



CITTÀ DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO

programma operativo di
riqualificazione
urbana

PORU

ATTO DI INDIRIZZO art. 2 Legge Regionale N° 22/2011



FASE "B" – CONCERTAZIONE
Incontro tecnico 5 giugno 2014



Argomenti trattati

- La costruzione degli ambiti di trasformazione del PORU***
- Il beneficio pubblico e privato***
- Un esempio completo***



La costruzione degli ambiti del PORU

- L' “**ambito territoriale di trasformazione**” ai fini dell'applicazione della perequazione urbanistica (art.7 comma 2 della LR 22/2011) e con riferimento alla Legge 1150/1942 (art.23) viene definito dal PORU ed è composto da zone nelle quali al loro interno è prevista la negoziabilità dei diritti edificatori. Ciascun ambito territoriale potrà pertanto comprendere più aree, anche non contigue, all'interno di ciascuna delle quali l'Amministrazione Comunale può prevedere le cessioni di cubatura.

- La «**definizione dell'ambito**» è a cura del privato che predispone la proposta definitiva entro il 20 Agosto 2014



La costruzione degli ambiti del PORU

- La proposta definitiva di ambito da presentare entro il 20 Agosto 2014 dovrà rispondere ai **requisiti previsti dall'art.6.8 delle Linee guida comunali** (elab. 5D della Delibera di Indirizzo) con gli elaborati, **redatti a cura del privato**, che dovranno avere la definizione di un piano particolareggiato (art. 34 della legge regionale n.34/1992 e s.m.i.)
- Al **Comune** spetterà la redazione della VAS e degli elaborati di cui alla verifica di compatibilità idraulica – VCI (art.10 della L.R.22/2011) di livello preliminare.
- Al **Privato** oltre alla relazione geologica sarà richiesto, qualora necessario, la VCI a livello completo dell'ambito di interesse.



La costruzione degli ambiti del PORU

Il **Cronoprogramma** di massima della fase finale di costruzione del PORU sarà il seguente:

- **16 giugno** incontro zona sud (Palestra Agraria)
- **23 giugno** incontro zona centro nord (Auditorium Comune)
- Entro il **30 giugno** conclusione fase di concertazione con possibilità di ottenere incontri specifici sulle tematiche dell'ambito di interesse presso gli uffici comunali
- Entro il **30 luglio** adesione formale tramite consegna pre-progetto e atto unilaterale d'obbligo di costruzione dell'ambito
- Entro il **20 agosto** consegna elaborati definitivi per il PORU



Il Beneficio pubblico del PORU

La convenienza pubblica può essere soddisfatta sotto forma di:

- cessione gratuita di aree per la realizzazione di standard urbanistici, oltre a quelli dovuti per legge
- cessione di superfici edificate /edificabili per la realizzazione di edilizia pubblica e per operazioni di compensazione urbanistica
- realizzazione di interventi di interesse pubblico secondo le indicazioni del Documento Strategico
- monetizzazione per la realizzazione di interventi di interesse pubblico in prossimità dell'area di intervento o comunque all'interno delle aree interessate dal PORU



Calcolo della Convenienza Pubblica

(PUNTO 6.4.1 DELLE LINEE GUIDA COMUNALI)

Il calcolo della Convenienza **pubblica** viene effettuato impiegando la formula seguente:

$$V.C.Pu. = V. A. + C.R.pu + VM + VSE$$

V.C.Pu.	Valore Convenienza pubblica
V. A.	Valore delle aree di cessione
C.R.pu.	Costo di realizzazione delle opere pubbliche
VM	Valore monetizzazioni
VSE	Valore superfici edificabili oggetto di cessione

AREE EDIFICABILI O DISMESSE DA DEMOLIRE E RICOSTRUIRE

Metodo: stima analitica applicando il metodo del **Valore di trasformazione**, confrontando la differenza del plusvalore generato dal PORU rispetto all'attuale destinazione di PRG.

Il "plusvalore" viene calcolato come differenza tra l'utile netto relativo alla compravendita dell'immobile e dell'area di pertinenza in seguito all'attuazione del PORU e l'utile netto derivante dalla vendita dell'immobile ricostruito secondo le previsioni del vigente PRG, unitamente all'area di pertinenza.

AREE CON IMMOBILI ATTIVI / NON ATTIVI, IN CORSO DI TRASFORMAZIONE O DA COMPLETARE

Metodo: la valutazione si basa sul **Valore di ricostruzione dell'immobile esistente deprezzato** ovvero sul costo che si dovrebbe sostenere per rimpiazzare la proprietà con una nuova, avente le medesime caratteristiche e destinazioni.

Il "plusvalore" generato consiste nella differenza tra l'utile netto del privato ottenuto con il cambio di destinazione d'uso e il valore di ricostruzione deprezzato dell'immobile a cui si aggiunge il valore non deprezzato dell'area.



Valori di riferimento della proposta privata

(PUNTO 6.4.2 DELLE LINEE GUIDA COMUNALI)

- 1. Valore di mercato degli immobili** sulla base dei valori medi OMI aggiornati
- 2. Costo di costruzione unitario** degli immobili + il costo delle sistemazioni esterne + eventuali demolizioni (tramite Computi metrici asseverati oppure costi parametrici)
- 3. Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria, contributo commisurato al costo di costruzione.**
- 4. Monetizzazione.** Nel caso di monetizzazione di parte degli Standard, si farà riferimento alla Delibera di Consiglio Comunale del 2008.
- 5. Costi dell'area** è definito come % sui Valori di mercato degli Immobili sulla base dei valori medi OMI aggiornati.
- 6 - Spese tecniche.** Secondo le % del paragrafo 6.4.2.1 delle linee guida comunali (elab.5D)
- 7- Oneri finanziari:** viene riconosciuto un rischio di impresa pari al 35%- 45% dell'Utile lordo con riferimento all'entità del progetto (tempistica e complessità di attuazione).