

COMUNE DI MASSA LOMBARDA
SCHEMA AVVISO PUBBLICO DI INVITO ALLA PRESENTAZIONE DI
“MANIFESTAZIONE DI INTERESSE”
(ai sensi dell’art.4 della L.R. n.24 /2017)

La nuova Legge Urbanistica Regionale 24/2017 prevede la possibilità di attuare una parte delle previsioni dei vigenti PSC, che possano rappresentare interventi con contenuti di pubblico interesse, con le modalità descritte dall’art 4 della legge regionale stessa.

l’Unione Bassa Romagna con riferimento alla GU n. 187 del 12/12/2019 immediatamente esecutiva, pubblicata all’Albo Pretorio on-line del portale istituzionale dell’Unione ha approvato lo schema di avviso pubblico di invito a presentare proposte costituenti “**manifestazione di interesse**” ai sensi del comma 3 art.4 della Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24.

In particolare, a conferma della volontà di assicurare l’attuazione in tempi brevi e certi degli accordi operativi aventi i contenuti e gli effetti della art.38, per le aree selezionate con successiva delibera di Consiglio Comunale, derivanti dal presente avviso per manifestazioni d’interesse e successiva selezione, si sottolinea come la legge regionale stabilisce l’attivazione del procedimento attuativo da parte dei proponenti entro il 31-12-2020 e prevede la definitiva approvazione degli accordi e la sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa, entro il termine perentorio del 01/01/2023.

Il Comune di Massa Lombarda con delibera di Giunta Comunale n.19 del 04/02/2020, immediatamente esecutiva, pubblicata all’Albo Pretorio on-line del portale istituzionale del Comune in data 27/02/2020 in coerenza con la deliberazione della Giunta dell’Unione n.187 del 12/12/2019, ha approvato con validità per il proprio territorio comunale, il presente avviso pubblico di invito a presentare proposte costituenti “**manifestazione di interesse**” ai sensi dell’art. 4 comma 3 della Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24.

art. 1 Procedimento

I comuni dell’Unione ed il Comune di Massa Lombarda, intendono dar seguito all’opportunità offerta dalla legge, pertanto il procedimento di selezione, negoziazione e stipula, degli accordi operativi in attuazione del PSC, si articolerà come segue:

- approvazione e pubblicazione del presente avviso di manifestazione di interesse;
- ricezione delle proposte preliminari nelle modalità ed entro i termini previsti dal presente avviso;
- esame delle proposte preliminari ed eventuale negoziazione;
- adozione dell’atto di indirizzo del Consiglio Comunale con indicazione delle proposte meritevoli, i contenuti della delibera saranno comunicati a tutti i soggetti che hanno risposto all’invito;
- ricezione e verifica delle proposte di accordo operativo;
- deposito, istruttoria e definizione degli accordi operativi;
- stipula e convenzionamento degli accordi operativi entro il 01/01/2023 ai sensi LR 24/2017 .

art. 2. Obiettivi dell’avviso

il presente avviso è pubblicato ai sensi del comma 3 dell’art 4 della LR 24/2017, allo scopo di individuare una parte delle previsioni del vigente PSC, che garantiscono un interesse pubblico, da attuarsi tramite accordi operativi. L’interesse delle proprietà deve garantirne la fattibilità e stipula della convenzione di attuazione dell’intervento, **prima della** adozione e approvazione del nuovo PUG, che ai sensi del comma 6 art. 4 LR 24/2017 farà salva la definizione e attuazione degli

accordi operativi dei PDC convenzionati e degli altri atti negoziali disciplinati dai commi 1,2,3,4 e 5 del medesimo art.4

L'Amministrazione richiede proposte che rispondano ai seguenti requisiti di pubblico interesse:

- migliorare la qualità della città pubblica, accrescendo la quantità di dotazioni per ampliare e/ o migliorare le dotazioni esistenti;
- incrementare la rigenerazione urbana e le trasformazioni edilizie di aree degradate;
- dare risposta alla necessità di ampliamento delle imprese produttive, promuovere la costruzione di filiere produttive e il completamento di poli produttivi;
- attuare in modo parsimonioso le potenzialità residenziali previste dalla pianificazione vigente, nel rispetto del dimensionamento massimo del 3% del territorio urbanizzato esistente, secondo il tetto massimo di consumo del suolo, stabilito dall'art. 6 della LR 24/2017.

art. 3 Ambiti territoriali e normativi oggetto dell'invito, requisiti e modalità richieste

Il presente avviso si rivolge agli ambiti attuabili tramite POC, secondo la strumentazione urbanistica vigente, che sono in grado di contribuire agli obiettivi dell'art.2.

Nelle manifestazioni di interesse a destinazione residenziale, si dovranno indicare la potenzialità edificatoria richiesta, attenendosi ai diritti edificatori espressi delle NTA del PSC, si dovranno prevedere individuazioni di aree per l'edilizia residenziale sociale (ERS) con un minimo del 20% della SF totale e una cessione minima di aree per dotazioni pubbliche ai sensi della normativa vigente.

Le proposte relative a destinazioni d'uso commerciali, con superficie di vendita di dimensioni superiori agli esercizi di vicinato non potranno riguardare ambiti di nuovo insediamento, ma unicamente aree da riqualificare o comunque già urbanizzate.

Nel caso di interventi non residenziali, le quote di contributi economici per l'ERS dovranno essere uguali a quelli previsti nel bando POC pubblicato dall'Unione, il 01/08/2013 (2,5 €/mq di SF produttiva, 5 €/mq di SF commerciale);

Possono presentare le proposte/manifestazione di interesse di cui al presente avviso :

-soggetti fisici e giuridici titolari della piena proprietà / disponibilità degli immobili e delle aree;

-operatori economici ed altri soggetti in rappresentanza formalmente costituita, dai proprietari degli immobili.

Le proposte dovranno pervenire tramite PEC entro 30 giorni continuativi dalla data di pubblicazione del presente avviso all'Albo pretorio on line del portale istituzionale del Comune di Massa Lombarda e dell'Unione Bassa Romagna.

art. 4 Documentazione richiesta

1. domanda di partecipazione all'invito, redatta sul modello pubblicato sul portale web nella sezione urbanistica. Se presentata da più soggetti, la domanda dovrà essere sottoscritta da tutti i proponenti;
2. copia del documento di identità dei richiedenti;
3. documentazione a supporto dell'acquisizione da parte del Comune della comunicazione antimafia di cui all'art. 84 comma 2 del Dlgs n 159/2011;

4. stralcio della planimetria catastale dell'area oggetto della proposta e visure catastali aggiornate;
5. documentazione fotografica dell'area;
6. relazione tecnico-descrittiva della quale emergano:
 - la descrizione della proposta, con riferimento agli obiettivi e alle condizioni definite agli articoli precedenti e del suo inserimento nel contesto territoriale e ambientale con indicazione delle criticità rilevate alle quali si intende dare soluzione con la proposta progettuale;
 - l'indicazione dei parametri urbanistico-edilizi degli interventi proposti;
 - le destinazioni d'uso e le superfici complessive per ogni uso previsto;
 - le dotazioni e le infrastrutture pubbliche da realizzare e cedere, ed eventuali opere aggiuntive di interesse pubblico.
 - l'indicazione dei livelli prestazionali degli edifici riguardo alla sicurezza e al risparmio energetico;
 - la realizzazione degli obiettivi di ERS ai sensi di legge e norme PSC/RUE vigenti;
 - la dimostrazione che gli interventi proposti siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti;
7. schema di assetto urbanistico proposto in scala 1:1000 o 1:2000 che individui:
 - lo schema di viabilità e dei principali percorsi pedonali e ciclabili ;
 - l'indicazione degli edifici esistenti interessati, la dislocazione di massima e le altezze dei nuovi edifici, con l'indicazione di tipologie e materiali. A corredo dovrà essere allegata la dichiarazione della legittimità degli stessi e qualora la verifica non fosse completata ma in corso, la stessa potrà essere attestata anche in fase successiva purché precedente la delibera di C.C.;
 - la dislocazione degli spazi e delle attrezzature collettive, dei principali parcheggi e delle aree per il verde pubblico, con particolare attenzione al loro inserimento nel contesto e alle infrastrutture esistenti;
8. elaborato con la rappresentazione tridimensionale della proposta, dalla quale si evinca in particolare l'inserimento nel contesto;
9. bozza di convenzione;
10. crono-programma per l'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti;
11. relazione economica finanziaria che stimi i valori economici degli interventi pubblici e privati previsti;
12. relazione di inquadramento ambientale indicante gli obiettivi che si intendono perseguire in relazione al carico urbanistico ed ecologico previsto ai vincoli presenti, alle condizioni di criticità e vulnerabilità evidenziate dalla Carta Unica del Territorio che saranno valutati in base alla loro sostenibilità .

Le proposte presentate dagli operatori economici in rappresentanza dei proprietari degli immobili, dovranno essere accompagnate dalla seguente documentazione:

-atto di formale autorizzazione a rappresentarli, sottoscritto dai proprietari degli immobili a favore del proponente;

art. 5 Criteri per la valutazione delle proposte preliminari

Le proposte pervenute tramite PEC all'indirizzo: pg.unione.labassaromagna.it@legalmail.it entro il 28/03/2020 (30 gg dalla pubblicazione del bando), saranno oggetto entro 60 giorni dal termine per la ricezione delle manifestazioni, di una istruttoria tecnica dal Servizio Urbanistica dell'Unione, che definirà le proposte conformi, non conformi o da conformare tramite modifiche del progetto;

Eventuali integrazioni alle manifestazioni d'interesse, saranno richieste entro 30 giorni dal termine per la ricezione delle manifestazioni.

I termini sopraindicati per i tempi dell'Amministrazione, potranno eventualmente essere ampliati in ragione della complessità delle proposte pervenute.

Allo scopo di selezionare una parte delle previsioni del PSC cui dare immediata attuazione ai sensi del comma 1 dell'art.4 della LR24/2017, il Consiglio Comunale 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.

Ai fini della successiva selezione delle manifestazioni d'interesse, le proposte dovranno essere attinenti ai seguenti criteri:

- attività urbanistiche ed edilizie a favore del riuso e rigenerazione urbana e della riqualificazione, attraverso l'attivazione degli interventi in ambiti da riqualificare (AR) che il PSC e il RUE vigenti individuano come attuabili tramite POC;
- interventi di nuovi insediamenti produttivi in ambito ASP2 con l'intento di rafforzare ed agevolare lo sviluppo del settore produttivo industriale, artigianale e terziario;
- interventi in ambiti di nuovo insediamento residenziale, che assumono particolare rilevanza pubblica ai fini della selezione delle manifestazioni, qualora prevedano un miglioramento sostanziale del sistema delle dotazioni e/o delle infrastrutture. Interventi attuativi di aree ANS2 secondo le normative del PSC. Per gli ambiti ANS1 sono ammissibili gli interventi che s'impegheranno alla cessione per dotazioni pubbliche di almeno il 50% della superficie territoriale complessiva, oltre alle dotazioni minime già previste dalle NTA di PSC. In alternativa per l'attuazione di ambiti ANS1, si possono proporre interventi e/o contributi, per opere di rilevante interesse per l'Amministrazione, in quanto dirette alla qualificazione dei luoghi e alla riduzione dei rischi e degli impatti ambientali della città e del territorio. Ad esempio per la realizzazione di opere per la sicurezza idraulica, la riduzione della mobilità inquinante, il risparmio energetico, la sicurezza ambientale, sociale e stradale ed in generale, interventi e dotazioni finalizzate a rigenerare la città esistente coerentemente con le azioni strategiche di mandato dell'Amministrazione. Non sono ritenuti di interesse pubblico rilevante i limitati interventi residenziali integrativi non localizzati di cui all'art 5.6 PSC.
- interventi in cui si prevedono destinazioni commerciali con superficie di vendita superiore agli esercizi di vicinato (ai sensi art. 4 DL 114/98 e s.m.i.), possono riguardare solo ambiti di riqualificazione (AR), come definiti dal PSC e RUE, al fine di limitare il consumo di nuovo suolo e al contempo indirizzare gli interventi di trasformazione verso la rigenerazione delle parti del territorio già urbanizzato dismesso o sottoutilizzate, perseguendo gli obiettivi delle LR 24/2017 .

Tutti gli interventi dovranno dimostrare un alto livello di fattibilità, in riferimento ai contenuti economici finanziari e del crono-programma, inoltre le proposte progettuali qualora interessino una quota parziale di un ambito, dovranno essere funzionalmente e strutturalmente autosufficienti e non pregiudicare la corretta pianificazione delle restanti porzioni;

Le proprietà dovranno impegnarsi ad attivare i procedimenti degli Accordi Operativi ai sensi dell'art. 38 della LR 24/2017 e dei Permessi di Costruire Convenzionati, nei tempi previsti dalla legge regionale, ovvero giungere all'approvazione e alla firma delle convenzioni entro il termine della LR 24/2017 pena la decadenza dalle possibilità acquisite.

L'invio della manifestazione di interesse, a riscontro del presente avviso, non obbliga in alcun modo l'Amministrazione ad aderire al relativo "accordo operativo", né attribuisce alcun titolo per attuare la proposta contenuta.