



AVVISO PUBBLICO
PER LA PRESENTAZIONE DI RICHIESTE PER L'INSERIMENTO NEL 1^ PIANO
OPERATIVO COMUNALE (POC) DEL COMUNE DI GALEATA,
DI AREE RICADENTI NEL TERRITORIO COMUNALE SECONDO LE PREVISIONI DEL
PSC VIGENTE

Premesso che:

Il POC è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi nel PSC per:

- ambiti di riqualificazione (A11);
- nuovi insediamenti (A12, A13);
- dotazioni territoriali, opere e servizi pubblici;
- ricognizione e valorizzazione commerciale;
- il Comune di Galeata ha avviato, ai sensi degli articoli 30 e 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i., l'elaborazione della 1^ Variante al 1^ Piano Operativo Comunale (POC) ed, a tal fine, intende attivare forme di consultazione e partecipazione nonché di concertazione con i cittadini e le associazioni economiche e sociali presenti sul territorio;

Premesso inoltre che il PSC del Comune di Galeata stabilisce:

- all'art. 3.3 comma 2, che *“Il dimensionamento insediativo indicato dal presente Piano per i nuovi ambiti di trasformazione ha a riferimento la struttura portante dell'agglomerazione urbana comunale, rapportando ad essa la struttura dei servizi, delle reti, delle infrastrutture e la valutazione della sostenibilità sociale ed ambientale del suo futuro sviluppo. Nell'articolazione di tali previsioni, i successivi POC potranno ridistribuire e prevedere a favore della più minuta agglomerazione urbana il 20% della complessiva capacità insediativa sopraddetta. Ciò qualora si rendessero necessarie, in rapporto ai successivi programmi delle opere pubbliche, ricuciture funzionali dei lembi insediativi del tessuto urbano consolidato e/o delle l frazioni”*;
- all'art. 3.3 comma 4, che, al fine di garantire nel tempo la facoltà di articolare parte del dimensionamento residenziale in espansione indicato dal PSC stesso ai successivi POC che si susseguiranno, ciascuno di essi non potrà in ogni caso superare la quota di un terzo della potenzialità edificatoria globalmente prevista per gli ambiti di trasformazione;
- all'art. 3.3. comma 6, che nel POC la selezione degli ambiti o dei comparti in cui prioritariamente realizzare nuovi insediamenti o attivare interventi di riqualificazione urbana ed edilizia deve essere subordinata alla verifica della completezza, della adeguatezza delle dotazioni territoriali e delle infrastrutture della mobilità che costituiscono preconditione all'insediamento;

Al fine di verificare le condizioni di fattibilità degli interventi definiti dal PSC e dall'Amministrazione Comunale e di accertare la concreta disponibilità di proprietari e operatori a



tradurre tali obiettivi in scelte attuative da realizzare nell'arco temporale di cinque anni, il Comune intende attivare un avviso pubblico, allo scopo di valutare le proposte di intervento, in relazione agli obiettivi e agli standards di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PSC, e secondo le nuove disposizioni dettate dalla L.R. 6/2009;

In esecuzione della deliberazione del C.C. n. 39 del 26/05/2014, esecutiva,

RENDE NOTO CHE

DAL 09/06/2014 AL 08/08/2014

i soggetti interessati possono presentare la propria richiesta di candidatura per l'inserimento nella 1^a Variante al 1^a POC degli interventi compresi in aree del territorio comunale, la cui attuazione è subordinata all'inserimento nel POC stesso; **le proposte, presentate e successivamente concertate ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i**, dovranno essere coerenti con le indicazioni contenute nel PSC e con gli:

OBIETTIVI FISSATI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE di seguito meglio specificati:

- 1) Utilizzazione di una porzione della complessiva capacità insediativa del PSC per la redistribuzione a favore della più minuta agglomerazione urbana e per ricuciture funzionali dei lembi insediativi del tessuto urbano del capoluogo e delle frazioni;
- 2) Utilizzazione di parte della capacità insediativa del PSC per attribuire potenzialità edificatoria ai piani urbanistici attuativi scaduti o non avviati negli ultimi dieci anni, a partire dall'approvazione del PRG, nel capoluogo e nelle frazioni;
- 3) Disponibilità a cedere gratuitamente superfici fondiarie per la realizzazione di interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) e/o disponibilità a realizzare quote di ERS, secondo quanto disposto dalla L.R. 6/2009 con particolare riferimento agli artt. A-6bis e A-6ter dell'allegato alla L.R. 20/2000;
- 4) Realizzazione, da parte dei proponenti, anche in sinergia con le risorse dell'Amministrazione comunale, di interventi previsti nel Piano triennale delle opere pubbliche e/o nel bilancio comunale.

Le proposte pertanto potranno estendersi al di fuori degli Ambiti di potenziale trasformazione previsti nel PSC allo scopo di:

- permettere il trasferimento di attività al fine di migliorare le condizioni di salubrità dell'ambiente urbano e l'integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili;



- operare ricuciture dei tessuti insediati contestuali alla realizzazione di attrezzature pubbliche di rilievo comunale e sovracomunale (quali i parchi pubblici, piste ciclabili, infrastrutture viarie, attrezzature pubbliche, ecc.), perequando la complessiva capacità edificatoria con gli ambiti idonei all'insediamento.

Tali proposte potranno essere accolte utilizzando il 20% della complessiva capacità insediativa prevista per ambiti del PSC per i quali verrà proporzionalmente ridotta. Le medesime proposte saranno subordinate, ove necessario, a Valsat/VAS specifica e a relazione sismico-geologica da predisporre a cura e spese del richiedente.

Si ritiene utile ricordare che il Comune, nel valutare l'insieme delle proposte pervenute, si atterrà ad un criterio generale di coerenza con il dimensionamento complessivo del PSC; è pertanto opportuno, qualora il soggetto proponente intenda sottoporre all'Amministrazione Comunale varie proposte di accordo relative all'attuazione degli obiettivi descritti in precedenza, che la corrispondente capacità edificatoria residenziale non superi nel complesso tali soglie indicative assunte per il dimensionamento del PSC.

Le proposte saranno valutate in base alla capacità di concorrere alla realizzazione degli obiettivi del PSC e di quelli fissati dall'Amministrazione Comunale e tenendo conto in particolare:

- della valutazione di una maggiore utilità pubblica complessiva;
- della corrispondenza ai criteri generali sopra richiamati;
- dal dettaglio progettuale degli elaborati che permetta una valutazione adeguata della proposta.

Oltre agli obiettivi già indicati, si riportano di seguito i:

CRITERI DI MASSIMA PER LA FORMULAZIONE DI UNA GRADUATORIA DI SELEZIONE DELLE PROPOSTE ACCOGLIBILI NEL CASO DI SUPERAMENTO DELLA CAPACITA' MASSIMA INSEDIABILE PREVISTA 1^ POC.

Criteria di qualità urbana e ambientale (max punti 50)

- apporto degli interventi alla qualificazione del contesto territoriale e ambientale, in relazione al miglioramento del sistema dell'accessibilità territoriale e urbana e alla realizzazione delle attrezzature di interesse pubblico (*max punti 20*);
- livelli di prestazione conseguibili dalle opere in relazione ai requisiti edilizi di risparmio energetico, bioarchitettura, sostenibilità ambientale degli interventi (*max punti 10*);
- capacità di soluzione di elementi di criticità, adeguatezza ed efficienza delle reti tecnologiche infrastrutturali (*max punti 10*);
- realizzazione a carico del proponente delle dotazioni di qualità ambientale (rete ecologica, ecc.) (*max punti 10*);



Criteria socio-economici (max punti 20)

- esigenze sociali per fasce deboli nella realizzazione degli interventi abitativi previsti (realizzazione e cessione di alloggi pubblici, ecc.) (max punti 10);
- imprenditorialità del progetto: economicità nella gestione e manutenzione delle opere pubbliche (max punti 10).

Criteria di programmazione temporale e pianificazione urbanistica (punti 30)

- fattibilità della proposta, livello di dettaglio progettuale conseguito anche in base ad analisi preliminari effettuate di natura geologica, ambientale, paesaggistica e coordinamento dell'attuazione rispetto ad altri interventi programmati per garantire coerenza complessiva nella trasformazione di parti omogenee del territorio (max punti 15);
- corrispondenza alle priorità indicate nel Programma delle Opere Pubbliche (max punti 15).

La proposta non costituirà alcun titolo per l'automatico inserimento nel POC in quanto questo Piano, come prevede la L. n. 20/2000 e s.m.i., rappresenta uno strumento urbanistico la cui definizione e approvazione sono prerogativa esclusiva del Consiglio Comunale.

Il presente avviso e le proposte presentate non impegnano in modo alcuno il Comune di Galeata, né creano diritto tutelabile nei confronti del Comune medesimo.

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 i Privati, ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000 e s.m.i. di cui alla L.R. 6/2009, atti a garantire la realizzazione degli interventi di pubblica utilità o il versamento degli oneri di sostenibilità.



MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

I soggetti titolati a presentare le proposte sono:

- i proprietari delle aree oggetto di proposta (rappresentanti almeno il 51% della capacità insediativa complessiva) o loro delegati con atto scritto accompagnato da documento d'identità del delegato firmato;

I soggetti interessati a partecipare al presente avviso dovranno presentare:

- proposta di intervento da inserire nel POC in duplice copia datata e firmata dai proponenti come individuati al precedente punto secondo il modello di cui all'allegato "A1"; la proposta dovrà inoltre contenere i dati minimi di cui all'allegato "A2" al presente Avviso (gli elaborati di testo dovranno essere contenuti nel formato A4 o A3 e gli elaborati grafici siano contenuti nel formato A3 o superiore);
- disponibilità a stipulare un Accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000 e s.m.i., atto a garantire la realizzazione degli interventi di pubblica utilità (extrastandard) indicati nella proposta e/o il versamento degli oneri di sostenibilità determinati dall'Amministrazione.

Le proposte potranno avere il livello di dettaglio scelto dal proponente, variabile da quello della proposta preliminare (schema di assetto urbanistico), fino a quello del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), come previsto al comma 4 dell'art. 30 della L.R. 20/2000.

Il minimo livello di definizione della proposta che verrà preso in considerazione ai fini dell'inserimento nel POC è definito dall'allegato "A1" al presente Avviso.

I titolari delle candidature e delle proposte selezionate dal Nucleo di Valutazione potranno essere invitati, successivamente alla presentazione delle proposte, dall'Amministrazione Comunale ad una fase di negoziazione in cui approfondire e sviluppare i contenuti della proposta e a sottoscrivere per accettazione una bozza di Convenzione o di Accordo, i cui esiti saranno inseriti nel progetto del POC, da sottoporre al Consiglio Comunale per l'adozione.

Nel caso in cui le previsioni di intervento abbiano il dettaglio richiesto per i Piani urbanistici attuativi (PUA) 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.

Come previsto dalla L.R. 20/00, la Variante al POC adottata dal Consiglio Comunale verrà depositata presso la sede del Comune per sessanta giorni dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna dell'Avviso dell'avvenuta adozione. Entro la scadenza del termine del deposito chiunque potrà formulare osservazioni.



Nei 60 (sessanta) giorni successivi alla scadenza del termine, salvo interruzioni, il Consiglio Comunale deciderà in merito alle osservazioni presentate, adeguerà il Piano alle riserve formulate dalla Provincia ovvero si esprimerà su di esse con motivazioni puntuali e circostanziate ed approverà infine il POC, che entrerà in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna.

Si ricorda che dall'approvazione del POC, i soggetti titolari delle proposte accolte e/o gli aventi titolo, dovranno presentare i PUA entro max 5 (cinque) anni e/o entro i termini previsti negli Accordi.

**LE PROPOSTE DOVRANNO PERVENIRE AL COMUNE DI GALEATA A PARTIRE
DALLA PUBBLICAZIONE ALL'ALBO DEL PRESENTE AVVISO ED ENTRO
60 giorni dopo la pubblicazione**

Si informa che il Responsabile del Procedimento è il geom. Ferretti Giorgio:

- tel: 0543 975423;
- mail: ferretti.g@comune.galeata.fc.it

Gli elaborati relativi alla pianificazione comunale sono consultabili presso il sito internet www.comune.galeata.fc.it e presso l'Ufficio Urbanistica in cui sono depositati.

Per informazioni tecniche rivolgersi all'Ing. Maria Ilaria Zoffoli:

- mail: zoffoli.i@cmaf.fc.it



ALLEGATO A1

Oggetto: presentazione proposta di intervento da inserire
nel prossimo Piano Operativo Comunale (art.30 L.R.20/2000)

SOGGETTO/I PROPONENTE/I:

Richiedente 1					
Nome e Cognome					
nato a		il		domiciliato a	
in (via e civico)				tel.	
C.F.			e-mail:		
in qualità di	<input type="checkbox"/> Privato Cittadino	<input type="checkbox"/> Legale Rapp. della ditta			
con sede a			via e civico		
C.F./P.IVA			N° iscrizione Cassa edile (per costruttori)		

avente titolo alla presentazione della richiesta di inserimento in qualità di:

<input type="checkbox"/>	<i>proprietario dell'immobile</i>	
<input type="checkbox"/>	<i>altro titolo di godimento sull'immobile (specificare):</i>	

Richiedente 2					
Nome e Cognome					
nato a		il		domiciliato a	
in (via e civico)				tel.	
C.F.			e-mail:		
in qualità di	<input type="checkbox"/> Privato Cittadino	<input type="checkbox"/> Legale Rapp. della ditta			
con sede a			via e civico		
C.F./P.IVA			N° iscrizione Cassa edile (per costruttori)		

avente titolo alla presentazione della richiesta di inserimento in qualità di:

<input type="checkbox"/>	<i>proprietario dell'immobile</i>	
<input type="checkbox"/>	<i>altro titolo di godimento sull'immobile (specificare):</i>	

Richiedente 3					
Nome e Cognome					
nato a		il		domiciliato a	
in (via e civico)				tel.	
C.F.			e-mail:		
in qualità di	<input type="checkbox"/> Privato Cittadino	<input type="checkbox"/> Legale Rapp. della ditta			
con sede a			via e civico		
C.F./P.IVA			N° iscrizione Cassa edile (per costruttori)		

avente titolo alla presentazione della richiesta di inserimento in qualità di:

<input type="checkbox"/>	<i>proprietario dell'immobile</i>	
<input type="checkbox"/>	<i>altro titolo di godimento sull'immobile (specificare):</i>	



COMUNE DI GALEATA
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

con la presente formulano

DOMANDA DI INSERIMENTO NELLE PREVISIONI DI P.O.C.

in relazione al seguente intervento urbanistico:

CONTENUTI DELLA PROPOSTA:

(far riferimento agli obiettivi e alle condizioni definite dal P.S.C. per l'ambito in oggetto e/o agli obiettivi dell'Amministrazione)

DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO:

(caratteristiche, dimensioni, n. alloggi, usi previsti...)

RELAZIONE CON IL CONTESTO AMBIENTALE:

(viabilità, localizzazione attrezzature pubbliche, vincoli ambientali e infrastrutturali, ecc.);

INTERVENTI DI PUBBLICA UTILITÀ:



COMUNE DI GALEATA
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

(contenuti ed entità di interventi di pubblica utilità extrastandard per i quali si dichiara disponibilità a stipulare accordi e/o convenzioni con il Comune: cessione gratuita di aree; realizzazione di infrastrutture, sistemazione spazi di uso pubblico; convenzionamento per edilizia di interesse sociale; realizzazione attrezzature e dotazioni e/o versamento oneri di sostenibilità ecc.)

--

LOCALIZZAZIONE INTERVENTO:

<i>Ambito da tavola C di PSC</i>		<i>Scheda d'Ambito (PSC)</i>	
<i>Classificazione area da tavola B1 di PSC</i>		<i>Classificazione area da tavola B2 di PSC</i>	
<i>Classificazione area da tavola B3 di PSC</i>		<i>Eventuale Sub-Ambito (RUE)</i>	

UBICAZIONE	Via e Località		
DATI CATASTALI DELL'AMBITO	Foglio	Mappale/i	Mq.
	Foglio	Mappale/i	Mq.
	Foglio	Mappale/i	Mq.
	Foglio	Mappale/i	Mq.
	Foglio	Mappale/i	Mq.
	Foglio	Mappale/i	Mq.
	Foglio	Mappale/i	Mq.

e in riferimento al progetto urbanistico preventivo allegato, redatto dal tecnico professionista abilitato all'uopo Incaricato, di seguito elencato:

Dati relativi al tecnico professionista incaricato							
Sig.				con studio in			
Via/Piazza				n.			
Telefono				Email			
Iscritto all'	dei			della Provincia di			al nr.
C.F.				P.IVA			
							Timbro e firma



ALLEGATO A2

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

- Nome del/dei proprietario/i e recapito/i;
- Titolo di partecipazione (proprietario oppure delegato con atto scritto accompagnato da documento d'identità del delegante firmato oppure titolare di atto preliminare di compravendita);
- Atti comprovanti la proprietà delle aree (anche dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà);
- Stralci cartografici di tutte le tavole del PSC ed eventualmente del RUE;
- Proprietà interessate (individuazione cartografica su base CTR e catastale con numero fogli e mappali) e superficie territoriale;
- Contenuti della proposta, con riferimento agli obiettivi e alle condizioni definite dal PSC per l'area in oggetto, nonché agli obiettivi dell'Amministrazione;
- Caratteristiche e dimensioni degli interventi proposti (n. alloggi, SUL prevista, ecc.); usi previsti;
- Relazioni con il contesto territoriale e ambientale (viabilità, localizzazione attrezzature pubbliche, vincoli ambientali e infrastrutturali, ecc.);
- Schema progettuale di assetto urbanistico con indicati i lotti privati e gli spazi privati di pertinenza (accesso, parcheggio, verde privato), che riporti la viabilità principale e le principali dotazioni territoriali (parcheggi pubblici, verde pubblico, principali percorsi pedonali e ciclabili), esteso anche alle zone limitrofe all'area di intervento al fine di capirne meglio la collocazione e l'utilità rispetto al contesto;
- Eventuali caratteristiche edilizie relative a risparmio energetico, sostenibilità ambientale (costruzioni bioclimatiche, ecologiche o realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti), uso razionale delle risorse idriche, ecc.;
- Eventuali interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- Contenuti ed entità di interventi di pubblica utilità per i quali si dichiara disponibilità a stipulare accordi e/o convenzioni con il Comune (cessione gratuita di aree; realizzazione di infrastrutture, sistemazione di spazi di uso pubblico; realizzazione e cessione di alloggi per edilizia di interesse sociale; realizzazione attrezzature e dotazioni; versamento di oneri di sostenibilità; ecc...).