



**Città di Copertino**  
**PROVINCIA DI LECCE**

## **AVVISO PUBBLICO PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI RILEVANTE INTERESSE PER LA FORMAZIONE DEL PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG)**

### **Premesso che:**

La L.R. n. 20/2001 del 27/07/2001 e ss.mm.ii. stabilisce che la pianificazione urbanistica comunale si attui mediante il Piano Urbanistico Generale (PUG) ed i Piani Urbanistici Esecutivi (PUE).

Il P.U.G. si articola in Previsioni Strutturali (PUG/S) e in Previsioni Programmatiche (PUG/P).

L'art. 9 comma 3 della L.R. n. 20/2001 definisce che le previsioni programmatiche del PUG:

- a) definiscano, in coerenza con il dimensionamento dei fabbisogni nei settori residenziale, produttivo e infrastrutturale, le localizzazioni delle aree da ricomprendere nei P.U.E, stabilendo quali siano le trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili;
- b) disciplinino le trasformazioni fisiche e funzionali consentite nelle aree non sottoposte alla previa redazione di PUE.

L'art. 4, comma 3, lett. b, della L.R. n. 20/2001 stabilisce che il Documento Regionale di Assetto Generale (DRAG) determini gli indirizzi, criteri e orientamenti per la formazione, il dimensionamento e il contenuto degli strumenti di pianificazione provinciale e comunale, nonché i criteri per la formazione e la localizzazione dei PUE.

La Regione Puglia – Assessorato all'Assetto del Territorio, Urbanistica, Edilizia Residenziale Pubblica – ha approvato, con Deliberazione della Giunta Regionale 3 agosto 2007, n. 1328, pubblicata sul BURP n. 120 del 29/08/2007, il Documento Regionale di Assetto Generale (DRAG) - indirizzi, criteri e orientamenti per la formazione dei PUG (di seguito chiamati "indirizzi") previsti dal su citato art. 4.

Gli indirizzi prevedono, che:

1. la pianificazione sia condivisa e che le previsioni di piano siano praticabili;
2. la componente strutturale del piano (PUG/S) definisca, tra l'altro, il contesto e gli ambiti in cui si realizzino i contenuti della componente programmatica;
3. la componente programmatica del piano (PUG/P) definisca, tra l'altro, il quadro degli interventi da realizzare nel breve-medio periodo, a partire dalle domande emergenti, dalle occasioni di investimento e dalle risorse pubbliche e private utilizzabili, mediante una selezione di obiettivi prioritari e una valutazione di tempi e risorse necessari all'attuazione;
4. vi sia un rapporto tra il PUG/S e il PUG/P del piano, favorendo accordi tra i diversi soggetti territoriali, caratterizzati da flessibilità, che lascino invariati gli obiettivi di lungo periodo coniugandoli con gli obiettivi mutevoli di breve periodo;
5. vi sia un rapporto tra Piano e politiche territoriali, anche in vista delle risorse comunitarie relative al ciclo di programmazione 2014-2020;
6. le previsioni programmatiche del PUG comprendano da un lato il complesso degli interventi da realizzare attraverso ulteriori momenti di pianificazione (PUE) e la disciplina delle relative modalità attuative, dall'altro la disciplina delle trasformazioni diffuse da realizzarsi tramite attuazione diretta;
7. l'Amministrazione comunale scelga di:

- limitare le previsioni programmatiche (in particolare quelle riferite ai contesti urbani da riqualificare e a quelli destinati a insediamenti di nuovo impianto) agli ambiti territoriali nei quali si ritiene di poter effettivamente attuare gli interventi previsti in un arco temporale coincidente con la validità degli eventuali vincoli di esproprio;
  - dotarsi di previsioni programmatiche di più ampia portata territoriale e temporale, privilegiando il ricorso a pratiche perequative che consentano di evitare o attenuare il ricorso a vincoli di esproprio la cui attuazione risulta sempre più difficoltosa.
  - individui previsioni "condizionate", la cui attuabilità è subordinata al verificarsi di determinate circostanze, come ad esempio la realizzazione di infrastrutture o il completamento delle trasformazioni in contesti limitrofi;
8. siano valutate le concrete capacità operative locali, stimabili sulla base delle risultanze dell'interazione sociale attivata nel processo di pianificazione che è anche volto a raccogliere in modo trasparente le istanze di intervento degli operatori privati, profit e no-profit, a garanzia della effettiva realizzabilità delle previsioni del piano.
9. l'Amministrazione comunale possa attuare le scelte localizzative in piena trasparenza tramite procedure di manifestazioni di interesse che consentano di individuare le aree e gli interventi non solo sulla base delle compatibilità territoriali ed urbanistiche definite dal PUG/S, ma anche sulla base della ottimizzazione dell'interesse pubblico e, come detto al punto precedente, compatibilmente con le politiche di tutela del PUG/S e dei criteri di dimensionamento;
10. vi sia la possibilità di affidare ai proprietari la realizzazione degli interventi riservati dalla pianificazione comunale all'iniziativa pubblica, previa valutazione dell'effettivo perseguimento dell'interesse pubblico alla luce delle risorse pubbliche disponibili e in relazione alla capacità dell'intervento privato di rispondere concretamente alle esigenze della comunità perseguite dalla previsione di piano;
11. il PUG/P dovrà stabilire i PUE o altri meccanismi che consentano l'applicazione del principio della perequazione introdotto dall'art. 2 della L.R. n. 20/2001 e di quanto indicato nell'art. 14 della medesima legge.

Con riferimento ai PUE si rileva quanto previsto dal DRAG in merito all'applicazione del principio della perequazione:

*"IL PUG - parte strutturale inoltre detterà: .....*

*5. Indirizzi e criteri per l'applicazione del principio della perequazione. È utile ricordare che dal punto di vista metodologico la perequazione urbanistica comporta essenzialmente le seguenti attività:*

*- classificazione delle aree suscettibili di trasformazione urbanistica in categorie caratterizzate da simili condizioni di fatto e di diritto;*

*- attribuzione di diritti edificatori di pari entità (plafond perequativo) a tutti i proprietari delle aree che si trovano in analoghe condizioni di fatto e di diritto, indipendentemente dalla destinazione specifica, pubblica o privata, assegnata loro dal disegno del piano urbanistico;*

*- definizione di diritti edificatori unitari che, tenendo nella dovuta considerazione le condizioni di mercato e le convenienze dei proprietari alla trasformazione, siano fissati in misura tale da concentrare le trasformazioni private su una parte limitata delle superfici del comparto e prevedere la cessione al Comune delle aree residue, in eccedenza rispetto alla cessione delle dotazioni minime di legge per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ai fini dell'utilizzazione delle stesse sia per recuperare deficit di aree per servizi collettivi sia per realizzare edilizia sociale.*

*Così impostato, il metodo della perequazione urbanistica consente di evitare, da un lato, i costi economici e le incertezze delle procedure espropriative, dall'altro le difficoltà attuative della parte delle trasformazioni urbanistiche di competenza dell'ente pubblico, con ovvi riflessi su fattibilità e qualità socio-ambientale degli insediamenti" .....*

## SI INVITANO

**enti privati e pubblici, profit e no profit, cittadini, professionisti, in forma singola o associata**, a presentare proposte in linea con gli obiettivi e i criteri sopraesposti, al fine di consentire all'Amministrazione comunale di supportare le scelte localizzative del PUG mediante procedura di evidenza pubblica individuando le aree e gli interventi non solo rispetto alle compatibilità territoriali ed urbanistiche definite dal DPP, ma anche ottimizzando l'interesse pubblico.

Dette proposte, oltre a contenere la descrizione degli interventi funzionali alle attività imprenditoriali e/o agli interessi propri del proponente, devono altresì contribuire, nel rispetto dei contenuti del Documento Programmatico Preliminare (DPP) del Piano Urbanistico Generale (PUG), approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 55 del 22/09/2017, a:

- creare servizi di livello territoriale;
- attuare i servizi di quartiere;
- realizzare viabilità e infrastrutture a servizio del centro abitato di Copertino;
- realizzare interventi di riqualificazione ambientale, recupero e rigenerazione urbana.

**Le proposte dovranno essere finalizzate al contenimento del consumo di suolo, al risparmio energetico e all'uso di tecnologie ecocompatibili e sostenibili, alla riduzione dell'inquinamento acustico e luminoso, all'aumento della permeabilità dei suoli urbani e del verde urbano anche mediante la previsione di specifici indici di densità vegetazionale e di reti ecologiche quali fattori di rigenerazione ambientale degli insediamenti urbani, all'abbattimento delle barriere architettoniche, allo sviluppo della mobilità pedonale e ciclabile.**

Le proposte potranno essere presentate **entro 30 giorni** dalla data di pubblicazione del presente avviso, indirizzate all'Area Pianificazione del Territorio e OO.PP. del Comune di Copertino, secondo le seguenti modalità:

- consegna a mano o inviate per posta in busta chiusa presso l'Ufficio Protocollo, Via Malta 10, 73043 Copertino (apertura al pubblico tutti i giorni dalle 09,00 alle 12,30; giovedì pomeriggio dalle 16,00 alle 18,00);
- tramite posta elettronica certificata (pec) al seguente indirizzo: [dirigenteat.comune.copertino@pec.rupar.puglia.it](mailto:dirigenteat.comune.copertino@pec.rupar.puglia.it)

Le proposte dovranno indicare il nome del mittente e l'oggetto *"Partecipazione avviso pubblico PUG"* e dovranno contenere almeno la seguente documentazione:

**1. Istanza di partecipazione in carta semplice;**

**2. Relazione esplicativa della proposta in formato A4 (max 5 cartelle), contenente:**

- i dati dimensionali e i parametri urbanistico-edilizi attinenti la proposta;
- informazioni riguardanti in coerenza con il Documento Programmatico Preliminare (DPP) adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 22/09/2017:
  - l'inserimento nel territorio con le caratteristiche tecniche relative alla qualità dell'architettura, alla conformità e coerenza con i contesti storici e paesaggistici, urbanistici ed ambientali, salvaguardia e valorizzazione degli elementi caratterizzanti le invarianti strutturali, ecc.;
  - riferimento agli ambiti tematici individuati dal DPP, ai caratteri ambientali del territorio comunale, ai caratteri della struttura urbana, alle caratteristiche geologiche e morfologiche del territorio, alla valorizzazione e recupero dei beni culturali;
- coerenza e compatibilità con il P.P.T.R in particolare con le disposizioni normative in esso contenute;
- il programma di intervento;
- le sue finalità rispetto a:

- realizzazione di servizi di livello territoriale;
- attuazione di servizi di quartiere;
- realizzazione di viabilità e infrastrutture del centro abitato di Copertino;
- l'interesse pubblico derivante dalla proposta presentata;
- le modalità con cui si intende elaborare, presentare e realizzare la proposta progettuale al fine di garantire qualità e coerenza dell'intervento;
- una stima preliminare delle risorse finanziarie necessarie alla realizzazione dell'intervento;
- una stima dei tempi di realizzazione.

I proponenti dovranno inoltre documentare e/o dichiarare lo stato delle proprietà delle aree interessate dalla proposta e la relazione fra proponente e le stesse proprietà.

### **3. Elaborati grafici:**

#### **In totale max 3 elaborati grafici formato A3 contenenti al minimo**

- Stralcio del PRG vigente con evidenziata l'area oggetto della proposta;
- Stralcio della planimetria catastale, con l'elenco delle ditte proprietarie interessate;
- Planimetrie ed altre modalità di rappresentazione illustrative della proposta.

L'Amministrazione comunale consentirà, su prenotazione degli interessati da effettuarsi per posta elettronica all'indirizzo [dirigenteat@comune.copertino.le.it](mailto:dirigenteat@comune.copertino.le.it), alcuni incontri partecipativi con i tecnici redattori del PUG, che si svolgeranno su richiesta il martedì dalle ore 10,00 alle ore 12,00 presso la sede dell'Ufficio Tecnico sito in via G.B. Del Prete 10 - piano primo ex Convento Clarisse, Copertino.

Sarà possibile inviare delle richieste di chiarimento in merito al presente avviso entro i successivi 10gg dalla data di presentazione del presente avviso indirizzate alla seguente pec: [dirigenteat.comune.copertino@pec.rupar.puglia.it](mailto:dirigenteat.comune.copertino@pec.rupar.puglia.it). I chiarimenti ai suddetti verranno pubblicati sul sito istituzionale dell'ente.

Si precisa che il presente avviso ha finalità esclusivamente conoscitive e non costituisce titolo di precedenza o preferenza nella redazione del PUG.

L'Amministrazione si riserva di valutare le proposte presentate in relazione alla loro coerenza con i criteri di cui al presente Avviso, in relazione ai criteri per il dimensionamento del PUG e alle politiche di salvaguardia e valorizzazione delle invarianti strutturali, e di inserirle nelle successive fasi di pianificazione urbanistica comunale.

La presente procedura non esaurisce la facoltà del privato di presentare osservazioni allo strumento urbanistico (PUG) nei termini di legge.

Il presente Avviso è consultabile sul sito <http://www.comune.copertino.le.it/> e sarà pubblicato all'Albo Pretorio.

*Riferimenti normativi: L.R. 20/2001 "Norme generali di governo e uso del territorio"; L.R. n.13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile"; "Protocollo Itaca Puglia 2017 - Edifici Residenziali" approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 2290 del 21.12.2017; "Protocollo Itaca Puglia 2017 - Edifici non Residenziali" approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 1147 del 11.07.2017, pubblicata in BURP n. 89 del 25/07/2017; Legge Regionale n.21 del 29 luglio 2008 Norme per la Rigenerazione Urbana; Legge Quadro in materia di politiche e di qualità per l'architettura VII Congresso Consiglio Nazionale degli Architetti PPC - Roma, 5-6-7 luglio 2018.*

Il Sindaco

Prof.ssa Sandrina Schito