

AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA SELEZIONE DELLE PREVISIONI DEL VIGENTE PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) DA ATTUARSI MEDIANTE ACCORDI OPERATIVI AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA LR N.24 DEL 21.12.2017 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO"

1. Premesse

Il giorno 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova legge urbanistica regionale n. 24 del 21.12.2017, "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*" che consente, in fase di prima applicazione, l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti alla data della sua entrata in vigore e nelle more della redazione della nuova strumentazione urbanistica prevista dalla legge stessa.

In particolare, l'art. 4 della citata LR 24/2017 consente l'attuazione, mediante accordi operativi di cui all'art. 38 aventi valore di strumento urbanistico attuativo, di quelle parti di territorio classificate dal PSC come suscettibili di trasformazione organica e soggette ad inserimento in POC dalla legislazione previgente.

Con Delibera n. 43 del 18.07.2018 la Giunta Unione ha indicato di procedere all'attuazione di parte delle previsioni di PSC dei comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore, nelle more dell'approvazione della nuova strumentazione urbanistica comunale prevista dalla L.R. 24/2017, secondo i criteri di seguito riportati, ed approvando contestualmente il presente Avviso con cui rendere adeguata pubblicità, al fine di avviare e tempestivamente concludere la selezione delle manifestazioni di interesse / proposte di accordo operativo.

Il procedimento per la selezione, negoziazione e la stipula degli accordi operativi in attuazione del PSC si articolerà ai sensi dell'art. 4 e dell'art.38 della LR 24/2017.

2. Obiettivi

Il presente Avviso è pubblicato ai sensi dell'art. 4 comma 3 della LR 24/2017, ed è finalizzato ad individuare una parte delle previsioni dei vigenti PSC dei comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore da attuarsi mediante accordi operativi.

L'Unione intende accertare le intenzioni dei soggetti pubblici e privati interessati ad intervenire, valutando e selezionando le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi di pubblico interesse e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dalla Delibera di Giunta Unione n. 43 del 18.07.2018 sopra citata e dal PSC.

Ogni proposta sarà esaminata ed i suoi contenuti, se coerenti con il perseguimento degli obiettivi di cui sopra, saranno approfonditi in un percorso di dialogo con i soggetti interessati.

3. Ambiti per i quali è possibile presentare manifestazioni di interesse e criteri di selezione

Le manifestazioni d'interesse possono riguardare tutti gli ambiti del territorio come individuati dai PSC vigenti dei comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore, riportati nella loro interezza spaziale, oppure parte degli stessi a condizione che la proposta progettuale sia funzionalmente e strutturalmente autosufficiente e non pregiudichi la corretta pianificazione delle restanti porzioni.

Le proposte che l'Unione intende valutare in linea prioritaria riguardano principalmente:

- interventi nel territorio urbanizzato, di recupero e riqualificazione urbanistica;
- interventi di nuova urbanizzazione negli ambiti di espansione maggiormente dotati di infrastrutture e servizi già realizzati o in corso di realizzazione; i conseguenti interventi edilizi dovranno essere tali da garantire altissimi standard di efficienza energetica, antisismica e di confort insediativo;
- interventi che rafforzino il sistema produttivo (industriale, artigianale e terziario);
- interventi che non determinino dispersione insediativa.

Ai fini della selezione delle proposte, particolare rilevanza sarà riservata agli aspetti inerenti:

- il conseguimento dell'utilità pubblica attraverso il miglioramento del sistema delle dotazioni e delle infrastrutture;
- la sostenibilità territoriale, dimostrata tramite idonei approfondimenti tecnici da presentarsi a corredo delle manifestazioni di interesse e atti a dimostrare la congruità delle proposte progettuali formulate con le esigenze infrastrutturali ingenerate dall'intervento;
- il livello di fattibilità delle proposte in riferimento ai contenuti economico-finanziari e del crono-programma;
- i livelli di qualità ambientale a scala urbana degli interventi, misurata principalmente secondo i parametri di permeabilità dei suoli, piantumazioni ad alto fusto, sistemi di mobilità e parcheggio a minimo impatto sul sistema d'area, gestione dei rifiuti, gestione delle acque, comfort termico dei luoghi urbani, qualità dell'aria;
- i livelli di qualità edilizia degli immobili in termini di efficienza energetica, contenimento del rischio sismico, utilizzo di energie rinnovabili.

L'atto di indirizzo previsto dall'art. 4 comma 2 della LR 24/2017, sarà adottato tenendo conto della rispondenza delle proposte preliminari a tali indirizzi.

Le proposte potranno rispondere agli obiettivi stabiliti assicurando la cessione gratuita di aree ovvero assicurando contributi per la realizzazione delle opere pubbliche.

4. Soggetti ammessi a presentare le manifestazioni d'interesse

Possono presentare le manifestazioni d'interesse di cui al presente Avviso:

- i soggetti fisici e giuridici titolari della piena proprietà/disponibilità degli immobili e delle aree compresi negli ambiti territoriali e normativi individuati dal presente Avviso;
- operatori economici ed altri soggetti in rappresentanza formalmente costituita dei proprietari degli immobili.

5. Modalità e termini di presentazione della manifestazione d'interesse

Le proposte costituenti "manifestazione di interesse", unitamente alla documentazione prevista e richiesta, dovranno pervenire entro il **30.09.2018**.

Le proposte che perverranno successivamente a detto termine non saranno valutate.

La documentazione richiesta dovrà essere prioritariamente redatta in forma digitale (PDF) e firmata digitalmente, ai sensi del D.Lgs. 82/2005 vigente, e trasmessa tramite PEC al seguente indirizzo:

protocollo@pec.unionevalliedelizie.fe.it

E' ammessa, esclusivamente in caso di soggetti privati privi di natura economica e imprenditoriale, la presentazione di proposte in forma cartacea. In tal caso la proposta dovrà essere presentata entro il medesimo termine al Protocollo Generale dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie.

Tutte le proposte presentate dovranno contenere in oggetto la dicitura "**Manifestazione di interesse ai sensi dell'articolo 4 della Legge Regionale n.24/2017 per la selezione delle previsioni del vigente PSC**".

6. Documentazione costitutiva delle manifestazioni d'interesse

Le proposte costituenti manifestazioni di interesse dovranno essere corredate dalla seguente documentazione minima:

- 1.** Domanda di partecipazione all'invito redatta sul modello pubblicato sul portale web dell'Ente unitamente al presente Avviso al seguente link
<http://www.unionevalliedelizie.fe.it/23/530/strumenti-urbanistici/lr-242017---avviso-pubblico-di-manifestazione-di-interesse-per-la-selezione-delle-previsioni-dei-vigenti-psc>
- 2.** Apposita documentazione che attesti la diponibilità dell'area interessata;
- 3.** Relazione tecnica descrittiva dell'intervento, contenente nel rispetto di quanto previsto nel PSC:
 - indicazione del comune e della località interessati dalla manifestazione d'interesse (Argenta – Ostellato – Portomaggiore)
 - indicazione della classificazione urbanistica come da PSC vigente;
 - indicazione dei parametri urbanistico - edilizi che lo caratterizzano;
 - le destinazioni d'uso e le superficie utili per ciascun uso che si intende attuare;
 - le dotazioni e le infrastrutture pubbliche da realizzare e cedere, ed eventuali opere aggiuntive di interesse pubblico;
- 4.** Schema di assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, comprensivo delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici correlati all'intervento che il privato si dichiara disposto a realizzare, nonché delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale. Il progetto di massima degli interventi pubblici e privati deve essere corredato dalla cartografia necessaria ad individuare la localizzazione dell'area e gli eventuali vincoli paesaggistici ed ambientali;
- 5.** Cronoprogramma per l'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti;
- 6.** Relazione economico-finanziaria che stimi i valori economici degli interventi pubblici e privati proposti e ne attesti la fattibilità e la sostenibilità;
- 7.** Relazione di inquadramento ambientale indicante gli obiettivi che si intendono perseguire, la verifica rispetto alle criticità eventualmente riscontrate nella ValSAT del PSC e l'eventuale impegno al soddisfacimento di prestazioni di sostenibilità in relazione alle matrici ambientali interessate.

7. Valutazione delle proposte

Le proposte costituenti manifestazioni di interesse dovranno essere:

- complete di quanto richiesto agli artt. 5 e 6 per ciò che concerne la documentazione minima da presentare;
- coerenti con gli obiettivi e le condizioni definiti dal PSC nel documento di ValSAT e con le previsioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati;
- coerenti con i criteri riportati all'art. 3 del presente Avviso.

L'Unione si riserva di richiedere documentazione integrativa e/o chiarimenti necessari a valutare con maggiore approfondimento la fattibilità delle proposte.

I titolari delle proposte selezionate potranno essere invitati ad un incontro per approfondirne i termini e delineare i contenuti dell'eventuale concertazione e conseguente accordo operativo, i cui esiti saranno inseriti nell'atto di indirizzo da sottoporre al Consiglio Unione per l'adozione.

Oltre alla rispondenza a quanto previsto nel PSC per la definizione degli ambiti e degli interventi che saranno oggetto dell'atto di indirizzo di cui all'art. 4 comma 2 della L.R. 24/2017, saranno valutati prioritariamente i seguenti elementi:

- il conseguimento della maggiore utilità pubblica mediante soluzioni che possano risolvere eventuali criticità delle dotazioni territoriali e infrastrutturali esistenti, ovvero che presentino una maggiore integrazione e implementazione delle dotazioni di servizi nelle aree di intervento;
- il grado di fattibilità delle proposte, sia in termini di disponibilità dell'area, che di garanzie sui tempi di esecuzione, con particolare riferimento alle dotazioni pubbliche;
- i livelli di qualità previsti per gli interventi, sia in termini di qualificazione del

territorio, che in termini di qualità edilizia (efficienza energetica, utilizzo di energie rinnovabili, gestione sostenibile delle acque ecc ...).

8. Natura delle manifestazioni d'interesse ed impegni correlati all'eventuale loro assunzione nell'atto di indirizzo

Le manifestazioni di interesse presentate in risposta al presente Avviso, non costituiscono impegni nei confronti dei proponenti o proprietari delle aree interessate, né diritti o interessi o affidamenti da parte degli stessi nei confronti dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie, in attuazione dei commi 1, 2 e 3 dell'articolo 4 della LR n.24/2017.

A partire dalle manifestazioni di interesse pervenute, l'Unione predisporrà l'atto di indirizzo di cui al comma 2 dell'art. 4 della L.R. 24/2017, propedeutico alla presentazione di proposte di accordi operativi sulla parte di previsioni del PSC che si intende attuare.

Gli accordi operativi di cui sopra sono disciplinati all'art. 38 della L.R. 24/2017 ed in sede di presentazione della proposta di accordo operativo, sarà richiesto ai soggetti proponenti l'assunzione di tutti gli impegni e le garanzie a tal fine previsti, pena la decadenza degli stessi.

9. Disposizioni finali

Le dichiarazioni mendaci, rese ai sensi della normativa vigente in materia, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi saranno perseguiti ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia e determineranno la pronuncia di decadenza di qualsiasi beneficio eventualmente conseguente il provvedimento emanato su tali basi.

Il presente Avviso pubblico e le manifestazioni di interesse presentate non impegnano in alcun modo i Comuni costituenti l'Unione e l'Unione stessa, che predisporrà il conseguente atto di indirizzo di cui all'art. 4 della LR 24/2017 in base a proprie valutazioni, senza che i partecipanti possano vantare diritti, rivendicazioni, pretese, interessi o aspettative.

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente Avviso pubblico si applicano le disposizioni di legge, statutarie e regolamentari vigenti.

10. Informazioni

Per informazioni tecniche e chiarimenti è possibile rivolgersi al personale del *Settore Programmazione Territoriale – Servizio Pianificazione Urbanistica* dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie.

Il Responsabile del procedimento ai sensi della L. 241/1990 è l'ing. Luisa Cesari, Dirigente del Settore Programmazione Territoriale.

Gli elaborati della pianificazione dei singoli comuni e la documentazione richiamata nel presente Avviso pubblico sono consultabili e scaricabili dal sito istituzionale dell'Unione Valli e Delizie all'indirizzo

<http://www.unionevalliedelizie.fe.it/12/12/strumenti-urbanistici>