

Avviso pubblico per la raccolta  
e la selezione delle proposte  
di trasformazione urbanistica  
da programmare  
nella variante al POC

**AVVISO PUBBLICO**  
**PER LA RACCOLTA E LA SELEZIONE DELLE PROPOSTE**  
**DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**  
**DA PROGRAMMARE NELLA VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**(POC)**  
**DEL COMUNE DI SALA BOLOGNESE (BO)**

**1. PREMESSE**

- l'Amministrazione Comunale con propria deliberazione consiliare n. 27 del 07.04.2011 ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) elaborato ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 20/2000 e s.m. e i. avente, ai sensi dell'art. 20 della legge succitata, valore ed effetti della classificazione acustica del territorio di cui alla L.R. n. 15/2001;
- con deliberazione consiliare n. 28 del 07.04.2011 ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) ai sensi dell'art. 33 e con le procedure dell'art. 34 della Legge Regionale n. 20/2000 e s.m.e i. e con successiva Delibera consiliare n. 4 del 31.01.2013 è stata approvata la variante al RUE di cui sopra;
- con la Deliberazione della Giunta Comunale n. 160 del 21/12/2016 è stato approvato il Documento Programmatico della Qualità Urbana – DPQU;
- a seguito dell'approvazione degli strumenti urbanistici di cui sopra con successiva deliberazione del consiglio comunale n. 58 del 23/11/2017 è stata adottata la Variante al Piano Strutturale Comunale (PSC) elaborato ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. (successivamente riadottata con DCC n. 31 del 27.07.2018) e finalizzata ad effettuare modesti interventi di rettifica e di aggiornamento del Piano senza introdurre modifiche di tipo "sostanziale" al PSC approvato con DCC n. 27 del 7.04.2011;
- con deliberazione consiliare n. 59 del 23/11/2017 è stato adottato il Piano Operativo Comunale (POC) ai sensi dell'art. 34 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i., successivamente riadottato con DCC n. 32 del 27.07.2018;
- con deliberazione consiliare n. 47 del 20/12/2018 è stata approvata la selezione delle previsioni del PSC a cui dare immediata attuazione ai sensi dell'art. 4 della LR n. 24/2017 e ss.mm.ii – Atto di Indirizzo;
- l'Amministrazione Comunale con propria deliberazione consiliare n. 30 del 02.04.2019 ha approvato il Piano Operativo Comunale (POC) elaborato ai sensi dell'art. 34 della L.R. n. 20/2000 e s.m. e i.;

**Per effetto del periodo transitorio definito dalla LR n. 24/2017 e ss.mm.ii è possibile selezionare della aree del PSC a cui poter dare attuazione attraverso specifica variante al POC.**

**2. OBIETTIVI**

Il presente avviso ha l'obiettivo di selezionare gli interventi di cui programmare la realizzazione nell'arco temporale di vigenza del POC approvato con deliberazione consiliare n. 30 del 02.04.2019 , tra tutti quelli individuati come potenzialmente possibili

di trasformazione dal PSC, utilizzando le procedure concorsuali di evidenza pubblica previste dall'art. 30 comma 10 della L.R. 20/2000.

**Ai sensi dell'art. 4, co. 5 della LR n. 24/2017 e ss.mm.ii la stipula della convenzione urbanistica deve avvenire entro il termine perentorio di 6 anni dalla data di entrata in vigore delle legge regionale (01/01/2024). Trascorso tale termine, i medesimi strumenti urbanistici perdono la loro efficacia.**

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 richiamati nel documento denominato "Indirizzi per la elaborazione del Documento Programmatico della Qualità Urbana (DPQU)" approvato con DGC n.160 del 21/12/2016 per i diversi ambiti sulla base di quanto definito dal PSC.

Andranno in particolare previste:

- proposte finalizzate al miglioramento della viabilità locale e al potenziamento del sistema dei servizi, all'interno di un contesto caratterizzato da una offerta quantitativamente più che adeguata ma che può richiedere interventi di qualificazione puntuale;
- proposte finalizzate all'incremento della sicurezza del territorio, in relazione in particolare alla vulnerabilità idraulica e sismica.

Solo le proposte congruenti con gli obiettivi e le finalità indicate nel preliminare del DPQU potranno in ogni caso essere prese in considerazione per la formazione della variante al POC.

Le proposte potranno rispondere agli obiettivi stabiliti assicurando la cessione gratuita di aree - ai sensi dell'art.2 bis delle norme di PSC - anche per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale, ovvero assicurando contributi per la realizzazione delle opere pubbliche.

### **3. SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE CANDIDATURE**

Possono presentare domanda per ottenere l'inserimento nella variante al POC:

- 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,
- 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 o riuniti devono indicare il nome e le qualifiche di ciascun componente, 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. ENTITA' E LOCALIZZAZIONE ORIENTATIVA DEL DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI DI SVILUPPO URBANO RESIDENZIALE**

Ai sensi dell'art. 2 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PSC la potenzialità massima ammissibile per sviluppi urbani residenziali prevista per il Comune di Sala Bolognese all'interno di Ambiti di nuovo insediamento o di riqualificazione urbana, è pari a *"566 nuovi alloggi (x 70 mq/alloggio medio = 39.620 mq di SU), di cui circa il 10% degli alloggi in ambiti ARR e circa il 90% degli alloggi in ambiti ARS.*

*I nuovi alloggi possono essere così articolati nei diversi centri abitati del comune:*

- *Padulle: max fino a 209 alloggi*
- *Sala: max fino a 142 alloggi*
- *Osteria Nuova: max fino a 215 alloggi".*

L'articolo 2 specifica inoltre che *"La SU così definita comprenderà, oltre alla quota di residenza, anche le funzioni complementari alla residenza (attività commerciali, terziarie e di servizio) ammesse nell'ambito."*

Nel POC Vigente (approvato con Delibera di C.C. n.30 del 02.04.2019) sono stati già previsti i seguenti alloggi:

- Padulle: 57 alloggi con l'intervento 1.1 nell'ambito ARS.SB\_III
- Osteria Nuova: 12 alloggi con l'intervento 1.3 nell'ambito ARS.SB\_XI

#### **5. TIPI DI INTERVENTI E AMBITI**

Potranno essere valutati tutti gli interventi attuabili attraverso il POC ai sensi della normativa regionale e del PSC vigente, sintetizzati nel paragrafo 2.2.1. *"Casistica dei principali interventi attuabili nell'ambito della pianificazione operativa"* del DPQU al quale si rimanda, purché rispondano agli indirizzi del PSC e agli obiettivi definiti per l'elaborazione del Piano Operativo Comunale anche attraverso il sopraccitato DPQU.

Tra gli obiettivi ritenuti prioritari per l'Amministrazione Comunale rientrano in particolare quelli di cui ai seguenti paragrafi del preliminare del DPQU:

- 2.1 "Indirizzi e azioni del PSC vigente"
- 3.1 "Obiettivi generali"
- 3.1.1 "Tutela e valorizzazione del territorio rurale"
- 3.1.2 "Riqualificazione/rigenerazione dei tessuti urbani esistenti"

- 3.1.3. "Intervento di ricucitura/completamento dei tessuti urbani esistenti finalizzati al rafforzamento delle dotazioni e della maglia viaria"
- 3.1.4. "Risposta insediativa di tipo sociale"
- 3.2.1. "Centro abitato di Padulle"
- 3.2.2. "Centro abitato di Sala"
- 3.2.3. "Centro abitato di Osteria Nuova"

## **6. ELEMENTI TECNICI DI RIFERIMENTO PER LA FORMULAZIONE DELLE PROPOSTE RIGUARDANTI GLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E PER NUOVI INSEDIAMENTI**

Le proposte riguardanti gli ambiti di riqualificazione e di trasformazione per nuovi insediamenti devono attenersi ai seguenti elementi tecnici:

- Rispetto di tutti i vincoli e delle tutele definiti dalla pianificazione vigente;
- Rispetto degli elementi valutativi, dei condizionamenti e degli indirizzi espressi nelle schede specifiche di Valsat relative a ciascun ambito;
- Rispetto degli obiettivi, indirizzi e prescrizioni e dei limiti di capacità insediativa, di cui all'art. 2 del PSC;
- Applicazione dei criteri della perequazione urbanistica: si richiamano le disposizioni dell'art. 2 bis del PSC;
- Rispetto delle indicazioni e prescrizioni relative alla edilizia residenziale sociale (ERS) e di alloggio sociale, di cui all'art.2bis del PSC;
- Conformità a tutte le disposizioni di legge, piani e strumenti urbanistici vigenti.

## **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 e coerenti con il preliminare del DPQU.

Il minimo livello di definizione della proposta ai fini dell'inserimento nel POC è definito dall'Allegato A al presente avviso pubblico.

Gli interessati devono, in particolare, presentare:

- richiesta di inserimento nel POC in carta libera, da parte del proprietario dell'area, del proponente oppure del legale rappresentante del soggetto interessato ai sensi del punto 3 del presente avviso (proprietari degli immobili nonché operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi);
- proposte di intervento con i contenuti minimi di cui *all'allegato A* al presente avviso pubblico.

Le proposte possono essere avanzate secondo un livello di dettaglio scelto dal proprietario/proponente, variabile da quello della proposta preliminare, fino a quello degli elaborati di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA), come previsto al comma 4 dell'art. 30 della L.R. 20/2000.

## 8. SCADENZA PER LA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

Le proposte dovranno pervenire al Comune di Sala Bolognese entro 15 gg dalla pubblicazione all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune ovvero entro le ore 12,00 del giorno.....

## 9. CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Al fine di orientare i proprietari/proponenti si riportano di seguito alcuni criteri generali che saranno seguiti nella selezione degli ambiti per la redazione della variante al POC in riferimento alla cosiddetta '*città pubblica*', ossia il sistema delle dotazioni territoriali pubbliche e sociali di interesse per la collettività ivi compresa l'edilizia residenziale sociale (ERS).

Verrà in primo luogo verificata la coerenza delle proposte rispetto agli obiettivi definiti dal Piano Strutturale Comunale e da quelli ulteriormente specificati nella bozza di DPQU. Si riportano i criteri suddivisi per frazione:

### Padulle

- interventi di **miglioramento della viabilità locale** (rotatoria sulla SP18/Via Forlai, rotatoria Via della Pace/Via F.lli Bastia, collegamento Via della Pace con Via Buonarroti e Via Cimabue) e di **potenziamento del sistema dei servizi**, all'interno di un contesto caratterizzato da una offerta quantitativamente più che adeguata ma che può richiedere interventi di qualificazione puntuale;

### Sala

- interventi di **miglioramento della viabilità locale** e di **potenziamento del sistema dei servizi sportivi esistenti**, all'interno di un contesto caratterizzato da una offerta quantitativamente più che adeguata ma che può richiedere interventi di qualificazione puntuale;

### Osteria Nuova

- interventi di **miglioramento della viabilità locale** e di **potenziamento del sistema dei servizi** (realizzazione di area attrezzata per il cicloturismo e area attrezzata per sosta camper ai fini turistici) alla luce della futura apertura della Ciclovía del Sole con inizio del tratto bolognese in corrispondenza della stazione ferroviaria di Osteria Nuova, all'interno di un contesto caratterizzato da una offerta quantitativamente più che adeguata ma che può richiedere interventi di qualificazione puntuale;

Verranno in particolare valutate:

- **la fattibilità degli interventi in relazione al contesto;**
- **l'efficacia urbanistica, ambientale e sociale delle azioni previste**, in relazione ai contenuti specifici delle proposte;
- **la gradualità temporale nell'attuazione degli interventi previsti dal PSC;**

- **il coordinamento dell'attuazione**, per garantire coerenza complessiva nella trasformazione di parti omogenee del territorio.

Le proposte saranno valutate in base al grado di soddisfacimento dei requisiti relativi ai criteri suesposti, ed alla capacità di concorrere, con contributi per alla realizzazione degli obiettivi del PSC, tenendo conto in particolare:

- della **corrispondenza ai criteri generali sopra richiamati**;
- della **valutazione di una maggiore utilità pubblica complessiva**.

La valutazione delle proposte avverrà sulla base di una istruttoria tecnica al fine di assicurare la coerenza e il rispetto al sistema dei vincoli e agli obiettivi pianificatori generali. Il Consiglio Comunale, nell'adottare il Piano valuterà l'utilità pubblica delle proposte che varranno chiamate a partecipare alla prima variante del Piano Operativo comunale.

## **10. INSERIMENTO DELLE PROPOSTE NEL POC**

**Le proposte non costituiranno alcun titolo per l'automatico inserimento nella variante al POC.**

Nell'ambito del procedimento per la formazione della variante al POC, successivamente al ricevimento e all'istruttoria tecnica sulle proposte pervenute, l'Amministrazione Comunale si riserva di attivare forme di negoziazione con i soggetti proponenti finalizzate alla precisazione e messa a punto delle proposte stesse, nonché alla loro eventuale modifica per renderle più coerenti con gli obiettivi dell'Amministrazione.

Sarà altresì definito il contributo alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale, di cui dovranno farsi carico eventuali interventi di nuovi insediamenti residenziali, ricreativi, ricettivi, direzionali, commerciali, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso ai sensi dell'Art.A-6-ter L.R.20/2000.

A tal fine, i titolari delle proposte, sulla base di una prima selezione, potranno essere invitati dall'Amministrazione Comunale ad approfondire i termini della proposta e delineare i contenuti della concertazione e della bozza di Accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, i cui esiti potranno essere inseriti nel progetto di Piano Operativo Comunale da sottoporre al Consiglio Comunale per l'adozione.

In sede di negoziazione l'Amministrazione potrà invitare due o più proposte di pianificazione 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 di pianificazione.

Saranno a carico dei soggetti proponenti gli approfondimenti specialistici necessari a garantire la sostenibilità della proposta concordata con l'Amministrazione (approfondimenti geologici, sismici, acustici, di traffico, studi relativi all'aspetto qualitativo dei reflui idrici con particolare attenzione alle acque superficiali, ecc. ).

In sede di elaborazione del POC si definirà la procedura di attuazione prevista per ciascun intervento che potrà avvenire per attuazione diretta o per mezzo di elaborazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

Come previsto dalla L.R. del 24.3.2000 n. 20, 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 può 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 Ufficiale della Regione.

## **11. AVVERTENZE SUGLI IMPEGNI CORRELATI ALL'INSERIMENTO DELLE PROPOSTE DI INTERVENTO NEL POC**

Gli interventi selezionati verranno inseriti nella variante al POC solo a seguito della sottoscrizione di accordi ai sensi dell' art. 18 della L.R. 20/2000, da perfezionarsi prima dell'adozione del Piano.

Gli interventi saranno accompagnati da forme di garanzia fidejussoria, correlato al valore delle contropartite su cui il proponente si è impegnato (aree da cedere, contributi per opere pubbliche di interesse generale da realizzare, ecc.), che verranno presentate in parte alla stipula dell'accordo, in parte alla stipula della convenzione urbanistica per la realizzazione degli interventi.

Gli accordi definiranno in particolare:

- i tempi di presentazione dei Piani Urbanistici Attuativi, che di norma non potrà comunque avvenire oltre la tempistica che si concorderà in sede di accordo ai sensi dell'art.18 della LR 20/2000;
- i tempi di attuazione degli interventi, delle opere pubbliche non a diretto servizio del comparto e di tutti gli impegni che il proponente si assume nei confronti dell'Amministrazione;
- le forme di garanzia fidejussoria e la quota delle stesse presentate alla sottoscrizione dell'accordo e alla stipula della convenzione.

L'accordo sarà recepito con la delibera di adozione del POC e sarà condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato (v. art. 18, comma 3, L.R. cit.). Per quanto non disciplinato dalla legge regionale n. 20/2000 troveranno applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990 e successive modifiche e integrazioni (v. art. 18, comma 4, L.R. cit.).

Il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Giuliana Alimonti in qualità di Direttore della IV Area Tecnica del Comune di Sala Bolognese; Tel. 051/6822511

Referenti ai quali è possibile richiedere informazioni in merito alla presentazione degli elaborati e alla loro compilazione:

Geom. Ennio Benedetto 051/6822511

Fax. 051/829182

PEC: [comune.salabolognese@cert.provincia.bo.it](mailto:comune.salabolognese@cert.provincia.bo.it)

Il titolare del trattamento è il Comune di Sala Bolognese, con sede in Piazza Marconi, 1 Padulle.

Il responsabile del trattamento per il Comune è l'Arch. Giuliana Alimonti a cui è rivolta la proposta.

Il presente avviso pubblico è stato approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 31 del 08/04/2021

Sala Bolognese lì, 14/04/2021

Il responsabile del procedimento  
Arch. Giuliana Alimonti

---

## **Allegato A**

Dati e informazioni minime da allegare alla proposta di inserimento nel POC nel caso di proposte relative ad ambiti da urbanizzare (ARS, ARR, APR, APC).

- 1 - nome/i del/dei proprietario/i – proponente/i (proprietari degli immobili nonché operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi) – recapito/i – numero telefonico e indirizzo di posta elettronica;
- 2 - titolo di partecipazione (proprietario - operatore interessato all'attuazione degli interventi – Istituto Finanziario – Impresa – ecc.);
- 3 - ambito territoriale del PSC a cui si riferisce la proposta;
- 4 - proprietà interessate (individuazione cartografica catastale; numero fogli e mappali) e superficie territoriale;
- 5 - Relazione Tecnica ed elaborati grafici che comprendano:
  - descrizione dei contenuti della proposta, con riferimento agli obiettivi e alle condizioni definite dal PSC per l'ambito oggetto di proposta, ai vincoli ambientali e storico-culturali presenti, alle condizioni di criticità o vulnerabilità evidenziate nella scheda di Valsat relativa all'ambito di riferimento (anche evidenziando la disponibilità ad accogliere potenzialità edificatorie derivanti dagli accordi tra Amministrazione Comunale e soggetti privati già siglati);
  - caratteristiche e dimensioni degli interventi proposti; usi previsti; relazioni con il contesto territoriale e ambientale; caratteristiche sociali degli interventi;
  - assetto urbanistico proposto in scala 1:1000 o 1:2000: schema della viabilità e dei principali percorsi pedonali e ciclabili, dislocazione di massima dell'edificazione, tipologie, altezze orientative, dislocazione degli spazi ed attrezzature collettive e dei principali parcheggi e aree per il verde pubblico;
  - contenuti ed entità degli interventi di pubblica utilità per i quali si dichiara disponibilità a stipulare accordi e/o convenzioni con il Comune (cessione gratuita di aree; contributi per realizzazione di infrastrutture fuori PUA, contributi per sistemazione spazi di uso pubblico, etc.)

La presentazione della domanda dovrà avvenire attraverso il modello approvato dalla Giunta Comunale e i testi dovranno essere contenuti nel formato A4 e gli elaborati grafici dovranno essere contenuti nel formato A3 (con eventuale quadro d'unione).