



COMUNE DI CAMPOGALLIANO
Provincia di Modena
C.F. e P.I. 00308030360

Piazza Vittorio Emanuele II, 1 – C.A.P. 41011

Tel. 059/899411 - Fax 059/899430 - e-mail:
lavori.pubblici@comune.campogalliano.mo.it

AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Ai sensi dell'art. 4 c.3 della L.R. 24/2017 e s.m.i.

Premesso che

con legge regionale n. 20/2000 – Disciplina generale sulla tutela e l'uso del suolo - la Regione Emilia Romagna definiva gli strumenti della pianificazione urbanistica, identificando:

- nel Piano strutturale Comunale (PSC) lo strumento di pianificazione urbanistica generale con il quale ogni comune delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo e per tutelare l'integrità fisica ambientale e l'identità culturale dello stesso;
- nel Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) lo strumento che contiene le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici ed urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano;
- nel Piano Operativo Comunale (POC) 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.
- nei piani Urbanistici Attuativi (PUA) gli strumenti di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, disposti dal POC qualora esso stesso non ne assuma i contenuti.

In conformità alle disposizioni di cui alla L.R. n. 20, con

- delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 29 dicembre 2014, è stato approvato il Piano strutturale Comunale;
- delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 30 gennaio 2015, è stato approvato il Regolamento urbanistico edilizio – Norme generali;
- delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 30 gennaio 2015, è stata approvata la Carta Unica del Territorio – Norme coordinate di PSC e RUE.

Con legge regionale n.24 del 21 dicembre 2017 – Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio – in vigore dal 1 gennaio 2018, la Regione Emilia Romagna ha ridefinito la disciplina regionale in materia di governo del territorio, articolando la nuova pianificazione comunale in:

- un unico Piano Urbanistico Generale (PUG), volto a stabilire la disciplina di competenza comunale sull'uso e la trasformazione del territorio, con particolare riguardo ai processi di riuso e di rigenerazione urbana;

- accordi operativi e piani attuativi di iniziativa pubblica, con i quali, in conformità al PUG, l'Amministrazione comunale attribuisce i diritti edificatori, stabilisce la disciplina di dettaglio delle trasformazioni e definisce il contributo delle stesse alla realizzazione degli obiettivi stabiliti dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale.

La stessa norma, al fine di assicurare la celere ed uniforme applicazione su tutto il territorio delle disposizioni in essa disciplinate, assegna ai comuni un termine perentorio di tre anni, dalla sua entrata in vigore (periodo transitorio), per avviare il processo di adeguamento della pianificazione urbanistica vigente che dovrà concludersi entro i successivi due anni.

Nel corso del periodo transitorio i Comuni hanno la possibilità di dare attuazione alla pianificazione urbanistica vigente nonché di apportare ad essa quelle variazioni che risultano indispensabili per la sua pronta esecuzione, applicando la normativa previgente; è fatta eccezione per le varianti che introducano nel medesimo PSC l'introduzione di nuovi ambiti residenziali, non previsti dal piano vigente alla data di entrata in vigore della legge.

Al fine di dare immediata attuazione alle previsioni contenute nei PSC, la L.R. 24/2017 e s.m.i. consente ai Comuni di individuare una parte delle previsioni del piano vigente da attuare con percorsi procedurali più celeri, cioè attraverso la stipula di accordi operativi ovvero il rilascio di permessi di costruire convenzionati, in quanto prioritari rispetto alle esigenze della comunità locale. La selezione delle previsioni del PSC da attuare mediante i suddetti percorsi procedurali, deve avvenire mediante una delibera di indirizzo del Consiglio Comunale volta a stabilire, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati.

Per assicurare l'imparzialità e la trasparenza delle scelte operate dalla delibera di indirizzo, il comma 3 dell'art. 4 della L.R. 24/2017 e s.m.i. prescrive ai comuni che intendano avvalersi di tale disciplina speciale, di pubblicare preventivamente un avviso pubblico per acquisire le manifestazioni dei privati.

Con circolare PG/208/0179478 del 14/03/2018 della Regione Emilia Romagna è stato specificato che:

- l'avviso deve indicare i termini (non superiori a 90 giorni) entro i quali le manifestazioni di interesse dei privati devono essere presentate e specificare, secondo criteri di semplificazione ed essenzialità, gli elaborati richiesti;
- la Giunta, in considerazione dei contenuti del PSC e dei propri indirizzi politici nel campo di governo del territorio, deve definire i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali saranno valutate le manifestazioni di interesse avanzate dai privati e che dovranno essere recepite dal Consiglio Comunale nell'atto di indirizzo;
- l'Amministrazione procedente dovrà definire ed approvare la delibera di indirizzo entro i 90 giorni successivi alla scadenza del termine di presentazione delle manifestazioni di interesse dei privati, esprimendosi sulle stesse e tenendo conto anche degli atti o fatti dai quali possa derivare una posizione giuridica differenziata e qualificata di soggetti privati, di cui l'art. 4, c.2 fornisce una puntuale elencazione.

Considerato che

A seguito dell'entrata in vigore della nuova legge regionale n. 24/2017, è fatto divieto adottare nuovi POC per i comuni che non ne siano dotati.

Il comune di Campogalliano non è dotato di POC che consenta l'attuazione delle previsioni del PSC vigente.

Le aree soggette a POC e PUA sono ritenute da questa Amministrazione prioritarie per lo sviluppo delle previsioni del PSC vigente e quindi di questa comunità.

In accordo all'art. 4 della L.R. 24/17 e s.m.i. è necessario procedere alla selezione di parte delle suddette previsioni, definendo i criteri utili a valutare e selezionare le proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati.

SI DA AVVISO

che l'Amministrazione Comunale di Campogalliano intende avviare la procedura speciale di cui all'art. 4, c. 3 della L.R. 24/2017 e s.m.i. volta a favorire l'immediata attuazione di parte delle previsioni contenute nel vigente PSC.

A tal fine questa Amministrazione Comunale invita tutti i soggetti interessati a presentare le proprie proposte, circa le previsioni del vigente PSC, da attuare attraverso accordi operativi.

Le proposte potranno riguardare tutte le aree soggette a POC e PUA nel rispetto delle previsioni del PSC vigente

I soggetti che intendono manifestare il proprio interesse, dovranno far pervenire all'indirizzo PEC del comune di Campogalliano protocollo@cert.comune.campogalliano.mo.it, entro e non oltre 90 giorni dalla pubblicazione del seguente avviso sull'Albo pretorio Comunale, apposita istanza avente ad oggetto "PROPOSTA ATTUATIVA PSC – art. 4,c. 3 L.R. 24/17 e s.m.i", composta dai seguenti documenti minimi:

- Mod. A –ISTANZA manifestazione di interesse
- Mod. B - Relazione tecnica
- Mod. C – Autocertificazione antimafia
- Elaborati grafici descrittivi dell'intervento (Obbligatoria almeno una planimetria generale con evidenza degli ingombri, delle vie di accesso, delle aree a servizio e delle aree verdi/permeabili)

In accordo alle risultanze del percorso partecipativo di cui al documento "Laboratorio POC Prospettive e Opportunità Condivise per una maggiore Qualità Urbana", l'Amministrazione Comunale procederà, entro i 90 giorni successivi alla scadenza del suddetto termine, a definire ed approvare la Delibera di Indirizzo di cui all'art. 4,c.2 della L.R. 24/2017, esprimendosi sulle istanze valide, secondo i criteri a seguito elencati:

- Significativa riduzione del consumo del suolo
- valorizzazione e recupero del patrimonio esistente
- impatto sociale, economico ed occupazionale
- sviluppo housing sociale
- sviluppo della mobilità sostenibile
- ricollocazione di strutture/attività incongrue secondo le previsioni del PSC vigente
- impatto sociale, economico ed occupazionale
- condizioni di fattibilità in termini di disponibilità delle aree e di tempi di realizzazione
- standard di efficienza energetica e di confort insediativo

Nella valutazione delle istanze si terrà altresì conto degli atti o fatti dai quali possa derivare una posizione giuridica differenziata e qualificata dei soggetti privati, in accordo all'art. 4, c.2 della L.R. 24/17 e s.m.i..

Il Comune si riserva la possibilità di richiedere eventuale documentazione integrativa utile a valutare la rispondenza delle proposte ai predetti criteri di valutazione.

Le integrazioni documentali dovranno pervenire a Questa Amministrazione entro il termine di 15 giorni dalla richiesta.

Per le istanze ritenute di interesse, le proposte di accordi operativi dovranno essere presentate, complete degli elaborati indicati dall'art. 38, c. 3, lettere a),b),c) e d) entro e non oltre il termine di 3 anni dalla data di entrata in vigore della legge regionale 24 del 21 dicembre 2017 e saranno valutate e stipulate sulla base dei criteri, requisiti e limiti stabiliti nella delibera di indirizzo.

Il procedimento che porterà alla stipula degli accordi operativi è quello stabilito dai commi da 4 a 16 dell'art. 38 e dell'art. 39, nel caso di accordi operativi all'interno del territorio urbanizzato per trasformazioni urbanistiche che presentino i caratteri degli interventi di riuso e rigenerazione urbana, della legge Regionale n. 24/17 e s.m.i..

Qualora la Delibera di indirizzo ammetta l'attuazione di insediamenti di rilievo sovra comunale disciplinati dal PTCP, la stipula dei relativi accordi operativi richiederà l'assenso esplicito del rappresentante della Provincia o Città Metropolitana di Bologna nell'ambito del Comitato Urbanistico (CU) di cui all'art. 47, in merito alla conformità dell'intervento urbanistico alla pianificazione di area vasta.

La stipula delle convenzioni urbanistiche dovrà avvenire entro il termine perentorio di cinque anni dalla data di entrata in vigore della legge regionale n. 24/17 e pertanto entro e non oltre il 01/01/2023. Trascorso tale termine, gli atti derivanti dal presente avviso ovvero dalla Delibera di indirizzo di cui all'art.4, c. 3 della L.R. 24/17 perderanno la loro efficacia.

La convenzione dovrà prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti.

Si allega al presente avviso, quale parte integrante e sostanziale:

- Mod. A – Istanza manifestazione di interesse
- Mod. B - Relazione tecnica
- Mod. C – Autocertificazione antimafia

Ai fini e con gli effetti di cui agli artt. 7-8 della L. 241/1990 s.m.i. si comunica altresì che:

Amministrazione competente: Comune di Campogalliano

Oggetto del procedimento: Avviso pubblico di invito alla presentazione di proposte costituenti "manifestazione di interesse" ai sensi dell'art. 4 L.R. 24/17

Responsabile del procedimento: ing. Salvatore Falbo, Responsabile Settore III-Servizi al Territorio

Termini di presentazione delle manifestazioni di interesse: 90 giorni dall'avvenuta pubblicazione all'albo Pretorio Comunale del presente avviso

Informazioni e contatti:

ing. Salvatore Falbo – email:

salvatore.falbo@comune.campogallino.mo.it

tel. 059/899445

arch. Stefano Gozzi

stefano.gozzi@comune.campogalliano.mo.it

tel. 059/899456

Campogalliano, lì.....

Il Responsabile del procedimento

Ing. Salvatore Falbo