COMUNE DI GUALTIERI
Provincia di Reggio Emilia

AVVISO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI PER LA FORMAZIONE DEL PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C. 2014/2019) DEL COMUNE DI GUALTIERI (RE)

Premesso che L'Amministrazione Comunale di Gualtieri:

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 03/04/2014 ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 20/2000;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 03/04/2014 ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) ai sensi dell'articolo 33 della L.R. n°20/2000.

Dato atto che:

- la legge regionale 25.3.2000 n. 20 dispone per i Comuni l'elaborazione del P.O.C., Piano Operativo Comunale, strumento urbanistico che, in conformità alle previsioni del PSC, individua e disciplina gli interventi di tutela, valorizzazione, organizzazione e trasformazione del territorio, da realizzare nell'arco temporale di cinque anni;
- il Comune di Gualtieri ha avviato, ai sensi degli articoli 30 e 34 della L.R. 20/2000, l'elaborazione del primo P.O.C. e intende mettere in atto forme di consultazione e partecipazione dei cittadini e dei soggetti interessati, nonché di concertazione con le Associazioni economiche e sociali;
- al fine di selezionare gli ambiti nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni, interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione, tra tutti quelli individuati dal PSC, il Comune intende attivare un concorso pubblico, come previsto dall'art. 30 comma 10 della L.R. n. 20/2000, al fine di accertare la disponibilità degli interessati ad intervenire, e di valutare le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC.

Il Comune di Gualtieri
invita

1) i proprietari delle aree localizzate negli ambiti individuati dal PSC - Piano Strutturale Comunale (approvato con Del. C.C. n. 14 del 03/04/2014) come:
   - **APT** Ambiti produttivi da trasformare ad usi residenziali soggetti a PUA;
   - **ANR** Ambiti per nuovi insediamenti residenziali soggetti a PUA;
   - **APIE** Ambiti per attività produttive di rilievo comunale di integrazione dell'esistente soggetti a PUA;
   - **APC** Ambiti per nuovi insediamenti commerciali e terziari soggetti a PUA);
   - **AC3** Sub ambiti radi a prevalente uso residenziale e aree verdi da tutelare - art.33.3, 3° comma punto b) Norme del RUE;
   - **AC4** Sub ambiti di frangia urbana a prevalente uso residenziale art.33.4, 3° comma Norme del RUE;
2) gli operatori (imprese, agenzie pubbliche, cooperative di abitazione, ecc.) interessati alla realizzazione di interventi negli ambiti citati;
3) i proprietari e gli operatori interessati a proporre Programmi di riqualificazione Urbana (L.R.

19/1998), Piani di Recupero o altri strumenti attuativi nei Centri e Nuclei Storici, nei complessi di edifici di valore storico – culturale – testimoniale e negli ambiti IS, per la valorizzazione e conservazione delle aree e degli immobili interessati; (art.31.4 Norme del RUE);

4) i cittadini e gli operatori interessati all'attuazione degli interventi previsti per gli ambiti di interesse pubblico e sociale (DT - Dotazioni Territoriali), avanzando proposte e suggerimenti per l'attuazione dei poli previsti dal PSC, oltre che per la realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali previste nei nuovi ambiti di riqualificazione e trasformazione;
5) i proprietari interessati a proporre interventi di riordino e riqualificazione paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio rurale attraverso il trasferimento e la rilocalizzazione dei volumi e delle superfici fatiscenti, incongrui e/o di rilevante impatto ambientale esistenti (art. 39.4, art. 39.13 com. 3, art. 40.5 com. 7, Norme del RUE);
6) i proprietari e gli operatori interessati a proporre interventi di ampliamento di allevamenti zootecnici produttivi, ovvero il riutilizzo totale o parziale a fini agricoli di edifici già adibiti ad allevamento zootecnico e in stato di abbandono (art. 40.7 com. 2, Norme del RUE);
7) i proprietari e gli operatori interessati a proporre la localizzazione di insediamenti commerciali nell'*Ambito per insediamenti e strutture commerciali di rilevanza provinciale con attrazione di livello inferiore di tipologia 6 del POIC/PTCP*, individuato con specifica retinatura nella tavola 4 A del RUE (nei limiti delle superfici indicate all'allegato 6 Tabella 1, delle NA del PTCP2010, ancora disponibili);

alla presentazione delle proposte di interventi da programmare nel primo Piano Operativo Comunale

1) *Obiettivi e Criteri per l'elaborazione del POC e la selezione delle proposte.*

Il Piano Operativo Comunale è lo strumento di pianificazione atto a programmare gli interventi di trasformazione, valorizzazione e tutela del territorio da realizzarsi nell'arco temporale di cinque anni. Gli interventi inseriti nel POC devono concorrere alla realizzazione degli obiettivi previsti dal PSC, oltre che a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale ivi definiti.

Oltre alla rispondenza a quanto previsto negli strumenti di programmazione urbanistica, PSC e RUE, per la selezione degli ambiti da inserire nel primo POC, saranno valutate prioritariamente:

- la maggior <u>utilità pubblica</u> delle proposte, mediante le soluzioni che possano risolvere eventuali criticità delle dotazioni territoriali e infrastrutturali esistenti, e le proposte con una maggiore integrazione e implementazione delle dotazioni di servizi nelle aree di intervento (ad esempio sulla rete delle infrastrutture o la rete ciclopedonale);
- le proposte che contribuiscano alla riqualificazione del territorio già urbanizzato;
- il grado di fattibilità delle proposte, sia in termini di disponibilità dell'area, che di garanzie sui tempi di esecuzione, in particolare delle dotazioni pubbliche. Sarà valutata anche la fattibilità degli eventuali stralci successivi di attuazione dell'intero ambito, nel caso di proposte relative a sub-ambiti parziali;
- i livelli di qualità previsti per gli interventi, sia in termini di qualificazione del territorio, che in termini di qualità edilizia (efficienza energetica, utilizzo di energie rinnovabili).

La corretta ed esaustiva rispondenza ai criteri generali sopra citati <u>non costituisce automatico diritto all'inserimento nel P.O.C</u>., in quanto come prevede la Legge Regionale n. 20/2000, il P.O.C. rappresenta uno strumento urbanistico la cui definizione ed approvazione sono prerogativa esclusiva del Consiglio Comunale.

In particolare il dimensionamento del POC è prerogativa dell'amministrazione, che dovrà tenere conto, oltre che della congiuntura economica, della superficie residua dei comparti approvati durante la vigenza del PRG, non ancora edificata.

I titolari delle candidature e delle proposte selezionate saranno invitati dall'Amministrazione Comunale ad un incontro per approfondire i termini della proposta e delineare i contenuti della concertazione e dell'eventuale bozza di Accordo, i cui esiti saranno inseriti nel progetto di Piano Operativo Comunale, da sottoporre al Consiglio Comunale per l'adozione.

L'amministrazione si riserva la possibilità di inserire nel POC soggetti che non abbiano aderito al presente avviso, sia per completare o migliorare gli interventi di ambiti che abbiano avanzato richiesta, sia per inserire aree di interesse strategico per l'amministrazione.

2) *Impegni correlati all'inserimento delle proposte di intervento nel POC.*

In caso di accettazione da parte della amministrazione comunale delle proposte presentate, e al fine dell'inserimento nel POC, sarà richiesta ai soggetti proponenti l'assunzione degli impegni di seguito elencati.

a) Impegno a sottoscrivere un accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 preventivamente all'adozione del POC. Tale accordo potrà essere accompagnato dall'impegno a fornire opportune garanzie finanziarie mediante fidejussioni, il cui importo sarà correlato al valore delle contropartite a favore della collettività su cui il proponente si è impegnato (aree da cedere, opere pubbliche da realizzare, ecc…). L'accordo sarà recepito con la delibera di adozione del POC e sarà condizionato all'avvenuta presentazione delle suddette fidejussioni nel periodo intercorrente fra l'adozione e approvazione del POC e alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato (v. art. 18, comma 3, L.R. cit.).
b) Impegno a presentare il PUA entro i termini che saranno fissati nell'Accordo ex art. 18: di norma entro 2 (due) anni dall'approvazione del POC.
c) Impegno a realizzare le parti di pubblica utilità dell'intervento (cessione di aree al Comune, opere di urbanizzazione, opere pubbliche correlate, interventi infrastrutturali, compensazioni per interventi di tipo commerciale quale contributo ai progetti di qualificazione e valorizzazione commerciale della città consolidata, entro i termini che saranno fissati nell'Accordo ex art. 18: di norma entro 5 (cinque) anni dall'approvazione del POC.
d) Impegno a produrre, una volta accettata la proposta, le documentazioni tecniche necessarie per la corretta definizione degli ambiti di intervento per una completa valutazione della sostenibilità degli interventi previsti, nei tempi e con le modalità definite dal Comune, al fine dell'inserimento nel POC, con un grado di approfondimento proporzionato all'entità dell'intervento proposto.

La valutazione di sostenibilità si fonderà sull'analisi di coerenza con gli obiettivi di sostenibilità territoriale ed ambientale e con gli obiettivi di qualità paesaggistica, individuati dal PSC, dalla ValSAT, e dalla pianificazione sovraordinata e settoriale.

In via esemplificativa e non esaustiva trattasi di indagini geologiche, geotecniche e sismiche, archeologiche, eventuali studi sui livelli di traffico, studi in materia di rispetto degli obiettivi di clima acustico, valutazioni rispetto alle emissioni di gas climalteranti, all'aspetto quali-quantitativo dei reflui idrici con particolare attenzione alle acque superficiali ed in genere alle reti di scolo, alla qualità dell'aria, all'inquinamento elettromagnetico, all'uso efficiente dell'energia (con particolare riferimento alle energie rinnovabili) e della risorsa idrica, alle ripercussioni in materia di reti ecologiche, biopotenzialità e paesaggio. Nell'ottica dell'implementazione del monitoraggio del PSC e del POC, le suddette analisi potranno riguardare la situazione ante-intervento ed indotta dall'intervento stesso, con attenzione anche agli impatti cumulativi, al fine di definire nel dettaglio i limiti e le condizioni di sostenibilità cui subordinare gli interventi ed individuare le misure più efficaci da intraprendere per la mitigazione e compensazione degli eventuali impatti negativi.

In fase di accordo potrà essere stabilito che il proponente presenti alcuni dei suddetti approfondimenti anche in fasi successive all'entrata in POC dell'intervento previsto. In principio le indagini di cui sopra, salvo in casi di particolare complessità, dovranno essere prodotte entro 30 gg della comunicazione dell'accettazione della proposta da parte della amministrazione comunale. Le indagini geotecniche e geosismiche dovranno essere rispondenti a quanto stabilito all'allegato B.

3) *Modalità e contenuti della richiesta.*

I soggetti interessati dovranno presentare la propria candidatura ad attuare interventi compresi negli ambiti sopra indicati, corredata dalle proposte di intervento da realizzarsi nei prossimi cinque anni, che definiscano in termini preliminari: il sub-ambito o lo stralcio attuativo di intervento; gli usi richiesti, tra quelli previsti dal PSC e dal RUE; proposte di convenzionamento per la realizzazione degli obiettivi definiti dal PSC (attrezzature, viabilità, ecc.).

Al fine di una migliore valutazione delle proposte si richiede un minimo livello di definizione della proposta preliminare, che dovrà adeguarsi a quanto stabilito all'Allegato A al presente bando.
Le proposte potranno avere il livello di dettaglio scelto dal proponente, variabile da quello della proposta preliminare, (conforme all'allegato A) fino a quello del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), come previsto al comma 4 dell'art.30 della L.R. 20/2000.
Nel caso in cui le previsioni di intervento abbiano il dettaglio richiesto dalla normativa del PSC e del RUE ed abbiano completato l'iter istruttorio nei termini utili prima dell'adozione del POC, quest'ultimo può assumere, anche in deroga al limite temporale di cinque anni, il valore e gli effetti del PUA. Negli altri casi il POC individua le previsioni da sottoporre a pianificazione attuativa, stabilendone indici, usi e parametri.

4) *Termini per la presentazione.*

La proposte dovranno pervenire all'ufficio protocollo del Comune di Gualtieri entro le ore 12,00 del giorno 15 settembre 2014, Piazza Bentivoglio n. 26, 42044 Gualtieri (RE).

Le istanze potranno essere inviate anche via posta elettronica certificata all'indirizzo:
comune.gualtieri@postecert.it
I soggetti interessati a partecipare possono consultare gli elaborati di PSC, RUE e Valsat, rilevanti per la costruzione e formalizzazione della manifestazione d'interesse, presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Gualtieri.

Il presente avviso pubblico è stato approvato dalla Giunta Comunale con delibera n. 89 del 21.06.2014 immediatamente eseguibile.
Lo stesso è altresì consultabile in versione integrale all'Albo Pretorio del Comune di Gualtieri e scaricabile dal sito Internet.

Il responsabile del procedimento è il Responsabile del 5° Servizio, Geom. Daniele Corradini.

Gualtieri, lì 24.06.2014

Allegato A

Dati e informazioni minime da allegare alla proposta di inserimento nel POC.

La domanda, in carta semplice e compilata sul modulo appositamente predisposto, dovrà essere corredata con l'indicazione di:

1) dati anagrafici dei soggetti proponenti (comprensivi di ragione sociale, telefono, fax, e-mail); nel caso di proposta complessa, con la presenza di più operatori, essa dovrà essere sottoscritta da tutti i proponenti e dovrà essere indicato il nominativo di un coordinatore per il periodo d'istruttoria della proposta;

2) copia dei documenti di identità di tutti i sottoscrittori;

3) estratto mappa catastale aggiornata, con perimetrazione in blu di tutti i mappali intestati o nella disponibilità dei proponenti ed in rosso le aree oggetto di proposta;

4) proposta di intervento su base catastale (da presentarsi in duplice copia cartacea, oltre che su supporto informatico (dwg e pdf), deve contenere:

- il progetto di massima degli interventi pubblici e privati che il soggetto si dichiara disposto a realizzare, corredato della cartografia necessaria ad individuare la localizzazione dell'area e gli eventuali vincoli urbanistici, di uno schema planivolumetrico e di una relazione dettagliata illustrativa del progetto, verificata anche rispetto alle criticità eventualmente riscontrate nella VALSAT del P.S.C., con la precisa indicazione degli obiettivi che si intendono perseguire, nonché l'eventuale impegno al soddisfacimento di prestazioni bioclimatiche e di sostenibilità oltre i minimi normativi;
- specifiche urbanistiche relative alle destinazioni d'uso degli interventi da realizzare ed alla quantificazione dei parametri urbanistici (superficie territoriale o fondiaria delle diverse proprietà interessate, SC massima edificabile suddivisa per destinazioni d'uso, numero di alloggi previsti ecc);
- specifiche tecniche edilizie:
- la tipologia di intervento proposta;
- le dotazioni territoriali e le relative aree da cedere gratuitamente al Comune;
- relazione di inquadramento ambientale della proposta e del relativo sito, riportante i dati disponibili relativamente all'attuale e alle precedenti destinazioni dell'immobile, ai percorsi di scolo delle acque meteoriche e dei reflui fino al recapito finale, alla presenza di elementi paesaggistici o beni architettonici e archeologici tutelati, alla presenza di sorgenti di rumore e, per le sole proposte di insediamenti non residenziali, alle principali caratteristiche dei medesimi, compresa una stima dei prevedibili impatti acustici e sul traffico indotto dagli interventi;
- attestazione della disponibilità degli immobili oggetto degli interventi, ovvero dichiarazione di assenso o mandato da parte dei relativi titolari; nel caso di proposte presentate in forma associata, dichiarazione di disponibilità a fare parte del comparto unitario di attuazione proposto;

5) dichiarazione di avere preso attenta visione del presente avviso e di accettare incondizionatamente le previsioni in esso contenute;

6) impegno a sottoscrivere gli accordi ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 modificata e integrata, prima dell'adozione del POC.

Allegato B

Specifiche Tecniche della Relazione Geologica - Geotecnica e Sismica da allegare alla domanda oppure da presentare entro 30 giorni dall'accettazione della richiesta da parte dell'amministrazione comunale.

La relazione di fattibilità geologica, geotecnica e sismica, dovrà essere realizzata secondo i criteri ed i contenuti dettati dalle Norme Tecniche per le Costruzioni D.M. del 14/01/2008, dal PTCP2010, dalla DAL 112/2007 nonché dal PSC.