

BANDO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DELLE AREE INSERITE IN "AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI" (ANS) PER LA STIPULA DI ACCORDI DI PIANIFICAZIONE CON PRIVATI (EX ART. 18 L.R. 20/2000) DA RECEPIRE NEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC 2)

1) Premessa

Il Comune di Minerbio (BO) ha approvato con Delibera CC n. 38 del 28 luglio 2008 il Piano Strutturale Comunale (PSC), il quale individua diversi ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS) ai sensi dell'art. A-12 della L. R. 20/2000. Tali ambiti sono localizzati sia nel capoluogo comunale sia a Cà de' Fabbri.

È intenzione dell'Amministrazione Comunale di Minerbio indire, tramite il presente bando, un concorso pubblico, ai sensi dell'art. 30, comma 10, della summenzionata L. R. 20/2000, al fine di selezionare gli ambiti nei quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione da inserire nel redigendo Piano Operativo Comunale (POC 2). I soggetti proponenti le proposte ritenute di maggior "*rilevante interesse pubblico*" saranno chiamati alla stipula, preceduta da eventuale negoziazione e/o approfondimento dei contenuti, di un accordo di pianificazione ex art. 18 L. R. 20/2000.

Gli interventi così selezionati avranno efficacia quinquennale decorrente dall'approvazione dal POC; trascorso tale periodo cesseranno di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, ai sensi dell'art. 30, comma 1, della L. R. 20/2000.

Le motivazioni e gli atti posti a fondamento del presente bando sono indicate nella delibera di approvazione G.C. n° 61 del 16 luglio 2010, alla quale si rimanda e che costituisce parte integrante e sostanziale del presente bando.

2) Amministrazione procedente

Comune di Minerbio

Via Garibaldi 44, 40061, Minerbio (BO)

Telefono: 051/6611711 fax 051/6612152

Sito internet: www.comune.minerbio.bo.it;

E-mail: ediliziaprivata@comune.minerbio.bo.it

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

3) Oggetto del presente bando

Il presente bando intende selezionare proposte di pianificazione di rilevante interesse pubblico al fine di concludere con i proponenti accordi di pianificazione con privati ex art. 18 L. R. 20/2000. Tali accordi di pianificazione saranno recepiti nel redigendo POC 2 e saranno parte integrante dello stesso, nonché soggetti alle medesime forme di pubblicità e partecipazione.

L'efficacia conformativa delle previsioni urbanistiche degli accordi di pianificazione in parola sarà subordinata all'approvazione degli stessi da parte del Consiglio comunale, anche a seguito dei pareri ed atti di assenso espressi ai sensi dell'art. 34, comma 3, della L. R. 20/2000, nonché delle eventuali osservazioni e riserve formulate ai sensi dell'art. 34, commi 5 e 6, L. R. 20/2000.

L'Amministrazione intende raggiungere accordi di pianificazione ex art. 18 per l'attribuzione di diritti edificatori idonei alla realizzazione di indicativamente n. 70

alloggi, ripartiti fra il capoluogo e Cà de' Fabbri; tale previsione ha un valore meramente indicativo e non vincolerà l'Amministrazione nella stipula degli accordi di pianificazione.

Le proposte di pianificazione dovranno manifestare la disponibilità della proprietà alla trasformazione urbanistica delle aree ipotizzando una soluzione urbanistica che tenga conto dei vincoli e condizioni stabiliti dal PSC, della normativa vigente e del RUE e che concorra alla realizzazione degli obiettivi del PSC stesso. Tali proposte prevedranno la cessione di aree e/o la realizzazione di dotazioni territoriali aggiuntive rispetto a quelle minime stabilite dalla vigente disciplina.

4) Requisiti per la partecipazione

Possano partecipare al presente bando i seguenti soggetti:

- proprietari di aree inserite all'interno degli "ambiti per nuovi insediamenti urbani" (ANS) individuati dal PSC.

Potranno essere presentate proposte che interessino anche solo una porzione dell'ambito proposto.

Il perimetro degli ambiti in parola sarà individuato ai sensi dell'art. 1.8, comma 5, delle NTA del PSC.

In caso di comproprietà la domanda dovrà essere presentata da tutti i comproprietari, in modo tale da avere la piena disponibilità dell'area.

Potranno altresì presentare domanda di partecipazione i soggetti legati da rapporti di natura obbligatoria con la proprietà (quali a titolo di esempio contratti di mandato, di valorizzazione immobiliare, di opzione, di preliminare d'acquisto, ed altri); in tal caso dovranno dimostrare la piena disponibilità dell'area tramite l'allegazione alla domanda di partecipazione di tale contratto.

Le proposte di pianificazione dovranno, a pena di inammissibilità, avere ad oggetto un'area della dimensione minima di 3.000 mq di Superficie Territoriale; i proprietari interessati, al fine di soddisfare il requisito della dimensione minima, potranno elaborare e presentare proposte di pianificazione in maniera associata, purché le diverse frazioni di area siano tra loro confinanti.

Saranno ammesse eventuali proposte aventi ad oggetto un'area "ad arcipelago" (costituita da aree non confinanti) purché ogni porzione di questa sia singolarmente di superficie superiore a 3.000 mq di St.

Saranno ammissibili proposte che prevedano la realizzazione di opere pubbliche o dotazioni territoriali anche al di fuori dell'area principale, perché quest'ultima sia di superficie superiore a 3.000 mq.

Ogni porzione di territorio comunale può essere oggetto di un'unica proposta di pianificazione.

5) Modalità di presentazione delle proposte di pianificazione

Le domande di partecipazione, unitamente alle "proposte di pianificazione" ed agli altri allegati di seguito indicati dovranno effettivamente pervenire al protocollo comunale, a pena d'esclusione, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno sabato 30 ottobre 2010. Non farà fede l'eventuale solo invio tramite posta entro tale data, ritenendosi assolutamente necessario che giungano entro la data suddetta.

Le domande di partecipazione, il cui fac-simile è allegato al presente bando, dovranno essere accompagnate dai seguenti documenti:

- ⇒ Proposta di pianificazione, composta dai seguenti elaborati (da sottoscrivere tutti da parte del/i proponente/i):

- 1) relazione sintetica nella quale si evidenzino:
 - caratteristiche della proposta,
 - descrizione degli obiettivi che si intendono perseguire,
 - dati complessivi (superficie territoriale, SC prevista destinata a intervento privato e ad ERS, superfici destinate alla realizzazione delle dotazioni territoriali e delle dotazioni ecologiche, altre specifiche utili alla valutazione della proposta);
 - ragioni del rilevante interesse pubblico,
 - descrizione degli impegni assunti,
 - indicazione di massima dei costi di intervento per la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle altre eventuali opere di pubblica utilità previste nella proposta, con quadro economico,
 - valutazione sulla compatibilità rispetto al PSC e al RUE,
 - eventuale schema di riparto delle quote fra i diversi/eventuali soggetti attuatori, sia con riferimento alle quote edificatorie che alle quote relative alle dotazioni territoriali e alle dotazioni ecologiche, ove previste
 - 2) schema progettuale di massima, redatto in scala 1:200/1:500, su foglio A3 indicante la planimetria di massima dell'intervento (non vincolante) che evidenzi le aree soggette ad edificazione e le aree destinate ad ospitare le dotazioni territoriali e le dotazioni ecologiche, ove previste, oltre alle quote da destinare ad Edilizia Residenziale Sociale.
 - 3) eventuali altri elaborati grafici su foglio A3;
- ⇒ CD contenente in formato pdf tutti gli elaborati (sia grafici che testuali) della proposta di pianificazione;
- ⇒ visura catastale aggiornata e planimetria catastale di riferimento, relativa ad ogni mappale oggetto di proposta;
- ⇒ Bollettino o bonifico di pagamento per diritti di segreteria dell'importo di 250 Euro, indicante la causale "Bando per la selezione di proposte urbanistiche da inserire nel POC", da versarsi con le seguenti modalità
- Conto corrente bancario: Tesoreria CARISBO - Piazza Cavour (BO)
IBAN IT58 E063 8502 4370 6700 5000 59S
 - Conto corrente postale: Tesoreria Comune di Minerbio n. 13403407
IBAN IT89 O 07601 02400 000013403407

Le proposte così pervenute rimarranno vincolanti per i proponenti per un periodo di 18 mesi dalla data di scadenza per la presentazione, nonché per il periodo intercorrente tra l'adozione (da effettuarsi nel predetto termine di 18 mesi) e l'approvazione conseguente. Le proposte non saranno vincolanti trascorso comunque un periodo di 24 mesi dalla data di scadenza. L'Amministrazione si riserva di inserire tali proposte in eventuali ulteriori POC che dovessero adottarsi nel periodo in cui la proposta di pianificazione risulti vincolante o di negoziare le stesse con i proponenti.

La presentazione di proposte di pianificazione non costituirà comunque titolo per l'automatico inserimento nel POC; il presente bando e le proposte presentate non impegnano l'Amministrazione comunale.

6) Procedimento di esame delle proposte di pianificazione e modalità di aggiudicazione

Le proposte di pianificazione così pervenute saranno previamente esaminate da una commissione tecnica, nominata dalla Giunta comunale, composta da tre membri di cui faccia parte il responsabile del procedimento che svolgerà un'istruttoria tecnico-amministrativa al fine di valutarne l'ammissibilità e la corrispondenza agli obiettivi strategici definiti dal PSC.

La commissione tecnica potrà chiedere ai presentatori integrazioni e/o correzioni della documentazione presentata ove risultasse incompleta o non pienamente rispondente al presente bando; i termini assegnati per la presentazione saranno perentori, pena l'esclusione. Saranno escluse, senza alcuna possibilità di integrazione/regolarizzazione, le domande presentate da chi non possieda i requisiti di partecipazione, come ad esempio non abbia la piena disponibilità delle aree, o che disponga di aree esterne agli ambiti ANS. Saranno altresì escluse le proposte che non siano conformi alla legislazione vigente, al PSC o ad altri atti di pianificazione sovraordinata.

La commissione redige, per ognuna delle proposte di pianificazione ritenute ammissibili e regolarizzate/integrate, una relazione tecnica, anche in forma di scheda sintetica, che ne evidenzia le eventuali criticità, nonché la rispondenza agli obiettivi strategici definiti dal PSC.

Le proposte di pianificazione ammissibili, e quelle regolarizzate/integrate, accompagnate dalla relazione tecnica, saranno prese in esame dalla Giunta comunale la quale, se lo riterrà opportuno, si riserva di attivare una fase di negoziazione, con quelle ritenute di maggior interesse pubblico. La fase di negoziazione dovrà svolgersi nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento, senza fornire in maniera discriminatoria informazioni che possano avvantaggiare alcuni proponenti rispetto ad altri. Le negoziazioni saranno tese a migliorare i contenuti delle proposte di pianificazione inizialmente presentate, a copianificare con i proponenti le aree oggetto di intervento, a condividere i bisogni territoriali che siano dirette a soddisfare e le concrete modalità di soddisfacimento.

In sede di negoziazione l'Amministrazione potrà invitare due o più proposte di pianificazione ad aggregarsi fra di loro, al fine di ottenere un migliore disegno urbanistico d'insieme; l'aggregazione di più proposte potrà altresì essere posta quale condizione per il raggiungimento dell'accordo di pianificazione.

Sulla base delle intese raggiunte in sede di negoziazione la Giunta comunale approverà accordi di pianificazione che ne recepiscono i contenuti e ne disciplinano altri aspetti quali le garanzie, i tempi di attuazione e realizzazione, le condizioni di efficacia e le altre clausole necessarie. Gli accordi di pianificazione saranno sottoscritti e recepiti nel redigendo POC 2 che sarà presentato al Consiglio comunale per l'adozione di cui all'art. 34, co. 4, della L. R. 20/2000.

Il POC 2 sarà presentato al Consiglio comunale per l'adozione, indicativamente, nei primi mesi del 2011. Successivamente all'adozione il POC 2 sarà depositato presso la sede comunale per sessanta giorni dalla pubblicazione sul BUR del relativo avviso; durante tale periodo chiunque potrà formulare osservazioni. Contemporaneamente il POC 2 sarà inviato alla Provincia la quale potrà formulare riserve. Il Consiglio comunale deciderà in merito alle osservazioni presentate, adeguerà il piano alle riserve formulate ovvero si esprimerà sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate ed approverà il piano.

Si prevede, indicativamente, l'approvazione entro il 2011.

7) Criteri di valutazione delle proposte di pianificazione

Le proposte di pianificazione saranno valutate dalla Giunta comunale sulla base della loro capacità di concorrere alla realizzazione degli obiettivi strategici definiti dal PSC, in particolare a quelli relativi agli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale. Si evidenzia la necessaria ottemperanza alle condizioni di sostenibilità stabilite da strumenti urbanistici sovraordinati, in particolare dall'art. 5.8 delle NTA del PSC e dalla VALSAT.

Le proposte dovranno essere ispirate alla perequazione urbanistica, di cui all'art. 7 della L. R. 20/2000, e concorrere alla realizzazione della "città pubblica" attraverso la costruzione delle dotazioni territoriali di cui il PSC, od altri atti di pianificazione comunale, abbiano individuato la necessità.

Saranno considerate prioritariamente le proposte di pianificazione che si impegnino alla realizzazione del maggior numero di obiettivi stabiliti dal PSC ed in particolare, fra questi, a: (riportati in ordine di priorità):

- 1) Progettazione (definitiva ed esecutiva) e realizzazione della dotazione territoriale infrastrutturale "*Viabilità di attraversamento di Minerbio - allargamento via Marconi tratto funzionale 2 da via Canaletto a via Solidarietà*" di cui alla Delibera G.C. n. 55 del 7 luglio 2010 (tale delibera ed i relativi allegati sono disponibili sul sito internet comunale)¹;
- 2) cessione di aree per la realizzazione di politiche pubbliche ulteriori rispetto a quelle relative alle dotazioni previste dalla normativa o dagli strumenti urbanistici;
- 3) realizzazione di alloggi ERS per far fronte alla domanda abitativa del territorio, ed in particolare in grado di rispondere alla quantificazione per il redigendo POC 2 di cui all'art. 4.2, comma 5, delle NTA del PSC;
- 4) soluzioni progettuali a ridotto impatto ambientale, che propongano soluzioni innovative e risolutive sotto il profilo della evacuazione delle acque di pioggia, dello smaltimento dei reflui, della sistemazione ambientale e paesaggistica, della riduzione del rumore, contenimento consumi energetici;

Tutte le proposte di pianificazione dovranno ricercare soluzioni progettuali di coerenza con i tessuti urbani esistenti e che perseguano il miglioramento della qualità ambientale e la dotazione dei servizi.

La realizzazione di opere ed infrastrutture che costituiscano condizioni di sostenibilità degli interventi, ai sensi dell'art. 6, co. 2, della L.R. 20/2000 non potranno essere valutate quale contributo alla realizzazione della "città pubblica" ove siano ad esclusivo servizio dell'intervento stesso o non contribuiscano alla generale infrastrutturazione del territorio

L'Amministrazione si riserva la facoltà di non stipulare alcun accordo di pianificazione con privati ove nessuna delle proposte di pianificazione pervenute fosse ritenuta rispondente all'interesse pubblico.

8) Possibilità di chiedere chiarimenti

Gli interessati potranno chiedere chiarimenti sui contenuti del presente bando inviando una comunicazione mail all'attenzione del responsabile del procedimento, arch. Davide Baraldi, all'indirizzo nicoletta.magnani@comune.minerbio.bo.it entro il quinto giorno anteriore alla scadenza di cui al precedente punto 5); ad ogni richiesta sarà data risposta tramite mail entro 4 giorni dalla ricezione (esclusi giorni festivi); le domande in forma anonima, e le relative risposte, saranno altresì pubblicate sul sito www.comune.minerbio.bo.it nella sezione "PSC - POC - RUE".

9) Documentazione a corredo dell'accordo preliminare

¹ Al riguardo si evidenzia che il Comune di Minerbio ha già acquisito la quasi totalità delle aree necessarie per l'ampliamento stradale di via Marconi; è in corso di redazione una convenzione con Stogit spa per la messa a disposizione di una modesta porzione di area sul lato sud-ovest dell'intervento. Le aree necessarie per la realizzazione delle opere collaterali sul lato est di via Marconi (marciapiedi e parcheggi) saranno acquisite a cura dell'Amministrazione comunale; ove tale acquisizione non andasse a buon fine il soggetto che si impegni alla realizzazione dell'ampliamento stradale ex art. 18 L.R. 20/2000 sarà tenuto indenne da ogni gravame che da ciò ne potesse derivare, salvo l'eventuale stralcio di tali opere collaterali e la realizzazione di opere di analogo valore e tipologia da concordarsi con l'Amministrazione.

I presentatori delle proposte di pianificazione ritenute di maggior "rilevante interesse pubblico" dovranno predisporre e consegnare, al fine della stipula del relativo accordo di pianificazione ex art. 18, la seguente documentazione:

- garanzie fidejussorie, sulla esecuzione delle dotazioni e delle altre opere previste;
- preliminari o atti unilaterali d'obbligo che garantiscano il Comune della cessione, nei tempi concordati, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle aree destinate ad ERS;
- elaborati grafici, planimetrie adeguate, computi ed eventuali capitolati idonee a descrivere compiutamente l'intervento e le dotazioni ed opere previste, redatte e sottoscritte da un tecnico abilitato;
- eventuale VALSAT dell'intervento.

La mancata presentazione della documentazione richiesta dall'Amministrazione nei tempi da questa indicata comporterà la decadenza dalla stipula dell'accordo di pianificazione.

10) Altre informazioni

Gli accordi di pianificazione stipulati a seguito del presente bando non costituiscono rapporti di natura sinallagmatica, bensì atti di copianificazione pubblico-privato, pertanto le opere e dotazioni che il privato si impegna a realizzare non costituiscono in alcun modo controprestazioni contrattuali, comunque denominate.

In sede di redazione del POC, i presentatori delle proposte di pianificazione sulla base delle quali siano stati stipulati accordi ex art. 18 da recepirsi nello stesso, saranno tenuti a predisporre le valutazioni geologiche, sismiche e geotecniche richieste dalla normativa vigente. Ai presentatori delle proposte potrà essere richiesta la predisposizione degli altri studi, pareri ed approfondimenti di natura tecnica che fossero richiesti dalla normativa.

I sottoscrittori degli accordi di pianificazione ex art. 18 saranno chiamati a compartecipare alle spese di redazione del POC cui l'accordo stesso acceda.

L'Amministrazione comunale si riserva nel periodo quinquennale di efficacia del POC 2, cui il presente bando è preordinato, l'adozione di ulteriori POC, nel quale potranno essere recepiti, sempre tramite accordi di pianificazione ex art. 18 L.R. 20/2000, proposte di pianificazione che nel POC 2 non abbiano trovato accoglimento.

L'Amministrazione comunale si riserva di recepire le proposte di pianificazione e gli accordi di pianificazione in POC aventi efficacia di PUA ai sensi dell'art. 30, comma 4 della L.R. 20/2000.

La realizzazione di alloggi da destinare ad ERS potrà essere valutata come soddisfacente lo standard di cui all'art. A-6-ter della L.R. 20/2000; la cessione di aree ai sensi del citato articolo di superficie inferiore ai 1.600 mq sarà monetizzata.

Responsabile del procedimento è l'arch Davide Baraldi, Responsabile del Secondo Settore. Per eventuali chiarimenti ed ulteriori informazioni occorre fare riferimento al Servizio Urbanistica, arch. Nicoletta Magnani, tel. 051 6611743, ediliziaprivata@comune.minerbio.bo.it.

Gli amministratori comunali e gli uffici saranno comunque a piena disposizione dei soggetti interessati a presentare proposte di pianificazione, e dei loro tecnici, al fine di fornire ogni informazione utile, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento

OGGETTO: SELEZIONE	DOMANDA DI PARTECIPAZIONE A BANDO PUBBLICO PER
	AREE DA INSERIRE NEL POC 2

Il/La sottoscritto/a _____
residente/con sede in _____
via/piazza _____ n° _____
cod. fiscale _____ telefono _____
in qualità di ⁽¹⁾ _____
dell'area sita in via _____ n° _____
identificata catastalmente al Foglio/i _____ mappale/i _____
della superficie complessiva di _____ inserita nell'ambito ANS n° _____

P R E S E N T A

l'allegata proposta di pianificazione al fine di partecipare al bando pubblico per la selezione degli aree inserite in "ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio" (ANS) per la stipula di accordi di pianificazione con privati (ex art. 18 L.R. 20/2000) da recepire nel redigendo piano operativo comunale (POC).

A tal fine dichiara di accettare senza riserve tutte le clausole del bando.

L'allegata proposta di pianificazione è composta dai seguenti elaborati:

- relazione sintetica, composta da n° _____ pagine
- schema progettuale di massima, composto da n° _____ fogli A3,
- altri elaborati grafici su foglio A3 per n° fogli _____

Si allegano altresì:

- visura catastale composta da n° _____ fogli e n° _____ mappe
- CD contenente la proposta di pianificazione in formato pdf
- Bollettino o bonifico di pagamento diritti di segreteria per 250 Euro

Minerbio

Lì _____/ _____/ 2010

In fede
