

**COMUNE DI MONTE ARGENTARIO**  
Medaglia d'Oro al Valor Civile  
**Provincia di Grosseto**  
**Piazzale dei Rioni, 8 – 58019 Porto S. Stefano**  
**Tel. 0564-811911 – Fax 0564-812044**  
**C.F. 00124360538**

[argentario@pec.comune.monteargentario.gr.it](mailto:argentario@pec.comune.monteargentario.gr.it)

**UNITA' DI STAFF - URBANISTICA**

## **PROCESSO PARTECIPATIVO**

# **AVVISO PUBBLICO**

**Invito alla presentazione di manifestazioni d'interesse  
per la formazione della  
VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE  
ANTICIPATORIA  
delle previsioni del nuovo PIANO OPERATIVO  
per REALIZZAZIONE AREE A PARCHEGGIO E AREE  
DI SOSTA E PIU' IN GENERALE PROGETTAZIONE  
DEL SISTEMA DELLA CIRCOLAZIONE STRADALE**

**DATO ATTO che:**

- con deliberazione C.C. n.117 del 31/10/1997 veniva dato avvio al procedimento per l'accordo di pianificazione ai sensi dell'art.36 della L.R.T. n.5/95 come modificata dalla Legge Regionale n.57/97 al fine della formazione del Piano strutturale;
- con deliberazione C.C. n.44 dell'8/4/2000 veniva adottato il Piano strutturale poi pubblicato sul BURT n.34 del 23/08/2000 e depositato in pubblicazione dal 23/08/2000;
- il Piano strutturale venne approvato definitivamente con deliberazione Consiliare n.63 del 25/07/2002;

- il Regolamento Urbanistico venne adottato con delibera C.C. n.61 del 16/09/2010 e poi successivamente approvato con deliberazione C.C. n. 12 del 23/02/2012;
- detto strumento è stato oggetto di Conferenza paritetica e il Consiglio Comunale ha preso atto delle risultanze della Conferenza con deliberazione C.C. n. 13 del 7/03/2013 apportando allo strumento urbanistico le modifiche del caso;
- le previsioni del Regolamento Urbanistico sono state approvate definitivamente nel 2013, anche se si debba ritenere che dette previsioni risalgano a un arco temporale più datato, come si evince dalle vicende urbanistiche relative a Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico di cui agli atti sopra richiamati, ove si rileva che il procedimento di formazione di detti strumenti urbanistici è iniziato all'inizio degli anni Novanta del secolo scorso e si è concluso nell'anno 2013;

**PRESO ATTO** che, posteriormente all'approvazione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico è stata emanata la LRT 65/2014 che reca nuove *Norme per il governo del territorio* 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 di Monte Argentario è vincolato ai sensi del testé richiamato articolo, in virtù del D.M. 21/02/1958 - G.U. 54 del 1958, che impone detta tutela per il notevole interesse pubblico, in quanto detto territorio, nel suo complesso, *costituisce un caratteristico quadro naturale di non comune bellezza, ricco di punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere la visuale panoramica di un tratto della costa maremmana;*

**RILEVATO** altresì che gli strumenti urbanistici del Comune di Monte Argentario devono obbligatoriamente applicare le prescrizioni del PIT/PPR contenute nella Scheda n. 10 del Piano medesimo, riferita a "Monte Argentario e Tomboli di Orbetello e Capalbio", per quanto attiene le aree tutelate per legge di cui all'art. 142, comma 1 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 di Monte Argentario per quanto contenuto nella Scheda dell'ambito n. 20-*Bassa Maremma a ripiani tufacei* del Piano medesimo;

**PRESO ATTO** che, secondo quanto disposto dalla LRT 65/2014 al terzo comma dell'art. 228, decorsi tre anni dall'approvazione della legge medesima e fino a quando il Comune non adotti il nuovo Piano Strutturale oppure non adotti il Piano Operativo, non sono consentiti gli interventi 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 nuovo Piano Operativo e comunque per un periodo non superiore a tre anni dall'entrata in vigore della LRT 65/2014, sono consentite le varianti di cui all'articolo 222, comma 1 della legge medesima, nonché le varianti semplificate al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico di cui agli articoli 29, 30, 31, comma 3 e 35 della legge medesima;

**CONSIDERATO** che, fermo quanto sopra rilevato, sia il Piano Strutturale che il Regolamento Urbanistico necessitano di adeguamenti per recepire i contenuti del PIT/PPR e quelli della LRT 65/2014 e che nei tre anni successivi all'entrata in vigore della LRT 65/2014, (ossia fino a novembre 2017), è ammissibile, anche parallelamente al procedimento di formazione di variante generale al Regolamento Urbanistico o nuovo Piano Operativo e della Variante contestuale al Piano Strutturale, procedere alla formazione di varianti semplificate o di anticipazione purché nel rispetto di quanto stabilito negli articoli 222, 224, 29, 30, 31, 35 comma 3 della LRT 65 medesima;

**PRESO ATTO** che, a distanza di tre anni dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, non sono state avviate procedure per l'attuazione degli interventi di trasformazione che vi sono previsti e che, in ragione della LR 1/2005 vigente al momento della richiamata approvazione e della LRT 65/2014 oggi vigente, le previsioni di trasformazione sono soggette a decadenza se nel quinquennio successivo all'approvazione dello strumento urbanistico generale non sono approvati e convenzionati i piani attuativi o approvati i progetti di opera pubblica;

**VISTA** la delibera della Giunta Comunale n. 184 del 09/12/2014 "ATTO DI INDIRIZZO PER ADEGUAMENTI DEL P.S. E R.U. ALLA L.R.T. N.65/2014 E AL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE DELLA REGIONE TOSCANA ADOTTATO CON DELIBERA C.R. N.58 DEL 02/7/2014 - DETERMINAZIONI";

**CONSIDERATO** quanto in detta deliberazione espresso circa l'onere inapplicato e inapplicabile delle modalità perequative contenute nel vigente Regolamento Urbanistico;

**DATO ATTO** che il Comune, successivamente, e precisamente nel gennaio 2015, ha pubblicato un avviso di selezione per l'affidamento di incarico professionale avente per oggetto "Prestazione di servizi per la redazione di varianti al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico con contestuale adeguamento ai disposti della legge regionale toscana n. 65/2014 e ai disposti della delibera C.R.T. n. 58/2014";

**DATO ATTO** che in data 15/4/2016 è stato pubblicato avviso per manifestazione d'interesse per contributi per la formazione del nuovo Piano Operativo con termine di scadenza per il giorno 16/7/2016;

**DATO ATTO** che a seguito di dette attività, l'Amministrazione Comunale di Monte Argentario ha deciso, e ciò anche al fine di dare risposte all'economia locale, di procedere all'attivazione di una serie di procedimenti di **varianti anticipatorie** rispetto ai contenuti del P.O. meglio descritte nella deliberazione G.M. n.120 del 27/0/2017;

**CONSIDERATO** che **fra le varianti anticipatorie** quest'Amministrazione **ha ritenuto individuarne una dedicata al sistema della sosta e parcheggio nonché della viabilità** anche con possibilità di interessare aree non censite all'interno dei centri abitati ma sicuramente dedicate al servizio delle spiagge e dei lidi siti nel territorio comunale, nonché dei centri abitati;

**CONSIDERATO** che per dette previsioni verranno inserite anche possibili perequazioni in virtù dei benefici accordati,

# INVITA

a manifestare il proprio interesse alla partecipazione alla formazione della **VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE ANTICIPATORIA** delle previsioni del nuovo **PIANO OPERATIVO PER REALIZZAZIONE AREE A PARCHEGGIO E AREE DI SOSTA E PIU' IN GENERALE PROGETTAZIONE DEL SISTEMA DELLA CIRCOLAZIONE STRADALE** 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

## **2 - Settori di intervento**

Le proposte possono riguardare progetti che coinvolgono **vari e 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'utilizzo delle risorse naturali connesso all'offerta turistica
- 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

## **3 - Contenuti e requisiti di qualità generali delle proposte**

**Motivando adeguatamente** la possibilità di soddisfare quanto richiesto dal presente Avviso, nelle proposte dovranno essere previsti:

- la valorizzazione, il potenziamento e la qualificazione del sistema della mobilità, circolazione, accessibilità, parcheggio e sosta
- 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
  - 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
  - strutture, servizi ed infrastrutture volti a garantire maggiore sicurezza e accessibilità urbana

#### **4 - Modalità di presentazione della manifestazione d'interesse**

L'interesse deve essere manifestato mediante la presentazione di una **relazione accompagnata da una lettera di trasmissione**, in cui sia indicato il titolo e l'oggetto della proposta, sottoscritta dal Soggetto Proponente, che illustri la proposta d'intervento nei seguenti aspetti:

- generalità e caratteristiche del Soggetto Proponente. A tal proposito si puntualizza che il Soggetto Proponente può coincidere con la Proprietà o può essere altro soggetto interessato purché sia comprovato l'assenso della Proprietà
- inquadramento territoriale e descrizione del contesto insediativo, paesaggistico, infrastrutturale e ambientale di riferimento
- descrizione della proposta progettuale con indicazione dei contenuti urbanistici, funzionali, tecnologici, con particolare attenzione ai requisiti di sostenibilità 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 PTC della Provincia di Grosseto

In particolare **la relazione dovrà essere corredata dalla seguente documentazione grafica e cartografica:**

- localizzazione della proposta con stralcio della cartografia del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico
- individuazione delle aree interessate su stralcio di mappa catastale in scala 1:2.000 e della C.T.R. 1:2.000
- adeguata documentazione fotografica dell'area interessata
- schemi grafici illustrativi dell'intervento
- planivolumetrico di inserimento ambientale/paesaggistico almeno in scala 1:1000
- descrizione gestionale dell'intervento con particolare riferimento al ruolo che intende assumere il Soggetto Proponente

- descrizione tecnica dell'intervento con riferimento ad eventuali parti che si vorrebbero eventualmente cedere al Comune con destinazione a parcheggio pubblico ed alla tecnologia e sostenibilità ambientale che si intendono adottare
- natura e dimensione delle risorse finanziarie necessarie e piano economico finanziario che giustifichi la fattibilità della proposta
- eventuali altri dati che caratterizzano l'intervento
- copia del titolo di Proprietà dell'area

L'istanza e tutti gli altri documenti devono essere sottoscritti ed accompagnati da documento di identità del/i Soggetto/i Proponente/i conforme all'originale ed in corso di validità. . In caso sia necessario l'assenso della Proprietà, anche questo dovrà essere corredato da copia di documento di identità conforme all'originale ed in corso di validità.

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 indirizzato all'Ufficio Urbanistica** riportante:

- Ufficio Urbanistica: Manifestazione di interesse alla partecipazione per la Variante al Regolamento Urbanistico anticipatoria delle previsioni del nuovo Piano Operativo per realizzazione aree a parcheggio e aree di sosta e più in generale progettazione del sistema della circolazione stradale
- Nome Soggetto Proponente
- Titolo e oggetto della proposta

Il plico dovrà pervenire in busta chiusa al protocollo della **Sede Comunale del Comune di Monte Argentario, in piazza dei Rioni n. 8 - 58019 Porto S.Stefano (GR)** a mezzo raccomandata, agenzia di recapito o consegnata a mano, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 19 Dicembre 2017**

Non saranno ammessi plichi contenenti proposte pervenuti oltre termine, a nulla valendo la data di spedizione all' Ufficio Postale. Si declina ogni responsabilità relativa a disguidi di spedizione o di trasporto, di qualunque natura, o a causa di forza maggiore che impediscano il recapito o la consegna della documentazione entro il termine sopra indicato.

Si precisa altresì che l'URP, a cui consegnare il plico, è aperto dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.30 ed anche il martedì e il giovedì dalle ore 15.00 alle ore 17.00

#### **Informazioni**

Per ogni chiarimento in merito al presente Avviso, gli Interessati potranno contattare il Funzionario dell' **Ufficio Urbanistica** del Comune di Monte Argentario, **Arch. Elena Micci** :

- Telefono: 0564 811920
- E- mail : elena.micci@comune.monteargentario.gr.it

La documentazione è consultabile sul sito del Comune di Monte Argentario al seguente indirizzo:  
<http://www.comunemonteargentario.gov.it/piani-e-progetti/varianti-collegate.html>

## **PRECISAZIONE**

Il presente avviso ha **esclusivamente valore consultivo** e non vincola in alcun modo la definizione dei contenuti della Variante oggetto della presente 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.**

Il Funzionario  
Uff. Urbanistica  
ARCH. ELENA MICCI  
*(f.ta)*