

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 Casalecchio di Reno 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. 47 del 25.06.2016, successivamente modificato e aggiornato con specifica variante;
 - Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Delibera C.C. n. 48 del 25.06.2016 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. 19 del 07/03/2019 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 preliminari, 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. 19 del 07/03/2019);
 2. approvazione e pubblicazione del presente avviso di manifestazione di interesse (LR 24/2017 art. 4 c. 3);
 3. ricezione delle manifestazioni di interesse / proposte preliminari nelle modalità ed entro i termini esposti nel presente avviso;
 4. esame delle manifestazioni di interesse / 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. individuazione degli ambiti di PSC da attuare mediante accordi operativi (LR 24/2017 art. 38 c. 8);
 7. ricezione e verifica delle proposte di accordo operativo (LR 24/2017 art. 38 c. 3);
 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 DCC n. 19 del 07/03/2019 sopra citata e dal PSC:

Tali indirizzi consiliari si articolano in:

- riqualificazione urbanistica di alcune porzioni del territorio, sviluppando i presupposti per la rigenerazione o riqualificazione urbana del territorio urbanizzato;
- sostenibilità sociale delle trasformazioni, costituendo il supporto urbanistico allo sviluppo di politiche di solidarietà sociale, per i servizi e per la casa e dando risposta alla domanda di edilizia residenziale sociale;
- sviluppo equilibrato e sostenibile del sistema urbano, definendo il dimensionamento della popolazione insediabile all'interno di un equilibrato rapporto fra utenti del territorio e dotazioni ecologiche e territoriali a loro disposizione;
- consolidamento dei settori produttivo secondario e terziario determinando le condizioni perché il tessuto produttivo esistente permanga e si rinnovi all'interno dei territori che attualmente presentano tale destinazione (Ambiti zona industriale nord e zona industriale sud). Inoltre, si confermano le aree destinate a nuovi insediamenti produttivi negli ambiti Tiro a volo e Vivai Betti, che rimangono comunque subordinate alla realizzazione delle viabilità di supporto;
- costruzione di reti ecologiche, indirizzando gli interventi di riqualificazione urbana verso il sostegno e il potenziamento del sistema di reti ecologiche già individuato dal Psc;
- miglioramento della biocapacità territoriale contenendo la previsione delle attività umane sul territorio urbano, attivando contestualmente azioni di qualificazione del territorio non urbano secondo principi di sostegno alla diversità biologica e promuovendo la diffusione di servizi eco sistemici;
- riduzione dei consumi energetici, sia nei grandi che nei piccoli interventi, attraverso l'adozione di sistemi passivi e il ricorso a fonti energetiche rinnovabili;
- sostegno alle azioni di riciclo dei rifiuti urbani supportando il sistema di raccolta porta a porta al fine di migliorare ulteriormente il riciclo dei rifiuti e vincolando i nuovi insediamenti alla capacità di conferire i rifiuti e di avviarli ad una seconda vita, diminuzione della produzione di rifiuto indifferenziato;
- gestione sostenibile delle risorse idriche, attraverso il controllo degli apporti d'acqua piovana al reticolo idrografico (invarianza idraulica) e del rischio idraulico derivante dal reticolo superficiale minore e minuto, il contenimento dell'impermeabilizzazione, la riduzione dei carichi inquinanti dovuti alla non corretta gestione delle acque meteoriche, la riduzione dei prelievi idrici e il risparmio idrico;
- riduzione degli impatti acustico e atmosferico, attraverso la localizzazione dei nuovi interventi sulla base degli indirizzi contenuti nel Piano di Zonizzazione acustica;
- contenimento dell'impatto elettromagnetico, attraverso l'identificazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti e il recepimento dei siti per l'emittenza radio-televisiva identificati dal PLERT;
- promozione della mobilità sostenibile, vincolando le trasformazioni previste alla capacità della rete infrastrutturale e promuovendo l'adozione di modalità di spostamento meno impattanti, favorendo i collegamenti pedonali e ciclabili verso le centralità e i nodi del TPL individuati nel territorio, in attuazione di quanto previsto dal PGU approvato nel 2010 con delibera n. 47 del 22/07/2010;
- adozione di percorsi partecipati, affiancando al percorso di adozione del POC e dei progetti di Rigenerazione Urbana, forme di partecipazione allargate, attraverso il coinvolgimento delle componenti della società civile che concorrono alla condivisione sociale dei progetti di trasformazione urbana.

Le proposte saranno valutate dall'ufficio tecnico comunale in relazione al soddisfacimento dei seguenti requisiti, di cui 4 obbligatori e almeno 1 a scelta tra quelli facoltativi proposti, da esplicitare nelle manifestazioni di interesse:

| <i>tipo requisito</i> | <i>descrizione requisito</i> | <i>punteggio</i> |
|-----------------------|--|------------------|
| obbligatorio | il rispetto dei parametri di sostenibilità ambientale emersi dalla procedura | |

| | | |
|---|---|----------------|
| | di VALSAT e quelli stabiliti dal PSC e RUE vigenti | |
| obbligatorio | la disponibilità a individuare l'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che l'eventuale accoglimento della proposta determina con le modalità definite all'art. 5.3 del RUE | |
| obbligatorio | la disponibilità a completare le urbanizzazioni già avviate | |
| obbligatorio | la disponibilità a condurre azioni recupero/rigenerazione di siti dismessi e/o degradati secondo gli obiettivi definiti dal PSC e nel rispetto delle regole perequative da questo individuate | |
| TOTALE REQUISITI OBBLIGATORI | | 60/100 |
| facoltativo | la disponibilità a condurre azioni di rinforzo della rete Ecologica Comunale individuata dal PSC | 4/100 |
| facoltativo | la disponibilità a realizzare quote aggiuntive di Edilizia Sociale | 4/100 |
| facoltativo | la disponibilità a perseguire significativi obiettivi di contenimento dei consumi energetici e a realizzare le nuove costruzioni almeno in classe energetica A1 | 4/100 |
| facoltativo | la disponibilità a rendere immediatamente funzionali le aree cedute a titolo di mitigazione ambientale e la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria (quali scuole, impianti sportivi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie) | 4/100 |
| facoltativo | l'impegno a realizzare quote di suolo permeabile superiori a quelle previste all'art. 9.3 del RUE | 4/100 |
| facoltativo | l'indicazione/descrizione di opere di interesse pubblico che i privati intendono realizzare o monetizzare a proprio carico, ancorché poste all'esterno dell'ambito di intervento proposto, con riferimento al progetto di Rete Ecologica, al progetto di mobilità sostenibile sulla base del PGTU e recepito dal PSC ovvero dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche | 4/100 |
| facoltativo | l'impegno a realizzare interventi volti alla mitigazione degli effetti dei cambiamenti climatici | 4/100 |
| facoltativo | la disponibilità a perseguire una mixité funzionale negli ambiti di intervento | 4/100 |
| facoltativo | la disponibilità a contemplare percorsi di partecipazione pubblica | 4/100 |
| facoltativo | la disponibilità a realizzare posti auto da realizzarsi nell'interrato degli spazi pubblici e da vendere a prezzo convenzionato | 4/100 |
| TOTALE REQUISITI FACOLTATIVI | | 40/100 |
| TOTALE REQUISITI OBBLIGATORI + REQUISITI FACOLTATIVI | | 100/100 |

Per essere ritenute valutabili le manifestazioni di interesse /proposte preliminari dovranno raggiungere un punteggio minimo di 64/100.

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

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 manifestazione di interesse/ proposta dovrà essere sottoscritta sia dagli operatori economici che dai proprietari;
- 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 sottoscriveranno la proposta singolarmente, compreso il soggetto individuato come capo-gruppo che assume il ruolo di proponente;
- in caso di comproprietà della porzione di ambito oggetto di proposta, la domanda dovrà essere presentata da tutti i comproprietari, 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 dall'organo competente, dando attuazione alle previsioni 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 1.

5. TIPI DI INTERVENTI E AMBITI

Le proposte che il Comune attende di valutare riguardano in primo luogo interventi di riqualificazione e rigenerazione negli Ambiti di riqualificazione urbana (RIPA) e negli Ambiti per nuovi insediamenti urbani interessati dalla realizzazione della Nuova Porrettana (TANP).

I proponenti, in conformità con le condizioni definite dal PSC per quanto riguarda il limite di capacità insediativa massima (SCA) 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.

6. ELEMENTI TECNICI DI RIFERIMENTO PER LA FORMULAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE/PROPOSTE PRELIMINARI RIGUARDANTI GLI AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI

Le proposte riguardanti gli ambiti di trasformazione per nuovi insediamenti che interessano il tracciato della Nuova Porrettana, devono attenersi ai seguenti elementi tecnici:

- rispetto di tutti i vincoli e delle tutele di cui alla Scheda dei vincoli;

- 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;
- applicazione dei criteri della perequazione urbanistica: si richiamano le disposizioni del cap. 4 del PSC per quanto riguarda l'entità dei Diritti Edificatori massimi (Indici Perequativi) spettanti alla proprietà dei suoli interessati;
- applicazione dei criteri per la definizione del concorso dei privati alla sostenibilità delle trasformazioni di cui al cap. 9 del PSC.

7. 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.

Il minimo livello di definizione della manifestazione di interesse è definito dall'Allegato 1 al presente avviso pubblico.

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

- manifestazione di interesse 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 il facsimile allegato 1;

8. SCADENZA PER LA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE PRELIMINARI

Le proposte preliminari dovranno pervenire al Comune di Casalecchio di Reno entro il giorno 30 / 08 / 2019 (90 gg dalla pubblicazione). Farà fede la data di deposito presso il Servizio Protocollo o la data di trasmissione della PEC – termine perentorio.

9. CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE PRELIMINARI

Al fine di orientare i proprietari/proponenti si rinvia a quanto stabilito agli art. 5.1, 5.2, 5.3 del RUE.

10. ESAME DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE/PROPOSTE PRELIMINARI

Le manifestazioni di interesse/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) delle previsioni del PSC confermate di zonizzazioni edificatorie stabilite dal PUG previgente;
- c) delle proposte avanzate ai sensi del comma 3 del presente articolo - vedi LR 24;

- d) di ogni altro atto o fatto da cui derivi, secondo la disciplina vigente, una specifica posizione giuridica differenziata e qualificata del privato;
- e) 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 manifestazioni di interesse/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 vedi lr 24;
- 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 manifestazioni di interesse/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.

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. V. E. Bianchi.

Per informazioni ci si può rivolgere al Servizio Urbanistica, Edilizia, Dati territoriali:

- tel 051/598286,
- mail: territorio@comune.casalecchio.bo.it.

Il titolare del trattamento è il Comune di Casalecchio di Reno, con sede in via dei Mille 9.

Il presente avviso pubblico è stato approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 62 del 24 / 04 / 2019.

Casalecchio di Reno, 1/ 06 / 2019.

Il Responsabile del Procedimento
Arch. V. E. Bianchi
(Sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)