



COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME
Provincia di Bologna

Avviso pubblico prot. n. 003298/2017/6.2

CONCORSO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI E DEGLI INTERVENTI ATTUATIVI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.)

Premesso che:

il Comune di Castel San Pietro Terme ha approvato il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) con Delibera C.C. n. 59 del 13.05.2016, entrato in vigore a partire dalla data di pubblicazione sul B.U.R. dell'avviso dell'approvazione (01.06.2016), ai sensi dell'Art. 32 comma 12 della L.R. n.20/2000;

che con il medesimo atto il Consiglio comunale ha altresì approvato anche il Regolamento Urbanistico Edilizio che contiene nella Sezione comunale anche l'individuazione di ambiti urbanizzati di riqualificazione;

la Legge Regionale "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" (l.r. 25.3.2000 n.20 e s.m. e i., tra le quali la L.R.n.6/2009) dispone per i Comuni l'elaborazione del P.O.C., Piano Operativo Comunale, strumento urbanistico che in conformità alle previsioni del P.S.C. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, da realizzare nell'arco temporale di cinque anni;

Il vigente PSC, nelle Norme Tecniche Attuative (NTA), all'Art. 1.3.4 indica quale modalità di individuazione delle aree da inserire in POC la procedura ad evidenza pubblica costituita dalla pubblicazione di avvisi a seguito dei quali gli interessati possono proporre la propria manifestazione di interesse;

il citato strumento generale di pianificazione comunale indica quale strumento di riferimento per la verifica di coerenza delle proposte il Documento Programmatico per la Qualità Urbana – DPQU di cui all'Art. 30, comma a-bis della LR N° 20/2000; elaborato allegato al POC allo scopo di *"individuare i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi di miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile"*;

il Progetto di Assetto del Territorio definito dal PSC individua il quadro degli interventi programmabili dal POC destinati alla nuova edificazione sostanzialmente a

coronamento e completamento dell'urbanizzato sia residenziale che produttivo, condizione che associata all'attuale particolare contingenza di mortificazione economica imprenditoriale, consiglia di contestualizzare l'elaborazione del citato DPQU congiuntamente alla fase di concreta formazione del POC, potendo in tal modo riferirsi alla effettiva programmazione degli interventi sul territorio;

Il PSC comunale contiene già in forma esplicita l'individuazione del "range" di valori dimensionali a cui fare riferimento in sede di formazione del POC per quanto attiene al perequazione urbanistica di cui all'Art. 7 della LR N° 20/2000 (Capo 5.5 delle NTA e Schede Valsat e di indirizzo progettuale), lasciando allo strumento di programmazione degli interventi (POC) il compito di definirne il valore preciso relazionato anche alla possibilità di concordare incentivi a processi di riqualificazione edilizia, urbana, sociale o di interventi ed opere di interesse pubblico;

è interesse prioritario di questa Amministrazione attuare le previsioni del PSC comunale fornendo innanzitutto risposta a volontà di insediamento e/o di ampliamento di attività produttive ed economiche, programmando anche interventi di carattere residenziale che siano collegabili o agevolino processi di riqualificazione urbana e territoriale e/o siano in grado di perseguire politiche sociali e di Edilizia Residenziale Sociale (ERS);

per identificare preventivamente gli ambiti previsti dal PSC nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni gli interventi da inserire nel POC, il Comune intende attivare un concorso pubblico (nei termini previsti dall'art.30 c.10 della L.R.20/2000 come integrato dalla l.r.6/2009), in forma consultiva, al fine di i) accertare la disponibilità degli interessati ad intervenire, e ii) effettuare una selezione delle proposte di intervento, in relazione agli obiettivi e agli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PSC e già richiamati, nonché rispetto agli obiettivi strategici ed ai criteri di seguito riportati.

L'Amministrazione comunale di Castel San Pietro Terme i) definirà il dimensionamento del POC, a conclusione del processo di formazione del medesimo esplicitandone la commisurazione in sede di adozione e ii) assicurerà nelle fasi di formazione del POC l'attuazione delle forme di consultazione e partecipazione nonché di concertazione con le associazioni economiche e sociali presenti sul territorio;

Evidenziato che:

l'Amministrazione comunale intende dare forma al primo POC comunale perseguendo prioritariamente i seguenti obiettivi strategici:

1. riqualificazione e rigenerazione urbana, per la quale, riconoscendo la finalità di pubblico interesse, è disponibile a mettere a disposizione quote di CEC (Capacità Edificatoria Comunale) maturata nell'ambito della perequazione urbanistica;
2. azioni di contrasto alla crisi economica rivolte prioritariamente al rafforzamento del sistema produttivo ed economico, con riflessi anche nell'ambito occupazionale;
3. attivazione di sinergie con le funzioni già in essere o per le quali il RUE consente ulteriori espansioni relativamente al sistema turistico e sportivo;
4. proposte innovative in termini di sostenibilità ambientale, qualità urbana, architettonica, innovazione tecnologica ed energetica, oltre che relativamente alle modalità realizzative e gestionali (autocostruzione, condomini solidali, ecc.)

5. tempistica di attuazione degli interventi proposti;
6. rafforzamento qualitativo della città pubblica e consolidamento del sistema dei servizi e delle dotazioni territoriali (funzioni pubbliche, infanzia, terza età, etc.);
7. attuazione delle previste quote di ERS - Edilizia Residenziale Sociale al fine di allargare il più possibile il ventaglio di offerta della casa.

Il percorso di formazione del POC è ipotizzato nella seguente articolazione e con una prima ed orientativa stima delle tempistiche (**allegato C**):

- A. pubblicazione dell'avviso pubblico;
- B. verifica di congruità e compatibilità delle proposte pervenute e pubblicazione dell'elenco di quelle che possono accedere direttamente alla concertazione fra proponenti ed Amministrazione;
- C. avvio della concertazione per la definizione di dettaglio delle proposte;
- D. definizione dei criteri e dei parametri funzionali alla pesatura ed al confronto delle proposte;
- E. conclusione della concertazione e definizione del Documento Programmatico per la Qualità Urbana – DPQU di cui all'Art. 30, comma a-bis della LR N° 20/2000, degli accordi ex Art. 18 della LR N° 20/2000 e degli elaborati costitutivi del POC;
- F. redazione degli elaborati costitutivi il POC;
- G. approvazione degli Accordi ex Art. 18 della LR N° 20/2000 e sottoscrizione degli stessi (1 mese);
- H. adozione del POC;
- I. pubblicazione del POC (2 mesi);
- J. controdeduzione alle osservazioni ed approvazione definitiva del POC costituito orientativamente dai seguenti elaborati:
 - Tavole grafiche di inquadramento territoriale delle proposte e degli ambiti inclusi nel POC;
 - Relazione e Schede Normative degli ambiti;
 - Documento Programmatico per la Qualità Urbana – DPQU;
 - Norme di Attuazione;
 - Rapporto preliminare VAS (ValSAT del POC);
 - Eventuali schede di micro zonazione sismica;
 - Eventuali PUA già definiti in sede di POC,

Tutto ciò premesso

Il Comune di Castel San Pietro Terme

INVITA

Tutti i soggetti (proprietari di immobili nonché operatori che partecipano alle fasi realizzative) interessati ad intervenire negli ambiti che il PSC e la LR N° 20/2000 subordinano per l'attuazione e la realizzazione all'inserimento nel POC,

ALLA PRESENTAZIONE

della propria candidatura ad attuare interventi compresi negli ambiti sopra indicati.

A tal fine gli interessati dovranno presentare:

- richiesta di inserimento nel POC. in carta libera in triplice copia, sulla base del modello di cui all'**allegato A** al presente Avviso, da parte del proprietario dell'area o del legale rappresentante dell'operatore interessato alla realizzazione degli interventi;
- proposte di intervento con i contenuti minimi di cui all'**allegato B** al presente Avviso.

Le proposte potranno avere il livello di dettaglio scelto dal proponente, variabile da quello della proposta preliminare, fino a quello del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), come previsto al comma 4 dell'art.30 della L.R.20/2000.

Tutte le proposte pervenute nei termini saranno oggetto di una prima valutazione di congruità tecnica e normativa rispetto ai contenuti del PSC a seguito della quale verranno individuate le proposte che potranno accedere alla successiva fase di concertazione;

Le candidature e le proposte dei soggetti di cui al presente avviso pubblico dovranno pervenire al Comune entro **60 gg.** dalla pubblicazione nel sito del Comune, ovvero entro le ore 13 del 18/04/2017.

L'Amministrazione comunale nella valutazione (anche comparativa) delle proposte ai fini della redazione del POC definirà un ordine motivato di priorità degli interventi redatto sulla base dei seguenti criteri:

1. **riqualificazione e rigenerazione urbana**, per la quale, riconoscendo la finalità di pubblico interesse, è disponibile a mettere a disposizione quote di CEC (Capacità Edificatoria Comunale) maturata nell'ambito della perequazione urbanistica;
2. **azioni di contrasto alla crisi economica rivolte prioritariamente al rafforzamento del sistema produttivo ed economico, con riflessi anche nell'ambito occupazionale;**
3. **attivazione di sinergie con le funzioni già in essere o per le quali il RUE consente ulteriori espansioni relativamente al sistema turistico e sportivo;**
4. **proposte innovative in termini di sostenibilità ambientale, qualità urbana, architettonica, innovazione tecnologica ed energetica, oltre che relativamente alle modalità realizzative e gestionali** (autocostruzione, condomini solidali, ecc.);
5. **tempistica di attuazione degli interventi proposti;**
6. **rafforzamento qualitativo della città pubblica e consolidamento del sistema dei servizi e delle dotazioni territoriali** (funzioni pubbliche, infanzia, terza età, etc.);
7. **attuazione delle previste quote di ERS - Edilizia Residenziale Sociale** al fine di allargare il più possibile il ventaglio di offerta della casa.

In termini generali, le proposte saranno valutate in base alla capacità di concorrere alla realizzazione degli obiettivi del PSC e di programmazione temporale e di pianificazione urbanistica, anche attraverso il confronto tra ipotesi di intervento riguardanti lo stesso ambito, o tra ipotesi simili su ambiti territoriali diversi, tenendo conto in particolare:

- della corrispondenza ai criteri generali sopra richiamati
- della valutazione di una maggiore utilità pubblica complessiva.

Al fine di fornire un elemento atto a costituire assieme ad altri parametri l'ordine di

priorità agli interventi, la commisurazione del ritorno pubblico di ogni proposta sarà definito in sede di formazione del POC e sarà commisurato, ai sensi della perequazione urbanistica definita dall'art. 7 della L.R. 20/2000, alla valorizzazione immobiliare generata attraverso l'assegnazione dei diritti edificatori in sede di POC; a tal fine si farà riferimento ai valori IMU e delle aree fabbricabili eventualmente e motivatamente adeguati al momento di confronto delle proposte tramite specifico atto.

La proposta non costituirà comunque alcun titolo per l'automatico inserimento nel P.O.C., in quanto come prevede la Legge 20/2000 il P.O.C. rappresenta uno strumento urbanistico la cui definizione e approvazione sono prerogativa esclusiva del Consiglio Comunale.

Il presente avviso pubblico e le proposte presentate non impegnano pertanto in modo alcuno il Comune di Castel San Pietro Terme.

Nell'ambito del procedimento per la formazione del P.O.C., l'Amministrazione Comunale attiverà forme di concertazione finalizzate alla messa a punto delle proposte stesse e di stipula di Accordi con i Privati, ai sensi dell'art. 18 della L.R.20/2000. Per la predisposizione di interventi negli ambiti di riqualificazione il Comune assicura la massima partecipazione dei soggetti pubblici e privati interessati, attivando forme di coinvolgimento ed esprimendosi su specifiche proposte avanzate da associazioni e parti sociali.

La forma di presentazione delle candidature e delle proposte è libera (cartacea tramite presentazione al protocollo comunale od invio di documenti informatici firmati alla PEC comunale), purché gli elaborati dei testi siano contenuti nel formato A4 e gli elaborati grafici siano contenuti nel formato A3 ed esse siano accompagnate da una richiesta datata e firmata dal proponente ed abbiano i contenuti tecnici minimi indicati nell'Allegato A.

I titolari delle candidature e delle proposte selezionate positivamente saranno invitati dall'Amministrazione Comunale ad approfondire i termini della proposta e delineare i contenuti della concertazione e dell'eventuale bozza di Accordo, i cui esiti saranno inseriti nel progetto di Piano Operativo Comunale, da sottoporre al Consiglio Comunale per l'adozione.

Le previsioni del POC non attuate nell'arco temporale dei cinque anni (sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano vincoli preordinati all'esproprio) cesseranno di avere efficacia.

Nel caso in cui le previsioni di intervento abbiano il dettaglio richiesto per i PUA dalla normativa del PSC e del previgente PRG ed abbiano completato l'iter istruttorio nei termini utili prima dell'adozione del POC, quest'ultimo potrà assumere, anche in deroga al limite temporale di cinque anni, il valore e gli effetti del PUA. Negli altri casi il POC individua le previsioni da sottoporre a pianificazione attuativa, stabilendone indici, usi e parametri.

Come previsto dalla L.R. 24.3.2000 n.20 e successive modifiche e integrazioni, il POC adottato dal Consiglio Comunale sarà depositato presso la sede del Comune per sessanta giorni dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso

dell'avvenuta adozione. Entro la scadenza del termine del deposito chiunque potrà formulare osservazioni.

Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine il Consiglio Comunale deciderà in merito alle osservazioni presentate, adeguando il piano alle riserve formulate dalla Città Metropolitana di Bologna ovvero si esprimerà su di esse con motivazioni puntuali e circostanziate, ed approverà il piano, che entrerà in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Regionale.

Il responsabile del procedimento è il Dirigente dell'Area Servizi al Territorio Arch. Angelo Premi.

Il presente Avviso pubblico è stato approvato dalla Giunta Comunale con Delibera N° 28 del 16/2/2017.

Castel San Pietro Terme Li 17 febbraio 2017

***Il Dirigente
Area Servizi al Territorio
Arch. Angelo Premi***

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.