



## **LINEE GUIDA**

### **in merito all'INVITO PUBBLICO per la redazione del primo Regolamento Urbanistico**

#### **Disposizioni generali**

Il Piano Strutturale persegue la realizzazione di uno sviluppo sostenibile e tutela gli elementi territoriali che, con le loro relazioni, costituiscono la base per la definizione ed il riconoscimento delle identità territoriali.

Il comune di Grosseto ha approvato il P.S. nell'aprile 2006 ed attualmente ha avviato la procedura per la redazione del primo regolamento urbanistico.

#### **Il Piano Strutturale**

Il Ps definisce le strategie e gli obiettivi della pianificazione comunale attraverso l'individuazione dei sistemi territoriali (Unità di Paesaggio, sub Unità di Paesaggio) e delle Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.), definisce lo Statuto dei Luoghi individuando le Invarianti strutturali del territorio indicando le modalità di tutela, indica gli elementi per la valutazione integrata indotti dalle trasformazioni previste, stabilisce infine le direttive e prescrizioni, quantitative e funzionali, da osservare con il Regolamento Urbanistico.

#### **Il territorio**

Il P.S. detta disposizioni per la tutela ed il mantenimento delle risorse naturali al fine della salvaguardia dell'integrità fisica del territorio.

Il R.U., nel dettare la disciplina dettagliata e puntuale di rispettiva competenza, può definire e prescrivere le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni di immobili con le limitazioni ed alle condizioni indicate dal P.S.

Il territorio del Comune di Grosseto è stato suddiviso ed articolato in macrocategorie, indicando le condizioni d'uso delle risorse territoriali (aria, acqua, suolo, ecosistemi naturali), dei sistemi dei servizi (rifiuti, energia, elettrodotti, mobilità e della produzione) e delle invarianti strutturali.

#### **Il territorio aperto**

E' ritenuto di valore storico ambientale e per tale motivo tutelato e valorizzato; al contempo se ne mantiene e consolida l'uso agricolo. Il

P.S. individua il territorio aperto come una rete di attrezzature leggere e di servizi diffusi, supporto di attività produttive, turistiche, ricreative, culturali e di valorizzazione ambientale.

### **Il sistema insediativo**

Il P.S. regola lo sviluppo insediativo privilegiando le azioni di recupero all'interno del costruito, stabilisce che gli interventi di nuova edificazione avvengano mediante azioni di ricucitura dell'aggregato urbano, nel rispetto della maglia viaria, degli elementi più qualificanti del tessuto circostante, degli assetti vegetazionali, geomorfologici e dei valori visuali. E' previsto inoltre l'aumento degli spazi pubblici, il potenziamento delle infrastrutture e delle strutture legate alla mobilità e ai trasporti.

### **Norme generali**

Il R. U. dovrà contenere la norma tecnica di attuazione per gli interventi privati e per le opere pubbliche su apposita cartografia.

Possono essere presentate proposte da inserire nel primo Regolamento Urbanistico che riguardano interventi:

- Su edifici esistenti
- Di completamento urbano
- Su aree di trasformazione indicate dal P.S.
- Sul territorio aperto
- Di infrastrutture e/o servizi di interesse collettivo

Le proposte di intervento dovranno contenere la seguente documentazione:

1. richiesta da parte del soggetto interessato
2. relazione tecnico descrittiva
3. destinazioni d'uso e dimensionamento degli standard
4. consistenza e dimensionamento di massima della proposta
5. planimetria generale
6. stima dei costi dell'intervento con indicazione delle risorse finanziarie attivabili e i tempi ipotizzati.

Potranno essere presentati ulteriori elaborati ritenuti utili per la comprensione della proposta.

### **Riferimenti legislativi e criteri di valutazione**

- La L.R. 1/2005 stabilisce che le previsioni contenute nel R.U. per le opere pubbliche decadono se, entro cinque anni dalla loro approvazione, non saranno approvati i relativi progetti esecutivi;

- analogamente le previsioni per gli interventi di iniziativa privata, che si approvano tramite strumento attuativo, decadono dopo cinque anni se non saranno convenzionate entro tale termine;

- le proposte già presentate prima del presente invito potranno essere integrate secondo quanto richiesto ai punti precedenti, ma in ogni caso saranno considerate valide a tutti gli effetti e regolarmente valutate;

- non saranno valutate le proposte inviate dopo la pubblicazione del presente avviso, che non risulteranno complete di quanto richiesto ai precedenti punti;
- l'Amministrazione comunale intende valutare le proposte in base ai criteri del P.S. in relazione alle seguenti compatibilità con le risorse e con i sistemi dei servizi:
  - approvvigionamento idrico
  - smaltimento e trattamento dei liquami e dei rifiuti
  - accessibilità
  - spazi pubblici e di uso collettivo
  - impianti e attrezzature
  - coerenza morfologica e tipologica con i contesti
  - qualità urbana, paesaggistica e ambientale
  - fattibilità geologica
- In caso di proposte in concorrenza tra loro l'Amministrazione si riserva di procedere a valutazioni comparative

Il Comune di Grosseto si riserva il diritto di acquisire ulteriore documentazione in ordine al contenuto delle manifestazioni di interesse presentate dai cittadini, come pure di richiedere agli stessi di qualificare ulteriormente la propria proposta nei termini ed alle condizioni che saranno al riguardo comunicate.

Come disposto dall'art. 12, comma 3, D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 3/r, la pubblicazione del presente invito e la ricezione delle proposte di trasformazione non comportano alcun obbligo per il Comune di Grosseto nei confronti degli interessati e, per questi ultimi, alcun diritto o pretesa nei confronti del Comune medesimo.

Il Comune si riserva difatti ogni decisione in merito all'esame e valutazione delle proposte di trasformazione, ai criteri e punteggi che sorreggeranno l'eventuale selezione. L'Ente si riserva anche la sollecitazione di nuove manifestazioni di interesse e/o l'ammissione di altri soggetti, anche successivamente al termine indicato per la presentazione delle proposte, nonché di sospendere, interrompere, annullare o revocare, in ogni momento, la procedura avviata a seguito del presente avviso, senza che in detti casi gli interessati possano avanzare nei confronti del Comune alcuna pretesa a titolo risarcitorio o indennizzo per le spese sostenute, neppure per mancato guadagno ovvero per costi correlati alla presentazione della proposta di trasformazione.

Le proposte dovranno pervenire al protocollo generale del comune entro e non oltre le ore 12 del giorno 30 Settembre 2008