



## COMUNE DI BERTINORO

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

V Settore Edilizia e Urbanistica

Ufficio di Piano

---

### AVVISO PUBBLICO PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI INTERVENTO DA INSERIRE NEL SECONDO PIANO OPERATIVO COMUNALE DI BERTINORO AI SENSI ART. 30 L.R. 20/2000 e s.m.i.i.

#### PREMESSO CHE

- il Comune di Bertinoro ha compiuto integralmente il passaggio della propria strumentazione urbanistica alla nuova disciplina definita dalla L.R. 20/2000 essendo dotato di:
  - **Piano Strutturale Comunale (PSC)**, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 68886/146 del 14.09.2006 con la quale il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Forlì-Cesena assume valore ed effetti del P.S.C. Comunale;
  - **Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)**, approvato dal Consiglio Comunale con atto n. 43 del 07.07.2009;
  - **Piano Operativo Comunale (POC)**, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 78 del 27.09.2012;

#### PREMESSO INOLTRE CHE

- con Deliberazione di C.C. n. 79 del 30/10/2014 è stata approvata una variante al POC che prevede la trasformazione di un'area precedentemente destinata a Piano di Recupero denominato "Via Oberdan" in area per parcheggio pubblico, reincamerando nella disponibilità della programmazione urbanistica comunale i diritti edificabili a fini residenziali per mq. 1.100 di S.U.L;
- con Deliberazione di C.C. n. 49 del 15/06/2015 è stata approvata la variante al POC per la modifica del PUA "PAC 17/18";
- con Deliberazione di C.C. n. 99 del 30/11/2015 è stata approvata la variante specifica al P.O.C. ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000 e smi, relativa al progetto co-finanziato dalla Regione Emilia Romagna denominato "Percorsi ciclopeditoni sicuri lungo la via Emilia storica – Centro abitato di Panighina (Bertinoro)" ai sensi dell'art. 12, 6a comma, della L.R. n. 37/2002;
- con Deliberazione di C.C. n. 14 del 19 aprile 2016 è stata approvata la terza Variante al Primo P.O.C. di Bertinoro per la localizzazione di opere pubbliche e modifiche agli accordi ex art. 18 LR 20/2000 e smi;
- con Deliberazione di C.C. n. 57 del 24 luglio 2017 è stata approvata, parzialmente, la sesta Variante al Primo P.O.C. di Bertinoro al fine di assegnare la capacità edificatoria residua derivante dalla modifica agli strumenti urbanistici e dalle Schede di Attuazione allegate al primo POC decadute;

- con Deliberazione di C.C. n. 47 del 26 maggio 2017 è stata adottata una variante generale al PSC per la riduzione degli ambiti di trasformazione, la semplificazione dei procedimenti di competenza del POC e la promozione di azioni di rigenerazione territoriale, mantenendo invariata la SUL complessiva da attuare mediante successivi POC nell'arco di vent'anni;

Dato atto che:

- ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", il Piano Operativo comunale (POC) si configura quale *"strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Il POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti"*;
- il vigente PSC di Bertinoro individua i nuovi ambiti potenziali per l'espansione residenziale (ambiti A12) e i nuovi ambiti di espansione terziaria e produttiva (Ambiti A13), la cui attuazione viene conformata mediante attribuzione di diritti edificatori dal Piano Operativo Comunale (POC), da realizzare nell'arco temporale di cinque anni e stabilisce la massima capacità insediativa edificabile che può essere utilizzata da ciascun POC all'interno degli ambiti di trasformazione, pari a 15.585 mq di SUL per usi residenziali e 57.891 mq di Sul per usi produttivi-terziari;
- il PSC prevede inoltre, all'art. 3.3. comma 2 e 3 delle NTA, che ciascun POC possa ridistribuire e prevedere a favore della più minuta agglomerazione urbana una quota di capacità insediativa, purchè *"tali insediamenti abbiano una dimensione contenuta, siano a ricucitura dei tessuti urbanizzati esistenti non comportino incompatibilità funzionali con le attività già insediate e siano facilmente accessibili e servibili dal sistema viario e infrastrutturale – tecnologico"*, utilizzando una ulteriore quota di SUL "messa a riserva" per tali finalità, pari a 3.896 mq di SUL per il residenziale e 14.472 mq di SUL per il produttivo-terziario;
- il primo POC non ha utilizzato tutta la superficie edificabile assegnata dal PSC vigente ad ogni POC sia per l'attuazione degli ambiti di nuovo insediamento sia per le cosiddette "ricuciture", pertanto tale differenza di SUL potrà essere incamerata nel secondo POC;

#### RILEVATO INOLTRE

- che la quantificazione delle opere compensative da realizzare o monetizzare per garantire la sostenibilità dei singoli interventi da attuare mediante Accordi ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, aggiuntive rispetto a quelle definite come dotazioni territoriali minime di legge, è stata definita in sede di adozione del primo POC tenendo conto della valorizzazione economica delle aree conseguentemente all'inserimento nel POC attraverso l'assegnazione dei diritti edificatori, come da tabella che segue:

| <b>Tipologia richiesta</b>                                  | <b>Destinazione d'uso</b>                     | <b>Contributo unitario di sostenibilit </b>                        |
|---|---|--|
| Accordo art.18 LR 20/2000 fuori dagli ambiti di PSC         | Residenziale                                  | 150 euro/mq di SUL assegnata dal POC (20% del dimensionamento PSC) |
| Accordo art.18 LR 20/2000 in attuazione degli ambiti di PSC | Residenziale                                  | 100 euro/mq di SUL attivata dal POC                                |
| Accordo art.18 LR 20/2000 fuori dagli ambiti di PSC         | Terziario - commerciale                       | 100 euro/mq di SUL assegnata dal POC (20% del dimensionamento PSC) |
| Accordo art.18 LR 20/2000 in attuazione degli ambiti di PSC | Terziario - commerciale                       | 50 euro/mq di SUL attivata dal POC                                 |
| Accordo art.18 LR 20/2000 fuori dagli ambiti di PSC         | Produttivo - artigianale                      | 50 euro/mq di SUL assegnata dal POC (20% del dimensionamento PSC)  |
| Accordo art.18 LR 20/2000 in attuazione degli ambiti di PSC | Produttivo - artigianale                      | 25 euro/mq di SUL attivata dal POC                                 |
| Accordo art.18 LR 20/2000 fuori dagli ambiti di PSC         | Produttivo (piazzale senza incremento di SUL) | 12,5 euro/mq di SUL esistente con cambio d'uso                     |
| Accordo art.18 LR 20/2000 fuori dagli ambiti di PSC         | Commerciale (media struttura di vendita)      | 50 euro/mq di SUL esistente con cambio d'uso                       |

- che l'Amministrazione comunale con Deliberazione della Giunta comunale n. 69 del 30 maggio 2012 ha approvato il valore dei terreni come da tabella che segue al fine di procedere al conteggio del valore dell'onere di sostenibilit :

| <b>Destinazione</b>   | <b>Valore terreni</b> | <b>Localizzazione</b> |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | €/mq                  |                       |
| Giardino pubblico e verde attrezzato  | 20,00                 | Territorio comunale   |
| Parco urbano  | 10,00                 | Territorio comunale   |
| Rete ecologica – bosco urbano   | 2,50                  | Territorio comunale   |
| Pista ciclabile all'interno di parco urbano   | 10,00                 | Territorio comunale   |
| Strada  | 10,00                 | Territorio comunale   |
| Parcheggio pubblico o pista ciclabile in ambito di POC a destinazione residenziale (ai sensi tab. 2E.4 NTA RUE) | 110,35                | Capoluogo             |
|   | 93,37                 | Capocolle             |
|   | 53,76                 | Fratta Terme          |
|   | 54,46                 | Ospedaletto           |
|   | 93,37                 | Santa Maria Nuova     |
| Parcheggio pubblico o pista ciclabile in ambito di POC a destinazione produttiva (ai sensi tab. 2E.4 NTA RUE)   | 45,28                 | Panighina             |
| Edilizia Residenziale Sociale   | 20,00                 | Territorio comunale   |

- che con la medesima Deliberazione l'Amministrazione comunale ha deciso di approvare il costo medio di realizzazione delle seguenti opere pubbliche al fine di procedere al conteggio del valore dell'onere di sostenibilit :

| <b>Destinazione</b>   | <b>Costo costruzione<br/>(escluso IVA) €/mq</b> |
|---|---|
| Strada senza sottoservizi con marciapiedi e raccolta acque meteoriche | 120,00  |
| Parco urbano  | 10,00   |
| Giardino pubblico e verde attrezzato                                  | 4,00  |
| Rete ecologica – bosco urbano   | 2,50  |
| Pista ciclabile all'interno di parco urbano                           | 10,00   |
| Marciapiedi senza tombinatura e senza sottoservizi                    | 100,00  |
| Pista ciclabile senza tombinatura e senza sottoservizi                | 90,00   |

- che per il valore dei terreni da destinare a parcheggi pubblici e piste ciclabili in ambiti di POC a destinazione residenziale viene assunto un valore pari a 60,00 euro/mq esclusa IVA per tutte le frazioni del Comune, come già stabilito nel precedente Avviso pubblico per la sesta Variante al primo POC, il cui schema è stato approvato con Deliberazione di C.C. n. 84 del 05/10/2015;

- che l'Amministrazione comunale intende assumere i medesimi valori anche per il secondo POC, con la specificazione che detti valori sono al netto dell'IVA, la quale, qualora dovuta, sarà a carico del proponente e non rientrerà nel conteggio dell'onere di sostenibilità;

DATO ATTO CHE, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., trascorsi i 5 anni di validità del POC cessano di avere efficacia le previsioni non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio e, in particolare, che cessano di avere efficacia le previsioni del POC per le quali, alla data di scadenza del termine quinquennale:

- a) nel caso di intervento indiretto, non sia stato adottato o presentato il PUA, prescritto dal POC stesso;
- b) nel caso di intervento diretto, non sia stata presentata la denuncia di inizio attività ovvero non sia stata presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire;
- c) nel caso di vincoli espropriativi, non sia stata dichiarata la pubblica utilità dell'opera ovvero non sia stato avviato il procedimento di approvazione di uno degli atti che comporta dichiarazione di pubblica utilità, secondo la legislazione vigente.

PRESO ATTO CHE

- il primo POC, approvato con Deliberazione C.C. n. 78 del 27 settembre 2012 e pubblicato sul BUR n. 230 del 7 novembre 2012, cessa di avere efficacia il 7 novembre 2017;
- il Comune di Bertinoro intende attivare, ai sensi degli articoli 30 e 34 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., forme di consultazione e partecipazione nonché di concertazione con i cittadini e le associazioni economiche e sociali presenti sul territorio al fine di predisporre il secondo POC;
- nelle more della conclusione del procedimento relativo all'approvazione definitiva della sesta variante al POC, ovvero dalla sottoscrizione degli accordi allegati al

primo POC non ancora stipulati, l'Amministrazione si riserva di rimettere a bilancio la SUL eventualmente derivante dalla loro decadenza assegnando un ulteriore quota di capacità edificatoria residua;

#### PRESO ATTO INOLTRE CHE

- in considerazione del fatto che il POC è lo strumento urbanistico, come definito dall'art. 30 della L.R. 20/00, che individua e disciplina, coordinandosi con il bilancio pluriennale, gli interventi da realizzare mediante strumentazione urbanistica attuativa, e che costituisce strumento di indirizzo per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali e settoriali, l'Amministrazione comunale valuterà le proposte di intervento e le richieste di inserimento nel secondo POC, in relazione alla programmazione comunale, alla rispondenza agli obiettivi del PSC e più precisamente ai criteri successivamente specificati nel presente avviso;

#### FERMO RESTANDO CHE:

- il Comune intende avvalersi di un avviso pubblico per invitare i soggetti privati alla presentazione di proposte di intervento, che verranno valutate in relazione agli obiettivi e agli standards di qualità urbana ed ecologico - ambientale definiti dal PSC, nonché ai criteri di selezione elencati nel presente avviso;
- le proposte potranno estendersi anche al di fuori degli ambiti di potenziale trasformazione previsti nel PSC per operare ricuciture dei tessuti insediati contestuali alla realizzazione di attrezzature pubbliche di rilievo comunale e sovracomunale o per permettere il trasferimento di usi e/o superfici edificabili al fine di migliorare il bilancio delle dotazioni di qualità urbana ed ecologico – ambientali;
- l'Amministrazione comunale si riserva di valutare anche domande già presentate in sede di predisposizione del primo POC a fronte di un rilevante interesse pubblico;
- l'Amministrazione comunale intende definire quale garanzia degli interventi proposti da corrispondere ai fini dell'adozione della variante al POC il versamento di una cauzione provvisoria corrispondente al 10% del valore dell'onere di sostenibilità conteggiato in via indicativa in base alla superficie edificabile oggetto di richiesta o la consegna di polizza fidejussoria a garanzia del valore complessivo dell'onere di sostenibilità;
- il deposito cauzionale o il 10% della polizza fidejussoria di cui al precedente punto verrà riscossa in caso di mancata sottoscrizione, entro la scadenza del secondo POC, delle proposte di Accordo presentate ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 e smi, tranne nei casi in cui sopraggiungano prescrizioni, impedimenti, o condizioni, anche da parte di altri Enti o gestori dei pubblici servizi che ne rendano difficile o più onerosa la realizzazione, non conosciuti in fase di presentazione della proposta di Accordo ai fini dell'adozione nel POC;

Tutto ciò premesso, al fine di verificare le condizioni di fattibilità degli interventi definiti dal PSC e dall'Amministrazione Comunale e di accertare la concreta disponibilità di proprietari e operatori a tradurre tali obiettivi in scelte attuative da realizzare nell'arco temporale di cinque anni,

### **SI INVITANO**

i soggetti interessati a presentare la propria candidatura per l'inserimento nel secondo Piano Operativo Comunale (P.O.C.) di proposte per l'attuazione di **ambiti o sub-ambiti produttivi o terziari a Panighina (ambito A13.3)**, nonché di proposte per l'attuazione di **ambiti o sub-ambiti residenziali a Santa Maria Nuova (ambiti A12\_1 e A12\_2) e a Fratta Terme (ambiti A12\_7 e A12\_8)**.

Verranno selezionate le proposte coerenti con le indicazioni contenute nelle schede relative agli ambiti di trasformazione produttivi e terziari del P.S.C., con impegni da parte dei promotori privati a realizzare interventi pubblici e/o di interesse pubblico strategici per lo sviluppo del territorio comunale.

Verranno selezionate le proposte fino ad una capacità insediativa massima corrispondente al 25% del complessivo dimensionamento stabilito dal PSC (incrementabile fino ad un massimo corrispondente al 33,3% del complessivo dimensionamento stabilito dal PSC in presenza di interventi di particolare interesse per la collettività), coerenti con le indicazioni contenute nelle schede relative agli ambiti di trasformazione del P.S.C, con impegni da parte dei promotori privati a realizzare interventi pubblici e/o di interesse pubblico strategici per lo sviluppo del territorio comunale.

### **SI INVITANO INOLTRE**

I soggetti interessati a presentare la propria candidatura per l'inserimento nel secondo Piano Operativo Comunale (P.O.C.) di proposte per l'attuazione di comparti al di fuori degli ambiti di trasformazione previsti dal PSC, allo scopo di operare ricuciture dei tessuti insediati e delle frazioni contestuali alla realizzazione di attrezzature pubbliche di rilievo comunale e sovracomunale (quali i parchi pubblici, piste ciclabili, infrastrutture viarie, attrezzature pubbliche, ecc.). Saranno pertanto ammesse **proposte ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000 "Accordi con i privati"** utilizzando un quarto della riserva del dimensionamento residenziale destinata a tal fine per il secondo POC incrementabile a seguito della verifica delle proposte relativa al primo POC decadute, subordinandoli a Valutazione di Sostenibilità ambientale e territoriale (ValSAT) a cura dei richiedenti.

### **SI SPECIFICA CHE**

tra gli interventi pubblici che l'Amministrazione comunale ritiene di interesse prioritario al fine di inserire le proposte di intervento da parte dei privati all'interno del secondo POC si individuano le seguenti:

- interventi di miglioramento della circolazione e messa in sicurezza della viabilità veicolare, ciclabile, pedonale e del trasporto pubblico locale con interventi di riqualificazione infrastrutturale dei principali assi di scorrimento e collegamento tra le frazioni;
- potenziamento della rete di percorsi ciclopedonali rurali ed urbani, nell'ambito del sistema di percorsi ciclopedonali a favore della mobilità sostenibile che interessa tutto il territorio comunale, dal centro storico di Bertinoro fino alla pianura;
- interventi di riqualificazione dei centri urbani, con particolare attenzione al centro storico di Bertinoro, al centro abitato di Fratta Terme e al centro abitato di Santa Maria Nuova (corsi principali, spazi aperti pubblici integrate con interventi di rivitalizzazione commerciale e turistica, valorizzazione di emergenze storico-architettoniche, realizzazione di parcheggi integrati a servizio delle centralità urbane).

### **CRITERI DI MASSIMA PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE**

Le proposte saranno valutate in base al grado di soddisfacimento dei requisiti relativi ai criteri suesposti ed alla capacità di concorrere alla realizzazione degli obiettivi del PSC, anche attraverso il confronto tra ipotesi di intervento riguardanti lo stesso ambito o tra ipotesi simili su ambiti territoriali diversi, tenendo conto del seguente sistema di punteggi:

#### *Criteri di qualità urbana e infrastrutturale (max punti 60)*

- miglioramento del sistema della mobilità lenta collegata anche alla adeguatezza ed efficienza di tali reti rispetto alle infrastrutture generali (*max punti 20*);
- interventi di riqualificazione urbana (*max punti 20*);
- potenziamento e messa in sicurezza del sistema infrastrutturale viario (*max punti 20*);

#### *Criteri socio-economici (max punti 20)*

- arricchimento del sistema delle attrezzature collettive sociali (realizzazione di scuole, attrezzature culturali, centri civici, centri sportivi, parchi pubblici, parcheggi scambiatori, ecc.) (*max punti 15*);
- realizzazione e cessione di alloggi pubblici, ecc. (*max punti 5*);

#### *Criteri di programmazione temporale e pianificazione urbanistica (punti 20)*

- fattibilità della proposta, livello di dettaglio progettuale conseguito anche in base ad analisi preliminari effettuate di natura geologica, ambientale, paesaggistica e coordinamento dell'attuazione rispetto ad altri interventi programmati per garantire coerenza complessiva nella trasformazione di parti omogenee del territorio (*max punti 10*);
- corrispondenza alle priorità di sviluppo del Mandato amministrativo e/o indicate nel Programma delle Opere Pubbliche (*max punti 10*);

## **AVVERTENZE**

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

Il presente avviso e le proposte presentate non impegnano in modo alcuno il Comune di Bertinoro né creano diritto tutelabile nei confronti del Comune medesimo.

Nell'ambito del procedimento per la formazione del secondo P.O.C., 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, salvo contrastanti previsioni normative approvate prima dell'adozione del secondo POC.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE**

Le proposte con i relativi allegati firmati digitalmente da tecnico abilitato dovranno pervenire al Comune di Bertinoro tramite PEC all'indirizzo: [protocollo@pec.comune.bertinoro.fc.it](mailto:protocollo@pec.comune.bertinoro.fc.it).

I soggetti titolati a presentare le proposte sono i proprietari delle aree oggetto di proposta (rappresentanti almeno il 51% della superficie compresa nell'area oggetto di proposta) o loro delegati con atto scritto accompagnato da documento d'identità del delegato firmato.

Ai fini dell'adozione nel POC la proposta di Accordo con la relativa scheda di attuazione del POC dovrà essere controfirmata da tutti i proprietari dei terreni oggetto di intervento.

I soggetti interessati a partecipare al presente avviso come individuati al precedente punto dovranno presentare richiesta di inserimento nel secondo POC in carta libera e duplice copia corredata da proposte di intervento con i contenuti minimi di cui all'allegato B al presente avviso.

Le proposte progettuali dovranno avere un livello minimo di dettaglio previsto dall'art. 3.23 delle NTA del PSC, fermo restando che è a discrezione del proponente aumentare il livello di dettaglio al Piano Urbanistico Attuativo (PUA), come previsto al comma 4 dell'art.30 della L.R.20/2000. 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.

### **SCADENZE TEMPORALI**

le proposte dovranno pervenire al Comune di Bertinoro entro il 3 novembre 2017, ovvero nei trenta giorni successivi alla pubblicazione del presente avviso all'albo pretorio.



Il presente avviso e' stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 28 settembre 2017, immediatamente eseguibile.

Si informa che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Tecla Mambelli Capo V Settore Edilizia e Urbanistica del Comune di Bertinoro.

I materiali sono consultabili presso il sito internet [www.comune.bertinoro.fc.it](http://www.comune.bertinoro.fc.it) e presso l'Ufficio di Piano in cui sono depositati.

Per informazioni tecniche rivolgersi al Responsabile del procedimento o all'Ufficio di Piano del Comune di Bertinoro su appuntamento il martedì dalle ore 9.15 alle ore 13.30. Tel. 0543/469202-261; fax: 0543/444486; email: [mambelli.t@comune.bertinoro.fc.it](mailto:mambelli.t@comune.bertinoro.fc.it)/medri.m@comune.bertinoro.fc.it.

Bertinoro li, 3 ottobre 2017

Il Responsabile del Procedimento  
(Arch. Tecla Mambelli)