



CONCORSO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI DOVE ATTUARE IL SECONDO PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.) DI MARANELLO

Premesso che:

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 29/05/2008 sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni al Piano Strutturale Comunale (PSC) nonché il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 28/07/2008 è stato approvato la versione integrale e coordinata del Piano Strutturale Comunale (PSC);
- entrambi gli strumenti urbanistici sono entrati in vigore in data 27/08/2008, in seguito alla loro pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regionale (BUR);
- con Delibere di Consiglio Comunale n. 19 del 07/04/2009, 54 del 27/07/2010, 57 del 02/10/2012 e 39 del 30/07/2013 sono state approvate varianti al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 30/07/2013 è stata approvata variante al Piano Strutturale Comunale (PSC);
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 07/04/2009 è stato approvato il Primo Piano Operativo Comunale (POC);
- il POC è entrato in vigore in data 06/05/2009 in seguito alla sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regionale (BUR);
- con Delibere di Consiglio Comunale n. 53 del 27/07/2010 e n. 2 del 07/02/2013 sono state approvate varianti al Piano Operativo Comunale (POC);
- la legge regionale 25.3.2000 n.20 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;
- il Comune di Maranello ha avviato, ai sensi degli articoli 30 e 34 della L.R. 20/2000, l'elaborazione del secondo POC, e a tal fine intende attuare le forme di consultazione e partecipazione nonché di concertazione con le Associazioni economiche e sociali presenti sul territorio;
- per identificare preventivamente gli ambiti previsti dal PSC nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni gli interventi da inserire nel POC, il Comune intende attivare un concorso pubblico (nei termini previsti dall'art.30 c.10 della L.R.20/2000), 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.

Dato atto che i seguenti ambiti di intervento, inseriti nel POC sia nella prima redazione che nelle varianti successive **SONO RICONFERMATI NEL SECONDO POC, FATTO SALVO ESPRESSA RICHIESTA DI ESCLUSIONE DA PARTE DELLA PROPRIETA'**:

1. AR.1a BELL' ITALIA
2. AR.1b crociale – via martinella
3. AR.1c TORRE DELLE OCHE
4. AR.2c VIA VESPUCCI
5. AR.2d SIMA
6. AR.2f CEMAR
7. AR.2h FOGLIANO
8. AR.3c BELL'ITALIA
9. AR.3f GORZANO – VIA VANDELLI
10. AN.1c POZZA SVINCOLO NUOVA ESTENSE
11. AN.1d MARANELLO EST
12. AN.1e POZZA – FONDAZIONE OBICI
13. AN.1f POZZA – VIA NICCHIO
14. AN.1i GORZANO EST – ESTENSE
15. APS.i(p) SIMA NORD
16. APS.i(p) MARANELLO NORD
17. APC.i(s) POZZA VIA FIRENZE
18. MOB PIATTAFORMA PER LA LOGISTICA DELLE MERCI
19. APC.t MARANELLO VILLAGE
20. APC.t(riq) GATTO VERDE
21. COLL-sCASA FERRARI
22. ES BORGIO CA' FRULLO (POZZA) – prop. Stradi
23. ES BORGIO CA' FRULLO (POZZA) – prop. Pradelli
24. ES BORGIO CA' FRULLO (POZZA) – prop. Bondi
25. ES CASE BERRI (POZZA) – prop. Vandelli, Rapi, Nannini
26. ES CASE BERRI (POZZA) – prop. Rapi, Nannini
27. ES COMPLESSO CA' COLOMBARO – Via Fonda
28. ES IL POGGIO
29. ES VIA FRATTINI
30. ES VILLA RANGONI MACHIAVELLI
31. ES IL LIVELLO
32. ES SAN DONNINO
33. ES MOLINO CHIERICI
34. ES IL CASOTTO
35. IS FORNACE ZIRONI
36. APA COMPLESSO CA' DE' GALASSI – GORZANO via Bombo
37. APA COMPLESSO IL CASONE – via Gremiole
38. ARP VIA RONDINE
39. ARP VIA S.ANTONIO

- 40. AVA MOLINO CHIERICI
- 41. AAP CASE BASSE
- 42. AAP VIA MARTINELLA
- 43. ECO-U POZZA VIA NICCHIO
- 44. ECO-U VIA VANDELLI
- 45. AC.c FOGLIANO – Via Fogliano
- 46. AC.c SAN VENANZIO – Via Abetone Superiore

Tutto ciò premesso

Il Comune di Maranello

INVITA

i soggetti interessati ad intervenire negli ambiti che il PSC subordina per l'attuazione all'inserimento nel POC:

AMBITI OGGETTO DI SCHEDE DI P.S.C.

AC.s - AMBITO CONSOLIDATO DELL'AREA URBANA CENTRALE DI MARANELLO

(solo per eventuali progetti/programmi specifici da definire in sede di POC, come previsto dalla scheda di PSC)

AR - AMBITI DA RIQUALIFICARE

AR.2 TRASFORMAZIONE URBANISTICA

AR.2a Via Claudia ovest

AR.2b Maranello centro

AR.2e S.S. di Vignola - Zanasi

AR.2g Pozza - Stazione

AR.3 RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

AR.3a via Fonda - nord

AR.3b via Fonda - sud

AR.3e Via Crociale

AR.3g Piemme - Torre Oche

AR.3h San Venanzio – Tiepido

AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

APS Ambiti produttivi di rilievo sovracomunale (art.56 c.3 del PSC)

APC Ambiti produttivi di rilievo comunale

ALTRI INTERVENTI SOGGETTI A POC

- Interventi nel territorio rurale di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente;
- Interventi nel territorio urbano Consolidato (AC, AC.c)
- COLL-S Servizi di livello sovracomunale: spazi e attrezzature destinati a soddisfare un bacino di utenza che supera i confini amministrativi del comune di appartenenza. L'attuazione di tali servizi, individuati nella tav.1 del PSC, avviene attraverso POC (art.67 c.3).

- COLL-U Servizi di livello urbano (COLL-U): spazi e attrezzature con bacino di utenza comunale: il PSC ne definisce la localizzazione le caratteristiche. Anche questi servizi sono individuati nella tav.1 del PSC, e la loro attuazione avviene attraverso POC (art.67 c.3).
- Interventi su Ambiti per nuovi insediamenti costituiti da PUA pubblicati o adottati o approvati alla data di adozione del PSC.

MOB-bt Ambito destinato a Bus terminal (art. 73 c.5)

- Altre infrastrutture per la mobilità (art. 73 c.5)
- Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (art.74)
- Villa e Parco Rangoni Machiavelli (art. 69 c.5)
- Torre della Montina e residenza protetta (art. 69 c.6)
- Progetti speciali:
 - Progetto speciale Area urbana centrale di Maranello (art. 78 c.2)
 - Progetto speciale Tiepido (art. 78 c.3)
 - Progetto speciale di valorizzazione del paesaggio collinare (art. 78 c.4)
 - Progetto speciale via Giardini (art. 78 c.5)

ALLA PRESENTAZIONE

della propria candidatura ad attuare interventi compresi negli ambiti sopra indicati;

a tal fine gli interessati dovranno presentare:

- richiesta di inserimento nel POC in carta libera, da parte del proprietario dell'area o del legale rappresentante del soggetto interessato;
- proposte di intervento con i contenuti minimi di cui all'allegato A al presente bando;

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. Il minimo livello di definizione della proposta che verrà preso in considerazione ai fini dell'inserimento nel POC è definito dall'Allegato A al presente bando.

Le candidature e le proposte dovranno pervenire al Comune entro il giorno **30 Aprile 2015**.

Si elencano di seguito alcuni criteri generali che potranno essere seguiti nella redazione del POC:

Criteri socioeconomici

- attuazione di interventi di edilizia abitativa sociale, con un valore minimo fissato per ogni intervento non inferiore al 30% della superficie complessiva prevista per l'ambito;
- attuazione di dotazioni territoriali attraverso interventi strategici del PSC;
- esigenze sociali nella realizzazione degli interventi previsti e di dotazioni territoriali;
- fattibilità degli interventi in relazione al contesto;
- efficacia urbanistica, ambientale e sociale delle azioni previste, in relazione ai contenuti specifici delle proposte.

Criteri di programmazione temporale e pianificazione urbanistica

- gradualità temporale nell'attuazione degli interventi previsti dal PSC;
- coordinamento dell'attuazione, per garantire coerenza complessiva nella trasformazione di parti omogenee del territorio;
- equilibrata distribuzione nel territorio degli interventi.

Criteria di qualità

- livelli di prestazione conseguibili dalle opere in relazione ai requisiti edilizi relativi alla promozione del risparmio energetico e idrico e della qualità ecologica degli interventi urbanistici ed edilizi (art. 77 del PSC e Capo 3.A del RUE "Tutela delle risorse primarie e riduzione dei consumi energetici e idrici");
- apporto degli interventi alla qualificazione del contesto territoriale e ambientale.

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 in particolare:

- della corrispondenza ai criteri generali sopra richiamati.
- della valutazione di una maggiore utilità pubblica complessiva.

La proposta dovrà tener conto dei criteri perequativi previsti dal PSC in base all'art. 30, ed in particolare del concorso alle dotazioni territoriali previsto per ciascun intervento attraverso la cessione di aree e la realizzazione di opere, secondo le specifiche indicate nelle norme di PSC.

Le proposte relative agli ambiti da riqualificare AR, potranno prevedere anche l'attribuzione di diritti edificatori perequati per interventi di edilizia sociale residenziale in luogo degli altri usi previsti. Le modalità di trasformazione degli usi assegnati sono disciplinate dall'art. 30 del P.S.C., mentre le proposte di edilizia residenziale sociale dovranno essere scelte tra quelle previste dalla normativa regionale in materia. L'Amministrazione Comunale definirà con apposito atto di Giunta, prima dell'avvio dell'istruttoria sulle proposte pervenute, i criteri per la valutazione delle proposte e per la definizione degli accordi con i privati per la formazione del P.O.C.

Al fine di valutare l'entità della valorizzazione immobiliare generata attraverso l'assegnazione dei diritti edificatori in sede di POC si farà riferimento al documento "Valutazione delle aree fabbricabili" e delle relative tabelle con i valori dei terreni edificabili, elaborato, per incarico dell'Amministrazione comunale, dal prof. arch. Stefano Stanghellini (Approvato con Del. di C.C. n. 40 del 28/07/2008).

La proposta non costituirà comunque alcun titolo per l'automatico inserimento nel P.O.C., 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.

Il presente bando e le proposte presentate non impegnano in modo alcuno il Comune di Maranello.

Nell'ambito del procedimento per la formazione del POC, 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.

La forma di presentazione delle candidature e delle proposte è libera, purché gli elaborati dei testi siano contenuti nel formato A4 e gli elaborati grafici siano contenuti nel formato A3 ed esse siano accompagnate da una richiesta datata e firmata dal proponente ed abbiano i contenuti tecnici minimi indicati nell'Allegato A.

I titolari delle candidature e delle proposte selezionate potranno essere invitati dall'Amministrazione Comunale ad approfondire i termini della proposta e delineare i contenuti della concertazione e

dell'eventuale bozza di Accordo, i cui esiti potranno essere inseriti nel progetto di Piano Operativo Comunale, da sottoporre al Consiglio Comunale per l'adozione.

Nel caso in cui le previsioni di intervento abbiano il dettaglio richiesto per i PUA dalla normativa del PSC e del RUE ed abbiano completato l'iter istruttorio nei termini utili prima dell'adozione del POC, quest'ultimo può assumere, anche in deroga al limite temporale di cinque anni, il valore e gli effetti del PUA. Negli altri casi il POC individua le previsioni da sottoporre a pianificazione attuativa, stabilendone indici, usi e parametri.

Come previsto dalla l.r.24.3.2000 n.20, il POC adottato dal Consiglio Comunale sarà depositato presso la sede del Comune per sessanta giorni dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'avvenuta adozione. Entro la scadenza del termine del deposito chiunque può formulare osservazioni.

Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine il Consiglio Comunale decide in merito alle osservazioni presentate, adegua il piano alle riserve formulate dalla Provincia ovvero si esprime su di esse con motivazioni puntuali e circostanziate, ed approva il piano, che entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Regionale.

Il responsabile del procedimento è l'Arch. Roberto Bolondi.

Il presente bando è stato approvato dalla Giunta Comunale n. 30 del 26/03/2015

Maranello li, 31/03/2015

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA

Arch. Roberto Bolondi

(Originale firmato digitalmente)

Allegato A

Dati e informazioni minime da allegare alla proposta di inserimento nel POC

- Nome del/dei proprietario/i – recapito/i
- Titolo di partecipazione (proprietario - operatore interessato all'attuazione degli interventi – Istituto Finanziario – Impresa – ecc.)
- Ambito territoriale del PSC a cui si riferisce la proposta
- Proprietà interessate (individuazione cartografica; numero fogli e mappali) e superficie territoriale
- Contenuti della proposta, con riferimento agli obiettivi e alle condizioni definite dal PSC per l'ambito in oggetto
- Caratteristiche e dimensioni degli interventi proposti; usi previsti; relazioni con il contesto territoriale e ambientale
- Contenuti ed entità di interventi di pubblica utilità per i quali si dichiara disponibilità a stipulare accordi e/o convenzioni con il Comune (cessione gratuita di aree; realizzazione di infrastrutture, sistemazione spazi di uso pubblico; convenzionamento per edilizia di interesse sociale; realizzazione attrezzature e dotazioni; ecc.).
- Modalità di attuazione delle disposizioni relative alla quota di edilizia abitativa sociale da convenzionare con il Comune nella misura minima del 30% della SC (per l'affitto temporaneo o permanente e per la vendita, con caratteristiche e condizioni tipologiche, economiche, temporali da definire con l'Amministrazione Comunale, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia)
- Caratteristiche edilizie di qualità definite dai requisiti di cui agli art.64-67 del RUE, ed eventuali altre caratteristiche edilizie che rientrano nel campo di applicazione dei requisiti volontari degli edifici (Del. G.R. n.593/1995 sul Regolamento Edilizio Tipo Regionale - L.R. 33/90, come modificata dalla del. G.R. 268/2000): risparmio energetico, sostenibilità ambientale (costruzioni bioclimatiche, ecologiche o realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti), uso razionale delle risorse idriche, ecc.
- Eventuali interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che richiedono un piano urbanistico attuativo