



Comune di Fidenza

SERVIZI TECNICI
Pianificazione territoriale e rigenerazione urbana

Fidenza, 01/10/2021

AVVISO PUBBLICO

RELATIVO ALLA CONCLUSIONE PREVISTA PER IL 31 DICEMBRE 2021 DEL PRIMO PERIODO TRANSITORIO DEFINITO DALLA L.R. 24/2017 FUNZIONALE ALL'ACQUISIZIONE DI PROPOSTE RELATIVE A PREVISIONI DEL VIGENTE PSC DA ATTUARE ATTRAVERSO PIANO OPERATIVO COMUNALE STRALCIO AVENTE VALORE ED EFFETTI DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO.

PREMESSE

Il Comune di Fidenza con deliberazione di Consiglio Comunale n. 91 del 21 dicembre 2017 ha approvato sia il Piano Strutturale Comunale (PSC) che il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE). In data 10/01/2018 sul BURERT n. 5, la Regione Emilia Romagna ha dato notizia dell'avvenuta approvazione del Piano Strutturale Comunale (PSC) e del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE). A decorre dalla predetta data gli strumenti urbanistici sono divenuti vigenti a norma di legge.

Il 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova Legge Urbanistica Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", che obbliga i Comuni ad avviare entro il 31/12/2021 (termine del 1° periodo transitorio) il processo di formazione del Piano Urbanistico Generale (PUG).

L'Amministrazione comunale, ha scelto di non attivare la fase sperimentale degli Accordi Operativi (AO), sia nel tempo dato che nelle fasi successive, in quanto il Piano approvato è già stato fortemente orientato a dinamiche di riqualificazione, riuso e rigenerazione con limitate previsioni di espansione primariamente nelle aree di frangia al tessuto urbanizzato con obiettivi di rafforzamento dei limiti edificati e la previsione di nuove dotazioni territoriali. L'estensione delle aree di valenza comunale qualificabili di nuovo impianto risulta peraltro ampiamente coerente con i limiti definiti a suo tempo dal PTCP della Provincia di Parma.

L'Assemblea legislativa regionale ha successivamente prorogato, in forza dell'art. 10 della legge regionale n. 3 del 31 luglio 2020 (pubblicata sul Bollettino ufficiale del 31 luglio e in vigore dal 1 agosto 2020) di un anno i termini di 3 e 5 anni dei periodi transitori della legge urbanistica regionale (LR 24/2017).

Fino al 31/12/2021, oltre alla ordinaria possibilità di eseguire gli interventi diretti secondo la disciplina urbanistica vigente, la nuova legge regionale, consente di individuare previsioni del piano vigente, da attuare con percorsi procedurali celeri, ovvero attraverso l'adozione/approvazione di POC stralcio con valore ed effetti di PUA ai sensi di quanto esplicitato al punto IV, lett. a) della Circolare delle prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica (PG/2018/0179487 del 14/03/2018).

La stipula della convenzione urbanistica relativa ai Piani attuativi sopra citati dovrà avvenire entro il 31/12/2023 (termine del 2° periodo transitorio), in quanto trascorso tale termine, perderanno la loro efficacia i diritti di edificabilità delle aree di espansione. La convenzione deve altresì prevedere

termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi.

OBIETTIVI

L'Amministrazione Comunale, in questo contesto procede alla pubblicazione del presente avviso finale avente valore primario di memorandum per i soggetti interessati ricordando loro la conclusione del periodo transitorio e la necessità di presentare per le aree soggette a PUA ordinariamente i Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata **entro il 15 novembre 2021** dando così ai servizi comunali la possibilità di assumere gli atti conseguenti, qualora ne ricorrano le condizioni, dei relativi Piani Operativi Comunali Stralcio sottoponendoli al Consiglio Comunale.

Obiettivo primario ovviamente è facilitare l'attuazione del Piano vigente già improntato a politiche di contenimento dell'uso del suolo al fine di perseguire gli obiettivi pubblici sottesi al disegno dello stesso Piano nel rispetto dei principi generali di:

- verifica delle condizioni di fattibilità degli interventi definiti dal PSC, in relazione agli obiettivi e agli standard di qualità urbana ed ecologico - ambientale definiti dal PSC;
- concreta disponibilità dei soggetti interessati a tradurre tali obiettivi in scelte attuative da attivare entro la scadenza del periodo transitorio.

SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE LE PROPOSTE

Possono presentare proposte, rispondendo al presente avviso pubblico:

- soggetti fisici e giuridici titolari di piena proprietà/disponibilità degli immobili e delle aree di espansione da attuare con Piano Urbanistico Attuativo individuati dal Piano Strutturale Comunale;
- operatori economici interessati alla realizzazione di interventi negli ambiti sopra citati, che abbiano la disponibilità delle aree. Nei casi in cui la domanda non venga avanzata dal proprietario, i proponenti dovranno dimostrare la piena disponibilità dell'area allegando alla domanda di partecipazione tale contratto che li qualifichi almeno come promissari acquirenti. Gli operatori associati o riuniti devono indicare il nome e le qualifiche di ciascun componente, compreso il soggetto individuato come capo-gruppo che assume il ruolo di proponente.

In ogni caso gli elaborati a corredo della proposta dovranno evidenziare graficamente le diverse proprietà interessate e in caso di comproprietà, la domanda dovrà essere presentata da tutti i comproprietari, in modo tale da avere la piena disponibilità dell'area soggetta a proposta di PUA che può riferirsi anche ad aree aventi le caratteristiche di stralcio attuativo delle schede di comparto individuate dal PSC.

CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Le proposte dovranno essere coerenti con i contenuti dell'elaborato di PSC denominato "Schede di Comparto" e con le indicazioni e obiettivi generali contenute nel Piano Strutturale Comunale. Le proposte in termini generali dovranno favorire:

- la promozione della qualità ecologica degli interventi urbanizzativi ed edilizi, attraverso progetti ispirati a criteri di risparmio energetico, sicurezza, salubrità, tutela ambientale e bioarchitettura;
- il miglioramento della qualità della città pubblica accrescendo la quantità di dotazioni territoriali;
- interventi edilizi che garantiscano altissimi standard di efficienza energetica, antisismica e di comfort insediativo e possano coinvolgere anche edifici esistenti;
- il miglioramento del sistema di mobilità e il potenziamento della rete per la mobilità ciclabile e pedonale di collegamento dei principali centri abitati;

- il potenziamento delle reti tecnologiche a servizio degli insediamenti;
- il recupero e la riqualificazione delle aree urbane ed extraurbane degradate in cui il tessuto risulta incongruo per la funzione principale svolta ed in generale delle aree produttive a contatto con le zone residenziali esistenti e di progetto, mirato a conseguire il progressivo miglioramento delle condizioni ambientali e di lavoro nelle aree industriali – artigianali di recente e/o antico impianto;
- il rafforzamento del sistema produttivo industriale, artigianale e terziario, incrementando al contempo il livello di occupazione e lo sviluppo economico locale.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

Le richieste di POC stralcio con valore ed effetti di PUA dovranno essere complete sia degli elaborati di piano operativo comunale che di quelli dei piani urbanistici attuativi e di ogni altro elaborato ritenuto necessario, ovvero stabilito dalla normativa vigente.

Gli elaborati tecnici costitutivi del piano operativo comunale sono i seguenti:

1. relazione;
2. norme tecniche;
3. Valsat con grado di approfondimento adeguato al livello di progettazione urbanistica presentata;
4. Estratti cartografici.

Gli elaborati tecnici costitutivi del piano urbanistico attuativo sono in generale i seguenti e possono essere accorpati o ridotti in funzione delle caratteristiche del piano mantenendo in ogni caso il carattere di completezza sia per lo stato esistente che le previsioni di progetto:

1. relazione tecnica;
2. scheda dati;
3. schema di convenzione;
4. (eventuale) schema convenzione dello stralcio attuativo nel caso di attuazione per sub compartì;
5. stralcio di PSC e stralcio POC con relative norme e estratto di Scheda di comparto;
6. documentazione catastale (estratto di mappa e visure complete e aggiornate dei terreni oggetto di intervento);
7. titolo di proprietà o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà;
8. rilievi del perimetro del comparto (scala 1:500);
9. rilievi plano-altimetrico del comparto (scala 1:500);
10. documentazione fotografica dell'area e del suo immediato intorno;
11. planimetria di progetto con inquadramento territoriale di contorno (scala 1:1000 - 1:2000);
12. planimetria di progetto con destinazione delle aree (scala 1:500);
13. planimetria di progetto con numerazione dei lotti (scala 1:500);
14. planimetria di progetto con sistemazione degli spazi aperti (scala 1:500);
15. planimetria di progetto con individuazione delle aree di cessione (scala 1:500);
16. sezioni e profili (scala 1:500);
17. schemi tipologici (scala 1:200);
18. assonometria/prospettiva/rendering generale (scala 1:500);
19. schema degli impianti tecnici: acquedotto e gasdotto (scala 1:500);
20. schema degli impianti tecnici: fognatura e depurazione (scala 1:500);
21. schema degli impianti tecnici: rete elettrica e telefonica (scala 1:500);
22. schema degli impianti tecnici: eventuali altre reti comprensive delle infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione del Codice delle comunicazioni elettroniche D.lgs. 259/2003 artt. 87 e 88 e le opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultralarga effettuate anche all'interno degli edifici (scala 1:500);
23. progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica (scala 1:500);
24. previsione di spesa delle opere di urbanizzazione;
25. norme urbanistiche ed edilizie;

26. relazione geologica/geotecnica;
27. relazione idraulica;
28. valutazione di impatto/clima acustico;
29. verifica preventiva dell'interesse archeologico (ai sensi dell'art. 25 del D. Lgs 50/2016);
30. (eventuale) valutazione previsionale dei valori di distribuzione del campo elettromagnetico e Distanza di Prima Approssimazione dichiarata dall'Ente Gestore della linea (DPA).

Contenuti minimi della convenzione dei Piani Urbanistici Attuativi.

La convenzione da stipulare con i proprietari o aventi titolo deve prevedere la cessione gratuita, entro determinati e condivisi termini, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione, nonché:

- il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione nonché i criteri e i modi per il loro trasferimento al Comune;
- gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione;
- le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel progetto di intervento.

Con l'obiettivo generale di dare attuazione al disegno urbano delineato con il PSC approvato a fine 2017 già improntato in particolare per le destinazioni residenziali ad un consolidamento e completamento dei margini urbani consolidati, i Piani Urbanistici Attuativi, oltre che a distinti stralci funzionali delle schede di comparto previste dal PSC, possono prevedere proposte che si limitano all'attuazione della capacità insediativa "intrinseca", in attuazione e integrazione delle disposizioni delle NTA del PSC vigente, proposte che l'amministrazione si riserva di valutare positivamente nella formazione del POC stralcio al ricorrere comunque delle seguenti condizioni generali:

- miglioramento ulteriore delle dotazioni territoriali previste dal PSC funzionali al disegno della città pubblica e ad un migliore inserimento paesaggistico/ambientale delle previsioni insediative;
- assetto morfologico del PUA che consente comunque di perseguire gli obiettivi specifici di assetto compositivo delineati dal PSC;
- definizione per le aree soggette alla disciplina del contributo straordinario (CS) di un importo per la realizzazione della città pubblica che non prevede riduzioni/decurtazioni legate all'acquisizione di diritti edificatori;
- assetto definitivo in riduzione del carico insediativo per le schede interessate, ossia anche nelle fasi successive di attuazione del piano attuativo non sarà ammesso incremento della capacità insediativa proposta in questa fase;

PROCEDIMENTO DI ESAME DELLE PROPOSTE

Le proposte presentate saranno istruite in sede tecnica, previa verifica della loro completezza, successivamente verrà elaborata la proposta di POC stralcio per ogni Piano Urbanistico Attuativo depositato portandolo alla valutazione del Consiglio Comunale entro il 31/12/2021.

Si precisa che i diritti di edificabilità delle aree di espansione previsti dal PSC e RUE vigenti perdono efficacia nel caso in cui non sia attivata l'attuazione di POC stralcio con valore ed effetti di PUA, entro il 31/12/2021 (scadenza del 1° periodo transitorio), e non sia concluso l'iter approvativo e stipulata apposita convenzione entro il 31/12/2023 (scadenza 2° periodo transitorio).

Si evidenzia, infine, che, ricorrendone le condizioni, sono inoltre attivabili i procedimenti speciali che comportano l'effetto di variante alla pianificazione di cui alla lettera e) dell'art. 4 della L.R.24/2017 e s.m.i.

SCADENZA PER LA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

Le proposte di Piano Urbanistico Attuativo complete degli elaborati del Piano Operativo Comunale di stralcio dovranno essere ordianriamente trasmesse **entro le ore 24:00 di lunedì 15/11/2021** al seguente indirizzo di posta certificata: **protocollo@postacert.comune.fidenza.pr.it**.

IL DIRIGENTE

Arch. Alberto Gilioli

(documento firmato digitalmente)