



COMUNE DI EMPOLI
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

**AVVISO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DI PROPOSTE DI PIANI URBANISTICI
ATTUATIVI DA ATTIVARE NELLE MORE DI FORMAZIONE DEL SECONDO
REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI EMPOLI**

IL DIRIGENTE DEL SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Premesso:

Che il comune di Empoli è dotato di Piano strutturale, approvato con delibera del Consiglio Comunale 30 marzo 2000, n. 43, efficace dal 3 Maggio 2000, data di pubblicazione sul BURT;

Che con deliberazione del Consiglio comunale 21 dicembre 2004, n. 137, è stato approvato il Regolamento urbanistico, efficace dal 26 gennaio 2005, data di pubblicazione sul BURT;

Che il 26 gennaio 2010 hanno perso efficacia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 55 comma 5 e 6 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1, le previsioni a carattere espropriativo e quelle relative ai Piani Attuativi non convenzionati;

Che il Comune di Empoli, ha avviato l'elaborazione di una variante al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico, con delibera della Giunta Comunale 24 novembre 2010, n. 180, finalizzata alla formazione del secondo Regolamento urbanistico;

Che nelle more di formazione del secondo Regolamento urbanistico è opportuno, per favorire la ripresa economica e non ostacolare le attività riconducibili all'edilizia, predisporre e approvare una specifica variante al Regolamento urbanistico al fine di consentire l'attivazione di Piani Urbanistici Attuativi, nel rispetto degli obiettivi generali della variante di cui all'avvio del procedimento sopra richiamato nel limite massimo di: mq. 12.000/00 di Superficie Utile Lorda per destinazioni residenziali di cui mq. 9.000/00 per il recupero e mq. 3.000/00 per nuovi insediamenti; mq. 12.000/00 per destinazioni commerciali, direzionali, turistico-ricettive, di servizio e mq. 12.000/00 di superficie coperta per destinazioni artigianali-industriali, come meglio definite all'art. 24 delle Norme del Regolamento urbanistico;

Che è necessario altresì coniugare lo sviluppo urbanistico con quello sociale, ambientale ed economico, per il miglioramento della qualità della vita dei cittadini, in particolare accompagnando lo sviluppo edilizio con la realizzazione di opere di urbanizzazione, servizi e nuove infrastrutture viarie, particolarmente importanti per la città;

Che l'Amministrazione comunale intende attuare forme di consultazione e partecipazione, nonché di concertazione con le compagini economiche e sociali presenti sul territorio al fine di selezionare i PUA da attivare nelle more di formazione del secondo Regolamento urbanistico, accertando la reale

volontà e disponibilità dei proprietari a intervenire, acquisendo altresì sufficienti garanzie per una certa e sollecita realizzazione;

Che l'avviso pubblico rappresenta una procedura che risponde alle necessità e che offre garanzie per il raggiungimento degli obiettivi di cui sopra;

Tutto quanto premesso:

RENDE NOTO

Che l'Amministrazione comunale intende avviare una procedura di selezione di PUA da attivare nelle more di formazione del secondo Regolamento urbanistico, nelle aree già regolamentate nel primo Regolamento urbanistico da schede norma, oggi inefficaci, limitatamente alle UTOE contraddistinte da numeri 1, 3, 5, 6, 7, 12 e 14.

INVITA

I soggetti dotati dei requisiti soggettivi di cui al successivo art. 3 interessati a intervenire nelle UTOE contraddistinte da numeri 1, 3, 5, 6, 7, 12 e 14.

ALLA PRESENTAZIONE

entro e non oltre 45 (quarantacinque) giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso, della propria candidature ad attivare, nelle more di formazione del secondo Regolamento urbanistico, interventi compresi nelle UTOE sopra indicate e nel rispetto delle disposizioni tutte del presente avviso.

REGOLAMENTO DELLA SELEZIONE

ART 1 OBIETTIVI

Le premesse sono parte integrante del presente avviso.

Il presente avviso ha la finalità di individuare e selezionare proposte di Piani Urbanistici Attuativi da attivare nelle more di formazione del secondo Regolamento urbanistico del comune di Empoli e nelle aree di proprietà di privati, nel limite massimo di mq. 12.000/00 di Superficie Utile Lorda per destinazioni residenziali, di cui mq. 9.000/00 per il recupero e mq. 3.000/00 per nuovi insediamenti; mq. 12.000/00 per destinazioni commerciali, direzionali, turistico-ricettive, di servizio e mq. 12.000/00 di superficie coperta per destinazioni artigianali-industriali, come meglio definite all'art. 24 delle Norme del Regolamento urbanistico.

Gli interventi devono ricadere nelle UTOE contraddistinte dai numeri 1, 3, 5, 6, 7, 12 e 14 e interessare esclusivamente le aree di trasformazione di cui al capo III delle norme del Regolamento urbanistico, disciplinate dagli articoli 60, 62, 65 e 70, nelle aree già regolamentate, nel primo Regolamento urbanistico, da schede norma oggi inefficaci.

La proposta potrà estendersi anche al di fuori del perimetro indicato nella scheda norma, allo scopo di migliorare l'integrazione tra le funzioni proposte, ovvero per recuperare ricuciture dei tessuti insediativi contestuali alla realizzazione di attrezzature pubbliche, in particolare per introdurre in

maniera organica nelle politiche ambientali i concetti di ecologia urbana e progettazione sostenibile nelle trasformazioni edilizie, sociali e ambientali.

Nel caso in cui la proposta preveda un'estensione, le aree di nuova introduzione devono risultare adiacenti alle aree già incluse nelle schede norma.

Non sono consentite riduzioni rispetto all'area compresa nella scheda norma previgente, se non modestissime e residuali porzioni.

Per la finalità di accompagnare lo sviluppo edilizio con la realizzazione di opere di urbanizzazione, servizi e nuove infrastrutture viarie, particolarmente importanti per la città, verrà data priorità, a parità di punteggio, alle proposte che conterranno l'impegno a contribuire finanziariamente alla realizzazione di interventi previsti nel piano triennale delle opere pubbliche e in particolare al viabilità parallela alla Fi.Pi.Li.

ART 2 CARATTERISTICHE GENERALI DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO

Le proposte dovranno avere le caratteristiche generali di seguito riportate, pena inammissibilità:

- a) Disponibilità delle aree da parte dei soggetti aventi i requisiti soggettivi di cui al successivo art. 3;
- b) Le proposte devono interessare ambiti territoriali già in sicurezza idraulica. In caso di aree non in sicurezza idraulica, ma nelle quali sono possibili interventi di mitigazione del rischio, le relative opere dovranno essere previste all'interno del proposta e assunte dal soggetto attuatore privato a proprio carico;
- c) Sono escluse le aree individuate nel PAI con pericolosità 3, fatte salve le eccezioni ammesse dal Regolamento urbanistico;
- d) Sono altresì escluse le aree identificate all'art. 32 del Regolamento urbanistico con i riferimenti Zona 7.1, zona 7.2, zona 7.3;
- e) Le proposte con destinazione residenziale relative a Piani di Lottizzazione, devono contenere una quota di edilizia sociale almeno pari al 10% della SUL totale dell'intervento proposto, nelle forme di alloggi destinati alla locazione a canone sostenibile per almeno 15 anni, edilizia convenzionata ex. Art. 122 legge regionale toscana 3 gennaio 2005, n. 1, cessione gratuita all'Amministrazione comunale di aree e/o alloggi;
- f) La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, compreso l'eventuale collegamento funzionale alle urbanizzazioni esistenti, che risultino a esclusivo servizio del PUA, sono a totale carico del proponente, senza diritto di scomputo;
- g) Si potranno prevedere anche particolari servizi e attrezzature pubbliche di prima necessità sociale che rafforzino le relazioni con il quartiere e favoriscano il senso di comunità e appartenenza;
- h) Sono ammesse alla selezione esclusivamente le proposte coerenti con il Piano strutturale.
- i) L'indice di utilizzazione territoriale non potrà superare 0.2 mq./mq per i piani di lottizzazione e per i piani di recupero non potrà superare, in termini di SUL, le quantità incluse nella scheda previgente;
- j) La dotazione di spazi pubblici dovrà essere superiore alle quantità minime stabilite dall'art. 14 delle norme del Regolamento urbanistico;
- k) Impegno a sottoscrivere apposita convenzione entro mesi due dalla approvazione del PUA , e a ultimare le urbanizzazioni entro tre anni.

ART 3 REQUISITI SOGGETTIVI NECESSARI PER LA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

Possono partecipare alla selezione indetta col presente avviso i soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro, che abbiano la disponibilità di aree o di immobili compresi nel relativo ambito di intervento.

La proposta dovrà essere sottoscritta da tutti i proprietari. Potrà essere sottoscritta dal solo legale rappresentante, qualora sia stato preventivamente costituito un consorzio tra le proprietà o altra forma associativa;

Possono sottoscrivere le proposte anche coloro che risultino, alla data di pubblicazione del presente bando, semplici titolari di compromesso, in base a un atto registrato e trascritto, ferma restando la necessità di acquisire la piena proprietà dell'area entro la sottoscrizione dell'accordo procedimentale di cui al successivo art. 6.

ART 4 ELABORATI E DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Alla domanda di partecipazione deve essere allegata la proposta di intervento.

Le proposte e la relativa documentazione finalizzata a illustrare i contenuti quantitativi e qualitativi del progetto di piano, potranno avere il livello di dettaglio scelto dal proponente, variabile da quello della proposta preliminare (contenuti minimi), fino a quello del Piano Urbanistico Attuativo (da redigersi completo della documentazione di cui all'art. 23 del Regolamento urbanistico).

Il livello minimo di definizione della proposta che verrà preso in considerazione ai fini dell'inserimento è quello che segue:

Contenuti minimi della proposta

- Scheda informativa contenente i dati anagrafici del proponente/i e del professionista/i che sottoscrivono la proposta e l'indicazione dei relativi recapiti;
- Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante la disponibilità delle aree interessate dalla proposta;
- Una relazione sullo stato di fatto dell'ambito considerato, corredata da documentazione fotografica, con l'indicazione dei diversi coni visuali;
- Tavola planovolumetrica con illustrazione dell'intervento previsto in scala idonea per una prima valutazione qualitativa dell'intervento con indicati gli spazi destinati all'edificazione, quelli delle dotazioni a standards pubblici, viabilità, aree di pertinenza private;
- Una relazione illustrativa del progetto, che dia conto degli obiettivi assunti nella formulazione della disciplina concernente l'ambito considerato, espliciti le scelte effettuate, delinea i tempi previsti per la loro attuazione, indicando le relative priorità, corredata da:
 - Coerenza col Piano strutturale, con riferimento agli obiettivi e alle condizioni definite dal Piano strutturale per l'area in oggetto;
 - Caratteristiche dimensionali degli interventi proposti: numero di alloggi, SUL prevista, destinazioni d'uso ecc. in % sul totale;
 - Elementi di qualificazione architettonica ed urbana che si intende adottare;
 - Verifica delle dotazioni presenti nell'ambito territoriale di pertinenza e conseguenti matrici di fattibilità (rilievo delle criticità e proposte di mitigazione);
- Scheda norma redatta secondo lo schema tipologico del Regolamento urbanistico;
- Proposta di un accordo procedimentale preventivo ex. Art. 11 legge 241/1990, in cui risultino chiari reciproci impegni e le eventuali condizioni risolutive e impegno alla sottoscrizione dello stesso.

A un maggior livello di definizione della proposta corrisponderà l'attribuzione di un punteggio come definito nella tabella all'art. 5.

Potranno essere richiamati e recuperati documenti allegati a precedenti presentazioni, se e in quanto rispondenti alla proposta presentata.

Il comune si riserva la facoltà di richiedere chiarimenti e/o integrazioni, alla documentazione presentata qualora sia necessario al fine della corretta valutazione delle proposte.

I soggetti titolari delle proposte accolte dovranno sottoscrivere l'accordo procedimentale entro mesi uno dall'approvazione della graduatoria, in caso contrario il proponente sarà considerato rinunciatario.

ART 5 CRITERI E MODALITA' DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Una commissione appositamente nominata procederà alla selezione delle proposte pervenute mediante valutazione dei parametri che seguono con attribuzione punteggi sotto indicati per ciascun intervento.

Sono ammesse alla valutazione di cui al precedente comma le proposte che conseguano un punteggio di almeno 51 punti, fatta eccezione per le proposte con destinazione artigianale - industriale per le quali non è previsto un punteggio minimo, ma per le quali la priorità è stabilità in relazione all'impegno a contribuire finanziariamente alla realizzazione di interventi previsti nel piano triennale delle opere pubbliche e in particolare al viabilità parallela alla Fi.Pi.Li.

Il punteggio, per le proposte con destinazione residenziale, deve essere formato, pena l'esclusione, con il contributo di almeno una voce tra quelle di cui alla sezione 5.1 della tabella che segue.

Il punteggio, per le proposte con destinazioni commerciali, direzionali, turistico-ricettive, di servizio, deve essere formato, pena l'esclusione, con il contributo di almeno una voce tra quelle di cui alla sezione 5.2 della tabella che segue.

Il punteggio massimo per ciascuna proposta è 100

TABELLA PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI

<i>Categorie</i>	<i>Descrizione dei criteri</i>	<i>Punteggio</i>
1 Recupero e riqualificazione dell'esistente	a. Recupero di immobili ritenuti idonei alla trasformazione, negli indici massimi di utilizzazione fondiaria consentiti dal piano, per una superficie coperta di almeno 10% di quella ammessa;	Punti 2
	b. Riqualificazione di aree dismesse e/o da bonificare;	Punti 20
	c. Riqualificazione del tessuto urbano esistente, ripristino e valorizzazione dei caratteri materiali ed immateriali ritenuti identitari dalle comunità insediate.	Punti 8
	Punteggio massimo raggiungibile nella categoria	Punti 24
2 Ecosostenibilità delle costruzioni	a. aumento dell'isolamento termico degli edifici maggiore del 10% oltre a quanto previsto dalle leggi nazionali e regionale di riferimento su una proiezione triennale (da dimostrare tramite studio di prefattibilità);	2 punto ogni aumento del 5% (max 6 punti)
	b. utilizzo di fonti energetiche rinnovabili per il riscaldamento di acqua calda per usi sanitari di almeno il 50% del fabbricato (da dimostrare tramite studio di prefattibilità);	Punti 5
	c. utilizzo di fonti energetiche alternative per l'illuminazione degli spazi comuni privati e/o di uso	

<i>Categorie</i>	<i>Descrizione dei criteri</i>	<i>Punteggio</i>
	pubblico per almeno l' 80% del fabbisogno (da dimostrare tramite studio di prefattibilità).	Punti 8
	Punteggio massimo raggiungibile nella categoria	Punti 15
3 Dotazione di spazi pubblici	a. Impegno a realizzare dotazioni di posti auto maggiori del 30% di quanto previsto dall'art. 14 del Regolamento urbanistico.	Punti 3
	b. Impegno a realizzare servizi per la collettività tra quelli individuati nel Regolamento urbanistico per gli ambiti di attrezzature e servizi a scala comunale e di quartiere (in aggiunta a quelli minimi stabiliti dalle schede norma di riferimento che ha perso efficacia)	4 punti ogni 25 mq di SC (max 10 punti)
	c. Impegno a realizzare servizi per la collettività tra quelli individuati nel Regolamento urbanistico per gli ambiti di zone a verde sportivo (in aggiunta a quelli minimi stabiliti dalle schede norma di riferimento che ha perso efficacia)	2 punti ogni 30 mq (max 9 punti)
	d. Impegno a realizzare piste ciclabili connesse ad un punto d'interesse riconosciuto (plesso scolastico, polo sportivo, centro servizi, ecc)	1 punto ogni 100 m (max 6 punti)
	Punteggio massimo raggiungibile nella categoria	Punti 20
4 Livello di definizione della proposta	Approfondimento e dettaglio della documentazione oltre quella minima richiesta dal presente bando consistente almeno nel documento preliminare di valutazione integrata ai sensi dell'art. 14 della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1	Punti 2
	Punteggio massimo raggiungibile nella categoria	Punti 2
5.1 Destinazione d'uso residenziale Quantità di alloggi che la proposta prevede di destinare ad edilizia abitativa sociale in termini di Superficie Utile Lorda (SUL)	a. Impegno a realizzare alloggi destinati alla locazione a canone sostenibile per almeno 15 anni in aggiunta alla quantità minima del 10% della SUL totale;	1 punto ogni 50 mq di SUL (max 9 punti)
	b. Impegno a realizzare edilizia convenzionata ex. Art. 122 legge regionale toscana 3 gennaio 2005, n. 1;	1 punto ogni 100 mq di SUL (max 5 punti)
	c. Impegno a cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale alloggi realizzati;	6 punti ogni 25 mq di SUL (max 18 punti)
	d. Impegno a cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale aree da edificare	2 punti ogni 30 mq di SUL potenziale

<i>Categorie</i>	<i>Descrizione dei criteri</i>	<i>Punteggio</i>
		<i>(max 18 punti)</i>
	Punteggio massimo raggiungibile nella categoria	<i>Punti 39</i>
5.2 Destinazione d'uso non residenziale	Impegno a realizzare opere viarie d'importanza strategica per la città	<i>In relazione all'entità della proposta</i>
	Punteggio massimo raggiungibile nella categoria	<i>Punti 40</i>

Gli impegni che il proponente intende assumere in questa sede al fine di acquisire il relativo punteggio, dovranno essere puntualmente riportati nella proposta di accordo procedimentale di cui al precedente art. 4 punto h.

ART 6 PROCEDURE

La variante per l'attivazione dei PUA è comunque subordinata alla preventiva sottoscrizione di un accordo procedimentale, ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/1990 con cui saranno definiti i reciproci impegni.

La mancata sottoscrizione dell'accordo è causa di esclusione dalla variante al Regolamento urbanistico.

ART 7 PROCEDIMENTO DI SELEZIONE DELLE PROPOSTE

Scaduto il termine per la consegna delle proposte, il Responsabile del Procedimento redige l'elenco delle proposte pervenute, cura l'istruttoria e, nei termini dell'avviso, trasmette gli atti alla commissione giudicatrice.

Qualora il responsabile del procedimento individui motivi ostativi che possano costituire causa di esclusione di uno o più concorrenti, ne da comunicazione alla commissione giudicatrice, al momento dell'insediamento della medesima. La commissione deciderà in merito nel corso della prima seduta, e comunque prima di procedere a qualsiasi altra operazione.

Preliminarmente alle valutazioni, la commissione accerta quali proposte siano ammesse alla procedura e quali invece debbano essere escluse in quanto non conformi all'avviso.

Gli elementi di valutazione cui dovrà attenersi la commissione e il loro peso nel giudizio complessivo su ciascuna saranno esclusivamente quelli previsti dal bando.

Al termine delle procedure di valutazione, la commissione provvederà a stilare una graduatoria delle proposte ammesse, con l'indicazione del punteggio riportato da ciascuna proposta.

La graduatoria verrà pubblicata sul sito istituzionale del comune WWW.comune.empoli.fi.it alla voce "gare, concorsi e selezioni", a far data dal 28/06/2011, salvo eventuale proroga da definire nel corso della procedure di valutazione in seguito al numero delle proposte pervenute, tempestivamente comunicata a mezzo dei medesimi strumenti.

ART 8 DISPOSIZIONI GENERALI

L'avviso ha esclusivamente valore consultivo, le proposte presentate non impegnano in alcun modo il comune di Empoli, né creano diritto tutelabile nei confronti del comune medesimo.

La proposta non costituisce alcun titolo per l'attuazione dei PUA, non vincola in alcun modo la definizione dei contenuti della variante al Regolamento urbanistico da parte del comune di Empoli, essendo la variante lo strumento urbanistico la cui definizione e approvazione è e rimane esclusiva competenza del Consiglio Comunale nell'esercizio della sua attività deliberativa in materia di pianificazione urbanistica.

Nell'ambito del procedimento per la formazione della variante l'Amministrazione comunale si riserva di attivare forme di concertazione finalizzate alla messa a punto delle proposte stesse e dei contenuti dell'accordo procedimentale.

Ai sensi dell'art 13 del D. Lgs. 196/2003, si informa che i dati forniti dai concorrenti nel procedimento di selezione saranno oggetto di trattamento da parte del comune nell'ambito delle norme vigenti, esclusivamente per le finalità connesse alla selezione medesima per l'eventuale successiva stipula dei contratti di acquisto.

Il presente avviso è pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Empoli inserito sul sito web dello stesso Comune alla sezione "gare".

Il responsabile del procedimento ai sensi della legge 241/1990 è l'arch. Lopomo Mario del settore Pianificazione Territoriale.