



Comune di Santa Maria a Monte
Provincia di Pisa

AVVISO PUBBLICO

PRESENTAZIONE PROPOSTE PER LA FORMAZIONE DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

L.R. 65/2014 E L.R. 10/2010

Questa Amministrazione al momento del suo insediamento si è trovata uno strumento urbanistico che **NON rispondeva più alle esigenze sociali ed economiche** del nostro territorio e la nuova legge regionale n. 65/2014 che prevede **una riduzione delle aree fabbricabili e che impone una profonda revisione del territorio comunale**. La volontà dell'Amministrazione è quella di **rivedere il Piano comprese le aree edificabili** che **non sono idonee dal punto di vista di fattibilità ambientale** (rischi geologici ed idraulici oppure per collocazione), **di mercato** (crisi economica in atto), etc... per evitare che il cittadino continui a pagare le imposte (IMU) su terreni che difficilmente saranno utilizzati a scopi edificatori. Il nostro obiettivo **non è quello di "fare cassa" e far pagare il cittadino, ma quello di adeguare lo strumento urbanistico** ad un quadro profondamente cambiato che deve comunque rispondere ed essere funzionale alle mutate esigenze sociali e di mercato.

In tal senso abbiamo deciso di emettere un **AVVISO PUBBLICO**, a garanzia della massima trasparenza, dove **sono contenuti i criteri generali**, che costituiscono requisiti di priorità, valutando le proposte che saranno **commisurate all'effettiva fattibilità, all'ubicazione** (previste all'interno del tessuto urbano esistente o in continuità con esso), agli **ambiti già serviti da reti di infrastrutture e servizi**, al **recupero del patrimonio edilizio esistente e alla rigenerazione di esso** e alle ricadute **positive degli interventi sul tessuto sociale ed economico** sia in termini di **occupazione** che di **servizi**. E' previsto anche il rimborso di 2 annualità IMU per chi chiederà la variazione dei terreni da edificabile a verde.

TUTTI I CITTADINI POTRANNO PRESENTARE PROPOSTE UTILI ALLA FORMAZIONE DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO, IN CARTA LIBERA, DA INVIARE ALLA SEDE COMUNALE POSTA IN PIAZZA DELLA VITTORIA 47 - SANTA MARIA A MONTE, RISPETTANDO I CRITERI SUDETTI. Per facilitarvi il compito alleghiamo l'avviso approvato dal consiglio comunale, alcune indicazioni utili e lo schema di proposta. **IL TERMINE per la presentazione delle proposte scade il 14 MARZO 2015.**

Santa Maria a Monte, 2 febbraio 2015

IL SINDACO
Ilaria Parrella

Allegato al Documento di Avvio del Procedimento approvato in c.c. il 28/01/2015

Avviso pubblico ai sensi art. 95 comma 8 L.R. 65/2014

L'Amministrazione Comunale, a seguito dell'avvio del procedimento di formazione della Variante al Regolamento Urbanistico di adeguamento al P.S., pubblica il seguente avviso ai fini dell'attuazione degli obiettivi e degli indirizzi strategici del Piano Strutturale.

I soggetti pubblici e privati interessati sono invitati a presentare proposte che saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione nella definizione del Regolamento Urbanistico in fase di redazione. Tale presentazione riveste carattere propositivo e quindi non vincolante per l'Amministrazione Comunale.

Le proposte dovranno essere riferite al quinquennio di efficacia del Regolamento Urbanistico, ai sensi della L.R. 65/2014 art. 95 comma 8, 9, 10, 11 e 12.

L'Amministrazione comunale assumerà le proposte pervenute quali contributi alla redazione del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi all'approvazione del R.U., nel rispetto del dimensionamento di Piano Strutturale ed in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi strategici dello stesso, e fermi restando i criteri di sostenibilità, equità, trasparenza e interesse generale che presiedono alle scelte di pianificazione urbanistica.

L'ammissibilità delle proposte è subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:

- 1) Rispetto dei vincoli sovraordinati e delle disposizioni di legge e/o derivanti da strumenti di pianificazione sovra comunale (PIT, PTC).
- 2) Coerenza con il Piano Strutturale vigente, con particolare riferimento al dimensionamento, alle Invarianti Strutturali e allo Statuto del territorio ed agli aspetti idraulici e geologici.
- 3) Le proposte relative ad interventi di trasformazione di suolo non edificato siano all'interno del perimetro del territorio urbanizzato come definito in conformità con le disposizioni di cui all'art. 222 e 224 della L.R. 65/14, richiamate nel Documento di Avvio del Procedimento.

Le proposte saranno valutate tenendo conto dei seguenti **criteri generali**, che costituiscono **requisiti di priorità**, sia in fase di definizione delle scelte pubbliche che nella selezione/valutazione delle proposte presentate da soggetti interessati:

- 1) La programmazione di interventi commisurati alla effettiva fattibilità (ambientale, urbanistica, etc) rispetto al periodo di efficacia quinquennale delle previsioni, anche attraverso la valutazione preliminare dell'estensione e della complessità degli interventi (con preferenza per piccoli comparti di riqualificazione e/o completamento del tessuto rispetto ad estesi comparti di nuova edificazione) nonché dei requisiti dei proponenti (unitarietà di intenti e piena disponibilità delle aree interessate).
- 2) L'ubicazione degli interventi all'interno del tessuto urbano esistente o in continuità spaziale e/o funzionale con esso, favorendo la riqualificazione ed il potenziamento degli standard urbanistici e dei servizi pubblici, con particolare attenzione alle centralità individuate dal Piano Strutturale all'interno delle diverse UTOE. Costituisce condizione prioritaria la localizzazione degli interventi in 13 ambiti già serviti dalle reti di urbanizzazione pubbliche (infrastrutture e servizi), o per i quali siano, preventivamente o contestualmente, realizzabili da parte dei soggetti attuatori interventi di adeguamento e/o potenziamento delle stesse con ricadute positive per il tessuto insediativo circostante.
- 3) L'ubicazione degli interventi all'esterno delle aree di rispetto ambientale ai sensi della normativa vigente (bosco e relative fasce di protezione), e/o delle aree di valenza naturalistica istituzionalmente riconosciute (SIC/SIR Cerbaie), con l'unica eccezione di limitati casi di completamento del tessuto interno alle aree già urbanizzate secondo le modalità previste dal Piano di Gestione approvato dalla Provincia di Pisa.
- 4) L'ubicazione degli interventi all'esterno di aree a pericolosità idraulica e geomorfologica elevata e molto elevata, per le quali, in relazione alle prescrizioni del vigente PAI non sia ragionevolmente ipotizzabile la preventiva o contestuale messa in sicurezza nel periodo quinquennale di efficacia del RU.
- 5) Interventi relativi al recupero, alla riqualificazione ed alla rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, preferibilmente all'interno delle aree urbanizzate, nonché interventi relativi alla riqualificazione di aree compromesse o degradate.

- 6) Caratteristiche qualitative delle proposte di intervento in riferimento alle disposizioni per la qualità degli insediamenti di cui agli artt. 62 e 63 della L.R. 65/14, nonché all'inserimento nel contesto paesaggistico ed urbano.
- 7) Ricadute positive sul tessuto sociale ed economico, in termini di occupazione, servizi, nonché riqualificazione di aree degradate.

Le proposte dovranno contenere i seguenti elementi minimi:

- Generalità del richiedente e titolarità delle aree interessate;
- Riferimenti catastali e ubicazione cartografica dell'area;
- Documentazione fotografica dello stato attuale;
- Descrizione delle finalità e delle caratteristiche dell'intervento proposto (destinazione d'uso, dimensionamento, tempi di attuazione, ecc.), evidenziandone la coerenza rispetto ai criteri sopra elencati.

Le proposte potranno essere presentate dagli interessati in carta libera, entro il termine stabilito dall'Amministrazione Comunale. Dalla pubblicazione del bando fino alla scadenza del termine per la presentazione delle domande, l'Amministrazione ed i tecnici incaricati della redazione del RU, saranno a disposizione per eventuali chiarimenti, confronti e supporto rispetto ai quesiti relativi al presente avviso.

Notizie utili

Il consiglio comunale in data 28/01/2015 ha approvato definitivamente il piano strutturale e approvato l'avvio del procedimento per la formazione della variante al nuovo regolamento urbanistico.

Fino alla scadenza del termine del **14 marzo 2015**, i cittadini potranno rivolgersi per chiarimenti allo **sportello di piano**, composto dai tecnici incaricati dall'Amministrazione Comunale di redigere la variante al R.U. e dall'ufficio tecnico comunale, **tutti i giovedì dalle ore 9 alle ore 12, presso il municipio - piano 2°, saletta riunioni**.

| | |
|--------------------------|--|
| Arch. Giovanni Giusti | Tecnico incaricato di redigere la variante al R.U. |
| Arch. Chiara Ciampa | Tecnico incaricato di redigere la variante al R.U. |
| Arch. Patrizia Lombardi | Ufficio tecnico comunale tel. 0587-261602 |
| Geom. Daniele Luchetti | Ufficio tecnico comunale tel. 0587-261655 |
| Dr. Luigi Degl'Innocenti | Ufficio tecnico comunale – R.U.P. tel. 0587-261620 |

I documenti allegati alla delibera sono consultabili sul sito web del Comune alla sezione *Amministrazione Trasparente*

http://www.comune.santamariaamonte.pi.it/amministrazionetrasparente_pagina.php?id=1902

L'indirizzo di posta elettronica a cui inviare eventuali chiarimenti da produrre in forma semplice e sintetica è il seguente:

urbanistica@comune.santamariaamonte.pi.it

Al sindaco del Comune di
S. Maria a Monte
Piazza della Vittoria, 47

**Oggetto: Variante al REGOLAMENTO URBANISTICO L.R.T. 65/2014 –
Proposta e dichiarazione di intenti - schema**

In relazione all'avviso pubblico del 02/02/2015 il/la sottoscritto/a

| | |
|------------------|----------------|
| Cognome Nome | codice fiscale |
| nato a () | il |
| residente in () | Via n. |
| N. TEL. | CELL. |
| EMAIL | |
| ditta | P. IVA |
| Sede legale | Via n. |

Proprietario/a Comproprietario/a¹ dell'immobile identificato/i come segue:

| Individuazione catastale | Foglio n. | Mappale n. | Superficie mq. |
|------------------------------------|---|------------|----------------|
| Destinazione PRG vigente | | | |
| Vincoli paesaggistici D.lgs. 42/04 | | | |
| Urbanizzazione già esistente | <input type="checkbox"/> viabilità <input type="checkbox"/> rete idrica <input type="checkbox"/> rete fognaria <input type="checkbox"/> illuminazione pubblica <input type="checkbox"/> energia elettrica <input type="checkbox"/> rete gas metano <input type="checkbox"/> telefonia <input type="checkbox"/> | | |

intende presentare la seguente proposta: [Descrizione delle finalità e delle caratteristiche dell'intervento proposto (destinazione d'uso, dimensionamento, tempi di attuazione), evidenziandone la coerenza rispetto ai criteri elencati nell'avviso e gli eventuali benefici che ne conseguirebbero (es. aumento livelli occupazionali, miglioramento servizi, cessione di immobili, realizzazione di infrastrutture e opere di urbanizzazione, convenzionamento per l'uso di servizi, ecc.)]

Dichiara inoltre di essere in regola con i versamenti IMU e TASI a favore del Comune di S. Maria a Monte.

In allegato si trasmette la seguente documentazione:

- estratto mappa catastale aggiornata e visura catastale
- estratto R.U. vigente relativo alle aree oggetto della presente proposta
- documentazione fotografica dello stato attuale

S. Maria a Monte, _____

IL RICHIEDENTE

N.B. La presente proposta si configura quale contributo e pertanto non è vincolante per l'Amministrazione Comunale

¹ In caso di più comproprietari indicare generalità e allegare copia documento identità.