

RELAZIONE TECNICA DEL SETTORE TERRITORIO

OGGETTO: Invito alla presentazione di proposte costituenti "manifestazioni di interesse" ai sensi dell'art. 4 della Legge regionale n. 24 del 21.12.2017 - Schema di avviso pubblico. Indirizzi.

Normativa sovraordinata di riferimento:

- Legge n. 1150 del 17.08.1942 "Legge Urbanistica" e s.m.i.;
- Legge regionale n. 20 del 24.03.2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" e s.m.i.;
- Legge regionale n. 24 del 21.12.2017 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio";
- Deliberazione Giunta Regionale del 14.03.2018 "Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale (LR n. 24/2017).

Strumenti di pianificazione urbanistica del Comune di Faenza:

- Piano Regolatore Generale (PRG) approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 397/22571 del 29.04.1998 ai sensi dell'art. 14 della LR 47/1978 e s.m.i., cui sono seguite numerose varianti specifiche. Tale piano è ancora in vigore limitatamente alle casistiche richiamate dal sopraggiunto RUE;
- Piano Strutturale Comunale redatto in forma associata (PSCA), approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 5761/17 del 22.01.2010 ai sensi dell'art. 32 della LR 20/2000 e s.m.i.;
- Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) approvato dall'Unione della Romagna Faentina con deliberazione n. 11 del 31.03.2015 ai sensi degli artt. 33 e 34 della LR 20/2000 e s.m.i. e sue successive varianti specifiche;
- Piano Operativo Comunale (POC) specifico per l'esclusiva realizzazione di opere pubbliche, approvato dal Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 23 del 30.05.2017 e come integrato a mezzo della variante specifica adottata con deliberazione C. URF n. 39 del 26.07.2018.

Altri precedenti atti con indirizzi politici locali nel campo del governo del territorio:

- deliberazione della Giunta Comunale n. 28 del 13.02.2014 di approvazione del Bando pubblico esplorativo finalizzato a raccogliere manifestazioni di interesse per l'eliminazione di aree edificabili di nuova urbanizzazione dagli strumenti urbanistici vigenti;
- deliberazione del Consiglio Comunale n° 61 del 27.09.2018 "Ordine del giorno Urbanistica".

Premesso altresì che:

- Ai sensi dell'art. 5 delle Norme di Attuazione del vigente PSC, gli ambiti del territorio urbanizzabile sono composti da "ambiti già pianificati" (ossia previsioni residue dei previgenti PRG e confermate) e da "ambiti di nuova previsione" individuati ex-novo dai PSC;
- Ai sensi dell'art. 32.5 delle Norme di Attuazione del vigente RUE, gli ambiti urbanizzabili già pianificati, sono disciplinati dal PRG fino all'adozione del POC.

Considerato che:

- con deliberazione n. 24 del 19.12.2017 l'Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna ha approvato la nuova legge urbanistica, la quale prevede che l'avvio del processo di adeguamento della pianificazione urbanistica vigente avvenga entro il termine perentorio

di tre anni dalla data della sua entrata in vigore (1.1.2018) e che tale iter sia concluso nei due anni successivi;

- ai sensi dell'art. 4 della legge suddetta, fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del nuovo strumento di pianificazione, il Comune può individuare una parte delle previsioni del piano vigente da attuare con percorsi procedurali più celeri rispetto a quelli ordinari, cioè attraverso la presentazione di accordi operativi, in quanto prioritari rispetto alle esigenze della comunità locale;
- allo scopo di selezionare la parte delle previsioni del PSC cui dare immediata attuazione, il Consiglio assume un'apposita delibera di indirizzo con la quale stabilisce, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, i requisiti ed 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 trasparenza delle scelte operate dalla delibera di indirizzo, il comma 3 dell'art. 4 richiede di pubblicare preventivamente un avviso pubblico per acquisire le manifestazioni di interesse dei privati;
- come specificato dalla circolare regionale "Prime indicazioni applicative della nuova legge regionale (LR n. 24/2017)", il termine temporale riportato al medesimo comma 3 dell'art. 4 per la pubblicazione dell'avviso, ossia sei mesi a decorrere dall'entrata in vigore della legge, è di natura sollecitatoria e che i Comuni *"possono motivatamente assumere tale atto anche successivamente alla scadenza"*.

Alla luce di quanto descritto in premessa e riportato nel seguito del presente atto, è prevista l'espressione di indirizzi del Comune verso l'Unione per l'approvazione dello Schema di Bando di cui all'Allegato A, avente oggetto "Invito alla presentazione di proposte costituenti manifestazioni di interesse ai sensi dell'art. 4 della Legge regionale n. 24 del 21.12.2017". L'Allegato A è corredato a sua volta dal rispettivo Allegato 1, recante "Criteri per la selezione e valutazione delle manifestazioni di interesse dei privati da attuare con accordi operativi", che ne costituisce parte integrante.

Posto che:

- la Giunta Comunale con deliberazione n. 28 del 13.02.2014 ha approvato - e successivamente pubblicato - un apposito Bando pubblico esplorativo finalizzato a raccogliere manifestazioni di interesse per l'eliminazione di aree edificabili di nuova urbanizzazione dagli strumenti urbanistici vigenti. Fra le premesse riportate in tale bando veniva espressa:
 - *"la volontà dell'Amministrazione di non procedere all'urbanizzazione di nuove aree all'esterno del perimetro della città al fine di non sottrarre suolo agricolo;*
 - *l'indirizzo urbanistico di risolvere le problematiche abitative ed economiche utilizzando il patrimonio edilizio esistente e le aree ancora libere all'interno della città, anche per non aumentare in futuro le spese a carico dei cittadini";*
- il Consiglio Comunale di Faenza con atto n. 21 del 20.03.2015 ed il Consiglio URF con atto n. 11 del 31.03.2015 hanno approvato per le rispettive competenze il RUE di Faenza, ove al di là della stretta cogenza della disciplina urbanistico-edilizia contenuta, sono delineate anche le strategie dell'Amministrazione in materia di governo del territorio. La Relazione illustrativa specifica che:
"L'idea di Faenza è quindi quella di conservare integralmente il terreno attorno alla città per le finalità agricole contrastando la dispersione urbana (lo SPRAWL).

Questa strategia idonea a perseguire concretamente il consumo zero di terreno agricolo comporta due conseguenti indirizzi su aree edificabili di previsione vigenti, esterne al centro urbano, ed ora agricole:

- a livello di indirizzo non verranno attivati POC per aree del PSC esterne al centro urbano;*
- le aree del PRG vigente potranno essere attuate nel rispetto delle norme vigenti (al fine di consentire il mantenimento dei diritti acquisiti) con la precisazione che dovranno comunque raggiungere i requisiti minimi di sostenibilità identificati nel RUE alla luce del PRG dell'energia, mentre il livello di standard/servizi discende dalla scheda specifica e dal PRG vigente non essendo estensibili le agevolazioni del RUE."*

Visto che:

- fermo restando l'obiettivo di contenimento del consumo di suolo, oggi chiaramente assunto anche dalla nuova legge urbanistica, è attuale interesse dell'Amministrazione:
 - pervenire alla realizzazione di infrastrutture importanti per il territorio ricercando le più elevate sinergie con apporti derivanti da iniziative private;
 - stimolare e facilitare l'attuazione di iniziative private coerenti con la pianificazione vigente, anche interessando aree di espansione del PSC, praticando le agevolazioni procedurali previste dalle normative sovraordinate;
- l'emanazione del bando previsto dall'art. 4 della LR 24/2017 prefigura la possibilità di raccogliere manifestazioni di interesse, conservando in capo al Consiglio URF competente, una volta esperita la fase di pubblicazione, la successiva selezione delle proposte mediante apposita delibera di indirizzo, con la quale stabilisce, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, i requisiti ed i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati;
 - è opportuno che già nel bando siano già definiti i principali criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali saranno valutate le manifestazioni di interesse avanzate dai privati.

a tali fini, l'Amministrazione intende ricercare manifestazioni di interesse mediante avviso pubblico, indicante i contenuti e le modalità con le quali, chiunque abbia interesse, possa avanzare la propria proposta circa le previsioni del vigente PSC da attuare mediante accordi operativi.

I soprarichiamati indirizzi comunali in materia di programmazione urbanistica, per volontà dell'A.C., sono oggetto di parziale riconsiderazione in ragione dei seguenti obiettivi attesi per gli interventi che saranno oggetto delle proposte di Accordo Operativo sulla base delle nuove possibilità introdotte dalla citata LR 24/2017:

- l'attuazione di una sola quota della complessiva capacità edificatoria assegnata dal PSC alle aree di nuova urbanizzazione, al fine di contenere il più possibile il consumo di suolo ed attivare nuove parti di città ambientalmente e strutturalmente qualificanti anche il tessuto circostante;
- il concorso alla realizzazione delle infrastrutture strategiche a servizio del territorio delineate dal PSC.

Dopo una fase di discussione iniziale, la Giunta Comunale ha ritenuto utile acquisire una selezione di criteri tecnici per implementare il bando formulato in prima ipotesi (richiesta direttiva 12.09.2018). A seguito di tale proposta tecnica di criteri inoltrati in data 12.11.2018, la Giunta Comunale ha approvato in data 27.11.2018 la formulazione definitiva per l'inoltro al Consiglio Comunale.

Preso atto della volontà dell'A.C. di riorientare i precedenti indirizzi politici nel campo del governo del territorio di cui agli atti soprariportati, per la predisposizione dell'avviso pubblico di cui all'art. 4 della LR 24/2017, indicando quindi che le proposte costituenti manifestazioni di interesse possano

essere riferite a tutti gli ambiti del PSC specificati nelle premesse, come individuati nelle Tavole relativa a "Aspetti Strutturanti_Progetto. Scenario" contrassegnate dalla sigla Tavv. 3 (scala 1:10.000) e descritti - ove presenti - nelle rispettive "Schede d'ambito" (Valsat dei PSC e Schede progetto del PRG), purché siano conformi ai contenuti di cui all'Allegato 1 al bando, che costituiscono i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali saranno valutate.

- le manifestazioni di interesse che perverranno ai sensi del predetto avviso costituiscono apporti partecipativi al processo di costruzione degli indirizzi per l'attuazione delle previsioni del PSC, fermo restando l'esercizio delle prerogative derivanti dalla discrezionalità pubblicistica nella definizione di quali scelte pianificatore siano di interesse strategico;
- a partire dalle suddette manifestazioni di interesse e tenendo conto dei criteri di cui al bando in questione, l'Amministrazione predisporrà il futuro atto di indirizzo di competenza del Consiglio URF di cui all'art. 4 della LR 24/2017 propedeutico alla presentazione di proposte di accordi operativi sulla quota parte di previsioni del PSC che intende attuare (selezionandole); in sede di presentazione della proposta di accordo operativo, sarà richiesto ai soggetti proponenti l'assunzione di tutti gli impegni a tal fine previsti.

Esecuzione e competenze

Vista la Convenzione Rep. n. 340/2015 *"Approvazione di schema di convenzione fra i Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme e Solarolo, e l'Unione della Romagna Faentina, per l'ampliamento del conferimento all'Unione delle funzioni fondamentali in materia di urbanistica ed edilizia (art. 7, comma 3, L.R. 21/2012 e successive modificazioni ed integrazioni, e lett. d) del comma 27 dell'art. 14 del D.L.78/2010), già effettuato con convenzione rep. N. 272 del 10/4/2014 relativamente alle funzioni di pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale e di partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale"*.

In particolare si citano i seguenti articoli della convenzione:

Art. 3, comma 3:

"3. In relazione alle materie di cui all'art. 1 gli organi dell'Unione adottano tutti gli atti di natura gestionale, [...], nonché gli atti di natura politica; per le delibere di carattere generale e programmatico (ad esempio PRG, PSC, RUE con esclusione delle sue modifiche regolamentari semplificate, POC e loro relative varianti) è previsto che esse siano preventivamente sottoposte all'attenzione delle singole amministrazioni interessate, ai fini dell'acquisizione di un indirizzo in merito, ferma restando la competenza formale dell'Unione."

art. 4, comma 8:

"Ferma restando le autonome modalità operative di cui al precedente art. 3, i compiti che la legge attribuisce ai Sindaci, alle Giunte Comunali e ai Consigli Comunali, sono esercitati con riguardo alle funzioni conferite dal Presidente, dalla Giunta e dal Consiglio dell'Unione, salvo quanto diversamente stabilito dalla presente convenzione";

Vista inoltre la circolare regionale PG/0179478 del 14.03.2018 recante *"Prime indicazioni applicative della nuova legge regionale (LR n. 24/2017)"*, in particolare sezione V, ove è prospettata la competenza dell'organo esecutivo per l'approvazione del bando pubblico in oggetto *"in considerazione dei contenuti del PSC e dei propri indirizzi politici nel campo del governo del territorio"*;

Per quanto tutto sopra riportato, considerato il parziale aggiornamento degli indirizzi urbanistici, la deliberazione in oggetto viene sottoposta all'esame dell'organo consiliare comunale per una espressione di indirizzi verso il Consiglio dell'Unione, per il seguito di competenza.

Viene data evidenza del fatto che il tempo impiegato per l'emanazione del presente atto e del suo allegato scaturiscono dalla ferma volontà di condividerne integralmente i contenuti a livello dei 6 Comuni aderenti all'URF.