



COMUNE DI BOLOGNA
Dipartimento Riqualificazione Urbana

PROGRAMMA PER LA QUALIFICAZIONE URBANA

28 febbraio 2012

Finalità e obiettivi del Programma

Il Comune di Bologna, nel corso del mandato amministrativo 2004-2009, ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), di cui alla L.R. 20/00, rispettivamente con deliberazione consiliare OdG n. 133 del 14 luglio 2008 e OdG n. 137 del 20 aprile 2009; il primo Piano Operativo Comunale (POC) è stato approvato dal Consiglio Comunale il 4 maggio 2009, con delibera OdG n. 144, rendendo possibile il completamento del nuovo sistema di strumenti di pianificazione previsto dalla L.R. 20/2000.

Tra gli orientamenti strategici che caratterizzano le scelte del PSC è individuata la "Priorità di ristrutturazione e riqualificazione urbana"; per il PSC la riqualificazione della città esistente si articola in due linee di azioni: la prima si applica ad ambiti urbani degradati, dismessi o sottoutilizzati, attraverso interventi di riordino urbanistico (Ambiti da riqualificare); la seconda è invece orientata a governare la qualificazione diffusa con interventi modesti (Ambiti consolidati di qualificazione diffusa e Ambiti storici).

Il RUE ha assunto l'obiettivo del miglioramento della qualità diffusa, urbana e ambientale, del territorio comunale in particolare incentivando gli interventi urbanistici ed edilizi che perseguono efficienza energetica, risparmio delle risorse idriche, permeabilità dei suoli, quali scelte cardine su cui impostare nuove strategie di trasformazione urbana ed edilizia.

Gli interventi diretti disciplinati dal RUE nel territorio urbano strutturato hanno limiti dimensionali, oltre i quali è previsto l'assoggettamento degli interventi stessi al POC.

Il Programma di mandato 2011- 2016 ha evidenziato come le opportunità di crescita siano da ricercare nella riqualificazione urbanistica ed edilizia del patrimonio esistente e nella rigenerazione di aree dismesse e sottoutilizzate e l'Amministrazione comunale intende promuovere la riqualificazione della città attraverso l'elaborazione di uno specifico Programma per la promozione della qualificazione diffusa nel Territorio Urbano Strutturato, attuando gli indirizzi del PSC in coerenza con le indicazioni della Valsat, anche con la volontà di contribuire al rilancio di investimenti diffusi sul territorio, sostenendo l'occupazione nell'edilizia e nell'indotto.

Questo Programma è quindi diretto in particolare all'attivazione degli interventi eccedenti i limiti stabiliti dal RUE per la riqualificazione o la sostituzione di

edifici esistenti a parità di volume: interventi il cui volume totale realizzato superi i 7.000 mc per gli Ambiti consolidati di qualificazione diffusa (art. 62 e 63 del RUE) e i 15.000 mc per gli Ambiti da riqualificare (art. 68 e 69 del RUE). Il Programma intende favorirne il perseguimento attraverso la formazione di uno specifico Piano Operativo Comunale (POC) - in variante al POC vigente - che fissa i seguenti obiettivi di carattere generale:

1. incentivare il recupero e la riqualificazione urbanistica finalizzati ad un minore consumo di suolo, alla riduzione dell'impermeabilizzazione, al risparmio energetico e alla sicurezza degli edifici esistenti, favorendo la formazione di un ambiente urbano ad elevate prestazioni;
2. promuovere la rigenerazione delle aree con immobili dismessi nel Territorio urbano strutturato;
3. indirizzare l'intervento dei privati verso la riqualificazione e valorizzazione dello spazio pubblico, l'incremento delle dotazioni territoriali a servizio delle parti di città interessate alla qualificazione e la produzione di edilizia sociale;

Il Territorio Urbano Strutturato "... comprende le parti che, per la presenza di alcune aree o attività dismesse, richiedono una riorganizzazione spaziale (Ambiti da riqualificare); quelle relativamente stabili che ammettono interventi leggeri di qualificazione (Ambiti consolidati di qualificazione diffusa); quelle che si vanno consolidando attraverso il completamento dell'attuazione di strumenti urbanistici preventivi (Ambiti in via di consolidamento); quelle consolidate per impianto, attrezzature e stato di conservazione (Ambiti pianificati consolidati); quelle caratterizzate da impianti ed edifici di valore storico (Ambiti storici)".

Ciascuno degli ambiti citati ha peculiarità e prestazioni specifiche, come individuate negli articoli 21 e seguenti del Quadro Normativo del PSC.

Gli interventi promossi dal Programma riguardano gli ambiti del Territorio urbano strutturato dove si concentrano necessità e possibilità di intervento coerenti con le prestazioni previste dal PSC e con gli obiettivi indicati.

- Ambiti da riqualificare misti (art. 22 del Quadro normativo del PSC);
- Roveri, Ambito da riqualificare specializzato (art. 22 del Quadro normativo del PSC);
- Ambiti consolidati di qualificazione diffusa misti (art. 23 del Quadro normativo del PSC);
- Aree dismesse in Ambiti consolidati di qualificazione diffusa specializzati (art. 23 del Quadro normativo del PSC);

- Ambiti Storici (art. 27 del Quadro normativo del PSC).

Piano Operativo Comunale (POC) e procedure

Lo strumento per individuare e disciplinare gli interventi inseriti nel Programma in oggetto è una specifica variante al Piano Operativo Comunale (POC), avente lo scopo di attuare la strategia di riqualificazione e recupero del Territorio urbano strutturato prevista dal PSC.

Come recita l'art. 30 della LR 6/09 (che ha modificato e integrato la LR 20/00), il POC è *"lo 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. Trascorso tale periodo, cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio.*

[...]

Il POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti".

Considerato quanto precisato dall'art. 42 del Quadro normativo del PSC: *"... il Poc di norma è formato a seguito di procedure concorsuali per selezionare in maniera concorrenziale gli Ambiti nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione tra tutti quelli individuati dal Psc."*), e dall'art. 30, comma 10, della LR 20/2000 come modificata dalla 6/2009: *"Per selezionare gli ambiti nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione tra tutti quelli individuati dal PSC, il Comune può attivare un concorso pubblico, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC. ..."*, si ritiene opportuno promuovere, mediante uno specifico avviso pubblico, le manifestazioni di interesse agli interventi da comprendere nel Programma per la qualificazione urbana da parte dei soggetti privati e pubblici.

Il Programma potrà comprendere interventi di ristrutturazione, sostituzione, eventuale trasferimento dei volumi degli immobili compresi in un medesimo progetto unitario. Proposte che prevedano il trasferimento parziale o totale di volumi esistenti su nuove aree di destinazione, potranno essere prese in

considerazione esclusivamente a fronte di accordi tra privati da allegare alle proposte stesse e dovranno esplicitarsi mediante un progetto unitario che comprenda tutte le aree coinvolte.

Gli interventi saranno interessati dalle medesime regole del RUE per quanto attiene agli incentivi volumetrici e alla disciplina d'ambito (in particolare articoli 60, 62, 63, 68 e 69 del RUE). Non vige, invece, il limite dimensionale ivi stabilito.

Il quadro complessivo delle manifestazioni di interesse che saranno presentate all'Amministrazione consentirà di definire, con particolare riferimento alle "Situazioni" del PSC (art. 37) e di concerto con i Quartieri, gli obiettivi di qualità insediativa e ambientale propri di ciascuna Situazione urbana e le priorità a cui dovranno essere subordinate le successive procedure partecipative e negoziali per la formazione del POC ed il suo dimensionamento complessivo, con particolare riferimento all'articolo 40 del Quadro Normativo del PSC volto a promuovere ogni azione di coinvolgimento attivo dei cittadini.

Modalità di intervento

Gli interventi inseriti nel POC saranno attuati, in relazione al loro grado di complessità territoriale e di progetto, con (in alternativa):

- intervento indiretto: piano urbanistico attuativo (PUA);
- intervento diretto: permesso di costruire convenzionato.

Lo stesso POC potrà assumere valore di PUA come previsto dalla LR 20/2000.

Fasi di costruzione del POC

Per la formazione del Programma si prevedono le seguenti fasi che vedranno coinvolti organi dell'Ente e soggetti esterni privati e pubblici, con il supporto di apposito gruppo tecnico del Dipartimento Riqualificazione Urbana:

- 1) definizione degli obiettivi del Programma di qualificazione urbana e dei contenuti della manifestazione di interesse da parte della Giunta comunale, presentazione alla Commissione consiliare Territorio e Ambiente e alla Conferenza dei Presidenti di Quartiere; approvazione della proposta di delibera da parte del Consiglio Comunale;

- 2) pubblicazione e ampia diffusione dell'avviso presso le Associazioni di categoria, economiche e sociali per recepire le manifestazioni di interesse da parte di operatori privati e pubblici;
- 3) valutazione delle proposte ricevute, di concerto con i Quartieri, sulla base di un aggiornamento e approfondimento degli obiettivi di qualità diffusa fissati dalle schede relative alle "Situazioni" di cui all'art. 37 del Quadro Normativo del PSC;
- 4) confronto con i soggetti che hanno manifestato interesse per verificare, sulla base degli obiettivi individuati e degli esiti del confronto con i Quartieri, la disponibilità alla presentazione di proposte di intervento, corredate dalla documentazione e dalle analisi di sostenibilità degli interventi;
- 5) procedure negoziali con gli operatori che partecipano all'attuazione del Programma, sottoscrizione accordi ex art. 18 LR 20/2000;
- 6) formazione del Piano Operativo Comunale (POC) e relativa adozione e approvazione ai sensi dell'art. 34 della LR 20/00, come modificato dalla LR 6/09.

Fasi e tempi

- **6 Marzo 2012** Approvazione della proposta da parte della Giunta;
- Approvazione del documento di indirizzi del Programma e dello schema dell'avviso pubblico da parte del Consiglio Comunale.
- Pubblicazione per **45 giorni** dell'avviso pubblico finalizzato a raccogliere le manifestazioni di interesse agli interventi da comprendere nel Programma.
- Definizione dei criteri di valutazione delle successive proposte progettuali. Durata attività: 2 mesi (in parziale sovrapposizione con la fase precedente).
- Verifica e aggiornamento delle "Situazioni" del PSC. Valutazione di congruità delle proposte rispetto ai criteri definiti e confronto con gli operatori per l'affinamento delle proposte e per la scelta definitiva delle soluzioni progettuali sostenibili che corrispondano agli obiettivi di qualità attesi. Durata attività: 4 mesi compatibilmente con la numerosità delle proposte pervenute.
- Sottoscrizione degli accordi con gli operatori privati (art. 18 LR 20/00) che partecipano all'attuazione del Programma e formazione del POC contenente gli interventi di riqualificazione e i relativi accordi. Durata attività, 4 mesi compatibilmente con la numerosità delle proposte pervenute.

Le fasi del procedimento di adozione e approvazione del POC, con i relativi tempi, sono normati dall'art. 34 della LR 20/00 (come modificato dalla LR 6/09).

AVVISO PUBBLICO

PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE AGLI INTERVENTI DA COMPNDERE NEL “PROGRAMMA PER LA QUALIFICAZIONE URBANA”, PREORDINATO A VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE

Premesse

L'Amministrazione comunale, in coerenza con le linee programmatiche di mandato, intende promuovere la riqualificazione della città attraverso l'elaborazione di uno specifico Programma per la qualificazione diffusa del Territorio urbano strutturato, attuando gli indirizzi del Piano Strutturale Comunale in modo congruo con le indicazioni della Valsat.

Obiettivi

Possono essere prese in considerazione per la formazione del POC le proposte di intervento congruenti con gli obiettivi e le finalità indicate in nel documento di indirizzi:

1. incentivare il recupero e la riqualificazione urbanistica finalizzati ad un minore consumo di suolo, alla riduzione dell'impermeabilizzazione, al risparmio energetico e alla sicurezza degli edifici esistenti, favorendo la formazione di un ambiente urbano ad elevate prestazioni;
2. promuovere la rigenerazione delle aree con immobili dismessi nel Territorio urbano strutturato;
3. indirizzare l'intervento dei privati verso la riqualificazione e valorizzazione dello spazio pubblico, l'incremento delle dotazioni territoriali a servizio delle parti di città interessate alla qualificazione e la produzione di edilizia sociale;

Ambiti

Gli interventi promossi dal Programma devono interessare il Territorio urbano strutturato, con specifico riferimento ai seguenti ambiti:

- Ambiti da riqualificare misti (art. 22 del Quadro normativo del PSC);
- Roveri, Ambito da riqualificare specializzato (art. 22 del Quadro normativo del PSC);
- Ambiti consolidati di qualificazione diffusa misti (art. 23 del Quadro normativo del PSC);
- Aree dismesse in Ambiti consolidati di qualificazione diffusa specializzati (art. 23 del Quadro normativo del PSC);
- Ambiti Storici (art. 27 del Quadro normativo del PSC).

Soggetti

Possono presentare proposte di intervento, in forma singola o associata:

- i soggetti (privati o pubblici) proprietari di immobili localizzati negli ambiti citati e aventi le caratteristiche indicate;
- i soggetti (privati o pubblici) non proprietari degli immobili localizzati negli ambiti citati e aventi le caratteristiche indicate, ma a cui sia stato conferito mandato all'esecuzione delle opere.

Documentazione

Le manifestazioni di interesse dovranno essere corredate da:

- dati anagrafici del soggetto e/o dei soggetti proponenti (ragione sociale, telefono, fax, e-mail); nel caso di presenza di più operatori dovrà essere indicato il nominativo di un coordinatore per il periodo di istruttoria della proposta, quale unico referente per i contatti;
- individuazione cartografica, in scala adeguata, degli immobili esistenti nell'area di intervento; loro caratteristiche e consistenza dimensionale (superficie dell'area, superficie utile esistente, volume esistente, dotazioni esistenti, destinazione d'uso attuale, ecc); documentazione attestante la eventuale dismissione (che dovrà essere formalmente antecedente almeno di 1 anno dalla data di pubblicazione del presente bando): visura catastale, cessazione utenze e TARSU;
- breve relazione circa gli intenti e gli obiettivi che il/i proponente/i ritengono opportuno evidenziare in relazione agli obiettivi indicati nell'avviso, contenente le principali informazioni relative e quantità, destinazioni d'uso e caratteristiche dell'intervento proposto.

Esclusioni

Non saranno valutate proposte non aderenti agli obiettivi enunciati e riferiti ad aree e/o immobili ubicati al di fuori degli ambiti sopra indicati.

Scadenza

Le manifestazioni di interesse dovranno essere presentate, corredate dalla documentazione richiesta, entro e non oltre le ore 12,00 del (termine perentorio).

L'Amministrazione si riserva, entro i 30 giorni successivi alla scadenza indicata, di richiedere maggiori dettagli relativi alle aree e/o agli immobili oggetto di manifestazione di interesse qualora i documenti presentati risultassero non sufficienti o incompleti a descrivere in maniera adeguata gli stessi.

Modalità di presentazione

Le manifestazioni di interesse su apposito modulo e corredate dalla documentazione di cui ai punti precedenti devono essere recapitate a mano o inviate a mezzo postale presso:

**Comune di Bologna - Sportello Unico per l'Edilizia - Torre A piano IV,
P.zza Liber Paradisus 10, 40129 Bologna.**

La documentazione dovrà essere fornita in unica copia cartacea, con allegato CD-ROM contenente copia digitale della stessa, comprensiva di eventuali elaborati grafici.

In caso di invio postale il plico dovrà riportare l'indicazione "Programma per la qualificazione urbana – Manifestazione di interesse".

L'Amministrazione declina ogni responsabilità relativa a smarrimenti imputabili al servizio postale.

Sportello Unico per l'Edilizia: Orari di apertura al pubblico: dal lunedì' al venerdì' dalle 8.30 alle 13.00, il giovedì' anche dalle 15.30 alle 17.00. Sabato chiuso

Si informa che il responsabile del procedimento è il Direttore del Settore Urbanistica Edilizia Ing. Mauro Bertocchi.

Il presente avviso pubblico è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale O.d.G. n. del

E' pubblicato sul sito del Settore Urbanistica Edilizia:

www.comune.bologna.it/urbanisticaedilizia

Lo stesso è altresì consultabile all'Albo Pretorio on-line del Comune di Bologna
<http://alboonline.comune.bologna.it/albopretorio/albo.nsf>

Per eventuali informazioni utilizzare lo strumento Scrivici del sito del Settore Urbanistica Edilizia utilizzando la categoria "Manifestazioni di interesse".

Documentazione per la successiva presentazione delle proposte di intervento

Per opportuna informazione degli operatori interessati all'adesione al Programma, si riporta il dettaglio della documentazione che verrà richiesta di corredo alle proposte **nella fase successiva alla manifestazione di interesse.**

Sulla base delle specifiche proposte pervenute ed in relazione alla loro localizzazione e complessità, l'Amministrazione si riserva, in fase istruttoria e di partecipazione, di richiedere eventuali ulteriori elaborati anche in relazione alla necessità di intervento tramite PUA (Piano Urbanistico Attuativo). In tal caso si veda comunque l'articolo 88 del RUE per gli elementi costitutivi e la documentazione necessaria.

Le proposte progettuali dovranno essere corredate da:

- **dati anagrafici** del soggetto e/o dei soggetti proponenti (ragione sociale, telefono, fax, e-mail); nel caso di presenza di più operatori dovrà essere indicato il nominativo di un coordinatore per il periodo di istruttoria della proposta;
- **progetto preliminare** degli interventi pubblici e privati che il soggetto si dichiara disposto a realizzare in conformità agli strumenti urbanistici vigenti (PSC, RUE);
- **Accordo tra privati proponenti** in caso di proposte che prevedano il trasferimento parziale o totale di volumi esistenti su nuove aree di destinazione, che si esplicino mediante un progetto unitario, che deve comprendere tutte le aree coinvolte;
- **studio di fattibilità** degli interventi proposti;
- **studio preliminare di compatibilità ambientale** dell'intervento e degli effetti sul sistema insediativo, ambientale, paesaggistico, della mobilità, sociale ed economico che la realizzazione degli interventi proposti comporta.

Il progetto preliminare degli interventi dovrà comprendere:

- individuazione cartografica, in scala adeguata, degli immobili e localizzazione degli interventi previsti;
- verifica della legittimità dei volumi esistenti;
- schema planivolumetrico di valore indicativo, in scala 1:500, atto a verificare la proposta in termini spaziali e di corretto rapporto tra insediamenti e spazi pubblici.

Lo studio di fattibilità dovrà comprendere:

- relazione tecnico-economica e finanziaria con l'indicazione dei costi dell'intervento, delle risorse finanziarie, dei tempi di attuazione degli interventi e delle convenienze pubbliche ai fini della valutazione di ammissibilità;
- analisi degli aspetti giuridico amministrativi che individuino tutti i vincoli e le tutele relativi agli immobili oggetto della proposta;

- relazione sulla modalità di gestione degli immobili ove necessario in relazione alla tipologia d'intervento.

La studio preliminare di compatibilità ambientale dovrà comprendere:

- analisi preliminare del sito e di compatibilità con le norme vigenti rispetto al clima acustico, alla qualità dei suoli, al rischio idraulico;
- indicazione dei benefici ambientali derivanti dall'intervento proposto con particolare riferimento al risparmio energetico.

Le proposte dovranno inoltre essere corredate da:

- dichiarazione relativa ai tempi di attuazione;
- dichiarazione di disponibilità a costituire un consorzio o un raggruppamento temporaneo di imprese nel caso di proposte presentate in forma associata.

Le proposte dovranno specificare:

- le destinazioni d'uso;
- la tipologia di intervento proposto: proprietà/locazione, destinatari, canone di locazione;
- gli aspetti relativi al convenzionamento di edilizia residenziale privata ecc.;
- la definizione dei parametri urbanistici;
- le aree destinate alla realizzazione delle dotazioni da cedere gratuitamente al Comune;
- gli interventi di realizzazione di opere e attrezzature pubbliche e/o i contributi per la realizzazione di servizi e infrastrutture necessari per garantire la sostenibilità dell'intervento in relazione al contesto che lo ospita;
- il livello di prestazione energetica che si intende raggiungere.