



Comune di
San Miniato

Settore 3
Urbanistica e Attività Produttive

AVVISO PUBBLICO

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

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 19.03.2026 è stato dato l'avvio del procedimento del Piano Operativo Comunale, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, e contestuale avvio del procedimento della Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 65/2014 e degli artt. 8-23 della L.R. 10/2010.

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 dell'informazione e della partecipazione.

Trattasi in particolare di invito ai soggetti pubblici e privati alla presentazione di contributi e progetti finalizzati all'attuazione degli obiettivi ed indirizzi strategici del Piano Strutturale Intercomunale, in itinere, aventi per oggetto la formulazione di proposte di "previsioni urbanistiche" per la formazione del Piano Operativo (PO), ai sensi dell'articolo 95 comma 8 della LR 65/2014 e dell'articolo 13 del Regolamento di cui alla DPGR 32/R/2017.

Tale presentazione ha esclusivamente valore consultivo e non vincola in alcun modo la definizione dei contenuti del Piano Operativo da parte del Comune di San Miniato.

Soggetti ammessi alla presentazione di "manifestazione d'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.

Ambiti oggetto delle "manifestazione d'interesse"

Le "Manifestazioni di interesse" potranno in via orientativa avere per oggetto proposte di previsioni urbanistiche di carattere generale di pianificazione del territorio, proposte progettuali specifiche su

fabbricati o aree compresi i nuclei edilizi storici, proposte di carattere normativo, in cui siano precisati i benefici pubblici di trasformazione.

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 13 del DPGR 32/R/2017 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), ed al Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Pisa ;
- i principi generali della LR 65/2014 (Titolo I, Capo I, artt. da 1 a 7), come in via preliminare declinati alla scala locale del Comune di San Miniato nello stesso atto di avvio del procedimento, in applicazione della Disciplina di piano del PSI adottato in itinere;
- i contenuti normativi (obiettivi, direttive e prescrizioni) della Disciplina del PSI adottato in itinere, come riportata nell'elaborato "*Documento di Avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014*" 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.

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 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 San Miniato nello stesso atto di avvio del procedimento;
- i contenuti normativi (obiettivi, direttive e prescrizioni) della Disciplina del PSI adottato in itinere, come riportata in via ricognitiva nell'elaborato "*Documento di Avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014*" 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 negli elaborati ed indagini a corredo del PSI adottato in itinere;
- la considerazione degli elementi di compatibilità ambientale in riferimento al "Patrimonio territoriale", secondo la preliminare ricognizione a tal fine riportata nell'elaborato "*Documento*

di Avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014" 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.

Modalità di presentazione della manifestazione d'interesse

L'interesse da parte dei soggetti pubblici e privati 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:

- 1) Generalità del soggetto proponente e attestazione della titolarità di beni ed immobili interessati.
- 2) Riferimenti catastali, inquadramento territoriale e descrizione del contesto insediativo, infrastrutturale e ambientale di riferimento.
- 3) Identificazione in rapporto alla disciplina del RU vigente e del Piano Strutturale Intercomunale adottato in itinere;

- 4) 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 adottato in itinere;
- 5) 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 nel presente avviso pubblico.
- 6) 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.

La Relazione tecnica e di fattibilità preferibilmente dovrà essere corredata dalla seguente "Documentazione grafica e cartografica":

- 1) Localizzazione della proposta in scala adeguata, comprensiva dello stralcio della cartografia del RU vigente e della cartografia del PSI Individuazione del perimetro del Territorio Urbanizzato, adottato;
- 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;
- 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.) 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, 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 indicando espressamente nell'oggetto: "Manifestazione di interesse – Piano Operativo in corso di formazione", al Comune di San Miniato con la seguente modalità: in formato digitale di stampa (file *.pdf/A) e inviate per mail-PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata del Comune di San Miniato: comune.sanminiato.pi@postacert.toscana.it;

Contributi ed idee progettuali

Per eventuali previsioni diverse da quelle indicate nel presente avviso 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 San Miniato 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 in

formato digitale di stampa (file *.pdf/A) e inviate per mail-PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata del Comune di San Miniato: comune.sanminiato.pi@postacert.toscana.it;

Sia le "manifestazioni d'interesse" che i "contributi e le idee progettuali" dovranno pervenire al Comune di San Miniato entro 60 giorni dalla pubblicazione del presente avviso all'Albo Pretorio e sul sito web istituzionale del Comune.

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 sopraindicati.

Informazioni e chiarimenti

Per ogni chiarimento o informazione in merito al presente avviso, gli interessati potranno rivolgersi secondo gli orari di ricevimento indicati sul portale istituzionale del Comune oppure per telefono:

-all'ufficio Urbanistica, referente d.ssa Fenili Danila, telefono 0571-406621,

-al Dirigente del Settore 3 Urbanistica e Attività Produttive, Ing. Fabio Talini , telefono: 0571-406286,

Email: urbanistica@comune.san-miniato.pi.it;

*Il Dirigente
Ing. Fabio Talini*