



Comune di Montignoso
Provincia di Massa-Carrara

VARIANTE GENERALE AL
REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE
con contestuale variante di adeguamento regolamentare
e normativo di minima entità al Piano Strutturale

PROCESSO PARTECIPATIVO



AVVISO PUBBLICO

(art. 13, DPGR 9 febbraio 2007, n. 3/R)

Luglio 2008

COMUNE DI MONTIGNOSO
**PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL
REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE**

Invito alla presentazione di manifestazioni d'interesse per la formazione della variante generale al Regolamento Urbanistico vigente riguardante le seguenti proposte:

- Progetti ed interventi (pubblici, privati, pubblico.privati) per la casa
- Progetti ed interventi per la ricettività ed il turismo (con esclusione di R.T.A.);
- Progetti ed interventi per la riqualificazione degli insediamenti produttivi dismessi;
- Progetti ed interventi per la formazione di spazi per il tempo libero e lo sport

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

VISTO il Piano Strutturale vigente approvato con Decreto della Regione Toscana n° 100 del 20/03/98 a seguito dell'Accordo di Pianificazione siglato (ai sensi dell'articolo 36 della ex L.R. 5/95) in data 13/11/96 e successiva conferenza tecnica conclusiva del 13/12/97;

VISTO il Regolamento Urbanistico vigente approvato con Delibera di C.C. n° 65 del 29/07/99;

VISTO la deliberazione di avvio del procedimento per la formazione della variante generale al Regolamento Urbanistico vigente con contestuale variante di adeguamento regolamentare e normativo di minima entità al Piano Strutturale vigente, approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 35 del 16.06.2008, nonché dei relativi documenti e materiali conoscitivi allegati

VISTO l'articolo 13 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 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) dove è previsto che ai fini della definizione dei contenuti e del dimensionamento del quadro previsionale strategico quinquennale del regolamento urbanistico di cui all'articolo 55, comma 5, della legge regionale 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;

PRESO ATTO che i comuni, qualora procedano in tal senso, dovranno dare atto, nel provvedimento di adozione del regolamento urbanistico, delle valutazioni effettuate sulle proposte pervenute;

CONSIDERATO che, secondo quanto indicato nel "Documento preliminare", allegato alla deliberazione di avvio del procedimento di formazione della variante generale al Regolamento Urbanistico le valutazioni dovranno attenere, prioritariamente alla:

- a) coerenza e conformità con i contenuti, la disciplina e con il dimensionamento del carico insediativo del Piano Strutturale, con particolare attenzione per il perseguimento delle finalità dello Statuto dei Luoghi;
- b) qualità urbanistica, architettonica e fattibilità dal punto di vista tecnico, ambientale ed economico, degli interventi proposti, con particolare attenzione per la formazione di insediamenti eco-efficienti;
- c) modalità, tempi di cantierabilità e realizzazione previsti (rapidità di esecuzione), soggetti e categorie sociali coinvolti;
- d) elementi di sostenibilità e di valutazione integrata preliminare già considerati ed esplicitati dalle proposte progettuali;
- e) benefici pubblici (in termini di spazi, infrastrutture e attrezzature da cedere al comune) ed elementi di compensazione o mitigazione contenuti nelle proposte;
- f) obblighi che gli interessati si impegnano ad assumere a garanzia della corretta e della completa realizzazione degli interventi proposti.

RILEVATO che la presentazione delle proposte e dei progetti a seguito del pubblico avviso, ai sensi delle norme regolamentari precedentemente richiamate, ha esclusivamente valore consultivo, e non vincola in alcun modo la definizione dei contenuti della variante generale al Regolamento Urbanistico;

OSSERVATO che il processo di realizzazione partecipata della variante generale al Regolamento Urbanistico, in fase di costruzione, si fonda sulla concretizzazione di un nuovo rapporto tra comune e con i singoli cittadini, il mercato, l'impreditoria e più in generale il settore privato e con l'offerta di nuove, moderne e innovative progettualità che un piano pubblico, soprattutto a questo livello di governo del territorio, deve necessariamente saper alimentare ai fini della propria messa in opera;

CONSIDERATO che, in questa prospettiva, in conformità con quanto previsto dalla legge regionale 1/2005 e dai suoi regolamenti di attuazione, il Comune si avvale dell'istituto dell'avviso pubblico, nell'ambito del più ampio processo di partecipazione messo in atto per la formazione della variante generale al Regolamento Urbanistico, al fine di dare sostanza alle strategie e agli obiettivi di governo del territorio stabiliti con l'avvio del procedimento, conferendo quindi applicazione operativa al cosiddetto principio di "*sussidiarietà orizzontale*" intesa come interazione sistematica tra decisore pubblico e operatore privato, nel rispetto della regola della "*mutua-non interferenza*";

PRESO ATTO ALTRESÌ che è intenzione dell'Amministrazione procedere all'emanazione un avviso pubblico riguardante le seguenti proposte:

- Progetti ed interventi (pubblici, privati, pubblico.privati) per la casa
- Progetti ed interventi per la ricettività ed il turismo (con esclusione di R.T.A.);
- Progetti ed interventi per la riqualificazione degli insediamenti produttivi dismessi;
- Progetti ed interventi per la formazione di spazi per il tempo libero e lo sport.

CONSIDERATO che è opportuno dare adeguata pubblicità all'iniziativa, allo scopo di verificare le concrete possibilità di attivazione di investimenti privati nei temi individuati dall'Amministrazione attraverso un avviso pubblico predisposto nella forma dell'invito alla manifestazione d'interesse;

INVITA

I soggetti di seguito indicati **a manifestare il proprio interesse alla partecipazione alla formazione della variante generale al Regolamento Urbanistico in fase di redazione**, mediante la presentazione di proposte d'intervento riguardanti i settori di seguito indicati coerenti con le previsioni del Piano Strutturale approvato con Decreto R.T. 100 del 20/03/98 e con i criteri di seguito specificati:

1 - soggetti ammessi alla presentazione di manifestazione d'interesse

Possono presentare manifestazioni di interesse:

- Persone fisiche;
- Tecnici, società di professionisti;
- 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 ed Istituti bancari.

2 . Settori di intervento

Le proposte espresse in manifestazioni di interesse prevedono le seguenti tipologie di intervento, meglio e/o preferibilmente integrate e coordinante tra loro:

- Progetti ed interventi (pubblici, privati, pubblico.privati) per la casa
- Progetti ed interventi per la ricettività ed il turismo (con esclusione di R.T.A.);

- Progetti ed interventi per la riqualificazione degli insediamenti produttivi dismessi;
- Progetti ed interventi per la formazione di spazi per il tempo libero e lo sport.

3. Contenuti generali delle proposte

Sulla base delle tipologie di intervento sopra indicate le proposte dovranno avere ad oggetto:

- interventi di edilizia residenziale (pubblici, privati, convenzionati, agevolati) essenziali per l'integrazione fisica e sociale del territorio del comune di Montignoso, con integrazione di spazi e strutture di interesse pubblico;
- interventi di riqualificazione e miglioramento dell'offerta di ricettività turistica (alberghi, affittacamere, agriturismo, bad & breakfast, ecc.) con esclusione delle R.T.A.;
- interventi per la riqualificazione degli insediamenti produttivi dismessi, anche mediante il cambio di destinazione d'uso in altre funzioni con integrazione di spazi e strutture di interesse pubblico;
- interventi per la qualificazione e l'incremento degli spazi per il tempo libero e per lo sport, comprensivi delle strutture ricettive di supporto;

Il tutto dovrà avvenire attraverso la realizzazione di opere edilizie e progetti infrastrutturali, per i quali dovranno essere individuate idonee garanzie atte ad assicurarne la completa realizzazione in tempi contenuti. Le proposte dovranno prevedere in particolare:

- a) il potenziamento degli standards urbanistici e degli spazi pubblici e di uso pubblico, nonché delle infrastrutture, degli impianti e più in generale della qualità ambientale e sociale del territorio interessato;
- b) il miglioramento del tessuto urbanistico esistente e il rinnovamento dei caratteri edilizi, con l'incremento delle funzionalità del contesto urbano, anche mediante il proponimento, nei casi di nuova edificazione, di linguaggi architettonici contemporanei;
- c) il recupero e la valorizzazione degli elementi territoriali individuati come "Invarianti Strutturali" dal Piano Strutturale vigente, eventualmente interessati dalle aree oggetto di interventi;
- d) il risparmio nell'uso delle risorse naturali disponibili ed in particolare il contenimento delle risorse energetiche e idriche, nonché il ripristino, restauro e la valorizzazione delle risorse storico-culturali eventualmente interessate;
- e) l'utilizzo di tecnologie e materiali di bioedilizia e bioarchitettura, con particolare attenzione per l'applicazione delle Linee Guida della Regione Toscana;
- f) il miglioramento della vivibilità complessiva e dei processi di ricomposizione sociale dell'area oggetto di intervento anche attraverso attività e servizi alle persone, alle associazioni e alle categorie di cittadini svantaggiate.

4. Compatibilità e coerenza urbanistica

Le proposte d'intervento dovranno essere conformi a quanto disposto dal Piano Strutturale vigente inoltre dovranno essere:

- a) coerenti con l'impostazione, i criteri fondamentali, gli obiettivi e le conseguenti azioni del "Quadro previsionale strategico" definito nel documento preliminare (capitolo 5) allegato alla deliberazione di avvio del procedimento di formazione della variante generale al Regolamento Urbanistico di cui alla delibera del Consiglio Comunale n° 35 del 16.06.2008;
- b) compatibili con i vincoli di tutela dei beni culturali, paesistici e ambientali;
- c) coerenti con la disciplina dello Statuto dei Luoghi e delle Invarianti Strutturali indicati dal P.S. per ogni Sistema Territoriale (Tavola 11 del P.S.) perseguendo conseguentemente la valorizzazione e il recupero degli specifici elementi territoriali individuati;
- d) coerenti con la disciplina delle U.T.O.E. individuate dal P.S. (Tavole 11 e 12 del P.S.), perseguendo gli obiettivi e garantendo le prescrizioni ad esse associate secondo i diversi sottosistemi territoriali (ambientale, insediativo, servizi territoriali e urbani);
- e) conformi alle disposizioni regolamentari e normative vigenti con particolare attenzione per i regolamenti di attuazione della L.R. 01/2005, nonché conformi alle disposizioni del P.T.C. della Provincia di Massa-Carrara e al P.I.T. della Regione Toscana.

5. Modalità di presentazione della manifestazione d'interesse

L'interesse da parte dei soggetti privati 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:

- a) Generalità e caratteristiche del soggetto proponente;
- b) Inquadramento territoriale e descrizione del contesto insediativo, produttivo, infrastrutturale e ambientale di riferimento;
- c) Descrizione dell'area, dei luoghi e dei fabbricati e individuazione delle risorse essenziali interessate;
- d) Descrizione della proposta progettuale con indicazione dei contenuti urbanistici, edilizi, funzionali, produttivi e tecnologici, con particolare attenzione per i requisiti di sostenibilità insediativa e ambientale delle azioni previste;
- e) Verifica di coerenza con i contenuti, le finalità e le prescrizioni del Piano Strutturale approvato;
- f) Benefici pubblici della proposta progettuale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria da cedere al comune, eventuale ulteriori proposte di perequazione urbanistica);
- g) Tempi di realizzazione previsti e modalità di attuazione;
- h) Valutazione integrata preliminare (iniziale) della proposta di intervento ai sensi della L.R. 01/2005 e del relativo regolamento di attuazione; comprensiva della verifica di fattibilità economico-finanziaria dell'intervento.

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

1. localizzazione della proposta progettuale in scala 1:10.000 con lo stralcio della cartografia del Piano Strutturale approvato;
2. Individuazione delle aree interessate su stralcio di mappa catastale in scala 1:2.000 e della C.T.R. 1:2.000, con indicazione dei principali parametri urbanistici, delle superfici fondiarie, degli spazi, delle aree e delle infrastrutture da cedere al comune;
3. Planivolumetrico di riferimento e di inserimento ambientale e paesaggistico, in scala 1:1.000;

Le proposte di partecipazione, unitamente agli altri documenti richiesti nel presente avviso dovranno essere inserite in un plico chiuso, controfirmato sui lembi di chiusura, riportante la seguente indicazione opportunamente compilata:

- Manifestazione d'interesse per il Regolamento Urbanistico
- Proponente _____
- Titolo della proposta _____

Tale plico dovrà pervenire al protocollo della Sede Comunale, in Via Fondaccio 11/A – 54038 Montignoso (MS), a mezzo raccomandata, agenzia di recapito o consegnata a mano, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 30 ottobre 2008.

6. Valutazioni delle manifestazioni d'interesse

Ai sensi del secondo comma dell'art. 13 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 9 febbraio 2007, n. 3/R, l'istruttoria e i conseguenti criteri di valutazione delle manifestazioni di interesse presentate atterranno 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 sottosistemi territoriali;
- b) al perseguimento di obiettivi ed azioni definiti nel "Quadro previsionale strategico (capitolo 5)" del Documento preliminare di avvio del procedimento della variante generale al R.U.;
- c) 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 e ambientale delle azioni previste;
- d) 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 di interesse generale da cedere gratuitamente al comune;
- e) alla risoluzione di problematiche di criticità e/o degrado già evidenziate dal Piano Strutturale;
- f) ai tempi di realizzazione previsti, nonché alle modalità di attuazione con particolare riferimento per le azioni e misure di monitoraggio che si intendono effettuare nell'intero processo;

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

Nella valutazione delle manifestazioni di interesse saranno considerati ulteriori elementi di merito le proposte che garantiscono il perseguimento e la realizzazione di:

- a) esperienze di "housing sociale" (edilizia sociale) cioè che risponda in modo efficace ai problemi abitativi e sociali dei soggetti deboli e della cosiddetta "fascia grigia; (case per chi non può permettersi affitti e prezzi correnti nel libero mercato, persone in difficoltà, giovani coppie, famiglie numerose).
- b) attività e forme di sviluppo produttivo mediante l'integrazione sociale, con particolare attenzione per quelle di tipo turistico e di valorizzazione delle risorse territoriali;
- c) nuove modalità di occupazione e formazione professionale, con particolare attenzione per l'inserimento al lavoro delle donne e dei soggetti socialmente deboli;
- d) strutture, servizi ed infrastrutture volte a garantire maggiore sicurezza urbana.

Nella valutazione delle manifestazioni di interesse ulteriore requisito di merito verrà inoltre dato a quelle proposte che presentano soluzioni progettuali volte a risolvere in maniera concreta, operativa e risolutiva, l'efficace attuazione di previsioni di "trasformazione urbanistica ed edilizia" (comparti, piani attuativi, lotti di completamento, ecc.) già presenti nel vigente Regolamento Urbanistico, con particolare attenzione per quelle che prevedono una diminuzione del carico urbanistico, rispetto a quello attualmente vigente, a favore della realizzazione di finalità e spazi pubblici.

7. Informazioni

Il presente avviso promulgato ai sensi dell'art. 13 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 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) **ha esclusivamente valore consultivo, e non vincola in alcun modo la definizione dei contenuti della variante generale al Regolamento Urbanistico da parte del Comune.**

8. Domande già presentate

Le manifestazioni di interesse già presentate al Comune di Montignoso nell'ambito del processo partecipativo di formazione della variante generale al R.U., potranno essere integrate con la documentazione di cui al punto 5 su richiesta del Comune o degli interessati al fine della valutazione di cui al punto 6.

Per ogni chiarimento in merito al presente avviso, gli interessati potranno rivolgersi al Servizio Urbanistica del Comune di Montignoso, nei giorni di Martedì, Giovedì e Sabato dalle ore 09,00 alle ore 12,00.

Per informazioni:

Telefono: 0585/8271213 – 0585/8271215

Fax: 0585/348197

Email: urbanistica@comune.montignoso.ms.it

La documentazione è consultabile sul sito del Comune di Montignoso all'indirizzo:
www.comune.montignoso.ms.it

**Il Funzionario
Arch. Stefano Francesconi**