



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 06 Maggio 2014



Argomenti trattati (secondo incontro)

129 istanze preliminari pervenute

DI CUI:

- ***6 proposte per diminuzione della capacità edificatoria attuale di aree zonizzate dal PRG vigente***
- ***6 proposte per valorizzazione di immobili pubblici***
- ***117 proposte riguardanti il patrimonio privato***



COSTRUZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL PORU

Gli interventi che potranno essere compresi all'interni del PORU comunale potranno essere effettuati sia sulle aree potenziali indicate nella presente Delibera che su altre aree segnalate nel periodo di deposito e pubblicazione della medesima Deliberazione secondo le modalità specificate nell'Avviso Pubblico previsto dall'art.2 dell L.R.22/2011. In ogni caso per costruire una manifestazione di interesse che proponga un “**ambito territoriale di trasformazione**” come definito dal Regolamento Regionale n.6/2012 è necessario rispettare i parametri urbanistico-edilizi di cui all'art.3 comma 3 della LR 22/2011.

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 dai PRG o 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.



COSTRUZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL PORU

Le manifestazioni di interesse potranno essere presentate su aree definite “urbanizzate” ai sensi dell'art.3 comma 3 della LR 22/2011.

Si definisce “**area urbanizzata**” (Regolamento Regionale n.6/2012) quelle aree urbane, comunque denominate e destinate dagli strumenti urbanistici (con l’unica esclusione delle zone A, come definite dal D.M. 1444/1968), che complessivamente rispondono ai requisiti minimi indicati dall’articolo 2 del D.M. 1444/1968, (le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% - un ottavo - della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq).

Ai fini della verifica dei requisiti minimi sopra indicati si dovrà considerare l’intera area compresa nel PORU con esclusione delle aree destinate dagli strumenti urbanistici vigenti a verde pubblico o d’uso pubblico e individuate ai fini del rispetto degli standard minimi previsti dal D.M 1444/1968.



COSTRUZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL PORU

Una volta rispettato il parametro dell'art.3 comma 3 della LR 22/2011, per raggiungere l'obiettivo della riqualificazione / rifunzionalizzazione delle aree individuate, potrà essere consentita la modifica dei parametri edificatori stabiliti dal vigente P.R.G. (destinazione urbanistica, lotto minimo, altezza massima dei fabbricati, rapporto di copertura, distanza tra i fabbricati interni all'area oggetto di intervento, ecc.) a condizione che:

- siano rispettati i limiti relativi ai distacchi e alle altezze previste dal DM 1444/68;
- sia dimostrato che le trasformazioni ipotizzate siano finalizzate ad aumentare la qualità urbana ed ecologico-ambientale (allegato 1 Linee guida UNICAM – Elab. 5D);
- sia dimostrata la validità sociale dell'iniziativa (allegato 2 Linee guida UNICAM – Elab. 5D);
- sia garantita l'agevole realizzazione delle opere pubbliche attraverso la cessione gratuita al Comune delle aree ad esse destinate o la loro monetizzazione.



COSTRUZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL PORU

L'intervento di trasformazione passa attraverso la costruzione di un “**ambito territoriale**” che si può comporre di una o più aree/immobili che realizzino la riqualificazione richiesta secondo le finalità della LR 22/2011 e delle indicazioni operative comunali.

Sono da considerarsi invarianti tassative alla previsione dell'intervento di trasformazione:

- il non superamento degli indici max consentiti per zona urbanistica come riportato nelle linee guida comunali e nella relazione;
- il soddisfacimento di una percentuale minima del rapporto tra convenienza pubblica e convenienza privata nei valori specificati dalle linee guida comunali;
- il soddisfacimento del fabbisogno di standard, come riportato nelle linee guida comunali e nella relazione;
- l'acquisizione al patrimonio pubblico delle aree oggetto di cessione da parte dei privati proponenti.



VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Operativamente ogni manifestazione d'interesse dovrà, secondo i contenuti espressi ed indicati nell'allegato elaborato 5D - linee guida comunali, individuare i seguenti elementi declinandoli nella misura indicata nella relazione e mostrando come si riesce a rispettare gli obiettivi generali, specifici ed operativi del PORU indicati nella delibera di indirizzo:

- A) CONTESTO URBANO DI RIFERIMENTO**
- B) DESCRIZIONE DEI CONTENUTI DEL PROGRAMMA**
- C) SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO**
- D) VALUTAZIONE DI CONGRUITA' DELL'AMBITO TERRITORIALE**

Le manifestazioni di interesse dovranno quindi dimostrare di aver analizzato gli elementi sopra indicati secondo le specifiche di seguito indicate.



VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

A) CONTESTO URBANO DI RIFERIMENTO:

vanno analizzati i caratteri dell'ambito urbano, i fattori da cui emerge la necessità di riqualificazione e le opportunità che la medesima riqualificazione intende apportare anche in merito al reperimento di sorgenti di finanziamento esterne (bandi nazionali, regionali, europei, iniziativa di privati o di altri enti pubblici, ecc...)

B) LA DESCRIZIONE DEI CONTENUTI DEL PROGRAMMA:

dovrà essere esaustiva in merito alle strategie e agli obiettivi da cogliere, al coinvolgimento di altri soggetti privati o pubblici, agli interventi da mettere in campo e al cronoprogramma di attuazione, alle problematiche di intervento e alla loro risoluzione.



VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

C) LA SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO (ambientale, economica , sociale, amministrativa ed istituzionale):

- **SOSTENIBILITA' AMBIENTALE:** saranno privilegiati interventi che tendono a minimizzare il consumo di ulteriore suolo rispetto a quello già urbanizzato, che creano connessione con le reti ecologiche esistenti e di progetto, che riducono la domanda di mobilità veicolare potenziale (facilitazioni sul TPL, mobilità dolce-connessione alla rete ciclabile comunale, mix funzionale adeguato che minimizza gli spostamenti giornalieri...), potenziamento della “Città pubblica” (sia in termini di quantità ma soprattutto di attrattività e qualità, qualità energetica del prodotto edilizio, superiore agli standard attuali di normativa).

- **SOSTENIBILITA' ECONOMICA:** gli interventi si dovranno rendere attrattivi tramite l'inserimento di funzioni (al di là del residenziale) che possano stimolare l'attuazione privata e la nascita di attività anche produttive diffuse sul territorio, valorizzazione economica delle proprietà pubbliche come contributo alla riqualificazione urbanistica dei contesti urbani, partecipazione dei soggetti privati alla gestione dei servizi pubblici.



VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

C) LA SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO:

- **SOSTENIBILITA' SOCIALE:** saranno privilegiati interventi che prevederanno maggiore coinvolgimento sociale nella fase di approvazione per la definizione dei servizi pubblici da inserire, che favoriscono la coesione sociale tramite inserimento di abitazioni per fasce svantaggiate o “grigie” con opportune forme di Edilizia sociale, che intendono fornire nuovi tipi di attrezzature sociali (“welfare diffuso”) a servizio della comunità sia di tipo pubblico che in convenzione (servizi socio-sanitari, istruzione, incubatori di imprese, ecc...), che tendono ad aumentare la sicurezza urbana tramite studi approfonditi dello spazio pubblico e delle attrezzature da realizzare.
- **SOSTENIBILITA' AMMINISTRATIVA ED ISTITUZIONALE:** vanno incentivati i programmi che semplificano le procedure e minimizzano le autorizzazioni e i nulla/osta da ottenere nonché quelli che prevedono accordi intercomunali per la risoluzione di problematiche (ad es. viabilità o servizi) sentite dalla popolazione.

VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

D) VALUTAZIONE DI CONGRUITA' DELL'AMBITO TERRITORIALE

I parametri da considerare saranno i seguenti:

1) TEMPI : vanno valutati attentamente i tempi di formazione ed attuazione del programma, la complessità della progettazione delle urbanizzazioni e degli atti amministrativi connessi (convenzioni).

2) PARAMETRI DIMENSIONALI E URBANISTICI: vanno incentivati i programmi che prevedono la riqualificazione di zone dismesse o sottoutilizzate o incongrue rispetto al contesto urbano di riferimento, al rapporto tra aree recuperate/nuove costruzioni e di nuova urbanizzazione, rapporto tra superfici residenziali e non residenziali, servizi privati e pubblici con privilegio per le funzioni che apportano al contesto una qualità superiore a quella attuale (mix funzionale).

3) I CARATTERI DELLA CITTA' PUBBLICA: vanno privilegiati gli interventi che apportano qualità agli spazi pubblici esistenti e/o ne aumentano la fruibilità ai cittadini sia quantitativamente che qualitativamente, stimolati gli interventi che prevedono concorsi di progettazione per l'attuazione del programma, coinvolgono altri soggetti pubblici o privati negli interventi sia come risorse che come attuazione, prevedono realizzazione di urbanizzazioni definite di elevato interesse pubblico dal Documento Strategico comunale.



VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

4) IL RAPPORTO TRA PUBBLICO E PRIVATO: vanno privilegiati gli interventi che coinvolgono la unitarietà dei proprietari privati degli immobili, nei quali il rapporto tra risorse private destinate alla costruzione della città pubblica e di quella privata sia a favore della prima secondo quanto stabilito dalle linee guida allegate per la valutazione del plusvalore (cfr. elaborato 5D).

5) LA RILEVANZA DEL PROGRAMMA NEL CONTESTO URBANO: vanno incentivati programmi che coinvolgono aree in cui siano compresi più immobili o edifici e abbiano una superficie territoriale adeguata, secondo le indicazioni delle schede progetto, capaci di apportare una radicale trasformazione del tessuto esistente in termini qualitativi.

6) L'INTEGRAZIONE NEL CONTESTO SOCIALE ESISTENTE: gli interventi debbono integrarsi col tessuto urbano esistente, rispettando non solo urbanisticamente i parametri edilizi (altezze o distacchi) ma che apportino qualità anche al contesto circostante esistente in termini di servizi per la collettività sia puntuali che a rete. Va favorito il dialogo e l'osmosi con il tessuto esistente ricollegando reti ciclabili, spazi pubblici esistenti, integrando funzioni pubbliche già esistenti (scuole, attrezzature sociali, ecc...) secondo le esigenze di riqualificazione individuate dall'Amministrazione comunale.



VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

7) L'EFFICACIA RISPETTO ALLE PROBLEMATICHE ESISTENTI: vanno privilegiati gli interventi che si propongono di affrontare e risolvere la maggioranza/totalità delle problematiche esistenti proponendo soluzioni condivise e il più possibile integrate nel tessuto urbano e sociale esistente.

8) LE CRITICITA' INDIVIDUATE E LE MODALITA' DI SUPERAMENTO: vanno evidenziati i punti critici degli interventi (frazionamento patrimoniale, presenza di aree inquinate o di vincoli ambientali, edifici occupati o da sgomberare per la riqualificazione, criticità infrastrutturali già note, ecc...) e mostrata la validità delle soluzioni proposte.

VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

E' effettuata in ragione della migliore rispondenza all'interesse pubblico, indipendentemente dall'entità dell'intervento. Le manifestazioni di interesse avranno valutazione positiva qualora fossero simultaneamente soddisfatti i criteri relativi alla valutazione de:

1. le condizioni di partenza delle aree

- coinvolgimento effettivo di almeno i TRE QUARTI (75%) dei proprietari dell'ambito considerato;
- essere caratterizzate da una o più forme di degrado come descritto nella presente relazione illustrativa allegata alla Delibera di Indirizzo;
- coinvolgimento di "aree urbanizzate";

2. la proposta progettuale

- verifica della coerenza del progetto alle rispettive strategie generali definite dalla Delibera di Indirizzo per tutto il territorio comunale e in coerenza con il Documento Strategico approvato con la DCC n.64 del 11/07/2013;
- coerenza dell'intervento con le schede progetto allegate alla Delibera di indirizzo art.2 della L.R. 22/2011 qualora l'Ambito territoriale sia compreso nelle aree potenziali individuate dalla citata Delibera;
- soddisfacimento dei criteri definiti in relazione all'interesse pubblico come da linee guida comunali (Elab.5D).



LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA PRIVATA AVVERRÀ SULLA BASE:

- *della qualità di inserimento nel contesto edificato, nel rispetto delle caratteristiche costruttive/tipologiche del tessuto urbano;*

- *dell'utilità pubblica della proposta con riferimento:*
 1. alla qualità delle opere pubbliche che si prevede di realizzare o adeguare in loco o comunque all'interno delle aree interessate dal PORU;
 2. alla capacità delle stesse di produrre benefici a valenza generale;
 3. alla potenzialità dell'intervento di promuovere lo sviluppo locale sotto il profilo dell'incremento occupazionale.
 4. alla capacità di migliorare la qualità architettonica del tessuto urbano e della sistemazione delle aree comuni private e pubbliche all'esterno degli edifici;

- *del grado di rispondenza alle disposizioni legislative in materia di: adattabilità ed accessibilità da parte dei portatori di handicap, sicurezza degli impianti, antisismica, antincendio, risparmio energetico ed utilizzo delle fonti di energia rinnovabile;*

- *della sussistenza del valore minimo del rapporto % tra Convenienza pubblica e Convenienza privata.*