



Città di Medicina

Comune di Medicina

EDILIZIA E URBANISTICA

Sportello Unico dell'Edilizia
tel. 051 6979208; fax. 051 6979222
ediliziaprivata@comune.medicina.bo.it

AVVISO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI PER LA FORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE DEL COMUNE DI MEDICINA

Premesso che:

- il Comune di Medicina ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) con delibera di C.C. n. 11 del 11.3.2016;
- il PSC e il RUE sono entrati in vigore a partire dalla data di pubblicazione sul B.U.R. dell'avviso dell'approvazione (*BURERT n.92 del 06.04.2016*), ai sensi dell'art. 32 della L.R. n.20/2000;
- la Legge Regionale "*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*" (L.R. 25.3.2000 n. 20 e ss.mm.ii., tra le quali la L.R. n. 6/2009) dispone per i Comuni l'elaborazione del POC, Piano Operativo Comunale, 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;

Dato atto che il PSC all'art. 1.3.4 delle Norme prevede:

- "Il POC individua e programma gli interventi di trasformazione, di valorizzazione, di organizzazione e infrastrutturazione del territorio da realizzarsi nell'arco temporale di un quinquennio, approfondendo e sviluppando le scelte fondamentali del PSC";
- "L'individuazione delle aree da inserire nei POC avviene sulla base di procedure di evidenza pubblica costituite da Avvisi che richiedono la presentazione di una manifestazione di interesse da parte degli attori. Gli interventi saranno selezionati in coerenza con le localizzazioni e con le indicazioni del DPQU, privilegiando proposte innovative in termini di sostenibilità ambientale, qualità urbana, architettonica, innovazione tecnologica ed energetica, di sostegno e valorizzazione del tessuto produttivo ed edilizio locale e, in genere, di interesse generale, anche favorendo l'indizione di concorsi di progettazione. In particolare, i DPQU e gli Avvisi stabiliscono priorità per gli interventi che prevedono il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Comune di Medicina - Via Libertà 103 – 40059 Medicina (BO)
Partita I.V.A. 00508891207 – Cod. Fisc.00421580374; Tel 051 6979111 – Fax 051 6979222

www.comune.medicina.bo.it - urp@comune.medicina.bo.it

Indirizzo di posta elettronica certificata: comune.medicina@cert.provincia.bo.it

Dato atto inoltre che:

- l'art. 5.3.3 delle NTA del PSC definisce dimensionamento e criteri di attuazione dello stesso PSC in relazione alle dotazioni di attrezzature e di spazi collettivi e costituisce utile riferimento per l'individuazione di tali dotazioni;
- Le schede normative del PSC, riferite a ciascuno degli ambiti assoggettati a POC, definiscono le specifiche condizioni ed i requisiti per l'attuazione degli interventi.

Considerato che è interesse prioritario di questa Amministrazione attuare le previsioni del PSC in quanto:

- si rileva la necessità di dare continuità ai piani oggetto delle Varianti ai previgenti PRG, di anticipazione del PSC, redatte e approvate durante l'iter di formazione del PSC, e in particolare di quelle previsioni la cui completa attuazione è subordinata all'inserimento nel primo POC;
- si intende procedere alla selezione delle previsioni del PSC cui dare attuazione, tenendo anche conto della nuova normativa urbanistica regionale il cui progetto di legge, già approvato dalla Giunta regionale con delibera n. 218 del 27/02/2017, è in itinere presso l'Assemblea Legislativa e comporterà nell'arco di pochi anni una revisione sostanziale degli strumenti urbanistici comunali;

Richiamata la delibera di Giunta Comunale n. 56 del 19/6/2017 con cui è stato approvato il "Documento d'indirizzo per la redazione del POC";

Ai fini sopra indicati il Comune di Medicina intende attivare una consultazione pubblica (nei termini previsti dall'art.30 c.10 della L.R.20/2000 come integrato dalla L.R. 6/2009), 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 definiti dal PSC.

Tutto ciò premesso

Il Comune di Medicina

INVITA

tutti i soggetti proprietari di immobili nonché operatori che partecipano alle fasi realizzative e gestionali interessati ad intervenire negli ambiti che il PSC subordina per l'attuazione all'inserimento nel POC, vale a dire:

- Ambiti oggetto di Varianti di anticipazione con accordi sottoscritti ex art. 18 LR 20/2000;
- Ambiti da riqualificare AR;

Comune di Medicina - Via Libertà 103 – 40059 Medicina (BO)
Partita I.V.A. 00508891207 – Cod. Fisc.00421580374; Tel 051 6979111 – Fax 051 6979222
www.comune.medicina.bo.it - urp@comune.medicina.bo.it
Indirizzo di posta elettronica certificata: comune.medicina@cert.provincia.bo.it

- Ambiti urbanizzabili prevalentemente residenziali a conferma di previsione di PRG previgenti (ANS_C1.N) e di potenziale sviluppo urbano(ANS_C2.N);
- Ambiti produttivi di rilievo sovracomunale di sviluppo (ASP_AN) e Ambiti produttivi e terziari comunali (ASP_CN);
- Ambiti di potenziale sviluppo delle dotazioni e dei servizi D_N.n e Dotazioni ecologiche e ambientali (DEA) con eventuale riconoscimento di diritti edificatori da trasferirsi negli ambiti urbanizzabili individuati dal PSC;
- IDC residenziali per i quali il RUE per l'attuazione prevede l'inserimento nel POC o per la cui realizzazione sia necessario attivare la procedura di esproprio;
- Proposte di dismissione / nuovo insediamento di impianti di distribuzione dei carburanti (art. 30 c.14 L.R. 20/2000);
- Proposte per realizzazione di nuovi impianti di conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici di tipo interaziendale o consortile, e gli interventi di sviluppo di quelli esistenti (art. 5.6.13 NTA del PSC);
- Proposte per realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici solo negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (AVP) (art. 5.6.13 NTA del PSC);
- Proposte di realizzazione di nuovi consorzi agrari in territorio rurale oltre i limiti dimensionali e localizzativi individuati nella scheda VIP del PSC o ampliamento di quelli esistenti (art. 4.4.12 TOMO III RUE);
- Nuove attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche di spettacolo (b7) all'interno dell'ambito ARP_1 (art. 3.5 TOMO III RUE Sez. comunale);
- Nuove attività di allevamento, ospitalità, custodia e addestramento di animali d'affezione e similari (uso e9) con ampliamento delle strutture esistenti (art. 3.6 TOMO III RUE Sez comunale);

**ALLA PRESENTAZIONE
della propria candidatura ad attuare interventi compresi negli ambiti
sopra indicati.**

1. Obiettivi e criteri per la redazione del POC

Il presente avviso pubblico ha lo scopo di selezionare le proposte relative agli interventi da realizzare nei cinque anni di vigenza del POC per i quali si invitano i soggetti interessati ad avanzare manifestazioni di interesse.

Al fine di formare il POC, l'amministrazione valuterà le proposte di interventi di soggetti pubblici e privati, fra quelli ritenuti più idonei al raggiungimento degli obiettivi di pubblico interesse, qualità urbana e sostenibilità ambientale, in

conformità agli indirizzi deliberati dalla Giunta Comunale in data 19/6/2017 n. 56.

2. Soggetti ammessi

Possono presentare la manifestazione d'interesse per l'inserimento nel POC :

- i proprietari degli immobili situati negli ambiti elencati in premessa;
- eventuali operatori economici interessati alla realizzazione degli interventi in base ad un accordo scritto con i proprietari degli immobili.

Le manifestazioni d'interesse possono riguardare l'intero ambito oppure parte di esso, includendo aree contigue di tessuto consolidato o appartenente ad altro ambito, qualora queste ultime siano strettamente connesse all'assetto urbano di progetto e/o funzionali al completamento delle dotazioni territoriali.

Qualora la manifestazione d'interesse presentata sia relativa ad uno stralcio e non all'intero ambito, essa deve dimostrare comunque la fattibilità delle opere che costituiscono le invarianti strategiche dal PSC per l'ambito complessivo.

3. Modalità e contenuti della richiesta

I soggetti interessati dovranno presentare richiesta di inserimento nel POC in carta libera in triplice copia, sulla base del modello di cui all'**allegato A** al presente Avviso.

Le richieste e gli elaborati delle proposte di cui al presente avviso pubblico dovranno pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Medicina entro 45 gg. dalla pubblicazione nell'Albo Pretorio e nel sito del Comune di Medicina ovvero:

entro le ore 12,00 del 06/08/2017.

Le proposte potranno avere il livello di dettaglio scelto dal proponente, variabile da quello della proposta preliminare, fino a quello del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), come previsto al comma 4 dell'art.30 della L.R.20/2000 e ss.mm.ii..

In ogni caso la proposta verrà presa in considerazione ai fini dell'inserimento nel POC se completa dei seguenti allegati:

1. DUC(Disegno Urbanistico Concertato) ai sensi dell'art. 134 delle NTA del PSC, contenente l'elaborato grafico dell'assetto urbanistico dell'ambito con indicazione degli eventuali stralci funzionali da inserire nel POC. L'illustrazione planimetrica a scala adeguata dell'area e delle caratteristiche dell'intervento proposto, che dimostri la fattibilità delle opere nel rispetto delle invarianti strutturali strategiche stabilite dal PSC per l'ambito complessivo.

2. Relazione tecnica descrittiva contenete:

- la St (Superficie territoriale) dell'intervento e la superficie dell'ambito eventualmente esclusa dall'intervento;
- principali dati urbanistici proposti per l'ambito quali:

- gli indici perequativi l'Ut(p), l'Ut(c) e Ut(s) fissati nel rispetto del range indicato nella relativa scheda Valsat ed Indirizzo Progettuale (VIP) – Elaborato D del PSC ;
 - la capacità edificatoria d'ambito distinta tra CEA, CEP e la CEC;
- con riferimento alle definizioni di cui all'art. 5.5.2 delle NTA del PSC;
- le Destinazioni d'uso ai sensi dell'art. 3.1.1 del Tomo III del RUE nel rispetto di quanto nella relativa scheda Valsat ed Indirizzo Progettuale (VIP) – Elaborato D del PSC in "A.2 - Dimensionamento e usi insediabili";
 - le Dotazioni e infrastrutture da realizzare e cedere sulla base delle indicazioni della relativa scheda Valsat ed Indirizzo Progettuale (VIP) – Elaborato D del PSC (C – Indirizzi Progettuali) ed eventuali opere aggiuntive di interesse pubblico;
 - modalità di attuazione delle disposizioni relative alla quota di edilizia abitativa sociale ERS da convenzionare con il Comune con indicazione della quota proposta e della tipologia ;
 - la descrizione degli elementi necessari alla valutazione della proposta secondo i criteri di cui al Documento d'indirizzo per la redazione del POC approvato con delibera di G.C. n. 56 del 19/6/2017;
 - ogni altra proposta di pattuizione e garanzia tra i soggetti proponenti, compresa l'attivazione di interventi parziali su porzioni di ambiti purché progettualmente funzionali all'assetto complessivo dell'ambito stesso da inserire nel POC e alla relativa qualità insediativa.

3 . Crono-programma dell'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti con individuate le fasi: presentazione PUA (piano urbanistico attuativo), stipula della convenzione, richiesta dei titoli edilizi, inizio e fine lavori;

4 . Proposta di Accordo ex Art. 18 della LR N°20/2000:

4. Valutazione delle proposte ed esclusioni

Tutte le proposte pervenute nei termini saranno oggetto di una prima valutazione di completezza e congruità tecnica a seguito della quale saranno individuate le proposte che potranno accedere alla fase successiva di concertazione.

Le manifestazioni di interesse presentate dovranno essere, a pena di esclusione:

- complete di quanto definito dall'art. 3 per ciò che riguarda la documentazione minima da presentare;
- coerenti con:
 - gli obiettivi del PSC
 - i contenuti della relativa scheda Valsat ed Indirizzo Progettuale (VIP) – Elaborato D del PSC
 - le previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti nonché con quelli sovraordinati.

Verranno altresì escluse le proposte presentate in modo incompleto degli elementi

essenziali per la loro valutazione. In caso di proposte incomplete, il Comune di Medicina si riserva in luogo dell'esclusione, di richiederne l'integrazione relativamente ad elementi non essenziali per la valutazione, indicando i termini perentori entro i quali la regolarizzazione dovrà avvenire. Il Comune si riserva inoltre di richiedere documentazione integrativa e/o chiarimenti necessari a valutare con maggior approfondimento la fattibilità delle proposte.

Le proposte che hanno superato positivamente la valutazione di completezza e congruità tecnica accederanno alla seconda fase di concertazione finalizzata alla messa a punto delle proposte stesse e delle pattuizioni degli Accordi art. 18 della LR 20/2000.

Al termine della fase concertativa l'amministrazione comunale procederà alla valutazione delle proposte (anche con modalità comparativa) facendo riferimento ai criteri generali definiti nel documento "Documento d'indirizzo per la redazione del POC" e definirà con provvedimento formale le proposte ammesse.

5. Inserimento delle proposte selezionate nel POC

Le proposte ammesse potranno accedere al procedimento di formazione del POC, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, fino all'esaurimento delle quote di fabbisogno residenziale e produttivo fissate dal piano stesso.

La presentazione della proposta perciò non costituisce comunque alcun titolo per l'automatico inserimento nel POC, in quanto come prevede la Legge 20/2000 il POC rappresenta uno strumento urbanistico la cui definizione e approvazione sono prerogativa esclusiva del Consiglio Comunale.

Per l'inserimento nel POC i soggetti selezionati dovranno stipulare l'Accordo art. 18 con i contenuti definiti nella fase di concertazione di cui all'art. 4. Gli accordi si intendono risolti qualora il Consiglio Comunale non li recepisca nel POC, senza che nulla sia dovuto da parte del Comune.

Si fa presente che in sede di formazione del POC saranno richieste ai soggetti da inserire nel Piano le elaborazioni tecniche finalizzate alla verifica di sostenibilità, vale a dire le valutazioni materia di normativa antisismica, di analisi del clima o dell'impatto 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. In mancanza di tali elaborazioni le proposte, ancorché positivamente selezionate, non potranno essere inserite nel POC.

6. Recepimento nel POC degli accordi ex art. 18 già stipulati

Il Comune di Medicina si riserva di inserire nel POC le altre aree già oggetto di accordo ex art. 18 LR 20/2000 smi stipulati in data antecedente all'approvazione del PSC-RUE in accordo con le parti interessate.

7. Procedimento di approvazione del POC

Il procedimento di approvazione del POC è definito dall'art.34 della L.R. 20/2000.

8. Altre disposizioni

Il presente avviso pubblico e le manifestazione di interesse presentate non impegnano in alcun modo il Comune di Medicina che si riserva in qualsiasi fase della procedura di revocare, sospendere o annullare le stesse, o di modificare i termini, in base a valutazioni di propria esclusiva convenienza senza che i partecipanti possano vantare diritti, rivendicazioni, pretese, interessi o aspettative. Nessun compenso o rimborso può essere chiesto a qualsiasi titolo diretto o indiretto dai partecipanti alla procedura del presente avviso.

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente avviso pubblico si applicano le disposizioni di legge, statutarie e regolamentari vigenti.

Medicina, 21/06/2017

Il Responsabile
Servizio Edilizia e Urbanistica
Arch. Francesca Vassura
FIRMATO DIGITALMENTE