



# CITTA' DI CASTEL MAGGIORE

Provincia di Bologna

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 14 del 29/03/2018

**OGGETTO: ATTO DI INDIRIZZO, AI SENSI DELL'ART. 4 C. 2 LR 24/2017, RIGUARDO AI CRITERI DI PRIORITÀ, I REQUISITI E I LIMITI IN BASE AI QUALI VALUTARE LA RISPONDENZA ALL'INTERESSE PUBBLICO DELLE PROPOSTE DI ACCORDO OPERATIVO; INDIRIZZI IN MERITO ALLA RINEGOZIAZIONE DELLE CONVENZIONI URBANISTICHE VIGENTI**

L'anno **duemiladiciotto**, addì **ventinove** del mese di **marzo** alle ore **18:30**, presso la Residenza Municipale di P.zza Amendola, 1, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito sotto la presidenza di **Marco Monesi** il Consiglio Comunale.

N.	Cognome e Nome	Pres.	Ass.		Pres.	Ass.
1	GOTTARDI BELINDA	X		12	VELABRI ELISABETTA	X
2	MONESI MARCO	X		13	SOLA ALESSANDRO	X
3	ZANOTTI ELEONORA		X	14	DI IACOVO MARIA TERESA	X
4	CERRE' ANNALISA		X	15	RUSSO FRANCESCO	X
5	BONI MARCO		X	16	BACCHILEGA ANNA	X
6	TARTARINI FABIO		X	17	VERONESE PAOLO	X
7	VOLTA DANIELA	X				
8	MACCAFERRI KATIA	X				
9	DOTTINI LUCA	X				
10	MONTANARI MARCO	X				
11	MANNI MORENA	X				

**PRESENTI: 11**

**ASSENTI: 6**

Sono presenti gli Assessori: **BALDACCI FRANCESCO, GIANNERINI BARBARA, GURGONE PAOLO, PALMA FEDERICO.**

Partecipa il **Segretario Generale Monica Tardella.**

Il Presidente Del Consiglio Comunale, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a trattare l'argomento di cui in oggetto.

**OGGETTO:**

**ATTO DI INDIRIZZO, AI SENSI DELL'ART. 4 C. 2 LR 24/2017, RIGUARDO AI CRITERI DI PRIORITÀ, I REQUISITI E I LIMITI IN BASE AI QUALI VALUTARE LA RISPONDENZA ALL'INTERESSE PUBBLICO DELLE PROPOSTE DI ACCORDO OPERATIVO; INDIRIZZI IN MERITO ALLA RINEGOZIAZIONE DELLE CONVENZIONI URBANISTICHE VIGENTI**

**PREMESSO CHE:**

- 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 consiliare n. 4 del 27/01/2010, successivamente modificato e aggiornato con specifica variante;
  - Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera consiliare n. 5 del 27/01/2010, successivamente modificato e aggiornato con specifiche varianti;
- Nel PSC all’art. 24 sono elencati gli ambiti territoriali di riqualificazione per funzioni prevalentemente residenziali (AR-A);
- nel PSC all’art. 25 sono elencati gli ambiti territoriali di nuovo insediamento suddivisi tra ambiti di insediamento per sostituzione edilizia (AR-B) e ambiti di nuovo insediamento su area libera (ANS-C);
- nel PSC all’art. 26.5 sono individuati, in alternativa tra di loro, due “*ambiti produttivi sovra comunali di nuovo insediamento* (ASP-AN);
- tali Ambiti - siano essi “ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali da riqualificare per rifunionalizzazione (AR-A)”, o destinati a “nuovi insediamenti derivanti da sostituzione edilizia (AR-B)” o destinati a “potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani (ANS-C)” o “ambiti produttivi sovra comunali di nuovo insediamento (ASP-AN)” - hanno tutti una potenzialità edificatoria che, secondo la disciplina del PSC redatto ai sensi della LR 20/2000, sono da realizzarsi in parte o totalmente con l’eventuale inserimento nel piano operativo comunale (POC) del Comune di Castel Maggiore;
- Al fine di dare attuazione al PSC e approvare il POC, il comune, con deliberazione di giunta comunale n. 28 del 17.3.2017, ha approvato e pubblicato un avviso pubblico per l’acquisizione di manifestazioni di interesse e proposte di pianificazione, individuando i relativi criteri di selezione;
- Nel periodo di pubblicazione dell’avviso sono pervenute nei termini n. 14 manifestazioni di interesse / proposte di pianificazione;
- Nel successivo periodo è stato condotto l’esame delle proposte, che ha richiesto numerosi approfondimenti tecnici e interlocuzioni con i soggetti preponenti, con la finalità di verificare l’effettiva possibilità e opportunità di negoziare le condizioni di conclusione di accordi ai sensi dell’art. 18 della LR 20/2000 per l’inserimento in POC;
- 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”;
- la LR 24/2017 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 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;

**PREMESSO ALTRESI’ CHE:**

- con deliberazione consiliare n. 5 del 31.1.2018 è stato adottato un atto di indirizzo preliminare, volto a definire i criteri per la selezione degli ambiti di PSC da attuarsi mediante accordi operativi, secondo quanto previsto dall’art. 4 della LR 24/2017, al fine di consentire agli eventuali proponenti la conoscenza degli orientamenti dell’amministrazione;

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 14 DEL 29/03/2018

- con deliberazione di giunta comunale n. 16 del 9.2.2018 è stato approvato un avviso finalizzato alla raccolta delle manifestazioni di interesse, ai sensi dell'art. 4 c. 3 della LR 24/2017;
- L'avviso è stato pubblicato dal giorno 13.2.2018 al giorno 15.3.2018
- Nel periodo di pubblicazione sono pervenute manifestazioni di interesse e conferme delle manifestazioni di interesse a suo tempo inoltrate al comune in risposta al precedente avviso di cui alla DGC 28/2017;

**PRESO ATTO CHE** la LR 24/2017, art. 4 c. 2 dispone che nell'adottare l'atto di indirizzo di cui alla presente deliberazione il consiglio comunale tiene 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 confermative di zonizzazioni edificatorie stabilite dal PUG (*recte*: PRG) previgente;
- d) delle proposte avanzate ai sensi del comma 3 dell'art. 4 (ossia quelle derivanti dall'avviso pubblico che il comune ha approvato con DGC 16/2018);
- 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.

### **DATO ATTO CHE:**

- Le manifestazioni di interesse pervenute sono in gran parte confermative di quanto già raccolto in sede di primo avviso (sopra richiamata DGC 28/2017), per cui è in parte applicabile il principio di cui alla LR 24/2017 art. 4 c. 2 lett. b) e d), ancorché le procedure di negoziazione per il POC non fossero concluse, e sono riassumibili nei seguenti

#### **RAGGRUPPAMENTI ESSENZIALI:**

1. Proposte relative ad ambiti o porzioni di ambiti di insediamento su area libera, riguardanti diritti edificatori già prefigurati da accordi stipulati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000;
2. Proposte relative ad ambiti in corso di attuazione, o porzioni di essi, riguardanti diritti edificatori già prefigurati da accordi stipulati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000;
3. Proposte relative ad ambiti di riqualificazione;
4. Proposte relative ad ambiti consolidati, comportanti aumento della qualità urbana mediante cessioni di aree idonee ad ospitare attrezzature collettive, a condizione di trasferimento delle corrispondenti quote di edificabilità;
5. Proposte relative ad areali per insediamento residenziale in aree libere, da attuarsi mediante trasferimento di edificabilità;
6. Proposte relative ad areali per insediamento residenziale in aree libere, da attuarsi in estensione del territorio urbanizzato;
7. Proposte relative ad areali per nuovo insediamento in area libera per funzioni produttive o terziarie;

E' altresì pervenuta una proposta relativa ad ambiti rurali.

**RITENUTO CHE** nell'ottica del perseguimento degli obiettivi assegnati siano da identificare i seguenti **CRITERI DI PRIORITA' PER LA NEGOZIAZIONE DEGLI ACCORDI OPERATIVI:**

- debba essere attribuita preferenza alle tipologie di proposte contrassegnate dai numeri 1, 2, 3, 4, salva la corretta definizione dell'interesse generale, anche con riferimento alla LR 24/2017, art. 4, c. 2, lett. a);
- la negoziazione degli accordi in seguito alle proposte di cui al punto 5 debba essere valutata in ragione di rilevanti obiettivi specifici di interesse generale da perseguire;

- l'attuazione delle proposte di cui al punto 6 non risponda agli interessi dell'amministrazione, essendo eventualmente valutabile la possibilità di assegnare un diritto edificatorio da esprimersi in altre aree più idonee a fronte di rilevanti elementi di sostenibilità e compensazione, come profilato dalle proposte di cui al punto 5;
- le proposte di cui agli areali produttivi, di cui al punto 7, siano valutate contestualmente, in ragione degli indirizzi di PSC, individuando come criterio prioritario la coerenza con l'assetto infrastrutturale presente e di programma, con riferimento ai procedimenti in corso di revisione del quadro infrastrutturale metropolitano. È opportuno ricercare la possibilità di un'attuazione anche di quote di diritto edificatorio maturato da diversi areali, organizzandolo e concentrandolo correttamente e a fronte di rilevanti elementi di sostenibilità e compensazione;
- l'ammissibilità della proposta relativa ad ambiti rurali è da valutarsi alla luce della normativa vigente e la sua valutazione è da ricondursi ai principi della presente deliberazione.

**CONSIDERATO CHE** il raggiungimento degli obiettivi assegnati dal documento unico di programmazione comunale e dalla DCC 5/2018, in particolare quelli di qualità urbana e di contenimento del consumo di suolo, possono essere perseguiti efficacemente mediante l'impiego dei seguenti **STRUMENTI PER LA NEGOZIAZIONE DEGLI ACCORDI OPERATIVI**:

- l'accorpamento e la combinazione delle proposte di accordo operativo, finalizzate al riordino del diritto edificatorio e alla sua concentrazione e attuazione in aree provviste di idonee dotazioni territoriali;
- la facilitazione della negoziazione degli accordi mediante la messa in campo, da parte del comune, di aree idoneamente attrezzate, sulle quali consentire l'espressione di quote di diritto edificatorio privato, maturate altrove. Tali aree saranno permutate a carico del comune e a favore dei soggetti privati, secondo quanto regolato dagli accordi operativi, a fronte del reperimento da parte del privato di dotazioni collettive o altri elementi di rilevante interesse pubblico, da acquisire a favore del comune. Il comune potrà mettere tali aree a disposizione del processo di negoziazione mediante:
  1. la negoziazione e attuazione degli accordi operativi stessi, innescando quindi un meccanismo virtuoso che consente di facilitare taluni accordi (e l'ottenimento dei relativi vantaggi pubblici) anche per mezzo delle condizioni negoziate da altri accordi;
  2. l'impiego di aree urbanizzate, dotate o meno di capacità edificatoria secondo gli strumenti vigenti, destinate alla cessione al comune da altri accordi negoziali precedentemente conclusi (anche per effetto della loro rinegoziazione), quali le convenzioni urbanistiche stipulate in attuazione del previgente piano regolatore, relative a comparti tuttora in corso di attuazione;
  3. l'impiego di aree già appartenenti al patrimonio comunale, dotate di edificabilità;
- l'acquisizione al patrimonio comunale di aree non edificate periurbane, anche con la finalità strategica di esercitare un adeguato controllo e condizionamento sulle potenziali tendenze alla nuova urbanizzazione. Il comune potrà reperire la disponibilità di tali aree mediante:
  1. la negoziazione e attuazione degli accordi operativi stessi;
  2. l'eventuale rinegoziazione di accordi già conclusi, quali le convenzioni urbanistiche stipulate in attuazione del previgente piano regolatore, relative a di comparti tuttora in corso di attuazione, anche in coerenza col principio di cui alla LR 24/2017 art. 4 c. 2 lett. c);

**CONSIDERATO CHE** sul territorio comunale sono presenti comparti urbanistici convenzionati la cui attuazione è stata pesantemente condizionata e rallentata dalla crisi economica insorta nell'anno 2007 e ancora in parte perdurante, con particolare ma non esclusivo riferimento ai comparti contrassegnati dalle denominazioni comparto 4M sub 5 e comparto 6, secondo il previgente PRG;

**RITENUTO CHE** nella rinegoziazione delle convenzioni vigenti, nell'ottica al fine di migliorare l'attuabilità e la sostenibilità di tali comparti, e di armonizzarli con i processi di negoziazione degli accordi operativi, si rende opportuno favorire il contenimento del consumo del suolo e il perseguimento degli obiettivi urbanistici individuati dall'amministrazione, ivi compresi quelli declinati dalla citata DCC 5/2018, adottando i seguenti **OBIETTIVI E CRITERI PER LA RINEGOZIAZIONE DELLE CONVENZIONI URBANISTICHE**:

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 14 DEL 29/03/2018

- salvaguardia dei vantaggi prospettati per l'amministrazione nella versione originale della convenzione;
- contestualizzazione di tali vantaggi nello scenario delineato dai nuovi obiettivi di sviluppo territoriale e dall'effettiva evoluzione dello sviluppo territoriale dell'ultimo decennio, contemperando il perseguimento degli obiettivi di acquisizione di aree e opere di urbanizzazione con gli obiettivi strategici urbanistici dell'amministrazione;
- favorire la negoziazione degli accordi operativi, secondo gli obiettivi e criteri definiti per tali strumenti;
- favorire il rilancio e l'attuazione armonica delle previsioni, nel rispetto degli obiettivi dell'amministrazione;

**CONSIDERATO ALTRESI' CHE** sia opportuno procedere anche mediante l'impiego dei seguenti **STRUMENTI PER LA RINEGOZIAZIONE CONVENZIONI URBANISTICHE**:

- redistribuzione, l'accorpamento, la programmazione ordinata nel tempo e l'eventuale riduzione del diritto edificatorio assegnato e delle relative dotazioni per l'infrastrutturazione, nell'ottica di un'attuazione sostenibile e graduale che non configuri cesure o disarmonie nel tessuto urbanizzato, anche rispetto all'esistente;
- conversione di taluni obblighi convenzionali in altri che risultino maggiormente coerenti con le linee strategiche e operative dell'amministrazione, nonché con la realtà dello sviluppo urbanistico effettivamente osservato nell'ultimo decennio, con particolare riferimento alla dislocazione delle polarità di servizi pubblici rispetto ai carichi insediativi, anche in funzione degli esiti degli accordi operativi di prossima definizione;
- il coordinamento puntuale e finalizzato con gli strumenti negoziali declinati per la conclusione degli accordi operativi;

**RITENUTO CHE** nella negoziazione degli accordi operativi ed eventualmente nella rinegoziazione delle convenzioni urbanistiche vigenti, in materia di politiche abitative e di edilizia residenziale con finalità sociali, alle indicazioni precedentemente impartite con DCC 5/2018 sia opportuno aggiungere la finalità di definire anche progetti di co-housing, co-housing sociale e altre forme che integrino l'opportunità di accesso all'alloggio con sistemi di servizi condivisi, idonei alle esigenze di fasce di utenza svantaggiate o fragili;

**RITENUTO INFINE CHE**, anche secondo quanto indicato dalla LR 24/2017 art. 4 c. 5, nella negoziazione degli accordi operativi e nella rinegoziazione delle convenzioni urbanistiche debba costituire criterio di preferenza la celere fattibilità dell'intervento, con riferimento particolare alla presenza, nell'ambito della parte privata, di soggetti in grado di programmare e garantire in maniera tempestiva e puntuale sia l'assolvimento degli obblighi di urbanizzazione e sostenibilità sia l'attuazione degli interventi, con l'obiettivo di dare precedenza ad operazioni imprenditoriali piuttosto che a meri ampliamenti delle astratte potenzialità di trasformazione urbanistica dei beni oggetto di accordo.

### **VISTI:**

- la previgente legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47, "Tutela e uso del territorio", in quanto applicabile in ragione dell'art. 4 della legge regionale 19 dicembre 2017 n. 24;
- la previgente legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 "Disciplina Generale sulla tutela e l'uso del territorio", in quanto applicabile in ragione dell'art. 4 della legge regionale 19 dicembre 2017 n. 24;
- la legge regionale 19 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sul governo del territorio";
- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 19 del 30/03/2004;
- il Piano Strutturale Comunale approvato con delibera consiliare n. 4 del 27/01/2010 successivamente modificato e aggiornato con specifiche varianti;
- il Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con delibera consiliare n. 5 del 27/01/2010 successivamente modificato e aggiornato con specifiche varianti;
- il vigente documento unico di programmazione, con particolare riferimento alla strategia n. 5010-10 contenimento del consumo di suolo;

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 14 DEL 29/03/2018

- lo Statuto comunale;
- il D.Lgs 267/00 s.m.i.;

**ACQUISITO** il parere favorevole reso dal Responsabile del 4° Settore Edilizia ed Urbanistica in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione, ai sensi dell'art.49, comma 1, del D.Lgs. n.267 del 18/08/2000;

**DATO ATTO** che la 2<sup>a</sup> Commissione nella seduta del 21.03.2018 ha espresso parere favorevole con voti n. 15 dei Gruppi Consiliari "Partito Democratico", "Sinistra Ecologia per Castel Maggiore" e "Forza Italia". Il Gruppo Consiliare "Rinnovare per Innovare" era assente;

**CON VOTI** favorevoli n. 9 , contrari n. 0 e astenuti n. 2 (Veronese Paolo, Russo Francesco), espressi nelle forme di legge su nr. 11 Consiglieri presenti ;

### **DELIBERA**

1. di richiamare le premesse quali parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di impartire alla giunta l'indirizzo di negoziare gli accordi operativi in attuazione della LR 24/2017 secondo i criteri, obiettivi e strumenti esposti in premessa, integrandoli con quelli espressi con deliberazione consiliare n. 5 del 31.1.2018 e con deliberazione di giunta n. 16 del 9.2.2018 e quelli generali delineati dall'art. 4 c. 2 della LR 24/2017;
3. di impartire alla giunta comunale l'indirizzo di rinegoziare le convenzioni urbanistiche tuttora in essere, stipulate in attuazione del previgente PRG, secondo i criteri, obiettivi e strumenti esposti in premessa;
4. di dichiarare il presente provvedimento, stante l'urgenza di provvedere, su proposta del Presidente e con voti favorevoli n. 9, contrari n. 0 e astenuti n. 2 (Veronese Paolo, Russo Francesco) espressi nelle forme di legge su nr. 12 Consiglieri presenti, viene dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D.Lgs. n. 267/2000.



# CITTA' DI CASTEL MAGGIORE

Provincia di Bologna

## EDILIZIA E URBANISTICA

### DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 14 del 29/03/2018

OGGETTO:

**ATTO DI INDIRIZZO, AI SENSI DELL'ART. 4 C. 2 LR 24/2017, RIGUARDO AI CRITERI DI PRIORITÀ, I REQUISITI E I LIMITI IN BASE AI QUALI VALUTARE LA RISPONDENZA ALL'INTERESSE PUBBLICO DELLE PROPOSTE DI ACCORDO OPERATIVO; INDIRIZZI IN MERITO ALLA RINEGOZIAZIONE DELLE CONVENZIONI URBANISTICHE VIGENTI**

#### PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Espressione del parere in ordine alla sola regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1° del Decreto legislativo 18 agosto 2000 N. 267. In quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

Favorevole

Contrario

Lì, 29/03/2018

**FIRMATO**

**IL RESPONSABILE**

**PANZIERI GIOVANNI**

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).



# **CITTA' DI CASTEL MAGGIORE**

Provincia di Bologna

## **DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 14 del 29/03/2018**

OGGETTO:

**ATTO DI INDIRIZZO, AI SENSI DELL'ART. 4 C. 2 LR 24/2017, RIGUARDO AI CRITERI DI PRIORITÀ, I REQUISITI E I LIMITI IN BASE AI QUALI VALUTARE LA RISPONDENZA ALL'INTERESSE PUBBLICO DELLE PROPOSTE DI ACCORDO OPERATIVO; INDIRIZZI IN MERITO ALLA RINEGOZIAZIONE DELLE CONVENZIONI URBANISTICHE VIGENTI**

Letto, approvato e sottoscritto

**FIRMATO**

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
COMUNALE  
MONESI MARCO**

**FIRMATO**

**IL SEGRETARIO GENERALE  
TARDELLA MONICA**

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

---