



## COMUNE di BAGNOLO IN PIANO

Provincia di Reggio Emilia  
Piazza G. Garibaldi, 5/1 C.a.p. 42011 - ☎ 0522 957411 - Fax 0522 951037  
PEC: bagnolo@cert.provincia.re.it

# PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC)

## AVVISO PUBBLICO

**PER LA SELEZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI PER LA FORMAZIONE DEL  
PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C. 2017/2022)  
DEL COMUNE DI BAGNOLO IN PIANO**

Premesso che:

- l'Amministrazione Comunale di Bagno in Piano con Deliberazione di Consiglio Comunale n.19 del 05.04.2014 ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) ai sensi 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 P.S.C. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, da realizzare nell'arco temporale di cinque anni;
- il Comune di Bagno in Piano intende avviare 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 P.S.C., 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;

Richiamata la Delibera di Giunta Comunale n.123 del 29.12.2016, con cui è stato approvato lo schema del presente avviso

**IL COMUNE DI BAGNOLO IN PIANO  
INVITA**

i proprietari delle aree interessate, secondo i contenuti degli strumenti di pianificazione del Comune di Bagnolo in Piano vigenti, PSC e RUE, dalla disciplina di POC come sotto indicato:

1. gli ambiti urbanistici del territorio comunale che il PSC ha definito nell'elaborato *Schede Norma/Vas relative agli ambiti di riqualificazione e di trasformazione*, attraverso una scheda specifica contenente prescrizioni d'intervento vincolanti per l'elaborazione del PUA o del progetto unitario, e precisamente:
  - **AR1:** Ambiti di riqualificazione per usi residenziali, soggetti a PUA (art. 5.3.1 norme di PSC e schede norma);
  - **AR2:** Ambiti di riqualificazione per usi misti terziari/residenziali, soggetti a PUA (art. 5.3.2. norme di PSC e schede norma);
  - **AR3:** Ambiti di riqualificazione per usi terziari, soggetti a PUA (art. 5.3.3. norme di PSC e schede norma);
  - **AR4:** Ambiti di riqualificazione urbanistica ed ambientale per usi terziari, soggetti a PUA (art. 5.3. e art. 5.3.1. norme di PSC e schede norma);
  - **ANR:** Ambiti per nuovi insediamenti residenziali, soggetti a PUA (art. 5.3.3. norme di PSC e schede norma);
  - **APC:** Ambiti per nuovi insediamenti commerciali e terziari, soggetti a PUA (art. 5.4.2. norme di PSC e schede norma);
  - **AC4:** Sub ambiti radi a prevalente uso residenziale e aree verdi da tutelare (art. 5.1. norme di PSC e art. 33.4 di RUE);
  - **Ambiti di integrazione dei tessuti residenziali** da regolare nel POC (art. 5.3.2. Norma di PSC);
2. gli interventi di restauro ambientale, riequilibrio idrogeologico, con previsioni insediative e infrastrutturali che direttamente o indirettamente comportino effetti su parchi territoriali naturalistici (art.9.6 delle norme di PSC) e sugli ambiti a campagna – parco (art.9.7 delle norme di PSC);
3. interventi previsti per gli ambiti di interesse pubblico e sociale (DTC – Dotazioni Territoriali Comunali) (art.4.6 e 4.7 delle norme di PSC);
4. interventi di riordino e riqualificazione paesaggistica, architettonica complessi e suscettibili di alterare significativamente l'assetto del territorio rurale esistente, anche attraverso la demolizione dei fabbricati incongrui senza ricostruzione attuata attraverso il riconoscimento di diritti edificatori da trasferire in sede di POC in aree destinate dagli strumenti urbanistici comunali alla nuova edificazione e compatibilmente con le direttive di PSC (art.3.3 delle norme di PSC);
5. Ambiti consolidati urbani – ambiti da sottoporre a strumentazione esecutiva anche attraverso programmi di riqualificazione (art.5.1 delle norme di PSC);
6. programmi di riqualificazione urbana (L.R.19/98), Piani di Recupero o altri strumenti attuativi nei Centri 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.10.5 delle norme PSC e disciplina particolareggiata di RUE);
7. interventi di nuova realizzazione di impianti per la distribuzione dei carburanti (DC art.42.4 del RUE);

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

##### 1. Obiettivi e Criteri per la 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 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);
- le proposte che contribuiscano alla riqualificazione del territorio già urbanizzato (AR). (identificati in PSC come ambiti AR) a cui è data la priorità; l'Amministrazione Comunale si riserva di non inserire nuovi Ambiti Residenziali (ANR), valutando altresì lo stato di attuazione dei PUA in corso di attuazione e non ancora esauriti come capacità edificatoria, considerando per l'intero territorio comunale lo stock di alloggi invenduti qualora il fabbisogno abitativo sia soddisfatto dagli interventi di riqualificazione;
- 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 P.O.C., in quanto come prevede la Legge 20/2000, il P.O.C. 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 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 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 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 (art. 18, comma 3, L.R. 20/2000 e s.m.i.);
- c) Impegno a presentare il PUA entro i termini che saranno fissati nell'accordo sensi dell'art.18 della L.R.20/2000: si ritiene congruo il termine di anni 2(due) dall'approvazione del POC;

- 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 ai sensi dell'art.18 della L.R.20/2000: si ritiene congruo il termine di anni 5(cinque) dall'approvazione del POC;
- 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 nel 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 e 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. In principio 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 della amministrazione comunale. Le indagini geotecniche e geosismiche dovranno essere rispondenti a quanto stabilito dalla vigente legislazione in materia.

### 3. Modalità e contenuti della richiesta

I soggetti interessati dovranno presentare, utilizzando l'apposito modulo a tal fine predisposto, 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 al punto 5 del presente bando.

Le proposte potranno avere il livello di dettaglio scelto dal proponente, variabile da quello della proposta preliminare, (conforme al punto 5) 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 Bagnolo in Piano a partire dal giorno 16.02.2017 e fino al 17.04.2016 alle ore 12.00, P.za G. Garibaldi 5/1, 42011 Bagnolo in Piano (RE).

Le istanze potranno essere inviate anche via posta elettronica certificata all'indirizzo: [bagnolo@cert.provincia.re.it](mailto:bagnolo@cert.provincia.re.it).

#### 5. Contenuti minimi della proposta

La domanda reddatta sul modulo appositamente predisposto, in carta semplice, 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. 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 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 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.

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) rilevanti per la costruzione e formalizzazione della manifestazione d'interesse presso il Settore Tecnico Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bagnolo in Piano, previo appuntamento con il Il Responsabile del procedimento:

Arch. Cristina Scaravonati tel.0522-957434; e.mail: [scaravonati.cristina@comune.bagnolo.re.it](mailto:scaravonati.cristina@comune.bagnolo.re.it);