



UNIONE RUBICONE E MARE

Provincia di Forlì – Cesena

(Comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone)

Piazza Borghesi, 9

47039 - SAVIGNANO SUL RUBICONE

Oggetto: AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE, AI SENSI DELL'ART.4 COMMA 3 DELLA LEGGE REGIONALE 21 DICEMBRE 2017 N.24 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO" FUNZIONALE ALL'ACQUISIZIONE DI PROPOSTE PER LA GESTIONE ATTUATIVA, ATTRAVERSO ACCORDI OPERATIVI, DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI.

1. Premesse

L'Unione Rubicone e Mare è dotata dei seguenti strumenti urbanistici, approvati in applicazione della previgente Legge Regionale 24 marzo 2000, n.20 "*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*":

- Piano Strutturale Intercomunale, approvato con delibera di C.U. n.15 del 14 maggio 2018;
- Regolamento Urbanistico Edilizio, approvato con delibera di C.U. n.15 del 14 maggio 2018.

La Regione Emilia-Romagna ha approvato la Legge n.24 del 21 dicembre 2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", entrata in vigore il 1 gennaio 2018, che ha introdotto nuovi strumenti di pianificazione territoriale in sostituzione di quelli disciplinati dalla L.R. n. 20/2000 ed, in particolare, il PUG (Piano Urbanistico Generale) destinato a sostituire PSC e RUE.

In particolare, l'articolo 3, comma 1, della citata legge regionale 24/2017 prevede che i Comuni diano avvio al processo di adeguamento della pianificazione urbanistica vigente a quella nuova entro il termine perentorio di tre anni dalla data di entrata in vigore della Legge stessa e lo concludano nei due anni successivi, e, l'articolo 4, disciplina in tale periodo transitorio le modalità di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti. In particolare, fino alla scadenza del termine perentorio stabilito dall'articolo 3, la citata Legge consente l'attuazione, mediante accordi operativi, di cui all'articolo 38, di parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC.

La Legge regionale 24/2017 introduce rilevanti novità anche in merito ai principi, volti al contenimento del consumo di suolo (con l'obiettivo del consumo a saldo zero nel 2050) ed alla rigenerazione urbana, con l'obiettivo di incrementare l'attrattività dell'ambiente urbano e migliorare la qualità della vita delle popolazioni, qualificando e incrementando le dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali.

Tra i nuovi strumenti previsti, l'accordo operativo valorizza la capacità negoziale dei Comuni assicurando nell'esercizio delle funzioni di governo del territorio il perseguimento dell'interesse pubblico nell'osservanza dei principi fondamentali di buon andamento, imparzialità, trasparenza e partecipazione secondo criteri di responsabilità, economicità, efficacia, flessibilità e semplificazione dell'azione amministrativa.



UNIONE RUBICONE E MARE

Provincia di Forlì – Cesena

(Comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone)

Piazza Borghesi, 9

47039 - SAVIGNANO SUL RUBICONE

2. Finalità dell'avviso

L'Unione Rubicone e Mare, sulla base delle disposizioni e dei principi della citata Legge urbanistica 24/2017, e fino all'assunzione del PUG, intende stipulare accordi operativi per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nella strumentazione urbanistica vigente ed approvare, a tal fine, una delibera di indirizzo che selezionerà tali previsioni.

Per la predisposizione della delibera di indirizzo l'Amministrazione pubblica il presente avviso di manifestazione d'interesse, che stabilisce i criteri di priorità, i requisiti, i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico, i termini, i contenuti e le modalità con i quali i privati possono avanzare le loro proposte, nel rispetto dei principi di imparzialità e trasparenza.

Il procedimento per la selezione, la negoziazione e la stipula degli accordi operativi in attuazione del PSC, ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017, si articolerà come segue:

1. Approvazione e pubblicazione del presente avviso di manifestazione di interesse (LR 24/2017 art. 4 c. 3) contenente i criteri di priorità, i requisiti ed i limiti in base ai quali sarà effettuata la valutazione delle proposte;
2. Ricezione delle manifestazioni di interesse nelle modalità ed entro i termini esposti nel presente avviso;
3. Esame delle proposte dei soggetti interessati ed eventuale negoziazione sulle stesse (LR 24/2017 art. 4 c. 3 ultimo periodo);
4. Atto unilaterale d'obbligo con indicazione degli impegni che il proponente si assume per il soddisfacimento dell'interesse pubblico correlato all'intervento privato;
5. Determinazioni in merito alle proposte pervenute ed adozione dell'atto di indirizzo consiliare specifico (LR 24/2017 art. 4 c. 2);
6. Ricezione delle proposte di accordo operativo (LR 24/2017 art. 38 c. 3) - entro la fine di ottobre 2019;
7. Analisi istruttoria della proposta di accordo operativo (entro 60 giorni - art. 38 c.7 - e nei 10 gg successivi l'Unione si esprime sulla proposta e procede al deposito);
8. Deposito dell'accordo operativo per ulteriori 60 giorni;
9. Entro 30 giorni dalla scadenza del deposito si esprime il CU in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale delle previsioni di PSC; negli ambiti consolidati trova applicazione la verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 39 della L.R. 24/2017;
10. Entro 30 giorni il consiglio autorizza la stipula dell'accordo;
11. Nei 10 giorni successivi viene stipulato l'accordo.

Si specifica, inoltre, che in merito alla possibilità di prevedere nella delibera di indirizzi l'immediata attuabilità di un insediamento di rilievo sovracomunale, quanto previsto dall'art.4 c.2 è stato assunto



UNIONE RUBICONE E MARE

Provincia di Forlì – Cesena

(Comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone)

Piazza Borghesi, 9

47039 - SAVIGNANO SUL RUBICONE

nell'ambito dell'Accordo di Pianificazione, sottoscritto in data 24 maggio 2014 tra Unione Rubicone e Mare e la Provincia di Forlì-Cesena.

Ciascuna proposta sarà valutata e selezionata in ragione della maggiore rispondenza agli obiettivi generali dell'Amministrazione ed ai requisiti generali e specifici previsti da questo avviso pubblico.

L'amministrazione si riserva la facoltà di non procedere alle successive fasi del processo di pianificazione qualora dall'espletamento del presente Bando non dovessero emergere proposte atte al soddisfacimento degli obiettivi e requisiti specificati ai successivi punti.

3. Aree/Ambiti oggetto di proposta d'intervento

Possono essere oggetto di proposte di intervento i seguenti ambiti/aree:

- gli ambiti di previsione individuati dal PSC (A-11, A-12, A-13, A-14 ed A-15);
- l'ambito ad alta centralità da attuare attraverso Accordi di Programma; per tale ambito, in considerazione della particolare natura delle aree quali ambiti privilegiati per l'attuazione di progetti di valorizzazione ambientale si dovrà assumere, sulla base delle regole perequative del RUE, l'indice territoriale di base quale indice perequativo, fatta eccezione, per le aree individuate dalla scheda d'ambito relativa, idonee alla localizzazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche per le quali l'indice perequativo da assumere potrà essere corrispondente a quello di operatività (Titolo II, Parte I del RUE);
- il parcheggio scambiatore;
- i piani di recupero ed il parco archeologico;
- gli ambiti/aree che il RUE assoggetta a pianificazione operativa;
- gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate in subambiti a prevalente funzione produttiva (A-13), nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività economiche, qualora esterni agli ambiti suddetti;
- gli altri ambiti urbani consolidati da sottoporre a trasformazione rigenerativa consistenti in interventi di qualificazione che comportano il raggiungimento di elevati standard prestazionali e di incremento della qualità urbana di quartiere, che vanno oltre le trasformazioni ordinarie disciplinate dal RUE.

Al fine di favorire il complessivo miglioramento qualitativo degli spazi e delle attrezzature pubbliche possono essere oggetto di proposta anche aree di proprietà delle Amministrazioni comunali.

4. Soggetti ammessi a presentare le proposte preliminari

Possono presentare la proposta preliminare negli ambiti/aree individuati al precedente punto 2:

i proprietari degli immobili (aree e/o edifici), nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi, siano essi soggetti pubblici e privati, persone fisiche e giuridiche,



UNIONE RUBICONE E MARE

Provincia di Forlì – Cesena

(Comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone)

Piazza Borghesi, 9

47039 - SAVIGNANO SUL RUBICONE

singolarmente, riuniti in consorzio o associati fra loro. Gli operatori associati o riuniti dovranno indicare il nome e la qualifica di ciascun componente, compreso il soggetto individuato come capo-gruppo, che assumerà il ruolo di referente nella successiva fase negoziale.

5. Indirizzi ed obiettivi

Al fine di orientare i proprietari/proponenti si specificano di seguito gli indirizzi ed obiettivi generali dell'Amministrazione ai quali si farà riferimento nella valutazione delle proposte d'intervento avanzate e nella seguente selezione funzionale all'inserimento nella delibera di indirizzo.

- Allo scopo di selezionare una parte delle previsioni di PSC cui dare immediata attuazione, ai sensi dell'articolo 4 della L.R.24/2017 si individua quale dimensionamento orientativo 1/3 del dimensionamento complessivo del Piano, come individuato nel capitolo 3.4 della Val.S.A.T.

Tale dimensionamento orientativo si giustifica in quanto il PSC intercomunale, approvato con delibera di Consiglio dell'Unione n.15 del 14 maggio 2018, prevede per l'attuazione delle previsioni di Piano un orizzonte temporale di 15 anni; in considerazione dei termini previsti dall'articolo 3 comma 1 della L.R. 24/2017 si ritiene sostenibile tale riferimento.

Per quanto attiene le quantità edificatorie massime realizzabili si rimanda agli artt. 3.3 del PSC e Titolo II del RUE Perequazione urbanistica e compensazione.

Nel caso di interventi particolarmente complessi potranno essere valutate anche proposte articolate in stralci funzionali, tesi, comunque a completare la trasformazione dell'ambito coerentemente a quanto previsto all'articolo 4, comma 5, della Legge Regionale 24/2017.

- Si ritengono inammissibili e, di conseguenza, non verranno istruite le proposte di accordo operativo non coerenti con la strumentazione territoriale e settoriale vigente ed in variante alla strumentazione urbanistica intercomunale.

6. Obiettivi generali

Il presente avviso persegue la sostenibilità, l'equità e la competitività del sistema sociale ed economico, nel rispetto dei seguenti obiettivi generali:

a) contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici, anche in funzione della prevenzione e della mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico e delle strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici;

b) favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, con particolare riguardo all'efficientamento energetico ed alla riduzione del rischio sismico degli edifici, alle condizioni di vivibilità delle aree urbane anche in termini di qualità ambientale ed ecologica, alla



UNIONE RUBICONE E MARE

Provincia di Forlì – Cesena

(Comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone)

Piazza Borghesi, 9

47039 - SAVIGNANO SUL RUBICONE

promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale e delle ulteriori azioni per il soddisfacimento del diritto all'abitazione di cui alla legge regionale 8 agosto 2001, n. 24 (Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo);

c) tutelare e valorizzare il territorio nelle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche favorevoli al benessere umano ed alla conservazione della biodiversità;

d) tutelare e valorizzare i territori agricoli;

e) contribuire alla tutela ed alla valorizzazione degli elementi storici e culturali del territorio;

f) promuovere le condizioni di attrattività del sistema locale, per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie;

g) promuovere maggiori livelli di conoscenza del territorio e del patrimonio edilizio esistente, per assicurare l'efficacia delle azioni di tutela e la sostenibilità degli interventi di trasformazione.

L'Unione Rubicone e Mare valuterà, fra quelle pervenute, le manifestazioni di interesse ritenute più idonee in coerenza con il perseguimento degli obiettivi di pubblico interesse, sostenibilità e qualità urbana definiti dagli strumenti urbanistici vigenti.

7. Obiettivi specifici ed azioni

L'Unione Rubicone e Mare intende, attraverso la delibera di indirizzo, implementare il sistema delle dotazioni territoriali di interesse per la collettività, ivi comprese l'edilizia residenziale sociale e pubblica, tramite l'acquisizione gratuita delle aree o delle unità immobiliari, la realizzazione delle opere e/o attraverso il contributo dei privati.

A tal fine, l'Amministrazione propone il miglioramento e l'arricchimento del sistema delle attrezzature collettive sia all'interno degli ambiti, sia nel contesto urbano oggetto delle proposte d'intervento.

Tra le opere pubbliche, in via preliminare, l'Unione Rubicone e Mare intende prioritariamente realizzare:

- gli interventi contenuti nei Programmi triennali delle opere pubbliche, riportati nell'**allegato 1A**;
- tutti gli interventi funzionali alla risoluzione delle criticità evidenziate nel documento di Val.S.A.T. e quelli che intercettano gli obiettivi per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, di cui all'articolo 34 della L.R.24/2017.

Vengono riportati in sintesi gli obiettivi dello strumento urbanistico intercomunale, oggetto di riferimento di massima.

Si specifica che tali obiettivi non sono esaustivi e sono indicativi; per la trattazione di dettaglio si rimanda al Piano urbanistico (elaborati: ValSAT e Schede d'ambito):



UNIONE RUBICONE E MARE

Provincia di Forlì – Cesena

(Comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone)

Piazza Borghesi, 9

47039 - SAVIGNANO SUL RUBICONE

- INFRASTRUTTURE VIABILISTICHE

- Miglioramento del reticolo stradale per mezzo di interventi volti alla messa in sicurezza delle infrastrutture nonché all'adeguamento delle carreggiate alle Norme funzionali e geometriche definite dal Decreto Ministeriale n. 5 del 5 novembre 2001, con particolare riferimento ad interventi di forte qualificazione delle modalità di traffico diverso da quello veicolare privato

(per es. realizzazione percorsi ciclo pedonali inseriti nello "Studio di fattibilità per lo sviluppo di un piano della rete cicloturistica dell'Unione Rubicone e Mare" approvato in G.U. n. 45 del 20/06/2018).

L'opera infrastrutturale che viene proposta deve essere funzionale all'intervento urbanistico.

- Al fine di ridurre l'attraversamento veicolare in ambito costiero prevedere la realizzazione di aree a parcheggio di attestamento con le strategie di intervento del punto 2.

- SERVIZI ECOSISTEMICI – DOTAZIONI ECOLOGICHE ED AMBIENTALI

- Garantire un miglior equilibrio idrogeologico e la funzionalità della rete idraulica superficiale, anche attraverso il contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli e la dotazione di spazi idonei alla ritenzione e al trattamento delle acque meteoriche, al loro riuso o rilascio in falda o nella rete idrica superficiale, anche attraverso l'utilizzo di tecniche di filtraggio e laminazione che permettano di gestire i deflussi meteorologici in modo sostenibile e naturale come ad esempio le tecniche dei SuDS (Sustainable Drainage System).

- Favorire la ricostituzione, nell'ambito urbano e periurbano, di un miglior habitat naturale, la biodiversità del suolo e la costituzione di reti ecologiche di connessione, ottenute prioritariamente con il mantenimento dei cunei verdi esistenti tra territorio rurale e territorio urbanizzato e con interventi di forestazione urbana e periurbana.

- Preservare e migliorare le caratteristiche meteorologiche locali, ai fini della riduzione della concentrazione di inquinanti in atmosfera e di una migliore termoregolazione degli insediamenti urbani. Concorrono alla realizzazione di tali obiettivi la dotazione di spazi verdi piantumati, di bacini o zone umide, il mantenimento o la creazione di spazi aperti all'interno del territorio urbano e periurbano.

Il servizio ecosistemico che viene proposto deve essere funzionale all'intervento urbanistico.

- RETI ECOLOGICHE – AREE VERDI DI MITIGAZIONE

- Costruire, a partire dalle aste fluviali, aree di collegamento ecologico, in quanto per il loro carattere di innervamento e connessione con gli ambiti ecologici più poveri.

- Estendere, per contiguità fisica e per coerenza di finalità di tutela le azioni volte alla riconnessione della rete ecologica alle aree ad elevato rischio idraulico.

- Promuovere la creazione di fasce vegetali di margine a protezione dei tessuti residenziali prossimi a quelli produttivi.



UNIONE RUBICONE E MARE

Provincia di Forlì – Cesena

(Comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone)

Piazza Borghesi, 9

47039 - SAVIGNANO SUL RUBICONE

Tutti gli obiettivi indicati devono essere funzionali all'intervento proposto.

- ERP/ERS

- Acquisire la disponibilità a realizzare all'interno degli ambiti di trasformazione quote di Edilizia Residenziale Pubblica o in subordine Edilizia Residenziale Sociale.

Nel caso di nuovi insediamenti residenziali occorre prevedere la cessione a titolo gratuito di una quota di aree, pari al 20% delle aree destinate a nuove costruzioni o di unità immobiliari a destinazione pubblica del corrispondente valore economico, determinato sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dell'elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche.

Nel caso di interventi di riqualificazione, nuovi insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali, commerciali, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso il riconoscimento di un contributo alla realizzazione di ERP/ERS (secondo quanto disposto dall'articolo 6.11 del RUE).

- Tra tutti gli ambiti a prevalente funzione residenziale l'Amministrazione intende valutare in primo luogo gli interventi all'interno del territorio urbanizzato, in particolare quelli da riqualificazione e da rigenerare, poi gli interventi che comportano nuova urbanizzazione se funzionalmente correlati ad interventi di rigenerazione urbana ed in subordine le aree per nuovi insediamenti al di fuori del territorio urbanizzato. Per tali aree gli interventi dovranno prevedere elevati requisiti di qualità urbana (art. 6.15 del RUE):

- riduzione dei rischi (sismico, idraulico, idrogeologico);
- riduzione degli inquinamenti;
- adattamento/mitigazione ai cambiamenti climatici;
- qualificazione della città pubblica;
- impegno ad utilizzare fonti energetiche rinnovabili, tecnologie costruttive bioclimatiche, ecologiche e non inquinanti; a contenere i consumi energetici ed idrici e a minimizzare i livelli sonori.

- Tra tutti gli ambiti a prevalente funzione produttiva/commerciale/terziaria l'Amministrazione intende valutare in primo luogo:

- la qualificazione/potenziamento dell'esistente polo funzionale stazionario intesa come ampliamento, sistemazione e ricucitura delle urbanizzazioni attuate ed eventuale riconversione funzionale dei contenitori;
- la rilocalizzazione nei nuovi ambiti produttivi delle attività che generano impatti incompatibili con il sistema della residenza, dei servizi alla persona, con il sistema ambientale nelle sue componenti fisiche e paesaggistiche;
- gli insediamenti volti ad aumentare l'attrattività e la competitività territoriale (L.R. 18 luglio 2014, n. 14).



UNIONE RUBICONE E MARE

Provincia di Forlì – Cesena

(Comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone)
Piazza Borghesi, 9
47039 - SAVIGNANO SUL RUBICONE

8. Requisiti generali che dovranno connotare ogni singola proposta d'intervento

Ogni proposta presentata dovrà contribuire al bilancio di sostenibilità del Piano e possedere i requisiti di seguito elencati. Tali requisiti potranno essere, anche solo parzialmente, presenti in relazione alle specificità delle proposte:

- realizzazione di nuove dotazioni (comprese quote di ERP/ERS);
- miglioramento delle dotazioni territoriali esistenti;
- sostenibilità del progetto (inteso come capacità di risoluzione di carenze e criticità), in relazione a: inserimento paesaggistico, miglioramento dell'accessibilità territoriale ed urbana e dell'efficienza delle reti tecnologiche; miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica (con benefici influssi anche all'esterno dell'ambito di intervento).
- Fattibilità della proposta con riferimento a tempi di attuazione degli interventi previsti e dal punto di vista economico.
- Realizzazione delle opere valutate strategiche dall'Amministrazione pubblica.

9. Presentazione delle proposte

Gli interessati dovranno presentare la manifestazione di interesse in carta libera, sulla base del modello di richiesta, **allegato 1B** al presente Avviso, sottoscritto dal proprietario dell'area, dal legale rappresentante o dall'operatore interessato alla realizzazione degli interventi.

Le manifestazioni di interesse che prevedono il trasferimento di quantità edificatorie devono obbligatoriamente comprendere, oltre alle aree dove si sono generati o si genereranno tali quantità, anche le aree dove le quantità edificatorie generate possono essere realizzate; in questo caso se i soggetti coinvolti dalla trasformazione sono diversi la richiesta deve essere debitamente sottoscritta da entrambi gli interessati.

E' obbligatorio che la richiesta sia datata e firmata dal proponente.

Oltre alla richiesta presentata sulla base del modello allegato 1B, dovrà essere presentata una proposta di intervento con i contenuti minimi elencati al successivo punto 11.

Gli elaborati devono essere contenuti nel formato A4 per i testi e nel formato A3 per quelli grafici, e prodotti sia in formato cartaceo che digitale (quest'ultimo in formato.pdf).

Le manifestazioni d'interesse dovranno essere inserite in plico, riportante la seguente indicazione: "Avviso pubblico di manifestazione d'interesse, ai sensi dell'art.4 comma 3 della legge regionale 21 dicembre 2017 n.24, approvato in Consiglio dell'Unione in data 28 novembre 2018".



UNIONE RUBICONE E MARE

Provincia di Forlì – Cesena

(Comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone)

Piazza Borghesi, 9

47039 - SAVIGNANO SUL RUBICONE

Il plico dovrà pervenire al protocollo dell'Unione Rubicone e Mare entro il termine previsto al successivo punto 10.

10. Termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse, ai sensi dell'art.4, comma 3 della L.R. 24/2017

Il presente avviso pubblico resterà pubblicato per 60 giorni. Entro la scadenza del termine di pubblicazione (data 31/01/2019) dovranno pervenire le manifestazioni di interesse, ai sensi dell'art.4, comma 3 della L.R. 24/2017.

Eventuali manifestazioni d'interesse pervenute successivamente alla scadenza del termine di pubblicazione (data 31/01/2019) non saranno prese in considerazione; a tal fine farà fede la data di trasmissione o invio.

11. Documentazione da presentare per accedere al bando

Relazione Tecnica descrittiva, dei contenuti della proposta di intervento, con particolare riferimento agli aspetti di interesse pubblico, ai parametri urbanistico/edilizi, alle destinazioni funzionali, alle superfici totali per ciascun uso, alle quote di dotazioni territoriali da realizzare e cedere, con le eventuali opere aggiuntive di sostenibilità, il progetto di massima di tali dotazioni ed eventuali altri elementi utili alla comprensione della proposta. Nel caso di proposte relative ad ambiti prevalentemente residenziali la proposta dovrà, in particolare, indicare la quota di alloggi/aree da destinare ad edilizia residenziale pubblica o in subordine edilizia residenziale sociale (vendita a prezzi convenzionati, locazione convenzionata per una durata minima di 20 anni, locazione a termine con proprietà differita).

Assetto urbanistico/edilizio dell'area interessata e del suo inserimento nel tessuto urbano, comprensivo del sistema delle nuove dotazioni (incluse ERP/ERS), delle infrastrutture e servizi, degli interventi di mitigazione e riequilibrio ambientale e strutturale, degli interventi di miglioramento della qualità ambientale del tessuto urbano, di recupero di superfici permeabili, di valorizzazione dei caratteri storico-culturali e delle specificità dei luoghi.

Cronoprogramma per la realizzazione degli interventi privati e di interesse pubblico.

Relazione economico-finanziaria che illustra i valori economici degli interventi pubblici e privati proposti, e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità. La relazione è corredata da documentazione idonea a verificare la disponibilità di risorse finanziarie adeguate per la completa attuazione dell'intervento proposto.

Relazione ambientale, di valutazione e verifica di sostenibilità ambientale e territoriale con riferimento alle criticità evidenziate nella VALSAT e riassunte nelle Schede d'ambito del P.S.C. e negli eventuali approfondimenti condotti nell'ambito della proposta di Accordo Operativo, con indicazione degli obiettivi



UNIONE RUBICONE E MARE

Provincia di Forlì – Cesena

(Comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone)

Piazza Borghesi, 9

47039 - SAVIGNANO SUL RUBICONE

assunti con l'intervento proposto e gli impegni a soddisfare prestazioni ottimali in relazione alle criticità di matrici ambientali di ambito.

12. Criteri per la valutazione delle proposte di manifestazione d'interesse

Le manifestazioni di interesse, ai fini della stesura ed approvazione della Delibera di indirizzo, che come previsto dall'articolo 4 della L.R. 24/2017, definirà la selezione delle previsioni del PSC cui dare immediata attuazione, saranno esaminate sulla base dei seguenti criteri di valutazione:

AREA	Punteggio massimo
Coerenza ed efficacia della proposta	35
Fattibilità	20
Aspetti progettuali ecologico/ambientali *	15
Aspetti progettuali urbanistico/architettonici *	15
Aspetti progettuali sociale/culturale/economico	15
Priorità per chi presenta proposte coordinate	+ 10
AREA: Coerenza ed efficacia della proposta = 35 punti	
Temi	Criteri
Coerenza ed integrazione	<ul style="list-style-type: none">- Rispondenza e coerenza delle proposte agli indirizzi, obiettivi generali, specifici ed azioni.- Soluzioni che possono risolvere eventuali criticità delle dotazioni territoriali e infrastrutturali esistenti, ovvero che presentino una maggiore integrazione e implementazione con le dotazioni e servizi nelle aree di intervento.
Complessità	<ul style="list-style-type: none">- Pluralità di interventi ed azioni integrate.- Livelli di interazione e cooperazione tra i diversi soggetti portatori di specifiche competenze ed interessi.- Proposta di interventi che comportano nuova urbanizzazione se funzionalmente correlati ad interventi di rigenerazione urbana di tessuti insediati.
Attrattività	<ul style="list-style-type: none">- Capacità di avere ricadute ed effetti positivi anche esterni all'ambito di intervento e duraturi

	<p>nel tempo.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Capacità di attivazione di risorse non economiche (capitale sociale e culturale). - Riconoscibilità e rappresentatività degli interventi.
AREA: Fattibilità = 20 punti	
Tecnico-economica	Fattibilità tecnico-economica degli interventi e impegni in ordine all'effettiva attuazione entro tempi ristretti degli obiettivi pubblici e di interesse pubblico.
AREA: Aspetti progettuali ecologico/ambientali = 15 punti	
Sicurezza	<ul style="list-style-type: none"> - Miglioramento delle condizioni di rischio e delle criticità rilevate (es. bonifiche). - Aumento della capacità di resilienza, con riferimento ai cambiamenti climatici, attraverso interventi di desigillazione, elevata permeabilità, rinaturalizzazione e mitigazione.
Salubrità	<ul style="list-style-type: none"> - Incremento e potenziamento del sistema del verde, con particolare riferimento al valore ambientale ed ecologico (es. incremento alberature; ricostituzione reti ecologiche; parchi urbani; verde nelle fasce di rispetto). - Miglioramento delle condizioni ambientali in relazione a clima e impatto acustico, riduzione dell'inquinamento dell'aria, olfattivo, ecc. - Rafforzamento e miglioramento delle reti delle acque e dei sistemi di raccolta e smaltimento dei rifiuti: adozione di sistemi di recupero e riciclo, miglioramento delle condizioni tecnologiche e dei rendimenti degli impianti e dei sistemi esistenti. - Aumento dell'efficienza energetica e della produzione di energia da fonti rinnovabili.
Benessere	<ul style="list-style-type: none"> - Incremento della fruibilità dell'area e della capacità di integrazione con il contesto abitato dei sistemi infrastrutturali (reti ciclabili, reti pedonali,

	<p>accessibilità dell'area).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Controllo e miglioramento del microclima locale (riduzione isole di calore).
AREA: Aspetti progettuali urbanistico/architettonici = 15 punti	
Spazio pubblico e qualità urbana	<ul style="list-style-type: none"> - Capacità dell'intervento di relazionarsi e generare esternalità positive sul contesto esistente, nonché di garantire effetti di continuità ed integrazione. - Capacità dell'intervento di rafforzare la riconoscibilità ed identità dei luoghi. - Flessibilità e capacità di adattamento degli spazi a domande ed usi diversificati.
Architettura e qualità del costruito	<ul style="list-style-type: none"> - Riconoscibilità degli interventi e relazione ed integrazione con il contesto. - Rapporto con il nuovo modo dell'abitare, del vivere e della socialità. - Valutazione degli aspetti di: sicurezza (dal punto di vista sismico); risparmio energetico (adozione di sistemi passivi, tecnologie e materiali innovativi) e sostenibilità ambientale (grado di attenzione all'uso di materiali e componenti).
Fruizione e vivibilità	<ul style="list-style-type: none"> - Qualificazione dei luoghi in termini di accessibilità, vivibilità, attrattività. - Diversificazione dell'offerta funzionale, pluralità e integrazione degli usi e attività ammissibili.
AREA: Aspetti progettuali sociale/culturale/economico = 15 punti	
Capitale sociale e culturale	<ul style="list-style-type: none"> - Capacità di valorizzare iniziative locali esistenti e loro integrazione nel processo di trasformazione della città esistente. - Risposta a bisogni sociali rilevati e promozione nell'ambito della proposta di processi di inclusione, coesione sociale e integrazione culturale.
Sistema economico locale	<ul style="list-style-type: none"> - Capacità della proposta di generare un'equa distribuzione del valore derivante dalla



UNIONE RUBICONE E MARE

Provincia di Forlì – Cesena

(Comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone)

Piazza Borghesi, 9

47039 - SAVIGNANO SUL RUBICONE

	trasformazione. - Recupero degli immobili pubblici o privati dismessi o degradati e restituzione al mercato locale, anche per usi temporanei.
--	--

* Vengono allegati al presente avviso immagini esemplificative relative alla progettazione dello spazio pubblico selezionate sulla base dei criteri qualitativi individuati nel presente avviso - **allegato 1C**.

13. Soglia di ammissibilità

Verranno ritenute ammissibili le manifestazioni di interesse che raggiungono un punteggio minimo pari a **60**.

14. Esame/Valutazione delle proposte

Per la valutazione delle proposte la Giunta dell'Unione nominerà una Commissione Tecnica, composta dal responsabile dell'Ufficio Unico di Piano – Programmazione territoriale, dai Responsabili dei Settori Lavori pubblici dei Comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone e da tre membri esperti in materia ambientale, giuridica ed economico-finanziaria.

La Commissione tecnica verifica le proposte pervenute sulla base degli obiettivi, dei criteri, dei requisiti e dei limiti individuati dal presente Avviso e seleziona quelle ritenute ammissibili attribuendo un punteggio numerico, come indicato al precedente punto 12.

Durante la fase istruttoria i titolari delle manifestazioni d'interesse e delle proposte selezionate potranno essere invitati dall'Amministrazione ad approfondire i termini delle proposte stesse.

In sede di negoziazione l'Amministrazione si riserva, altresì di:

- invitare due o più proposte ad aggregarsi fra di loro al fine di ottenere un migliore assetto urbanistico; l'aggregazione di più proposte potrà essere posta quale condizione per il raggiungimento dell'Accordo operativo;
- verificare le proposte presentate in relazione alla revisione del Programma Triennale delle opere pubbliche, che i rispettivi Consigli Comunali approveranno nel periodo dicembre2018/gennaio2019.

15. Disposizioni finali e Responsabile del Procedimento

Le manifestazioni d'interesse acquisite in attuazione del presente Avviso pubblico non vincolano in alcun modo l'Amministrazione ad includerle nella delibera d'indirizzi di cui all'art. 4 della L.R. n. 24/2017, senza che gli istanti possano avanzare alcuna pretesa a tal fine.

Si precisa inoltre che le proposte di accordo operativo seguiranno le procedure previste dalla LR 24/2017.



UNIONE RUBICONE E MARE

Provincia di Forlì – Cesena

(Comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone)

Piazza Borghesi, 9

47039 - SAVIGNANO SUL RUBICONE

Per chiarimenti in merito al presente avviso gli interessati potranno rivolgersi all'Ufficio Unico di Piano dell'Unione Rubicone e Mare nei giorni di mercoledì e venerdì dalle ore 10 alle ore 12 previo appuntamento (telefono: 0541/809610, 0541/809676, 0541/809677 email: ufficiodipiano@unionerubiconemare.it).

In sede di predisposizione dell'Accordo operativo saranno a carico dei soggetti proponenti gli approfondimenti specialistici necessari a garantire la sostenibilità della proposta concordata con l'Amministrazione (approfondimenti geologici, sismici, di traffico, studi relativi all'aspetto qualitativo dei reflui idrici con particolare attenzione alle acque superficiali ed ulteriori studi richiesti dagli Enti competenti, ecc.), oltre agli eventuali adempimenti, anche comportanti la realizzazione di infrastrutture ed opere, necessari a rendere idonea l'area di intervento.

Ai fini dell'espletamento del presente Avviso il responsabile del procedimento è la Responsabile dell'Ufficio di Piano – Programmazione Territoriale dell'Unione Rubicone e Mare, ing. Eva Cerri, tel.0541/809644; email: ufficiodipiano@unionerubiconemare.it.

Del presente Avviso è data opportuna divulgazione mediante pubblicazione all'Albo Pretorio Telematico dell'Unione, sul sito internet dell'Unione Rubicone e Mare http://www.unionecomunidelrubicone.fc.it/servizi/notizie/notizie_homepage.aspx, con invio telematico agli Ordini e Collegi Professionali della Provincia di Forlì-Cesena e Rimini.

Il presente Avviso pubblico è stato approvato con Deliberazione di Consiglio dell'Unione in data 28 novembre 2018.