

**COMUNE DI CASTEL MAGGIORE**  
CITTA METROPOLITANA DI BOLOGNA

**AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA SELEZIONE DELLE PREVISIONI DEL VIGENTE PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) DA ATTUARSI MEDIANTE ACCORDI OPERATIVI AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA LR 21.12.2017 N. 24 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO"**

**1. PREMESSE**

- Il Comune di Castel Maggiore è dotato 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 Comunale (PSC) approvato con Delibera C.C. n. 4 del 27/01/2010, successivamente modificato e aggiornato con specifica variante;
  - Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Delibera C.C. n. 5 del 27/01/2010 successivamente modificato e aggiornato con specifiche varianti;
- Il giorno 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova legge urbanistica regionale n. 24 del 19.12.2017, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" che consente, in fase di prima applicazione, l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti alla data della sua entrata in vigore e nelle more della redazione della nuova strumentazione urbanistica prevista dalla legge stessa;
- In particolare, l'art. 4 della citata legge regionale 24/2017 consente l'attuazione, mediante accordi operativi di cui all'art. 38 aventi valore di strumento urbanistico attuativo, di quelle parti di territorio classificate dal PSC come suscettibili di trasformazione organica e soggetti ad inserimento in POC dalla legislazione previgente;
- Con Delibera n.5 del 31/1/2018 il Consiglio Comunale ha indicato alla Giunta di procedere all'attuazione di parte delle previsioni di PSC nelle more dell'approvazione della nuova strumentazione urbanistica comunale prevista dalla L.R. 24/2017, secondo i criteri di seguito riportati, e di approvare gli idonei atti, cui rendere adeguata pubblicità, al fine di avviare e tempestivamente concludere la selezione delle manifestazioni di interesse / proposte di accordo operativo, per attuare gli indirizzi sopra riportati nell'attuazione del PSC;
- Il procedimento per la selezione, negoziazione e la stipula degli accordi operativi in attuazione del PSC ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017, si articolerà pertanto come segue:
  1. Indirizzo consiliare strategico (DCC n.5 del 31/1/2018);
  2. Approvazione e pubblicazione del presente avviso di manifestazione di interesse (LR 24/2017 art. 4 c. 3);
  3. Ricezione delle proposte preliminari nelle modalità ed entro i termini esposti nel presente avviso;
  4. Esame delle proposte preliminari e determinazioni in merito (LR 24/2017 art. 4 c. 3 ultimo periodo);
  5. Adozione dell'atto di indirizzo consiliare specifico (LR 24/2017 art. 4 c. 2);
  6. Ricezione e verifica delle proposte di accordo operativo (LR 24/2017 art. 38 c. 3);

7. Individuazione degli ambiti di PSC da attuare mediante accordi operativi (LR 24/2017 art. 38 c. 8);
8. Deposito, istruttoria, definizione e stipula degli accordi operativi (LR 24/2017, art. 38 cc. da 8 a 16).

## **2. OBIETTIVI**

Il presente avviso è pubblicato ai sensi del c. 3 dell'art. 4 della LR 24/2017, quale momento del processo finalizzato ad individuare una parte delle previsioni del vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) da attuarsi mediante accordi operativi.

L'Amministrazione intende accertare le intenzioni dei soggetti pubblici e privati interessati ad intervenire, valutando e selezionando le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi di pubblico interesse e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 31/1/2018 sopra citata e dal PSC:

- priorità assoluta agli interventi nel territorio urbanizzato, di recupero e riqualificazione urbanistica;
- priorità ad interventi di nuova urbanizzazione negli ambiti di espansione maggiormente dotati di infrastrutture e servizi già realizzati o in corso di realizzazione; i conseguenti interventi edilizi dovranno essere tali da garantire altissimi standard di efficienza energetica, antisismica e di confort insediativo;
- programma di edilizia residenziale sociale;
- rafforzare il sistema produttivo (industriale, artigianale e terziario);
- scongiurare fenomeni di dispersione insediativa e di conurbazione tra i territori urbanizzati di Castel Maggiore e Argelato e tra territori urbanizzati produttivi e residenziali di Castel Maggiore

L'atto di indirizzo consiliare, previsto dal c. 2 dell'art. 4 della LR 24/2017, sarà adottato tenendo conto della rispondenza delle proposte preliminari a tali indirizzi.

Le proposte potranno rispondere agli obiettivi stabiliti assicurando la cessione gratuita di aree, anche per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale, ovvero assicurando contributi per la realizzazione delle opere pubbliche.

## **3. SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE LE PROPOSTE PRELIMINARI**

Possono presentare la proposta preliminare:

- i proprietari degli immobili (aree e/o edifici) interessati dalle trasformazioni urbanistiche ai sensi del PSC nel rispetto dei criteri stabiliti per la presente selezione;
- gli operatori economici interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi, in partnership con i proprietari degli immobili, in questo caso la
- i soggetti legati da rapporti di natura obbligatoria con la proprietà (quali a titolo di esempio contratti di mandato, di valorizzazione immobiliare, di opzione, di preliminare d'acquisto, ed altri). Nei casi in cui la domanda non venga avanzata dal proprietario, i proponenti dovranno dimostrare la piena disponibilità dell'area allegando alla domanda di partecipazione tale contratto.
- Il proponente può rappresentare la proprietà, di tutta o parte dell'area interessata dalla proposta di attuazione. In ogni caso gli elaborati a corredo della proposta dovranno evidenziare graficamente le diverse proprietà interessate, con indicazione esplicita delle porzioni relative a proprietà estranee alla proposta d'intervento. Le proposte possono essere presentate da soggetti pubblici e privati,

singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro (persone fisiche o giuridiche). Gli operatori associati o riuniti devono indicare il nome e le qualifiche di ciascun componente, compreso il soggetto individuato come capo-gruppo che assume il ruolo di proponente.

- In caso di proprietà della porzione di ambito oggetto di proposta, la domanda dovrà essere presentata da tutti i proprietari, in modo tale da avere la piena disponibilità dell'area.

#### **4. INTERVENTI GIÀ OGGETTO DI SPECIFICI ACCORDI EX ART.18 DELLA L.R. 20/2000 FRA SOGGETTI PRIVATI E AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

Si precisa che è intendimento dell'Amministrazione procedere con accordi operativi per tutti gli interventi che sono stati oggetto di specifici Accordi ex-art. 18 della L.R.20/2000 già sottoscritti dai soggetti privati interessati e approvati dalla Giunta Comunale, dando attuazione alle previsioni e ai trasferimenti di capacità edificatoria in essi contenuti.

I soggetti interessati a dare attuazione agli interventi previsti in suddetti accordi sono pertanto invitati a manifestare la propria volontà, rispondendo al presente avviso, presentando esclusivamente gli elaborati di cui ai punti 7 dell'Allegato A.

#### **5. ENTITA' E LOCALIZZAZIONE ORIENTATIVA DEL DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI DI SVILUPPO URBANO RESIDENZIALE**

Per quanto riguarda gli interventi di nuova urbanizzazione di parti degli ambiti per nuovi insediamenti urbani (ASN-C), è orientamento dell'Amministrazione Comunale prevedere un dimensionamento complessivo degli accordi operativi per non oltre 25.000 mq di Su, comprensiva della potenzialità edificatoria già preordinata, in quanto derivante da Accordi Art.18 di cui al precedente punto 4.

Gli accordi operativi saranno elaborati e conclusi nel rispetto delle indicazioni contenute nell'allegato documento che declina i criteri di sviluppo territoriale.

#### **6. TIPI DI INTERVENTI E AMBITI**

Le proposte che il Comune attende di valutare riguardano in primo luogo interventi di riqualificazione e rigenerazione negli Ambiti da riqualificare per rifunzionalizzazione (AR-A) e negli Ambiti per nuovi insediamenti urbani derivanti da sostituzione edilizia (AR-B), mediante interventi di sostituzione di edifici esistenti, anche eventualmente, ove ciò risulti ammissibile e sostenibile, con cambi di destinazione d'uso e densificazione dei tessuti.

Inoltre potranno essere avanzate proposte di urbanizzazione di porzioni degli ambiti per Nuovi insediamenti urbani (ASN-C) e dei Nuovi ambiti specializzati per attività produttive (ASP-AN).

I proponenti, in conformità con le condizioni definite dal PSC per quanto riguarda il limite di capacità insediativa massima (SU) e destinazioni d'uso ammissibili in ciascun ambito, possono presentare anche proposte relative a più aree di intervento, anche non contigue, anche con trasferimento di capacità edificatorie e/o aree di cessione e dotazioni territoriali. Le proposte che prevedono il trasferimento di diritti edificatori devono obbligatoriamente comprendere, oltre alle aree dove si sono generati o si genereranno i diritti, anche le aree dove i diritti edificatori generati possono essere realizzati.

## **7. ELEMENTI TECNICI DI RIFERIMENTO PER LA FORMULAZIONE DELLE PROPOSTE PRELIMINARI RIGUARDANTI GLI AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI**

Le proposte riguardanti gli ambiti di trasformazione per nuovi insediamenti, devono attenersi ai seguenti elementi tecnici:

- Rispetto di tutti i vincoli e delle tutele di cui alla Carta Unica del Territorio
- Rispetto delle prestazioni ambientali previste per gli ambiti di nuovo insediamento, nonché degli elementi valutativi, dei condizionamenti e degli indirizzi espressi nelle schede specifiche di Valsat relative a ciascun ambito.
- Rispetto degli obiettivi, indirizzi e prescrizioni e dei limiti di capacità insediativa di cui agli artt. 24, 25.1, 25.2, 26.5 del PSC approvato.
- Applicazione dei criteri della perequazione urbanistica: si richiamano le disposizioni dell'art. 33 del PSC per quanto riguarda l'entità dei Diritti Edificatori massimi (Indici Perequativi) spettanti alla proprietà dei suoli interessati. Per quanto riguarda i criteri perequativi, vale quanto precisato al punto c. del documento di "criteri e linee guida per la selezione delle previsioni del vigente piano strutturale comunale (PSC) da attuarsi mediante accordi operativi ai sensi dell'art. 4 della L.R. 21.12.2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio"" approvato dalla Giunta Comunale, quale allegato al presente avviso.

## **8. ELABORATI DA PRESENTARE**

I proprietari/proponenti sono tenuti a predisporre tutti gli elaborati utili ad illustrare la proposta tecnico-economica per la realizzazione degli interventi previsti dal PSC e coerenti con il documento di "Criteri e linee guida per la selezione delle previsioni del vigente piano strutturale comunale (PSC) da attuarsi mediante accordi operativi, approvato dalla Giunta Comunale, quale allegato al presente avviso.

Il minimo livello di definizione della proposta è definito dall'Allegato A al presente avviso pubblico.

Gli interessati devono, in particolare, presentare in duplice copia:

- proposta preliminare per l'attuazione di previsioni del vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) in carta libera, da parte del proprietario dell'area, del proponente oppure del legale rappresentante del soggetto interessato (proprietari degli immobili nonché operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi), utilizzando l'allegato facsimile;
- schema di intervento con i contenuti minimi di cui all'allegato A al presente avviso pubblico.

## **9. SCADENZA PER LA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE PRELIMINARI**

Le proposte preliminari dovranno pervenire al Comune di Castel Maggiore entro le ore 12.00 del giorno 15.3.2018 (deposito presso Servizio Protocollo ) – termine perentorio.

## **10. CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE PRELIMINARI**

Al fine di orientare i proprietari/proponenti si rinvia a quanto stabilito nel documento di "Criteri e linee guida per la selezione delle previsioni del vigente piano strutturale

comunale (PSC) da attuarsi mediante accordi operativi” approvato dalla Giunta Comunale, quale allegato al presente avviso.

## 11. ESAME DELLE PROPOSTE PRELIMINARI

Le proposte preliminari non costituiranno alcun titolo per l'automatica attuazione, tramite accordi operativi, delle previsioni del PSC.

Ai sensi dell'art. 4 comma 2 della L.R. 24 del 21 dicembre 2017, “Allo scopo di selezionare una parte delle previsioni del PSC cui dare immediata attuazione ai sensi del comma 1, il Consiglio comunale assume un'apposita delibera di indirizzo con la quale stabilisce, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati. La delibera di indirizzo che preveda l'immediata attuabilità di un insediamento di rilievo sovracomunale, disciplinato dal Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) ai sensi della [legge regionale n. 20 del 2000](#) e recepito dal PSC, subordina la stipula dell'accordo operativo all'assenso del rappresentante della Provincia o della Città metropolitana di Bologna, circa la conformità dell'intervento alla pianificazione di area vasta, nell'ambito del parere del Comitato urbanistico (CU), di cui all'articolo 38, comma 9. Nel definire i contenuti della delibera di indirizzo il Consiglio comunale tiene altresì conto:

a) degli accordi con i privati antecedentemente stipulati ai sensi dell'[articolo 18 della legge regionale n. 20 del 2000](#);

b) degli esiti delle procedure ad evidenza pubblica espletate ai sensi dell'[articolo 30, comma 10, della legge regionale n. 20 del 2000](#);

c) delle previsioni del PSC confermativa di zonizzazioni edificatorie stabilite dal PUG previgente;

d) delle proposte avanzate ai sensi del comma 3 del presente articolo;

e) di ogni altro atto o fatto da cui derivi, secondo la disciplina vigente, una specifica posizione giuridica differenziata e qualificata del privato;

f) dei vincoli preordinati all'esproprio in corso di definizione, per opere pubbliche di cui sia già stata programmata la realizzazione e dei vincoli decaduti che l'amministrazione intenda reiterare.”

I titolari delle proposte preliminari inviate in risposta al presente avviso, potranno essere invitati dall'Amministrazione Comunale, sia nella fase propedeutica all'adozione dell'indirizzo consiliare di cui al punto 5 dell'ultimo capoverso delle premesse, sia successivamente l'adozione di detto atto di indirizzo (ossia nella fase di verifica della proposta di accordo operativo), ad approfondire i termini della proposta e delineare i contenuti della concertazione e della proposta di Accordo operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017 secondo cui:

“Ai fini della stipula degli accordi operativi, i soggetti attuatori presentano al Comune una proposta contenente i seguenti elaborati:

a) il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, comprensivo, assieme agli interventi di interesse privato, sia delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici correlati all'intervento che il privato si impegna a realizzare, in conformità alle previsioni della strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, sia delle eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e dotazioni ecologiche e ambientali stabilite ai sensi degli articoli 20 e 21;

b) la convenzione urbanistica, nella quale sono definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste dal progetto urbano di cui alla lettera a);

c) la relazione economico-finanziaria, che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità. La relazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola;

d) il documento di Valsat dell'accordo operativo, di cui all'articolo 18, commi 2, 3 e 4, ovvero il rapporto preliminare nel caso di accordo operativo sottoposto a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'articolo 39.”

Sia nella fase istruttoria delle proposte preliminari, sia nella fase di verifica e negoziazione delle proposte di accordo operativo, l'Amministrazione potrà invitare due o più proposte ad aggregarsi fra di loro, al fine di ottenere un migliore disegno urbanistico d'insieme; l'aggregazione di più proposte potrà altresì essere posta quale condizione per il raggiungimento dell'accordo operativo.

Saranno a carico dei soggetti proponenti gli approfondimenti specialistici necessari a garantire la sostenibilità della proposta concordata con l'Amministrazione (approfondimenti ambientali, geologici, sismici, acustici, di traffico, studi relativi all'aspetto quali-quantitativo dei reflui idrici con particolare attenzione alle acque superficiali ecc.).

A seguito dell'esame delle proposte preliminari, ai sensi dell'art. 4 comma 3 della L.R.24/2017, “il Comune assume le proprie determinazioni sulle proposte avanzate ed adotta la delibera di indirizzo entro i successivi novanta giorni”. Tale espressione sarà oggetto di apposito provvedimento adottato dall'organo comunale competente, in coerenza con quanto espresso dall'atto di indirizzo consiliare.

L'accordo operativo può avere il valore e gli effetti di titolo abilitativo edilizio, per tutti o parte degli interventi previsti, qualora l'amministrazione comunale accerti che sussistano i requisiti e condizioni prescritti per le opere edilizie e siano stati acquisiti i pareri, le autorizzazioni e gli atti di assenso comunque denominati, previsti dalla normativa vigente. Eventuali varianti possono essere autorizzate in fase attuativa con ordinari titoli edilizi.

La stipula della convenzione urbanistica relativa agli interventi da attuare tramite accordi operativi, ai sensi dell'art. 4 comma 5 della L.R. 24/2017, deve avvenire entro il termine perentorio di cinque anni dalla data di entrata in vigore della L.R. 24/2017. Trascorso tale termine, i medesimi strumenti urbanistici perdono la loro efficacia. La convenzione deve altresì prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi.

Si informa che il responsabile del procedimento è l'Arch. Giovanni Panzieri, al quale ci si può rivolgere per informazioni sugli elaborati tecnici e la loro compilazione.

Il titolare del trattamento è il Comune di Castel Maggiore, con sede in via Matteotti, 10;

Il responsabile del trattamento per il Comune è l'Arch. Giovanni Panzieri a cui è rivolta la proposta.

Il presente avviso pubblico è stato approvato dalla Giunta Comunale con delibera di giunta n. 16 del 9.2.2018

### **Allegato A**

Dati e informazioni minime da allegare alla proposta di inserimento nel POC nel caso di proposte relative ad ambiti da urbanizzare :

1. nome/i del/dei proprietario/i – proponente/i (proprietari degli immobili nonché operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi) – recapito/i – numero telefonico e indirizzo di posta elettronica;
2. titolo di partecipazione (proprietario - operatore interessato all'attuazione degli interventi – Istituto Finanziario – Impresa – ecc.);
3. ambito territoriale del PSC a cui si riferisce la proposta;
4. proprietà interessate (individuazione cartografica catastale; numero fogli e mappali) e superficie territoriale;
5. descrizione dei contenuti della proposta, con riferimento agli obiettivi e alle condizioni definite dal PSC per l'ambito oggetto di proposta, ai vincoli ambientali e storico-culturali presenti, alle condizioni di criticità o vulnerabilità evidenziate nella scheda di Valsat relativa all'ambito di riferimento;
6. caratteristiche e dimensioni degli interventi proposti; usi previsti; relazioni con il contesto territoriale e ambientale; caratteristiche sociali degli interventi;
7. assetto urbanistico proposto in scala 1:1000 o 1:2000: schema della viabilità e dei principali percorsi pedonali e ciclabili, dislocazione di massima dell'edificazione, tipologie, altezze orientative, dislocazione degli spazi ed attrezzature collettive e dei principali parcheggi e aree per il verde pubblico;
8. contenuti ed entità degli interventi di pubblica utilità per i quali si dichiara disponibilità a stipulare accordi e/o convenzioni con il Comune (cessione gratuita di aree; realizzazione di infrastrutture, sistemazione spazi di uso pubblico; realizzazione di edilizia residenziale pubblica; realizzazione attrezzature e dotazioni; ecc.).
9. Nel caso di ambito di tipo prevalentemente residenziale la proposta dovrà in particolare indicare, nel rispetto delle quantità minime definite dal PSC ed in coerenza con gli obiettivi fissati dal documento di "criteri e linee guida per la formazione del primo poc del Comune di Castel Maggiore e criteri perequativi per l'attribuzione di diritti edificatori", l'eventuale disponibilità a realizzare alloggi da destinare alle forme di ERS sotto indicate:
  - vendita a prezzi convenzionati;
  - locazione convenzionata per una durata minima di 20 anni;
  - locazione a termine con proprietà differita.
10. Documentazione fotografica dell'area di intervento, dell'intorno, dei fabbricati esistenti.
11. La forma di presentazione delle candidature e delle proposte è libera, purché gli elaborati dei testi siano contenuti nel formato A4 e gli elaborati grafici siano contenuti nel formato A3.