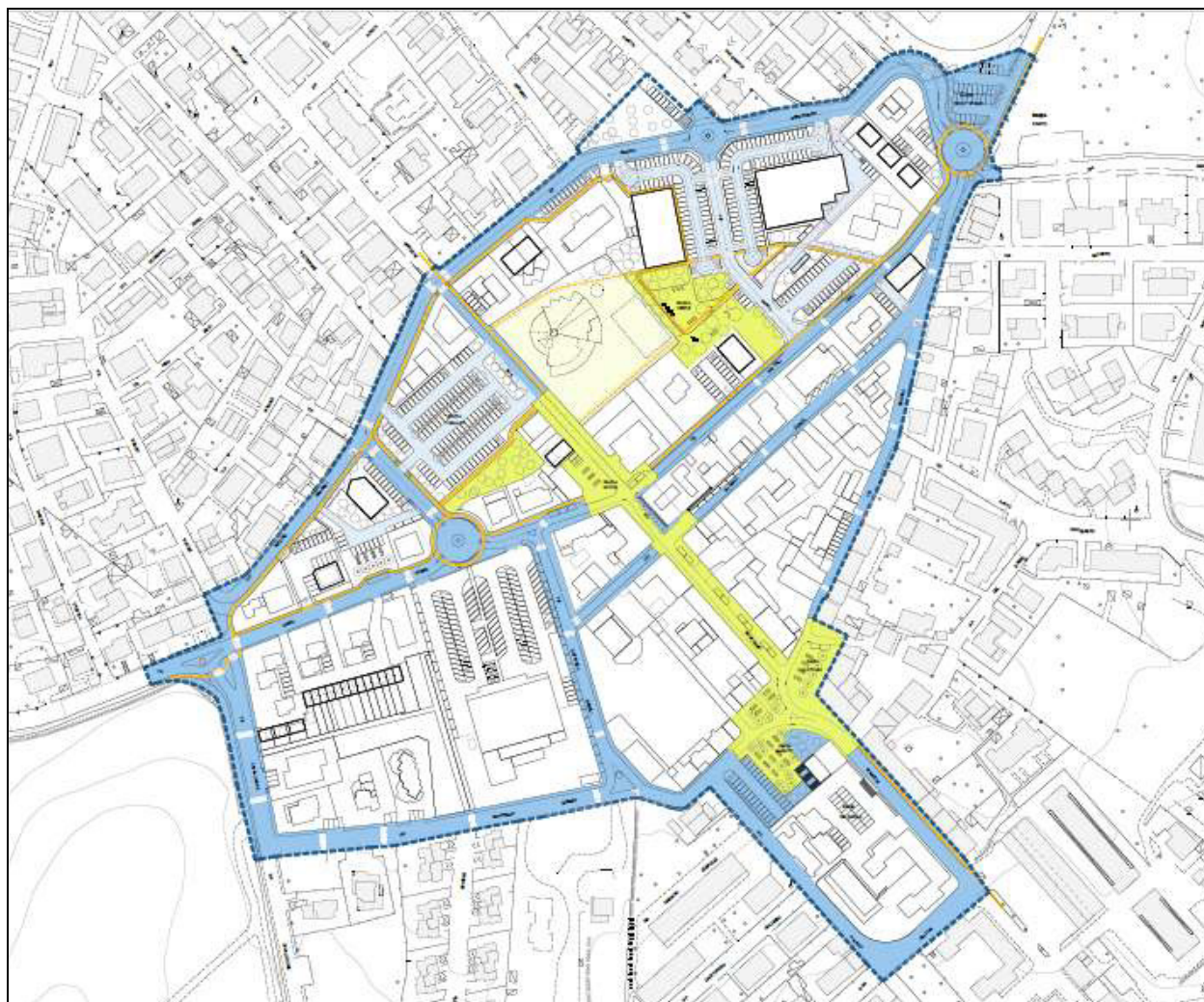
3.2 I nuovi insediamenti

Attraverso interventi pubblici e privati, il programma complesso di riqualificazione insediativa promuove l'aumento della densità edilizia, il superamento dei vuoti ineditati e l'innalzamento della qualità architettonica e urbanistica di Bagno di Gavorrano. Oltre alle opere pubbliche il programma prevede la costruzione di alcuni immobili con destinazione residenziale, commerciale e direzionale e di servizi.

Oltre a consentire la nascita di nuovi servizi alla popolazione, gli edifici in progetto andranno a occupare aree sottoutilizzate e degradate. Attraverso specifiche convenzioni, e in parte attraverso il parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione, i soggetti attuatori si renderanno partecipi di un generale ridisegno degli assetti urbanistici della frazione.

Le specifiche prestazionali degli interventi, le caratteristiche costruttive e le tipologie edilizie sono meglio illustrate nelle tavole 2.5 (schede ambiti a progettazione unitaria), 2.6 (schede tipologia delle nuove volumetrie) e nella Parte II, Capo I delle norme tecniche di attuazione.

Planimetria generale del programma



Il primo intervento (Comparto A1) è teso più alla riqualificazione dell'esistente che alla realizzazione di nuove strutture ed è localizzato nel cosiddetto "Villaggio Cabernardi", un piccolo nucleo residenziale nato intorno agli anni 50 per ospitare le famiglie di minatori provenienti dal paese di Cabernardi, appunto, nelle Marche.

Nella parte posta a sud del comparto sono presenti orti e strutture precarie (baracche) erette spontaneamente dai proprietari. Il programma prevede la demolizione delle strutture esistenti e, a totale recupero della superficie edificabile esistente, la realizzazione di posti auto di pertinenza, in alcuni casi chiusi, in altri costituiti da semplici pergolati. A corredo delle strutture in progetto si prevede la formazione di aree a verde pubblico, da utilizzare anche come orti privati, un collegamento pedonale con l'adiacente supermercato Coop e una continuità fisica e funzionale con un'altra area pubblica realizzata alcuni anni fa in concomitanza a un piano di lottizzazione residenziale.

Il comparto B è suddiviso in due sub compartimenti e si sovrappone ad un'area che il piano operativo destina a verde pubblico. Come in altri casi, si tratta di aree pubbliche realizzate intorno agli anni

settanta del secolo scorso che, a causa della mancanza di un'ordinata manutenzione, versano in una condizione di degrado e di sottoutilizzazione.

L'area è di proprietà dell'Amministrazione comunale. In questa zona il programma prevede la realizzazione di due sub compartimenti (B1 e B2).

Sul primo è progettato un edificio con funzioni direzionali e di servizio per una superficie edificabile massima di 400 metri quadrati, la realizzazione di parcheggi pubblici e pertinenziali e un'area a verde pubblico da cedere al Comune.

Sul secondo le funzioni ammesse sono di tipo commerciale e direzionale e servizi, per una superficie edificabile pari a 340 metri quadrati. Anche in questo caso trovano spazio parcheggi pubblici e privati e verde pubblico da cedere al Comune.

Il comparto C, anch'esso suddiviso in due sub compartimenti, disciplina l'attuale piazza Palmiro Togliatti e un'area più piccola lungo via Guglielmo Marconi.

In quest'ultima è presente una volumetria di scarsissimo valore edilizio, adibita a garage e magazzino. Ai fini di un miglior inserimento architettonico, il programma prevede la realizzazione di un edificio commerciale e direzionale di servizi per una superficie edificabile pari a 200 metri quadrati. Senza utilizzare l'ingresso da via Marconi che, come scritto sopra, avrà una connotazione quasi esclusivamente pedonale, l'accesso al lotto sarà possibile da piazza Togliatti.

Sul comparto D il programma prevede le trasformazioni più consistenti. L'area che sarà occupata si trova nel centro del paese in parte destinata dal piano operativo a verde pubblico, in parte (la maggiore) mai utilizzata, un enorme campo lasciato a se stesso per decenni proprio in uno dei luoghi più strategici del paese. Completano il comparto le strutture della Casa del Popolo, un piccolo lotto rimasto inedito, un vecchio fabbricato in condizioni statiche precarie e un'area sul margine est parzialmente occupata da un vecchio podere completamente avulso dal sistema insediativo.

Nel sub comparto D1 si prevede la saturazione del lotto con una nuova edificazione pari a 370 metri quadrati di superficie edificabile con funzione residenziale.

Nel comparto D2 è prevista la costruzione di una media struttura di vendita, organizzata su due edifici per una superficie edificabile complessiva di 2.140 metri quadrati e una superficie di vendita pari a 1.500 metri quadrati. La realizzazione degli interventi edilizi porta con sé anche quella di gran parte delle opere infrastrutturali dell'ambito. I soggetti attuatori, infatti, dovranno farsi carico di costruire e/o adeguare la viabilità che possa decongestionare il centro dai flussi di

traffico che congestionano la frazione.

Oltre ai parcheggi pertinenziali all'attività, saranno costruiti parcheggi pubblici e una piazza verde, intesa come luogo di aggregazione sociale e nuovo spazio verde della frazione.

A completamento delle opere pubbliche, l'intero comparto sarà attraversato dalla rete delle piste ciclabili e pedonali, già sopra illustrate.

Il sub comparto è in parte di proprietà privata e in parte nella disponibilità dell'Amministrazione comunale. L'intera titolarità delle aree in capo ai soggetti attuatori sarà regolata con apposite convenzioni che dovranno prevedere anche l'impegno a realizzare tutte le opere di urbanizzazione afferenti le strutture commerciali.

Le prescrizioni contenute nelle norme tecniche di attuazione, inoltre, tendono anche a salvaguardare i piccoli negozi di vicinato esistenti a Bagno di Gavorrano, limitando il numero degli esercizi commerciali da attivare con merceologie alternative a quelle già in essere nel paese.

L'operazione urbanistica, quindi, da un lato "risolve" il degrado e la sottoutilizzazione dell'area, dall'altra cerca di offrire servizi aggiuntivi.

Particolare del sub comparto D2



Come detto, la media struttura avrà una superficie massima di vendita di 1.500 metri quadrati e sarà organizzata in due edifici. Non si configurano così aggregazioni con altri servizi commerciali che, tra l'altro, non sono previsti all'interno del comparto.

All'interno del sub comparto D3 il programma prevede la realizzazione di tre edifici residenziali monofamiliari per una superficie edificabile massima di 480 metri quadrati. Attualmente l'area,

che si affaccia sul parcheggio dello stadio, si caratterizza per la presenza di un vecchio edificio (originariamente rurale) con una vasta corte perlopiù ineditata. Il progetto consente, inoltre, anche la realizzazione di parcheggi pubblici.

Lungo via F.lli Cervi resiste da decenni un vecchio podere in condizioni di totale abbandono. Il programma, all'interno di questo sub comparto (D4) oltre alla doverosa demolizione dell'esistente, permette la realizzazione di un edificio con funzioni residenziali, per 160 metri quadrati di superficie edificabile e altri 160 metri quadrati per funzioni⁵ direzionali e di servizio per una superficie massima edificabile pari a 320 metri quadrati. Completano l'intervento parcheggi pubblici e privata e una fascia di verde pubblico.

All'interno del comparto E è previsto solo un sub comparto (E1) con una previsione di nuova edificazione. L'area è ubicata sulla congiunzione tra via F.lli Cervi e via Eugenio Curiel. È ammessa la realizzazione di un edificio residenziale per 250 metri quadrati di superficie edificabile, con una dotazione minima di area da cedere al Comune.

3.3 La riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

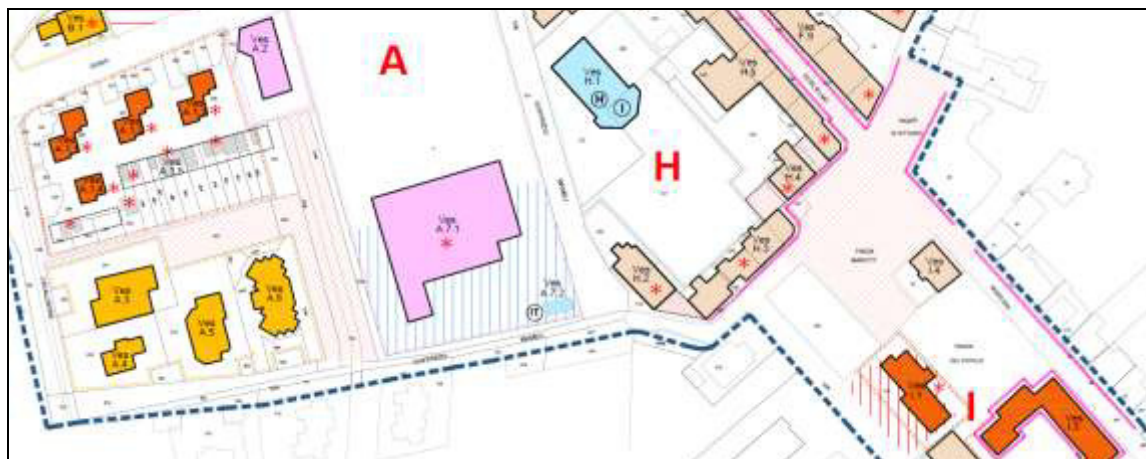
Le tavole 2.4 (Masterplan degli interventi sulle volumetrie esistenti – Tessuti insediativi), 2.7 (Schede di riqualificazione insediativa) e la Parte II, Capo II delle norme tecniche di attuazione governano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in coerenza con la disciplina dei tessuti come individuati dal piano strutturale e dal piano operativo.

Oltre alla riqualificazione e al potenziamento delle infrastrutture pubbliche di Bagno di Gavorrano, il programma persegue gli obiettivi di una più alta qualità architettonica del costruito mediante il recupero edilizio del tessuto insediativo, incentivandolo anche attraverso “premi volumetrici” una tantum.

Facendo riferimento all'articolazione dei tessuti del piano operativo, la tavola 2.4, indica gli interventi dove può essere attuata la ristrutturazione urbanistica, la sostituzione edilizia e quegli immobili dove è prioritaria la riqualificazione delle facciate.

⁵ Parziale accoglimento dell'osservazione 6.1 del sig. Mauro Franceschi

Stralcio della tavola 2.4



Per tutti gli edifici presenti all'interno del perimetro del programma, le schede della tavola 2.7 indicano gli interventi ammissibili e le modalità costruttive, delineano le sagome di massimo ingombro laddove si ammettono ampliamenti, prescrivono gli interventi per la riqualificazione delle facciate.

Stralcio della tavola 2.7 (Schede di riqualificazione insediativa)



3.4 Il dimensionamento del programma e gli standard urbanistici

Il documento di avvio conteneva un dimensionamento articolato secondo la seguente tabella:

Funzioni (articolo 99 L.R. 64/2014)	Superficie edificabile (mq)
Residenziale	2.600,00
Industriale e artigianale	-
Commerciale al dettaglio	3.000,00
Turistico ricettiva	-
Direzionale e di servizio	900,00
Commerciale all'ingrosso e depositi	-
Agricola e funzioni connesse	-
Totale superficie edificabile	6.500,00

Sul documento di avvio è pervenuto il contributo della Regione Toscana del 17 gennaio 2023,

protocollo n. 857, che analizzava i contenuti del dimensionamento del piano operativo. Riepilogando, il PO approvato prevede per l' Utoe 4 una quantità pari a 5.955 metri quadrati di superficie edificabile di nuova edificazione per la destinazione residenziale, di 250 metri quadrati per la destinazione commerciale al dettaglio e di 400 metri quadrati per la destinazione direzionale e servizi.

Per la stessa Utoe, il piano strutturale individua come dimensioni massime sostenibili 10.500 metri quadrati di superficie edificabile di nuova edificazione, di 4.000 metri quadrati per la destinazione residenziale, di 4.000 metri quadrati per la destinazione commerciale al dettaglio e di 2.000 metri quadrati per la destinazione direzionale e servizi.

Il documento di avvio proponeva le quantità aggiuntive già esposte nella precedente tabella.

Le considerazioni della Regione Toscana sul dimensionamento terminavano, facendo presente che *“nel quinquennio di vigenza del primo Piano Operativo si prevede di utilizzare oltre l'80% delle dimensioni massime sostenibili per le funzioni residenziale e commerciale al dettaglio e il 65% per quella direzionale e servizi, mentre l'orizzonte temporale del PS dovrebbe essere di 15-20 anni, da attuare quindi con 3-4 PO”*.

Il programma complesso di riqualificazione insediativa rappresenta uno strumento prioritario di questa Amministrazione, il mezzo con il quale risolvere alcune criticità evidenziate nel quadro conoscitivo del piano strutturale e nel piano operativo. Tende, il programma, a raggiungere gli obiettivi più volte esposti nella presente relazione. Tra l'altro, il periodo di vigenza ha un arco temporale di 10 anni e quindi si sovrapporrebbe a due piani operativi.

Detto questo, la versione da adottare prevede un dimensionamento ridotto rispetto a quello prospettato dal documento di avvio della variante. Le quantità complessive passano da 6.500 metri quadrati a 4.150 con una diminuzione del 36%, come così riassunto nella seguente tabella:

Identificativo	Residenziale (mq)	Commerciale al dettaglio (mq)	Direzionale e di servizio (mq)	Totali (mq)
A1_V1				a recupero dell'esistente
A1_V2				a recupero dell'esistente
B1_V1			400,0	400,0
B2_V1		140,0	200,0	340,0
C1_V1		110,0	100,0	210,0
D1_V1	370,0			370,0
D2_V1		840,0		840,0
D2_V2		1.300,0		1.300,0
D3_V1	160,0			160,0

D3_V2	160,0			160,0
D3_V3	160,0			160,0
D4_V1	160,0 ⁶		320,0 ⁷ 160,0 ⁷	320,0
E1_V1	250,0			250,0
Sommano	1.100,0 1.260,0⁸	2.390,0	1.020,0 860,0⁹	4.510,0

Con le quantità aggiuntive il dimensionamento residenziale del piano operativo passa da 5.955 metri quadrati di superficie edificabile a 7.055; per la destinazione commerciale al dettaglio da 250 metri quadrati a 2.640; per la destinazione direzionale e servizi, da 400 metri quadrati a 1.420.

Rispetto al piano strutturale, che ammette quantità massime sostenibili 10.500 metri quadrati di superficie per la nuova edificazione, di 4.000 metri quadrati per la destinazione residenziale, di 4.000 metri quadrati per la destinazione commerciale al dettaglio e di 2.000 metri quadrati per la destinazione direzionale e servizi, la somma delle quantità del piano PO vigente e del programma aumentano in maniera temperata e sono illustrate nella seguente tabella:

Categorie funzionali	Territorio urbanizzato - nuova edificazione (mq)				
	Piano operativo	Programma	Totale	Piano strutturale	%
Residenziale	5.955	1.100	7.055	10.500	67,2
Commerciale al dettaglio	250	2.390	2.640	4.000	66,0
Direzionale e servizi	400	1.020	1.420	2.000	71,0

Da quanto precede, le dimensioni complessive appaiono in linea con quelle del piano strutturale, senza contare che il miglioramento delle dotazioni pubbliche, consistente nella riqualificazione e nella nuova realizzazione delle infrastrutture generali, è realizzabile solo attraverso sinergie tra l'Ente pubblico e i soggetti privati che, in un corretto e trasparente rapporto, attuano le trasformazioni edilizie.

Il dimensionamento complessivo del piano operativo, quello che si attua all'interno del territorio urbanizzato di tutto il Comune, passa, con il programma, da 14.955 metri quadrati di superficie edificabile a 19.465, con un aumento del 23% circa.

⁶ [Parziale accoglimento dell'osservazione 6.1 del sig. Mauro Franceschi](#)

⁷ [Parziale accoglimento dell'osservazione 6.1 del sig. Mauro Franceschi](#)

⁸ [Parziale accoglimento dell'osservazione 6.1 del sig. Mauro Franceschi](#)

⁹ [Parziale accoglimento dell'osservazione 6.1 del sig. Mauro Franceschi](#)

La dotazione degli standard urbanistici rimane pressoché invariata in termini assoluti e leggermente superiore a quella del piano operativo sul totale del Comune. Per ogni abitante insediato e insediabile, il piano operativo calcola 43,27 metri quadrati di spazi pubblici, con il programma ~~si passa a 43,29~~ il dato rimane inalterato.

Per i dettagli sul dimensionamento e sulla dotazione degli standard si rimanda agli specifici elaborati.

4. Effetti attesi, fattibilità e tempistica del programma

Il programma di riqualificazione insediativa è uno strumento di programmazione attuativa assimilato ai piani attuativi.

La completa attuazione degli interventi previsti dal programma tenderanno al raggiungimento degli obiettivi imposti dal piano strutturale e dal piano operativo.

Oltre alla densificazione edilizia, conseguita “riempiendo” i vuoti ineditati della frazione, attraverso la costruzione delle nuove volumetrie e il recupero del patrimonio edilizio esistente il programma tende a un generale innalzamento della qualità architettonica e al restauro degli edifici di particolare valore storico e documentale della frazione.

Le nuove opere pubbliche, sia quelle di riqualificazione dell'esistente, sia quelle di nuova realizzazione contribuiranno a una migliore fruizione sociale del paese. Le piazze esistenti, che attualmente sono scarsamente frequentate, dovranno ritornare a essere spazi di aggregazione e di relazione sociale. Si pensi ad esempio a piazza Mariotti e a piazza di Vittorio: attualmente sono separate da via Marconi e non hanno una continuità fisica né funzionale. La seconda, poi, è un semplice spiazzo utilizzato come parcheggio, eludendo in questo modo il vero significato di piazza, di un luogo fatto per le persone e non per le macchine.

Il programma ricuce le due aree, le rende continue e in stretta correlazione con via Marconi. Con questo intendimento la parziale pedonalizzazione di un tratto della via principale permetterà di frequentare in sicurezza i servizi commerciali che vi si affacciano. Con le stesse finalità è stata pensata la deviazione dei flussi su più arterie invece di mantenere la concentrazione del traffico di attraversamento sull'incrocio tra via F.lli Cervi/via Guido Rossa e via Guglielmo Marconi.

L'insieme degli elaborati costituisce uno studio molto avanzato sulla fattibilità degli interventi. Sono state progettate le opere pubbliche e di pubblico interesse con un discreto livello di dettaglio e, sulla base di questo, sono stati calcolati i costi di realizzazione (tavola 3.3 Stima/costi delle opere pubbliche).

Le spese necessarie per questi interventi, inoltre, sono state articolate a seconda delle trasformazioni ammesse. I computi metrici, infatti, sono stati elaborati in maniera da rendere inequivocabile quali opere pubbliche sono afferenti e indispensabili per il rilascio dei titoli edilizi.

Le singole convenzioni tra il Comune e i soggetti attuatori disciplineranno i rapporti tra i “privati” e l'Ente in maniera da garantire un ordinato procedere tra la costruzione degli edifici e

le opere di urbanizzazione previste.

Il programma complesso di riqualificazione insediativa di Bagno di Gavorrano avrà un'efficacia di 10 anni, si articolerà, quindi, su due piani operativi. Se da una parte la validità dei successivi titoli abilitativi è data dalla legislazione regionale e nazionale, le convenzioni tra il Comune di Gavorrano e i soggetti attuatori dovranno prevedere una durata massima decennale, con specifiche garanzie finalizzate alla completa attuazioni delle trasformazioni edilizie e urbanistiche.