COMUNE DI CADELBOSCO DI SOPRA

AVVISO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI PER LA FORMAZIONE DELLA SECONDA VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE APPROVATO CON D.C.C. 17/2017

Premesso che L'Amministrazione Comunale di Cadelbosco Sopra:

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 27.03.2012 ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) ai sensi dell'art. 28 della LR 20/2000;

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 27.03.2012 ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) ai sensi dell'art. 29 della LR 20/2000;

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 11.09.2019 ha approvato la Variante 2019 al PSC e al RUE, nella versione attualmente vigente;

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 21.06.2017 ha approvato il Piano Operativo Comunale (POC) ai sensi dell'art. 30 della LR 20/2000;

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 27.11.2018 ha approvato la Prima Variante al POC;

Dato atto che:

- la LR 20/2000 dispone per i Comuni l'elaborazione del POC, strumento urbanistico che, in conformità alle previsioni del PSC, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, da realizzare nell'arco temporale di cinque anni;

- l'art. 4, comma 4, della LR 24/2017, nuova legge urbanistica regionale, dispone che entro il termine del 31/12/2020 previsto per l'avvio del procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG), è possibile adottare varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente;

Considerato che:

- il PSC vigente prevede che alcuni ambiti di trasformazione e di riqualificazione possano attuarsi solo attraverso la redazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e previo inserimento in un POC;

- la disciplina disposta dalla LR 24/2017, nuova legge urbanistica regionale, non prevede più la redazione di uno strumento di pianificazione operativa quinquennale (POC) e pertanto il POC approvato con DCC 17/2017, nato come strumento operativo per la gestione delle trasformazioni urbanistiche da attuarsi nel quinquennio 2017-2022, resterà l'unico POC redatto dal Comune di Cadelbosco di Sopra prima del completo adeguamento alla LR 24/2017 e alla conseguente redazione del nuovo PUG;

- l'art. 4, commi 4 e 5, della LR 24/2017, dispone che entro il termine del 31/12/2020 previsto per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG è possibile adottare PUA in attuazione della LR 20/2000 e delle indicazioni del PSC vigente, purché le relative Convenzioni Urbanistiche siano stipulate entro il 31/12/2022, pena la perdita di efficacia di tali strumenti;

- per effetto del citato art. 4 della LR 24/2017, gli ambiti per i quali il PSC prevede l'inserimento in POC, ma che non siano stati inseriti nel primo POC, sono destinati a perdere automaticamente di efficacia in sede di redazione del PUG, se non si provvede ad offrire per tali ambiti una nuova opportunità attuativa entro il 31/12/2020;

Valutato che:

- l'entrata in vigore del POC vigente è anteriore alla disciplina della nuova LR 24/2017;

- gli ambiti assoggettati ad inserimento in POC che non sono stati inseriti nel POC vigente, allo stato attuale si ritroverebbero a passare in data 31/12/2020 dallo stato giuridico di ambiti di trasformazione attuabili nei POC successivi allo stato giuridico di previsioni urbanistiche senza efficacia e quindi potenzialmente restituibili alla destinazione agricola dal PUG;

- appare quindi opportuno, prima che scatti la perdita di efficacia di cui all'art. 4 della LR 24/2017, offrire agli ambiti assoggettati ad inserimento in POC una nuova – ed ultima – opportunità attuativa, che si può configurare formalmente come una seconda variante al POC vigente, consentita dalla disciplina transitoria disposta dal medesimo art. 4 della LR 24/2017;

- al fine di selezionare gli ambiti nei quali realizzare nell'arco temporale disposto dai commi 4 e 5 dell'art. 4 della LR 24/2017 tra tutti quelli individuati dal PSC, il Comune intende attivare una procedura ad evidenza pubblica, come previsto dall'art. 30 comma 10 della LR 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 CADELBOSCO DI SOPRA

INVITA

I proprietari delle aree localizzate esclusivamente negli ambiti individuati dal PSC - piano strutturale comunale come:

o **ANR** Ambiti per nuovi insediamenti residenziali,

o **AP4** Ambiti per attività produttive di rilievo comunale di integrazione dell'esistente,

o **AP5** Ambiti per aree produttive ecologicamente attrezzate di rilievo sovracomunale,

o **AC3** Sub ambiti radi a prevalente uso residenziale e aree verdi da tutelare – limitatamente alle nuove costruzioni (art. 104.4 comma 3 punto b e comma 5 delle norme del RUE);

e gli operatori (imprese, agenzie pubbliche, cooperative di abitazione, ecc.) interessati alla realizzazione di interventi negli ambiti citati;

alla **presentazione delle proposte** di interventi da programmare all'interno della seconda Variante al Piano Operativo Comunale approvato con DCC 17/2017.

I soggetti che hanno già richiesto ed ottenuto l'inserimento all'interno del POC approvato con DCC 17/2017 e che non intendono modificare i contenuti progettuali e convenzionali ivi contenuti, **non devono** ri-presentare le proposte ai sensi del presente Avviso.

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

Il POC 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 e comunque entro i termini massimi disposti dai commi 4 e 5 dell'art. 4 della LR 24/2017. 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 nella seconda Variante al POC, saranno valutate prioritariamente:

- la maggior utilità pubblica 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)

- 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 non costituisce automatico diritto all'inserimento nel POC in quanto, come prevede la LR 20/2000, il POC rappresenta uno strumento urbanistico la cui definizione e 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 ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti e previgenti.

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 della seconda Variante al POC, da sottoporre al Consiglio Comunale per l'adozione.

L'Amministrazione si riserva la possibilità di inserire nel progetto della seconda Variante al 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 nella Variante al POC**

In caso di accettazione da parte dell'Amministrazione Comunale delle proposte presentate, e al fine dell'inserimento nella seconda Variante al 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 LR 20/2000, preventivamente all'adozione della Variante. Tale Accordo sarà accompagnato dall'impegno a fornire opportune 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.).

B) L'Accordo sarà recepito con la delibera di adozione della seconda Variante al POC e sarà condizionato all'avvenuta presentazione delle suddette fidejussioni nel periodo intercorrente fra l'adozione e approvazione della Variantee alla conferma delle sue previsioni nella versione definitivamente approvata della seconda Variante al POC.

C) Impegno ad adottare il PUA entro il termine del 31/12/2020 e a stipulare la relativa Convenzione Urbanistica entro il termine del 31/12/2022, ai sensi dell'art. 4, comma 5 della LR 24/2017.

D) Impegno a realizzare le parti di pubblica utilità dell'intervento (cessione di aree al Comune, opere di urbanizzazione, opere pubbliche correlate, interventi infrastrutturali e 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 e nella Convenzione Urbanistica, nonché ad erogare gli eventuali contributi per la realizzazione di progetti di pubblica utilità definiti nel medesimo Accordo.

E) 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 nella seconda Variante al POC, con un grado di approfondimento proporzionato all'entità dell'intervento proposto.

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

In via esemplificativa e non esaustiva trattasi di indagini geotecniche e geosismiche, eventuali studi sui livelli di traffico, studi in materia di rispetto degli obiettivi di clima acustico, impatto 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, paesaggio e alla produzione di rifiuti. 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. Le indagini di cui sopra, salvo in casi di particolare complessità, dovranno essere prodotte entro 30 gg della comunicazione della accettazione della proposta da parte dell'Amministrazione Comunale.

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 tempi indicati nel precedente punto 2), 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 LR 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 della seconda Variante al POC, quest'ultimo può assumere 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, piazza Libertà 1 42023 Cadelbosco di Sopra, in orario di apertura di detto ufficio, entro le ore 12,00 del giorno **10/12/2019**.

Le istanze potranno altresì essere inviate, entro il termine sopra indicato, via PEC (purché da un indirizzo di posta certificato) all'indirizzo: **cadelbosco@legalmail.it**

I soggetti interessati a partecipare possono consultare gli elaborati di PSC e RUE e Valsat, (sia il PSC che la Valsat prevedono delle schede specifiche per ogni ambito) sul sito del Comune: **http://www.comune.cadelbosco-di-sopra.re.it/** oppure presso il Settore Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Cadelbosco Sopra, previo appuntamento con il Responsabile: dott. Moreno Veronese (tel. 0522.918509, 0522.918530, email: veronese.moreno@comune.cadelbosco-di-sopra.re.it).

Il Responsabile del Procedimento è il Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia privata, dott. Moreno Veronese.

Cadelbosco Sopra, 09/10/2019

Allegato A

Dati e informazioni minime da allegare alla proposta di inserimento nella variante del POC. La domanda, in carta semplice, dovrà essere corredata con l'indicazione di:

1) dati anagrafici dei soggetti proponenti (comprensivi di ragione sociale, telefono, 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) stralcio della planimetria catastale, con l'indicazione di tutti i mappali intestati o nella disponibilità dei proponenti;

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 PSC, 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 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 della seconda Variante al POC.