



Città di Castel San Pietro Terme

AREA SERVIZI AL TERRITORIO
Servizio Edilizia Privata e Urbanistica

Prot. n. 0021862 del 23.09.2020

Fascicolo n. 61/6.1/2020

AVVISO PUBBLICO PER LE PROPOSTE DI ACCORDO DI CUI ALL'ARTICOLO 61 DELLA L.R. 24/2017 PER IL NUOVO P.U.G. DEL COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

Sommario

1. PREMESSA
2. FINALITA' DELL'AVVISO PUBBLICO
3. SOGGETTI
4. GLI INDIRIZZI ED I CRITERI GENERALI PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE
5. CONTENUTI DELLE DOMANDE ED ELABORATI DA PRESENTARE
6. TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE
7. DOCUMENTAZIONE E INFORMAZIONI
8. ALLEGATI ED ULTERIORI INFORMAZIONI

1. PREMESSA

La nuova Legge Regionale 24/2017 stabilisce la disciplina regionale in materia di pianificazione del territorio ed individua nel Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) lo strumento di governo territoriale a livello comunale. Il Comune di Castel san Pietro terme ha avviato il percorso per la redazione del nuovo strumento di pianificazione urbanistica comunale in forma associata riferendosi ai contenuti della nuova legge urbanistica regionale sopra richiamata ponendosi l'obiettivo di redigere il nuovo P.U.G. Questo Piano, in particolare, sulla base delle invarianze individuate nel quadro conoscitivo, stabilisce gli elementi strutturali riconosciuti di competenza comunale individuando innanzi tutto il perimetro del territorio urbanizzato.

Per ciascuna parte del territorio urbanizzato, poi, il PUG definisce gli obiettivi generali per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e le dotazioni territoriali, le infrastrutture ed i servizi pubblici ritenuti necessari, la disciplina degli usi e delle trasformazioni ammissibili, stabilendo per ciascuno di essi i requisiti e le condizioni cui è subordinato l'intervento. Il piano, fra le altre cose, definisce, per ciascuna parte del territorio urbanizzato anche gli interventi di addensamento o sostituzione urbana subordinati alla stipula di accordi operativi o di piani attuativi di iniziativa pubblica e gli interventi sul tessuto urbano consolidato che possono essere attuati direttamente con la presentazione di un titolo abilitativo edilizio. Gli obiettivi che, in base alla legge, dovranno ispirare il PUG sono riassunti nei seguenti punti:

- a) contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile anche in funzione della prevenzione e della mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico e delle strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici;
- b) favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, con particolare riferimento all'efficienza nell'uso di energia e risorse fisiche, alla performance ambientale dei manufatti e dei materiali, alla salubrità ed al comfort degli edifici, alla conformità alle norme antisismiche e

di sicurezza, alla qualità ed alla vivibilità degli spazi urbani e dei quartieri, alla promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale;

c) tutelare e valorizzare il territorio nelle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche favorevoli al benessere umano ed alla conservazione della biodiversità;

d) tutelare e valorizzare i territori agricoli e le relative capacità produttive agroalimentari, salvaguardando le diverse vocazionalità tipiche che li connotano;

e) contribuire alla tutela ed alla valorizzazione degli elementi storici e culturali del territorio regionale;

f) promuovere le condizioni di attrattività del sistema regionale e dei sistemi locali, per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie;

g) promuovere maggiori livelli di conoscenza del territorio e del patrimonio edilizio esistente, per assicurare l'efficacia delle azioni di tutela e la sostenibilità degli interventi di trasformazione. Gli strumenti negoziali previsti nel titolo IV della legge rivestono un ruolo centrale fra le misure organizzative necessarie per tradurre le strategie in azioni concrete ed efficaci.

Fra questi strumenti negoziali si richiama "l'accordo con i privati" regolamentato dall'articolo 61 della legge. Con tale articolo, si sancisce che, nel corso della fase di formazione del PUG, anche in accoglimento di osservazioni o di proposte presentate, gli enti locali possono concludere "accordi integrativi con i soggetti privati coinvolti, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento dei privati, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, allo scopo di assumere nel PUG previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenere al contenuto discrezionale del piano, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi".

Richiamate le deliberazioni di Consiglio Comunale:

1) n. 25 del 03/03/2020 "DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE – DUP 2020 - APPROVAZIONE NOTA DI AGGIORNAMENTO", che individua tra le linee strategiche dell'Amministrazione:

- *Missione 8 "Assetto del territorio ed edilizia abitativa" – programma 1 – adeguamento degli strumenti urbanistici normativi approvati alla legislazione regionale attualmente vigente in modo coordinato e sovracomunale (PUG), perseguendo gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo e sviluppo economico sostenibile;*
- *Missione 14 - Sviluppo economico e competitività – programma 1 – Adeguamenti degli strumenti urbanistici normativi approvati alla legislazione regionale attualmente vigente in modo coordinato e sovracomunale, perseguendo gli obiettivi di sviluppo economico sostenibile e riduzione/saldo zero del consumo di suolo;*

2) n. 122 del 03/09/2020, avente ad oggetto "ATTO DI INDIRIZZO - AVVISO PUBBLICO DI INVITO TEMATICO A PRESENTARE PROPOSTE COSTITUENTI "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE" AI SENSI DELL'ART. 61 DELLA LEGGE REGIONALE 21 DICEMBRE 2017, N. 24", il Consiglio Comunale ha deliberato di attivare una forma di partecipazione finalizzata alla formazione del PUG attraverso l'invito a formulare proposte per la conclusione di "accordi con i privati" regolamentati dall'articolo 61 della legge regionale 24/2017, che in questa fase dovranno essere riferibili esclusivamente ai settori economico-produttivo-logistico, turistico ricettivi, terziario, e di obiettivi di interesse generale territoriale per:

- accrescere la competitività dell'intero sistema produttivo rafforzandone la capacità innovativa;
- integrarsi col sistema territoriale contribuendo al suo miglioramento;

- produrre effetti occupazionali diretti e indiretti, a livello quantitativo e qualitativo, nonché positive ricadute sul territorio in termini di impatto economico, di sostenibilità ambientale e sociale;

E attraverso i quali, nel corso della fase di formazione del PUG, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento dei privati, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, verificare la possibilità di assumere nel PUG previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione;

2. FINALITA' DELL'AVVISO PUBBLICO

Con il presente avviso, al fine di garantire il rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento dei privati, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, si invitano i cittadini, gli operatori economici, le associazioni, le imprese o altri soggetti aventi titolo che intendessero formulare proposte di accordo ai sensi dell'articolo 61 della L.R.24/2017, a formalizzarle con le modalità e procedure previste dal presente avviso.

In questa fase le proposte dovranno essere riferibili esclusivamente ai settori economico-produttivo-logistico, turistico ricettivi, terziario, e di obiettivi di interesse generale territoriale per:

- accrescere la competitività dell'intero sistema produttivo rafforzandone la capacità innovativa;
- integrarsi col sistema territoriale contribuendo al suo miglioramento;
- produrre effetti occupazionali diretti e indiretti, a livello quantitativo e qualitativo, nonché positive ricadute sul territorio in termini di impatto economico, di sostenibilità ambientale e sociale;

Per la formulazione di tali proposte e per il livello della loro definizione, è utile richiamare, i principi e gli obiettivi generali individuati dalla legge e richiamati dal presente avviso, nonché i contenuti dell'articolo 61 della nuova legge regionale 24/2017 in base ai quali gli accordi con i privati indicano le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verificano la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate con i criteri generali cui è conformato il piano, attraverso una motivazione puntuale e circostanziata.

Il medesimo articolo 61 evidenzia poi che l'accordo costituisce parte integrante della proposta di piano cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e trasparenza.

Ne deriva che nella formulazione delle proposte, al fine di poter verificare la sussistenza dei requisiti di legge (per l'appunto la sussistenza delle ragioni di rilevante interesse pubblico e la verifica delle compatibilità delle scelte di pianificazione), dovranno essere approfonditi:

- a) le linee fondamentali del progetto che si propone (relazione tecnico – illustrativa, progetto urbanistico di massima);
- b) l'attuale situazione urbanistica con descrizione e rappresentazione del contesto con documentazione fotografica esauriente dello stato dei luoghi e cartografie catastali ed urbanistiche;
- c) La descrizione della proposta con accento sugli obiettivi attesi e i contenuti riferibili agli elementi di rilevante interesse pubblico;
- d) Prime valutazioni circa la sostenibilità ambientale e territoriale della proposta;
- e) Elementi e parametri circa una prima valutazione di sostenibilità economico-finanziaria.

Questo avviso pubblico, quindi, costituisce un momento di consultazione e di partecipazione dei cittadini proprio per cogliere le idee, le potenzialità e le opportunità che potranno essere oggetto di accordo nel corso della fase di formazione del PUG con lo scopo di assumere nel PUG medesimo previsioni di assetto del territorio di *"rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione"* sottolineando che, naturalmente, tali accordi

possono attere solamente “al contenuto discrezionale del piano” e sono stipulati “nel rispetto della legislazione e pianificazione vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi”.

Si precisa che la presentazione delle manifestazioni di interesse non è vincolante né per il Comune di Castel San Pietro Terme, né per le parti interessate.

3. SOGGETTI

Possono presentare proposte, rispondendo al presente avviso pubblico, i proprietari di immobili o altri aventi titolo sui medesimi, gli operatori, le associazioni economiche e sociali, le associazioni costituite per la tutela di interessi diffusi.

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).

4. GLI INDIRIZZI ED I CRITERI GENERALI PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

I temi su cui si poggerà il PUG, quindi, si conformano ad una visione del territorio in base alla quale si intende promuovere un processo di valorizzazione del territorio e delle risorse, di promozione economica e sociale nonché di recupero e riqualificazione dell'esistente limitando il consumo del suolo. Questi temi, quindi, vengono declinati nei seguenti aspetti e riferimenti:

1. Attenzione all'innovazione ed alla qualità (infrastrutture, qualità urbana, qualità ambientale) come fattori per la crescita economica e sociale della comunità;
2. rilevanza della “sostenibilità” quale elemento centrale per garantire la tutela dell'ambiente e del paesaggio come componenti rilevanti per la qualità della vita;
3. Promuovere processi di riqualificazione e rigenerazione urbana e territoriale;
4. Rafforzare il sistema delle relazioni urbane;
5. Promuovere processi di modernizzazione, valorizzazione e riqualificazione della rete commerciale
6. Riqualificare il sistema produttivo, confermare le scelte di sviluppo che derivano dalla pianificazione vigente ed incoraggiare quei fattori di competitività che si misurano in termini di qualità dei servizi, funzionali infrastrutture, nuove tecnologie e, non ultimo, qualità urbana ed ambientale degli ambiti produttivi;
7. valorizzare e potenziare la “città pubblica” ed il sistema dei servizi quale veicolo per promuovere e confermare la forte attrattività del territorio comunale.
8. Porre attenzione al patrimonio storico - naturale nella consapevolezza che una politica di salvaguardia e di valorizzazione di tali emergenze costituisce un fattore di sviluppo economico, sociale e culturale della comunità;
9. Attenzione al miglioramento della qualità urbana ed edilizia, con particolare riferimento all'efficienza nell'uso di energia e risorse fisiche, alla performance ambientale dei manufatti e dei materiali, alla salubrità ed al comfort degli edifici, alla conformità alle norme antisismiche e di sicurezza, alla qualità ed alla vivibilità degli spazi urbani e dei quartieri, alla promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale.

Il processo di confronto e valutazione dello strumento negoziale (l'accordo fra la pubblica amministrazione ed i privati) si rifarà alle procedure di legge (in particolare l'articolo 11 della legge 241/1990 e successive modificazioni) al fine di salvaguardare il rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza,

di parità di trattamento dei privati, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati;

5. CONTENUTI DELLE DOMANDE ED ELABORATI DA PRESENTARE

Le domande, da redigersi su carta libera dovranno essere presentate alla casella di Posta Elettronica Certificata del Comune di Castel san Pietro terme suap@pec.cspietro.it.

Tale domanda contiene:

- il consenso al trattamento dei dati trasmessi ai sensi del D.lgs. n.196/2003 per le finalità di cui al presente avviso nonché il nominativo e i recapiti del soggetto cui rivolgersi per l'invio di eventuali comunicazioni;
- la dichiarazione della disponibilità della proprietà, nonché di eventuali vincoli , servitù ecc., ad essa inerenti;
- Descrizione delle proposte di intervento con i contenuti minimi.

6. TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

Le proposte predisposte dovranno pervenire al Comune entro 30 dalla data di pubblicazione dell'avviso e, quindi, **entro le ore 12,00 del giorno 23 ottobre 2020.**

7. DOCUMENTAZIONE E INFORMAZIONI

Gli interessati potranno assumere le ulteriori informazioni necessarie presso il Servizio Urbanistica del Comune di Castel San Pietro Terme, previo appuntamento con i referenti da concordare a mezzo mail suap@comune.castelsanpietroterme.bo.it:

- Arch. Angelo Premi – Dirigente Area Servizi al Territorio – angelo.premi@comune.castelsanpietroterme.bo.it
- Arch. Fausto Zanetti – Responsabile del Servizio Edilizia Privata e Urbanistica – fausto.zanetti@comune.castelsanpietroterme.bo.it
- Arch. Manuela Mega – Responsabile U.O. Urbanistica – manuela.mega@comune.castelsanpietroterme.bo.it
- Geom. Stefania Mongardi – Responsabile U.O. Edilizia Privata – stefania.mongardi@comune.castelsanpietroterme.bo.it

Il responsabile del procedimento è Arch. Angelo Premi Dirigente Area Servizi al territorio del Comune di Castel San Pietro Terme.

IL DIRIGENTE
Area Servizi al Territorio
Arch. Angelo Premi
f.to digitalmente

Il presente avviso pubblico è stato approvato con determinazione dirigenziale n. 595 del 23.09.2020 in esecuzione della deliberazione di CC n. 122/2020 immediatamente eseguibile. Lo stesso è altresì consultabile in versione integrale all'Albo Pretorio del Comune di Castel san Pietro terme e scaricabile dal sito internet.