

COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO
Provincia di Bologna

**PROCEDURA PUBBLICA PER LA SELEZIONE DI AMBITI ED IMMOBILI OVE DARE
ATTUAZIONE AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI NEL
COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO**
Determinazione n. 315 del 16.5.2013

Art 1 – PREMESSE E OBIETTIVI

Il Comune di San Giovanni in Persiceto ha approvato, con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 38 e 39 del 07/04/2011 rispettivamente il Piano Strutturale Comunale (PSC) e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE).

La Legge Regionale n.20/2000 "*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*" dispone per i Comuni l'elaborazione del POC, strumento urbanistico che in conformità alle previsioni del PSC individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.

La Legge Regionale n. 16/2012 "*Norme per la ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 20 e del 29 maggio 2012*" dispone per i Comuni di cui all'art.1 della L. 122/2012 la possibilità, allo scopo di favorire la ripresa dell'attività delle comunità insediate, di attuare le previsioni del PSC, ancorchè privo di POC, con la presentazione o l'adozione entro il 31/12/2015 di PUA di iniziativa pubblica o privata.

Per identificare le aree o gli edifici nei quali realizzare gli interventi attuativi degli strumenti urbanistici, il Comune, intende attivare una consultazione pubblica nei termini previsti dall'art. 30 c. 10 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., al fine di accertare la disponibilità degli interessati ad intervenire e di effettuare un'istruttoria tecnica sulle proposte di intervento in relazione agli obiettivi e agli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale di seguito riportati.

Secondo la *ratio* della consultazione pubblica in parola, le proposte di intervento che perverranno non costituiranno alcun titolo ad intervenire in quanto, come prevede la LR 20/2000, la definizione e approvazione di tale strumento sono prerogativa esclusiva del Consiglio Comunale. Il presente avviso pubblico e le proposte presentate non impegneranno pertanto in alcun modo il Comune di San Giovanni in Persiceto.

La Delibera di Consiglio n. 23 del 26/03/2013 indica che la presente procedura dovrà mirare ad ottenere proposte che perseguano prioritariamente i seguenti obiettivi strategici:

1. riqualificazione urbanistica, ricucitura degli ambiti consolidati, rigenerazione degli ambiti storici;
2. potenziamento qualitativo e quantitativo della città pubblica attraverso il consolidamento del sistema dei servizi e delle dotazioni territoriali (funzioni pubbliche, infanzia, terza età, etc.);
3. attuazione delle quote di ERS - Edilizia Residenziale Sociale come strumento per realizzare le politiche abitative dell'amministrazione;
4. qualificazione energetica e sismica degli interventi edilizi;
5. dare risposta ad esigenze legate all'espansione, potenziamento e valorizzazione di attività produttive/terziarie sul territorio, attraverso uno strumento che consenta di valutarne la sostenibilità;

Art 2 – SOGGETTI DESTINATARI

I soggetti proprietari di immobili, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione di interventi, situati negli ambiti sotto indicati possono presentare la propria candidatura nelle forme indicate sotto. Si specifica comunque che qualora la proposta venga accolta dall'Amministrazione, l'eventuale accordo ex-art. 18 LR 20/2000 verrà sottoscritto solo con il proprietario dell'area o suo espresso delegato.

Art 3 – AMBITI INTERESSATI

Sulla base di quanto stabilito dal Piano Strutturale Comunale, gli ambiti che si intendono porre come oggetto del presente Avviso sono i seguenti:

- ARR, Ambiti di riqualificazione urbana per usi residenziali (art. 33 NTA del PSC);
- ARS, Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e servizi (art. 32 NTA del PSC);
- APC, Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi terziario-commerciali (art. 35 NTA del PSC).

Oltre agli ambiti sopraelencati, si elencano a seguire altri ambiti e tipologie di usi che sono oggetto di individuazione cartografica e/o di prescrizioni normative del PSC, quali:

- a) Ambiti AS_3 per i quali il PSC preveda la possibilità di attuazione di interventi attraverso POC (art. 16);
- b) Ambiti a prevalente destinazione residenziale AC: proposte di modifica dei parametri urbanistici approvati che regolano l'attuazione degli ambiti AC_2 e, più in generale, interventi in ambiti AC_2 per i quali il PSC preveda interventi da attuare tramite POC (art. 30 commi 6, 11 e 12);
- c) Ambiti a prevalente destinazione residenziale AC: interventi in ambiti AC_3 con SF > 5.000 mq, da attuare tramite POC e successivo PUA (art. 30 comma 7);
- d) Ambiti a prevalente destinazione produttiva AP: proposte di modifica dei parametri urbanistici approvati che regolano l'attuazione degli ambiti AP_3 e, più in generale, interventi in ambiti AP_3 per i quali il PSC preveda interventi da attuare tramite POC (art.31 commi 7, 11 e 12);
- e) Ipotesi di medio-grandi strutture di vendita non alimentari in ambiti AP (art.31 comma 10) e AC (art. 30 comma 10);
- f) Interventi di recupero di fabbricati esistenti nel territorio rurale, di cui all'art.36 commi da 12 a 16;
- g) Interventi nel territorio rurale di acquisizione di aree o fabbricati necessari per l'attuazione del sistema delle dotazioni territoriali o comunque da destinarsi a finalità pubbliche (art. 36 comma 17);
- h) Interventi in territorio rurale per la realizzazione di impianti produttivi, serre industriali, edifici e/o impianti, allevamenti zootecnici (art. 36 commi 23 e 24);
- i) Interventi in territorio rurale per la realizzazione di strutture sportive quali maneggi, campi da golf, piste di motocross, go kart (art. 36 commi 25 e 26);
- j) Interventi per la realizzazione di dotazioni territoriali (art. 63) e dotazioni ecologiche (art. 64);
- k) Interventi per la realizzazione di infrastrutture per la viabilità (art. 67);
- l) Interventi per la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburante (art. 69);

Art 4 – CONTENUTI DELLE PROPOSTE

Per partecipare al presente Avviso gli interessati dovranno presentare:

- 1) richiesta di valutazione della proposta tecnico-progettuale, in carta libera, sulla base del modello allegato al presente Avviso sotto la lettera "A";
- 2) proposta tecnico-progettuale con i contenuti minimi di cui all'allegato "B" del presente Avviso

Le proposte potranno avere il livello di dettaglio scelto dal proponente; il livello minimo di definizione della proposta è definito dagli allegati al presente Avviso.

Nel caso di proposte elaborate su immobili su cui vi sono più proprietari/operatori coinvolti, dovrà essere nominato un soggetto coordinatore delegato a mantenere i rapporti con l'Amministrazione nel periodo dell'istruttoria che potrà essere uno di essi o anche un soggetto terzo.

La documentazione, indirizzata al Sindaco del Comune di San Giovanni in Persiceto, dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di San Giovanni in Persiceto

entro le ore 12 del giorno 18 luglio 2013

L'Amministrazione non si ritiene vincolata a prendere in esame eventuali proposte pervenute prima della pubblicazione del presente Avviso oppure oltre la scadenza indicata, o in forme diverse da quelle previste dal presente Avviso. La loro eventuale valutazione sarà unicamente a discrezione dell'Amministrazione, senza che questa debba fornire alcuna motivazione in merito alla decisione presa.

Le proposte dovranno avere i seguenti contenuti, sulla base dei quali l'Amministrazione effettuerà le proprie valutazioni:

- obiettivi del PSC perseguiti;
- caratteristiche e dimensioni degli interventi pubblici e privati proposti;
- relazioni con il contesto ambientale e territoriale;
- l'elenco degli interventi di pubblica utilità per i quali si dichiara disponibilità a realizzarli e loro eventuale rapporto con la proposta progettuale;
- la quantità di aree da cedere gratuitamente al Comune. Negli ambiti ARS e ARR è previsto un minimo del 30% della superficie territoriale per la realizzazioni di ulteriori politiche pubbliche e strategiche (art. 32 comma 8 e art. 33 comma 7 del PSC)
- superficie territoriale (catastale) totale dell'intervento;
- indice territoriale applicato;
- edificabilità complessiva;
- eventuali meccanismi perequativi (decollo/atterraggio di edificabilità) applicati;
- usi previsti e relativa ripartizione dell'edificabilità;
- dotazioni territoriali (parcheggi e verde pubblici) di progetto che non potranno essere inferiori a quelle minime previste dall'art. 63 delle norme di attuazione del PSC;
- quota di Edilizia Residenziale Sociale – ERS e forme di convenzionamento che ci si prefigura di attuare. In termini quantitativi non si potrà scendere sotto al 27% del totale degli usi residenziali proposti, di cui la metà destinati in modo duraturo all'affitto convenzionato, così come previsto dall'art.32 comma 10 del PSC;
- i contenuti, entità economica e fattibilità (es. disponibilità dell'area) degli interventi di pubblica utilità. Questi potranno essere selezionati dall'elenco di cui al presente Avviso, oppure essere proposti ex-novo, purchè costituiscano attuazione e rafforzamento delle dotazioni territoriali del PSC e rivestano i caratteri della pubblica utilità;
- caratteristiche di sostenibilità ambientale degli interventi proposti (efficienza energetica, risparmio idrico, benessere ambientale, aree di compensazione ambientale; ecc.);

Si evidenzia inoltre che il Comune di San Giovanni in Persiceto è proprietario di un'area classificata come "Ambito di riqualificazione urbana per usi residenziali" (ARR) che, in quanto tale, matura un indice di edificabilità territoriale variabile tra 0,10 mq/mq e 0,40 mq/mq di Superficie Territoriale (ST). Le proposte formulate per la partecipazione a questo Avviso potranno prevedere, in tutto o in parte, l'utilizzo della suddetta capacità edificatoria, anche attraverso meccanismi perequativi. La proposta dovrà contenere le modalità operative che non potranno prescindere da una quantificazione economica delle azioni proposte e dal mantenimento, in luogo o in altra più idonea collocazione, dei servizi e delle attività sportive attualmente ospitate. La suddetta quota di edificabilità si ritiene debba contribuire ad attuare gli obiettivi strategici del POC e possa quindi essere, in tutto o in parte, presa in considerazione nell'ambito della formulazione e successiva valutazione delle proposte di intervento oggetto di candidatura.

Per quanto riguarda le definizioni di parametri ed indici urbanistici, le proposte dovranno fare riferimento a quanto disciplinato dal vigente RUE.

Le proposte presentate che risulteranno essere in contrasto con quanto previsto dal vigente PSC o da piani sovraordinati di carattere cogente, non potranno essere accolte, sia in previsione della formazione del POC (art. 30, comma 1bis, della LR 20/2000), sia in attuazione della legge regionale sulla ricostruzione post-terremoto (art. 4, comma 15, della LR 16/2012). Tali proposte

verranno comunque esaminate e, se ritenute d'interesse, verrà data la possibilità al proponente di modificarne i contenuti. Dopodiché vi sarà una ulteriore valutazione da parte dell'Amministrazione che deciderà se accogliere o meno la nuova proposta.

Art 5 – CRITERI DI VALUTAZIONE

Le proposte pervenute verranno vagliate secondo i CRITERI DI VALUTAZIONE approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23/2013 e riportati nell'allegato "C" del presente Avviso.

Di questa, si richiama la volontà espressa dal Consiglio Comunale di assoggettare ciascun intervento ad un "contributo di sostenibilità", a favore del Comune, così declinato:

- cessione di aree;
- realizzazione di opere;
- concorso economico alla realizzazione di dotazioni territoriali

Tale "contributo" sarà commisurato, ai sensi della perequazione urbanistica definita dall'art. 7 della LR 20/2000, alla valorizzazione immobiliare generata attraverso l'assegnazione dei diritti edificatori.

Si richiama, inoltre, quanto disposto dal Consiglio Comunale in merito alla volontà di contenere le quantità edificatorie da inserire nel POC con la conseguente scelta di subordinare eventuali indici edificatori superiori ad una dettagliata valutazione di sostenibilità, nonché in presenza di interventi di pubblica utilità particolarmente rilevanti e di entità superiore rispetto a quelli proposti in caso di applicazione dell'indice minimo previsto dal PSC.

Ai fini del presente Avviso si riporta di seguito l'elenco delle opere di interesse pubblico per le quali l'Amministrazione ritiene prioritaria la realizzazione (le opere non sono elencate in ordine di priorità).

Capoluogo:

- ampliamento del centro sportivo;
- ampliamento palestra Tirapani;
- opere per il potenziamento delle aree a parcheggio funzionali al centro sportivo;
- opere per il miglioramento della viabilità afferente il centro sportivo;
- realizzazione del tratto di pista ciclabile, lungo via Biancolina, di collegamento tra le località Ex-Zuccherificio, Accatà e il capoluogo;
- realizzazione di un rotatoria nell'incrocio tra le vie Fanin e Sasso;
- realizzazione del sottopasso ferroviario ciclopedonale per il collegamento della via Sasso con l'ospedale;
- attuazione del progetto denominato "ALT-Stazione";
- rotatoria nell'incrocio tra la Circonvallazione e via Modena;
- realizzazione di un centro giovanile;
- ripavimentazione di Corso Italia;

San Matteo della Decima:

- realizzazione della rotatoria presso il Chiesolino;
- completamento del centro sportivo, con particolare attenzione alle discipline sportive dell'atletica e ciclismo;
- realizzazione di rotatorie negli incroci tra le vie Nuova-Fossetta e Nuova-Virginia;
- allargamento di via Nuova nel tratto verso via Fossetta;
- realizzazione di un parcheggio a servizio del cimitero sull'area di proprietà comunale già destinata allo scopo nel RUE;

Territorio:

- sistemazione del percorso ciclabile lungo il rilevato ferroviario della ex-tratta Bologna Verona;
- realizzazione del percorso ciclabile lungo l'ex tracciato della ferrovia Veneta;

- realizzazione di interventi di ricucitura del sistema delle piste ciclabili all'interno dei centri abitati, al fine di ottenere la continuità dei percorsi;
- interventi sui percorsi ciclo –pedonali esistenti finalizzati ad eliminare eventuali barriere architettoniche esistenti;
- opere di riqualificazione energetica di fabbricati pubblici esistenti.

La quantificazione economica di queste opere, laddove non esista già in atti approvati dall'Amministrazione, dovrà essere redatta sulla base dell'Elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche approvato dalla Giunta Regionale, fatte salve le voci di spesa non previste, per le quali si farà riferimento all'elenco prezzi approvato dal Provveditorato Interregionale Opere Pubbliche Emilia-Romagna e Marche o della CCIAA territorialmente competente o, in mancanza, all'analisi dei prezzi come disciplinato dall'art. 32 comma 2 del DPR n. 207/2010, Regolamento di esecuzione ed attuazione del D.Lgs 163/2006.

A completamento del precedente elenco si considerano prioritarie anche le opere previste nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 26 del 02/02/2013.

Si informa, infine, che:

- le proposte ritenute di interesse dall'Amministrazione saranno oggetto di procedure negoziali, al fine di migliorare la coerenza degli interventi alle strategie del PSC, migliorare il coordinamento fra i diversi interventi pubblici e privati e formare i comparti di attuazione, potranno espressamente comportare una ridefinizione della proposta con riferimento agli aspetti quantitativi e qualitativi della stessa, ivi compresa la localizzazione, etc;
- al termine di questa procedura la Giunta potrà approvare degli Accordi con i Privati, ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 i cui contenuti saranno poi oggetto di attuazione secondo quanto previsto dalle vigenti norme;
- per la predisposizione di interventi negli ambiti di riqualificazione il Comune assicura la massima partecipazione dei soggetti pubblici e privati interessati, attivando forme di coinvolgimento ed esprimendosi su specifiche proposte avanzate da amministrazioni, associazioni e parti sociali;
- saranno richieste ai soggetti titolari delle proposte accolte le elaborazioni tecniche finalizzate alla verifica di sostenibilità, vale a dire le valutazioni materia di normativa antisismica, di analisi del clima acustico, di efficienza idraulica, di capacità ed efficienza del sistema fognario, di fattibilità geologica, di verifica archeologica, come previsto dagli artt. 22, 32 e 33 del PSC;

Il responsabile del procedimento è il Dirigente dell'Area Governo del Territorio, ing. Valerio Bonfiglioli.

L'ufficio referente è il Servizio Urbanistica che risponde ai seguenti recapiti:

arch. Elena Lazzari, tel. 051-681.2852

arch. Silvia Manelli, tel. 051-681.2857

fax: 051-6812800

e-mail: urbanistica@comunepersiceto.it

PEC: comune.persiceto@cert.provincia.bo.it

San Giovanni in Persiceto 16 maggio 2013

Il Dirigente Area Governo del Territorio
Ing. Valerio Bonfiglioli

Domanda di inserimento dell'ambito o intervento tra gli strumenti attuativi del PSC

Timbro protocollo generale	Spazio riservato all'ufficio tecnico

Al Dirigente dell'Area
GOVERNO DEL TERRITORIO
Comune di San Giovanni in Persiceto

Il/la sottoscritto/a (*) _____

Residente a _____ prov. _____

Via _____

Codice fiscale

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

In qualità di:

 privato cittadino **tecnico incaricato** **legale rappresentante della Ditta** _____

con sede legale in _____ prov. _____

Codice fiscale

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Avente titolo alla presentazione della presente istanza in quanto:

 proprietario dell'area delegato dalla proprietà o da tutte proprietà coinvolte (allegare copia della delega) operatori interessato a partecipare alla realizzazione di interventi altro titolo di godimento (indicare quale) _____

Con la presente formula

**DOMANDA DI INSERIMENTO DELL'AMBITO O INTERVENTO TRA GLI STRUMENTI
ATTUATIVI DEL PSC**

In relazione al seguente intervento urbanistico:

(descrizione sommaria dei contenuti urbanistici della proposta)

Localizzazione intervento:

Ambito _____

Riferimenti catastali _____

Indicare qui il nominativo del soggetto coordinatore delegato a mantenere i rapporti con l'Amministrazione nel periodo dell'istruttoria: _____

Recapiti di riferimento:

Cell. : _____ Fax : _____

e-mail: _____

PEC: _____

(*) Allegare copia di un documento di identità

Dati e informazioni minime da allegare alla domanda

- 1) Ambito territoriale del PSC a cui si riferisce la proposta (estratto del PSC);
- 1) Estratto di mappa catastale con individuazione dei mappali e delle proprietà interessate;
- 2) Relazione illustrativa della proposta progettuale; dovrà contenere gli obiettivi del PSC perseguiti; le caratteristiche e dimensioni degli interventi pubblici e privati proposti; le relazioni con il contesto ambientale e territoriale; l'elenco degli interventi di pubblica utilità per i quali si dichiara disponibilità a realizzarli e loro eventuale rapporto con la proposta progettuale;
- 3) Relazione tecnica della proposta progettuale che dovrà contenere i seguenti dati:
 - obiettivi del PSC perseguiti;
 - caratteristiche e dimensioni degli interventi pubblici e privati proposti;
 - relazioni con il contesto ambientale e territoriale;
 - l'elenco degli interventi di pubblica utilità per i quali si dichiara disponibilità a realizzarli e loro eventuale rapporto con la proposta progettuale;
 - la quantità di aree da cedere gratuitamente al Comune. Negli ambiti ARS e ARR è previsto un minimo del 30% della superficie territoriale per la realizzazioni di ulteriori politiche pubbliche e strategiche (art. 32 comma 8 e art. 33 comma 7 del PSC)
 - superficie territoriale (catastale) totale dell'intervento;
 - indice territoriale applicato;
 - edificabilità complessiva;
 - eventuali meccanismi perequativi (decollo/atterraggio di edificabilità) applicati;
 - usi previsti e relativa ripartizione dell'edificabilità;
 - dotazioni territoriali (parcheggi e verde pubblici) di progetto che non potranno essere inferiori a quelle minime previste dall'art. 63 delle norme di attuazione del PSC;
 - quota di Edilizia Residenziale Sociale – ERS e forme di convenzionamento che ci si prefigura di attuare. In termini quantitativi non si potrà scendere sotto al 27% del totale degli usi residenziali proposti, di cui la metà destinati in modo duraturo all'affitto convenzionato, così come previsto dall'art.32 comma 10 del PSC;
 - i contenuti, entità economica e fattibilità (es. disponibilità dell'area) degli interventi di pubblica utilità. Questi potranno essere selezionati dall'elenco di cui al presente Avviso, oppure essere proposti ex-novo, purchè costituiscano attuazione e rafforzamento delle dotazioni territoriali del PSC e rivestano i caratteri della pubblica utilità;
 - caratteristiche di sostenibilità ambientale degli interventi proposti (efficienza energetica, risparmio idrico, benessere ambientale, aree di compensazione ambientale; ecc.);

La Relazione tecnica dovrà inoltre contenere i seguenti eventuali dati:

 - a) aree e/o fabbricati che la proprietà si dichiara disponibile a cedere al Comune per funzioni pubbliche;
 - b) interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- 4) Planimetria generale dell'intervento dove la superficie territoriale sia suddivisa in: superficie fondiaria, distinta per usi; aree per parcheggi pubblici; aree per verde pubblico attrezzato; strade e relative aree di pertinenza (es. verde complementare alla viabilità, da non considerarsi come verde pubblico attrezzato); eventuali aree/piazze pedonali. Questo elaborato non deve contenere l'indicazione degli edifici e delle superfici edificabili;

- 5) Progetto di massima degli interventi pubblici o di pubblica utilità proposti, con planimetrie, prospetti e rendering in scala adeguata ad una valutazione delle caratteristiche di massima dell'intervento;
- 6) Planivolumetrico della proposta progettuale con l'indicazione (anche di massima) di come viene distribuita la superficie edificabile.
- 7) nel caso di proposte presentate in forma associata, dichiarazione di disponibilità a fare parte del comparto unitario di attuazione proposto;

Criteri di valutazione delle proposte pervenute

Si elencano di seguito i criteri che verranno seguiti dall'Amministrazione comunale nella valutazione, anche comparativa, delle proposte pervenute.

I criteri vengono suddivisi in tre categorie, di seguito descritte:

- a) **CRITERI GENERALI:** riassumono gli obiettivi strategici dell'Amministrazione comunale
- b) **CRITERI TEMPORALI:** riguardano la cronologia attuativa del POC in un'ottica di pianificazione urbanistica e programmazione temporale degli interventi;
- c) **CRITERI QUALITATIVI:** esprimono l'apporto di benefici per la collettività

CRITERI GENERALI

Ogni criterio viene identificato con un tema (obiettivo strategico) e declinato in obiettivi; sarà valutato il grado di soddisfacimento di ciascun obiettivo e il livello qualitativo generale raggiunto per ogni tema.

1. Riqualficazione urbanistica, ricucitura degli ambiti consolidati, rigenerazione degli ambiti storici;

- a) efficacia urbanistica, ambientale e sociale delle azioni previste;
- b) apporto alla qualificazione del contesto territoriale e ambientale;
- c) contributo alla valorizzazione del ruolo strategico degli ambiti da riqualficare;
- d) adeguamento della qualità urbana dei comparti in corso di attuazione alle mutate condizioni del sistema socio-economico mediante la modifica dei relativi parametri urbanistici;
- e) incremento della qualità urbana dei contesti urbani consolidati e/o storici tramite il riordino degli spazi aperti;
- f) apporto all'incremento di infrastrutture ad elevata qualità ecologica (in relazione al Piano Energetico Comunale), cioè basate su fonti energetiche rinnovabili o con un ridotto utilizzo delle fonti energetiche;
- g) riqualficazione energetica (in relazione al Piano Energetico Comunale) dei fabbricati pubblici e privati esistenti;

2. Potenziamento qualitativo e quantitativo della città pubblica attraverso il consolidamento del sistema dei servizi e delle dotazioni territoriali (funzioni pubbliche, infanzia, terza età, etc.)

Per questo criterio di valutazione troveranno priorità:

- a) le proposte che includano uno o più opere fra quelle elencate nel presente Avviso. Proposte alternative saranno valutate e misurate in termini di pubblica utilità e di contributo al rafforzamento del sistema dei servizi;
- b) le proposte che prevedano l'acquisizione al patrimonio di aree da destinare a funzioni pubbliche;

3. Attuazione delle quote di ERS - Edilizia Residenziale Sociale;

Si valuterà l'attuazione di interventi di edilizia residenziale sociale (ERS) in base agli obiettivi desunti dal PSC per ciascun ambito. Le proposte dovranno indicare la quota di ERS a cui il proponente è disponibile a concorrere, a partire dall'obiettivo minimo del 27% di ERS desunto dall'art.32 comma 10 del PSC. Si valuterà la tipologia di ERS proposta (affitto, edilizia convenzionata, cessione di unità immobiliari al patrimonio pubblico, ecc.) e le modalità (durata dei convenzionamenti, prezzi di cessione, ecc..)

4. Qualificazione energetica degli interventi edilizi

Si valuteranno le proposte finalizzate a:

- a) raggiungimento, per gli edifici, di classi energetiche più performanti rispetto a quelle minime previste dal RUE;
- b) utilizzo di fonti energetiche rinnovabili in misura superiore a quella prevista dalla legge;

5. Dare risposta ad esigenze legate all'espansione, potenziamento e valorizzazione di attività produttive/terziarie sul territorio.

Si valuterà, caso per caso, la compatibilità e la sostenibilità delle proposte fatte, al fine di poterne consentire lo sviluppo senza entrare in contrasto con i principi generali del PSC.

CRITERI TEMPORALI

I seguenti criteri esprimono, nel loro insieme e non singolarmente, il corretto inserimento degli interventi proposti nel processo di crescita del territorio. Pertanto, sarà valutato il livello di soddisfacimento generale, ovvero il raggiungimento del maggior numero di criteri.

1. tempistiche di attuazione di quanto proposto contributo di sostenibilità;
2. fattibilità degli interventi in relazione al contesto;
3. coerenza complessiva nella trasformazione di parti omogenee del territorio;
4. equilibrata distribuzione nel territorio degli interventi, in funzione della presenza o della previsione di dotazioni territoriali.

CRITERI QUALITATIVI

La qualità delle proposte progettuali si commisura tramite l'apporto di benefici per la collettività e l'inserimento nel contesto territoriale e sociale delle nuove aree, nonché delle opere di interesse pubblico ad esse associate. Sarà valutato, mediante una istruttoria tecnica, il livello di soddisfacimento di ciascun criterio.

1. Qualità architettonica.

Si valuteranno le soluzioni progettuali in merito agli interventi pubblici proposti. Verranno esaminate la qualità architettonica, la funzionalità, le soluzioni tecnologiche a bassa impatto costruttivo e gestionale.

2. Coerenza del disegno di assetto territoriale e socio-economico perseguito

Sarà valutata l'edificabilità proposta in termini quantitativi. Ci si esprimerà considerandone la fattibilità, la tipologia e la densità edilizia generate, l'inserimento nel contesto, l'impatto sulla viabilità e sul sistema dei servizi, la residua offerta di alloggi vuoti o ancora da realizzare presenti sul mercato, le tendenze demografiche e socio-economiche. L'indice di edificabilità dovrà corrispondere a quello minimo previsto dal PSC; eventuali proposte in aumento potranno essere accolte unicamente a fronte della presenza di un prevalente interesse pubblico e della proposizione di un maggiore contributo di sostenibilità, commisurato con quanto riportato nel successivo paragrafo.

3. Fattibilità tecnico-economica degli interventi e garanzie in ordine all'effettiva attuazione degli obiettivi pubblici e di interesse pubblico

Verrà verificato il livello di definizione progettuale e di affidabilità della proposta, nonché le condizioni a cui assoggettare l'intervento per garantire l'effettiva attuazione entro i tempi previsti dalla programmazione comunale.

4. Utilizzo dell'area denominata "Campo Ungarelli"

Verranno valutate positivamente le proposte che conterranno l'utilizzo, in tutto o in parte, di questa possibilità edificatoria. Queste saranno esaminate in merito al contributo che daranno relativamente al raggiungimento degli obiettivi del presente Avviso. Saranno altresì preferite le proposte che valorizzino il più possibile tale cespite di proprietà comunale senza venir meno alle condizioni di sostenibilità delle proposte fatte. Non verranno valutate proposte che non prevedano il mantenimento, in loco o in altra più idonea collocazione, dei servizi e delle attività sportive attualmente ospitate.

5. Cessione di aree classificate DOT_E

Verranno valutate positivamente le proposte che conterranno aree classificate "DOT_E" da cedere al Comune.

6. Contributo al miglioramento della città pubblica

Si riporta di seguito quanto l'Amministrazione ritiene di poter chiedere al soggetto attuatore degli interventi. I parametri di seguito riportati sono da intendersi indicativi. L'Amministrazione si riserva la possibilità di ridefinirli nella fase di confronto che precederà la stipula degli accordi ex-art. 18 sulla base di motivate e mutate esigenze. Rispetto a questi si chiede pertanto di giustificare le scelte riportate nella proposta progettuale.

1. **cessione di aree** (negli ambiti ARS e ARR minimo 30% della superficie territoriale fissato dall'art. 32 comma 8 e dall'art.33 comma 7 del PSC);
2. **realizzazione di opere**, scelte dall'elenco riportato nel presente Avviso e/o **concorso economico alla realizzazione di dotazioni territoriali**, per un valore complessivo quantificato sulla superficie utile (SU) di progetto pari a:

Interventi a prevalente carattere residenziale da attuarsi nel capoluogo:

- 200 €/mq di SU in presenza di un indice territoriale (UT) pari al minimo previsto dal PSC;
- 300 €/mq di SU in presenza di un indice territoriale (UT) superiore al minimo previsto dal PSC; tale valore verrà applicato alla sola parte eccedente, mentre per la parte rientrante nell'indice minimo verrà applicato il valore precedente.

Interventi a prevalente carattere residenziale da attuarsi nelle frazioni:

- 150 €/mq di SU in presenza di un indice territoriale (UT) pari al minimo previsto dal PSC;
- 250 €/mq di SU in presenza di un indice territoriale (UT) superiore al minimo previsto dal PSC; tale valore verrà applicato alla sola parte eccedente, mentre per la parte rientrante nell'indice minimo verrà applicato il valore precedente.

Interventi a prevalente carattere commerciale da attuarsi nel capoluogo:

- 150 €/mq di SU in presenza di un indice territoriale (UT) pari al minimo previsto dal PSC;
- 250 €/mq di SU in presenza di un indice territoriale (UT) superiore al minimo previsto dal PSC; tale valore verrà applicato alla sola parte eccedente, mentre per la parte rientrante nell'indice minimo verrà applicato il valore precedente.

Interventi a prevalente carattere commerciale da attuarsi nelle frazioni:

- 100 €/mq di SU in presenza di un indice territoriale (UT) pari al minimo previsto dal PSC;
- 175 €/mq di SU in presenza di un indice territoriale (UT) superiore al minimo previsto dal PSC; tale valore verrà applicato alla sola parte eccedente, mentre per la parte rientrante nell'indice minimo verrà applicato il valore precedente.

Interventi a prevalente carattere produttivo da attuarsi nel capoluogo:

- 100 €/mq di SU in presenza di un indice territoriale (UT) pari al minimo previsto dal PSC;
- 175 €/mq di SU in presenza di un indice territoriale (UT) superiore al minimo previsto dal PSC; tale valore verrà applicato alla sola parte eccedente, mentre per la parte rientrante nell'indice minimo verrà applicato il valore precedente.

Interventi a prevalente carattere produttivo da attuarsi nelle frazioni:

- 75 €/mq di SU in presenza di un indice territoriale (UT) pari al minimo previsto dal PSC;
- 150 €/mq di SU in presenza di un indice territoriale (UT) superiore al minimo previsto dal PSC; tale valore verrà applicato alla sola parte eccedente, mentre per la parte rientrante nell'indice minimo verrà applicato il valore precedente.

I valori sopra riportati sono da applicarsi a proposte che intendano attuare nuova capacità edificatoria attribuita dal PSC.

Per quanto riguarda invece proposte che intendano rimettere in gioco capacità edificatoria già precedentemente convenzionata, il contributo di riferimento sarà proporzionale al vantaggio economico che scaturirà da tale operazione, fermo restando gli impegni precedentemente assunti con la relativa convenzione o derivanti da prescrizioni dello strumento urbanistico o del titolo abilitativo rilasciato.