

AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA SELEZIONE DELLE PREVISIONI DEL VIGENTE PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) DA ATTUARSI MEDIANTE ACCORDI OPERATIVI AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA LR 21.12.2017 N. 24 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO"

1. OBIETTIVI

Il presente avviso è pubblicato ai sensi del c. 3 dell'art. 4 della LR 24/2017, quale momento del processo finalizzato ad individuare parte delle previsioni del vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) e Piano Operativo Comunale (POC) attuarsi mediante accordi operativi e/o permessi di costruire convenzionato.

L'Amministrazione intende accertare le intenzioni dei soggetti pubblici e privati interessati ad intervenire, valutando e selezionando le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi di pubblico interesse e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dalla Delibera di Giunta Comunale n. del 03/06/2020 sopra citata e dal PSC:

Tali indirizzi consiliari si articolano in:

- riqualificazione urbanistica di alcune porzioni del territorio, sviluppando i presupposti per la rigenerazione o riqualificazione urbana del territorio urbanizzato;
- sostenibilità sociale delle trasformazioni, costituendo il supporto urbanistico allo sviluppo di politiche di solidarietà sociale, per i servizi e per la casa e dando risposta alla domanda di edilizia residenziale sociale;
- sviluppo equilibrato e sostenibile del sistema urbano, definendo il dimensionamento della popolazione insediabile all'interno di un equilibrato rapporto fra utenti del territorio e dotazioni ecologiche e territoriali a loro disposizione;
- consolidamento dei settori produttivo secondario e terziario determinando le condizioni perché il tessuto produttivo esistente permanga e si rinnovi all'interno dei territori che attualmente presentano tale destinazione (Ambiti produttivi comunali e sovra comunali);
- costruzione di reti ecologiche, indirizzando gli interventi di riqualificazione urbana verso il sostegno e il potenziamento del sistema di reti ecologiche già individuato dal Psc;
- miglioramento della biocapacità territoriale contenendo la previsione delle attività umane sul territorio urbano, attivando contestualmente azioni di qualificazione del territorio non urbano secondo principi di sostegno alla diversità biologica e promuovendo la diffusione di servizi eco sistemici;
- riduzione dei consumi energetici, sia nei grandi che nei piccoli interventi, attraverso l'adozione di sistemi passivi e il ricorso a fonti energetiche rinnovabili;
- sostegno alle azioni di riciclo dei rifiuti urbani supportando il sistema di raccolta porta a porta al fine di migliorare ulteriormente il riciclo dei rifiuti e vincolando i nuovi insediamenti alla capacità di conferire i rifiuti e di avviarli ad una seconda vita, diminuzione della produzione di rifiuto indifferenziato;
- gestione sostenibile delle risorse idriche, attraverso il controllo degli apporti d'acqua piovana al reticolo idrografico (invarianza idraulica) e del rischio idraulico derivante dal reticolo superficiale minore e minuto, il contenimento dell'impermeabilizzazione, la riduzione dei carichi inquinanti dovuti alla non corretta gestione delle acque meteoriche, la riduzione dei prelievi idrici e il risparmio idrico;
- riduzione degli impatti acustico e atmosferico;
- promozione della mobilità sostenibile, vincolando le trasformazioni previste alla capacità della rete infrastrutturale e promuovendo l'adozione di modalità di spostamento meno impattanti, favorendo i collegamenti pedonali e ciclabili verso le centralità.

Le proposte saranno valutate dall'ufficio tecnico comunale in relazione al soddisfacimento dei seguenti requisiti, di cui 4 obbligatori e almeno 1 a scelta tra quelli facoltativi proposti, da esplicitare nelle manifestazioni di interesse:

<i>tipo requisito</i>	<i>descrizione requisito</i>	<i>punteggio</i>
obbligatorio	il rispetto dei parametri di sostenibilità ambientale emersi dalla procedura di VALSAT e quelli stabiliti dal PSC POC e RUE vigenti o previgenti	
obbligatorio	la disponibilità a individuare l'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che l'eventuale accoglimento della proposta determina	
obbligatorio	la disponibilità a completare le urbanizzazioni già avviate e ad assolvere gli impegni contenuti nelle schede di ambito di PSC e POC vigenti o previgenti	
obbligatorio	la disponibilità a condurre azioni recupero/rigenerazione di siti dismessi e/o degradati secondo gli obiettivi definiti dal PSC e nel rispetto delle regole perequative da questo individuate	
TOTALE REQUISITI OBBLIGATORI		60/100
facoltativo	la disponibilità a condurre azioni di rinforzo della rete Ecologica Comunale individuata dal PSC	4/100
facoltativo	la disponibilità a realizzare quote aggiuntive di Edilizia Sociale	4/100
facoltativo	la disponibilità a perseguire significativi obiettivi di contenimento dei consumi energetici e a realizzare le nuove costruzioni almeno in classe energetica A1	12/100
facoltativo	la disponibilità a rendere immediatamente funzionali le aree cedute a titolo di mitigazione ambientale e la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria	4/100
facoltativo	l'impegno a realizzare quote di suolo permeabile superiori a quelle previste normativamente	4/100
facoltativo	l'indicazione/descrizione di opere di interesse pubblico che i privati intendono realizzare o monetizzare a proprio carico, ancorché poste all'esterno dell'ambito di intervento proposto, con riferimento alla mobilità sostenibile sulla base del Programma Triennale delle Opere Pubbliche dei contenuti in materia di percorsi ciclo-pedonali indicati negli strumenti di pianificazione vigenti e previgenti	8/100
facoltativo	l'impegno a realizzare interventi volti alla mitigazione degli effetti dei cambiamenti climatici	4/100
TOTALE REQUISITI FACOLTATIVI		40/100
TOTALE REQUISITI OBBLIGATORI + REQUISITI FACOLTATIVI		100/100

Per essere ritenute valutabili le manifestazioni di interesse /proposte preliminari dovranno raggiungere un punteggio minimo di 64/100.

L'atto di indirizzo consiliare per la presentazione delle proposte di Accordo operativo, previsto dal c. 2 dell'art. 4 della LR 24/2017, sarà adottato tenendo conto della rispondenza delle proposte preliminari a tali indirizzi e limiti.

Le proposte potranno rispondere agli obiettivi stabiliti assicurando la cessione gratuita di aree, anche per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale, ovvero assicurando contributi per la realizzazione delle opere pubbliche.

2. SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE LE PROPOSTE

PRELIMINARI Possono presentare la proposta preliminare:

i proprietari degli immobili (aree e/o edifici) interessati dalle trasformazioni urbanistiche ai sensi del PSC nel rispetto dei criteri stabiliti per la presente selezione;

gli operatori economici interessati a compartecipare alla realizzazione degli interventi, in partnership con i proprietari degli immobili, in questo caso la manifestazione di interesse/ proposta dovrà essere sottoscritta sia dagli operatori economici che dai proprietari;

i soggetti legati da rapporti di natura obbligatoria con la proprietà (quali a titolo di esempio contratti di mandato, di valorizzazione immobiliare, di opzione, di preliminare d'acquisto, ed altri). 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;

il proponente può rappresentare la proprietà, di tutta o parte dell'area interessata dalla proposta di attuazione. In ogni caso gli elaborati a corredo della proposta dovranno evidenziare graficamente le diverse proprietà interessate, con indicazione esplicita delle porzioni relative a proprietà estranee alla proposta d'intervento;

le proposte possono essere presentate da soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro (persone fisiche o giuridiche). Gli operatori associati sottoscriveranno la proposta singolarmente, compreso il soggetto individuato come capo-gruppo che assume il ruolo di proponente;

in caso di comproprietà della porzione di ambito oggetto di proposta, la domanda dovrà essere presentata da tutti i comproprietari, in modo tale da avere la piena disponibilità dell'area.

3. INTERVENTI GIA' OGGETTO DI SPECIFICI ACCORDI EX ART.18 DELLA L.R. 20/2000 FRA SOGGETTI PRIVATI E AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Si precisa che è intendimento dell'Amministrazione procedere con accordi operativi per tutti gli interventi che sono stati oggetto di specifici Accordi ex-art. 18 della L.R.20/2000 già sottoscritti dai soggetti privati interessati e approvati dall'organo competente, dando attuazione alle previsioni in essi contenuti

I soggetti interessati a dare attuazione agli interventi previsti in suddetti accordi sono pertanto invitati a manifestare la propria volontà, rispondendo al presente avviso, presentando esclusivamente gli elaborati di cui ai punti 7 dell'Allegato 1.

4. TIPI DI INTERVENTI E AMBITI

Le proposte che il Comune attende di valutare riguardano in primo luogo interventi di riqualificazione e rigenerazione negli Ambiti di riqualificazione urbana (PRU) e negli Ambiti per nuovi insediamenti urbani (AN).

Le proposte che prevedono il trasferimento di diritti edificatori devono obbligatoriamente comprendere, oltre alle aree dove si sono generati o si genereranno i diritti, anche le aree dove i diritti edificatori generati possono essere realizzati.

5. ELEMENTI TECNICI DI RIFERIMENTO PER LA FORMULAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE/PROPOSTE PRELIMINARI RIGUARDANTI GLI AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI

Le proposte riguardanti gli ambiti di trasformazione per nuovi insediamenti devono attenersi ai seguenti elementi tecnici:

rispetto di tutti i vincoli e delle tutele di cui alla Scheda dei vincoli;

rispetto delle prestazioni ambientali previste per gli ambiti di nuovo insediamento, nonché degli elementi valutativi, dei condizionamenti e degli indirizzi espressi nelle schede specifiche di Valsat relative a ciascun ambito;
soddisfacimento di tutti gli impegni previsti nelle specifiche schede di PSC e POC vigente o previgente, o proposta di modifica di tali impegni mediante sostituzione di uno o più impegni con altri concordati con questa Amministrazione;

6. ELABORATI DA PRESENTARE

I proprietari/proponenti sono tenuti a predisporre tutti gli elaborati utili ad illustrare la proposta tecnico-economica per la realizzazione degli interventi previsti dal PSC, POC e RUE.

Il minimo livello di definizione della manifestazione di interesse è definito dall'Allegato 1 al presente avviso pubblico.

Gli interessati devono, in particolare, presentare in duplice copia:

manifestazione di interesse per l'attuazione di previsioni del vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) in carta libera, da parte del proprietario dell'area, del proponente oppure del legale rappresentante del soggetto interessato (proprietari degli immobili nonché operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi), utilizzando il facsimile allegato 1;

7. SCADENZA PER LA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE PRELIMINARI

Le proposte preliminari dovranno pervenire al Comune di Sasso Marconi entro il giorno 08/07/2020 (30 gg dalla pubblicazione) (deposito presso Servizio Protocollo o data ricezione pec) – termine perentorio.

8. ESAME DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE/PROPOSTE PRELIMINARI

Le manifestazioni di interesse/proposte preliminari non costituiranno alcun titolo per l'automatica attuazione, tramite accordi operativi e /o permessi di costruire convenzionati, delle previsioni del PSC.

Ai sensi dell'art. 4 comma 2 della L.R. 24 del 21 dicembre 2017, "Allo scopo di selezionare una parte delle previsioni del PSC cui dare immediata attuazione ai sensi del comma 1, il Consiglio comunale assume un'apposita delibera di indirizzo con la quale stabilisce, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati. La delibera di indirizzo che preveda l'immediata attuabilità di un insediamento di rilievo sovracomunale, disciplinato dal Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) ai sensi della legge regionale n. 20 del 2000 e recepito dal PSC, subordina la stipula dell'accordo operativo all'assenso del rappresentante della Provincia o della Città metropolitana di Bologna, circa la conformità dell'intervento alla pianificazione di area vasta, nell'ambito del parere del Comitato urbanistico (CU), di cui all'articolo 38, comma 9. Nel definire i contenuti della delibera di indirizzo il Consiglio comunale tiene altresì conto:

- a) degli accordi con i privati precedentemente stipulati ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n. 20 del 2000;
- b) delle previsioni del PSC confermate di zonizzazioni edificatorie stabilite dal PUG previgente;
- c) delle proposte avanzate ai sensi del comma 3 del presente articolo - vedi LR 24;
- d) di ogni altro atto o fatto da cui derivi, secondo la disciplina vigente, una specifica posizione giuridica differenziata e qualificata del privato;

- e) dei vincoli preordinati all'esproprio in corso di definizione, per opere pubbliche di cui sia già stata programmata la realizzazione e dei vincoli decaduti che l'amministrazione intenda reiterare.”

I titolari delle manifestazioni di interesse/proposte preliminari inviate in risposta al presente avviso, potranno essere invitati dall'Amministrazione Comunale, sia nella fase propedeutica all'adozione dell'indirizzo consiliare di cui al punto 5 dell'ultimo capoverso delle premesse, sia successivamente l'adozione di detto atto di indirizzo (ossia nella fase di verifica della proposta di accordo operativo), ad approfondire i termini della proposta e delineare i contenuti della concertazione e della proposta di Accordo operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017.

Sia nella fase istruttoria delle manifestazioni di interesse/proposte preliminari, sia in fase di verifica e negoziazione delle proposte di accordo operativo, l'Amministrazione potrà invitare due o più proposte ad aggregarsi fra di loro, al fine di ottenere un migliore disegno urbanistico d'insieme; l'aggregazione di più proposte potrà altresì essere posta quale condizione per il raggiungimento dell'accordo operativo.

Saranno a carico dei soggetti proponenti gli approfondimenti specialistici necessari a garantire la sostenibilità della proposta concordata con l'Amministrazione (approfondimenti ambientali, geologici, sismici, acustici, di traffico, studi relativi all'aspetto quali-quantitativo dei reflui idrici con particolare attenzione alle acque superficiali ecc.).

A seguito dell'esame delle proposte preliminari, ai sensi dell'art. 4 comma 3 della L.R.24/2017, “il Comune assume le proprie determinazioni sulle proposte avanzate ed adotta la delibera di indirizzo entro i successivi novanta giorni”. Tale espressione sarà oggetto di apposito provvedimento adottato dall'organo comunale competente, in coerenza con quanto espresso dall'atto di indirizzo consiliare.

Eventuali varianti possono essere autorizzate in fase attuativa con ordinari titoli edilizi.

La stipula della convenzione urbanistica relativa agli interventi da attuare tramite accordi operativi, ai sensi dell'art. 4 comma 5 della L.R. 24/2017, deve avvenire entro il termine perentorio di cinque anni dalla data di entrata in vigore della L.R. 24/2017. Trascorso tale termine, i medesimi strumenti urbanistici perdono la loro efficacia. 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.

Si informa che il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Andrea Negroni

Per informazioni ci si può rivolgere al _____

mail :

tel. :

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Andrea Negroni

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

Allegato 1

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

1. Nome/i del/dei proprietario/i – proponente/i (proprietari degli immobili nonché operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi) – recapito/i – numero telefonico e indirizzo di posta elettronica.
2. Titolo di partecipazione (proprietario - operatore interessato all’attuazione degli interventi – Istituto Finanziario – Impresa – ecc.).
3. Ambito territoriale del PSC a cui si riferisce la proposta.
4. Proprietà interessate (individuazione cartografica catastale; numero fogli e mappali) e superficie territoriale.
5. Descrizione dei contenuti della proposta, con riferimento agli obiettivi e alle condizioni definite dal PSC per l’ambito oggetto di proposta, ai vincoli ambientali e storico-culturali presenti, alle condizioni di criticità o vulnerabilità evidenziate nella scheda di Valsat relativa all’ambito di riferimento.
6. Manifestazione di disponibilità a soddisfare i seguenti requisiti obbligatori e ad individuare i requisiti facoltativi che si intende soddisfare col minimo di 1:

<i>tipo requisito</i>	<i>descrizione requisito</i>	<i>punteggio</i>
obbligatorio	il rispetto dei parametri di sostenibilità ambientale emersi dalla procedura di VALSAT e quelli stabiliti dal PSC POC e RUE vigenti o previgenti	
obbligatorio	la disponibilità a individuare l’equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che l’eventuale accoglimento della proposta determina	
obbligatorio	la disponibilità a completare le urbanizzazioni già avviate e ad assolvere gli impegni contenuti nelle schede di ambito di PSC e POC vigenti o previgenti	
obbligatorio	la disponibilità a condurre azioni recupero/rigenerazione di siti dismessi e/o degradati secondo gli obiettivi definiti dal PSC e nel rispetto delle regole perequative da questo individuate	
TOTALE REQUISITI OBBLIGATORI		60/100
facoltativo	la disponibilità a condurre azioni di rinforzo della rete Ecologica Comunale individuata dal PSC	4/100
facoltativo	la disponibilità a realizzare quote aggiuntive di Edilizia Sociale	4/100
facoltativo	la disponibilità a perseguire significativi obiettivi di contenimento dei consumi energetici e a realizzare le nuove costruzioni almeno in classe energetica A1	12/100
facoltativo	la disponibilità a rendere immediatamente funzionali le aree cedute a titolo di mitigazione ambientale e la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria	4/100
facoltativo	l’impegno a realizzare quote di suolo permeabile superiori a quelle previste normativamente	4/100
facoltativo	l’indicazione/descrizione di opere di interesse pubblico che i privati intendono realizzare o monetizzare a proprio carico, ancorché poste all’esterno dell’ambito di intervento proposto, con riferimento alla mobilità sostenibile sulla base del Programma Triennale delle Opere	8/100

	Pubbliche dei contenuti in materia di percorsi ciclo-pedonali indicati negli strumenti di pianificazione vigenti e previgenti	
facoltativo	l'impegno a realizzare interventi volti alla mitigazione degli effetti dei cambiamenti climatici	4/100
	40/100	
	100/100	

--	--

7. Caratteristiche e dimensioni degli interventi proposti; usi previsti; relazioni con il contesto territoriale e ambientale; caratteristiche sociali degli interventi.

8. Contenuti ed entità degli interventi di pubblica utilità per i quali si dichiara disponibilità a concorrere stipulando accordi e/o convenzioni con il Comune (cessione gratuita di aree; realizzazione di infrastrutture, sistemazione spazi di uso pubblico; realizzazione di edilizia residenziale pubblica; realizzazione attrezzature e dotazioni; ecc.).

9. Documentazione fotografica dell'area di intervento, dell'intorno, dei fabbricati esistenti.

10. La forma di presentazione delle candidature e delle proposte è libera, purché gli elaborati dei testi siano contenuti nel formato A4 e gli elaborati grafici siano contenuti nel formato A3.