



PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE

dal “disegno” strutturale di area vasta (comprensoriale)
al “progetto” di sviluppo sostenibile locale (comunale)

PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE
AVVISO PUBBLICO
(Art. 95 c. 8 L.R. 65/2014 - Art. 13 D.P.G.R. 32R/2017)

Gennaio 2025



Unione Comuni Montana Lunigiana
PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE del PIANO OPERATIVO COMUNALE

AVVISO PUBBLICO

(Art. 95 c. 8 L.R. 65/2014 - Art. 13 D.P.G.R. 32R/2017)

Invito alla presentazione di “**manifestazioni d’interesse**” (ai sensi dell’articolo 95 comma 8 della LR 65/2014 e dell’articolo 13 del Regolamento di cui alla DPGR 32R/2017) aventi per oggetto la **formulazione di proposte di previsioni urbanistiche per la formazione della Piano Operativo Intercomunale (POI)**, di cui all’articolo 95 della LR 65/2014, concernenti il perseguimento di obiettivi specifici e l’applicazione delle disposizioni applicative riferiti ai seguenti “*Ambiti*” del territorio urbanizzato e del territorio rurale delle UTOE, disciplinati nell’ambito della “*Strategia dello sviluppo sostenibile – Strategia di livello locale*” del nuovo Piano Strutturale Intercomunale (PSI), di cui agli articoli 22 e 24 e della Disciplina di piano e secondo quanto riportato nell’apposito Allegato denominato “*QP.4b Atlante delle strategie di livello comunale. UTOE e relativi Ambiti. Schede norma*) del PSI. In particolare:

AMBITI DEL TERRITORIO URBANIZZATO DELLE UTOE

Ambiti degli insediamenti recenti e contemporanei

- *Ambiti a prevalente destinazione residenziale*
- *Ambiti a prevalente destinazione produttiva (artigianale, commerciale, direzionale)*
- *Ambiti a prevalente destinazione specialistica*

Ambiti di trasformazione per la riqualificazione degli insediamenti e del margine urbano

- *Riqualificazione, ricucitura e/o integrazione di attrezzature generali e servizi pubblici*
- *Riqualificazione, ricucitura e/o integrazione di infrastrutture per l’accessibilità e la mobilità*
- *Riqualificazione, ridisegno e/o integrazione di insediamenti ed aree produttive*
- *Riqualificazione con nuove previsioni di insediamenti per l’Edilizia Residenziale Pubblica*

AMBITI DEL TERRITORIO RURALE DELLE UTOE

Ambiti degli insediamenti in territorio rurale

- *Aree e strutture degradate, dismesse e/o abbandonate*
- *Aree e strutture decontestualizzate e/o dequalificate*

L’avviso pubblico è rivolto altresì all’eventuale presentazione di manifestazioni di interesse aventi per oggetto la declinazione nel POI delle “**Previsioni di trasformazione esterne al territorio urbanizzato**” comportanti impegno di suolo non edificato del PSI che la Conferenza di copianificazione (di cui all’articolo 25 della LR 65/2014) ha ritenuto conformi alla disciplina del PIT/PPR, secondo quanto disciplinato all’articolo 27 della Disciplina di piano dello stesso PSI.

L’avvio pubblico di cui in oggetto si inquadra nell’ambito delle più ampie ed articolate attività di partecipazione (promosse dal Garante) e trova riscontro e contenuti argomentativi negli atti e nei relativi allegati tecnici di “**Avvio del procedimento**” del POI, di cui alle Deliberazioni della Giunta dell’Unione dei Comuni Lunigiana n. 36/2020, n. 27/2022. per quanto concerne la VAS e la VINCA e la n.68/2024 integrativa delle precedenti in seguito all’adesione del Comune di Fosdinovo alla redazione del Piano Operativo Intercomunale.–



IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE e il GARANTE DELLA PARTECIPAZIONE

DEL PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE (POI)

INVITANO

I soggetti di seguito indicati a **manifestare il proprio interesse alla partecipazione alla formazione Piano Operativo Intercomunale (POI)** in formazione, mediante la presentazione di proposte di previsioni urbanistiche, concernenti il perseguimento di obiettivi specifici e l'applicazione delle disposizioni applicative riferiti agli specifici "Ambiti " (del territorio urbanizzato e del territorio rurale) di seguito elencati, in coerenza e conformità al nuovo Piano Strutturale Intercomunale (PSI) recentemente approvato, alla LR 65/2014 e smi e al PIT con valenza di PPR, secondo le indicazioni di seguito specificate:

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, cooperative ed imprese consorziate, ecc.;
- Istituzioni ed enti pubblici, società a partecipazione pubblica;
- Concessionari e gestori di infrastrutture, opere e servizi;
- Organizzazioni di volontariato, ONLUS, cooperative sociali e loro consorzi, operatori privati attivi nel settore dello sport, della cultura, del turismo e del tempo libero;
- Sindacati, associazioni e organizzazioni di rappresentanza (comunque denominate) dell'industria, degli artigiani, del commercio, del turismo;
- Fondazioni ed Istituti bancari.

2 - Ambiti oggetto delle manifestazioni di interesse

Le proposte di previsioni urbanistiche, espresse in "Manifestazioni di interesse", devono essere riferite, ed al contempo assicurare e dimostrare, il perseguimento di obiettivi specifici e l'applicazione di corrispondenti disposizioni applicative riferiti a specifici "Ambiti " del territorio urbanizzato e del territorio rurale delle UTOE, secondo quanto disciplinato ed indicato dal Quadro propositivo (progettuale) del nuovo PS con particolare riferimento dai seguenti elaborati:

- QP.4. Disciplina generale di piano (articoli 22 e 24);
- QP.4b Atlante delle strategie di livello comunale. UTOE e relativi Ambiti. Schede norma
- QP.3. Strategia dello sviluppo sostenibile. Strategie di livello locale (Comunali), UTOE e relativi Ambiti (1:15.000), comprendente:
 - QP.3.BA Definizione e identificazione a scala comunale. Bagnone (1:15.000)
 - QP.3.CA Definizione e identificazione a scala comunale. Casola in L. (1:15.000)
 - QP.3.CO Definizione e identificazione a scala comunale. Comano (1:15.000)
 - QP.3.FL Definizione e identificazione a scala comunale. Filattiera (1:15.000)
 - QP.3.FO Definizione e identificazione a scala comunale. Fosdinovo (1:15.000)
 - QP.3.FZ Definizione e identificazione a scala comunale. Fivizzano (1:15.000)
 - QP.3.LN Definizione e identificazione a scala comunale. Licciana Nardi (1:15.000)
 - QP.3.MU Definizione e identificazione a scala comunale. Mulazzo (1:15.000)

- QP.3.PO Definizione e identificazione a scala comunale. Podenzana (1:15.000)
- QP.3.TR Definizione e identificazione a scala comunale. Tresana (1:15.000)
- QP.3.VL Definizione e identificazione a scala comunale. Villafranca in L. (1:15.000)
- QP.3.ZE Definizione e identificazione a scala comunale. Zeri (1:15.000)

In particolare gli "Ambiti" oggetto di manifestazioni di interesse, le cui localizzazioni e la relativa disciplina (obiettivi specifici e corrispondenti disposizioni applicative) è contenuta negli elaborati di PSI precedentemente richiamati, sono:

AMBITI DEL TERRITORIO URBANIZZATO DELLE UTOE

Ambiti degli insediamenti recenti e contemporanei

- *Ambiti a prevalente destinazione residenziale*
- *Ambiti a prevalente destinazione produttiva (artigianale, commerciale, direzionale)*
- *Ambiti a prevalente destinazione specialistica*

Ambiti di trasformazione per la riqualificazione degli insediamenti e del margine urbano

- *Riqualificazione, ricucitura e/o integrazione di attrezzature generali e servizi pubblici*
- *Riqualificazione, ricucitura e/o integrazione di infrastrutture per l'accessibilità e la mobilità*
- *Riqualificazione, ridisegno e/o integrazione di insediamenti ed aree produttive*
- *Riqualificazione con nuove previsioni di insediamenti per l'Edilizia Residenziale Pubblica*

AMBITI DEL TERRITORIO RURALE DELLE UTOE

Ambiti degli insediamenti in territorio rurale

- *Aree e strutture degradate, dismesse e/o abbandonate*
- *Aree e strutture decontestualizzate e/o dequalificate*

Potranno inoltre essere oggetto della presentazione di manifestazioni di interesse la proposta di declinazione nel POI delle "**Previsioni di trasformazione esterne al territorio urbanizzato**" comportanti impegno di suolo non edificato del PSI che la Conferenza di copianificazione (di cui all'articolo 25 della LR 65/2014) ha ritenuto conformi alla disciplina del PIT/PPR, secondo quanto disciplinato all'articolo 27 della Disciplina di piano dello stesso PSI.

Sono inoltre ammesse e saranno pertanto considerate e valutate anche eventuali manifestazioni di interesse afferenti ad ambiti diversi da quelli precedentemente elencati, qualora definiscano e contengano previsioni conformi alla complessiva Disciplina di piano del PSI (precedentemente richiamata), purché siano appositamente e compiutamente argomentate e nel merito verificate nell'ambito delle stesse manifestazioni di interesse.

Sono pertanto sin da ora escluse dal presente avviso le eventuali manifestazioni di interesse che, per loro natura, necessitano di variante al PSI approvato.

3. Criteri posti a base della valutazione delle manifestazioni di interesse

Fermo restando che preventivamente all'istruttoria tecnica delle manifestazioni di interesse l'Ufficio Unico di Piano del POI potrà comunque definire ed integrare quanto di seguito elencato, individuando eventuali ulteriori elementi e metodi di considerazione - ponderazione, le valutazioni da effettuare sulle proposte di previsioni urbanistiche che perverranno a seguito dell'avviso pubblico dovranno indicativamente considerare in modo prioritario i seguenti criteri guida:

a) coerenza e conformità alla disciplina del nuovo PSI (secondo quanto sommariamente descritto nella "Relazione di avvio del procedimento" di formazione del POI), con particolare attenzione per:

- *il rispetto del dimensionamento stabilito per i singoli comuni e relative UTOE in ragione dei quantitativi massimi disponibili per il primo POI, non superiore al 50% della Superficie edificabile (Se) definita dal PSI (articoli 25 e 28 e Appendice "A");*
- *il rispetto delle "Indicazioni per le azioni" e delle "Regole e principi di utilizzazione, manutenzione e trasformazione" delle Invarianti Strutturali potenzialmente interessate*

- (articoli 9 e 10 e Atlante delle Invarianti Strutturali. Schede norma - QP.4a);
- il perseguimento degli “Obiettivi specifici” e l’applicazione delle “Disposizioni applicative” concernenti gli Ambiti del territorio urbanizzato e/o del territorio rurale interessati (articoli 22 e 24 e Atlante delle strategie di livello comunale. UTOE e relativi Ambiti. Schede norma – QP.4b);
 - l’eventuale perseguimento degli obiettivi specifici e il rispetto delle conseguenti prescrizioni concernenti l’attuazione e declinazione operativa del PSI delle disposizioni relative a Servizi, dotazioni territoriali e Standard Urbanistici (articolo 26 e Appendice “B”);
 - l’eventuale perseguimento degli obiettivi specifici e il rispetto delle conseguenti prescrizioni di perequazione o compensazione urbanistica concernenti l’attuazione e declinazione operativa del PSI (articolo 29).
- b) coerenza e conformità alla disciplina del PIT con valenza di PPR** (secondo quanto sommariamente descritto nella “Relazione di avvio del procedimento” di formazione del POI), con particolare riferimento per:
- il perseguimento degli “Obiettivi” e l’applicazione delle corrispondenti “Direttive correlate” contenuti nella disciplina della “Scheda d’ambito di paesaggio 01 - Lunigiana”, secondo la ricognizione a tal fine predisposta dal PSI;
 - il perseguimento degli “Obiettivi, l’applicazione delle “Direttive” e il rispetto delle “Prescrizioni” concernenti i “Beni paesaggistici” (diretti per Decreto e/o indiretti – Ex Galasso) formalmente riconosciuti e potenzialmente interessati, secondo la ricognizione a tal fine predisposta dal PSI.
- c) sostenibilità in riferimento agli elementi di fragilità ambientale e territoriale**, con particolare riferimento per:
- il controllo delle classi di pericolosità idraulica, geomorfologica e sismica e la conseguente valutazione della fattibilità, in attuazione delle disposizioni contenute nelle “Indagini di pericolosità idrogeologica e sismica (QG)” del PSI;
 - la considerazione degli elementi di compatibilità ambientale in riferimento al “Patrimonio territoriale”, secondo la ricognizione a tal fine effettuata dal PSI e più in generale alle risorse essenziali potenzialmente interessate, anche con preliminari attività di valutazione già eventualmente esplicitati dalle proposte progettuali;
 - la considerazione degli altri vincoli sovraordinati (idrogeologico, archeologico, monumentale, ecc.) e di quelli igienico-sanitari (fasce di rispetto da reti e dotazioni tecnologiche, cimiteri, depuratori, campi pozzi e sorgenti captate, ecc.) eventualmente interessati e le soluzioni che si intendono adottare per il rispetto delle disposizioni ad essi riferiti.
- d) qualità, affidabilità e fattibilità della proposta progettuale e ricadute in termini di miglioramento complessivo degli assetti ambientali, territoriali e urbanistici** esistenti, con particolare riferimento per:
- la qualità urbanistica delle previsioni proposte, con specifica considerazione per il corretto inserimento paesaggistico e per la formazione di insediamenti eco-efficienti e ad elevato sviluppo di tecnologie a basso impatto energetico e ambientale;
 - l’argomentazione della fattibilità dal punto di vista tecnico-economico (modalità e tempi di cantierabilità, disponibilità di beni e risorse, rapidità di esecuzione) e sociale (soggetti coinvolti, categorie sensibili e/o sociali eventualmente interessate, ecc.);
 - i benefici pubblici ottenibili in perequazione e/o compensazione urbanistica (ovvero in termini di opere di urbanizzazione, spazi, infrastrutture, attrezzature e standard urbanistici da realizzare e cedere gratuitamente al comune);
 - gli eventuali obblighi che gli interessati si impegnano ad assumere a garanzia, della

cessione gratuita e della corretta e completa realizzazione delle opere e degli interventi pubblici proposti, in compensazione e/o perequazione, ovvero delle opere di urbanizzazione e degli standard urbanistici a carico della previsione.

Fermo restando i limiti e le condizioni del quadro di riferimento normativo e legislativo, precedentemente richiamato, le manifestazioni di interesse, ovvero le proposte di previsioni urbanistiche, devono soddisfare le condizioni di sostenibilità non solo ambientale ma anche culturale e socio - economica assicurando, contemporaneamente, l'innalzamento della qualità degli assetti paesaggistici, territoriali e urbanistici e esistenti e la diffusione di nuovi elementi e contenuti di sviluppo economico e sociale della comunità della Lunigiana, con particolare attenzione alla qualificazione degli spazi, delle attrezzature, dei servizi, delle infrastrutture pubbliche e di interesse generale o di pubblica utilità.

4 - Modalità di presentazione della manifestazione d'interesse

L'interesse da parte dei soggetti elencati al precedente punto 1 deve essere manifestato mediante la presentazione di una **"Relazione tecnica di fattibilità"** accompagnata da una lettera di trasmissione, sottoscritta dal soggetto proponente, che illustri e descriva compiutamente la proposta di previsione urbanistica, almeno con riferimento ai seguenti aspetti:

- a) *Generalità e caratteristiche del soggetto proponente ed eventuale documentazione attestante la titolarità di beni ed immobili interessati.*
- b) *Inquadramento territoriale e descrizione del contesto insediativo, infrastrutturale e ambientale di riferimento.*
- c) *Identificazione in rapporto alla Disciplina generale di piano (elaborato QP.4) del PSI, con indicazione delle "Invarianti Strutturali" (anche con estratti della cartografia dello Statuto del territorio) e degli "Ambiti" del territorio urbanizzato e del territorio rurale delle UTOE (anche con estratti della cartografia della Strategia di sviluppo sostenibile locale) eventualmente interessati.*
- d) *Descrizione dell'area, dei luoghi e degli immobili specificatamente interessati dalla proposta di previsione urbanistica e individuazione delle strutture e componenti di "Patrimonio territoriale" eventualmente interessate, tenendo conto della ricognizione individuata dal PSI.*
- e) *Descrizione della proposta con indicazione dei contenuti urbanistici (comprensivi dei principali parametri per la definizione della previsione), edilizi, funzionali, tecnici e attuativi, con particolare attenzione per l'argomentazione del perseguimento dei criteri valutativi indicati dall'avviso pubblico (si veda il precedente punto 3).*
- f) *Eventuale specifica attestazione della disponibilità alla cessione e/o realizzazione delle opere e degli interventi volti a conseguire il criterio dei benefici pubblici ottenibili in perequazione e compensazione (si veda il precedente punto 3).*

La relazione tecnica e di fattibilità dovrà inoltre essere corredata dalla seguente obbligatoria **"Documentazione grafica e cartografica"**:

1. *Localizzazione della proposta in scala 1:10.000, comprensiva dello stralcio della cartografia di quadro propositivo (progettuale) del nuovo PSI.*
2. *Localizzazione ortofotografica e documentazione fotografica con relativa localizzazione dei punti di ripresa.*
3. *Individuazione delle aree interessate dalla proposta su stralcio di mappa catastale in scala 1:2.000 e su stralcio della C.T.R. 1:2.000 (ove disponibile, oppure 1:10.000), con indicazione dei principali parametri urbanistici (superficie territoriale, superfici fondiarie, superfici per spazi pubblici ed opere di urbanizzazione, superficie edificata e/o edificabile, altezze, ecc.) nonchè dell'eventuale articolazione delle previsioni con aree, spazi, attrezzature ed*



infrastrutture (pubbliche, private, ovvero private di uso pubblico), comprensive degli standard urbanistici (ove ritenuto necessario).

4. *Eventuale planivolumetrico di riferimento e di inserimento ambientale e paesaggistico (ove ritenuto necessario in relazione alla complessità della previsione e conseguente manifestazione di interesse), in scala non inferiore a 1:2.000, con rappresentazione e descrizione delle eventuali misure volte ad argomentare il perseguimento dei criteri indicati dall'avviso pubblico (si veda il precedente punto 3), con particolare riferimento per i beni e le aree interessate dal criterio dei benefici pubblici ottenibili in perequazione e/o compensazione.*

Le "Manifestazioni di interesse", ovvero delle proposte di previsioni urbanistiche, completa dei documenti richiesti nel presente avviso dovranno essere prodotte in formato digitale di stampa (file *.pdf) e quindi firmate digitalmente ed inviate per mail-PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'Unione dei Comuni: ucmlunigiana@postacert.toscana.it.

In alternativa è ammessa anche la consegna cartacea mediante busta-plico chiuso,

Le PEC dovrà in ogni caso pervenire al protocollo dell'Unione Comuni Montana della Lunigiana entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 15.02.2025.

5. Contributi ed idee progettuali

Per gli ambiti (del territorio urbanizzato e del territorio rurale delle UTOE) diversi da quelli indicati nel presente avviso (si veda il precedente punto 2) e per contributi di carattere generale alla formazione del POI è in alternativa ammessa la presentazione, tramite domanda in carta semplice, di singoli "**contributi ed idee progettuali**" che l'Unione dei Comuni e l'Ufficio Unico di piano di riservano eventualmente di considerare, indipendentemente dal presente avviso pubblico e senza impegni di natura procedimentale, nell'ambito del più complessivo processo di formazione del Piano Operativo Intercomunale.

Saranno in questo quadro considerati al pari dei "contributi ed idee progettuali" le eventuali "manifestazioni di interesse" non supportate di adeguati contenuti e/o non corredate di tutti gli elaborati indicati al precedente punto 4.

6. Informazioni e chiarimenti

Il presente avviso promosso ai sensi dell'articolo 95 comma 8 LR 65/2014 e dell'articolo 13 del Regolamento di cui alla DPGR 32R/2017 **ha esclusivamente valore consultivo e non vincola in alcun modo la definizione dei contenuti del Piano Operativo Intercomunale (POI) da parte dell'Unione Comuni Montana della Lunigiana.**

Per ogni **chiarimento o informazione** in merito al presente avviso, gli interessati potranno rivolgersi all'**Ufficio Unico di piano dell'Unione dei Comuni, nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 9,00 alle ore 13,00. Telefono: 0585/942087, Email: ufficiunicodipiano@ucml.it.**

Tutta la documentazione richiamata nel presente avviso è consultabile sul sito dell'Unione dei Comuni Montana della Lunigiana all'indirizzo: <https://unionedicomunimontanalunigiana.it>.

*Il Responsabile del Procedimento e
dell'Ufficio unico di piano
Paolo Bestazzoni*

*Il Garante della Partecipazione
Francesco Pedrelli*