



COMUNE DI ISOLA DEL GIGLIO

PROVINCIA DI GROSSETO

**RELAZIONE PROGRAMMATICA PER LA REDAZIONE DEGLI STRUMENTI
URBANISTICI COMUNALI - PIANO OPERATIVO.**

AVVISO PUBBLICO ai sensi art. 95, comma 8, LRT 65/14

Avviso pubblico per manifestazione di interesse

PROCESSO PARTECIPATIVO

•••

AVVISO PUBBLICO

Invito

alla presentazione di manifestazioni d'interesse per la formazione del PIANO OPERATIVO

DATO ATTO che:

» con deliberazione C.C. n. 89 del 21.12.1998 ha avviato la procedura di formazione del nuovo Piano Strutturale ai sensi dell'articolo 25, comma 1, della L.R. 5/1995;

» con deliberazione C.C. 64 del 20.12.2011 veniva adottato il Piano strutturale;

» il Piano strutturale venne approvato definitivamente con Deliberazione Consiliare n. 45 del 23.12.2013;

PRESO ATTO che, posteriormente all'approvazione del Piano Strutturale è stata emanata la LRT 65/2014 che reca nuove *Norme per il governo del territorio* e che con deliberazione del Consiglio Regionale n. 37/2015 è stato approvato il piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (in seguito PIT/PPR);

RILEVATO che il PIT/PPR è immediatamente prevalente sulla regolamentazione urbanistica ed edilizia comunale per quanto attiene le prescrizioni d'uso relative ai beni paesaggistici di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/04 e che l'intero Territorio Comunale dell'Isola del Giglio è vincolato ai sensi del testé richiamato articolo, in virtù del D.M. 14/12/1959 – G.U. n. 79 del 1960 che impone detta tutela per il notevole interesse pubblico, in quanto "(...) *l'Isola del Giglio e l'Isola di Giannutri hanno notevole interesse pubblico perché costituiscono, con la loro struttura geologica e con la loro caratteristica vegetazione mediterranea, le isole più pittoresche dell'arcipelago toscano, e formano dei quadri naturali di singolare bellezza aventi anche valore estetico e tradizionale*";

RILEVATO, altresì, che gli strumenti urbanistici del Comune di Isola del Giglio devono obbligatoriamente applicare le prescrizioni del PIT/PPR contenute nella Scheda n. 11 del Piano medesimo, riferita a "Elba e Isole Minori", per quanto attiene le aree tutelate per legge di cui all'art. 142, comma 1, lettera a) del D. Lgs. n. 42 del 2004, ossia "i territori compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare";

CONSIDERATO che il PIT/PPR dispone direttive e obiettivi di qualità per il territorio del Comune di Isola del Giglio per quanto contenuto nella Scheda dell'Ambito n. 20-*Bassa Maremma a ripiani tufacei* del Piano medesimo;

PRESO ATTO che, secondo quanto disposto dalla LR 65/2014 al terzo comma dell'art. 232, fino all'adozione del piano operativo, di cui al comma 2, non sono consentiti gli interventi edilizi di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a) ossia gli interventi di nuova edificazione, e cioè la realizzazione di nuovi manufatti edilizi fuori terra o interrati, anche ad uso pertinenziale privato, che comportino la trasformazione in via permanente di suolo inedificato, b) ossia l'installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi, magazzini e simili, che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti, f) ossia la realizzazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, l) ossia gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti con contestuale incremento di volume;

PRESO ATTO che, fino all'adozione del piano operativo, il comune può formare solo varianti semplificate al piano strutturale e al PRG di cui agli articoli 29, 30, 31 comma 3, e 35;

CONSIDERATO che, fermo quanto sopra rilevato, il Piano Strutturale necessita di adeguamenti per recepire i contenuti del PIT/PPR e quelli della LR 65/2014 e che nei tre anni successivi all'entrata in vigore della LR 65/2014, (ossia fino a novembre 2017), è ammissibile, anche parallelamente al procedimento di formazione del nuovo Piano Operativo e della Variante contestuale al Piano Strutturale, procedere alla formazione di varianti semplificate o di anticipazione;

RILEVATO che nella gestione del Piano Strutturale sono stati riscontrati, sia dagli Uffici Urbanistica ed Edilizia comunali, che dai cittadini e dai professionisti operanti sul territorio comunale, errori cartografici, incongruenze nel testo normativo, difficoltà applicative che, soprattutto per la parte attinente i comparti di trasformazione, sono dovute anche al mutato quadro delle condizioni sociali ed economiche;

CONSIDERATO opportuno effettuare un monitoraggio dei contenuti del Piano Strutturale vigente, sia per la disciplina degli insediamenti esistenti che per quella delle trasformazioni, da porre a base delle modifiche ai vigenti Piano strutturale mediante varianti ammesse come ai sensi di legge precedentemente richiamato nonché a base del nuovo Piano Operativo;

RITENUTO opportuno che in detto monitoraggio siano consultati i cittadini, le categorie economiche, professionali, sociali e imprenditoriali, anche facendo riferimento alla modalità dell'avviso pubblico ammessa dalla LR 65/2014 e richiamata in precedenza;

RILEVATO che il processo di partecipazione per la formazione degli strumenti in oggetto intende favorire un rapporto tra il Comune e i cittadini, le associazioni, gli istituti ed enti culturali, sociali, economici, professionali, l'imprenditoria, per promuovere innovative progettualità che il piano dell'amministrazione pubblica deve saper alimentare ai fini della propria messa in opera;

DATO ATTO che con Determinazione n. 230 del 08.09.2015 è stata approvata la procedura per l'affidamento del servizio di redazione del Piano Operativo del comune di Isola del Giglio (parte architettonico-paesaggistica);

PRESO ATTO degli esiti di detta selezione, in base ai quali è possibile avviare la formazione degli strumenti oggetto del presente Avviso;

VISTO l'art. 95 della LR 65/2014 ove sono stabiliti i contenuti del Piano Operativo, che, in conformità al Piano Strutturale, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale e si compone di due parti:

- a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
- b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale.

PRESO ATTO che, in base a quanto statuito dal richiamato articolo della LR 65/2014, il Piano Operativo individua e definisce:

‡ nella parte a):

- ‡ le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;
- ‡ la disciplina del territorio rurale, compresa la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale;
- ‡ gli interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzabili nel territorio urbanizzato;
- ‡ la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni;
- ‡ la delimitazione degli eventuali ambiti portuali del territorio comunale;
- ‡ zone connotate da condizioni di degrado.

‡ nella parte b):

- ‡ gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi;
- ‡ gli interventi di rigenerazione urbana;
- ‡ i progetti unitari convenzionati;
- ‡ gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, diversi da quelli contenuti nella parte a);
- ‡ le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale;
- ‡ l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al d.m. 1444/1968;
- ‡ l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del DPR 327/2001 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità;
- ‡ ove previste, la perequazione urbanistica, la compensazione urbanistica, la perequazione territoriale, e le relative discipline.

VISTO l'art. 95 della LR 65/2014, già richiamato, ove, per la parte in esso contenuta afferente la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale, è ammessa la possibilità di individuare gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione. Secondo quanto

stabilito dal comma 4 dell'art. 95 già richiamato, "con riferimento a tali edifici, il comune può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree ove essi sono collocati attraverso forme di compensazione, rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. Nelle more dell'attuazione delle previsioni di valenza quinquennale del piano operativo, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire sugli edifici di cui al presente comma tutti gli interventi conservativi, ad esclusione degli interventi di demolizione e successiva ricostruzione non giustificati da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario";

PRESO ATTO che le previsioni del Piano Operativo devono essere supportate, come stabilito nell'art. 95 al comma 5 della LR 65/2014:

- a) dalla ricognizione e dalle disposizioni concernenti la tutela e la disciplina del patrimonio territoriale, compreso il recepimento delle previsioni del piano paesaggistico regionale, con particolare riferimento alle prescrizioni d'uso per la tutela dei beni paesaggistici, nonché in attuazione di quanto contenuto al riguardo nel Piano Strutturale;
- b) dal quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente, delle aree urbanizzate e delle relative criticità, compresi gli elementi di rischio idrogeologico e sismico;
- c) dalla valutazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi e dall'individuazione delle misure di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico;
- d) dal monitoraggio dei dati della domanda e dell'offerta di edilizia residenziale sociale e dall'individuazione delle azioni conseguenti;
- e) dai criteri di coordinamento tra le scelte localizzative e la programmazione dei servizi di trasporto collettivo e di connessione intermodale, volti ad elevare i livelli complessivi di accessibilità.

PRESO ATTO che il Piano Operativo, come stabilito nell'art. 95 comma 6 della LR 65/2014, contiene le disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano, finalizzati a garantire un'adeguata accessibilità delle strutture di uso pubblico, degli spazi comuni delle città e delle infrastrutture per la mobilità;

CONSIDERATO che le previsioni della trasformazione, contenute nella parte b) del Piano Operativo sono dimensionate sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione nel rispetto delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti;

PRESO ATTO che, ai sensi del comma 8 dell'art. 95 della LR 65/2014 e ai fini della definizione del dimensionamento quinquennale e dei contenuti previsionali del Piano Operativo, o parti di esso, i Comuni possono pubblicare un avviso sui propri siti istituzionali, invitando i soggetti interessati, pubblici e privati, a presentare proposte o progetti finalizzati all'attuazione degli obiettivi e indirizzi strategici del Piano Strutturale;

RILEVATO che la presentazione delle proposte e dei progetti a seguito del pubblico avviso, ai sensi delle norme regolamentari vigenti, ha esclusivamente valore consultivo, e non vincola in alcun modo la definizione dei contenuti oggetto del presente Avviso;

INVITA

a manifestare il proprio interesse alla partecipazione alla formazione del nuovo Piano Operativo mediante la presentazione di proposte d'intervento secondo quanto specificato di seguito

1 - soggetti ammessi alla presentazione di manifestazione d'interesse

Possono presentare manifestazioni di interesse:

- ⌘ Persone fisiche
- ⌘ Società, imprese di costruzioni, cooperative edilizie di abitazione e rispettivi consorzi
- ⌘ Istituzioni ed enti pubblici, società a partecipazione pubblica
- ⌘ Concessionari e gestori di opere e servizi
- ⌘ Organizzazioni di volontariato, ONLUS, cooperative sociali e loro consorzi, operatori privati attivi nel settore della ricettività, dello sport, del turismo e del tempo libero
- ⌘ Associazioni degli artigiani del commercio, di cooperative, di imprese
- ⌘ Fondazioni e Istituti bancari
- ⌘ Proprietari (o aventi titolo) di terreni e/o immobili per i quali siano previsti interventi che risultano ancora non attuati

2. Settori di intervento

Le proposte possono riguardare i seguenti settori, anche integrati tra loro:

- ⌘ Progetti e interventi per la riqualificazione urbanistica, edilizia e funzionale del patrimonio edilizio esistente
- ⌘ Progetti finalizzati alla crescita economica, sociale e culturale della comunità
- ⌘ Progetti e interventi (pubblici, privati, pubblico-privati) per la casa
- ⌘ Progetti e interventi per la ricettività e il turismo
- ⌘ Progetti e interventi per la riqualificazione degli insediamenti produttivi dismessi
- ⌘ Progetti e interventi per la formazione di spazi per il tempo libero e lo sport
- ⌘ Progetti per la promozione e valorizzazione del territorio extra-urbano e delle attività rurali
- ⌘ Progetti per la promozione del commercio
- ⌘ Progetti ed interventi per lo sviluppo e la riqualificazione degli insediamenti produttivi
- ⌘ Progetti ed interventi per il l'utilizzo delle risorse naturali connesso all'offerta turistica
- ⌘ Progetti e interventi finalizzati allo sfruttamento e valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili
- ⌘ Progetti finalizzati alla realizzazione di attrezzature e impianti di interesse pubblico
- ⌘ Progetti e interventi per la valorizzazione, il potenziamento e la qualificazione del sistema della mobilità, accessibilità e sosta

SEZIONE I

Manifestazione d'interesse alla partecipazione per il Piano Operativo

I.i. Contenuti e requisiti di qualità generali delle proposte

Adeguatamente motivando la possibilità di soddisfare quanto richiesto dal presente Avviso, nelle proposte dovranno essere previsti:

- l'eliminazione di stati di degrado di tipo paesaggistico, ambientale, sociale, economico, urbanistico, edilizio;
- ⌘ il potenziamento delle attrezzature e degli spazi pubblici e di uso pubblico, degli impianti e in generale della qualità ambientale e sociale del territorio interessato;
- ⌘ il miglioramento del tessuto urbanistico esistente e il rinnovamento dei caratteri edilizi, con incremento delle funzionalità del contesto urbano, anche mediante il proponimento, nei casi di nuova edificazione o di sostituzione, di linguaggi architettonici contemporanei;
- ⌘ il risparmio nell'uso delle risorse naturali disponibili ed in particolare il contenimento delle risorse energetiche e idriche, il ripristino, restauro e la valorizzazione delle risorse storicoculturali eventualmente interessate;
- ⌘ l'utilizzo di tecnologie e materiali di bioedilizia e bioarchitettura;
- ⌘ il miglioramento della vivibilità complessiva anche attraverso attività e servizi alle persone;
- ⌘ le forme di sviluppo produttivo mediante l'integrazione di politiche, con particolare attenzione per quelle di tipo turistico e di valorizzazione delle risorse naturali, paesaggistiche, territoriali;
- ⌘ nuove modalità di occupazione e formazione professionale;
- ⌘ strutture, servizi ed infrastrutture volte a garantire maggiore sicurezza e accessibilità urbana.

1.2. Conformità e compatibilità urbanistica

Le proposte d'intervento dovranno essere:

- ⌘ compatibili con i vincoli di tutela dei beni culturali, paesistici e ambientali;
- ⌘ conformi alle disposizioni regolamentari e normative vigenti con particolare attenzione a quanto disposto dalla LR 65/2014, dal PIT/PPR e dal P.T.C. della Provincia di Grosseto.

1.3. Modalità di presentazione della manifestazione d'interesse

L'interesse deve essere manifestato mediante la presentazione di una relazione accompagnata da una lettera di trasmissione, sottoscritta dal soggetto proponente, che illustri la proposta d'intervento nei seguenti aspetti:

- ⌘ generalità e caratteristiche del soggetto proponente
- ⌘ inquadramento territoriale e descrizione del contesto insediativo, paesaggistico, infrastrutturale e ambientale di riferimento
- ⌘ descrizione dell'area, dei luoghi e dei fabbricati e individuazione delle risorse essenziali interessate ed eventuali criticità da risolvere
- ⌘ descrizione della proposta progettuale con indicazione dei contenuti urbanistici, edilizi, funzionali, tecnologici,

con particolare attenzione per i requisiti di sostenibilità insediativa, paesaggistica e ambientale delle azioni previste

- ⌘ benefici pubblici della proposta progettuale
- ⌘ tempi di realizzazione previsti e modalità di attuazione
- ⌘ valutazione iniziale della proposta con sommaria verifica di fattibilità dell'intervento
- ⌘ verifica di coerenza con i contenuti, le finalità e le prescrizioni del PIT/PPR e del PTCP di Grosseto
- ⌘ verifica di compatibilità e conformità di cui al precedente punto I.2

La relazione dovrà essere corredata dalla seguente documentazione grafica e cartografica:

- ⌘ localizzazione della proposta con stralcio della cartografia del Piano Strutturale e del Piano Regolatore
- ⌘ individuazione delle aree interessate su stralcio di mappa catastale in scala 1:2.000 e della C.T.R. 1:2.000
- ⌘ planivolumetrico di inserimento ambientale e paesaggistico, almeno in scala 1:1.000

CONDIZIONI GENERALI E COMUNI PER LE PROPOSTE DELLA SEZIONE I

Potranno essere presentati eventuali diversi e ulteriori elaborati, rispetto a quelli indicati nel presente Avviso, ritenuti utili per la comprensione della proposta.

Le proposte di partecipazione, unitamente agli altri documenti richiesti, dovranno essere inserite in un plico riportante:

- **Manifestazione d'interesse alla partecipazione per il Piano Operativo**

La manifestazione d'interesse dovrà pervenire al protocollo della Sede Comunale, a mezzo pec, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 19.05.2017

Informazioni

Per ogni chiarimento in merito al presente Avviso, gli interessati potranno rivolgersi all'Ufficio Area Tecnico-Manutentiva del Comune di Isola del Giglio

Telefono 0564806064

Email piano.operativo@comune.isoladelgiglio.gr.it

La documentazione è consultabile sul sito del Comune di Isola del Giglio all'indirizzo:

<http://www.comune.isoladelgiglio.gr.it/>

PRECISAZIONE

Il presente avviso ha esclusivamente valore consultivo e non vincola in alcun modo la definizione dei contenuti del Piano Operativo con contestuale Variante al Piano Strutturale da parte del Comune.

E' fatta salva l'autonomia decisionale dell'Amministrazione Comunale nella formazione delle scelte degli strumenti urbanistici in oggetto.

Non è dovuta risposta puntuale alle proposte presentate in relazione al presente Avviso.