

COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO
(Provincia di Modena)

AVVISO PUBBLICO

PER L'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE DA PARTE DEI PRIVATI

- finalizzato a selezionare gli ambiti tematici e territoriali in cui dare immediata attuazione alle previsioni attuative del PSC vigente, attraverso la semplificazione delle procedure e degli strumenti urbanistici, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n.24 del 21.12.2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";
- finalizzato a dare attuazione al POC vigente, direttamente attraverso il rilascio di permessi di costruire convenzionati.

Premesso che

- a. Il Comune di Pavullo nel Frignano è dotato di PSC approvato con Del. C.C. n. 9 del 3.2.2011 e di POC 2015-2010 approvato con Del. C.C. n. 14 del 02/04/2016 e POC stralcio approvati con delibera di CC. N. 14 del 31.03.2017 e n. 39 del 27.07.2018.
- b. Ai sensi degli articoli 3 commi 1 e 2, e artt. 45, 46 della Legge urbanistica regionale n. 24 del 21 dicembre 2017 il Comune di Pavullo nel Frignano è tenuto ad avviare entro il 31.12.2020 il procedimento di approvazione di un'unica variante generale "diretta ad unificare e conformare le previsioni dei piani vigenti ai contenuti del Piano Urbanistico Generale (PUG)", stabiliti dal titolo III, capo I della L.R. n.24/2017.
- c. Fino alla scadenza del termine perentorio di cui alla precedente lettera "b" il Comune può promuovere, ai sensi dell'art. 4 della L.R.n.24/2017, la immediata attuazione di parte delle previsioni del PSC vigente, attraverso la presentazione di proposte di accordi operativi (di cui all'art. 38 della stessa legge), e può promuovere il rilascio di permessi di costruire convenzionati (di cui all'art. 28-bis del DPR n.380/2001) per attuare le previsioni dei POC vigenti.
- d. Entro gli stessi termini il Comune può adottare, ai sensi dell'art. 4 comma 4 della citata L.R. n.24/2017, varianti specifiche al PSC, al RUE e al POC.
- e. Gli accordi operativi, completi degli elaborati di cui all'art.38 della legge regionale, dovranno essere presentati entro tre anni dalla data di entrata in vigore della legge e cioè entro il 1.1.2021 e dovranno essere approvati e convenzionati entro il 1.1.2023, a pena di perdita di efficacia degli stessi strumenti attuativi. Le convenzioni urbanistiche dovranno prevedere, a pena di decadenza, termini perentori, per la presentazione dei titoli edilizi occorrenti per l'attuazione dell'intervento. L'avvio e il completamento dei lavori dovrà avvenire entro tempi certi e quanto più possibile ravvicinati.
- f. Agli accordi operativi sarà applicato, ove previsto dalla Legge, il contributo straordinario, introdotto dal DPR 380/2001 all'art. 16 c.4 e dall'art.30,c.3 lett. f. della LR 15/2013, calcolato dall'Amministrazione comunale in misura non inferiore al 50 per cento del maggior valore generato dagli interventi oggetto di accordo operativo o di variante urbanistica.

- g. Le istanze di permesso di costruire convenzionato, finalizzate ad assicurare l'attuazione delle previsioni dei POC vigenti e non ancora convenzionati, dovranno essere presentate complete di tutti gli elaborati richiesti dalla modulistica regionale e della convenzione urbanistica entro il 01.01.2021 e i permessi dovranno essere rilasciati e convenzionati entro i successivi due anni (art. 4 c. 1 e 5 della LR 24/2017).
- h. L'art. 4 della L.R. n.24/2017 prevede che ai fini di selezionare la parte di previsioni del PSC di cui si vuol consentire l'attuazione immediata il Comune deve approvare una delibera di indirizzo, con la quale stabilisce, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, requisiti e limiti con cui saranno valutate le proposte di accordi operativi presentate dai privati (entro il 1.1.2021) e ne verifica la loro rispondenza all'interesse pubblico. La delibera di indirizzo che prevede l'immediata attuabilità di un insediamento di rilievo sovra comunale, disciplinato dal PTCP e previsto dal PSC, la stipula dell'accordo operativo è subordinata all'assenso del rappresentante della Provincia, circa la conformità dell'intervento alla pianificazione di area vasta, nell'ambito del parere del comitato Urbanistico (CU).
- i. Ai fini di cui ai punti precedenti la legge urbanistica regionale prevede la possibilità per il Comune di procedere preventivamente, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della Legge, alla procedura di avviso pubblico di manifestazione di interesse (art. 4 comma 3), che indica termini, contenuti e modalità con le quali i privati possono avanzare le loro proposte circa le previsioni del PSC da attuare attraverso accordi operativi.
- j. Il Comune nella successiva Delibera di indirizzo assumerà le proprie determinazioni sulle proposte avanzate e definirà criteri di priorità, requisiti e limiti sulla base dei quali valutare la rispondenza dell'interesse pubblico delle proposte di cui alla lettera "e" precedente.

Evidenziato che l'Amministrazione comunale intende sviluppare le seguenti azioni strategiche, che derivano dagli atti di programmazione e pianificazione dell'Ente e di seguito elencati :

1. rafforzamento qualitativo della città pubblica e consolidamento del sistema dei servizi e delle dotazioni territoriali (funzioni pubbliche, scuole, infanzia, terza età, etc.);
2. concorso all'attuazione di interventi pubblici di riqualificazione dei tessuti esistenti del capoluogo, ed in particolare del Centro Storico, nelle sue parti edificate e non, promuovendone e coordinandone l'attuazione con il progetto di recupero e riqualificazione in corso di predisposizione (interventi di arredo e di miglioramento della pedo-ciclabilità, riqualificazione del Parco Ducale e del sistema annesso delle aree verdi....);
3. concorso all'attuazione di interventi di riqualificazione dell'asse stradale della Via Marchiani, aumentandone i livelli di sicurezza (promuovendo soluzioni in grado di ridurre le problematiche connesse alle intersezioni, al fine di favorire la mobilità pedo-ciclabile), funzionalità (incrementando l'offerta di spazi a parcheggio pubblici) e contribuendo al rinnovamento (estetico, ambientale) anche dell'area al contorno.
4. potenziamento e qualificazione del sistema produttivo locale, rafforzamento del polo produttivo di rilevanza sovracomunale, sostegno al commercio ed alle attività economiche in generale, garantendo un adeguato livello di sostenibilità ambientale e infrastrutturale, anche attraverso l'adeguamento della disponibilità di risorse energetiche e di servizi tecnologici;

5. adeguamento delle reti tecnologiche (rete acquedotto, rete fognaria e depurativa, rete gas, rete elettrica) e delle infrastrutture per la mobilità, a servizio delle aree produttive e residenziali;
6. rafforzamento/potenziamento della mobilità pedonale, ciclabile e carrabile nelle frazioni in relazione alla loro rilevanza strategica;
7. attuazione di programmi e progetti di riqualificazione e rigenerazione urbana;
8. promozione di elevati livelli prestazionali degli interventi edilizi, sia in termini di qualificazione del territorio che di qualità e sostenibilità edilizia (efficientamento energetico, bioedilizia, invarianza idraulica ecc.).
9. rafforzamento del sistema della produzione agricola e dell'attività zootecnica;
10. valorizzazione del territorio e promozione delle forme di fruizione in riferimento ad attività di tipo enogastronomico , escursionistico e paesaggistico.

Evidenziato pertanto che

con le finalità suddette l'Amministrazione comunale intende applicare le disposizioni previste dalla L.R.n.24/2017 nel periodo transitorio 2018-2021 per consentire l'attuazione di interventi previsti dal PSC, che per le parti non attuate saranno oggetto di completa revisione in sede di formazione del PUG, come previsto dalla Legge.

Il Comune di Pavullo nel Frignano

INVITA

- tutti i soggetti interessati proprietari di immobili nonché operatori che partecipano alle fasi realizzative e gestionali interessati ad intervenire negli ambiti che il PSC o il RUE subordinano per l'attuazione al preventivo inserimento nel POC:
 - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE (ASP1 E AST1)
 - AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI (ANS)
 - INTERVENTI EDILIZI INTEGRATIVI (ART. 5.5 PSC - interventi minori di ricucitura e di integrazione urbana nelle località minori per rispondere a specifiche e modeste esigenze locali di integrazione del patrimonio abitativo, non pre-individuabili in sede di PSC)
 - NUOVI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE (ASP2 E ASP3)
 - INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO E ALTRI INTERVENTI SOGGETTI A POC IN TERRITORIO RURALE (ART. 5.8 PSC).
 - AREE INEDIFICATE DI MODESTA DIMENSIONE RICADENTI NEGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI O NEL CENTRO STORICO, a cui possono essere riconosciuti diritti edificatori (da trasferire altrove) ai fini della cessione di tali aree al patrimonio comunale per dotazioni territoriali (art. 4.6, c. 5 del PSC).
 - AREE IN TERRITORIO RURALE, SPECIFICAMENTE ATTREZZATE PER ATTIVITÀ FRUITIVE, RICREATIVE, SPORTIVE E TURISTICHE COMPATIBILI (interventi da programmare ai sensi del comma 2 dell'art. 4.6.7 del RUE).
 - INTERVENTI IN TERRITORIO RURALE PER ALLEVAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI PROGRAMMABILI AI SENSI DEL COMMA 3 DELL'ART. 4.7.6 DEL RUE, IN QUANTO NON RIENTRANO NEI LIMITI DIMENSIONALI DEFINITI AI COMMI 1 E 2 DELLO STESSO ARTICOLO;

- tutti i soggetti interessati:
 - ALL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI AMPLIAMENTO O DI MODIFICA DELLA DISCIPLINA DEGLI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE, nei casi di cui alla lett. b) del comma 1 dell'art. 53 della l.r. n.24/2017, secondo le modalità definite ai commi da 2 a 9 dello stesso articolo;
 - a richiedere modifiche a specifici accordi ex art.18 della l.r. 20/2000 già sottoscritti, in relazione a sopravvenute esigenze e condizioni che ritengano necessarie per dare attuazione agli interventi.
 - che hanno presentato manifestazione d'interesse di cui al Bando approvato con delibera della Giunta Comunale n. 47 del 31.05.2014 e sulle quali il POC 2016/2020 non ha assunto determinazioni, precisando che le nuove istanze dovranno essere riformulate nei contenuti in coerenza con gli obiettivi e criteri preliminari assunti dall'A.C. nel presente avviso pubblico, in forza del nuovo quadro giuridico regionale. L'Amministrazione Comunale farà salva la documentazione già presentata se contenete i contenuti minimi riportati nell'allegato B.

ALLA PRESENTAZIONE

di una manifestazione di interesse entro e non oltre il 31/10/2018:

- finalizzata ad attuare interventi previsti dal PSC negli ambiti sopra indicati, attraverso la presentazione di proposte di accordi operativi, aventi i contenuti e gli effetti di cui all'art. 38 della L.R. n.24/2017;
- finalizzata al rilascio di permessi di costruire convenzionati, di cui all'art. 28-bis del DPR n.380 del 2001.

A tal fine gli interessati dovranno:

1. Presentare la manifestazione di interesse in carta libera in triplice copia, sulla base del modello di richiesta cui all'**allegato A** al presente Avviso, sottoscritto dal proprietario dell'area, dal legale rappresentante o dell'operatore interessato alla realizzazione degli interventi. Le manifestazioni di interesse che prevedono il trasferimento di diritti edificatori devono obbligatoriamente comprendere, oltre alle aree dove si sono generati o si genereranno i diritti, anche le aree dove i diritti edificatori generati possono essere realizzati e devono essere debitamente sottoscritte da entrambi gli interessati;
2. Presentare una proposta di intervento con i contenuti minimi di cui all'**allegato B** al presente Avviso. I relativi elaborati allegati devono essere contenuti nel formato A4 per i testi e nel formato A3 per quelli grafici; è obbligatorio che la richiesta sia datata e firmata dal proponente.
3. Includere proposte finalizzate all'attuazione di azioni e interventi rientranti nelle azioni strategiche dell'ente definite in premessa. Tale impegno deve essere esplicitamente assunto dal proponente, tramite atto unilaterale d'obbligo, in sede di presentazione della manifestazione d'interesse, in quanto condizione vincolante per l'attuazione degli interventi da selezionare.
4. Le proposte dovranno concorrere alla dotazione di ERS, in applicazione degli articoli 9 e 34 della L.R. n.24/2017, che potrà essere costituita dalla cessione gratuita di un'area urbanizzata

o in alternativa potrà essere definito un contributo economico equivalente finalizzato all'incremento e alla manutenzione del patrimonio ERP-ERS.

I titolari delle manifestazioni di interesse e delle proposte selezionate potranno essere invitati dall'Amministrazione comunale ad approfondire i termini delle proposte stesse. In sede di negoziazione l'Amministrazione, si riserva altresì, di invitare due o più proposte ad aggregarsi fra di loro, al fine di ottenere un migliore disegno urbanistico d'insieme; l'aggregazione di più proposte potrà essere posta quale condizione per il raggiungimento dell'Accordo operativo.

Si avverte che In sede di predisposizione dell'Accordo operativo saranno a carico dei soggetti proponenti gli approfondimenti specialistici necessari a garantire la sostenibilità della proposta concordata con l'Amministrazione (approfondimenti geologici, sismici, di traffico, studi relativi all'aspetto quali-quantitativo dei reflui idrici con particolare attenzione alle acque superficiali ed ulteriori studi richiesti dagli Enti competenti, ecc.), oltre agli eventuali adempimenti, anche comportanti la realizzazione di infrastrutture ed opere, necessari a rendere idonea l'area di intervento.

Le richieste e manifestazioni di interesse dovranno essere inserite in plico, riportante la seguente indicazione:

“Manifestazione d'interesse – Avviso pubblico del”

Il plico dovrà pervenire al protocollo del Comune di Pavullo nel Frignano entro il giorno 31/10/2018

Eventuali manifestazioni d'interesse pervenute successivamente alla data indicata nel bando non saranno prese in considerazione; a tal fine farà fede la data di trasmissione o invio.

Le manifestazioni d'interesse ai fini della stesura e approvazione della Delibera di indirizzo, che come previsto dall'art. 4 della L.R. n.24/2017 definirà la selezione dell'ambito applicativo delle previsioni cui dare immediata attuazione al PSC e al POC, saranno esaminate sulla base dei seguenti criteri di valutazione (che saranno sviluppati e approfonditi nella Delibera di indirizzo):

- Rispondenza delle proposte agli obiettivi strategici in precedenza elencati;
- Fattibilità tecnico-economica degli interventi e garanzie in ordine all'effettiva attuazione entro tempi ristretti degli obiettivi pubblici e di interesse pubblico
- Ridotto consumo di suolo e miglioramento delle soluzioni urbanistico – architettoniche previste in relazione agli aspetti ambientali e paesaggistici
- Coerenza con gli obiettivi e condizioni riportati nelle schede d'ambito e nel documento di Valsat del PSC, tenuto conto del quadro normativo vigente nelle materie ambientali e dell'aggiornamento nella programmazione degli investimenti da parte degli Enti interessati
- Soluzioni che possono risolvere eventuali criticità delle dotazioni territoriali e infrastrutturali esistenti, ovvero che presentino una maggiore integrazione e implementazione con le dotazioni e servizi nelle aree di intervento. In particolare saranno considerate di interesse prioritario le proposte in grado di concorrere al miglioramento di alcune situazioni critiche pregresse delle reti infrastrutturali, delle reti tecnologiche gestite dai distributori locali competenti per il territorio e delle relative fonti d'approvvigionamento.

- Disponibilità dei proponenti di farsi carico ad ospitare, all'interno dell'intervento proposto, capacità edificatorie derivanti dagli accordi tra Amministrazione Comunale e soggetti privati già siglati.
- Per le manifestazioni d'interesse che riguardano gli ambiti del PSC interessati da condizionamenti quali vincoli o criticità pregresse delle infrastrutture a rete, ed in particolare negli ambiti di nuovo insediamento previsti a sud del capoluogo, verrà altresì valutata, come ulteriore elemento privilegiato di selezione, l'individuazione di soluzioni volte al superamento delle criticità evidenziate.
- Le proposte dovranno tener conto delle criticità segnalate dal gestore relative alle infrastrutture a rete ed in particolare al sistema fognario depurativo del capoluogo, e delle conseguenti esigenze di adeguamento, segnalate nel documento allegato al presente Avviso pubblico (**Allegato C**).
- L'eventuale proposta di interventi che comportano nuova urbanizzazione se funzionalmente correlati ad interventi di rigenerazione urbana di tessuti insediati, sarà ritenuta prioritaria rispetto ad un generico consumo di suolo.
- Semplificazione dei procedimenti relativi all'attuazione degli interventi finalizzati allo sviluppo di attività economiche.

Si precisa sin d'ora che le manifestazioni d'interesse acquisite in attuazione del presente Avviso pubblico non vincolano in alcun modo l'Amministrazione comunale ad includerle nella delibera d'indirizzi di cui all'art. 4 della L.R. n. 24/2017, senza che gli istanti possano avanzare alcuna pretesa a tal fine.

Si precisa inoltre che le proposte di accordo operativo seguiranno le procedure previste dalla LR 24/2017.

Per chiarimenti in merito al presente avviso gli interessati potranno rivolgersi al Comune di Pavullo nel Frignano Servizio Urbanistica nei giorni di martedì, giovedì e sabato dalle ore 10 alle ore 12 previo appuntamento (Telefono 0536/29926,0536/29970,0536/29980).

Il Responsabile del procedimento è il Responsabile dell'Area Pianificazione e Uso del Territorio

Il presente Avviso pubblico è stato approvato dalla G.C. con Del. N° 81 del 09/08/2018.