



COMUNE DI BERTINORO

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

V Settore Edilizia e Urbanistica

AVVISO PUBBLICO PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI INTERVENTO DA INSERIRE NELLA VARIANTE AL PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C. 2012 - 2017) DI BERTINORO AI SENSI ART. 30 L.R. 20/2000

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 15 marzo 2011 si procedeva all'adozione, ai sensi dell'art. 34 della L.R. n. 20/2000, del Piano Operativo Comunale (POC) del Comune di Bertinoro, che riportava la quantificazione delle opere compensative da realizzare o monetizzare per garantire la sostenibilità dei singoli interventi, aggiuntive rispetto a quelle definite come dotazioni territoriali minime ai sensi di legge, tenendo conto della valorizzazione economica delle aree conseguentemente all'inserimento nel POC attraverso l'assegnazione dei diritti edificatori;

con Deliberazione di Giunta comunale n. 69 del 30 maggio 2012 sono stati approvati i valori delle aree e il costo medio di realizzazione delle opere pubbliche al fine di procedere al conteggio del valore dell'onere di sostenibilità per la parte relativa rispettivamente al valore del terreno da cedere e alla realizzazione di opera pubblica relativi all'onere di sostenibilità in sede di Accordo ex art. 18 LR 20/2000, come di seguito riportati:

Destinazione	Valore terreni	Localizzazione
	€/mq	
Giardino pubblico e verde attrezzato	20,00	Territorio comunale
Parco urbano	10,00	Territorio comunale
Rete ecologica – bosco urbano	2,50	Territorio comunale
Pista ciclabile all'interno di parco urbano	10,00	Territorio comunale
Strada	10,00	Territorio comunale
Parcheggio pubblico o pista ciclabile in ambito di POC a destinazione residenziale (ai sensi tab. 2E.4 NTA RUE)	110,35	Capoluogo
	93,37	Capocolle
	53,76	Fratte Terme
	54,46	Ospedaletto
	93,37	Santa Maria Nuova
Parcheggio pubblico o pista ciclabile in ambito di POC a destinazione produttiva (ai sensi tab. 2E.4 NTA RUE)	45,28	Panighina
Edilizia Residenziale Sociale	20,00	Territorio comunale

Destinazione	Costo costruzione (escluso IVA) €/mq
Strada senza sottoservizi con marciapiedi e raccolta acque meteoriche	120,00
Parco urbano	10,00
Giardino pubblico e verde attrezzato	4,00
Rete ecologica – bosco urbano	2,50
Pista ciclabile all'interno di parco urbano	10,00
Marciapiedi senza tombinatura e senza sottoservizi	100,00
Pista ciclabile senza tombinatura e senza sottoservizi	90,00

- con la Deliberazione di Consiglio che approva il presente avviso si è stabilito di assumere quali valori delle aree e costo medio di realizzazione delle opere pubbliche al fine di procedere al conteggio del valore dell'onere di sostenibilità per la parte relativa rispettivamente al valore del terreno da cedere e alla realizzazione di opera pubblica, quanto approvato con Deliberazione di Giunta comunale n. 69 del 30 maggio 2012, ad esclusione del valore dei terreni da destinare a parcheggi pubblici e piste ciclabili in ambiti di POC a destinazione residenziale, per i quali viene assunto un valore pari a 60,00 euro/mq esclusa IVA per tutte le frazioni del Comune;
- con Deliberazione di Giunta comunale n. 93 del 26 giugno 2012 sono state approvate le schede di attuazione del POC modificate a seguito dei pareri degli Enti;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 78 del 27 settembre 2012 è stato approvato il POC del Comune di Bertinoro, ai sensi dell'art. 34 della L.R. n. 20/2000 e smi, contenente n. 23 schemi di accordo con i privati ai sensi art. 18 LR 20/2000 con scadenza per la sottoscrizione fissata nei 180 giorni successivi all'approvazione (27 settembre 2013);
- che la quantificazione delle opere compensative da realizzare o monetizzare per garantire la sostenibilità dei singoli interventi, aggiuntive rispetto a quelle definite come dotazioni territoriali minime ai sensi di legge, è stata definita nella Delibera di adozione del POC tenendo conto della valorizzazione economica delle aree conseguentemente all'inserimento nel POC attraverso l'assegnazione dei diritti edificatori, come da tabella che segue:

Tipologia richiesta	Destinazione d'uso	Onere unitario di sostenibilita'
Accordo art.18 LR 20/2000 fuori dagli ambiti di PSC	Residenziale	150 euro/mq di SUL assegnata dal POC (20% del dimensionamento PSC)

Accordo art.18 LR 20/2000 in attuazione degli ambiti di PSC	Residenziale	100 euro/mq di SUL attivata dal POC
Accordo art.18 LR 20/2000 fuori dagli ambiti di PSC	Terziario - commerciale	100 euro/mq di SUL assegnata dal POC (20% del dimensionamento PSC)
Accordo art.18 LR 20/2000 in attuazione degli ambiti di PSC	Terziario - commerciale	50 euro/mq di SUL attivata dal POC
Accordo art.18 LR 20/2000 fuori dagli ambiti di PSC	Produttivo - artigianale	50 euro/mq di SUL assegnata dal POC (20% del dimensionamento PSC)
Accordo art.18 LR 20/2000 in attuazione degli ambiti di PSC	Produttivo - artigianale	25 euro/mq di SUL attivata dal POC
Accordo art.18 LR 20/2000 fuori dagli ambiti di PSC	Produttivo (piazzale senza incremento di SUL)	12,5 euro/mq di SUL esistente con cambio d'uso
Accordo art.18 LR 20/2000 fuori dagli ambiti di PSC	Commerciale (media struttura di vendita)	50 euro/mq di SUL esistente con cambio d'uso

Preso atto che:

- il Comune di Bertinoro intende attivare, ai sensi degli articoli 30 e 34 della L.R. 20/2000, forme di consultazione e partecipazione nonché di concertazione con i cittadini e le associazioni economiche e sociali presenti sul territorio al fine di assegnare la capacità edificatoria residua derivante dalla SUL assegnata dal primo POC non utilizzata e da modifiche al Piano di Recupero di via Oberdan, come di seguito dettagliato:
 - mq 2200 SUL residenziale derivante dagli accordi ai sensi ex art. 18 L.R. mq 4.425 SUL residenziale derivante dagli accordi ai sensi ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. decaduti;
 - mq 11.000 SUL produttiva/terziaria derivante dagli accordi ai sensi ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. decaduti;
 - mq 1.100 SUL residenziale derivante dalla trasformazione dell'area di via Oberdan soggetta a Piano di Recupero a parcheggio pubblico ai sensi della variante al POC approvata con deliberazione di Consiglio comunale n.

79 del 30 ottobre 2014;

- mq 7.820,73 SUL residenziale da utilizzare negli ambiti A12 individuati dal PSC derivante dal dimensionamento residuo del primo POC come riportato Documento Programmatico per Qualità Urbana approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 78 del 27 settembre 2012;
- mq 49.190,33 SUL produttiva/terziaria da utilizzare negli ambiti A13 individuati dal PSC derivante dal dimensionamento residuo del primo POC come riportato Documento Programmatico per Qualità Urbana approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 78 del 27 settembre 2012;

per un totale di mq **11.120,73 mq di SUL residenziale** di cui:

1. da attivare all'interno di ambiti di PSC mq 7820,73;
2. da attivare in nuove aree per ricuciture funzionali mq 3300.

e **mq 60.190,33 di SUL produttiva/terziaria, di cui:**

3. da attivare all'interno di ambiti di PSC mq 49.190,33;
4. da attivare in nuove aree per ricuciture funzionali mq 11.000;

- nelle more della conclusione dei procedimenti relativi alla schede di POC SMN_5 e CAP_1 l'Amministrazione si riserva di rimettere a bilancio la SUL residenziale eventualmente derivante dalla loro decadenza assegnando l'ulteriore quota di capacità edificatoria residua pari a mq 2225 di SUL residenziale da attivare in nuove aree per ricuciture funzionali;
- il Comune di Bertinoro con deliberazione di Consiglio Comunale n. 79 del 30 ottobre 2014 ha recepito la riserva presentata dalla Provincia di Forlì-Cesena relativamente ai mq 1100 di SUL residenziale derivante dalla trasformazione dell'area di via Oberdan soggetta a Piano di Recupero a parcheggio pubblico di seguito riportata:

- conseguentemente alla ri - allocazione della capacità edificatoria, andrà valutato sotto l'aspetto ambientale il nuovo sito destinato al suo accoglimento, coerentemente allo strumento urbanistico che verrà modificato da tale trasferimento;

- l'attuazione della capacità edificatoria a prescindere dalla zona in cui verrà recuperata, sarà comunque subordinata alla realizzazione e attivazione di una adeguata dotazione di standard pubblici (parcheggi e verde) e alla verifica/adeguamento o realizzazione delle reti infrastrutturali;"

Fermo restando che:

- le proposte potranno 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;

- l'Amministrazione comunale si riserva di valutare anche domande già presentate in sede di predisposizione del primo POC a fronte di un rilevante interesse pubblico;
- l'Amministrazione comunale intende definire quale garanzia degli interventi proposti a libera scelta del proponente o il versamento di una cauzione provvisoria corrispondente al 10% del valore dell'onere di sostenibilità o la consegna di polizza fidejussoria a garanzia del valore complessivo dell'onere di sostenibilità, da corrispondere in fase di adozione della variante al POC. La garanzia verrà riscossa in caso di mancato assolvimento degli obblighi previsti dalle Schede di Attuazione e relativi Accordi ex art. 18 LR 20/2000 e smi, ovvero a seguito della rinuncia all'intervento per motivi non derivanti da prescrizioni degli Enti o per aspetti che ne rendono difficile la realizzazione non conosciuti in fase di presentazione della proposta;

In considerazione che il POC è lo strumento urbanistico, come definito dall'art. 30 della L.R. 20/00, che individua e disciplina, coordinandosi con il bilancio pluriennale, gli interventi da realizzare mediante strumentazione urbanistica attuativa, e che costituisce strumento di indirizzo per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali e settoriali, l'Amministrazione comunale valuterà le proposte di intervento e le richieste di inserimento a valere sul primo POC 2012 - 2017, in relazione alla programmazione comunale, alla rispondenza agli obiettivi del PSC e più precisamente ai criteri successivamente specificati.

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 del biennio rimasto di validità del primo POC, il Comune intende avvalersi di un avviso pubblico per invitare i soggetti privati alla presentazione di proposte di intervento, che il Comune valuterà in relazione agli obiettivi e agli standards di qualità urbana ed ecologico - ambientale definiti dal PSC, nonché ai criteri di selezione elencati nel medesimo avviso,

SI INVITANO

i soggetti interessati a presentare la propria candidatura per l'inserimento nella Variante al primo Piano Operativo Comunale (P.O.C.) di proposte per l'attuazione di ambiti o sub-ambiti residenziali individuati dal PSC, la cui attivazione è subordinata ad inserimento nel P.O.C., coerenti con le indicazioni contenute nelle schede relative agli ambiti di trasformazione del P.S.C, con impegni da parte dei promotori privati a realizzare interventi pubblici e/o di interesse pubblico strategici per lo sviluppo del territorio comunale, negli ambiti di PSC come già individuati nell'avviso pubblico approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 76 del 29 luglio 2008 finalizzato

al primo POC, ad esclusione degli ambiti A12_4 a Ospedaletto e A13_9 a Santa Maria Nuova. Saranno a cura del richiedente la predisposizione della relazione geologica e dell'eventuale indagine di microzonazione sismica se necessaria.

SI INVITANO INOLTRE

i soggetti interessati a presentare la propria candidatura per l'inserimento nella prima variante al primo Piano Operativo Comunale (P.O.C.) di proposte per l'attuazione di comparti al di fuori degli ambiti di trasformazione previsti dal PSC, allo scopo di operare ricuciture dei tessuti insediati e delle frazioni 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, nonché le proposte di trasferimento di SUL. Verranno selezionate le proposte da attuare mediante "**Accordi con i privati**", ai sensi dell'**art.18 della L.R. 20/2000**, subordinati a Valutazione di Sostenibilità ambientale e territoriale (ValSAT) a cura dei richiedenti, qualora gli Enti richiedano specifiche analisi sull'area di intervento (mobilità, rumore, ecc.). Saranno inoltre a cura del richiedente la predisposizione della relazione geologica e dell'eventuale indagine di microzonazione sismica se necessaria.

SI SPECIFICA CHE

tra gli interventi pubblici che l'Amministrazione comunale ritiene di interesse al fine di inserire le proposte di intervento da parte dei privati all'interno del primo POC si individuano le seguenti:

- progettazione e realizzazione di percorsi ciclopedonali di collegamento alle frazioni;
- progettazione e realizzazione di parchi urbani, boschi di mitigazione e giardini di ricucitura del verde pubblico esistente a servizio delle frazioni, ;
- progettazione e realizzazione di interventi di riqualificazione infrastrutturale viaria a Panighina e nelle frazioni principali.

CRITERI DI MASSIMA PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Le proposte saranno valutate in base al grado di soddisfacimento dei requisiti relativi ai criteri suesposti ed alla capacità di concorrere alla realizzazione degli obiettivi del PSC, anche attraverso il confronto tra ipotesi di intervento riguardanti lo stesso ambito o tra ipotesi simili su ambiti territoriali diversi, tenendo conto del seguente sistema di punteggi:

Criteria di qualità urbana e ambientale (max punti 60)

- miglioramento del sistema della mobilità lenta collegata anche alla capacità di soluzione di elementi di criticità, adeguatezza ed efficienza di tali reti con quelle infrastrutturali generali (*max punti 20*);
- realizzazione a carico del proponente delle dotazioni di qualità ambientale e paesaggistica (rete ecologica, parchi urbani, ecc.) (*max punti 20*);
- qualificazione del sistema infrastrutturale nella frazione di Panighina

(riqualificazione Via Emilia Storica, messa in sicurezza marciapiedi e attraversamenti, riqualificazione degli argini del torrente Bevano quale via di collegamento tra il centro abitato e la zona produttiva) (*max punti 20*);

Criteria socio-economici (max punti 20)

- arricchimento del sistema delle attrezzature collettive sociali (realizzazione di scuole, attrezzature culturali, centri civici, centri sportivi, ecc.) (*max punti 15*);
- realizzazione e cessione di alloggi pubblici, ecc. (*max punti 5*);

Criteria di programmazione temporale e pianificazione urbanistica (punti 20)

- 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 10*);
- corrispondenza alle priorità di sviluppo del Mandato amministrativo e/o indicate nel Programma delle Opere Pubbliche (*max punti 10*);

AVVERTENZE

La proposta non costituirà comunque alcun titolo per l'automatico inserimento nella variante al primo POC in quanto il POC, come prevede la Legge 20/2000, 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 Bertinoro né creano diritto tutelabile nei confronti del Comune medesimo.

Nell'ambito del procedimento per la formazione della variante al 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 Accordi con i Privati, ai sensi dell'art.18 della L.R.20/2000.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

I soggetti titolari 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 come individuati al precedente punto dovranno presentare richiesta di inserimento nella variante al primo POC in carta libera e duplice copia corredata da proposte di intervento con i contenuti minimi di cui all'allegato B al presente avviso.

Le proposte progettuali potranno avere il livello di dettaglio scelto dal proponente, variabile da quello preliminare di schema di assetto urbanistico, fino a quello di dettaglio 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 B al presente avviso.

SCADENZE TEMPORALI

le proposte dovranno pervenire al Comune di Bertinoro entro la data del compiuto deposito di 30 giorni, fino **al 07 novembre 2015**.

Verranno valutate anche proposte pervenute successivamente a tale scadenza previa apposita delibera di Giunta comunale che valuti con esito positivo l'interesse pubblico contenuto in tali proposte.

Il presente avviso e' stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 5 ottobre 2015.

Si informa che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Tecla Mambelli Capo V Settore Edilizia e Urbanistica del Comune di Bertinoro.

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

Per informazioni tecniche rivolgersi al Responsabile del procedimento presso il Settore V Edilizia e Urbanistica del Comune di Bertinoro Tel. 0543/469261-202; fax: 0543/444486; email: mambelli.t@comune.bertinoro.fc.it.

Bertinoro, 7 ottobre 2015

Il Responsabile del Procedimento (Arch. Tecla Mambelli)