



# COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

POLITICHE ED ECONOMIA DEL TERRITORIO

## BANDO DI PARTECIPAZIONE PER LA PROPOSTA E LOCALIZZAZIONE DI ALBERGHI RURALI AI SENSI DELL'ART.45 del REGOLAMENTO URBANISTICO

Premesso che:

- Il Consiglio Comunale ha approvato con delibera n° 40 dell'11/08/2006 il Piano Strutturale;
- Il Consiglio ha approvato con delibera n° 10 del 22/4/2009 il Regolamento Urbanistico;
- Il Regolamento Urbanistico prevedeva all'articolo 45 la localizzazione all'interno del territorio comunale per la realizzazione di alberghi rurali e la loro localizzazione, definendo nello stesso articolo quali dovevano essere le modalità costruttive dei piani o programmi;
- Il Regolamento Urbanistico prevedeva all'articolo 45 la data entro al quale si doveva procedere alla presentazione dei piani e programmi e precisamente entro il 31/dicembre/2016;
- Il Regolamento Urbanistico prevede all'articolo 45 che le previsioni decadute rientrano nei quantitativi di piano strutturale;
- E' stato presentato un piano di realizzazione di albergo rurale presso la azienda agricola Casteani per un numero di 32 posti letto;
- E' stato presentato un piano di realizzazione di albergo rurale presso la azienda agricola Camporotondo per un numero di 80 posti letto;
- Il Regolamento Urbanistico prevede all'articolo 45 che sono rientrati nella disponibilità del piano strutturale n° 48 posti letto;

Precisato che: 1)

- Sono fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 45 del Regolamento Urbanistico e precisamente quelle definite al comma 1,2,3,4,5,7,8,9,10,11, qui integralmente riportate:

- **Comma 1**

“Il regolamento urbanistico prevede la realizzazione di alberghi rurali per le sole aziende agricole nelle aree individuate puntualmente nella tavola *PI - Assetto del territorio. Territorio rurale e aperto* e secondo i criteri espressi ai commi successivi.”

- **Comma 2**

“Le strutture di cui al comma 2 sono alberghi di cui alla legge regionale 23 marzo 2000, n.42, e successive modifiche e integrazioni, non sono ammesse pertanto le residenze turistiche alberghiere. La nuova edificazione è consentita unicamente nelle aree a prevalente funzione agricola”

- **Comma 3**

“Le previsioni di cui al comma 2 sono comprensive delle attività integrative quali: ristorazione, fitness, sala convegni, ecc.

- **Comma 4**

“Oltre al rispetto delle prescrizioni contenute all'articolo 36 delle norme del RU, l'eventuale nuova edificazione, laddove consentita, deve essere prevista in aggregazione a edifici esistenti.

- **Comma 5**

“Oltre al rispetto delle prescrizioni contenute all'articolo 36 delle norme del RU,devono essere rispettati i seguenti criteri:



# COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

POLITICHE ED ECONOMIA DEL TERRITORIO

- la localizzazione delle strutture deve essere studiata in modo tale da prevedere il loro raggiungimento attraverso la rete viaria esistente;
- l'ubicazione degli interventi deve avvenire nel rispetto della maglia territoriale e poderale esistente e delle tradizioni insediative storicamente consolidate in ciascun subsistema del territorio rurale e aperto;
- gli interventi possono prevedere anche l'introduzione di elementi innovativi, purché finalizzati allo sviluppo della bioedilizia e per il perseguimento del contenimento energetico. Tali interventi non devono comportare rotture disarmoniche con gli assetti paesaggistici;
- gli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, mediante demolizione e ricostruzione, totale o parziale di preesistenti edifici, devono essere progettati in maniera da non interessare, né superare con il colmo di alcuna parte, le linee dei crinali;
- deve essere favorita la corrispondenza della situazione insediativa e il disegno della rete scolante al sistema delle acque superficiali e sotterranee e per prestazioni ottimali in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico;
- le strutture devono essere integrate, fisicamente ed economicamente, con l'attività agricola e, se esistente, agrituristica.

- **Comma 7**

“E' condizione imprescindibile per la realizzazione degli interventi di cui al presente articolo:

- la presentazione, in caso di riutilizzo di volumetrie esistenti, di un programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, con valenza di piano attuativo, che dimostri che la volumetria utilizzata per la realizzazione degli alberghi rurali non è più funzionale all'attività agricola;
- l'approvazione di un piano attuativo in tutti gli altri casi.”

- **Comma 8**

“ Il piano attuativo di cui al precedente comma 7, oltre a quanto stabilito dall'articolo 82 delle Norme del RU, deve contenere un'apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a cura del comune e a spese del richiedente, con i seguenti contenuti:

- l'obbligo, per il richiedente stesso, di realizzare il programma degli interventi dichiarati in sede di presentazione della proposta per il bando di cui al comma 1;
- l'impegno alla non frazionabilità della proprietà comprendente sia gli immobili (fondi e edifici) dell'azienda agricola, che l'area e l'edificio destinato all'albergo rurale;
- l'impegno al ritiro del permesso di costruire, ovvero al deposito delle denuncia di inizio attività, dell'intero intervento, entro un anno dalla data di approvazione definitiva del del piano attuativo o del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, fatti salvi gli eventuali ritardi, rispetto alle procedure definite dalle leggi, degli Enti preposti al rilascio degli atti amministrativi;
- l'impegno a non mutare la destinazione d'uso delle strutture rispetto a quella indicata nel permesso a costruire, o in qualsiasi altro atto abilitativo;
- l'impegno ad accatastare la struttura alberghiera in categoria D;
- l'impegno ad assoggettarsi alle sanzioni e alle garanzie di cui al successivo comma 9

- **Comma 9**



# COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

POLITICHE ED ECONOMIA DEL TERRITORIO

“- gli impegni e gli obblighi di cui al comma 8 devono essere garantiti da una fideiussione, in favore del comune, rivalutata annualmente secondo gli indici Istat, che non può essere inferiore al 10 per cento del valore venale delle opere da realizzare. Le garanzie di cui al presente comma hanno validità limitata alla permanenza dell'attività.”

- **Comma 10**

Allo scadere del termine di validità del piano attuativo, definito dalle leggi ovvero dalle relative convenzioni con il comune di Gavorrano, le parti non attuate e il relativo dimensionamento decadono, il comune in questo caso escute la fideiussione di cui al precedente comma;

- **Comma 11**

L'agibilità delle strutture è condizionata alla verifica, da parte del comune, degli accatastamenti presentati all'Agenzia del territorio competente.

- Le nuove strutture possono essere dimensionate per un minimo di 10 posti con interventi di nuova edificazione o con il recupero del patrimonio edilizio esistente
- Così come previsto nel piano strutturale nelle zone a esclusiva funzione agricola è possibile realizzare le suddette strutture aolo a recupero della volumetria esistente, mentre a prevalente funzione agricola sono possibili interventi di nuova edificazione per le attività strettamente alberghiere oltre ad una volumetria che non potrà superare la precedente per attività integrativa quali:
- L'eventuale nuova edificazione, può essere realizzata solo nelle aree a prevalente funzione agricola, così come definite dalla tavola 9.1. del piano strutturale, deve essere prevista in aggregazione di edifici esistenti;

2) Le proposte di cui al punto 1) devono essere accompagnate della seguente documentazione:

- Richiesta da parte della proprietà;
- Apposita planimetria ubicativi, in scala adeguata, con la perimetrazione dell'area interessata;
- Planivolumetrico, in scala adeguata che rappresenti in maniera esplicativa i caratteri architettonici dell'intervento ed il suo inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico anche in rapporto, in caso di nuova volumetria, agli edifici esistenti;
- Piante e prospetti di massima in scala adeguata;
- Relazione tecnica contenente:
  - Illustrazione sintetica del progetto, dei suoi riferimenti con le risorse del territorio;
  - Indicazione delle tecnologie e dei materiali usati anche in riferimento, eventualmente allo sviluppo della bioedilizia e al perseguimento del contenimento energetico;
  - Il rispetto delle condizioni, dei limiti, dei vincoli e delle prescrizioni contenute:
    - al punto 1 del presente bando
    - alle norme del piano strutturale
    - alle norme del ru vigente
    - alla norme del PTC vigente
    - al Pit Regionale vigente;
    - alle norme della LR 65/14
  - Descrizione dell'attività svolta nell'azienda agricola, con l'indicazione dei programmi di sviluppo e dell'integrazione con l'intervento richiesto;
  - Illustrazione delle caratteristiche economiche e delle ricadute occupazionali;



# COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

POLITICHE ED ECONOMIA DEL TERRITORIO

- Indicazione delle finalità, degli usi, delle azioni di conservazione e trasformazione delle risorse naturali, ambientali, paesaggistiche e infrastrutturali;
- Articolazione delle fasi e dei tempi di realizzazione;
- Dichiarazione d'impegno realizzare quanto richiesto;
- Potranno essere presentati elaborati ritenuti utili per la comprensione della proposta;

3) L'Amministrazione comunale tramite una commissione composta dal Responsabile del settore III, da un componente dell'Ufficio Ambiente, e da componente dell'Ufficio Agricoltura valuterà le proposte sulla base dei seguenti criteri:

- Rispondenza alle prescrizioni, ai limiti e ai vincoli contenuti al punto 1 del presente bando;
- Qualità architettonica e grado di inserimento ambientale paesaggistico del progetto;
- Provvedimenti di risparmio idrico e energetico;
- Grado di integrazione con le attività agricole e agrituristiche presenti nel territorio interessato dall'intervento e in particolare con quelle già svolte dal richiedente;
- Tempo e modalità di attuazione degli interventi;
- Ricadute occupazionali sia in fase di realizzazione che in fase di gestione;
- Utilizzazione di edifici esistenti a fronte di richiesta di nuova volumetria;

4) La presentazione delle proposte non costituisce acquisizione di diritto all'inserimento delle stesse fra le previsioni del regolamento urbanistico.

5) Gli interventi prescelti che saranno inseriti nel Regolamento Urbanistico dovranno essere garantiti da apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente che stabilisca, oltre all'obbligo per il richiedente di attuare il programma suddetto, l'impegno alla non frazionabilità della proprietà comprendente sia gli immobili così come previsto dall'articolo 33 del Regolamento Urbanistico

**IL RESPONSABILE DELL'AREA 3**  
**POLITICHE ED ECONOMIA DEL TERRITORIO**  
**Arch. Massimo Padellini**



# COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

**POLITICHE ED ECONOMIA DEL TERRITORIO**