



AVVISO PUBBLICO

PROCESSO PARTECIPATIVO PER LA FORMAZIONE DEL NUOVO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE COMUNALE (P.U.G.C.) PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE OPERATIVE DI SVILUPPO DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO PROPEDEUTICHE ALL'APPROVAZIONE DEL PIANO

L'Amministrazione Comunale di Marino

PREMESSO CHE

- con determinazione dirigenziale n. 190 del 03/03/2020 è stata pubblicata l'aggiudicazione definitiva per la redazione, ai fini della successiva approvazione, del PUCG di cui all'art. 28 comma 2 lettera a) della legge regionale n. 38 del 22 dicembre 1999, "norme sul governo del territorio" per come disciplinato dagli articoli 29 e seguenti della legge stessa, con predisposizione del DPI, progettazione del Piano Urbanistico Comunale Generale (PUCG) e del Rapporto Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) comprensiva della valutazione di incidenza (VINCA).
- nell'ambito del processo di formazione del nuovo strumento urbanistico generale i momenti partecipativi vanno prioritariamente riconosciuti nel vigente ordinamento legislativo;
- che tale specifica procedura, unitamente ad altre iniziative di partecipazione programmate dall'a.c. (*forum partecipativi*), è finalizzata al conseguimento di un più ampio possibile coinvolgimento delle competenze e delle esperienze diffuse nella società, tramite dinamiche di contatto diretto, dialogo e consultazione;
- in questa direzione il presente avviso intende raccogliere le proposte presentate dai cittadini e da qualsiasi soggetto privato, finalizzate ad approfondire i possibili modi con cui condividere le scelte di sviluppo del territorio comunale;
- le proposte raccolte saranno oggetto di valutazione da parte dell'amministrazione comunale;
- Il recepimento o meno, l'analisi, l'accettazione o meno delle proposte non comporta, da parte dell'Amministrazione, l'assunzione di alcun onere verso i proponenti;



RENDE NOTO

Che a far data dalla pubblicazione del presente avviso e fino al **“23 OTTOBRE 2020 entro le ORE 12:00”** sarà possibile presentare proposte operative di rilevante interesse pubblico.

INVITA

Tutti i soggetti privati, in forma singola o associata, a presentare le proposte esclusivamente secondo le indicazioni riportate nelle allegate “MODALITA' DI PRESENTAZIONE E VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE”, nei termini sopra indicati ed esclusivamente tramite l'Ufficio Protocollo del Comune ovvero a mezzo P.E.C. all'indirizzo: protocollo@pec.comune.marino.rm.it.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE E VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

1. CARATTERISTICHE DEI PROPONENTI

Le proposte secondo le tipologie ed i requisiti sotto riportati possono essere presentate da N.2 macrocategorie di soggetti proponenti:

CATEGORIA A: associazioni, comitati, gruppi, singoli cittadini;

CATEGORIA B: proprietari di immobili o che ne possono detenere la disponibilità.

2. TIPOLOGIA E REQUISITI MINIMI DELLE PROPOSTE

2.1 TIPOLOGIA DELLE PROPOSTE:

- I. Proposte di VALORIZZAZIONE STORICO ARTISTICA ED ARCHEOLOGICA di valenza urbanistica.
- II. Proposte di VALORIZZAZIONE DEI PRODOTTI ENOGASTRONOMICI CON PIANO DI RILANCIO DEL SETTORE AGRICOLO su scala locale/globale (c.d. glocal).
- III. Proposte di RIQUALIFICAZIONE URBANA di valenza urbanistica.



2.2 SOSTENIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA:

Le PROPOSTE DI TIPOLOGIA I e II dovranno affrontare prioritariamente situazioni di degrado del patrimonio storico-culturale e archeologico e del paesaggio; nel caso delle Tipologie II le proposte dovranno in particolare fare riferimento al recupero/restauro del patrimonio edilizio rurale esistente.

In generale le proposte dovranno dimostrare gli esiti attesi di riqualificazione paesaggistico-ambientale del territorio interessato.

La PROPOSTA DI TIPOLOGIA III dovrà rispettare i seguenti requisiti:

- A. l'ambito della proposta non dovrà interessare (neanche parzialmente) aree soggette al vincolo ministeriale sancito dalla DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO dell'area sita nei Comuni di Marino (RM), Castel Gandolfo (RM) e Albano Laziale (RM) denominata "La Campagna Romana tra la via Nettunense e l'Agro Romano (Tenuta storica di Palaverta, Quarti di S. Fumia, Casette, S. Maria in Fornarolo e Laghetto)" ai sensi degli artt. 136 co. 1 lett. c) e d), 138 co. 3 e 141 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO", mediante Decreto Ministeriale N. 413 del 13/03/2020;
- B. l'ambito della proposta dovrà interessare aree in cui siano già presenti le urbanizzazioni primarie;
- C. in caso di aree non edificate, queste dovranno prioritariamente essere localizzate in continuità con l'edificato esistente e comunque non includere aree in Zona E come già individuate dal vigente PRG;

2.3 SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA:

Nelle PROPOSTE DI TIPOLOGIA I E II sarà sufficiente allegare un modello di business plan (anche schematico) che dimostri la sostenibilità economica della proposta.

Nella PROPOSTA DI TIPOLOGIA III è richiesta come requisito minimo una dichiarazione di disponibilità ad assumere impegni di interesse pubblico che saranno connessi alla loro proposta così come risulterà inserita nel futuro Piano urbanistico. È data facoltà di descrivere la proposta esplicitando i costi di massima dell'iniziativa, con relativa quantificazione della parte perequativa di natura pubblica. Per l'individuazione di quest'ultima dovranno essere espressi:

- I. il valore iniziale del bene nel proprio stato di effettiva consistenza e di destinazione urbanistica(A);



- II. la sommatoria delle spese necessarie alla trasformazione(B);
- III. il valore commerciale del bene a seguito delle opere di trasformazione(C);
- IV. il plusvalore economico generato dalla trasformazione (D), suddiviso tra parte privata e parte pubblica, secondo la seguente espressione:

$$C - (B+A) = D \Rightarrow D_{priv.70\% \max} \text{ e } D_{pubbl.30\% \min}$$

Fermo restando che tali scenari non potranno costituire nessun tipo d'impegno per l'Amministrazione rispetto all'elaborazione del piano e costituiranno un mero riferimento.

2.4 SOSTENIBILITÀ ECONOMICOSOCIALE:

Tale parametro ha lo scopo di verificare il grado di utilità dell'opera per la collettività, che dovrà essere esplicitato col metodo dell'Analisi Costi/Benefici. Dovranno inoltre essere esplicitati eventuali oneri aggiuntivi a carico del Comune connessi alla realizzazione dell'iniziativa (urbanizzazioni, adeguamento di infrastrutture, trasferimento di attività, dislocazioni di addetti o occupanti in genere, ecc..) e/o problematiche di diversa natura su cui porre l'attenzione. Le proposte dovranno illustrare le ricadute pubbliche attese.

3. ***ELABORATI DA PRESENTARE***

Le proposte, a pena della mancata valutazione dovranno contenere:

3.1 UNA RELAZIONE TECNICA, COMPOSTA DA MAX N.10 FACCIATE FORMATO A4, CONTENENTE:

- A. oggetto della proposta;
- B. indicazione della categoria (A o B) di proponente di cui al paragrafo 1 pag.2 della presente;
- C. dati del soggetto proponente con specifica indicazione se in forma singola o associata;
- D. adeguata documentazione fotografica dell'ambito di intervento;
- E. il rilevante interesse pubblico e eventualmente derivante dall'attuazione della proposta, sia in termini descrittivi che attraverso la quantificazione di cui al precedente punto 2.3;
- F. tempi, modalità e garanzie per la realizzazione dell'iniziativa, se ed in quanto ce ne sia;
- G. descrizione della qualità paesaggistica, intesa come: qualità complessiva degli interventi; capacità di inserimento nel contesto di appartenenza (che sia urbano o rurale); eliminazione di detrattori e di elementi di degrado paesaggistico; mitigazione dell'impatto paesaggistico di altri elementi non eliminabili.



- 3.2 un elaborato grafico (anche composto da più tavole – max 3), illustrativo dell'intervento, che contenga adeguati elementi cartografici utili alla individuazione territoriale dell'iniziativa proposta, unitamente ad altre illustrazioni grafiche a scelta del proponente. Gli elaborati scritto grafici dovranno essere sottoscritti dal soggetto proponente. Costituirà elemento di maggior valutazione la sottoscrizione degli elaborati da parte di un professionista tecnico abilitato e/o l'appartenenza del proponente ad enti del Terzo Settore così come individuati dalla norma.
- 3.3 Per la CATEGORIA B di proponente, esplicita manifestazione di impegno del soggetto proponente a sottoscrivere, qualora la proposta fosse ritenuta ammissibile, un atto unilaterale d'obbligo circa le condizioni della realizzazione dell'opera di rilevante interesse pubblico.

4. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Tutte le proposte saranno valutate dall'Amministrazione Comunale, tramite una commissione che sarà appositamente costituita. In via generale si elencano i requisiti sulla base dei quali saranno espresse le valutazioni di merito delle proposte:

4.1 REQUISITI GENERALI:

- A. Compatibilità con gli strumenti di pianificazione urbanistica e paesaggistica sovraordinati (PTP, PTPR, PTPG)
- B. Estensione territoriale adeguatamente commisurata alla proposta, in relazione ai contenuti pubblici e privati della medesima;
- C. Interesse pubblico della proposta, che potrà esplicitarsi in diverse forme (cessione di aree, opere o immobili, realizzazione di interventi, cofinanziamento di interventi, ecc..) fermo restando il rapporto di causalità tra il progetto e il beneficio pubblico;

4.2 REQUISITI SPECIFICI:

- D. qualità urbanistica-architettonica e socioeconomica, valutata in termini di:
 - miglioramento della qualità urbana (riqualificazioni, mitigazioni, ecc..);
 - aumento dello standard qualitativo (benessere ambientale, sociale, sicurezza, ecc..);
 - risposte ad esigenze alloggiative delle categorie più deboli;
 - attuazione di interventi di miglioramento della qualità architettonico-edilizia;
- E. coerenza con la programmazione, valutata in termini di:



COMUNE DI MARINO
CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

- capacità di garantire coerenza complessiva nella trasformazione di parti omogenee di territorio;
 - equilibrata distribuzione sul territorio degli interventi;
- F. benefici di natura economico – finanziaria, anche in termini occupazionali;
- G. qualità ambientale, valutata in termini di:
- eliminazione e/o mitigazione di elementi di degrado;
 - promozione di interventi di basso impatto ambientale ed alta efficienza energetica;
 - massimo contenimento nel consumo del suolo;
- H. coerenza urbanistica, valutata in termini di:
- prossimità all'edificato esistente;
 - prossimità alla viabilità esistente;
 - presenza di urbanizzazioni ed infrastrutture.

Le proposte che saranno giudicate come sostenibili, saranno recepite dall'Amministrazione e concorreranno quale “proposta” per la formazione del nuovo strumento urbanistico generale.

Marino, 23.09.2020



COMUNE DI MARINO
CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE
