



COMUNE DI CETONA

PIANO OPERATIVO COMUNALE

AVVISO PUBBLICO

(art. 95 c. 8 della L.R. 65/2014)

PER LA RACCOLTA DI PROPOSTE O PROGETTI FINALIZZATI ALL'INDIVIDUAZIONE DELLE PREVISIONI DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO CON VALENZA QUINQUENNALE

IL SINDACO

Premesso che:

- il Comune di Cetona è dotato di Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 26.04.2004;
- il Comune di Cetona è dotato di Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 08 del 06.03.2008;
- il Regolamento Urbanistico è stato oggetto delle seguenti varianti:
 - Variante n. 1 al RU "Variazione di destinazione d'uso dell'area di resede dell'immobile ubicato in via di Camporsevoli - Piazze - Comune di Cetona Fg. 51, p.lla 171 sub 3, 4 e p.lle 168, 170, 181, 615, 618, 620", approvata con D.C.C. n. 4 del 29.01.2010 (B.U.R.T. n. 11 del 17.03.2010);
 - Variante n. 3 al RU con contestuale variante al PS approvata con D.C.C. n. 6 del 16.02.2015 (B.U.R.T. n. 9 del 04.03.2015);
- le previsioni del Regolamento Urbanistico, relative alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi del territorio, risultano decadute, salvo per quanto riguarda le aree oggetto della Variante n. 3 per le quali non si è ancora esaurito il quinquennio e pertanto occorre procedere con l'adozione e l'approvazione del nuovo Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014;
- con Determinazione del Responsabile del Servizio n. 289 del 14.09.2017 sono state aggiudicate le prestazioni per la redazione del Piano Operativo al R.T.P. arch. Mugnai Antonio composto da: Arch. Antonio Mugnai (mandatario), Arch. Roberta Ciccarelli (mandante), Dott. Geol. Stefania Mencacci (mandante), Dott. Geol. Andrea Massi (mandante) e Ing. Lorenzo Castellani, socio dell'Associazione professionale ilDeA (mandante);
- ai sensi dell'art. 228 c. 3 della L.R. 65/2014, decorsi tre anni dall'entrata in vigore della medesima legge, e pertanto alla data del 27 novembre 2017, *non sono consentiti gli*

interventi di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b), b bis), f) ed l) della legge, fino a quando il comune non adotti il nuovo piano strutturale o non avvii il procedimento di formazione del piano strutturale intercomunale, da concludersi entro tre anni, oppure non adotti il piano operativo ai sensi dei commi 1 e 2 (dell'art. 228). Sono comunque ammessi gli interventi previsti nelle varianti approvate ai sensi dei commi 1 e 2, gli interventi edilizi consentiti alle aziende agricole, gli interventi previsti da piani attuativi approvati e convenzionati, nonché gli interventi convenzionati comunque denominati la cui convenzione sia stata sottoscritta.

- Con Delibera della Giunta Regionale n. 327 del 03.04.2018 è stata approvata la circolare interpretativa avente ad oggetto "Chiarimenti in merito alla disciplina di cui all'articolo 228 della l.r. 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio)", con la quale viene consentita la possibilità per i Comuni di approvare varianti al PS strumentali al PO, anche decorsi tre anni dall'approvazione della legge regionale;

Dato atto che:

- la Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i all'art.95, comma 8 prevede che le previsioni di trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale di cui al comma 3 dello stesso articolo, *"sono dimensionate sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione nel rispetto delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni di cui all'art. 92, comma 4, lettera c). Ai fini della definizione del dimensionamento quinquennale e dei contenuti previsionali del piano operativo, o parti di esso, i comuni possono pubblicare un avviso sui propri siti istituzionali, invitando i soggetti interessati, pubblici e privati, a presentare proposte o progetti finalizzati all'attuazione degli obiettivi ed indirizzi strategici del piano strutturale";*
- il regolamento di attuazione dell'art. 62 e del Titolo V della LR 65/2014, D.P.G.R. 5 luglio 2017, n. 32/R, all'art. 13 disciplina come debbano essere fatte le valutazioni sulle proposte pervenute mediante pubblico avviso ai sensi dell'art. 95 comma 8, le quali attengono prioritariamente:
 - *"alla coerenza delle proposte con i contenuti e con il dimensionamento del piano strutturale;*
 - *alla qualità urbanistica e alla fattibilità degli interventi proposti, dal punto di vista tecnico ed economico;*
 - *ai tempi di realizzazione previsti;*
 - *ai benefici pubblici contenuti nelle singole proposte;*
 - *agli obblighi che gli interessati si impegnano ad assumere a garanzia della corretta e della completa realizzazione degli interventi proposti";*

Richiamata la Delibera della Giunta Comunale n. 55 del 31.05.2018 con la quale è stato approvato lo schema del presente avviso

INVITA

a partecipare alla formazione del nuovo Piano Operativo mediante la presentazione di proposte d'intervento secondo quanto specificato successivamente:

1. Soggetti ammessi alla presentazione di manifestazione d'interesse

Possono presentare la manifestazione di interesse:

- proprietari (o aventi titolo) di terreni e/o immobili per i quali fossero previsti interventi nel Regolamento Urbanistico che risultano non attuati e al momento non attuabili per scadenza delle previsioni;

2. Settori di intervento

Le proposte possono riguardare i seguenti settori, anche integrati tra loro:

- proposte per interventi di riqualificazione urbanistica ed edilizia del patrimonio edilizio esistente;
- proposte per interventi e progetti di sviluppo della ricettività e del turismo;
- proposte per interventi finalizzati alla crescita economica, sociale e culturale della comunità;
- proposte per interventi di sviluppo degli insediamenti produttivi e per lo sviluppo e riqualificazione degli insediamenti produttivi esistenti e/o dismessi;
- proposte per la formazione di spazi per il tempo libero e lo sport;
- proposte per interventi di valorizzazione, potenziamento e qualificazione del sistema della mobilità, accessibilità e sosta;
- proposte per il mantenimento delle previsioni urbanistiche attualmente previste nel RU e decadute per effetto della scadenza quinquennale.

3. Contenuti e requisiti di qualità generali delle proposte

Le proposte dovranno contenere soluzioni, per quanto possibili e attinenti, atte a garantire:

- l'eliminazione degli stati di degrado di tipo paesaggistico, ambientale, sociale, economico, urbanistico, edilizio;
- il potenziamento delle attrezzature degli spazi pubblici e di uso pubblico, degli impianti e in generale della qualità ambientale e sociale del territorio interessato;
- il miglioramento del tessuto urbanistico esistente anche ricorrendo all'utilizzo di nuove tecnologie e materiali quali la bioedilizia e la bioarchitettura;
- il risparmio nell'uso delle risorse naturali disponibili e in particolar modo delle risorse idriche ed energetiche;
- il miglioramento della vivibilità complessiva anche attraverso attività e servizi alle persone;
- lo sviluppo turistico, di valorizzazione delle risorse naturali, paesaggistiche e territoriali;
- nuove forme di occupazione e formazione professionale;
- il potenziamento di strutture, servizi ed infrastrutture volte a garantire maggiore sicurezza e accessibilità urbana.

4. Conformità e compatibilità urbanistica

Le proposte d'intervento dovranno essere:

- compatibili con i vincoli di tutela dei beni culturali, paesaggistici ed ambientali;
- conformi alle disposizioni regolamentari e normative vigenti con particolare riferimento a quanto disposto dalla LR 65/2014, dal PIT/PPR regionale, dal PTCP della Provincia di Siena;

5. Modalità di presentazione della manifestazione di interesse

Gli interessati dovranno presentare la proposta o il compilando l'apposito modello di **domanda** e allegando la seguente documentazione, o comunque documentazione utile a descrivere l'intervento proposto:

- **Estratto di mappa catastale** con individuazione dell'ubicazione degli immobili e delle aree interessate e **relative visure catastali**;
- **Estratto del Piano Strutturale e/o del Regolamento Urbanistico** con individuazione dell'ubicazione degli immobili e delle aree interessate;
- **Relazione descrittiva** delle caratteristiche della proposta e della coerenza con i contenuti e con il dimensionamento del Piano Strutturale, della qualità urbanistica e di inserimento paesaggistico della proposta, dei benefici pubblici proposti, contenente anche la descrizione della fattibilità tecnico-economica degli interventi con indicazione dei modi e dei tempi di realizzazione ed eventuale cessione delle opere e di eventuali obblighi che gli interessati si impegnano ad assumere per la corretta e completa realizzazione delle opere;

- **Relazione di analisi** rispetto alle fattibilità geotecniche e geosismiche, analisi delle pericolosità idrauliche presenti, studi sui livelli di traffico e necessità di spazi parcheggio, verifiche di rispetto della normativa acustica, verifiche di approvvigionamento idrico e smaltimento reflui, emissioni in atmosfera, approvvigionamento energetico, ove pertinenti;
- **Elaborati grafici** in scala adeguata utili ad illustrare l'ubicazione dell'intervento, il suo inserimento nel contesto, l'assetto planivolumetrico dell'intervento, eventuali render o fotoinserimenti;
- **Documentazione fotografica** degli immobili oggetto della proposta di trasformazione.

Ai fini della valutazione delle proposte, se la documentazione sopra detta non sarà ritenuta sufficiente a comprendere la richiesta e/o le sue ricadute pubbliche, potranno essere richieste integrazioni dagli uffici comunali.

LA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE E DEI PROGETTI HA ESCLUSIVAMENTE VALORE CONSULTIVO E NON VINCOLA, IN ALCUN MODO, LA DEFINIZIONE DEI CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO DA PARTE DEL COMUNE.

L'Amministrazione si riserva la possibilità di inserire nel POC previsioni riguardanti soggetti che non abbiano aderito al presente avviso, sia per completare o migliorare gli interventi proposti, sia per inserire aree di interesse strategico per l'amministrazione.

I titolari delle candidature e delle proposte selezionate potranno essere invitati dall'Amministrazione Comunale ad un incontro per approfondire i termini della proposta e delineare i contenuti della concertazione e degli accordi.

TERMINI PER LA PRESENTAZIONE

Le proposte dovranno pervenire all'Ufficio protocollo del Comune di Cetona ubicato in Via Roma 41, **entro 30 (trenta) giorni dalla pubblicazione del presente avviso.**

Le istanze potranno essere consegnate a mano o inviate per posta o per posta elettronica certificata all'indirizzo PEC: comune.cetona@pec.consorzioterrecablate.it

Le proposte, unitamente agli altri documenti richiesti, dovranno essere trasmesse utilizzando l'apposita modulistica predisposta dal Comune di Cetona.

I soggetti interessati a partecipare possono consultare gli elaborati del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico nonché gli atti di avvio di procedimento del nuovo PO e loro relativi documenti di VAS presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Per ogni chiarimento in merito al presente Avviso, gli interessati potranno rivolgersi al Settore Pianificazione Urbanistica del Comune di Cetona:

- Responsabile del Servizio e del presente procedimento

Arch. Elisabetta Marcellini - tel. 0578.269405 - email: e.marcellini@comune.cetona.si.it

Il Sindaco
(F.to Eva Barbanera)