



Comune di Bagnone

REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE GENERALE



GRUPPO DI LAVORO

Incaricato
Soc.Terre.it s.r.l.
(spin-off dell'Università di Camerino)
Fabrizio Cinquini
(coordinamento scientifico)
Michela Biagi
Paolo Perna
Beatrice Marinelli
Valeria Dini

Ufficio di Piano
Roberto Corbani
(responsabile)
Paolo Bestazzoni
Maurizio Veroni

Consulenze specialistiche
Vanessa Greco
(Indagini geologiche)
Marcella Chiavaccini
(S.I.T. e G.I.S.)

Responsabile del procedimento
Marco Leoncini

Garante della Comunicazione
Monica Armanetti

Sindaco
Gianfranco Lazzeroni

Assessore Urbanistica
Carletto Marconi

Luglio 2013

Quadro Conoscitivo

**RAPPORTO DEL GARANTE DELLA
COMUNICAZIONE**

QC.8B

Premessa

Con deliberazione della Giunta comunale n. 6 del 28 gennaio 2009, il comune di Bagnone ha attribuito all'istruttore amministrativo dott.ssa Monica Armanetti il ruolo di Garante della Comunicazione, ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale Toscana 3.1.2005 n. 1

Le funzioni sono state disciplinate con apposito regolamento, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n.4 del 20 febbraio 2006.

Il Garante della Comunicazione, come prescritto dall'articolo 20, comma 2, della L.R. 01/2005., assicura la conoscenza effettiva e tempestiva delle scelte e dei supporti conoscitivi relativi alle fasi procedurali di formazione e adozione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio e promuove, nelle forme e con modalità idonee, l'informazione ai cittadini, singoli o associati, in merito al procedimento in corso.

L'attività informativa e la partecipazione, nel corso di tutto il procedimento, si svolge su molteplici livelli:

- incontri e rapporti istituzionali;
- raccolta di contributi presentati da cittadini, enti, associazioni;
- pubblicazione di documenti sul sito web del Comune.

Attività conoscitive ai fini della Variante Generale al regolamento Urbanistico

In relazione al procedimento posto in essere per la definizione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico e nell'ambito della procedura di *valutazione ambientale strategica* (V.A.S.) di cui all'art. 11 della L.R. 01/2005, come meglio normata dalla L.R. 10/2010, l'Amministrazione ha attivato forme di partecipazione e comunicazione, finalizzate al coinvolgimento attivo della popolazione.

Ai fini dell'elaborazione del quadro conoscitivo della Variante Generale sono state realizzate le seguenti attività:

- a) Pubblicazione dal 30 marzo 2013 al 31 maggio 2013 di avviso pubblico per la presentazione di manifestazioni di interesse (ex art. 13 DPGR 9 febbraio 2007, n. 3/R), allegato al presente rapporto.
- b) 14 maggio 2013 - Incontro con operatori economici e liberi professionisti del settore attivi sul territorio - Sala riunioni ufficio tecnico presso Palazzo Comunale, piazza Marconi n.7.
- c) 23 maggio 2013 - Incontro pubblico con la popolazione - Sala consiliare presso Palazzo del Consiglio, piazza Roma.

A seguito del suddetto Avviso pubblico (affisso nella bacheca comunale e pubblicato sul sito istituzionale del Comune) sono state raccolte tutte le manifestazioni pervenute dai cittadini, nonché i contributi pervenuti dagli enti interpellati nella fase preliminare di V.A.S. (il documento preliminare di V.A.S. era stato inviato ai Soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territoriali interessati, come previsto dagli artt. 18-19-20 della L.R. 10/2010). Ad ogni manifestazione d'interesse è stata data una risposta / parere motivati, inserendo il tutto in una tabella, di cui all'elaborato QC.8.A –*Regesto e sintesi delle manifestazioni di interesse per avviso pubblico*.

Durante gli incontri, tenuti direttamente dal Sindaco e dal Vicesindaco Assessore all'Urbanistica, con la presenza dei tecnici incaricati della redazione della Variante al R.U. e del

Garante della Comunicazione, sono state illustrate le modalità e i tempi di svolgimento delle azioni previste nel corso del procedimento *in itinere*.

Ai soggetti intervenuti è stata garantita l'opportunità di esprimere pareri, opinioni e suggerimenti, con valore conoscitivo, per la definizione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico, fornendo indicazioni concrete sulla modalità e sui contenuti per la presentazione di eventuali manifestazioni.

Seguono allegati

1. Avviso pubblico per la presentazione di manifestazioni di interesse.
2. Incontro del 14/05/2013: invito e locandina.
3. Incontro del 23/05/2013: locandina.



Comune di Bagnone

Provincia di Massa-Carrara

REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE GENERALE

PROCESSO PARTECIPATIVO

CASA

RICETTIVITÀ E TURISMO

RIQUALIFICAZIONE INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DISMESSI

FORMAZIONE DI SPAZI PER IL TEMPO LIBERO E LO SPORT



AVVISO PUBBLICO

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

per la presentazione di manifestazioni di interesse

Marzo 2013

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

e

IL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

PREMESSO che il **PIANO REGOLATORE** del Comune di Bagnone è costituito da :

- **PIANO STRUTTURALE**¹ (P.S.), lo *strumento della pianificazione territoriale* con il quale il Comune intende promuovere lo sviluppo sostenibile delle attività pubbliche e private che incidono sul proprio territorio;
- **REGOLAMENTO URBANISTICO**² (R.U.), l'*atto di governo del territorio* che esplicita e attua la disciplina del Piano Strutturale comunale attraverso l'individuazione di previsioni e relative disposizioni per il controllo e il regime dei suoli. Il R.U. 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;
 - b) la disciplina delle trasformazioni e degli assetti insediativi, edilizi e infrastrutturali del territorio.

VISTO che il Comune ha avviato il procedimento per la formazione della Variante Generale al R.U. vigente con D.G.C. n° 4 del 23.01.2013 e D.C.C. n° 4 del 30.01.2013, ai fini di conformarlo al P.S.

VISTO che il Comune di Bagnone, ai sensi dell'articolo 13 del Regolamento n° 3/R³ di attuazione della Legge Regionale Toscana n° 1/2005 (L.R. 01/05) intende emanare un avviso pubblico per la formazione del nuovo R.U. in forma partecipata, al fine di incentivare un dialogo attivo e tangibile tra il Comune e i cittadini, sia in forma singola che associata, mediante la presentazione di manifestazioni di interesse contenenti proposte o progetti finalizzati all'attuazione degli obiettivi e degli indirizzi strategici definiti dal P.S.

PREMESSO che l'avviso ha un carattere conoscitivo e le proposte presentate non vincolano in alcun modo l'Amministrazione nella definizione dei contenuti del nuovo RU, né limitano l'autonomia decisionale del Consiglio Comunale, come sancito dal regolamento di attuazione della L.R. 01/05.

RITENUTO opportuno dare adeguata pubblicità all'iniziativa, allo scopo di verificare le concrete possibilità di attivazione di investimenti privati nei temi individuati dall'Amministrazione.

INVITANO

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 di intervento riguardanti i settori di seguito indicati, coerenti con le previsioni del Piano Strutturale e con i criteri di seguito specificati:

1. SOGGETTI ammessi alla presentazione di manifestazione di interesse

¹ Il **P.S. di Bagnone** è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale (D.C.C.) n° 26 del 07-07-2012, pubblicata sul BURT (Bollettino Ufficiale Regione Toscana) n° 40 del 03.10.2012.

² Il **R.U. di Bagnone** è stato approvato con D.C.C. n° 69 del 20.12.2003, pubblicata sul BURT n° 18 del 05.05.04; la Variante Parziale è stata approvata con D.C.C. n° 39 del 21.11.09, pubblicata sul BURT n° 1 del 07.01.10.

³ *Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il Governo del Territorio)* di cui al D.P.G.R 3/R del 09.02.2007.

Possano 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, espresse in manifestazioni di interesse, potranno prevedere le seguenti tipologie di intervento, meglio e/o preferibilmente integrate e coordinate tra loro e avere per oggetto:

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

3. CONTENUTI - COMPATIBILITÀ - COERENZA URBANISTICA delle proposte

Al fine di assicurare la programmazione degli interventi nell'arco temporale del prossimo quinquennio (2013-2018), le proposte dovranno contenere **informazioni sufficienti per valutare le effettive condizioni di fattibilità tecnico-economica** e la **propensione a intervenire** dei soggetti aventi titolo.

LE PROPOSTE dovranno essere coerenti con il dimensionamento del carico insediativo, l'impostazione e i criteri fondamentali del **P.S.** e del **Documento Preliminare di Indirizzo e Orientamento del R.U.**, concorrendo alla realizzazione degli obiettivi specifici e in particolare **DOVRANNO PREVEDERE:**

- a) modalità, tempi di **cantierabilità** e realizzazione previsti (rapidità di esecuzione), soggetti e categorie sociali coinvolti, interventi previsti per l'allacciamento alle reti dei servizi esistenti (gas, elettricità, telefonia, adduzione acqua e smaltimento reflui...);
- b) la verifica di **compatibilità con i vincoli** sovraordinati, in particolare quelli di tutela dei beni culturali, paesistici e ambientali, nonché quelli relativi alla pericolosità idro-geomorfologica;
- c) l'utilizzo di tecnologie e materiali di **bioedilizia e bioarchitettura**, con particolare attenzione per l'applicazione delle Linee Guida della Regione Toscana;
- d) il **miglioramento del tessuto urbanistico e della qualità architettonica 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 ed eco-efficienti;

- e) gli eventuali **benefici pubblici**, quali 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;
- f) il recupero e la valorizzazione degli elementi territoriali individuati come “**Invarianti Strutturali**” dal Piano Strutturale vigente, eventualmente interessati dalle aree oggetto di interventi;
- g) il **risparmio nell'uso delle risorse naturali** disponibili e in particolare il contenimento delle risorse energetiche e idriche, nonché il ripristino, restauro e la valorizzazione delle risorse storico-culturali eventualmente interessate;
- h) 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. **VALUTAZIONE delle manifestazioni di 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 P.S. e del Documento Preliminare di avvio del procedimento della Variante Generale al R.U.;
- b) alla **fattibilità tecnico ed economico** e alla **qualità urbanistica** degli interventi proposti, con particolare attenzione per i requisiti di sostenibilità insediativa e ambientale delle azioni previste (riduzione delle emissioni dei gas climalteranti, recupero acque piovane...);
- 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 di interesse generale da cedere gratuitamente al comune;
- d) alla **risoluzione di problematiche di criticità e/o degrado** già evidenziate dal Piano Strutturale;
- e) 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;
- f) agli **eventuali 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**⁴ che rispondano in modo efficace ai problemi abitativi e sociali dei soggetti deboli e della cosiddetta “fascia grigia”;
- 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.

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

⁴ Alloggi e servizi con forte connotazione sociale, per coloro che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato (per ragioni economiche o per assenza di un'offerta adeguata) cercando di rafforzare la loro condizione.

attenzione per quelle che prevedono una diminuzione del carico urbanistico, rispetto a quello attualmente vigente, a favore della realizzazione di finalità e spazi pubblici.

IN OGNI CASO:

- l'Amministrazione comunale si riserva la possibilità di ricorrere a ulteriori modalità di consultazione dei portatori di interessi diffusi (associazioni, comitati, gruppi e simili), al fine di definire e specificare i contenuti del Nuovo R.U., con particolare riferimento alla tutela dei beni culturali e paesaggistici, alla valorizzazione degli spazi pubblici, alla riduzione dell'inquinamento e alla gestione delle risorse ambientali;

- resta ferma la possibilità, da parte di chiunque, di inoltrare istanze relative ad aspetti normativi, modifiche cartografiche e altri contenuti non riguardanti specificamente i contenuti dell'avviso pubblico.

5. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE della manifestazione d'interesse

L'interesse da parte dei soggetti sopra indicati 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, individuazione delle opere di urbanizzazione presenti (strade, reti dei servizi elettrici, idrici, fognari, telefonici,...) e 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 ed eventualmente degli strumenti di pianificazione sovraordinati.
- f) Tempi di realizzazione previsti e modalità di attuazione, compresa una valutazione rispetto ai vincoli sovraordinati e verifica di fattibilità economico-finanziaria dell'intervento.
- g) Benefici pubblici della proposta progettuale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria da cedere al comune, eventuale ulteriori proposte di perequazione urbanistica).

La **RELAZIONE** dovrà essere corredata da adeguata **documentazione grafica, cartografica e fotografica**, in particolare:

1. Stralcio della cartografia del Piano Strutturale approvato (scaricabile dal sito internet del Comune di Bagnone dalla sezione *Piano Strutturale*) in scala 1:10.000 con la localizzazione della proposta progettuale.
2. Stralcio di mappa catastale in scala 1:2.000 e della C.T.R. 1:2.000 con l'individuazione delle aree interessate e indicazione dei principali parametri urbanistici, delle superfici fondiarie, degli spazi, delle aree e delle infrastrutture esistenti e/o di progetto
3. Esauriente documentazione fotografica dell'area e/o dell'immobile oggetto della proposta, nonché del contesto circostante, avendo cura di indicare su cartografia i punti di ripresa fotografica;
4. Eventuale planivolumetrico di riferimento e di inserimento ambientale e paesaggistico, in scala 1:1.000.

Le manifestazioni di interesse, contenente i dati anagrafici del Proponente e il Titolo della proposta unitamente agli altri documenti richiesti nel presente avviso, dovranno essere inserite in un plico chiuso riportante la dicitura

“Manifestazione d’interesse per il NUOVO REGOLAMENTO URBANISTICO” e dovrà pervenire al protocollo della Sede Comunale, consegnato a mano o a mezzo postale, **entro il giorno MARTEDÌ 30 APRILE 2013** al seguente indirizzo: Comune di Bagnone, Piazza Marconi, 7 - 54021 Bagnone (Massa-Carrara).

6. INFORMAZIONI

Per ogni chiarimento in merito al presente avviso, gli interessati potranno rivolgersi all’Area Tecnica-**Servizio Urbanistica - Edilizia Privata** del Comune di Bagnone, 1° Piano, Tel. 0187/427835 (lun-sab. ore 8-13) - Fax: 0187/429210.

ufficiotecnico@comune.bagnone.ms.it pianificazione@comune.bagnone.ms.it

posta certificata del Comune: comune.bagnone@postacert.toscana.it

La documentazione è consultabile sul sito del Comune di Bagnone all’indirizzo: www.comune.bagnone.ms.it

Ai sensi dell’art.13 del D. Lgs. 196/2003, si informa che i dati forniti saranno oggetto di trattamento da parte del Comune, nell’ambito delle norme vigenti, esclusivamente per le finalità connesse alla formazione del RU.

Bagnone,

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Marco Leoncini

Il Garante della Comunicazione

Dott.^{ssa} Monica Armanetti



COMUNE DI BAGNONE

PROVINCIA DI MASSA CARRARA

AREA TECNICA

Fax _ 0187 / 429210 0187 / 427835

**c.a. Strutture ricettive
Esercizi commerciali
Aziende
Liberi Professionisti
LORO SEDI**

OGGETTO: "VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE" DEL COMUNE DI BAGNONE. INVITO ALL'INCONTRO PARTECIPATO.

Con la presente si comunica che è in corso la Variante Generale al Regolamento Urbanistico del Comune di Bagnone, ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 01/05.

In relazione a tale procedimento e nell'ambito della procedura di informazione prevista dall'art. 12 del Regolamento Regionale 4/R del 09.02.07, l'Amministrazione intende attivare idonee forme di partecipazione e comunicazione attraverso un processo partecipativo che permetta di coinvolgere la popolazione e le varie associazioni sui temi del Piano Strutturale.

Non si tratta di chiedere un parere formale, ma di coinvolgere i vari soggetti, garantendone l'opportunità di esprimere un parere prima dell'adozione del piano e con lo scopo di condividere opinioni, dati e condizioni, oltre che raccogliere suggerimenti.

LA S.V. È PERTANTO INVITATA A PARTECIPARE all'incontro che si terrà **martedì 14 maggio 2013 alle ore 14:30 nel Palazzo Comunale in Piazza Marconi, presso la sala riunioni dell'Ufficio Tecnico (1° piano).**

All'incontro prenderanno parte i tecnici incaricati alla redazione della Variante al Regolamento Urbanistico.

Vista la particolare rilevanza dell'incontro si confida nella Vs partecipazione.

Cordiali e distinti saluti

Bagnone, 11.05.2013

L'Assessore all'urbanistica e Vicesindaco

Carletto Marconi



Comune di Bagnone

Provincia di Massa-Carrara

REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE GENERALE

PROCESSO PARTECIPATIVO

Martedì 14 maggio 2013 - ore 14:30

**L' AMMINISTRAZIONE E IL GRUPPO DI LAVORO
INCONTRANO**

**GLI OPERATORI ECONOMICI DEL TERRITORIO
COMUNALE DI BAGNONE**



**Saranno illustrati gli indirizzi della Variante e
saranno prese in esame le proposte degli operatori**



Comune di Bagnone

Provincia di Massa-Carrara

REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE GENERALE

PROCESSO PARTECIPATIVO

Giovedì 23 maggio 2013 - ore 17:30

INCONTRO PUBBLICO

**CON L'AMMINISTRAZIONE E IL GRUPPO
DI LAVORO**



LA CITTADINANZA E' INVITATA A PARTECIPARE
*Saranno illustrati gli indirizzi della Variante e saranno
prese in esame le proposte dei CITTADINI*