

**UNIONE DEI COMUNI VALLI DEL RENO, LAVINO E SAMOGGIA**  
**ASSOCIAZIONE AREA BAZZANESE**  
**Città Metropolitana di Bologna**

---

**COMUNI DI MONTE SAN PIETRO, VALSAMOGGIA E ZOLA PREDOSA**

**CONSULTAZIONE PUBBLICA PER LA SELEZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI  
E DEGLI INTERVENTI ATTUATIVI  
DEL PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE - POC**

**Premesso che:**

- i Comuni dell'Associazione Intercomunale Area Bazzanese hanno approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) con le seguenti delibere C.C.:
  - Bazzano n. 101 del 19/12/2013;
  - Castello di Serravalle n. 99 del 20/12/2013;
  - Crespellano n. 113 del 19/12/2013;
  - Monte San Pietro n. 78 del 18/12/2013;
  - Monteveglio n. 69 del 16/12/2013;
  - Savigno n. 105 del 17/12/2013;
  - Zola Predosa n. 111 del 23/12/2013;
- il P.S.C. è entrato in vigore a partire dalla data di pubblicazione sul B.U.R. dell'avviso dell'approvazione (*BURERT n.87 del 26.03.2014*), ai sensi dell'art.32 c.12 della L.R. n.20/2000;
- ai sensi della L.R. n. 1 del 07/02/2013 è stato istituito il Comune di Valsamoggia mediante fusione dei comuni di Bazzano, Castello di Serravalle, Crespellano, Monteveglio e Savigno, a decorrere dal 1° gennaio 2014;
- la Legge Regionale "*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*" (L.R. 25.3.2000 n. 20 e ss.mm.ii., tra le quali la L.R. n. 6/2009) dispone per i Comuni l'elaborazione del POC, Piano Operativo Comunale, strumento urbanistico che in conformità alle previsioni del PSC individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, da realizzare nell'arco temporale di cinque anni;
- con l'approvazione da parte del CPA in data 5/9/2014 del Progetto di attività per la formazione del POC, i Comuni dell'Associazione Intercomunale Area Bazzanese hanno avviato, ai sensi degli articoli 30 e 34 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., l'elaborazione del POC, e a tal fine intendono attuare le forme di consultazione e partecipazione nonché di concertazione con le Associazioni economiche e sociali presenti sul territorio;
- è interesse prioritario di queste Amministrazioni attuare le previsioni del PSC in quanto:

- la consistenza e la numerosità dei piani attuativi vigenti rende necessaria una ricognizione tendente a verificarne lo stato di attuazione e le relative conseguenze in termini di offerta residenziale sia pubblica sia privata e di disponibilità di dotazioni;
- si rileva la necessità di dare continuità ai piani oggetto delle Varianti ai previgenti PRG, di anticipazione del PSC, redatte e approvate durante l'iter di formazione del PSC, e in particolare di quelle previsioni la cui completa attuazione è subordinata all'inserimento nel primo POC;
- pertanto, prima dell'avvio di una più sistematica programmazione, che si demanda ad un successivo avviso pubblico, i Comuni dell'Associazione Intercomunale Area Bazzanese intendono in questa occasione selezionare tra gli ambiti definiti dal PSC alcuni interventi, da realizzare nell'arco temporale di cinque anni, che sono valutati da attuare con particolare urgenza (con documentate motivazioni funzionali, economiche o sociali di natura pubblica o privata), e altri interventi considerati strategici al fine di rendere fattibili alcune decisioni urbanistiche assunte con variante di anticipazione o con accordi con i privati sottoscritti ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e ss. mm. ii. (in particolare per l'attuazione di interventi che prevedono il trasferimento di diritti edificatori);
- si rileva infine l'esigenza di dare attuazione ad alcune previsioni (interventi unitari convenzionati, ambiti di nuovo insediamento residenziali e produttivi) per le quali la vigente normativa di PSC e RUE prevede l'inserimento nel POC, in particolare in quanto funzionali all'attuazione delle previsioni definite negli accordi di cui al punto precedente;

**Considerato** che il PSC all'art. 1.5 delle Norme prevede che:

- “Sulla base degli obiettivi e delle condizioni definite dal PSC, il POC, nel quinquennio di vigenza, ha il compito di definire quali interventi, tra quelli compatibili con l'assetto definito dal PSC, sono preferibili per il contributo più significativo alle politiche territoriali dell'Associazione e del Comune, tenuto conto della coerenza funzionale degli interventi, delle priorità assegnate, delle condizioni di fattibilità.

Il PSC prevede uno strumento di coordinamento dei Piani Operativi Comunali, costituito dal “Documento Programmatico per la Qualità Urbana” (art. 30 L.R. 20/2000), che sarà redatto congiuntamente dall'Associazione dei Comuni dell'Area bazzanese e definirà gli obiettivi e le strategie di attuazione degli interventi pubblici significativi a scala di Area.”

- “La perequazione territoriale dovrà consentire di localizzare le nuove previsioni e le trasformazioni di insediamenti, infrastrutture e dotazioni nei luoghi più idonei dal punto di vista dell'accessibilità urbana e territoriale, dell'integrazione con gli altri servizi, della disponibilità di aree pubbliche, della qualità insediativa e del concorso alle altre politiche urbane.

L'ottimizzazione insediativa di tali localizzazioni dovrà avvenire attraverso l'analisi

si, approfondita e programmata dal POC, della distribuzione e prevedibile evoluzione nel tempo della domanda reale da parte della popolazione e delle attività economiche, fissando il criterio generale della perequazione degli investimenti e dei costi di gestione finalizzato alla efficacia dei servizi nei confronti della popolazione residente e delle imprese.” (...)

- Per la formazione del POC ciascun Comune seleziona, anche attraverso un bando pubblico e criteri di valutazione comparativa delle proposte presentate per l’inserimento nel Piano, gli interventi da attuare (anche parzialmente rispetto agli ambiti massimi definiti dal PSC), ed assegna, entro i limiti massimi prescritti dal PSC, diritti edificatori perequativi ai soggetti attuatori degli interventi, che si convenzionano con il Comune, impegnandosi anche preliminarmente all’adozione, attraverso atti unilaterali d’obbligo, a concorrere alla qualificazione ambientale e territoriale attraverso realizzazione di opere, cessione di aree, gestione di servizi (contributo di sostenibilità). Il POC definisce, in coerenza con il Documento Programmatico di cui al comma 4, gli obiettivi specifici, i criteri e i parametri per stabilire il concorso alle dotazioni territoriali in misura collegata all’entità della valorizzazione immobiliare conseguente all’assegnazione dei diritti edificatori e/o delle trasformazioni d’uso definite nello stesso POC.
- Le schede normative del PSC, riferite a ciascuno degli ambiti assoggettati a POC, definiscono le specifiche condizioni ed i requisiti per l’attuazione degli interventi.

Le prescrizioni, le direttive e gli indirizzi di carattere generale per la redazione del POC sono riportati agli artt. 6.16, 6.17, 6.21, 6.22, 6.23, 6.25, 6.26.”

**Considerato inoltre** che l’art. 5.2 delle Norme del PSC definisce dimensionamento e criteri di attuazione dello stesso PSC in relazione alle dotazioni di attrezzature e di spazi collettivi e costituisce utile riferimento per l’individuazione di tali dotazioni;

Ai fini sopra indicati i Comuni dell’Associazione attivano una consultazione pubblica (nei termini previsti dall’art.30 c.10 della L.R.20/2000 come integrato dalla L.R. 6/2009), al fine di accertare la disponibilità degli interessati ad intervenire e di effettuare un’istruttoria tecnica sulle proposte di intervento, in relazione agli obiettivi e agli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PSC, nonché rispetto agli obiettivi strategici ed ai criteri di seguito riportati.

**Evidenziato che** le Amministrazioni comunali intendono dare forma al primo POC comunale perseguendo prioritariamente i seguenti obiettivi strategici:

1. riqualificazione e rigenerazione urbana;
2. azioni di contrasto alla crisi economica rivolte prioritariamente al sistema produttivo;
3. rafforzamento qualitativo della città pubblica e consolidamento del sistema dei servizi e delle dotazioni territoriali (funzioni pubbliche, infanzia, terza età, etc.)

4. attuazione delle previste quote di ERS - Edilizia Residenziale Sociale al fine di allargare il più possibile il ventaglio di offerta della casa.

Tutto ciò premesso

## **I Comuni dell'Associazione Intercomunale Area Bazzanese**

### **INVITANO**

tutti i soggetti proprietari di immobili nonché operatori che partecipano alle fasi realizzative e gestionali interessati ad intervenire negli ambiti che il PSC subordina per l'attuazione all'inserimento nel POC, vale a dire:

- Accordi sottoscritti ex art. 18 LR 20/2000, non oggetto di Varianti di anticipazione;
- Ambiti da riqualificare AR, nei quali i soggetti interessati intendono attuare interventi ove sia prevista anche la collocazione di diritti edificatori assegnati ad altri ambiti, attraverso accordi con i privati;
- Ambiti produttivi sovra comunali (APS.Mi e APS.i) e Ambiti produttivi comunali (APC.i), nei quali i soggetti interessati intendono attuare interventi aventi ad oggetto piani industriali di aziende produttive nonché commerciali e/o di servizi per nuovi insediamenti o trasferimenti/ampliamenti finalizzati all'incremento occupazionale e a favorire il miglioramento economico e sociale dei Comuni dell'Associazione;
- Altri Ambiti nei quali i soggetti interessati intendono attuare interventi aventi ad oggetto l'insediamento e/o l'ampliamento di medio-grandi, medie e medio-piccole strutture di vendita, nei limiti assegnati al POC dal PSC e dal RUE, finalizzati all'incremento occupazionale e a favorire il miglioramento economico e sociale dei Comuni dell'Associazione;
- IUC residenziali per i quali il RUE per l'attuazione prevede l'inserimento nel POC;
- AUC.r per i quali le norme di PSC e di RUE per l'attuazione prevedono l'inserimento nel POC;
- Proposte di dismissione / nuovo insediamento di impianti di distribuzione dei carburanti (art. 30 c.14 L.R. 20/2000);
- Ambiti ATP e ATP.L per i quali le norme di PSC e RUE prevedano l'attuazione degli interventi in essi consentiti previo inserimento nel POC;
- Interventi relativi ad attività zootecniche aziendali esistenti di cui all'art. 4.7.7 del RUE per l'esecuzione di ampliamenti della Su in essere eccedenti i limiti di cui al comma 2 dello stesso articolo 4.7.7;
- Interventi relativi ad attività aziendali di conservazione condizionata, prima lavorazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici di cui all'art. 4.7.8 delle norme

di RUE per l'esecuzione di interventi eccedenti le dimensioni indicate dal comma 3 dello stesso art. 4.7.8 e per quelli destinati alla prima lavorazione e alienazione di prodotti non provenienti dall'azienda agricola;

- Interventi per attività di servizio dell'agricoltura (esercizio e noleggio di macchine agricole con conducente conto terzi, ...) in Insediamenti produttivi IP.a (o assimilabili) di cui al 2<sup>a</sup> comma dell'art. 4.7.10 del RUE per l'esecuzione di interventi comportanti Ampliamento, Cambio d'Uso e Demolizione e ricostruzione delle strutture esistenti.

### **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 e ss.mm.ii.. Il minimo livello di definizione della proposta che verrà preso in considerazione ai fini dell'inserimento nel POC è definito dall'**allegato B** al presente Avviso.

**Si ricorda che, ai sensi dell'art. 30 comma 1 bis della L.R 20/2000 e ss.mm.ii., il POC "è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti". Pertanto le proposte presentate non potranno in alcun modo avere contenuto di Variante al PSC approvato.**

Le candidature e le proposte dei soggetti di cui al presente avviso pubblico dovranno pervenire al Comune entro **90 gg.** dalla pubblicazione nell'Albo Pretorio e nel sito dei Comuni di Monte San Pietro, Valsamoggia e Zola Predosa, nonché sul sito dell'Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia, ovvero entro le ore 12,00 del 2 marzo 2016.

### **CRITERI GENERALI PER LA REDAZIONE DEL POC**

Si fa riferimento ai criteri generali che saranno seguiti dalle Amministrazioni comunali nella valutazione (anche comparativa) delle proposte ai fini della redazione del POC (vedi documento "Contenuti e criteri per la redazione del Piano" approvato dai singoli Comuni con gli atti sottoriportati); criteri specifici di valutazione saranno inoltre applicati, valutando per ciascuno di essi il grado di soddisfacimento degli obiettivi, privilegian-

do le proposte in grado di garantire gli esiti migliorativi in misura maggiore rispetto ai requisiti minimi richiesti dal PSC.

#### **CRITERI SPECIFICI DI VALUTAZIONE**

##### **Valutazione della fattibilità tecnico-economica degli interventi e garanzie in ordine all'effettiva attuazione entro i tempi previsti dalla programmazione comunale degli obiettivi pubblici e di interesse pubblico**

L'istruttoria tecnica verifica i requisiti del livello di definizione progettuale e di affidabilità della proposta, e definisce le condizioni a cui assoggettare l'intervento attraverso un atto d'obbligo (che anticipa i contenuti dell'accordo da sottoscrivere prima dell'approvazione definitiva), che fissa le scadenze degli impegni (ad es. le date di cessione delle aree) e le garanzie fidejussorie da presentare.

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.

L'Associazione definirà con apposito atto, prima dell'avvio dell'istruttoria sulle proposte pervenute, i **criteri per la valutazione delle proposte** (in termini sia urbanistici-qualitativi sia economici rispetto agli obiettivi del PSC) e per la definizione degli accordi con i privati (ex art. 18 L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.) per la formazione del POC

**La presentazione della proposta non costituisce comunque alcun titolo per l'automatico inserimento nel POC, in quanto come prevede la Legge 20/2000 il POC 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 i Comuni dell'Associazione Area Bazzanese.**

Nell'ambito del procedimento per la formazione del POC, le Amministrazioni Comunali si riservano di attivare 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 e ss.mm.ii. 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 amministrazioni, associazioni e parti sociali.

La forma di presentazione delle candidature e delle proposte è libera, purché gli elaborati dei testi siano contenuti nel formato A4 e quelli 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 potranno essere invitati dall'Amministrazione comunale ad approfondire i termini delle proposte stesse e delineare i contenuti della concertazione e dell'eventuale bozza di Accordo; gli esiti di tali approfondimenti potranno essere inseriti nel progetto di Piano Operativo Comunale, da sottoporre al Consiglio Comunale per l'adozione.

Ai sensi dell'art. 30 comma 1 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., 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) cessano di avere efficacia.

Nel caso in cui le previsioni di intervento abbiano il dettaglio richiesto per i PUA dalla normativa del PSC e dalle norme regionali in materia ed abbiano completato tutto l'iter istruttorio nei termini utili prima dell'adozione del POC, quest'ultimo può 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.

Si fa presente che in sede di formazione del POC saranno richieste ai soggetti da inserire nel Piano (in tempi molto stretti, compatibili con l'iter di adozione e approvazione del POC, che saranno definiti nella Delibera di Giunta comunale relativa ai criteri per la valutazione delle proposte) le elaborazioni tecniche finalizzate alla verifica di sostenibilità, vale a dire le valutazioni materia di normativa antisismica, di analisi del clima o dell'impatto acustico, di efficienza idraulica, di capacità ed efficienza del sistema fognario, di fattibilità geologica, di verifica archeologica, come previsto dagli artt. 22, 32 e 33 del PSC. In mancanza di tali elaborazioni le proposte, ancorché positivamente selezionate, non potranno essere inserite nel POC.

Come previsto dalla L.R. 24.3.2000 n.20 e ss.mm.ii., 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 decide in merito alle osservazioni presentate, adegua il Piano alle riserve formulate dalla Città Metropolitana di Bologna, ovvero si esprime su di esse con motivazioni puntuali e circostanziate, ed approva il piano, che entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Regionale.

La documentazione è consultabile sul sito web del Comune nella sezione Amministrazione trasparente oltre che in quello dell'Unione dei Comuni delle Valli del Reno, Lavinio e Samoggia, nella sezione dedicata:

[http://www.unionerenolavinosamoggia.bo.it/index.php?option=com\\_content&view=category&layout=blog&id=378&Itemid=385](http://www.unionerenolavinosamoggia.bo.it/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=378&Itemid=385)

Il presente Avviso pubblico è stato approvato con le deliberazioni di Giunta Comunale rispettivamente dei Comuni di :

Monte San Pietro: n. 80 del 24 Novembre 2015;

Valsamoggia: n. 160 del 19 Novembre 2015;

Zola Predosa: n. 120 del 18 Novembre 2015;

Per informazioni è possibile rivolgersi:

**Unione dei Comuni delle Valli del Reno, Lavino e Samoggia – Ufficio di Piano Area Bazzanese, c/o Comune di Zola Predosa** - Piazza della Repubblica, 1 - Zola Predosa (BO) - Telefono: 051-6161620; E-mail: [ufficiodipiano@unionerenolavino-samoggia.bo.it](mailto:ufficiodipiano@unionerenolavino-samoggia.bo.it) . Riceve previo appuntamento, dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00;

**Comune di Valsamoggia**, Piazza Garibaldi n. 1, Bazzano- Valsamoggia (BO)– Area Qualità Programmazione Territoriale, Lavori Pubblici, Urbanistica, Mobilità e Ambiente, previo appuntamento;

**IL RESPONSABILE DELL'AREA**

**QUALITA' PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE**

(Dott. Andrea DIOLAITI)

*firmato digitalmente*