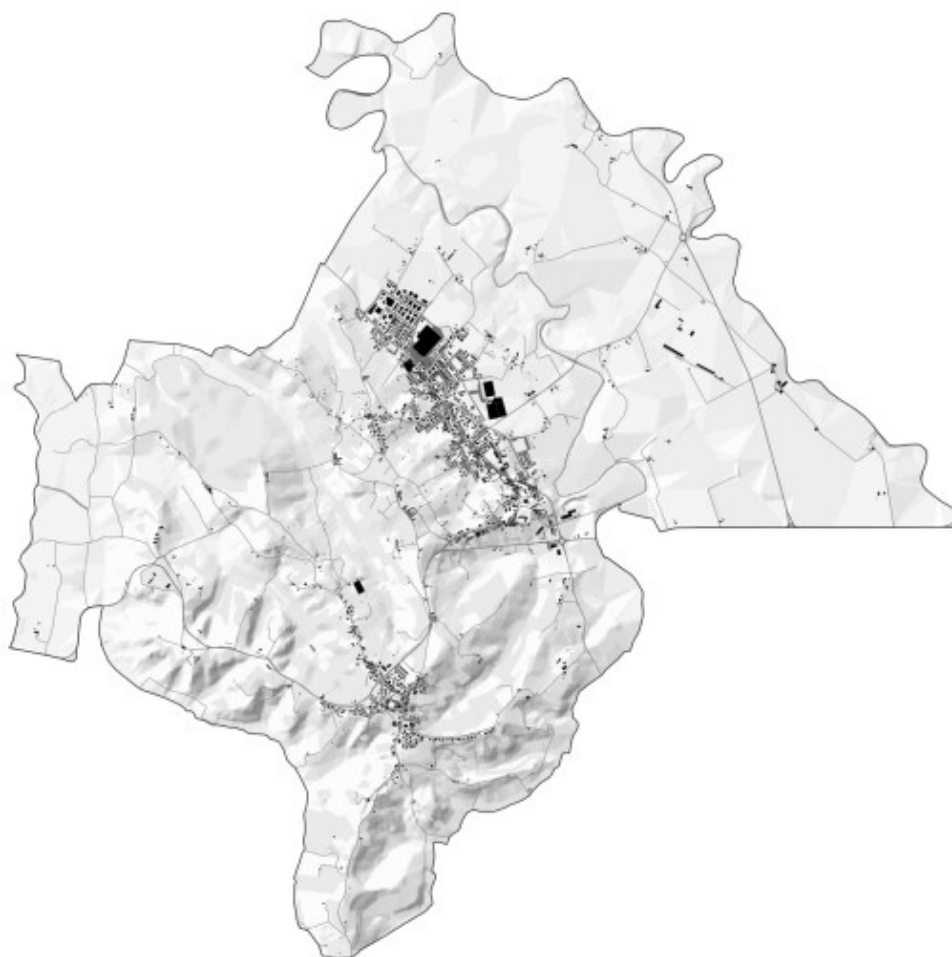




Comune di Capannoli
Provincia di Pisa

PIANO OPERATIVO (PO)



PROCESSO DI PARTECIPAZIONE

AVVISO PUBBLICO

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

Comune di Capannoli (PI)
PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE del PIANO OPERATIVO (PO) COMUNALE

AVVISO PUBBLICO

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

0. Premessa

L'avviso pubblico di cui in oggetto, che l'Amministrazione Comunale ha scelto intenzionalmente di promuovere e attivare al fine di favorire la massima condivisione del processo di formazione del Piano Operativo (PO); costituisce una specifica opportunità di formale interazione con la cittadinanza e gli operatori locali e 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"** dello stesso PO, di cui alla **Deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 26.11.2024**, a cui si rimanda per approfondimenti ed informazioni di dettaglio.

Trattasi in particolare di 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 del Piano Operativo (PO)**, di cui allo stesso articolo 95 della LR 65/2014.

Il presente avviso, secondo quanto disposto dai riferimenti legislativi e regolamentari precedentemente richiamati, **ha esclusivamente valore consultivo e non vincola in alcun modo la definizione dei contenuti del PO da parte del Comune di Capannoli.**

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO e il GARANTE DELLA PARTECIPAZIONE DEL PIANO OPERATIVO INVITANO

I soggetti di seguito indicati sono invitati a **manifestare il proprio interesse alla partecipazione alla formazione Piano Operativo (PO)** in corso di redazione, mediante la presentazione e formulazione di proposte di previsioni urbanistiche, secondo le modalità e le indicazioni di seguito riportate.

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, agenzie 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, dell'ambiente, del turismo e del tempo libero;
- Sindacati, associazioni e organizzazioni di rappresentanza (comunque denominate) dell'industria, degli artigiani, del commercio, del turismo.

2. Ambiti oggetto delle manifestazioni di interesse e riferimenti al vigente RU

Tenendo a riferimento e nel rispetto della disciplina del Piano Strutturale Intercomunale (PSI) dell'Unione Valdera recentemente approvato, le **"Manifestazioni di interesse"** dovranno avere per oggetto la **proposta di previsioni urbanistiche** in via orientativa da definirsi esclusivamente con riferimento a:

- aree inedificate, edifici, manufatti, immobili e relativi spazi aperti di pertinenza ricadenti all'interno dell'UTOE del "Territorio urbanizzato" di Capannoli;
- edifici e manufatti e relativi spazi aperti di pertinenza ricadenti all'interno dell'UTOE del "Territorio rurale" delle colline e del fondovalle di Capannoli;
- aree inedificate, edifici, manufatti, immobili e relativi spazi aperti di pertinenza identificati quali "Ambiti di riqualificazione dei margini urbani", già oggetto disciplinati PSI approvato;
- aree inedificate, edifici, manufatti, immobili e relativi spazi aperti di pertinenza identificati quali "Previsioni esterne al territorio urbanizzato", già oggetto di Copianificazione e quindi disciplinati nel PSI approvato;

come in via preliminare individuati nell'elaborato cartografico denominato "AV.3b Ricognizione dei contenuti prescrittivi del PSI, Parte strategia (Strategia dello sviluppo)" che reca una prima ipotesi di traduzione alla scala del PO dei contenuti e del dettaglio della disciplina di piano del PSI precedentemente elencati.

Le manifestazioni di interesse e le conseguenti proposte di previsioni urbanistiche sono ammissibili, purché verificate in ogni caso e in via prioritaria conformi a:

- la complessiva Disciplina statutaria del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PPR), approvato dalla Regione Toscana con DCR n. 37/2015;
- i principi generali della LR 65/2014 (Titolo I, Capo I, art.li da 1 a 7), come in via preliminare declinati alla scala locale del Comune di Capannoli nello stesso atto di avvio del procedimento, in applicazione della Disciplina di piano del PSI approvato;
- i contenuti normativi (obiettivi, direttive e prescrizioni) della Disciplina del PSI recentemente approvato come riportata in via ricognitiva al Capitolo 3 e nelle "Appendici" all'elaborato "AV.1 Avvio del procedimento. Relazione generale" facente parte integrante e sostanziale dell'atto di avvio del procedimento di formazione del PO.

Sono pertanto sin da ora escluse dal presente avviso le eventuali manifestazioni di interesse che, per loro natura, risultano in contrasto con le discipline ed i principi precedentemente richiamati.

A tal fine si precisa a titolo esplicativo che non saranno prese in considerazione manifestazioni di interesse che prevedano la realizzazione di interventi di Nuova Edificazione (nuovi edifici e fabbricati) ubicati in "territorio rurale" così come definito ed individuato dalla cartografia che correde l'atto di Avvio del procedimento (elaborati AV.3a e AV.3b) del PO.

Restano invece al contrario ammissibili gli interventi di nuova edificazione ad esclusiva destinazione agricola (di cui al Titolo IV Capo III della LR 65/2014) e quelli già disciplinati e copianificati dal PSI vigente recentemente approvato.

In considerazione che risulta in via prioritaria necessario considerare e valutare, in termini di conformità e compatibilità, le previsioni potenzialmente decadenti del vigente Regolamento Urbanistico (RU), anche come da ultimo modificato da recenti Varianti approvate dal Comune di Capannoli, sono in via generale da considerare manifestazioni di interesse coerenti con il presente Avviso Pubblico, quelle concernenti:

Tessuti prevalentemente residenziali.

- la conferma, la modifica o l'abrogazione delle previsioni di "Completamento di zone residenziali" con interventi di ricucitura del tessuto edilizio, ovvero di completamento dal residuo di RG, della disciplina degli Ambiti di valorizzazione;
- la conferma, la modifica o l'abrogazione delle previsioni di "Ambiti unitari di recupero" (AUR), "Ambiti unitari di progetto" (AUP) e "Ambiti di riorganizzazione di infrastrutture e servizi" (AUR), della disciplina degli Ambiti di riqualificazione e trasformazione.

Tessuti prevalentemente non residenziali.

- la conferma, la modifica o l'abrogazione delle previsioni di "Ambiti consolidati di pianificazione unitaria" (PIP), "Aree economiche miste" e di "Completamento di zone produttive con interventi di ricucitura del tessuto edilizio" della Disciplina dei tessuti per attività produttive.

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

Fermo restando che preventivamente all'istruttoria tecnica delle manifestazioni di interesse l'Ufficio tecnico comunale 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 con i contenuti di "Avvio del procedimento" del PO, con particolare attenzione (tenendo a riferimento:

- la complessiva Disciplina statutaria del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PPR), approvato dalla Regione Toscana con DCR n. 37/2015;
- i principi generali della LR 65/2014 (Titolo I, Capo I, art.li da 1 a 7), come in via preliminare declinati alla scala locale del Comune di Capannoli nello stesso atto di avvio del procedimento;
- i contenuti normativi (obiettivi, direttive e prescrizioni) della Disciplina del PSI recentemente approvato come riportata in via ricognitiva al Capitolo 3 e nelle "Appendici" all'elaborato "AV.1 Avvio del procedimento. Relazione generale" facente parte integrante e sostanziale dell'atto di avvio del procedimento di formazione del PO.

b) 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, tenendo conto di quanto in via preliminare indicato nell'elaborato "AV.2 Avvio del procedimento. Quadro conoscitivo preliminare - Atlante cartografico" dello stesso atto di avvio del procedimento del PO;
- la considerazione degli elementi di compatibilità ambientale in riferimento al "Patrimonio territoriale", secondo la preliminare ricognizione a tal fine riportata nell'elaborato "AV.2 Avvio del procedimento. Quadro conoscitivo preliminare - Atlante cartografico" dello stesso atto di avvio del procedimento del PO;
- 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.

c) 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 le coerenze con il quadro di riferimento precedentemente richiamato, le manifestazioni di interesse, ovvero le proposte di previsioni urbanistiche, devono soddisfare le condizioni di sostenibilità non solo ambientale ma anche sociale ed economica assicurando,

contemporaneamente, l'innalzamento della qualità degli assetti paesaggistici, territoriali e urbanistici esistenti, con particolare attenzione alla qualificazione degli spazi, delle attrezzature, dei servizi, delle infrastrutture pubbliche o di interesse generale.

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 del RU vigente e alle preliminari indicazioni e perimetrazioni contenute nell'elaborato cartografie "AV.3b Ricognizione dei contenuti prescrittivi del PSI, Parte strategia (Strategia dello sviluppo)" dell'atto di Avvio del procedimento.*
- 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 di quanto indicato dal PSI approvato.*
- 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 adeguata, comprensiva dello stralcio della cartografia "AV.3b Ricognizione dei contenuti prescrittivi del PSI, Parte strategia (Strategia dello sviluppo)" dell'atto di Avvio del procedimento, nonché dello stralcio della cartografia di Quadro progettuale del RU vigente.*
2. *Localizzazione ortofotografica e documentazione fotografica con relativa localizzazione dei punti di ripresa, comprendente anche gli estratti delle carte di pericolosità (idraulica, geomorfologica e simica) e dei vincoli sovraordinati definiti dal PSI, anche deducibili dalle cartografie contenute nell'elaborato "AV.2 Avvio del procedimento. Quadro conoscitivo preliminare - Atlante cartografico".*
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 fondiari, superfici per spazi pubblici ed opere di urbanizzazione, superficie edificata e/o edificabile, altezze, ecc.) nonché 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 (facoltativo fini argomentativi) 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 le proposte di previsioni urbanistiche, complete dei documenti richiesti nel presente avviso e debitamente firmate, dovranno essere prodotte ed inviate al Comune di Capannoli con le seguenti possibili modalità:

- in formato digitale di stampa (file *.pdf/A) e inviate per mail-PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata del Comune di Capannoli: comune.Capannoli@postacert.toscana.it;
- in supporto cartaceo con firma olografa e depositate (breve mano) o inviate per posta tradizionale all'Ufficio protocollo del Comune di Capannoli.

Le manifestazioni di interesse dovranno pervenire in ogni caso al Comune di Capannoli entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 15.3.2025 (indicare espressamente nell'oggetto: Manifestazione di interesse – Piano Operativo in corso di formazione)

5. Contributi ed idee progettuali

Per eventuali previsioni diverse da quelle indicate nel presente avviso (si veda il precedente punto 2) e per contributi di carattere generale è in alternativa ammessa la presentazione, tramite domanda in carta semplice, di singoli **“Contributi ed idee progettuali”** che il Comune di Capannoli di riserva eventualmente di considerare, indipendentemente dal presente avviso pubblico e senza impegni di natura procedimentale, nell'ambito del più complessivo processo di formazione del PO, da presentarsi con le seguenti modalità:

- in formato digitale di stampa (file *.pdf/A) e inviate per mail-PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata del Comune di Capannoli: comune.Capannoli@postacert.toscana.it;
- in supporto cartaceo con firma olografa e depositate (breve mano) o inviate per posta tradizionale all'Ufficio protocollo del Comune di Capannoli.

Anche i contributi e le idee progettuali dovranno pervenire in ogni caso al Comune di Capannoli entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 15.3.2025 (indicare espressamente nell'oggetto: Contributi ed idee progettuali – Piano Operativo in corso di formazione).

Saranno in questo quadro considerate 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

Per ogni **chiarimento o informazione** in merito al presente avviso, gli interessati potranno rivolgersi all'**Ufficio Urbanistica** e al **Responsabile Unico del Procedimento (RUP)** di formazione del nuovo PS e del PO, secondo gli orari di ricevimento indicati sul portale istituzionale del comune, oppure per telefono o tramite mail (Telefono: 0587-606671, Email: f.talini@comune.capannoli.pi.it).

Tutta la documentazione richiamata nel presente avviso è consultabile sul sito del Comune di Capannoli all'indirizzo: <https://www.comune.capannoli.pi.it>.

*Il Responsabile del Procedimento
Fabio Talini*

*Il Garante della Partecipazione
Luca Palazzuoli*