

PROCEDURA PER LA SELEZIONE DI AREE ED IMMOBILI NEI QUALI REALIZZARE NELL'ARCO TEMPORALE DI CINQUE ANNI INTERVENTI DI NUOVA URBANIZZAZIONE E DI SOSTITUZIONE O RIQUALIFICAZIONE.

FORMAZIONE DEL 2° PIANO OPERATIVO COMUNALE

DEFINIZIONI – CRITERI – MODALITA' DI PRESENTAZIONE E DI SELEZIONE

**PROCEDURA PER LA SELEZIONE DI AREE ED IMMOBILI NEI QUALI
REALIZZARE NELL'ARCO TEMPORALE DI CINQUE ANNI INTERVENTI DI
NUOVA URBANIZZAZIONE E DI SOSTITUZIONE O RIQUALIFICAZIONE
*FORMAZIONE DEL 2° PIANO OPERATIVO COMUNALE.***

Premessa

La L.R. n° 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" prevede che il Comune predisponga un Piano Operativo Comunale (POC). Il POC è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni, negli ambiti e nelle aree ad esso assoggettati dal Piano Strutturale Comunale (PSC) vigente.

Il POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti. In merito alla possibilità, in sede di POC, di definire puntualmente, specificare e rettificare in modo non sostanziale alcune indicazioni del PSC, si fa riferimento a quanto definito dall'Amministrazione Comunale nella predisposizione degli obiettivi su cui si basa il redigendo POC.

L'adozione del POC deve essere preceduta dall'attivazione di procedure di evidenza pubblica ai sensi dell'art.30 comma 10 della L.R. n° 20/2000 e s.m.i., al fine di selezionare le richieste di inserimento nel POC delle aree e degli immobili interessati alle trasformazioni. Inoltre la normativa prevede che, oltre alle aree e agli immobili così selezionati, vengano inseriti nel POC quegli ulteriori ambiti che siano ritenuti utili all'organica attuazione del piano.

L'Amministrazione Comunale di Busseto è dotata di PSC, approvato con deliberazione consiliare n. 28 del 30/09/2004.

Il Primo Piano Operativo Comunale è stato approvato con Del. CC. N. 43 del 15 settembre 2005 e, ai sensi della L.R. n° 20/2000 e s.m.i., ha perso efficacia rendendo necessario l'avvio della procedura di cui al presente Bando.

Con delibera _____ del __/__/__, la Giunta Comunale ha approvato **il Documento degli Obiettivi del 2° Piano Operativo Comunale**, entro il quale sono contenuti gli Indirizzi per la formazione del POC, allegati al presente bando a formarne parte integrante e sostanziale e contenenti, in particolare:

- a. lo stato di attuazione delle previsioni di piano;
- b. lo stato dell'ambiente;
- c. le valutazioni sugli andamenti della popolazione nel periodo interessato dal 1° POC;
- d. l'indicazione degli obiettivi di sviluppo e trasformazione e del dimensionamento, previsti nel PSC, da attuarsi nel quinquennio;
- e. gli indirizzi generali della programmazione delle opere pubbliche per il periodo interessato dal 2° POC nonché l'indicazione delle priorità rispetto alle opere

- pubbliche da finanziare con l'apporto di capitali privati;
- f. la definizione degli obiettivi rispetto alle linee d'azione del PSC;

La delibera ed i suoi allegati, nonché tutti i documenti relativi al PSC vigente, sono disponibili presso il sito [web http://www.comune.busseto.pr.it](http://www.comune.busseto.pr.it) , oltre che presso gli uffici del Servizio Edilizia e Urbanistica del Comune di Busseto.

1. Oggetto e Destinatari

Il Comune di Busseto, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni vigenti

INVITA

- i proprietari e i soggetti aventi la disponibilità degli immobili e delle aree da trasformare urbanisticamente, per i quali il PSC prevede l'inserimento nel POC come condizione per l'attuazione
- i proprietari e i soggetti aventi la disponibilità degli immobili e delle aree destinati dal PSC a dotazioni territoriali
- i proprietari e i soggetti aventi la disponibilità degli immobili e delle aree che il PSC prevede di riqualificare
- gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi sugli immobili o sulle aree suddetti e che propongano interventi ritenuti di rilevante interesse pubblico
- i soggetti aventi Piani particolareggiati di iniziativa privata in itinere
- i soggetti titolari di piani particolareggiati in corso di attuazione, che intendano presentare varianti
- i proprietari e gli operatori interessati a proporre interventi di restauro ambientale, riequilibrio idrogeologico, gestione di aree boscate con previsioni infrastrutturali che direttamente o indirettamente comportino effetti su ambiti e aree di valore naturale e ambientale
- i proprietari e gli operatori interessati a proporre Programmi di riqualificazione Urbana

a presentare la propria candidatura ad attuare gli interventi negli ambiti soggetti a POC e le proposte di intervento che intendono realizzare nei prossimi cinque anni.

2. Aree soggette a POC

Ai sensi della classificazione del territorio contenuta nel PSC, sono soggette ad inserimento nel Piano Operativo Comunale le aree di seguito indicate:

- ATR ambiti di trasformazione urbana;
- ATT ambiti di trasformazione urbana con prevalente funzione direzionale, ricettiva e commerciale;
- AR ambiti di espansione residenziale;
- AI ambiti di espansione non residenziale;
- AC ambiti per attività direzionali, ricettive, commerciali di nuovo impianto
- ASP ambiti per nuove dotazioni speciali, ricreative e aree residenziali di qualità;
- ATP ambiti di trasformazione con prevalente funzione produttiva;

- Ambiti dei progetti di tutela, recupero e valorizzazione

3. Finalità

Finalità generale del POC è la programmazione dell'ordinata attuazione delle previsioni contenute nel PSC e in particolare della contestuale realizzazione e completamento degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità.

Le proposte dovranno essere elaborate sulla base degli obiettivi e delle prescrizioni del PSC e potranno avere il livello di dettaglio scelto dal proponente, ovvero:

- proposta preliminare;
- Piano Urbanistico Attuativo (PUA) come previsto dalla LR 20/2000 e sm.i.

Il Documento degli Obiettivi del 2° Piano Operativo Comunale individua le ulteriori finalità specifiche da perseguire con il 2° POC.

4. Contenuto delle domande e delle proposte

I soggetti di cui al precedente punto 1 possono presentare domanda di inserimento nel Piano Operativo Comunale in plico sigillato indirizzata al Sindaco del Comune di Busseto, consegnandola entro e non oltre le ore 12.00 del giorno __/__/__ all'Ufficio Protocollo del Comune di Busseto, P.zza Verdi 1, nei seguenti orari: dal lunedì al venerdì, dalle ore ____ alle ore ____.

Sul plico dovranno essere indicati: - il/i nominativo/i del/i proponente/i -l'oggetto "Proposta di intervento per la formazione del POC".

La domanda, in carta semplice, dovrà essere corredata da:

- dati anagrafici e ruoli (titoli) 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;
- copia dei documenti di identità di tutti i sottoscrittori;
- stralcio della planimetria catastale, con l'indicazione di tutti i mappali intestati o nella disponibilità dei proponenti;
- stralcio del PSC vigente con evidenziate le aree oggetto della proposta;
- proposta di intervento (da presentarsi in duplice copia cartacea, oltre che su supporto informatico in formato .pdf) che 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 illustrativa di non più di 10 cartelle, che evidenzia la filosofia del progetto e gli obiettivi che si intendono perseguire, il suo grado di cantierabilità e i tempi proposti per la sua

attuazione, una stima sommaria di tutte le opere previste, le modalità proposte per la soluzione delle criticità ambientali individuate dalle schede d'ambito e dalla Valsat del PSC ovvero emergenti dalla documentazione allegata alla proposta, le caratteristiche innovative della proposta, nonché l'eventuale impegno al soddisfacimento di prestazioni bioclimatiche e di ecosostenibilità oltre i minimi regolamentari, la coerenza con le finalità di cui al precedente punto 2;

- relazione di inquadramento ambientale della proposta e del relativo sito, di non più di 10 cartelle, 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 i soggetti proponenti non abbiano la disponibilità dell'area, dovranno dichiarare la disponibilità a farsi carico dei relativi costi di acquisizione o di esproprio e per la realizzazione delle indagini geologico-sismiche e delle indagini chimiche ambientali eventualmente necessarie ai sensi del successivo punto 4;
- nel caso di proposte presentate in forma associata, dichiarazione di disponibilità a fare parte del comparto unitario di attuazione proposto;
- dichiarazione di avere preso attenta visione del presente bando e di accettare incondizionatamente le previsioni in esso contenute.

Le proposte dovranno specificare:

- le destinazioni d'uso degli interventi da realizzare;
- la quantificazione dei parametri urbanistici (superficie territoriale delle diverse proprietà interessate suddivisa per classi di suolo ai sensi del vigente PSC, superficie utile suddivisa per destinazioni d'uso, superficie di vendita per medie e grandi strutture commerciali al dettaglio suddivisa per classi dimensionali, numero di alloggi previsti);
- la tipologia di intervento dell'edilizia residenziale sociale eventualmente proposta: proprietà/locazione, destinatari, canone di locazione, durata della locazione; - le dotazioni territoriali e le relative aree da cedere gratuitamente al Comune;
- l'entità degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- eventuali contenuti di pubblica utilità per i quali di intende stipulare accordi e/o convenzioni con il Comune;
- l'eventuale impegno a realizzare e/o gestire gratuitamente, secondo le modalità previste dalla Legge, o a contribuire alla realizzazione e/o alla gestione di opere pubbliche, oltre a quelle necessarie per l'attuazione della proposta;
- per le proposte comprensive di medie e/o grandi strutture commerciali al dettaglio, l'eventuale impegno ad utilizzare, anche in parte, il trasferimento di autorizzazioni commerciali esistenti.

Le proposte dovranno fare riferimento, per quanto riguarda i diritti edificatori e gli altri parametri ed indici urbanistici, a quanto previsto dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, nelle schede di ambito e in tutti gli altri documenti urbanistici del comune di Busseto.

5. Criteri e procedure di selezione e formazione del POC

L'Amministrazione comunale intende procedere alla redazione del POC secondo i seguenti criteri generali di ammissibilità e priorità:

- gradualità temporale nell'attuazione degli interventi previsti dal PSC;
- coordinamento dell'attuazione per garantire coerenza complessiva nella trasformazione di parti omogenee del territorio;
- esigenze sociali nella realizzazione delle dotazioni territoriali;
- equilibrata distribuzione nel territorio degli interventi;
- fattibilità degli interventi in relazione al contesto ambientale;
- efficacia urbanistica, ambientale e sociale delle azioni previste in relazione ai contenuti specifici delle proposte.

Saranno ulteriori criteri di ammissibilità e di priorità:

- aver sottoscritto Accordo di Pianificazione ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

Le proposte pervenute saranno valutate in base alla capacità di concorrere alla realizzazione degli obiettivi di PSC e alla utilità pubblica complessiva.

Le proposte verranno valutate come di seguito descritto.

Valutazione Tecnica

L'Ufficio Tecnico Comunale, con il supporto del professionista incaricato della redazione del POC, effettua l'istruttoria tecnica delle proposte pervenute, finalizzata a verificarne la completezza, la comprensibilità ed i contenuti tecnici. Al termine dell'istruttoria viene redatto un referto tecnico che sintetizzerà i contenuti delle proposte ricevute in relazione alle finalità del PSC e alla coerenza con il Documento degli Obiettivi del 2° Piano Operativo Comunale.

Valutazione Politica

L'amministrazione Comunale, sulla base del referto tecnico predisposto valuta le proposte pervenute e decide in merito, dando conseguente mandato agli organi tecnici per la redazione del POC.

La corretta ed esaustiva rispondenza ai criteri generali non costituisce automatico diritto all'inserimento della proposta nel POC, in quanto il POC stesso rappresenta uno strumento urbanistico la cui definizione e approvazione sono prerogativa esclusiva del Consiglio Comunale.

La partecipazione al presente bando concorsuale non crea vincolo alcuno per l'ente né alcun diritto tutelabile nei confronti del Comune.

Nell'ambito del procedimento per la formazione del POC l'Amministrazione Comunale si riserva di attivare forme di concertazione finalizzate alla messa a punto delle proposte stesse e di stipula di Accordi con Privati ai sensi della LR 20/2000 e

s.m.i.

I titolari delle candidature e delle proposte selezionate potranno pertanto essere 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 POC da sottoporre al Consiglio Comunale per l'adozione.

A tutti coloro che partecipano l'Amministrazione Comunale darà riscontro mediante risposta scritta.

Busseto,

IL RESPONSABILE