



COMUNE DI SANTA SOFIA

Provincia di Forlì - Cesena



ALLEGATO A

AVVISO PUBBLICO PER LA PRESENTAZIONE DI RICHIESTE PER L'INSERIMENTO NEL PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C. 2011-2015) DI SANTA SOFIA, DI AREE RICADENTI NEGLI AMBITI CONSOLIDATI E DI CENTRO STORICO SECONDO LE PREVISIONI DEL P.S.C. APPROVATO IL 14/09/2006

Riferimento alla L.R. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni di cui alla L.R. 6/2009.

Il Comune di Santa Sofia,

Premesso che:

- il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) del Comune di Santa Sofia è stato approvato con Delibera C.P. n. 68886/146 del 14/09/2006;
- la Legge regionale 24.3.2000 n.20 e successive modifiche e integrazioni di cui alla Legge Regionale 6 luglio 2009 n.6, impone, 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 Santa Sofia ha avviato, ai sensi degli articoli 30 e 34 della L.R. 20/2000, l'elaborazione del P.O.C. e, 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;
- il P.S.C. stabilisce, 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 presente Piano 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;
- il P.S.C. 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 Piani Operativi Comunali potranno redistribuire 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 frazioni".
- Che il POC costituisce la sede per la ricognizione delle strutture Commerciali al fine dell'attivazione di proposte per la valorizzazione commerciale degli ambiti;

Tutto ciò premesso, 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, secondo l'allegato schema A2, 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 con le nuove disposizioni dettate dalla L.R. 6/2009.

SI RENDE NOTO CHE DAL _____ AL _____

possono essere presentate al Sindaco le richieste di cui all'oggetto del presente bando e, pertanto,

SI INVITANO



COMUNE DI SANTA SOFIA

Provincia di Forlì - Cesena



i soggetti interessati a presentare la propria candidatura per l'inserimento nel primo P.O.C. degli interventi compresi in aree del territorio comunale, la cui attuazione è subordinata all'inserimento nel P.O.C. stesso. Le proposte, da redigere e presentare secondo lo schema allegato A3, dovranno essere coerenti con le indicazioni di destinazione contenute nel PSC e nelle schede relative agli ambiti di trasformazione da esso previsti, con le nuove disposizioni dettate dalla L.R. 6/2009 e con gli obiettivi fissati dall'Amministrazione comunale e di seguito meglio specificati:

1. Utilizzazione di una porzione della complessiva capacità insediativa del P.S.C. per la redistribuzione a favore della più minuta agglomerazione urbana e per ricuciture funzionali dei lembi insediativi del tessuto urbano, in particolare delle frazioni;
2. Utilizzazione di una porzione della complessiva capacità insediativa del P.S.C. per la redistribuzione a favore della attribuzione di potenzialità edificatoria ai piani urbanistici attuativi scaduti o non avviati o non oggetto di procedure di avvio procedimento negli ultimi dieci anni dalla data di approvazione del P.R.G., nel capoluogo e nelle frazioni;
3. Attivazione di proposte per le strutture commerciali al fine di dotare gli ambiti e la Città di servizi;
4. 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 medesima legge;
5. Realizzazione di interventi previsti nel Piano triennale delle opere pubbliche e/o nel Bilancio Comunale, sempre relativamente alle stesse opere pubbliche, da parte dei proponenti anche in sinergia con le risorse di questa Amministrazione.
6. Interventi edilizi di adeguamento sismico, risparmio energetico, manutenzione straordinaria e restauro delle facciate degli edifici nel centro storico mediante il contributo di questo Comune derivante dagli oneri di sostenibilità che saranno introitati dalle eventuali proposte aventi per oggetto gli interventi di cui ai precedenti punti 1-2-3-4.

La proposta potrà estendersi anche 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, ovvero per 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. Saranno pertanto ammesse anche proposte ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/00 e successive modifiche e integrazioni di cui alla Legge Regionale 6 luglio 2009 n.6, che abbiano per oggetto aree del territorio comunale poste al di fuori degli ambiti per nuovi insediamenti. Tali proposte potranno essere accolte utilizzando il 2,5% della complessiva capacità insediativa prevista per ambiti del PSC e/o mediante riduzione della capacità insediativa prevista per ambiti del PSC per i quali non siano pervenute congrue proposte di attuazione, subordinandoli ove necessario a Valsat/VAS specifica, il cui studio preliminare sarà a cura del richiedente, 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,



COMUNE DI SANTA SOFIA

Provincia di Forlì - Cesena



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, anche attraverso il confronto tra ipotesi di intervento riguardanti lo stesso ambito o tra ipotesi simili su ambiti territoriali diversi, 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 DAL PSC PER IL PRIMO POC (*Per gli obiettivi di cui ai precedenti punti 1-2-3-4-5*).

Criteri di qualità urbana e ambientale (max punti 60)

- 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 volontari (risparmio energetico, bioarchitettura, sostenibilità ambientale degli interventi) (max punti 20);
- 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);

Criteri 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).

Criteri 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 comunque alcun titolo per l'automatico inserimento nel POC in quanto questo Piano, come prevede la Legge 20/2000 e successive modifiche e integrazioni di cui alla Legge Regionale 6 luglio 2009 n.6, 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 Santa Sofia né creano diritto tutelabile nei confronti del Comune medesimo.

Nell'ambito del procedimento per la formazione del P.O.C., l'Amministrazione Comunale si riserva di attivare forme di concertazione finalizzate alla messa a punto delle proposte stesse e di stipula di



COMUNE DI SANTA SOFIA

Provincia di Forlì - Cesena



Accordi con i Privati, ai sensi dell'art.18 della L.R.20/2000 e successive modifiche e integrazioni di cui alla Legge Regionale 6 luglio 2009 n.6.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

(Per gli obiettivi di cui ai precedenti punti 1-2-3-4-5)

I soggetti titolati a presentare le proposte sono:

- i proprietari delle aree oggetto di proposta (rappresentanti almeno il 51% della superficie compresa nell'area oggetto di proposta) o loro delegati con atto scritto accompagnato da documento d'identità del delegato firmato.

I soggetti interessati a partecipare al presente avviso dovranno presentare:

- richiesta di inserimento nel POC in carta libera e duplice copia datata e firmata dai proponenti come individuati al precedente punto;
- proposte di intervento con i contenuti minimi di cui all'allegato A1 al presente avviso (elaborati di testo dovranno essere contenuti nel formato A4 o A3 e gli elaborati grafici siano contenuti nel formato A3 o superiore).

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 A al presente avviso.

I titolari delle candidature e delle proposte selezionate potranno essere invitati successivamente alla presentazione delle proposte dall'Amministrazione Comunale ad una fase di negoziazione in cui approfondire i contenuti della proposta e sottoscrivere bozza di Convenzione o di Accordo, i cui esiti potranno essere inseriti nel progetto di Piano Operativo Comunale (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.24.3.2000 n.20, il POC adottato dal Consiglio Comunale verrà depositato presso la sede del Comune per sessanta giorni dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'avvenuta adozione. Entro la scadenza del termine del deposito chiunque potrà formulare osservazioni.

Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine, 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 approva il POC, che entrerà in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regionale.

Si ricorda che dall'approvazione della prima variante al primo POC, i soggetti titolari delle proposte accolte e/o gli aventi titolo, dovranno presentare i PUA entro max cinque anni e/o entro i termini previsti negli Accordi.

LE PROPOSTE, PER GLI OBIETTIVI DI CUI AI PRECEDENTI PUNTI 1-2-3-4-5, DOVRANNO PERVENIRE AL COMUNE A PARTIRE DALLA PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO ENTRO IL GIORNOTRENTA GIORNI (30 GG).



COMUNE DI SANTA SOFIA

Provincia di Forlì - Cesena



PER L'OBIETTIVO DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO 6)

- I CRITERI DI MASSIMA PER LA FORMULAZIONE DI UNA GRADUATORIA DI SELEZIONE DELLE PROPOSTE ACCOGLIBILI NEL CASO DI SUPERAMENTO DELLA SOMMA MASSIMA DI CONTRIBUTO COMUNALE DERIVANTE DAL IL PRIMO POC E DEFINIBILE SOLO DOPO L'APPROVAZIONE DELLO STESSO IN FUNZIONE DELL'AMMONTARE DELL'ONERE DI SOSTENIBILITA' DELLE PROPOSTE APPROVATE

- LE MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

- I SOGGETTI TITOLATI A PRESENTARE LE PROPOSTE

saranno oggetto di apposito bando che sarà approvato dalla Giunta Comunale entro 90 giorni dalla data di approvazione del primo P.O.C.. Lo stesso bando provvederà anche le modalità ed i contenuti di presentazione delle proposte.

Si informa che il responsabile del procedimento è il Geom. Doretta Mambrini

Tel. 0543/974522; fax: 0543/970345;

email: mambrini.d@comune.santasofia.fc.it

Il presente avviso e' stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del _____.

I materiali sono consultabili presso il sito internet www.comune.santasofia.fc.it e presso l'Ufficio Segreteria in cui sono depositati.

Per informazioni tecniche rivolgersi all'Ufficio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Santa Sofia nei giorni di ricevimento dalle ore alle ore Tel. 0543/974522 Fax: 0543/970345; email: mambrini.d@comune.santasofia.fc.it

Santa Sofia li.....

Il Responsabile del Procedimento
(Geom. Doretta Mambrini)



COMUNE DI SANTA SOFIA

Provincia di Forlì - Cesena



ALLEGATO A1

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)
- Ambito territoriale del PSC a cui si riferisce la proposta
- 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
- Caratteristiche e dimensioni degli interventi proposti (n. alloggi, SUL prevista, ecc.); usi previsti (in % sul totale)
- Relazioni con il contesto territoriale e ambientale (viabilità, localizzazione attrezzature pubbliche, vincoli ambientali e infrastrutturali, ecc.)
- Schema progettuale di assetto urbanistico che riporti la viabilità principale e le principali dotazioni territoriali 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 che rientrano nel campo di applicazione dei requisiti volontari degli edifici (Del. G.R. n.593/1995 sul Regolamento Edilizio Tipo Regionale - L.R. 33/90, come modificata dalla del. G.R. 268/2000): 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; ecc.).
- analisi di prefattibilità con indicati sommariamente i costi dell'intervento, il rendimento economico atteso e il costo delle opere pubbliche o di interesse pubblico che verranno cedute al comune.



COMUNE DI SANTA SOFIA

Provincia di Forlì - Cesena



ALLEGATO A2

**COMUNE DI SANTA SOFIA
PROVINCIA DI FORLÌ'-CESENA**

AVVISO PUBBLICO

SI COMUNICA CHE CON ATTO N. ____ DEL CONSIGLIO COMUNALE IN DATA _____ E' STATO APPROVATO IL SEGUENTE AVVISO PUBBLICO :

ALLEGATO A: AVVISO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DELLE AREE OVE ATTUARE IL PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.) DI COMUNE DI SANTA SOFIA.

**IL SUDETTO AVVISO E' PUBBLICATO ALL'ALBO PRETORIO, AL SITO INTERNET DEL COMUNE DI SANTA SOFIA
- WWW.COMUNE.SANTASOFIA.FC.IT**

**LE PROPOSTE DOVRANNO PERVENIRE ENTRO IL
AL SEGUENTE INDIRIZZO: COMUNE DI SANTA SOFIA
PIAZZA MATTEOTTI N.1 - 47018 SANTA SOFIA (FC)
- TEL 0543/974522 - FAX 0543/970345**

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Geom. Doretta Mambrini)**



COMUNE DI SANTA SOFIA

Provincia di Forlì - Cesena



ALLEGATO A3

Al Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia Privata
del Comune di Santa Sofia - piazza Matteotti n. 1
47018 – Santa Sofia (FC)

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

PROPONENTE	
Nome e Cognome	_____
Nato a _____ il _____ - C.F. _____	
Residente a _____ Via _____ n. _____ Telefono _____	

Legale rappresentante della ditta _____
Con sede in _____ Via _____ n. _____
Telefono _____ Fax _____ Mail _____
P. IVA _____

In qualità di <input type="checkbox"/> Proprietario <input type="checkbox"/> Operatore interessato all'attuazione degli interventi

INTERVENTO	
UBICAZIONE	Sito in Santa Sofia - Via _____ n. _____
Desti. Urbanistica	Ambito _____ Sub-Ambito _____
Categ. intervento	Unità Classificata _____
Riferimenti Catastali	Fog. mapp.lesubsuperficie..... Fog. mapp.lesubsuperficie..... Fog. mapp.lesubsuperficie.....