

AVVISO PUBBLICO DI INVITO ALLA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE COSTITUENTI “MANIFESTAZIONI DI INTERESSE” AI SENSI DELL’ART. 4 DELLA LEGGE REGIONALE N. 24 DEL 21.12.2017

Art. 1 – Oggetto

La legge regionale 21.12.2017, n. 24 “*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*”, all’art. 4, prevede che fino alla scadenza del termine perentorio per l’avvio del procedimento di approvazione del nuovo strumento urbanistico (P.U.G.) stabilito nei tre anni successivi all'entrata in vigore della medesima (ovvero entro il 1.1.2021), il Comune, attraverso apposito atto di indirizzo deliberato dal Consiglio, può promuovere la presentazione di accordi operativi per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti P.S.C. e può altresì promuovere il rilascio di permessi di costruire convenzionati per attuare le previsioni del P.R.G. vigente.

Allo scopo di selezionare una parte delle previsioni del P.S.C. cui dare immediata attuazione, l'atto di indirizzo suddetto 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, come disciplinate dall'art. 38 della L.R. 24/2017.

Il Comune di Cesenatico intende avviare l'iter propedeutico alla definizione dell'atto di indirizzo di cui all'art. 4 della legge regionale suddetta, per cui attraverso il presente avviso pubblico, il cui schema è stato deliberato dalla Giunta Comunale con atto n. 24 del 05.02.2018, incoraggia la presentazione di contributi costituenti “manifestazione di interesse” ai fini sopra esposti.

Tali manifestazioni di interesse costituiscono apporti partecipativi al processo di costruzione degli indirizzi per l'attuazione delle previsioni del P.S.C., fermo restando l'esercizio delle prerogative derivanti dalla discrezionalità pubblicistica nella definizione di quali scelte pianificatorie siano di interesse strategico.

Art. 2 – Obiettivi

Con il presente avviso pubblico il Comune di Cesenatico intende promuovere la presentazione di proposte inerenti gli ambiti del P.S.C. (o parte di essi) indicati al successivo art. 3 cui dare implementazione, mediante accordo operativo, fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del P.U.G..

Al fine di predisporre l'atto di indirizzo di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017, l'Amministrazione comunale valuterà, fra quelle pervenute, le manifestazioni di interesse ritenute più idonee in coerenza con il perseguimento degli obiettivi di pubblico interesse, sostenibilità e qualità urbana definiti dal P.S.C. ed alle indicazioni contenute nella deliberazione del Consiglio comunale n. 64 del 20.9.2017.

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.

Art. 3 - Ambiti per i quali è possibile presentare manifestazione di interesse

Con riferimento agli elaborati del P.S.C. approvato con deliberazione della Giunta provinciale di Forlì – Cesena n. 70346/146 del 19.7.2010, le manifestazioni di interesse possono essere riferite ai

seguenti ambiti, come individuati nella Tavola relativa alla "Classificazione dei sistemi urbani e territoriali" contrassegnata dalla sigla B4 (scala 1:10.000) e descritti nelle "Schede d'ambito":

- A-11 n. 1 "Centro – Ponente";
- A-12 n. 3 "Darsena – Cantieristica";
- A-12 n. 4 "Bagnarola";
- A-13 n. 6 "Bagnarola – Fornace";
- A-11 n. 8 "Villamarina";
- A-11 n. 10 Bagnarola - Fornace".

Le proposte suddette possono altresì essere riferite ai seguenti ambiti, come individuati nella Tavola relativa alla "Disciplina particolareggiata del Centro Storico" contrassegnata dalla sigla D.1.A (scala 1:1.000) e disciplinati all'art. 3.14 delle Norme:

- Ambito da riqualificare n. 1 – Zona Stazione Ferroviaria;
- Ambito da riqualificare n. 2 – Zona Piazzetta delle Conserve.

La manifestazione di interesse può riguardare l'intero ambito oppure parte di esso; qualora essa sia relativa ad uno stralcio e non all'intero ambito deve dimostrare comunque la fattibilità anche pro quota delle opere che costituiscono le invarianti strutturali e strategiche stabilite dal P.S.C. per l'ambito complessivo, ferme le funzionalità delle stesse.

Art. 4 - Soggetti ammessi

Possono presentare proposta ai sensi del presente avviso:

- i proprietari degli immobili situati negli ambiti di cui all'art. 3;
- eventuali operatori economici interessati all'attuazione delle previsioni in base ad un accordo scritto con i proprietari degli immobili suddetti.

Art. 5 - Modalità e termini per la presentazione delle proposte

La proposte costituenti manifestazioni di interesse, unitamente alla documentazione prevista all'art. 6, dovrà pervenire, pena la non valutazione delle medesime, entro 60 giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso, e cioè entro il giorno **22 aprile 2018**.

La documentazione dovrà essere trasmessa al seguente indirizzo di posta certificata: cesenatico@cert.provincia.fc.it; il modulo di domanda dovrà essere debitamente firmato dai soggetti di cui all'art. 4 e gli allegati dovranno essere in formato PDF.

E' altresì ammesso l'inoltro in formato cartaceo; in tal caso la documentazione dovrà pervenire al protocollo generale del Comune di Cesenatico entro la medesima data.

In entrambi i casi nell'oggetto deve essere indicato "Manifestazione di interesse ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017".

La proposta dovrà contenere:

- i dati anagrafici del soggetto proponente (comprensivi di eventuale ragione sociale, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica o pec). Nel caso di proposta formulata da più proponenti, essa dovrà essere sottoscritta da tutti gli interessati e dovrà indicare il nominativo di un referente;
- copia del documento di identità del/i soggetto/i proponente/i;
- stralcio della planimetria catastale dell'area interessata con l'indicazione di tutti i mappali intestati o nella disponibilità del/i proponente/i.

Art. 6 - Documentazione da allegare alla manifestazione di interesse

La documentazione da allegare alla proposta di cui all'art. 5 deve comprendere:

- relazione tecnica descrittiva dell'intervento, contenente, nel rispetto di quanto previsto nel P.S.C.:
 - l'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;
 - la realizzazione degli obiettivi di ERS ai sensi di legge;
- 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;
- cronoprogramma per l'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti;
- relazione economico-finanziaria che stimi i valori economici degli interventi pubblici e privati proposti e ne attesti la fattibilità e la sostenibilità;
- relazione di inquadramento ambientale indicante gli obiettivi che si intendono perseguire, la verifica rispetto alle criticità eventualmente riscontrate nella VALSAT del P.S.C. e l'eventuale impegno al soddisfacimento di prestazioni di sostenibilità in relazione alle matrici ambientali interessate.

Art. 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 P.S.C. come richiamati nelle Schede d'Ambito e nel documento di VALSAT;
 - le previsioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati.

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

I titolari delle proposte selezionate saranno invitati dall'Amministrazione comunale 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 comunale per l'adozione.

Oltre alla rispondenza a quanto previsto nel P.S.C., per la definizione degli ambiti e degli interventi che saranno oggetto dell'atto di indirizzo consiliare 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 ...).

Art. 8 - Impegni correlati all'eventuale assunzione delle proposte nell'atto di indirizzo

A partire dalle manifestazioni di interesse pervenute, l'Amministrazione comunale 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 P.S.C. che intende attuare.

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

Art. 9 - Disposizioni finali

Le dichiarazioni mendaci, rese ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, 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 il Comune di Cesenatico, che predisporrà il conseguente atto di indirizzo di cui all'art. 4 della L.R. 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.

Art. 10 – Informazioni

Per informazioni tecniche e chiarimenti è possibile rivolgersi al personale del Settore Sviluppo del Territorio – Servizio Urbanistica – SIT.

Il Responsabile del procedimento ai sensi della L. 241/1990 è l'ing. Simona Savini, Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio.

Gli elaborati della pianificazione comunale e la documentazione richiamata nel presente avviso pubblico sono consultabili e scaricabili dal sito istituzionale del Comune al seguente indirizzo: www.comune.cesenatico.fc.it.

Cesenatico 7 febbraio 2018



Il Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio

Ing. Simona Savini