



Servizio Ufficio di piano

PROCEDURA PER LA SELEZIONE DI AREE E IMMOBILI NEI QUALI REALIZZARE NELL'ARCO TEMPORALE DI CINQUE ANNI INTERVENTI PER L'INSEDIAMENTO, L'AMPLIAMENTO O IL TRASFERIMENTO DI ATTIVITA' ECONOMICHE

Premessa

L'Amministrazione Comunale di Ferrara, al fine di promuovere lo sviluppo economico e sociale del territorio, intende valutare l'opportunità di recepire le esigenze di sviluppo delle attività economiche, offrendo loro opportunità di insediamento sul territorio comunale, senza per questo consumare nuovo territorio agricolo ma utilizzando le molteplici possibilità di trasformazione degli insediamenti esistenti. A tal fine, si intende valutare le esigenze, da parte delle imprese, di attuazione delle previsioni del vigente Piano Strutturale Comunale mediante la formazione di un 2° Piano Operativo Comunale (POC), ma anche di modifica delle previsioni del 1° Piano Operativo Comunale e del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigenti.

La L.R. n° 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" prevede che il Comune predisponga i Piani Operativi Comunali (POC), come strumenti urbanistici che individuano e disciplinano gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni, negli ambiti e nelle aree ad essi assoggettati dal Piano Strutturale Comunale (PSC) vigente. I POC sono predisposti in conformità alle previsioni del PSC e non possono modificarne i contenuti.

Ai sensi del Piano provinciale per il commercio (POIC) vigente, i POC sono altresì strumenti di pianificazione degli insediamenti commerciali con superficie di vendita complessiva superiore a 1.500 mq.

Attraverso i POC, ai sensi dell'art. 30, comma 14, della L.R. 20/2000 e s.m.i., sono altresì individuate le aree per gli impianti di distribuzione dei carburanti.

L'art. 7 delle norme di attuazione del PSC vigente prevede inoltre che, al fine di realizzare gli obiettivi del PSC attraverso la condivisione e la partecipazione alla fase attuativa, l'adozione del POC debba obbligatoriamente essere preceduta dall'attivazione di procedure di evidenza pubblica ai sensi dell'art.30 comma 10 della L.R. n° 20/2000 e s.m.i., al fine di selezionare le richieste di inserimento nel POC delle aree e degli immobili interessati alle trasformazioni. L'art. 7 citato prevede altresì che, oltre alle aree e agli immobili così selezionati, vengano inseriti nel POC quegli ulteriori che siano ritenuti utili all'organica attuazione del piano.

Con delibera P.G. 43125 del 15/06/2015, il Consiglio Comunale ha approvato il **Documento degli Obiettivi** del 2° Piano Operativo Comunale, composto dal Quadro Conoscitivo e dagli Indirizzi per la formazione del POC, allegati al presente bando a formarne parte integrante e sostanziale e contenenti, in particolare:

- a. lo stato di attuazione delle previsioni di piano in tema di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, attrezzature e spazi collettivi e dotazioni ecologiche e ambientali, nuovi insediamenti e aree di riqualificazione;
- b. lo stato dell'ambiente;

- c. le valutazioni sugli andamenti della popolazione e dei principali settori economici per il periodo interessato dal 2° POC;
- d. l'indicazione degli obiettivi di sviluppo e trasformazione e del dimensionamento, previsti nel PSC, da attuarsi nel quinquennio;
- e. gli indirizzi generali della programmazione delle opere pubbliche per il periodo interessato dal POC nonché l'indicazione delle priorità rispetto alle opere pubbliche da finanziare con l'apporto di capitali privati;
- f. la definizione degli obiettivi rispetto alle linee d'azione del PSC (L'acqua come risorsa, Abitare a Ferrara, La città verde, Centro Storico, Ferrara città universitaria);
- g. l'indicazione dei diritti edificatori minimi e massimi previsti per le Classi Omogenee dei Suoli.

La delibera P.G. 43125/2015 citata e i suoi allegati, nonché tutti i documenti relativi agli strumenti urbanistici vigenti, sono disponibili presso il portale web comunale alla pagina <http://servizi.comune.fe.it/index.phtml?id=7363> , oltre che presso gli uffici del Servizio Ufficio di Piano del Comune di Ferrara.

1. Destinatari

I soggetti abilitati a presentare proposte, in forma singola o associata, per le finalità di cui al successivo paragrafo sono:

- le aziende e le ONLUS aventi la disponibilità degli immobili e delle aree da trasformare urbanisticamente, per i quali il PSC preveda l'inserimento nel POC come condizione per l'attuazione;
- le aziende e le ONLUS aventi la disponibilità degli immobili e delle aree da trasformare urbanisticamente, che siano disciplinati dal vigente RUE;
- le aziende e le ONLUS aventi la disponibilità degli immobili e delle aree per i quali il PSC ammetta l'insediamento di attività commerciali al dettaglio singole o aggregate con superficie di vendita complessiva superiore a 1.500 mq;
- le aziende aventi la disponibilità di aree sulle quali intendano realizzare impianti di distribuzione dei carburanti;
- i proprietari e i soggetti aventi la disponibilità degli immobili e delle aree destinati dal PSC a dotazioni territoriali (es. infrastrutture, attrezzature e spazi collettivi, aree di forestazione e di compensazione idraulica);
- i proprietari e i soggetti aventi la disponibilità degli immobili e delle aree rurali che il PSC preveda di riqualificare (aree agricole periurbane di riqualificazione paesaggistica e ambientale);
- i proprietari e i soggetti aventi la disponibilità delle aree e dei manufatti individuati come "incongrui" nelle tavole 6.1.1 "tutela storico culturale e ambientale", 6.1.2 "tutela storico culturale nei centri storici" e 6.2 "classi dei suoli" del PSC o degli edifici del territorio rurale privi di valore storico e non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola.

2. Finalità

La presente procedura di selezione è rivolta alla formazione di un 2° Piano Operativo Comunale (POC), nonché alla valutazione di eventuali esigenze di modifica delle previsioni del 1° Piano Operativo Comunale e del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigenti; sia il 2° POC che le eventuali modifiche agli strumenti urbanistici vigenti saranno finalizzati al recepimento di esigenze di sviluppo delle attività economiche, offrendo loro opportunità di insediamento sul territorio comunale, senza per questo consumare nuovo territorio agricolo per tali insediamenti, oltre a quanto già previsto nella pianificazione operativa e attuativa vigente, ma utilizzando le molteplici possibilità di trasformazione degli insediamenti esistenti, ovvero delle aree, anche coltivate, in essi intercluse. E' fatta salva la possibilità di realizzare, al di fuori delle aree urbanizzate e delle aree in esse intercluse, impianti di distribuzione di carburanti, interventi di riqualificazione di immobili e aree rurali anche con l'insediamento al loro interno di attività economiche compatibili, parchi urbani e interventi di forestazione o compensazione idraulica.

Finalità generale del POC è la programmazione della ordinata attuazione delle previsioni contenute nel PSC e in particolare della contestuale realizzazione e completamento degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità.

Nel definire le modalità di attuazione di ciascun nuovo insediamento o intervento di riqualificazione il POC applica criteri di perequazione perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree.

Gli **Indirizzi per la formazione del POC** allegati al presente bando individuano le ulteriori finalità specifiche da perseguire con il 2° POC e con le eventuali varianti al 1° POC e al RUE vigenti.

3. Requisiti per la presentazione delle proposte

I soggetti di cui al precedente punto 1 possono presentare domanda di inserimento nel 2° Piano Operativo Comunale, ovvero di modifica del 1° POC o del RUE vigenti, indirizzata al Sindaco del Comune di Ferrara, consegnandola **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 30/09/2015 all'Ufficio Protocollo del Servizio Ufficio di Piano, Comune di Ferrara, P.zza Municipale 21,**

nei seguenti orari: dal lunedì al venerdì, dalle ore 8,30 alle ore 13,00.

Sul plico dovranno essere indicati:

- il/i nominativo/i del/i proponente/i
- l'oggetto : "Proposta di intervento per la formazione del 2° POC", "Proposta di modifica del 1° POC vigente" ovvero "Proposta di modifica del RUE vigente".

La domanda, in carta semplice, dovrà essere corredata da:

- dati anagrafici dei soggetti proponenti (comprensivi di ragione sociale, telefono, e-mail, pec); nel caso di proposta con presenza di più operatori, essa dovrà essere sottoscritta da tutti i proponenti e dovrà essere indicato il nominativo di un coordinatore per il periodo d'istruttoria della proposta;
- copia dei documenti di identità di tutti i sottoscrittori;
- stralcio della planimetria catastale, con l'indicazione di tutti i mappali intestati o nella disponibilità dei proponenti e dei mappali oggetto della proposta;
- stralcio della tav. "5.1 Trasformazioni" del PSC vigente con evidenziate le aree oggetto della proposta;
- attestazione della disponibilità degli immobili oggetto degli interventi, ovvero dichiarazione di assenso o mandato da parte dei relativi titolari;
- nel caso di proposte presentate in forma associata, dichiarazione di disponibilità a fare parte del comparto unitario di attuazione proposto;
- dichiarazione di avere preso attenta visione del presente avviso e di accettare incondizionatamente le previsioni in esso contenute.

Le **domande relative a interventi per l'insediamento, l'ampliamento o il trasferimento di attività economiche** dovranno inoltre essere corredate dalla proposta di intervento (da presentarsi in duplice copia cartacea, oltre che su supporto informatico in formato .pdf) che deve contenere:

- il progetto di massima degli interventi pubblici e privati che il soggetto si dichiara disposto a realizzare, corredato della cartografia necessaria a individuare la localizzazione dell'area e gli eventuali vincoli urbanistici e di uno schema plani volumetrico;
- una relazione illustrativa di non più di 10 cartelle, che evidenzi la filosofia del progetto e gli obiettivi che si intendono perseguire, con particolare riguardo alla coerenza con le finalità di cui al precedente punto 2 e ai criteri di valutazione di cui al successivo punto 4; la relazione illustrativa dovrà inoltre specificare:
 - le destinazioni d'uso degli interventi da realizzare;
 - la quantificazione dei parametri urbanistici (superficie territoriale delle diverse proprietà interessate suddivisa per classi di suolo ai sensi del vigente PSC,

superficie utile suddivisa per destinazioni d'uso, superficie di vendita per medie e grandi strutture commerciali al dettaglio suddivisa per classi dimensionali);

- le dotazioni territoriali e le relative aree da cedere gratuitamente al Comune;
 - l'eventuale impegno a realizzare e/o gestire gratuitamente, secondo le modalità previste dalla Legge, o a contribuire alla realizzazione e/o alla gestione di opere pubbliche, oltre a quelle necessarie per l'attuazione della proposta;
 - eventuali proposte di disattendere i contenuti indicativi e non vincolanti del PSC o di modificare le previsioni del 1° POC o del RUE vigenti e le relative motivazioni;
- una relazione di inquadramento ambientale della proposta e del relativo sito, di non più di 10 cartelle, riportante i dati disponibili relativamente all'attuale e alle precedenti destinazioni dell'immobile (con particolare riferimento a pregresse attività a rischio di inquinamento della falda, come definite dall'art. 118.5 NTA del RUE modificato con la variante adottata con delibera consiliare P.G. 25234 del 20/04/2015), ai percorsi di scolo delle acque meteoriche e dei reflui fino al recapito finale, alla presenza di elementi paesaggistici o beni architettonici e archeologici tutelati, alla presenza di sorgenti di rumore e alle principali caratteristiche ambientali degli insediamenti di progetto, compresa una stima dei prevedibili impatti acustici e sul traffico indotto dagli interventi.

Le proposte dovranno fare riferimento, per quanto riguarda le definizioni di parametri e indici urbanistici, al Regolamento Urbanistico Edilizio vigente.

Fermo restando che il secondo POC dovrà contribuire alla realizzazione del dimensionamento insediativo e delle dotazioni territoriali stabilite per ogni ambito dal PSC attuando il principio della perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 7 L.R. 20/2000, le singole proposte dovranno prevedere aree per dotazioni territoriali in misura non inferiore ai minimi stabiliti dall'art. 81 delle NTA del RUE, come modificato con variante adottata con delibera consiliare P.G. 25234 del 20/04/2015.

Per quanto riguarda i diritti edificatori assegnabili dal POC, le proposte dovranno fare riferimento a quanto indicato negli **Indirizzi per la formazione del POC** allegati al presente bando.

Le proposte che non risultino conformi alle previsioni del PSC verranno escluse, fatta salva la possibilità di definire puntualmente, specificare e rettificare in modo non sostanziale alcune indicazioni del PSC. In particolare, le proposte dovranno rispettare i vincoli e condizioni non aventi natura espropriativa riportati ai sensi degli artt. 6 e 28 comma 1 della L.R. 20/2000 negli elaborati del PSC relativi ai contenuti (gruppo 4), alla gestione (gruppo 6), nelle norme tecniche di attuazione e nella Valsat. Le proposte potranno contenere la puntuale definizione e specificazione della localizzazione delle nuove previsioni insediative, degli indici di edificabilità, delle modalità di intervento, degli usi e dei parametri urbanistici ed edilizi contenuti negli elaborati del PSC, ovvero motivatamente proporre di disattendere tali contenuti, alla luce di una più approfondita e specifica considerazione degli interessi pubblici e privati coinvolti, anche apportando rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC, purché non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela.

Verranno altresì escluse le proposte comprensive di insediamenti commerciali al dettaglio che non risultino conformi alla normativa di settore.

E' fatta salva la possibilità di ammissione con riserva nei casi indicati al successivo punto 4.

Gli uffici del Servizio Ufficio di Piano del Comune di Ferrara sono a disposizione di cittadini, tecnici e operatori per supportare la compilazione delle proposte fino al termine indicato nel presente avviso per la loro presentazione, nei seguenti orari: dal lunedì al venerdì, dalle ore 8,30 alle ore 13,00, previo appuntamento (tel. Segreteria 0532419526).

4. Criteri e procedure di selezione

La Giunta Comunale, avvalendosi dell'istruttoria svolta da un Nucleo di valutazione espressamente costituito e composto da dirigenti e funzionari comunali dei Settori interessati, effettua le verifiche di conformità di cui al punto precedente e seleziona le proposte secondo distinte graduatorie di priorità, articolate per le seguenti categorie:

- proposte di comparti autonomi sotto il profilo dei diritti edificatori, in quanto comprensivi delle aree per gli insediamenti e delle aree e immobili cedenti diritti edificatori, ovvero di comparti non assoggettati dal PSC a perequazione urbanistica;
- proposte di aree per gli insediamenti che non costituiscano comparti autonomi sotto il profilo dei diritti edificatori;
- proposte di aree per dotazioni territoriali, aree rurali da riqualificare, aree e manufatti incongrui.

Tale selezione avviene attribuendo fino a un massimo complessivo di punti 100 e più precisamente:

valutando in primo luogo il grado di aderenza alle finalità di cui al Documento degli Obiettivi del POC approvato con delibera P.G. 43125 del 15/06/2015 e alle indicazioni contenute nel PSC vigente e attribuendo in base a ciò fino ad un massimo di **punti 30**; in secondo luogo con riferimento ai seguenti criteri di valutazione:

1 – per le aree candidate per la mera cessione gratuita al Comune, senza la realizzazione di opere:

- adiacenza, complementarità, integrabilità con altre aree e servizi pubblici esistenti;
- per le aree con destinazione a parchi urbani o attrezzature collettive, localizzazione nelle strutture insediative urbane “3 - Doro”, “10 - Francolino”, “12 - Mizzana”, “14 - Porotto, Cassana”, “15 - Borgo Scoline, Fondo Reno”, “21 - S. Martino”, “22 - S. Bartolomeo”;
- per le aree con destinazione a forestazione e compensazione idraulica, quelle che vanno a interpersi fra le aree residenziali e le principali aree produttive, quali la Piccola Media Industria e il Polo chimico e fra Cona, il nuovo ospedale e le circostanti infrastrutture;

2 - per le aree e gli edifici incongrui:

- significatività dell'intervento di demolizione e ripristino in relazione alla riqualificazione del contesto urbano o paesaggistico;

3 – per tutti gli altri interventi:

- ricadute attese in termini occupazionali, di sviluppo economico del territorio, di riqualificazione/rigenerazione dei tessuti produttivi esistenti;
- trasferimento di attività economiche, compresi i distributori di carburanti, attualmente insediate in aree individuate come incongrue dal PSC o che comportino rilevanti impatti ambientali e/o paesaggistici sul contesto ove sono insediate;
- soluzione delle criticità ambientali individuate dalle schede d'ambito e dalla Valsat del PSC ovvero emergenti dalla documentazione allegata alla proposta;
- grado di idoneità dell'area o dell'immobile, nel rapporto tra la funzione prevista e il suo livello di integrazione con i servizi;
- riutilizzo, anche mediante sostituzione edilizia ove ammissibile ai sensi del PSC vigente, di edifici non utilizzati alla data di approvazione del Documento degli obiettivi del 2° POC (15/06/2015);
- qualità complessiva del progetto proposto, anche in termini di innovazione tecnologica e gestionale, con particolare riferimento a prestazioni bioclimatiche e di ecosostenibilità oltre i minimi regolamentari;
- caratteristiche di complementarità rispetto agli interventi programmati dall'Amministrazione Comunale e dall'Amministrazione Pubblica in genere e rispetto a proposte presentate da altri soggetti privati;
- significatività degli interventi proposti, anche in virtù dell'iniziativa congiunta di più soggetti, pubblici e/o privati;
- grado di cantierabilità dell'intervento e tempi proposti per la sua attuazione;

ed attribuendo in base ad essi fino a complessivi **punti 70**.

Con il provvedimento di approvazione delle graduatorie di priorità delle proposte, la Giunta, avvalendosi del Nucleo di valutazione, attiverà, fissando un termine per la conclusione, **le procedure negoziali** volte a definire la partecipazione al secondo Piano Operativo Comunale dei proprietari di immobili e degli operatori che abbiano presentato proposte ammissibili, ovvero a definire i contenuti della variante eventualmente proposta al 1° POC o al RUE vigenti. La Giunta potrà ammettere con riserva alle procedure negoziali le proposte che contengano elementi di mancata conformità al PSC, alle norme

e ai piani sovraordinati ritenuti sanabili con modifiche progettuali, fermo restando che la conformità dovrà essere raggiunta ad esito della negoziazione come condizione necessaria per l'inserimento nel 2° POC, ovvero per l'accoglimento della variante al 1° POC o al RUE vigenti.

Le procedure negoziali, al fine di migliorare la coerenza degli interventi alle strategie del PSC e del documento degli obiettivi del POC, di migliorare il coordinamento fra i diversi interventi pubblici e privati e di formare i comparti di attuazione, potranno espressamente comportare una ridefinizione della proposta con riferimento agli aspetti quantitativi e qualitativi della stessa, ivi compresa la localizzazione, etc.

A tale riguardo, si precisa che l'inserimento in una delle graduatorie non attribuisce alcun automatico diritto all'inserimento nel POC, né all'accoglimento delle varianti urbanistiche proposte, rappresentando semplicemente la individuazione di una potenziale idoneità della proposta, esplicitando in modo trasparente e oggettivo i criteri utilizzati dall'Amministrazione nella comparazione e successiva selezione della pluralità di proposte presentate, fermo restando che tale potenziale idoneità risulta condizionata al positivo raggiungimento di un accordo all'esito della successiva fase negoziale e alla successiva condivisione di tale assetto negoziale da parte del Consiglio Comunale, ciò al fine di salvaguardare la indispensabile motivata discrezionalità che la Legge assegna e riserva a tale Organo nella definizione e approvazione degli strumenti urbanistici.

5. Contributi alla costruzione del Quadro conoscitivo del POC

Ai fini della costruzione del Quadro conoscitivo del POC, entro il medesimo termine stabilito dalla Giunta per la conclusione delle procedure negoziali, i proponenti dovranno produrre, per le sole aree destinate agli insediamenti proposti, i dati relativi a non meno di due prove penetrometriche con piezocono sismico SCPTU a profondità non inferiore a ml 30, comprensivi di tabelle in formato digitale operabile delle resistenze e delle Vs, dei relativi grafici e di planimetria di localizzazione delle prove; in alternativa, dette prove potranno essere effettuate con piezocono CPTU, purché integrate con la misura geofisica della Vs30 (tecniche MASW-REMI-ESAC); per aree inferiori a 1 ha sarà ritenuta sufficiente una singola prova penetrometrica, eseguita con le suddette modalità.

Qualora le aree destinate agli insediamenti proposti o destinate ad essere cedute al Comune siano state interessate da attività a rischio di inquinamento della falda, come definite dall'art. 118.5 NTA del RUE modificato con la variante adottata con delibera consiliare P.G. 25234 del 20/04/2015, ovvero siano in tutto o in parte comprese nelle aree individuate nella tav. "QC2.2 - contaminazione dei suoli e delle acque sotterranee" del 1° POC vigente come aree con "contaminazione in corso di accertamento" e non siano già state oggetto di caratterizzazione, dovranno essere effettuati sondaggi a carotaggio continuo, a secco, per campionamenti del suolo, in numero non inferiore a 3 per aree fino a 5 ha e per ogni frazione successiva, mentre per aree inferiori a 1 ha sarà ritenuto sufficiente un singolo sondaggio; per ogni sondaggio dovrà essere prelevato un campione medio composito per ogni metro di profondità o per ogni cambio litologico limitatamente agli strati compresi tra piano campagna e superficie della falda freatica; dovranno essere altresì realizzati due piezometri per il campionamento rispettivamente della falda freatica e della prima falda confinata, ove questa sia presente a meno di 20 ml dal piano campagna; sui campioni di terreno e di acqua prelevati dovranno essere eseguite analisi chimiche volte a documentare l'eventuale presenza di un set di indicatori che verrà definito dagli uffici competenti in relazione alla tipologia di attività pregresse e/o alle caratteristiche delle contaminazioni eventualmente note. Qualora le aree destinate agli insediamenti proposti o destinate ad essere cedute al Comune siano ubicate a distanza inferiore a ml 200 dalle aree individuate nella citata tav. QC2.2, gli uffici competenti, al fine di accertare l'estensione della contaminazione, potranno richiedere analoghi campionamenti e analisi delle acque sotterranee, da eseguirsi secondo le modalità sopra indicate. Nelle aree per le quali non siano disponibili o non vengano effettuate prove CPTU, in corrispondenza dei piezometri dovranno essere preliminarmente eseguiti sondaggi a carotaggio continuo, spinti fino a profondità non inferiore a ml 20, al fine di

determinare la stratigrafia dei terreni e la presenza degli acquiferi da campionare; di ogni sondaggio dovrà essere prodotta la scheda stratigrafica completa.

6. Predisposizione del 2° POC

Nell'ambito della predisposizione del 2° POC si provvederà alla formazione dei comparti di attuazione che dovranno comprendere, ai sensi dell'art. 29 delle NTA del PSC, oltre alle aree di sedime dei tessuti insediativi di progetto, anche le aree per servizi, compensazione e riqualificazione ambientale necessarie affinché la somma dei diritti edificatori raggiunga la somma delle capacità insediative previste nel Comparto. Tali comparti saranno assoggettati a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) o a intervento diretto unitario.

Ai sensi degli artt. 28 e 29 delle NTA del PSC vigente, verranno in ogni caso previsti, per le aree inserite, diritti edificatori in misura non inferiore ai minimi indicati per le diverse classi, sottoclassi e localizzazioni dagli **Indirizzi per la formazione del POC** allegati al presente bando; all'interno di ciascun intervento i diritti edificatori attribuiti alle diverse aree verranno trasferiti sulle aree previste come edificabili e le aree destinate alle dotazioni territoriali dovranno essere cedute gratuitamente al Comune, fatta salva la possibilità di gestione diretta da parte dei privati delle aree di forestazione e di compensazione idraulica di cui al punto 2.4 degli **Indirizzi per la formazione del POC** citati.

Ai sensi dell'art. 29 co. 5 delle NTA del PSC vigente, qualora, in esito alle procedure negoziali attivate, i soggetti attuatori si impegnino a realizzare opere pubbliche oltre a quelle necessarie per l'attuazione del Comparto, con particolare riferimento alle priorità indicate negli **Indirizzi per la formazione del POC** allegati al presente bando rispetto alle opere pubbliche da finanziare con l'apporto di capitali privati, per le aree oggetto della proposta potranno essere previsti, a titolo di compensazione, diritti edificatori aggiuntivi per una quota premiale fino al 5% dei diritti minimi di cui sopra. Resta inteso che la realizzazione delle opere dovrà avvenire da parte di soggetti individuati ai sensi di Legge e in possesso di tutti i necessari requisiti.

Per gli interventi di riqualificazione urbana, sarà assicurata la consultazione e partecipazione dei cittadini che risiedono o operano nell'ambito da riqualificare, ai sensi dell'articolo 1, comma 1 bis della Legge regionale n. 19 del 1998. Più in generale, il Comune si riserva di attivare, ai fini della partecipazione dei cittadini e delle associazioni, ogni possibile forma di comunicazione e consultazione sui contenuti delle proposte, anche mediante pubblicazione dei documenti presentati su web.

In seguito alla definizione delle procedure negoziali, il Comune acquisirà, prima della presentazione del POC al Consiglio per l'adozione, l'impegno da parte dei soggetti interessati a ogni singolo comparto di attuazione, attraverso la sottoscrizione di accordi ai sensi dell'art. 18 della L.R. n° 20/2000. Tali accordi definiranno, fra l'altro, i tempi di presentazione dei Piani Urbanistici Attuativi (o, per gli interventi diretti, dei progetti edilizi) e dei progetti esecutivi delle opere pubbliche a servizio non esclusivo del comparto di attuazione e oggetto di eventuali impegni di realizzazione assunti da parte dei proponenti, al fine di garantire il concreto avvio dell'attuazione degli interventi entro il quinquennio di validità del POC, nonché le garanzie e le penali previste in caso di inadempimento. In caso di mancato rispetto dei termini di presentazione del PUA (o del progetto edilizio) e dei progetti esecutivi delle opere pubbliche, il Comune avrà facoltà di provvedere direttamente alla redazione dei piani attuativi e dei progetti, nonché di variare il POC per escluderne in tutto o in parte i comparti oggetto di inadempimento ovvero per l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio, fermo restando che, ai sensi dell'art. 29 delle NTA del PSC, al termine quinquennale di validità del POC le aree di trasformazione in esso previste e non pervenute al convenzionamento del relativo PUA ovvero, nel caso di intervento diretto, per le quali non sia stata presentata la SCIA ovvero non sia stata validamente presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire, perderanno automaticamente i diritti edificatori assegnati, senza necessità di ulteriori, specifici provvedimenti.

Sulla base degli accordi conclusi e degli **Indirizzi per la formazione del POC** allegati al presente bando, la Giunta provvederà alla predisposizione del POC.

La Giunta si riserva la facoltà di inserire altre aree o immobili, oltre a quelli candidati alla presente procedura, qualora ciò sia ritenuto utile al perseguimento delle finalità di cui al punto 2 e all'organica attuazione del piano.

Ferrara, li 18/06/2015

il responsabile del Servizio Ufficio di piano

ing. Antonio Barillari

*(atto sottoscritto digitalmente
secondo la normativa vigente)*