



COMUNE DI PESCIA
PROVINCIA DI PISTOIA

**PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEL
REGOLAMENTO URBANISTICO**

(Manifestazioni d'interesse per la formazione del nuovo Atto di Governo in
attuazione degli obiettivi del Piano Strutturale)

PROCESSO PARTECIPATIVO

AVVISO PUBBLICO

Novembre 2012

PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO PER IL COMUNE DI PESCIA (MANIFESTAZIONI D'INTERESSE PER LA FORMAZIONE DEL NUOVO ATTO DI GOVERNO IN ATTUAZIONE DEGLI OBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE)

Invito alla presentazione di manifestazioni d'interesse per la formazione del nuovo Regolamento Urbanistico quale atto di governo del territorio in attuazione degli obiettivi indicati dal Piano Strutturale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale del 31 gennaio 2012, n° 4 (pubblicato sul BURT n° 10 del 7 marzo 2012).

IL RESPONSABILE DELL'URBANISTICA

VISTO Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di C.C. n°71 del 09/11/2006;

VISTO il Piano Strutturale approvato con Delibera di C.C. n° 4 del 31/01/2012 (pubblicato sul BURT n° 10 del 7 marzo 2012);

VISTO la deliberazione di Giunta Comunale del 19 luglio 2012 n° 177 quale atto di indirizzo politico per la costituzione del gruppo interno di lavoro per la redazione del Regolamento Urbanistico;

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;

VISTA la legge Regionale 1/2005 e s.m.i.;

VISTO l'art. 21 della legge Regionale 69/2007 e s.m.i.;

PRESO ATTO che i comuni, qualora procedano in tal senso, dovranno dare atto, nel provvedimento di adozione del Regolamento Urbanistico e/o eventuali varianti al PRG vigente, delle valutazioni effettuate sulle proposte pervenute;

CONSIDERATO che, secondo quanto indicato nel Piano Strutturale le valutazioni dovranno attenersi, 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 e degli obiettivi del Piano stesso;
- 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 preliminare già considerati ed esplicitati dalle proposte progettuali. A tal proposito si può far riferimento anche a quanto contenuto nel "Rapporto ambientale" e nella "Relazione di sintesi" allegate al Piano Strutturale e facenti parte del procedimento di VAS redatti ai sensi della LRT 10/2010;
- 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.

VISTO che l'Amministrazione Comunale intende procedere alla redazione del nuovo Regolamento Urbanistico, garantendo la partecipazione attiva alle scelte operative al fine di valorizzare e rendere chiari e trasparenti i rapporti fra i diversi soggetti chiamati a svolgere ruoli nella trasposizione delle strategie del Piano Strutturale;

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

RITENUTO dover precisare che le istanze pervenute non sono da ritenersi assolutamente vincolanti per l'Amministrazione Comunale e che le stesse dovranno essere valutate in relazione soprattutto alla coerenza con i contenuti e gli obiettivi del Piano Strutturale, alla sostenibilità ambientale, economica, tecnica e geologica delle trasformazioni urbanistico – edilizie proposte con particolare attenzione al riuso in luogo dell'occupazione di nuovo suolo;

RITENUTO dover sottolineare a tal fine che le valutazioni dovranno attenere alla coerenza e conformità con la disciplina e il dimensionamento del carico insediativo previsto dal Piano Strutturale, con particolare attenzione al perseguimento delle finalità e degli obiettivi in esso contenuti, alla conservazione e valorizzazione dell'integrità fisica del territorio, alla verifica dei benefici pubblici contenuti nelle singole proposte;

RILEVATO che la presentazione delle proposte o 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 del nuovo Regolamento Urbanistico;

VISTA la Delibera n. 267 del 20/11/2011 con cui la Giunta Comunale ha dato indirizzo per la procedura partecipativa e la Determina Dirigenziale n° 1063 del 22/11/2012, con la quale è stato approvato il presente avviso;

CONSIDERATO che in conformità a quanto stabilito dalla legge Regionale 1/2005 e dai suoi regolamenti di attuazione, il Comune intende avvalersi dell'istituto dell'avviso pubblico. Nell'ambito del più ampio processo di partecipazione e comunicazione messo in atto per la formazione del Regolamento Urbanistico, al fine di dare sostanza alle strategie e agli obiettivi di governo del territorio stabiliti con l'approvazione del Piano Strutturale, conferendo quindi applicazione operativa al cosiddetto principio di "*sussidiarietà orizzontale*" intesa come interazione sistematica tra decisore pubblico e operatore privato;

OSSERVATO che il processo di realizzazione partecipata alla progettazione del Regolamento Urbanistico, si fonda sulla concretizzazione di un nuovo rapporto tra comune e singoli cittadini, mercato, imprenditoria e più in generale settore privato, al fine di perseguire come obiettivo l'offerta di nuove, moderne e innovative progettualità che un singolo Ente pubblico, soprattutto a questo livello di governo del territorio, non è in grado di alimentare in proprio;

PRESO ATTO ALTRESÌ che è intenzione dell'Amministrazione procedere all'emanazione un avviso pubblico riguardante le proposte di cui in premessa;

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;

tutto ciò premesso

SI INVITA

Gli aventi diritto a manifestare il proprio interesse alla partecipazione alla formazione del futuro Regolamento Urbanistico, mediante la presentazione di proposte d'intervento riguardanti i settori di

seguito indicati coerenti con le previsioni del Piano Strutturale approvato con Delibera di C.C. n°4 del 31/01/12 e con i criteri di seguito specificati:

A - 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.

B - 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 l'edilizia residenziale ed in particolare per risolvere le esigenze della prima casa;
- Progetti ed interventi per la ricettività ed il turismo;
- Progetti per la valorizzazione della sentieristica di interesse naturalistico e storico - testimoniale;
- Progetti e interventi per la riqualificazione urbanistica e funzionale del patrimonio edilizio esistente;
- Progetti finalizzati alla crescita economica, sociale e culturale della comunità;
- Progetti per la promozione e valorizzazione del territorio extra-urbano e delle attività rurali;
- Progetti per la promozione del commercio;
- Progetti ed interventi per la riqualificazione degli insediamenti produttivi e la costituzione di Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (A.P.E.A.);
- Progetti ed interventi per la formazione di spazi per il tempo libero e lo sport;
- Progetti e interventi finalizzati allo sfruttamento e valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili;
- 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 (con riordino della circolazione in tutte le sue componenti: pedonale, ciclabile, veicolare);
- Progetti ed interventi per la messa in sicurezza idraulica del territorio;
- Progetti ed interventi per l'ampliamento di attività produttive esistenti;
- Progetti ed interventi per l'insediamento di nuove aziende nel territorio Pesciatino;

C - 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) anche in regime di locazione ritenuti importanti per il superamento del disagio e della marginalità sociale, con inserimento di spazi e strutture di interesse pubblico;*
- *interventi di riqualificazione e riconfigurazione urbanistica e funzionale del patrimonio edilizio esistente;*
- *adozione di soluzioni tecniche e progettuali idonee in relazione al risparmio energetico e alla salvaguardia delle risorse;*
- *interventi di riqualificazione e miglioramento dell'offerta di ricettività turistica (alberghi, affittacamere, agriturismo, bed & breakfast, ecc.);*

- *interventi per la riqualificazione degli insediamenti produttivi dismessi, anche mediante il cambio di destinazione d'uso, con l'inserimento di altre funzioni e l'integrazione di spazi e strutture di interesse pubblico, nel rispetto del Piano Strutturale e del PIT;*
- *interventi di riqualificazione degli insediamenti produttivi esistenti, allo scopo di promuoverne la qualità e le valenze ambientali e paesaggistiche;*
- *interventi per la qualificazione e l'incremento degli spazi per il tempo libero e per lo sport, comprensivi delle strutture ricettive di supporto;*

In generale saranno privilegiate le proposte che prevedono:

- *la realizzazione di interventi che si inseriscono in aree dotate di un idoneo grado di urbanizzazione;*
- *la realizzazione di interventi abitativi per giovani coppie ed interventi "prima casa";*
- *la realizzazione di interventi che prevedono anche la contestuale realizzazione di misure compensative volte a garantire:*
 - a. *il potenziamento degli standard urbanistici (parcheggi) e degli spazi pubblici e di uso pubblico, nonché delle infrastrutture, degli impianti e più in generale della qualità ambientale e sociale dell'ambito territoriale interessato;*
 - b. *il miglioramento della qualità del tessuto urbanistico ed edilizio esistente, con incremento della funzionalità del contesto urbano;*
 - c. *il risparmio nell'uso delle risorse naturali disponibili ed in particolare il contenimento delle risorse energetiche e idriche, nonché di quelle ambientali esistenti;*
 - d. *la tutela e la promozione del "patrimonio collinare e delle invariati strutturali";*
 - e. *la tutela dell'integrità fisica del territorio;*
 - f. *l'utilizzo di tecnologie e materiali ad elevata sostenibilità ambientale;*
 - g. *l'introduzione di aree a verde (urbano e di connettività);*
 - h. *l'adozione di misure e sistemi per il miglioramento della qualità dell'aria, la mitigazione delle emissioni inquinanti, la fluidificazione e la gerarchizzazione del traffico veicolare.*

D - Compatibilità e coerenza urbanistica

Le proposte d'intervento dovranno essere conformi a quanto disposto dal Piano Strutturale approvato, ed in particolare;

- a. *coerenti con l'impostazione, i criteri fondamentali, gli obiettivi e le conseguenti azioni indicate nelle "NTA" e nelle relazioni: "Rapporto ambientale" e "Relazione di sintesi" allegate al Piano Strutturale approvato;*
- 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. perseguendo conseguentemente la valorizzazione e il recupero degli specifici elementi territoriali;*
- d. *coerenti con la disciplina e con il dimensionamento delle U.T.O.E. come individuate dal P.S., perseguendo gli obiettivi e garantendo le prescrizioni ad esse associate secondo i diversi sistemi e sottosistemi territoriali ed ai sistemi funzionali;*
- 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 Pistoia, al P.I.T. della Regione Toscana ed al PAI dell'Arno.*
- f. *dovranno essere privilegiate le proposte per il riuso in luogo del nuovo consumo di suolo. Eventuali proposte insediative con consumo di suolo dovranno essere giustificate e potranno essere presentate solo all'interno del "limite urbano" e del "limite delle aree produttive" come indicato dalla tav. P2a del PS o nelle immediate vicinanze ad esso. Fanno eccezione le proposte per interventi di "prima casa" in prossimità dei "centri minori" come indicati dalla tav. P2a del PS.*

E - 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 **con stralcio del Piano Strutturale approvato** e descrizione del contesto insediativo, infrastrutturale e ambientale di riferimento;
- c. Individuazione delle aree interessate su stralcio di mappa catastale in scala 1:2.000;
- d. Relazione dettagliata contenente:
 - la descrizione dell'area, dei luoghi e dei fabbricati e individuazione delle risorse essenziali interessate;
 - la descrizione dei contenuti dell'istanza, dei benefici pubblici derivanti all'attuazione degli interventi proposti e della coerenza con gli obiettivi, le disposizioni e le indicazioni strategiche del Piano Strutturale (disciplina del paesaggio, sostenibilità ambientale, Invarianti, dimensionamento carico insediativo, ecc.);
 - la 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 (**dovranno in particolare essere indicati i principali parametri urbanistici, le superfici fondiarie, gli spazi, le aree e le eventuali infrastrutture da cedere al comune**);
 - i benefici pubblici della proposta progettuale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria da cedere al comune, eventuale ulteriori proposte di perequazione urbanistica). Devono essere considerati ed evidenziati anche gli eventuali costi di mantenimento/gestione a carico dell'Ente pubblico;
 - verifica di fattibilità geologica – idraulica (vedi pericolosità del PS e fattibilità del PAI);
 - i Tempi di realizzazione previsti, modalità di attuazione e di finanziamento nel caso in cui la proposta presentata attenga ad interventi di interesse generale;
- e. Bozza del documento per "la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS" di cui alla LRT 10/2010 per gli interventi che attengono alla trasformazione in aree di elevata dimensione ed impatto. A tal proposito si può far riferimento al procedimento di VAS predisposto dall'Amministrazione Comunale per l'approvazione del PS;

Le istanze complete della documentazione sopradescritta dovranno pervenire all'Ufficio Protocollo del COMUNE DI PESCIA ubicato in Piazza Mazzini - 51017 Pescia (PT), **entro le ore 12.00 del 20/01/2013** (60 giorni dalla pubblicazione della Determina di approvazione del presente Avviso) con la dicitura "**Manifestazione d'interesse per il Regolamento Urbanistico**".

F - 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 il Comune nella definizione dei contenuti del futuro Regolamento Urbanistico.**

Il presente Avviso verrà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune e sul sito istituzionale del Comune. Se ne dispone la pubblicazione/diffusione per estratto anche sui più quotidiani di interesse locale e mediante affissione di manifesti su tutto il territorio Comunale.

Il Piano Strutturale (tavole e documenti) è consultabile sul sito istituzionale del Comune di Pescia all'indirizzo: www.comune.pescia.pt.it

Per informazioni:

Per ogni chiarimento in merito al presente avviso, gli interessati potranno rivolgersi nei consueti orari di apertura al pubblico al P.I. Gianmarco Lazzerini (tel. 0572/492310 – email: gm.lazzerini@comune.pescia.pt.it) presso l'A.O. Urbanistica ed Edilizia del Comune di Pescia, Piazza Obizzi – Sede distaccata del Comune - Il Piano.

Responsabile del Procedimento: arch. Simone Pedonese

La documentazione è consultabile sul sito del Comune di Pescia all'indirizzo: www.comune.pescia.pt.it

Pescia, li 22/11/2012

IL RESPONSABILE DELL'URBANISTICA

arch. Simone Pedonese

f.to in originale