



Comune di Sant'Ilario d'Enza
Assessorato alla pianificazione territoriale



AVVISO PUBBLICO
PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE D'INTERVENTO DA INSERIRSI
NEL 1° PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) DI SANT'ILARIO D'ENZA
(art. 30 della Legge regionale n° 20/00 e s.m.i.)

1 Premessa

La legge regionale n° 20/00 e s.m.i. prevede quali strumenti della pianificazione comunale il piano strutturale comunale (PSC), il regolamento urbanistico edilizio (RUE) ed il piano operativo comunale (POC).

Il PSC è lo strumento a contenuto strategico e strutturale riguardante l'intero territorio comunale; il POC è lo strumento a contenuto attuativo riguardante le parti di territorio da sottoporre a trasformazione nell'arco di un quinquennio; il RUE è lo strumento a contenuto regolamentare e normativo che disciplina gli interventi nel territorio urbanizzato e rurale.

Il Comune di Sant'Ilario d'Enza, intende promuovere un 1° POC teso a realizzare, nel periodo di riferimento, gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 9 del 20/03/2015 ed entrato in vigore, in seguito a pubblicazione sul Bollettino ufficiale, in data 22/04/2015.

A tal fine, ha predisposto, ai sensi dell'art. 30 comma 2 lett. a bis), un apposito elaborato denominato "*Documento programmatico per la qualità urbana - preliminare*" (DPQU) come quadro di riferimento per le proposte di intervento da parte dei privati e/o Enti.

2 Obiettivi del bando

Il presente avviso ha lo scopo di selezionare le proposte relative agli interventi da realizzare nei cinque anni di vigenza del prossimo P.O.C. (2016-2021).

Al fine di formare il POC, l'Amministrazione ha predisposto il bando "*per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC*" (art. 30 LR 20/2000) e specificati dal DPQU.

Saranno presi in considerazione le proposte congruenti con gli obiettivi e le finalità indicate nel DPQU secondo quanto definito al punto **3.** dell'allegato "*Procedura per la formazione del POC*":

in particolare:

- **complementarietà** con gli interventi pubblici programmati dal *Documento programmatico della qualità urbana* e con gli obiettivi esposti nel medesimo *Documento* per le "*parti significative della città*" selezionate;
- requisiti di **sostenibilità ambientale** (riduzione consumo energetico e emissione CO₂; risparmio idrico; tutela falde sotterranee; invarianza idraulica; riduzione rischio sismico; tutela dall'inquinamento acustico; ecc.) in conformità alle prescrizioni del PSC;
- requisiti di **sostenibilità sociale**: interventi comportanti la presenza e l'attivazione di servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, di livello comunale o sovracomunale; interventi includenti quote di *ERS (edilizia residenziale sociale*: edilizia residenziale pubblica, edilizia residenziale privata convenzionata, edilizia in locazione permanente o a termine ai sensi di legge; cfr. art. A-6ter LR 20/2000 e LR. 24/2001); interventi significativi per la qualità urbana e l'interazione residenza/funzioni complementari; interventi di interesse pubblico in quanto

riguardanti “*esigenze di sviluppo e di eventuale reinsediamento di attività produttive già insediate nell’ambito o nel comune in cui l’ambito ricade*” (art. 12- *ambiti specializzati per attività produttive di interesse comunale* – delle NA del PTCP 2010).

3 Soggetti ammessi a presentare le candidature

Possono presentare domanda per ottenere l’inserimento nel POC:

- a) i proprietari (o gli aventi titolo) degli immobili situati negli ambiti di cui al punto 2. dell’allegato “*Procedura per la formazione del POC*”;
- b) operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi ammissibili negli stessi ambiti di cui alla precedente lett. a) con dimostrata disponibilità degli immobili.

I proponenti possono rappresentare la proprietà di tutta o parte dell’area interessata dalla proposta d’intervento. In tutti i casi, gli elaborati a corredo della proposta dovranno evidenziare graficamente le diverse proprietà interessate, con indicazione specifica delle porzioni relative a proprietà estranee alla proposta d’intervento.

Le proposte possono essere presentate da soggetti pubblici, privati in forma singola o riuniti in consorzio o associati fra di loro (persone fisiche e giuridiche). Gli operatori associati o riuniti devono indicare i nominativi e le qualifiche di ciascun proponente, compreso l’eventuale soggetto individuato come capogruppo che assume il ruolo di proponente.

Gli interventi selezionati dall’Amministrazione in base ai criteri elencati verranno inseriti nel POC solo dopo la sottoscrizione di uno specifico accordo sottoscritto ai sensi dell’art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i..

4 Caratteristiche delle proposte ed elaborati da presentare.

I candidati possono chiedere d’ intervenire su una pluralità di aree o con una o più tipologie di intervento. Tutti gli interventi proposti dovranno essere congruenti con quanto previsto dal PSC e dal RUE e con gli obiettivi di cui al precedente punto 2.

Le proposte devono essere presentate sotto forma di studio di fattibilità in formato digitale (PDF) da inviare a mezzo PEC e in una copia cartacea, formato da:

- *relazione tecnica descrittiva* dell’intervento, composta da max 5 fogli A4 contenente gli elementi relativi a:
 - superficie territoriale interessata dall’intervento;
 - superficie fondiaria prevista;
 - quantità edificabili espresse in superficie coperta e utile con destinazioni d’uso relative, numero unità immobiliari suddivise per destinazione e tipologie edilizie previste;
 - localizzazione delle infrastrutture a rete e delle dotazioni territoriali ed ambientali con riferimento all’inserimento nel tessuto urbano al contorno;
 - preliminare valutazione di sostenibilità ambientale, riferita all’accessibilità, all’acustica, alla capacità delle reti (fogne, acquedotto e gas) e degli impianti di depurazione, di sostenere l’insediamento previsto;
 - opere di urbanizzazione e aree destinate alla cessione pubblica gratuita al Comune;
 - dotazioni territoriali aggiuntive e/o opere di carattere pubblico da realizzare come ulteriore impegno che il proponente si assume, in conformità agli obiettivi di qualità urbana individuati nel DPQU;
 - presenza di aree o alloggi ERS da cedere all’Amministrazione o destinate alla locazione e/o alla vendita convenzionata, nel rispetto delle percentuali minime previste dal PSC;
 - descrizione delle dotazioni territoriali extra-oneri proposte e degli eventuali elementi di qualità edilizia aggiuntiva;
 - *schema urbanistico* con l’illustrazione planimetrica a scala adeguata dell’area e delle caratteristiche dell’intervento proposto, *tenendo in considerazione anche la possibilità di futura attuazione dell’intero ambito che non deve risultare compromessa o condizionata negativamente dall’intervento proposto, a tal fine deve essere presentato anche uno schema progettuale dell’intero ambito che dimostri le future possibilità attuative della restante parte;*

- *valutazione di fattibilità tecnico-economica;*

I parametri urbanistici edilizi sono da esprimere, secondo quanto indicato dal PSC e RUE, in conformità alle “Definizioni tecniche uniformi per l’urbanistica e l’edilizia” contenute nell’Allegato A del “Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l’urbanistica e l’edilizia” approvato con DAL n.279/2010.

Il Comune di Sant’Ilario d’Enza si riserva la facoltà di richiedere eventuale documentazione aggiuntiva al fine di valutare meglio la fattibilità delle proposte e perfezionare la proposta di intervento.

5 Condizioni e possibilità d’intervento

I proponenti, in conformità alle condizioni prescritte dal PSC in ordine alla capacità insediativa e alle destinazioni d’uso ammissibili nei singoli ambiti, possono presentare proposte tecnico-economiche relative a più ambiti, anche con trasferimento di diritti edificatori da un ambito a un altro (nel caso degli ambiti di trasformazione T-V e T-R come previsto dal PSC).

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

Le superfici complessive previste che vengono indicate nelle proposte sono da considerare un’ipotesi progettuale condizionata alla sua conferma nell’esito del procedimento d’adozione ed approvazione del POC.

6. Edilizia residenziale sociale

Nel rispetto delle norme e delle quantità minime fissate dal PSC e in coerenza con gli obiettivi fissati dal DPQU, i proponenti devono indicare, obbligatoriamente, nelle proposte l’eventuale disponibilità a realizzare alloggi da destinare alle forme di ERS sotto indicate:

- *vendita a prezzi convenzionati;*
- *locazione convenzionata per una durata minima di 10 anni;*
- *locazione a termine con proprietà differita;*

precisando nella proposta le condizioni economiche e i tempi, oltre al numero di alloggi e la dimensione degli stessi. Eventuali altre forme di ERS saranno valutate in alternativa a quelle sopra indicate.

7 Valutazione delle proposte di intervento e sottoscrizione degli accordi

Le proposte presentate ai sensi del presente bando, verranno valutate dall’Amministrazione con seguenti criteri:

- qualità della proposta, in relazione all’ambito di appartenenza, nel perseguire gli obiettivi definiti dal PSC e specificati dal DPQU;
- sostenibilità tecnica ed economica, rapporto tra la convenienza pubblica e la remuneratività privata, in termini di ricadute di pubblico interesse previste, opere pubbliche da realizzare, contribuzione all’attuazione di programmi dell’Amministrazione proposti, riflessi occupazionali e/o sociali attesi, benefici in termini di sviluppo economico del territorio;
- tempi di attuazione degli interventi, internamente e/o esternamente al comparto di attuazione proposto, disponibilità ad anticipare gli interventi di interesse pubblico;
- contributo dell’intervento proposto alla soluzione di problemi e/o carenze di infrastrutture o dotazioni pubbliche, di esigenze economiche e sociali;
- offerta di alloggi per la locazione e/o la vendita convenzionata (ERS);

8 Esclusioni

Verranno escluse le proposte presentate in modo incompleto (mancanza degli elementi di cui ai precedenti punti, necessari alla loro valutazione).

In caso di proposte presentate in modo incompleto o erroneo, il Comune di Sant’Ilario d’Enza si riserva di chiederne eventuali integrazioni, fissando dei termini per la loro consegna.

9 Disposizioni finali

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

.....