



COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

POLITICHE ED ECONOMIA DEL TERRITORIO

AVVISO PUBBLICO PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE VARIANTE DI REVISIONE PIANO OPERATIVO COMUNE DI GAVORRANO

Il Responsabile del Settore 3 - Politiche ed Economia del territorio -

PREMESSO CHE :

- il Comune di GAVORRANO è dotato di piano strutturale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. **40 del 11/08/2006**;

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n°**10 del 22/4/2009** è stato approvato il Regolamento Urbanistico Comunale, pubblicato sul **BURT il 19/6/2009**, data di effettiva entrata in vigore dell'Atto di Governo;

- In riferimento al Regolamento urbanistico, in data **19/6/2014** sono decorsi i cinque anni dell'efficacia delle sue previsioni di trasformazione del territorio e dei conseguenti vincoli preordinati all'esproprio, così come previsto dall'art. 95 della legge regionale 65/14;

- il Comune di Gavorrano ha espresso l'intenzione di avviare **l'elaborazione di una Variante di Revisione al Piano Strutturale all'ex Regolamento Urbanistico, ora Piano Operativo con Delibera della Giunta n°20 del 29/6/2015**;

- l'Art. 13 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 9 Febbraio 2007, n° 3/R "Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della Legge Regionale 3 Gennaio 2005, n°1 (Norme per il Governo del Territorio) prevede, che *"ai fini della definizione dei contenuti e del dimensionamento del quadro previsionale strategico quinquennale del Regolamento Urbanistico di cui all'Art. 55, Comma 5, della Legge Regionale n° 1/2005, i Comuni possono emettere un Pubblico Avviso, invitando tutti i soggetti interessati, pubblici e privati, a presentare proposte o progetti finalizzati all'attuazione degli obiettivi ed indirizzi strategici definiti dal Piano Strutturale, nel rispetto delle disposizioni generali sul dimensionamento"*;

VISTO E CONSIDERATO CHE :

- secondo sta emergendo dalla Relazione del Monitoraggio, alla decorrenza del quinquennio di approvazione del Regolamento Urbanistico le potenziali trasformazioni ammesse dal R.U., sono state attuate in minima parte, rimanendo disattese molte delle previsioni e dei Piani Attuativi nei quali era concentrata la maggiore previsione edificatoria, sia in relazione alla nuova edificazione che per quel che riguarda il patrimonio edilizio esistente;

- l'Amministrazione Comunale intende attuare forme di consultazione e partecipazione con portatori di interesse, cittadini e compagini economiche e sociali presenti sul territorio, al fine di valutare le proposte di intervento riguardanti le aree di trasformazione, sia a conferma di quanto già previsto nell'ex Regolamento urbanistico attuale che attraverso la formulazione di



COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

POLITICHE ED ECONOMIA DEL TERRITORIO

nuove proposte da inserire nel **nuovo Piano Operativo Comunale (poc) in accordo a quanto previsto dall'articolo 95 della legge regionale 65/14**, facendo attenzione agli interventi per cui vi sia un'effettiva volontà di attuare la previsione urbanistica in tempi brevi e, comunque, prima della prossima decadenza delle relative previsioni.

- l'Amministrazione, pertanto, intende comunque considerare le proposte che prevedono:

- a) la tutela e la valorizzazione delle emergenze ambientali del territorio;
- b) il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- c) il potenziamento degli standard urbanistici e degli spazi pubblici e di uso pubblico, nonché delle infrastrutture, degli impianti e, più in generale, della qualità ambientale e sociale dell'ambito territoriale;
- d) il miglioramento della qualità del tessuto urbanistico ed edilizio esistente;
- e) il risparmio nell'uso delle risorse naturali disponibili e, in particolare, il contenimento delle risorse energetiche ed idriche, nonché di quelle ambientali esistenti;

- l'Avviso Pubblico rappresenta una procedura che risponde alle necessità descritte, e che offre garanzie per il raggiungimento degli obiettivi di cui sopra.

Tutto ciò premesso,

INVITA

- i soggetti interessati, pubblici e privati, singolarmente o riuniti in Consorzio od associati tra loro,

ALLA PRESENTAZIONE

di proposte finalizzate all'attuazione degli obiettivi ed indirizzi strategici definiti dal Piano Strutturale, nel rispetto delle disposizioni generali sul dimensionamento, e in particolare relativamente a:

- **NUOVE PROPOSTE DI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI NEL RISPETTO DEL DIMENSIONAMENTO DEL P.S.**

- **CONFERME DI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI GIÀ REGOLAMENTATI DAL REGOLAMENTO URBANISTICO ATTUALE -**

- **CONTRIBUTI TECNICI E NORMATIVI -**

- **PROPOSTE PER NUOVE UTILIZZAZIONI IMMOBILI COMUNALI -**



COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

POLITICHE ED ECONOMIA DEL TERRITORIO

Modalità di presentazione delle proposte

La presentazione delle proposte potrà seguire le seguenti indicazioni:

1 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Le **NUOVE PROPOSTE DI PUA** sono:

- attinenti a nuove aree, purché compatibili con gli obiettivi, il dimensionamento, la disciplina dello Statuto dei Luoghi e delle Invarianti Strutturali indicati dal P.S.
- compatibili con i vincoli di tutela dei Beni Culturali, Paesistici, Ambientali ed Idrogeologici;
- conformi alle disposizioni regolamentari e normative vigenti, con particolare attenzione per le prescrizioni della legge regionale 65/14, nonché conformi alle disposizioni del P.T.C. della Provincia di Grosseto e del P.I.T. della Regione Toscana.

Le **CONFERME DI PUA** sono:

- Piani Urbanistici Attuativi già regolamentati nella previsione dell'attuale Regolamento Urbanistico, che interessano le aree regolamentate dalle schede norma di cui all'appendice 1 delle norme di Ru - Schede di ambito -

I CONTRIBUTI TECNICI E NORMATIVI riguardano:

- Le proposte di interventi puntuali sul territorio, non configurabili come Piano Urbanistico Attuativo e le proposte di miglioramento della normativa tecnica di attuazione dell'attuale Regolamento urbanistico, purché coerente con la normativa vigente regionale e nazionale.
- Tutte le proposte che non ricadono nei precedenti casi.

- LE PROPOSTE PER DIVERSE UTILIZZAZIONI DI IMMOBILI COMUNALI riguardano:

- Proposte per una diversa utilizzazione per gli ex teatri comunali di Gavorrano (Foglio 110 Particella 267 subalterno 1) e Ravi (Foglio 147 Particella 213 subalterno 2) , di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Gavorrano, nell'ambito di progetti unitari di recupero.

vengono allegate al presente avviso:

- planimetrie di riferimento dei due immobili. (allegato 1)
- elaborati ubicativi manufatti e descrizione dell'immobili (allegato 2)

Si comunica che per eventuali approfondimenti tecnici e sopralluoghi necessari per la formulazione della proposta tecnica contattare l'ufficio Lavori Pubblici 0566/843242.

2 – REQUISITI SOGGETTIVI NECESSARI PER LA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

Possono partecipare al presente Avviso tutti i soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in Consorzio od associati tra loro.

3 – CARATTERISTICHE GENERALI DELLA PROPOSTA

Le proposte dovranno avere le seguenti caratteristiche generali:



COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

POLITICHE ED ECONOMIA DEL TERRITORIO

- a) Saranno ammesse le proposte coerenti con il Piano Strutturale ed ogni altra tipologia di contributo;
- b) Per i PUA, indicazione dei tempi previsti di realizzazione;
- c) In caso di aree non in sicurezza idraulica, ma nelle quali sono possibili interventi di mitigazione del rischio, le relative opere dovranno essere previste all'interno della proposta, ed assunte dal soggetto attuatore privato a proprio carico;
- d) La dotazione di spazi pubblici dovrà essere maggiore od uguale alle quantità minime stabilite dalle relative schede norma dei PUA decadute.

4 – PARTICOLARI INDICAZIONI PER LE NUOVE PROPOSTE DI PUA -

I contenuti minimi obbligatori di definizione per gli interventi per la proposta di nuovi piani attuativi che la proposta dovrà contenere per essere valutata ai fini dell'inserimento, sono i seguenti:

1. Dati anagrafici (con fotocopia del documento di identità) del/i proponente/i e del/i Professionista/i che sottoscrivono la proposta, con l'indicazione dei relativi recapiti;
2. Dichiarazione sostitutiva di Atto di Notorietà, attestante la disponibilità delle aree interessate dalla proposta;
3. Relazione sullo stato di fatto dell'ambito considerato - estratto del P.S. e RU vigente, estratto di mappa catastale - documentazione fotografica con individuazione dell'area di intervento e degli edifici esistenti, su base catastale o CTR, in scala 1:2000/1000;
4. Tavola plano/volumetrica con illustrazione dell'intervento previsto in scala idonea per una prima valutazione qualitativa dell'intervento, con indicati gli spazi destinati all'edificazione, quelli delle dotazioni a standards pubblici, viabilità, aree di pertinenza private;
5. Relazione illustrativa del progetto, che dia conto degli obiettivi assunti nella formulazione della disciplina concernente l'ambito considerato, espliciti le scelte effettuate, e delinea i tempi previsti per la loro attuazione, indicando le relative priorità, corredata da:
 - a) dichiarazione sostitutiva di Atto di Notorietà attestante la coerenza col Piano Strutturale, con riferimento agli obiettivi e alle condizioni definite dallo stesso per l'area in oggetto;
 - b) caratteristiche dimensionali degli interventi proposti, formulate in termine di numero di alloggi, SUL prevista, destinazioni d'uso, ecc., in % sul totale;
 - c) elementi di qualificazione architettonica ed urbana che si intendono adottare;
 - d) verifica delle dotazioni presenti nell'ambito territoriale di pertinenza con rilievo delle criticità e proposte di mitigazione;
 - e) scheda norma redatta secondo lo schema tipologico del Regolamento Urbanistico;

Potranno essere richiamati e recuperati documenti allegati a precedenti presentazioni, se e in quanto rispondenti alla proposta presentata.

Il Comune si riserva la facoltà di richiedere chiarimenti e/o integrazioni alla documentazione presentata, qualora sia necessario al fine della corretta analisi delle proposte.



COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

POLITICHE ED ECONOMIA DEL TERRITORIO

5 – MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

La domanda avente come oggetto :

PRESENTAZIONE DI PROPOSTA DI NUOVO PIANO URBANISTICO ATTUATIVO/CONFERMA DI PIANO ATTUATIVO/ CONTRIBUTO TECNICO NORMATIVO/ PROPOSTE PER NUOVE UTILIZZAZIONI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE - DA CONSIDERARE NELLA VARIANTE DI REVISIONE DEL PIANO STRUTTURALE E DEL PIANO OPERATIVO (EX RU) DEL COMUNE DI GAVORRANO -

DEVE ESSERE PRESENTATA UTILIZZANDO IL MODELLO ALLEGATO AL PRESENTE AVVISO CON ALLEGATA LA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA.

entro **novanta (90)** giorni dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune del presente Avviso, e quindi con scadenza **entro le ore 12.00 del giorno 28/9/2015 da parte dei soggetti individuati al punto 2, tramite:**

- consegna all'Ufficio Protocollo del Comune di Gavorrano - Piazza Buozzi 16 -
- spedizione per via pec al seguente indirizzo: comune.gavorrano@postecert.it

La documentazione prevista potrà essere consegnata sia in supporto cartaceo che in formato digitale.

La documentazione tecnica della proposta in formato.doc gli elaborati grafici in formato .pdf.

6 – PROCEDIMENTO DI ANALISI DELLE PROPOSTE

Le proposte, una volta scaduto il termine per la loro presentazione, saranno analizzate con le seguenti modalità:

- a) le proposte saranno ordinate ed istruite a cura dell'Ufficio Urbanistica, il quale provvederà a redigere un database di tutte le proposte pervenute e ad associare a ciascuna proposta un'istruttoria sintetica che ne valuti la congruità rispetto a quanto disposto dal successivo Punto 7;

7 – CRITERI E MODALITÀ PER L' ESAME DELLE PROPOSTE

L' Istruttoria ed i relativi criteri di esame delle manifestazioni di interesse presentate si riferiranno prioritariamente:

- a) **alla coerenza con i contenuti, le finalità e i dimensionamenti del Piano Strutturale**, con particolare riferimento agli obiettivi strategici definiti per i sistemi territoriali, nonché con le direttive, gli indirizzi di carattere strategico e le prescrizioni definite per le singole U.T.O.E. dei diversi sub sistemi territoriali;



COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

POLITICHE ED ECONOMIA DEL TERRITORIO

b) **alla qualità urbanistica** ed alla fattibilità dal punto di vista tecnico ed economico degli interventi proposti, con particolare attenzione per i **requisiti di sostenibilità insediativa ed ambientale delle azioni previste;**

c) **ai benefici pubblici contenuti nelle singole proposte**, con particolare riferimento alla formazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e, più in generale, **di spazi di pubblico interesse generale da cedere gratuitamente al Comune;**

d) ai tempi di realizzazione previsti;

e) agli obblighi (assicurativi, economici e finanziari) che gli interessati si impegnano ad assumere a garanzia della corretta e completa realizzazione degli interventi proposti.

Inoltre, nella **istruttoria** saranno evidenziati i seguenti aspetti relativi a:

a) interventi finalizzati al **recupero ed alla riqualificazione dell'esistente;**

b) interventi che utilizzano **tecnologie e materiali ecosostenibili;**

c) **il risparmio nell'uso delle risorse naturali disponibili** e, in particolare, il contenimento delle risorse energetiche ed idriche, nonché di quelle ambientali esistenti;

8 – DISPOSIZIONI GENERALI

Come stabilito dall'Art. 13, Comma 3, del citato D.P.G.R. n° 3/R/2007, **l'avviso ha esclusivamente valore consultivo**, pertanto le proposte presentate:

a) non impegnano in alcun modo il comune di Gavorrano, né creano diritto tutelabile nei confronti del Comune medesimo;

b) non costituiscono alcun titolo per l'attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi, né vincolano in alcun modo la definizione dei contenuti del secondo Regolamento urbanistico da parte del comune di Gavorrano, essendo la definizione ed approvazione di tale Strumento Urbanistico di esclusiva competenza del Consiglio Comunale, nell'esercizio della sua attività deliberativa in materia di pianificazione urbanistica.

Nell'ambito del procedimento per la Variante di Revisione del Regolamento Urbanistico, l'Amministrazione Comunale si riserva di attivare forme di concertazione finalizzate alla messa a punto delle proposte stesse.

Il contenuto dell'Avviso Pubblico, con relativi criteri e modello per la presentazione delle proposte di Piani Urbanistici Attuativi e di Contributi è consultabile sul sito istituzionale del Comune di Gavorrano, nella sezione Urbanistica, e disponibile per la consultazione dei cittadini in forma cartacea presso l'Ufficio Urbanistica in orario di ricevimento dell'ufficio - il martedì dalle ore 10,00 alle ore 12,00 e dalle ore 15,00 alle ore 17,00, il giovedì dalle ore 15,00 alle ore 17,00 - il venerdì dalle ore 10,00, alle ore 12,00.

Il responsabile del procedimento, ai sensi della Legge n° 241/1990 è l'Arch. Massimo Padellini, Responsabile del Settore 3 – Politiche ed economia del territorio.

Gavorrano 1/7/2015



COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

POLITICHE ED ECONOMIA DEL TERRITORIO

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 3

Arch. Massimo Padellini