

**COMUNE DI BASTIGLIA**  
**Provincia di Modena**

---

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

Premesso che:

- il Comune di Bastiglia ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) con Delibera C.C. n. 3 del 03.04.2014, entrato in vigore a partire dalla data di pubblicazione sul B.U.R. dell'avviso dell'approvazione (23.04.2014), ai sensi dell'art.32 c.12 della L.R. n.20/2000;
- 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;
- il Comune di Bastiglia ha 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 intende attuare le forme di consultazione e partecipazione nonché di concertazione con le Associazioni economiche e sociali presenti sul territorio;
- è interesse prioritario di questa Amministrazione attuare le previsioni del PSC comunale perseguendo **obiettivi di sostenibilità ambientale e sociale**, sia nella programmazione di nuovi interventi, sia soprattutto attraverso azioni di riqualificazione dei tessuti esistenti. Nella selezione degli interventi da effettuare con il POC il Comune privilegerà gli obiettivi del miglioramento delle prestazioni dei manufatti (risparmio di energia e qualificazione ecologica, rafforzamento degli elementi del paesaggio e del patrimonio naturalistico e ambientale);
- per identificare preventivamente tra gli ambiti definiti dal PSC quelli in cui realizzare nell'arco temporale di cinque anni gli interventi da inserire nel POC, il Comune attiva 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** per 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 l'Amministrazione comunale intende 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

## **Il Comune di Bastiglia**

### **INVITA**

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:

AMBITI DA RIQUALIFICARE - AR – ART. 4.17 DEL PSC

- AR.q – ZONA COMMERCIALE – ARTIGIANALE
- AR.s – SS 12 – VIA MARCONI

AMBITI PEREQUATIVI PER I NUOVI INSEDIAMENTI AN – ART. 4.20 DEL PSC

- AN.1 – BASTIGLIA SUD
- AN.2 – BASTIGLIA EST
- AN.3 – BASTIGLIA NORD

ALTRI AMBITI OGGETTO DI INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA E/O DI PRESCRIZIONI NORMATIVE DEL PSC

- Ambiti a prevalente destinazione residenziale AUC: interventi nei sub-ambiti IUC soggetti ad inserimento nel POC (art. 4.2.4 del RUE)
- Interventi negli ambiti storici ai sensi dell'art. 4.1.2. del RUE
- Interventi e impianti in territorio rurale per i quali è richiesto l'inserimento nel POC (artt. 5.2, 5.3, 5.4 e 5.5 del PSC)
- Interventi su insediamenti incongrui nel territorio rurale (art. 5.6 del PSC)
- Interventi su insediamenti produttivi entro il territorio rurale (art. 5.7 del PSC)
- Interventi per la localizzazione degli impianti per lo sfruttamento di Fonti Energetiche Rinnovabili (art. 6.2 del PSC)
- Attuazione di Progetti speciali di cui all'art. 6.3 del PSC
- Modifiche sostanziali a PUA in corso di attuazione
- Interventi in territorio rurale per la realizzazione di aree specificamente attrezzate per attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili – ATP (art. 4.6.7 del

RUE)

- Interventi per la realizzazione di dotazioni territoriali e dotazioni ecologiche
- Interventi per la realizzazione di infrastrutture per la viabilità
- Interventi per la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburante
- Trasferimento di superficie utile da ambiti incongrui
- Altri eventuali interventi che il PSC ammette previo 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 e ss.mm.ii.

**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 **60 gg.** dalla pubblicazione nell'Albo Pretorio e nel sito del Comune, ovvero **entro le ore 13 del 25.02.2017.**

Si elencano di seguito alcuni criteri generali che potranno essere seguiti dall'Amministrazione comunale nella valutazione (anche comparativa) delle proposte ai fini della redazione del POC; ovviamente per ogni criterio sarà valutato il grado di soddisfacimento degli obiettivi, privilegiando le proposte in grado di garantire gli esiti migliorativi in misura maggiore rispetto ai requisiti minimi richiesti dal PSC. *I Criteri generali sono esposti assumendo come riferimento gli obiettivi strategici, mentre i Criteri di programmazione temporale e pianificazione urbanistica, riguardano la cronologia attuativa del POC.*

### **CRITERI GENERALI**

1. RIQUALIFICAZIONE E RIGENERAZIONE URBANA
  - efficacia urbanistica, ambientale e sociale delle azioni previste, in relazione

- ai contenuti specifici delle proposte;
  - apporto degli interventi alla qualificazione del contesto territoriale e ambientale e apporto alla qualità urbana ottenuto anche tramite il riordino degli spazi aperti;
  - livelli di prestazione conseguibili dalle opere in relazione ai requisiti edilizi relativi alla promozione del risparmio energetico e idrico e della qualità ecologica degli interventi;
  - riqualificazione energetica dei fabbricati pubblici e privati, caratteristiche di sostenibilità e requisiti di rendimento energetico;
2. AZIONI DI CONTRASTO ALLA CRISI ECONOMICA RIVOLTE PRIORITARIAMENTE AL SISTEMA PRODUTTIVO;
- riorganizzazione del tessuto edilizio anche tramite l'individuazione di comparti definiti dall'accorpamento di più edifici od isolati, assoggettabili a disegno unitario;
  - proposta di funzioni od usi volti a soddisfare esigenze di trasformazione o di rifunzionalizzazione dell'esistente;
3. RAFFORZAMENTO QUALITATIVO DELLA CITTÀ PUBBLICA E CONSOLIDAMENTO DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (FUNZIONI PUBBLICHE, INFANZIA, TERZA ETÀ, ETC.)
- attuazione e rafforzamento delle dotazioni territoriali attraverso interventi strategici del PSC, quali:
    - spazi verdi ed attrezzature sportive;
    - nuovi spazi da adibire a politiche culturali;
    - attrezzature per l'assistenza e i servizi sociali e igienico-sanitari;
    - attrezzature e spazi per la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
    - parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio degli insediamenti;
    - infrastrutture idrauliche (vasche di laminazione);
    - nuove attrezzature tecnologiche;
  - esigenze di acquisizione al patrimonio di aree da destinare a funzioni pubbliche;
4. ATTUAZIONE DELLE PREVISTE QUOTE DI ERS - EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE AL FINE DI ALLARGARE IL PIÙ POSSIBILE IL VENTAGLIO DI OFFERTA DELLA CASA;
- attuazione di interventi di edilizia residenziale sociale (ERS) in base agli obiettivi desunti dal Piano Strutturale Comunale per ciascun ambito; le proposte dovranno indicare la quota incrementale di ERS a cui il proponente è disponibile a concorrere, a partire dall'obiettivo minimo del 9% di ERS desunto dall'art.32 comma 10 del PSC;
  - offerta abitativa a costi convenzionati per i lavoratori di aziende attive sul territorio.

#### **CRITERI DI PROGRAMMAZIONE TEMPORALE E DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

1. gradualità temporale nell'attuazione degli interventi previsti dal PSC;
2. fattibilità degli interventi in relazione al contesto;
3. coordinamento dell'attuazione, per garantire coerenza complessiva nella trasformazione di parti omogenee del territorio;
4. equilibrata distribuzione nel territorio degli interventi, in funzione della presenza o della previsione di dotazioni territoriali.

#### **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 realizzazione di opere) 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.

Le proposte dovranno tener conto dei criteri perequativi definiti dal PSC agli artt. 4.4. e 4.6 e alle schede degli ambiti di trasformazione allegata alle Norme del PSC.

Ciascun intervento inserito nel POC dovrà concorrere, ai sensi dell'art. 7 e dell'art. 30 commi 3 e 4 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii e dell'art. 4.5 del PSC, alle dotazioni territoriali previste per ciascun intervento, attraverso il contributo di sostenibilità, costituito:

- dalla cessione di aree; l'impegno alla cessione gratuita di aree fissato dal PSC potrà essere convertito parzialmente o totalmente in sede di POC, in base alle esigenze definite dall'Amministrazione, in opere da realizzare, con applicazione dei parametri economici adottati dal POC;
- dalla realizzazione di opere di interesse generale, aggiuntive rispetto alle dotazioni minime (opere di urbanizzazione) definite dal PSC e dal RUE;
- dal concorso economico alla realizzazione di dotazioni, secondo le specifiche che saranno definite in sede di formazione del POC.

La scelta perequativa del PSC comporta che il contributo di sostenibilità sia aggiuntivo rispetto agli oneri minimi di legge, e che esso sia commisurato, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 20/2000, alla valorizzazione immobiliare generata attraverso l'assegnazione dei diritti edificatori in sede di POC. La quantificazione del contributo di sostenibilità avvie-

ne in sede di POC in misura parametrica, con riferimento ai valori immobiliari definiti ai fini IMU.

L'Amministrazione Comunale definirà con apposito atto di Giunta, 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 il Comune di Bastiglia.**

Nell'ambito del procedimento per la formazione del POC, l'Amministrazione Comunale si riserva 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 (**Allegato A**) ed abbiano i contenuti tecnici minimi indicati nell'**Allegato B**.

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 inse-

rire 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 dall'ente competente sovraordinato 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.

Il Responsabile del Procedimento è Adriana Barbieri.

Il presente Avviso pubblico è stato approvato dalla Giunta Comunale con Del. n°72 del 07.12.2016.

Bastiglia li 27.12.2016

Il Responsabile del Procedimento  
Adriana Barbieri