



COMUNE  
Borgo a Mozzano  
via Umberto I, 1  
55053 - Borgo a Mozzano LU

SERVIZIO ASSOCIATO

URBANISTICA, AMBIENTE e SPORTELLO UNICO EDILIZIA (SUE)

COMUNE  
Coreglia Antelminelli  
Piazza Antelminelli, 8  
55025 Coreglia Antelminelli LU



## VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PROCESSO PARTECIPATIVO

AVVISO PUBBLICO

### COMUNE DI COREGLIA ANTELMINELLI PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

**Invito alla presentazione di manifestazioni d'interesse per la formazione della Variante al Regolamento Urbanistico vigente riguardante le seguenti proposte:**

- rivalutazione delle aree a carattere residenziale “centri storici”;
- rivalutazione delle aree a carattere residenziale “contiguo ai centri storici”
- conferma o rivisitazione aree a carattere residenziale “edificato compatto”;
- conferma o riconsiderazione a carattere residenziale “edificato in formazione” ;
- conferma o riconsiderazione delle aree a carattere residenziale “edificato recente”;
- individuazione di nuove previsioni di insediamenti aree a carattere residenziale “edificato recente”
- individuazione di nuove previsioni di insediamenti aree a carattere residenziale “edificato compatto”
- individuazione di nuove previsioni di insediamenti aree a carattere residenziale “edificato in formazione”
- conferma o riconsiderazione a carattere produttivo “edificato compatto”;
- individuazione nuove aree a carattere produttivo con compensazione convenzionata;
- conferma o riconsiderazione a carattere produttivo “edificato in formazione”;
- conferma o riconsiderazione a carattere terziario “edificato in formazione”;
- individuazione di nuove previsioni di insediamenti a “carattere terziario recente”;
- riconsiderazione o riformulazione delle “Aree di riqualificazione urbana”;
- individuazione di nuove previsioni di “insediamenti e strutture a destinazione turistico – ricettiva”.

#### IL RESPONSABILE DEL SETTORE

VISTO il Piano Strutturale vigente e la relativa disciplina di piano (quadro progettuale) così come risulta a seguito della variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 43 del 13 dicembre 2006;

VISTO il Regolamento Urbanistico definitivamente approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 45 del 29 ottobre 2009 e successive varianti;

pagina 1

**VISTA** la deliberazione della Giunta Comunale n. 93 del 22 settembre 2016 con la quale l'Amministrazione Comunale ha manifestato la volontà di procedere alla terza variante al Regolamento Urbanistico approvato con la delibera di C.C. n. 45 del 29/08/2009 e per questo oltre ad indicare gli indirizzi e gli obiettivi da tenere in considerazione per la redazione della variante, ha incaricato il responsabile del servizio di iniziare una procedura di affidamento di un incarico professionale a questo scopo, utilizzando le risorse del bilancio appositamente previste;

**Vista** la deliberazione della Giunta Comunale n. 108 del 14 novembre 2017 con la quale l'Amministrazione Comunale ha stabilito Di attivare il procedimento di realizzazione partecipata della Variante al Regolamento Urbanistico;

**CONSIDERATO** che, secondo quanto indicato nella delibera di indirizzo e orientamento strategico”, le valutazioni dovranno attenere, prioritariamente ai seguenti criteri:

- coerenza con i contenuti e con i dimensionamenti del P.S.;
- qualità urbanistica e fattibilità dal punto di vista tecnico - economico, degli interventi proposti;
- tempi di realizzazione previsti;
- benefici pubblici contenuti nelle singole proposte;

**RILEVATO** che la presentazione delle proposte e dei progetti a seguito del pubblico avviso, ai sensi delle norme regolamentari, ha esclusivamente valore consultivo e non vincola in alcun modo l'amministrazione comunale nella definizione dei contenuti della variante al Regolamento Urbanistico;

**OSSERVATO** che il processo di realizzazione partecipata della Variante al Regolamento Urbanistico, in fase di costruzione, si fonda sulla concretizzazione di un nuovo rapporto tra comune ed i singoli cittadini, il mercato imprenditoriale e più in generale il settore privato, con l'offerta di nuove, moderne e innovative progettualità ecosostenibili che un piano pubblico, soprattutto a questo livello di governo del territorio, deve necessariamente saper alimentare ai fini della propria messa in opera;

**CONSIDERATO** che, in questa prospettiva, il Comune, ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n° 108 del 14/11/2017 si avvale dell'istituto dell'avviso pubblico, nell'ambito del più ampio processo di partecipazione e comunicazione messo in atto per la formazione della variante al Regolamento Urbanistico, al fine di dare sostanza alle strategie e agli obiettivi di governo del territorio stabiliti con l'avvio del procedimento, conferendo quindi applicazione operativa al cosiddetto principio di “sussidiarietà orizzontale” intesa come interazione sistematica tra decisore pubblico e operatore privato, nel rispetto della regola della “mutua-non interferenza”;

**PRESO ATTO ALTRESÌ** che è intenzione dell'Amministrazione procedere all'emanazione di un avviso pubblico riguardante le seguenti proposte (elencate sinteticamente):

rivalutazione delle aree a carattere residenziale “centri storici”;

- rivalutazione delle aree a carattere residenziale “contiguo ai centri storici”
- conferma o rivisitazione aree a carattere residenziale “edificato compatto”;
- conferma o riconsiderazione a carattere residenziale “edificato in formazione” ;
- conferma o riconsiderazione delle aree a carattere residenziale “edificato recente” ;
- individuazione di nuove previsioni di insediamenti aree a carattere residenziale “edificato recente”
- individuazione di nuove previsioni di insediamenti aree a carattere residenziale “edificato compatto”
- individuazione di nuove previsioni di insediamenti aree a carattere residenziale “edificato in formazione”
- conferma o riconsiderazione a carattere produttivo “edificato compatto”;
- individuazione nuove aree a carattere produttivo con compensazione convenzionata;
- conferma o riconsiderazione a carattere produttivo “edificato in formazione”;

- conferma o riconsiderazione a carattere terziario “edificato in formazione”;
- individuazione di nuove previsioni di insediamenti a “carattere terziario recente”;
- riconsiderazione o riformulazione delle “Aree di riqualificazione urbana”;
- individuazione di nuove previsioni di “insediamenti e strutture a destinazione turistico – ricettiva”.

**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;

## INVITA

I soggetti di seguito indicati a manifestare il proprio interesse alla partecipazione alla formazione della variante al Regolamento Urbanistico in fase di redazione, mediante la presentazione di proposte d’intervento riguardanti i settori di seguito indicati coerenti con le previsioni del Piano Strutturale e con i criteri di seguito specificati:

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;
- 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.

2 - Settori di intervento oggetto delle manifestazioni di interesse

Le proposte espresse in manifestazioni di interesse prevedono le seguenti tipologie di intervento, meglio e/o preferibilmente integrate e coordinante tra loro:

A. proposte per la conferma la riconsiderazione aree a carattere residenziale: “edificato compatto” - “edificato recente” - “edificato in formazione”, (in termini ad esempio di perimetrazioni, dispositivi normativi, articolazione planivolumetrica, dimensionamento insediativo, dimensionamento e distribuzione delle infrastrutture e degli spazi pubblici, ecc.), con esclusione di nuove previsioni ubicate in ambiti diversi da quelli già considerati dal R.U.;

B. proposte per la conferma o la riconsiderazione a carattere produttivo : “edificato compatto” - “con compensazione convenzionata” – “edificato in formazione” (in termini ad esempio di perimetrazioni, dispositivi normativi, dimensionamento insediativo, dimensionamento e distribuzione degli spazi pubblici, ecc.);

C. proposte per l’individuazione di nuove previsioni concernenti le ”aree di nuova costruzione con compensazioni convenzionate, limitatamente agli ambiti territoriali ubicati all’interno del perimetro delle U.T.O.E. del P.S. vigente, indipendentemente dalla destinazione di zona vigente, esclusivamente nei casi in cui concorrano alla realizzazione di spazi pubblici;

D. proposte per l’esplicita individuazione di “nuovi lotti liberi per l’edificazione di completamento ammessi nel R.U. vigente e che la nuova edificazione di completamento sarà di norma subordinata alla realizzazione di specifiche (caso per caso) misure di mitigazione (ad

esempio completamento delle dotazioni infrastrutturali a rete, ampliamento della sede stradale, parcheggi in linea ai margini del lotto, ecc.);

F. proposte per la riconsiderazione la riformulazione delle previsioni urbanistiche concernenti le “Aree di recupero e riqualificazione urbana che si intende rivedere la norma concernente la rilocalizzazione con sostituzione vincolata a favore dell’individuazione di “Piani attuativi” comportanti interventi di sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica, in sito, con conseguente realizzazione e cessione di standard urbanistici e/o misure compensative;

G. proposte per l’individuazione di nuove previsioni concernenti la realizzazione di “insediamenti e strutture a destinazione turistico – ricettiva”, mediante interventi di nuova edificazione (esclusivamente all’interno del perimetro delle U.T.O.E. individuato dal P.S. vigente) con piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato.

Non sono ammesse e non saranno pertanto specificatamente valutate le eventuali manifestazioni afferenti a settori di interesse diversi da quelli precedentemente elencati.

Per gli altri settori di interesse e per contributi di carattere generale è ammessa altresì la presentazione di semplici “contributi ed idee progettuali” che l’amministrazione comunale si riserva eventualmente di considerare nell’ambito del più complessivo processo di formazione della Variante al Regolamento Urbanistico.

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

Fermo restando che preventivamente all’istruttoria tecnica delle manifestazioni di interesse l’Amministrazione comunale può definire ed integrare quanto di seguito elencato, individuando eventuali parametri e metodi di ponderazione, ai sensi del secondo comma dell’art. 13 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 9 febbraio 2007, n. 3/R, le valutazioni da effettuare sulle proposte che perverranno dovranno considerare in modo prioritario i seguenti criteri guida:

a) coerenza e conformità con i contenuti, la disciplina del Piano Strutturale, con particolare attenzione per:

- il rispetto del dimensionamento (dimensioni massime sostenibili degli insediamenti) stabilito per le singole U.T.O.E. e per il territorio aperto in ragione delle quantità residue disponibili stimate con le attività di monitoraggio;
- il rispetto delle prescrizioni e delle direttive relative alle Invarianti Strutturali dello Statuto del territorio, con specifica considerazione di quelle a contenuto di tutela integrale;
- il perseguimento degli obiettivi di qualità relativi ai Sistemi e sub-sistemi territoriali e funzionali, nonché (in subordine), ai Sistemi e sub-sistemi funzionali;

b) coerenza e conformità al P.I.T. e al P.T.C. con particolare riferimento per:

- il rispetto delle prescrizioni e delle direttive correlate alle Invarianti Strutturali con specifico riferimento a quelle concernenti il “patrimonio territoriale (collinare e di fondovalle)” ovvero alle definizioni tematiche: la conservazione attiva del suo valore, la conservazione attiva delle risorse agroambientali e paesaggistiche oltreché sociali ed economiche, il controllo del turismo, delle attività ricreative e del tempo libero;
- il perseguimento degli obiettivi di qualità riferiti ai diversi elementi costitutivi (strutturali) del paesaggio (naturali, antropici, insediamenti e infrastrutture), secondo i valori riconosciuti (naturalistici, storico culturali, estetico-percettivi), della scheda dell’ambito di paesaggio della Media Valle del Serchio

c) sostenibilità proposta progettuale in riferimento agli elementi di fragilità ambientale e territoriale con particolare riferimento per:

- la verifica delle classi di pericolosità idraulica, geomorfologica e sismica locale in attuazione del P.A.I. e della D.P.G.R. 53R/2012 e la conseguente valutazione della fattibilità geologicotecnica;
  - la considerazione degli elementi di compatibilità ambientale in riferimento alle risorse essenziali potenzialmente interessate (aria, acqua, suolo, ecosistemi di flora e fauna, paesaggio e beni culturali), anche con preliminari attività di valutazione integrata già esplicitati dalle proposte progettuali;
  - la considerazione dei vincoli sovraordinati (idrogeologico, paesaggistico, Storico Artistico monumentale, igienico-sanitario, ecc.) eventualmente interessati dalla proposta progettuale 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 insediativi, territoriali esistenti, con particolare riferimento per:
- qualità urbanistica, architettonica ed edilizia degli interventi proposti, con specifica considerazione per la formazione di insediamenti eco-efficienti e ad elevato sviluppo di tecnologie a basso impatto energetico e ambientale;
  - perseguimento della coerenza con le disposizioni di cui all'articolo 37 della L.R. 1/2005 (Disposizioni generali per la tutela e valorizzazione degli insediamenti) e al relativo regolamento di attuazione di cui alla D.P.G.R. n° 2R/2007;
  - impegno al rispetto delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana di cui alla D.G.R.T. n. 322/2005 come modificata con D.G.R.T. n. 218/2006;
  - argomentazione della fattibilità dal punto di vista tecnico (modalità e tempi di cantierabilità, rapidità di esecuzione) e sociale (soggetti coinvolti, categorie sensibili e/o sociali eventualmente interessate, ecc.);
- e) miglioramento delle dotazioni territoriali e dei servizi, qualità dello spazio pubblico e benefici ottenibili a favore della comunità, con particolare riferimento per:
- benefici pubblici ottenibili in perequazione e compensazione (ovvero in termini di spazi, infrastrutture e attrezzature da realizzare e cedere gratuitamente al comune) ed elementi di mitigazione paesaggistica e ambientale contenuti nelle proposte;
  - specifico conseguimento di obiettivi concernenti il miglioramento degli standard e delle dotazioni infrastrutturali formulate nell'ambito del processo partecipativo preliminare (Comitati di rappresentanza locale);
  - specifico conseguimento di obiettivi a favore della politica per la casa;
  - 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.

#### 4 - Modalità di presentazione della manifestazione d'interesse

L'interesse da parte dei soggetti privati, imprese associazioni ecc, deve essere manifestato mediante la presentazione di un'istanza, redatta su apposito modello predisposto dall'Ufficio corredata da:

- a) Generalità e caratteristiche del soggetto proponente, descrizione intervento richiesto e sue dimensioni, inquadramento territoriale;
- b) Individuazione delle aree interessate su stralcio di mappa catastale in scala 1:2.000;
- c) Estratto Regolamento urbanistico;
- d) Documentazione fotografica area d'intervento;

La proposta di partecipazione, unitamente agli altri documenti di cui sopra dovrà essere inserita in busta chiusa, riportante la seguente indicazione opportunamente compilata:

- Manifestazione d'interesse per la Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Coreglia Antelminelli

- Proponente (nome e cognome e titolarità)
- Tale proposta dovrà pervenire al protocollo della Sede Comunale, Piazza Antelminelli, 8, a mezzo raccomandata, a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo [comune.coreglia.ant@postacert.toscana.it](mailto:comune.coreglia.ant@postacert.toscana.it) o consegnata a mano, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 30/12/2017 (termine perentorio, farà fede il timbro dell'Ufficio protocollo del Comune, il recapito resta ad esclusivo rischio del mittente).

#### 5. Informazioni

Il presente avviso ha esclusivamente valore consultivo, e non vincola in alcun modo la definizione dei contenuti della Variante al Regolamento Urbanistico da parte del Comune.

Il presente avviso unitamente al modello per la presentazione delle manifestazioni di interesse sono reperibili presso il Settore Pianificazione e Gestione del Territorio oppure sul sito istituzionale del Comune al seguente indirizzo: : <http://www.comune.coreglia.lu.it>

Per ogni chiarimento in merito al presente avviso, gli interessati potranno rivolgersi al Servizio Associato Urbanistica, Ambiente e SUE nei giorni dal Lunedì al venerdì dalle 9,00 alle ore 13,00 ed il martedì dalle 15,00 alle 17,30 presso la sede Comunale di Coreglia Capoluogo oppure nel giorno di giovedì dalle ore 15,00 alle ore 17,30 presso gli uffici della sede distaccata di Ghivizzano.

Coreglia Antelminelli, lì 27 NOVEMBRE 2017

Il Responsabile del Servizio  
( Geom. Giancarlo Carmassi )