

ALLEGATO 2

CRITERI DA ADOTTARE NELLA SELEZIONE DELLE PREVISIONI DEL VIGENTE PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) DA ATTUARSI MEDIANTE ACCORDI OPERATIVI AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA LR 21.12.2017 N. 24 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO"

Il presente "Allegato 2" alla deliberazione di Giunta Comunale viene emanato con procedura di evidenza pubblica per conciliare le esigenze di legalità e autonomia della pubblica amministrazione nel perseguimento del pubblico interesse con le esigenze di imparzialità, trasparenza e libertà di accesso dei soggetti interessati, nonché della garanzia del corretto reperimento delle risorse sul libero mercato perseguendo economicità, efficienza ed efficacia. E' pubblicato ai sensi del comma 3 dell'art. 4 della LR 24/2017, quale fase di avvio del procedimento finalizzato ad attuare parte delle previsioni del vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) mediante Accordi operativi.

Il Comune, con l'Avviso "Allegato 1" alla precitata deliberazione di Giunta Comunale ha inteso verificare l'interesse di soggetti pubblici e privati interessati ad attuare le azioni di trasformazione previste dal PSC, valutando e selezionando le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi generali e specifici individuati dal sistema della pianificazione e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PSC richiamati di seguito, che dovranno essere utilizzati per la valutazione delle proposte.

a. Valutazione di ammissibilità delle proposte rispetto ai contenuti prescrittivi del PSC.

Le proposte il cui contenuto è conforme al PSC vengono ammesse alla valutazione.

Qualora le proposte presentino un contrasto parziale con le prescrizioni del PSC, ma abbiano contenuti ritenuti di interesse rispetto agli obiettivi indicati, il Comune si riserva di richiedere ai proponenti una riformulazione della proposta che rispetti le previsioni programmatiche già adottate.

Per le proposte in contrasto con il PSC, qualora la proposta venga reputata pienamente conforme agli obiettivi generali e strategici dell'Amministrazione Comunale, si valuterà la possibilità di procedere a variante al PSC ai sensi dell'Art. 53 "Procedimento unico" o dell'Art. 4, comma 4, lettera a) della L.R. 24/2017.

b. Applicazione di criteri di valutazione relativi alla strategicità dell'intervento rispetto al quadro di obiettivi assunto dall'Amministrazione Comunale.

In termini operativi, i criteri e gli obiettivi prioritari su cui impostare la selezione delle proposte sono i seguenti:

b.1 Nella Relazione Generale del PSC – allegata alla delibera di adozione del piano il 4 dicembre 2008 - vengono ampiamente illustrati, per ognuno degli ambiti in cui è suddiviso il territorio comunale, gli Obiettivi e le Disposizioni di carattere generale utili e necessarie a salvaguardare il paesaggio, perseguire uno sviluppo ambientalmente, socialmente ed economicamente sostenibile, indirizzare le azioni di trasformazione dei centri e nuclei urbani e del territorio, regolare le attività di diverso genere.

Tali Obiettivi e Disposizioni Generali sono ancora pienamente valide, e sono state recentemente riconfermate – a parte l'aspetto del dimensionamento generale e del consumo di suolo - con la approvazione della Variante 2015 al PSC. Tali criteri e principi generali contenuti nella Relazione Generale

del PSC e nella Relazione per la seconda adozione della Variante 2015 allo stesso strumento costituiscono i requisiti di base per la disamina delle proposte.

Si richiamano in particolare gli obiettivi principali assunti con la Variante 2015 al PSC, che ha portato ad una consistente ricalibrazione degli obiettivi di dimensionamento residenziale, ad una parallela riduzione del consumo di suolo - anticipando i contenuti strategici ed i principi ispiratori della nuova legge urbanistica regionale n. 24 del 21 dicembre 2017 - ed ad una sottolineatura dell'importanza dello sviluppo del sistema turistico locale in chiave ambientale, di fruizione paesaggistica e di valorizzazione delle peculiarità locali.

b.2 Nella Relazione Generale del PSC - in perfetta sintonia con la ValSat del piano (la quale ne misura anche la sostenibilità integrata) - sono anche descritti gli Obiettivi specifici, le relative Misure e le conseguenti Azioni previste dal PSC, per i tre sistemi su cui si articola lo sviluppo sostenibile: sistema ambientale, sistema sociale, sistema economico.

Tali Obiettivi specifici costituiscono assieme agli obiettivi generali contenuti nella Relazione Generale e nella ValSat (per l'approfondimento degli Obiettivi, la comprensione delle Misure, la conoscenza delle Azioni previste e degli Indicatori da utilizzare per misurare e monitorare gli effetti delle trasformazioni e degli interventi previsti) il quadro di conformità che dovrà essere considerato nella predisposizione delle proposte.

Tali Obiettivi, Misure, Azioni e Indicatori, dovranno essere attentamente considerati, osservati e perseguiti dai soggetti pubblici e privati che vorranno, in risposta all'avviso, presentare proposte per l'attuazione del PSC, nella consapevolezza che tali elementi saranno dirimenti e fondamentali per la valutazione delle stesse proposte.

b.2.1. Sistema ambientale

Migliorare la qualità dell'aria

Salvaguardia dell'acquifero sotterraneo

Uso ottimale delle risorse idriche

Protezione del territorio dal rischio idraulico

Efficienza generale della rete scolante

Salvaguardare le aree a rischio di frana

Salvaguardare la popolazione dai rischi naturali

Contenimento del consumo di suolo a fini insediativi

Recupero delle aree degradate o sottoutilizzate

Conservazione dei suoli ad elevato pregio agricolo

Favorire la rigenerazione del capitale naturale

Rafforzare la rete ecologica provinciale

Tutela di beni paesaggistici

Costituzione di una efficace rete ecologica territoriale

Rafforzamento delle Aree SIC, delle Emergenze naturalistiche e delle aree PAN presenti nel territorio

b.2.2 Sistema sociale

Equilibrio demografico

Favorire l'equità sociale

Favorire la qualità e la distribuzione del sistema abitativo

Favorire la sicurezza urbana

Promuovere la qualità del sistema insediativo
Sviluppo della riqualificazione territoriale urbana
Massimo sviluppo delle potenzialità insediative interne al sistema urbano esistente
Arresto dell'ulteriore consumo di territorio per l'espansione insediativa
Massima limitazione della dispersione insediativa
Politiche azioni che attengono all'obiettivo della qualità sociale dello sviluppo del sistema
Ridurre la pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale
Favorire la salubrità del sistema urbano
Promuovere modelli di spostamento a minore impatto ambientale
Politiche azioni che attengono all'obiettivo della qualità sociale dello sviluppo del sistema
Riduzione delle auto circolanti e aumento degli spostamenti ciclopedonali
Riduzione dell'esposizione della popolazione ad un elevato inquinamento acustico e atmosferico
Aumento della sicurezza stradale e riduzione dell'incidentalità
Migliore qualità urbana ed ambientale a Villa Verucchio, Ponte Verucchio, Dogana, Cantelli

b.2.3 Sistema economico

Consolidare e qualificare gli ambiti specializzati per attività produttive in sinergia con il sistema ambientale e sociale
Conservare e implementare le risorse economiche
Migliorare l'attrattività del sistema commerciale
Incrementare la capacità di generare lavoro e reddito con uso razionale delle risorse
Continuare nell'innovazione del sistema turistico
Migliorare l'attrattività del sistema turistico
Incrementare la capacità di generare lavoro e reddito con uso razionale delle risorse
Favorire le aziende agricole in sinergia con il sistema economico e ambientale
Valorizzare l'agricoltura come forma di presidio del territorio rurale
Favorire produzioni di nicchia di elevata qualità
Favorire le colture agrarie in maggior sinergia con il presidio e la tutela del territorio
Favorire un'agricoltura sostenibile
Incrementare la capacità di generare lavoro e reddito con uso razionale delle risorse

b.3 Obiettivi guida individuati con l'Avviso

Dopo aver richiamato, nel paragrafo precedente, gli obiettivi generali e specifici individuati dal PSC e dalla ValSat, che costituiscono elementi di indirizzo per la presentazione delle proposte e di valutazione delle stesse, si elencano di seguito gli obiettivi guida relativi all'avviso:

b.3.1. assoluta priorità agli interventi da attuarsi all'interno del territorio urbanizzato, di rigenerazione urbana, recupero e riqualificazione urbanistica, in particolar modo a quelli legati alla pubblica utilità, agli interventi di adeguamento sismico e energetico; gli interventi rientranti all'interno del territorio urbanizzato, riconducibili alle tipologie di cui all'Art. 7 della LR 24/2017 potranno beneficiare degli incentivi urbanistici di cui all'Art. 8 della precitata LR 24/2017;

b.3.2. priorità ad interventi di nuova urbanizzazione negli ambiti di espansione maggiormente dotati di infrastrutture e servizi già realizzati o in corso di realizzazione o con contestuale realizzazione di infrastrutture e servizi; i conseguenti interventi edilizi dovranno essere tali da garantire alti standard di efficienza energetica e di confort insediativo;

b.3.3. implementazioni di opere pubbliche e dotazioni territoriali, con finalità pubbliche, in genere con particolare riferimento alla programmazione comunale esistente;

b.3.4. realizzazione della quota di edilizia residenziale sociale (ERS) così come definito dall'Art. 42, comma 2, delle Norme del PSC con particolare riferimento a:

- acquisire alla proprietà pubblica lotti urbanizzati e relativa capacità edificatoria;
- ricevere proposte per alloggi in affitto agevolato permanente o temporaneo, anche con diritto di riscatto;
- prevedere la vendita di alloggi ERS a prezzo convenzionato;
- completare eventuali azioni operative previste in atti convenzionali già sottoscritti e non attuati;
- usufruire dell'incremento dei Diritti edificatori (De) previsti all'Art. 47, comma 3;

b.3.5. rafforzare il sistema turistico;

b.3.6. rafforzare il sistema produttivo (industriale, artigianale e terziario), con le modalità già previste dal PSC;

b.3.7. evitare fenomeni di dispersione insediativa;

b.3.8. realizzare interventi finalizzati alla sicurezza idraulica e interventi di adeguamento delle reti fognarie;

b.3.9. realizzazione di interventi di interesse pubblico e generale a vantaggio della collettività;

b.3.10. realizzare interventi di completamento e miglioramento del sistema della mobilità.

b.3.11. realizzare interventi coerenti con la "strategia urbana" che il Comune definirà in relazione alla partecipazione al bando regionale denominato : *Piano Operativo Fondo Sviluppo e Coesione Infrastrutture 2014-2020 (Asse tematico E: Altri interventi)*. Legge 23 dicembre 2014 n. 190, art. 1, comma 703. Delibera CIPE 10 agosto 2016 n. 25. Delibera CIPE 1 dicembre 2016 n. 54. Bando per la selezione delle proposte di *Strategia per la rigenerazione urbana e relativi interventi*.

Le proposte potranno rispondere agli obiettivi stabiliti assicurando la cessione gratuita di aree ed immobili, la realizzazione di opere pubbliche contenute nel Piano degli investimenti approvato, anche per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale, ovvero assicurando contributi economici per la realizzazione delle opere pubbliche.

b.3.12. Usufruiranno di una valutazione preferenziale da parte dell'Amministrazione Comunale, sempre nel rispetto degli elementi precedenti, le azioni di trasformazione proposte in ragione delle manifestazioni di interesse presentate dai soggetti interessati, riguardanti i seguenti ambiti, previsioni o disposizioni del vigente PSC di cui agli elaborati PSC_V_2015_Tav_08 Quadro degli Obiettivi generali e schema di assetto strutturale e collegate disposizioni contenute in PSC_V_2015_Testi 02 Norme:

- azioni di trasformazione urbana riguardanti o collegate alla previsione di interrimento in tunnel di un tratto della SP 258 con realizzazione o contribuzione a riguardo;
- azioni di trasformazione urbana riguardanti o collegate ai principali interventi prospettati di viabilità urbana, da realizzarsi contestualmente laddove previsto dal PSC o con proposta di contribuzione a riguardo;

- interventi di trasformazione urbana coerenti con la “strategia urbana” che il Comune definirà in relazione alla partecipazione al bando regionale richiamato al precedente punto b.3.11;
- i seguenti Ambiti da riqualificare – AR, di cui all’Art. 51 delle Norme del PSC:
 - AR – 1: Ambito centrale di Villa Verucchio, strada provinciale Marecchiese;
 - AR – 2: Insedimento produttivo, Via Tenuta;
 - AR – 5: Frazione di Dogana di Verucchio;
 - AR – 7: Frazione di Ponte Verucchio;
 - AR – 12: Riassetto edilizio a Ponte Verucchio;
 - AR – 13: Riconversione e riorganizzazione edilizia del margine sud –ovest di Villa Verucchio;
- i seguenti Ambiti per i nuovi insediamenti urbani – APNI, di cui all’Art. 53 delle Norme del PSC:
 - APNI – 2: Ambito centrale nord-ovest (realizzabile anche per stralci funzionali);
 - APNI – 5: Ambito centrale est;
 - APNI – 6: Ambito sud-est;
 - APNI – 7b: Ambito sud-ovest (con particolare riferimento alla viabilità interna);
- il Polo funzionale impianto golfistico di cui all’Art. 87 delle Norme del PSC (con particolare attenzione al mantenimento in funzione della struttura golfistica e alla realizzazione delle strutture di servizio alla stessa, realizzabili anche come stralcio funzionale);
- il Polo funzionale Fonti di San Francesco di cui all’Art. 88 delle Norme del PSC;
- il Polo turistico ambientale di cui all’Art. 89 delle Norme del PSC;
- il Parco Archeologico Multimediale (PAM), con particolare riferimento al possibile collegamento dell’intervento di trasformazione con i Poli funzionali e turistici;
- i PTRV di cui all’ Art. 15, comma 4 delle Norme del PSC.

c. Indicatori per la valutazione

Nel rispetto ed in considerazione degli Obiettivi, Misure ed Indicatori sopra richiamati, l’Amministrazione Comunale, per mezzo della commissione istituita, valuta l’interesse specifico della proposta.

c.1 In sede di istruttoria viene formulato un giudizio sintetico di importanza, qualità e coerenza:

- intervento strategico e prioritario: valore da 6 a 10
- intervento coerente con il quadro degli obiettivi prioritari: valore da 1 a 5
- intervento non rientrante nel quadro degli obiettivi prioritari: valore nullo

c.2 Metodo valutativo ulteriore per la selezione delle proposte.

Le proposte verranno poi valutate per mezzo della presente matrice in grado di misurare la rispondenza ai criteri dello sviluppo sostenibile; la matrice dovrà essere precompilata, nelle prime quattro colonne da sinistra, dai presentatori delle proposte.

| Proposta presentata | Obiettivi Della proposta | Individuazione effetti della proposta | Indicatori del PSC o POC (ValSat) | Valore attribuito (da 1 a 10, positivo o negativo) | | | Bilancio (somma dei valori diviso 3) |
|-----------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------|-------------------|--------------------------------------|
| | | | | Fattori Ambientali | Fattori Sociali | Fattori Economici | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Inserire eventuali altre righe, se necessario | | | | | | | |

c.3 Indicatori perequativi

Ai sensi degli Artt. 45-46-47 delle Norme del PSC, visto il DPR 380/2001, art. 16 comma 4 e art. 16, comma 4, lettera d-ter, così come specificato dalla L.R. 24/2017 art. 38 comma 5, viene definito il criterio perequativo – ulteriore rispetto al contributo di costruzione – in forza del quale ogni intervento oggetto dell’Accordo operativo concorre alle dotazioni territoriali e al contributo straordinario sotto forma di aree cedute e/o di opere realizzate.

Si definisce, quale criterio generale per l’applicazione delle norme perequative del PSC agli Accordi operativi, determinando il contributo perequativo come segue:

- il calcolo sarà determinato in modo indifferenziato in base alla tipologia dell’intervento oggetto dell’Accordo operativo e sarà commisurato in percentuale rispetto al valore economico degli immobili e delle aree, valutato in base all’assegnazione dei diritti edificatori da parte dell’Amministrazione Comunale, sulla base dei valori reperiti nelle tabelle OMI (Osservatorio dei valori immobiliari dell’Agenzia delle Entrate) con le eventuali modifiche in base a specifica indagine di mercato presso le Agenzie immobiliari della zona.

Si fa presente che in sede di eventuale Accordo operativo, qualora la procedibilità abbia avuto esito positivo, si provvederà a definire direttamente e più esattamente gli oneri di cui sopra sulla base delle quantità derivanti dal progetto esecutivo e prezzi desunti dal Prezziario regionale vigente.

c.4 Il bilancio finale della proposta sarà costituito dalla somma dei valori di cui ai precedenti punti c.1 e c.2, e dall’ammontare del contributo perequativo in applicazione del punto c.3.