



Comune di San Benedetto del Tronto
Settore Sviluppo del Territorio
Servizio Pianificazione Urbanistica

FASE "A" – PRESENTAZIONE ISTANZE PRELIMINARI



P.O.R.U.

**Programma Operativo
Riqualficazione Urbana**

L.R. 22/2011



PORU

PROGRAMMA OPERATIVO RIQUALIFICAZIONE URBANA

Normativa di riferimento

Legge Regionale 23 novembre 2011, n. 22

“Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alle L.R. 5 agosto 1992, n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e L.R. 8 ottobre 2009, n. 22 "Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile”

Regolamento Regionale n.8/2012

(approvato con D.G.R. n. 1156 del 1 Agosto 2012)

“Regolamento attuativo della L.R.22/2011”



PORU

PROGRAMMA OPERATIVO RIQUALIFICAZIONE URBANA

**ATTI
APPROVATI**

Il Comune di San Benedetto ha approvato la Delibera di indirizzo prevista dall'art.2 della l.reg.22/2011 e i relativi documenti da pubblicare ai sensi di legge.

La Delibera di Consiglio Comunale n.106 del 17/12/2013:

- **definisce gli obiettivi generali per le trasformazioni secondo le finalità della Legge (art.1)**
- **effettua una ricognizione sullo stato dell'Edilizia Sociale (ERS)**
- **individua in via preliminare le aree potenzialmente interessate dalla riqualificazione**
- **fornisce criteri e linee guida per la valutazione del plus-valore e per l'applicazione della perequazione urbanistica**



PORU

PROGRAMMA OPERATIVO RIQUALIFICAZIONE URBANA

**ATTI
APPROVATI**

La Delibera di Giunta Comunale n.21 del 13/02/2014:

- **Ha approvato l'avviso pubblico per la presentazione delle manifestazioni di interesse per l'inserimento nel PORU**
- **Ha individuato i tempi e le modalità di presentazione delle proposte**
- **Ha fornito le indicazioni e approvato gli atti per la valorizzazione e dismissione del patrimonio pubblico comunale**

Il 20 febbraio è stato pubblicato l'avviso pubblico della L.R.22/2011 tramite manifesti affissi su tutto il territorio comunale e sul sito web comunale all'indirizzo:

<http://www.comunesbt.it/Engine/RAServePG.php/P/1437810010100/M/430710010109>



PORU

PROGRAMMA OPERATIVO RIQUALIFICAZIONE URBANA

Argomenti trattati (primo incontro)

- *cosa è il PORU (cosa fa il Comune e cosa possono fare i privati)*
- *presentazione proposte sul patrimonio pubblico comunale (con vendita o valorizzazione)*
- *presentazione proposte su patrimonio privato connesse ad interventi di valorizzazione sul patrimonio pubblico*
- *presentazione proposte solo su patrimonio privato per cambi di destinazione d'uso o spostamenti di volumi esistenti*
- *presentazione di proposte su patrimonio privato per retrocessione di aree zonizzate dal PRG a zona agricola (diminuzione capacità edificatoria)*
- *modalità di presentazione delle istanze e della manifestazioni di interesse (tempi)*
- *fasi del procedimento (fase preliminare, concertazione e approvazione PORU)*
- *semplificazioni procedurali*



PORU

PROGRAMMA OPERATIVO RIQUALIFICAZIONE URBANA

Argomenti trattati (primo incontro)

- *cosa è il PORU (cosa fa il Comune e cosa possono fare i privati)*
- *presentazione proposte sul patrimonio pubblico comunale (con vendita o valorizzazione)*
- *presentazione proposte su patrimonio privato connesse ad interventi di valorizzazione sul patrimonio pubblico*
- *presentazione proposte solo su patrimonio privato per cambi di destinazione d'uso o spostamenti di volumi esistenti*
- *presentazione di proposte su patrimonio privato per retrocessione di aree zonizzate dal PRG a zona agricola (diminuzione capacità edificatoria)*
- *modalità di presentazione delle istanze e della manifestazioni di interesse (tempi)*
- *fasi del procedimento (fase preliminare, concertazione e approvazione PORU)*
- *semplificazioni procedurali*



PORU

PROGRAMMA OPERATIVO RIQUALIFICAZIONE URBANA

semplificazioni

Il Comune provvede alla programmazione di attività volte alla riqualificazione urbana mediante l'adozione di un PORU (Programma operativo di Riq.Urbana) avente valore di piano attuativo. Il PORU:

- *anche se in variante al PRG è approvato con la procedura di cui all'art.30 della LR 34/92 in cui l'Amministrazione Provinciale non deve esprimere il parere di conformità alle norme sovraordinate ma può proporre osservazioni come i privati*
- *Il Comune è autorità Competente nella VAS (Valutazione Ambientale Strategica) se necessaria. La Provincia è SCA (Soggetto Competente in materia ambientale)*

**CIO' COMPORTA UNA NOTEVOLE SEMPLIFICAZIONE PROCEDURALE
E UNA DIMINUZIONE SENSIBILE DEI TEMPI DI APPROVAZIONE
= SNELLEZZA DEL PROCEDIMENTO**



PORU

PROGRAMMA OPERATIVO RIQUALIFICAZIONE URBANA

PARAMETRI

Il PORU interessa le aree urbanizzate, ad esclusione delle zone A, in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq (ART.3 COMMA 3 LR 22/2011)

Il PORU che ha valore di PIANO ATTUATIVO comprende:

- *la **delimitazione delle aree**, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi e urbanistici*
- *le **modalità di attuazione** degli interventi di trasformazione e di conservazione*
- *la definizione e la **localizzazione delle dotazioni territoriali**, da realizzare o riqualificare, nonché gli interventi di riqualificazione paesaggistica ed ecologico-ambientale*
- *la **localizzazione delle opere e dei servizi pubblici** e di interesse pubblico*
- *le misure volte ad attuare e **incentivare il risparmio energetico** e l'uso delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente e degli indirizzi della pianificazione energetico-ambientale regionale*
- *lo **schema delle convenzioni** da stipulare con i proprietari e operatori interessati*
- *i **criteri per la compensazione e la perequazione urbanistica** (art.6-7-8 LR 22/2011)*



PORU

PROGRAMMA OPERATIVO RIQUALIFICAZIONE URBANA

IL CONTENUTO DELLA DELIBERA DI INDIRIZZO ART.2 DELLA L.R.22/2011

Definizione degli obiettivi per le trasformazioni in congruenza con la Deliberazione di Consiglio Comunale n.64 del 2013 (Documento Strategico comunale)

Valutazione del livello di degrado e individuazione delle aree potenziali di riqualificazione da introdurre nel PORU comunale

Introduzione degli strumenti con i quali applicare nel PORU la perequazione e la compensazione urbanistica

Valorizzazione del patrimonio pubblico

Ricognizione dell'edilizia residenziale sociale e indicazioni di progetti di stimolo all'Housing sociale



PORU

PROGRAMMA OPERATIVO RIQUALIFICAZIONE URBANA

DEFINIZIONE OBIETTIVI DEL PORU CONTENUTI NELLA DELIBERA DI INDIRIZZO ART.2 DELLA L.R.22/2011

Aumento dotazione servizi ed infrastrutture con acquisizione a patrimonio comunale

Aumento dotazione edilizia residenziale sociale (ERS)

Valorizzazione del patrimonio pubblico

Progetti di trasformazione per le aree produttive e le aree urbane strategiche(standard)

Riqualificazione del costruito



PORU

PROGRAMMA OPERATIVO RIQUALIFICAZIONE URBANA

PRIMA INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA RIQUALIFICARE NELLA DELIBERA DI INDIRIZZO ART.2 DELLA L.R.22/2011

Con la delibera di indirizzo n.106 del 17/12/2013 il Comune ha provveduto a perimetrare una serie di aree ed immobili da riqualificare mediante la possibile introduzione nel PORU comunale. Le aree sono differenziate in:

1 - MACROAREE

2 - PATRIMONIO PUBBLICO COMUNALE E NON

3 - AREE IN TRASFORMAZIONE (ZONE PRODUTTIVE)

Le proposte di riqualificazione potranno essere presentate oltre che sulle aree perimetrare anche su aree esterne che possiedono i requisiti di cui all'art.3 comma 3 della L.R. 22/2011 e la cui trasformazione sia conforme ai criteri e agli obiettivi definiti dalla delibera di indirizzo comunale n.106/2013



**Aree potenzialmente interessate dalla
riqualificazione (art.2 della L.R. 22/2011)**

La Delibera indica tre categorie di aree potenziali:

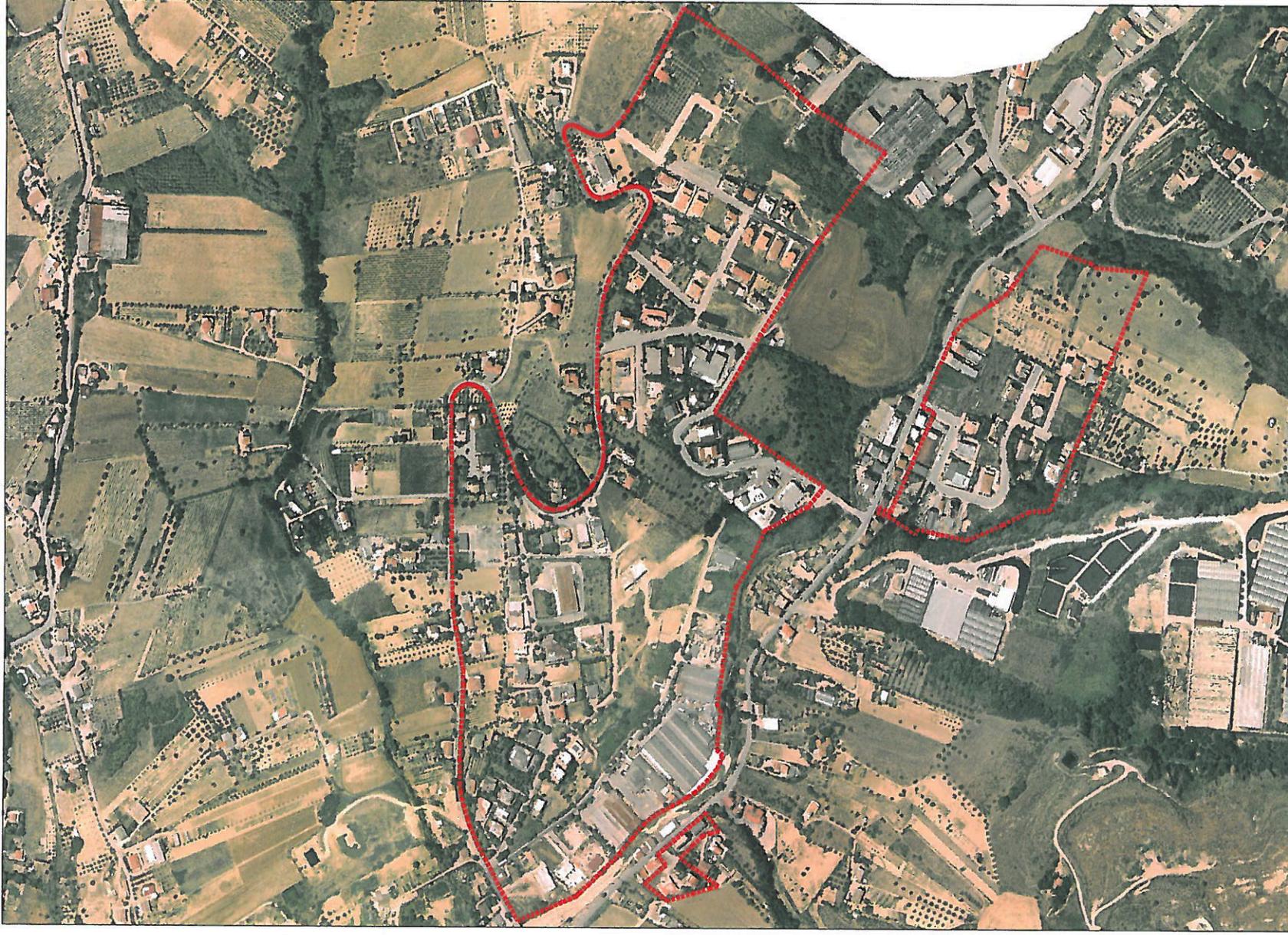
1) MACRO AREE:

- 
- 1 Zona artigianale "Albula Alta"**
 - 2 PEEP via Manara - centro comm.le Smeraldo**
 - 3 PEEP SS. Annunziata**
 - 4 Zona artigianale via Val Tiberina**
 - 5 Zona art.le/comm.le/ind.le via Pasubio**
 - 6 Area filtro porto - città ex art.44**

Le 6 macro-aree omogenee ognuna con caratteristiche tipiche sono state catalogate e analizzate nell'elaborato n.4B della Delibera.

ZONA ARTIGIANALE "ALBULA ALTA"

1.1



INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA (ortofoto)
ANALISI - STATO ATTUALE

C

AP2 zona artigianale di espansione a Nord (Albula Alta)

BD3 zona composita
residenziale - artigianale

VA verde di quartiere

PUNTI CRITICI

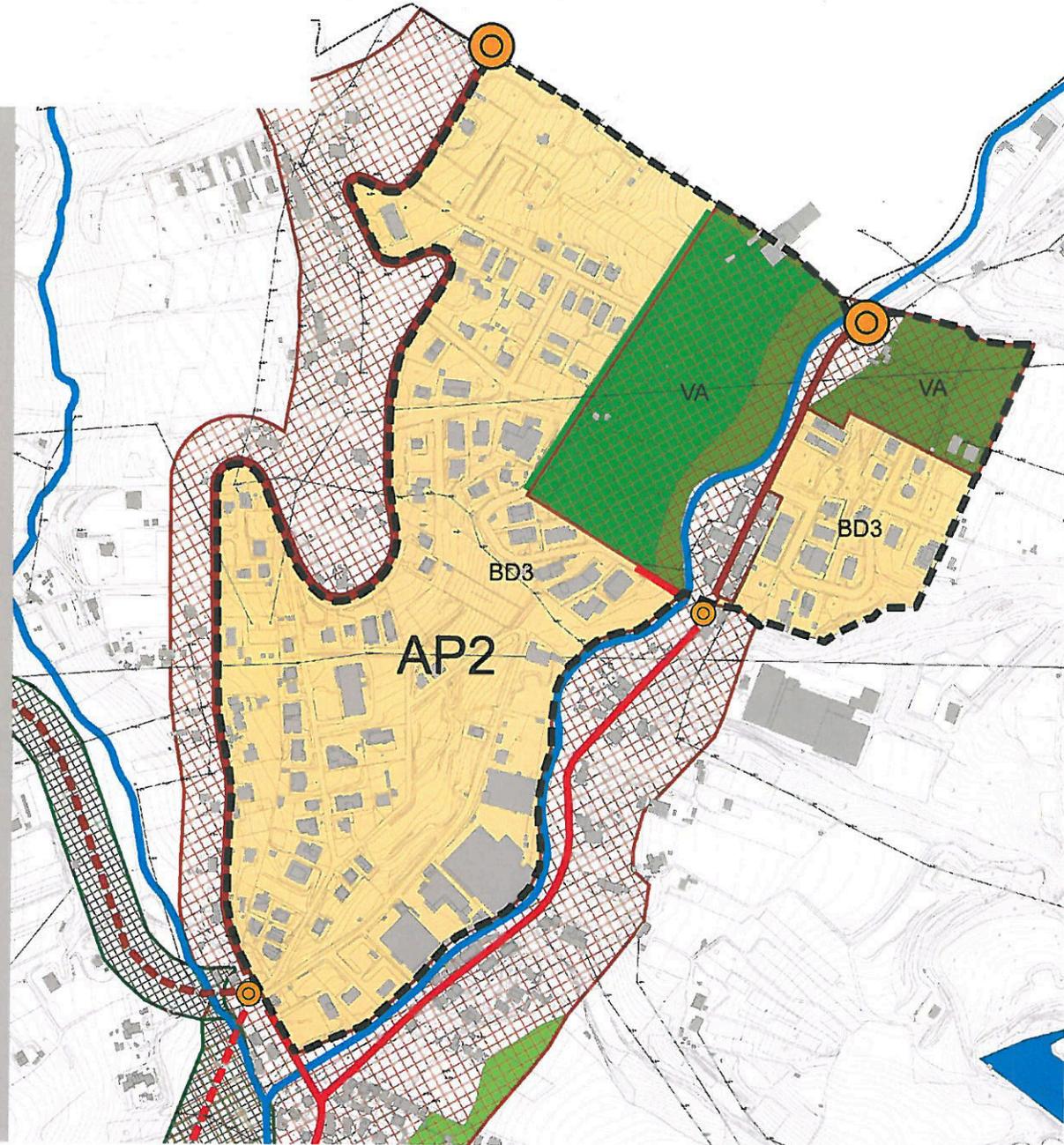
-  interesse sovracomunale
-  interesse comunale
-  interesse locale

COLLEGAMENTI E CONNESSIONI

-  livello extraurbano
-  livello di quartiere
-  livello urbano
-  sottopassi di nuova previsione o da adeguare

*AREE IN
TRASFORMAZIONE
(PRODUTTIVE,
ARTIGIANALI, ECC)*

AP2



PEEP VIA MANARA - CENTRO COMM.LE SMERALDO

1.2



INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA (ortofoto)
ANALISI - STATO ATTUALE

C



VIA MANARA

*AUMENTO DELLA DOTAZIONE
DI EDILIZIA RESIDENZIALE
SOCIALE (ERS)*

PEEP SS. ANNUNZIATA

1.3



INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA (ortofoto)
ANALISI - STATO ATTUALE

C



-  edilizia residenziale pubblica da riqualificare
-  aree di riconnessione dei margini urbani
-  area progetto soggetta a piano particolareggiato
-  aree P.E.E.P. da riqualificare

VIABILITA' DI PROGETTO

-  bretella collinare
-  viabilità urbana
-  viabilità extraurbana

RETI TECNOLOGICHE

-  linea aerea elettrodotto da dismettere

ASSI DI RINATURALIZZAZIONE

-  corridoi fluviali
-  fascia boscata di filtro

PUNTI CRITICI

-  interesse sovracomunale
-  interesse comunale
-  interesse locale

COLLEGAMENTI E CONNESSIONI

-  livello extraurbano
-  livello di quartiere
-  livello urbano
-  sottopassi di nuova previsione o da adeguare



PEEP SS. ANNUNZIATA

*AUMENTO DELLA DOTAZIONE DI EDILIZIA
RESIDENZIALE SOCIALE (ERS)*

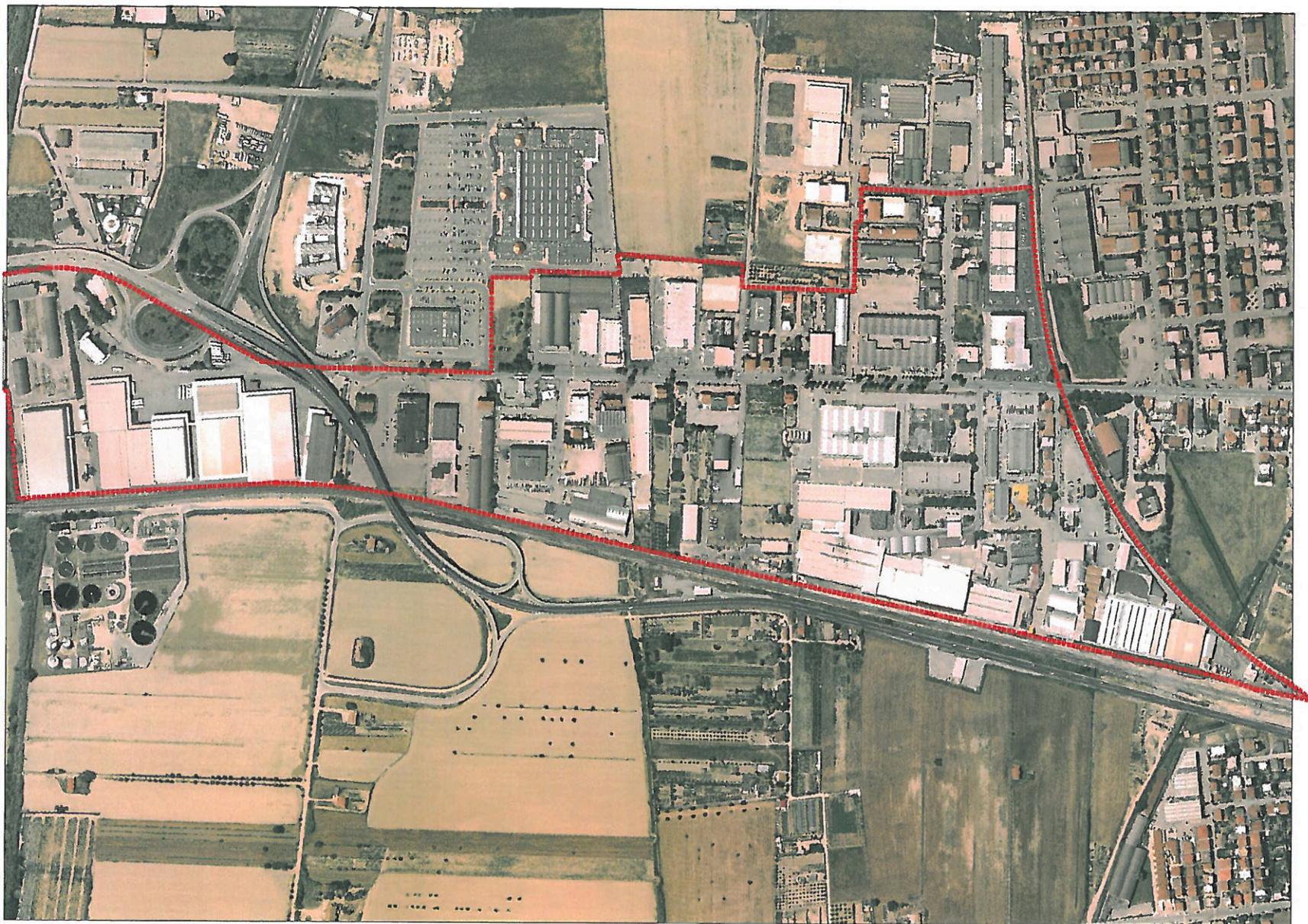
ZONA ARTIGIANALE VIA VAL TIBERINA

1.4



INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA (ortofoto)
ANALISI - STATO ATTUALE

C



INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA (ortofoto)
ANALISI - STATO ATTUALE

C



aree produttive in trasformazione/riqualificazione

--- identificazione delle aree progetto

AP1 zona artigianale - commerciale a Sud di Porto d'Ascoli

BD1 zona composta (via val Tiberina)
residenziale - commerciale - artigianale

BD2 zona composta
residenziale- commerciale - artigianale

CD2 strada mercato (via Pasubio)
commerciale - direzionale - artigianale

D3D4 zona composta
commerciale - direzionale - industriale

PSD2 zona speciale/ricollocaimento
artigianale - industriale

AU attrezzature urbane
sistema distributivo: servizi/infrastrutture

PUF parco urbano fluviale

VIABILITA' DI PROGETTO

--- bretella collinare

--- viabilità urbana

--- viabilità extraurbana

RETI TECNOLOGICHE

•---• linea aerea elettrodotta da dismettere

ASSI DI RINATURALIZZAZIONE

--- corridoi fluviali

■ fascia boscata di filtro

PUNTI CRITICI

○ interesse sovracomunale

○ interesse comunale

○ interesse locale

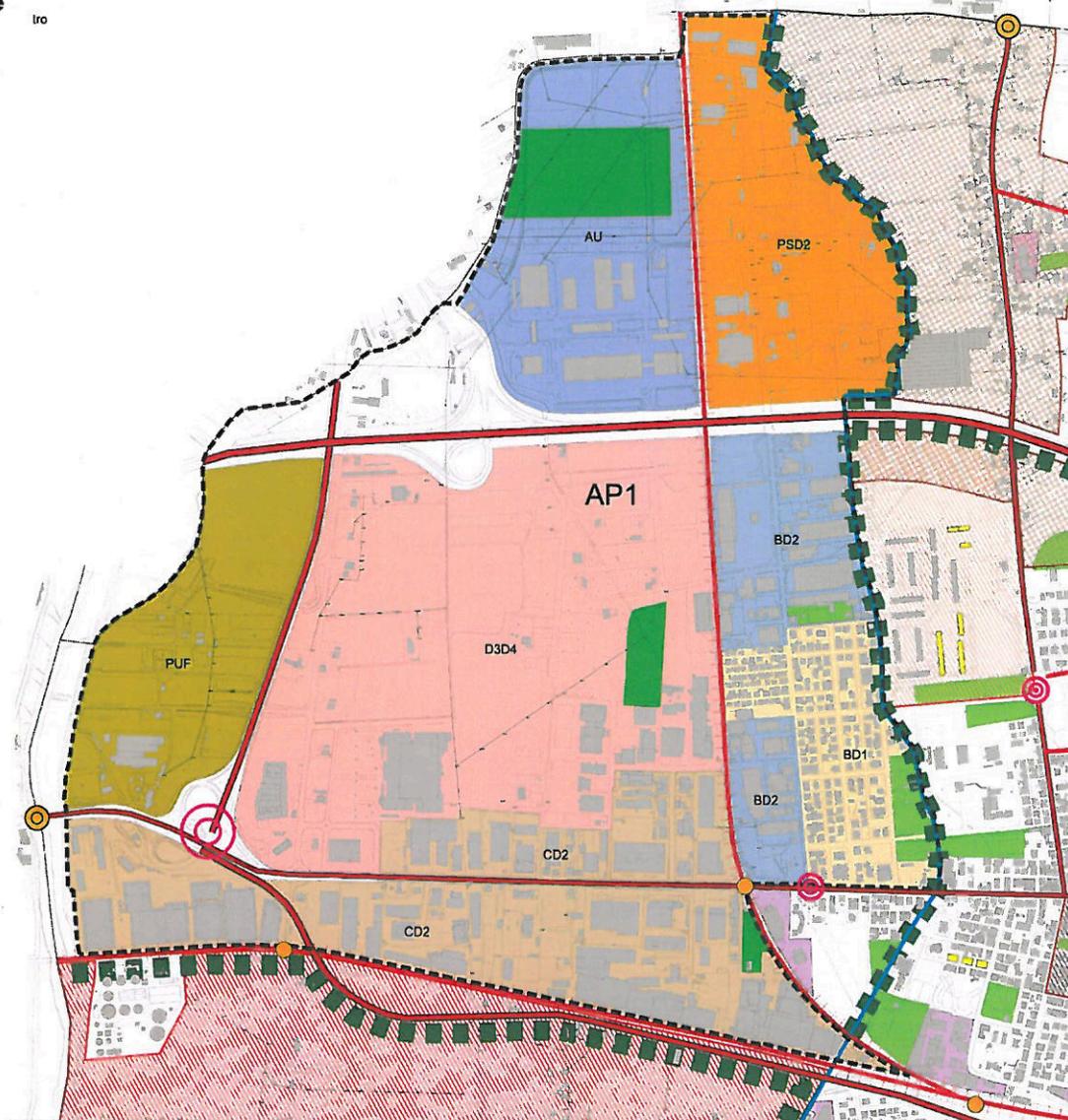
COLLEGAMENTI E CONNESSIONI

○ livello extraurbano

○ livello di quartiere

○ livello urbano

○ sottopassi di nuova previsione o da adeguare



*AREE IN TRASFORMAZIONE
(PRODUTTIVE, ARTIGIANALI, ECC.)*

AP1

PORU



PORU

AP3 zona filtro porto - città

VSA verde sportivo
riqualificazione Ballarin

S servizi

BP1 zona composta (viale Colombo)
residenziale - commerciale - artigianale

BP2 zona composta
residenziale - commerciale - direzionale

D5 zona artigianale - commerciale - industriale

*AREE IN TRASFORMAZIONE
(PRODUTTIVE, ARTIGIANALI,
ECC)*

zona AP3





2) IMMOBILI PUBBLICI (elaborato 4C Atto di indirizzo):

Immobili di proprietà comunale da alienare (vendita)

Ex casa colonica Via Saffi

Scuola dismessa via Petrarca

Scuola dismessa via dei Lauri

Immobili di proprietà comunale da valorizzare

Area piscina comunale

Mercatino comunale Viale de Gasperi

Area comunale ex eredità Rambelli via Carnia

Campo atletica via Sgattoni

Ex GIL lungomare Marconi

Area ex stadio F.lli Ballarin

Immobili di proprietà pubblica non comunale da valorizzare

Sottostazione RFI via Piemonte

Area START via Mamiani

Poliambulatorio ASUR via Romagna



MODALITA' ATTUATIVE DEL PORU (ART.3 L.R.22/2011)

TIPOLOGIA INTERVENTI SU IMMOBILI DI PROPRIETA' PUBBLICA

Sulla base dello stato patrimoniale delle aree coinvolte il PORU può interessare immobili sia di proprietà comunale che di altro ente pubblico.

A) IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

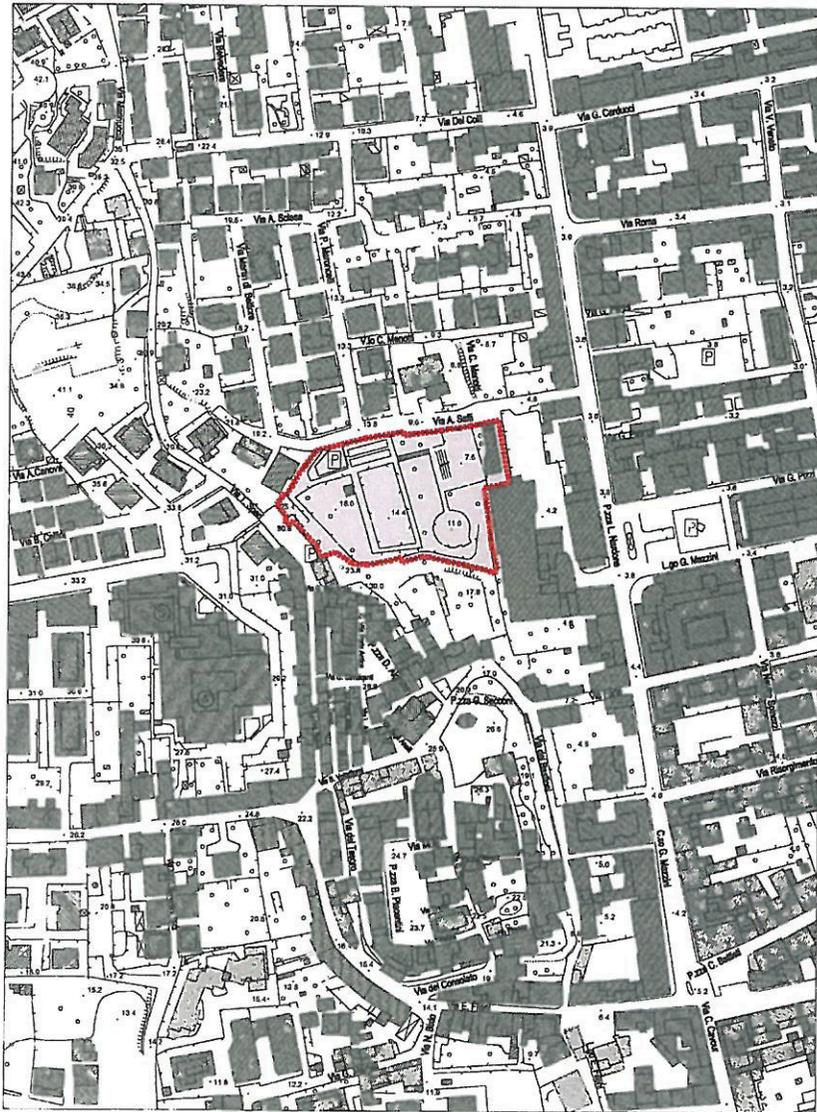
Per gli immobili di proprietà comunale è prevista l'alienazione, nello stato di fatto e di diritto attuali, oppure la valorizzazione nel PORU con possibilità di cambio di destinazione in variante al PRG. La manifestazione di interesse è collegata alla procedura di evidenza pubblica (avviso pubblico) in cui il privato può chiedere l'inserimento nel PORU unitamente alla proposta di riqualificazione. La proposta può anche prevedere l'alienazione del bene, nei casi previsti per la vendita, secondo i criteri inseriti nell'avviso pubblicato.

B) IMMOBILI DI PROPRIETA' NON COMUNALE

Per gli immobili di proprietà di altri Enti pubblici, anche non territoriali, è prevista l'istituzione di un TAVOLO TECNICO OPERATIVO, coi medesimi Enti, che avrà il compito di sviluppare gli scenari ottimali e gli indirizzi della valorizzazione, in stretta sinergia con gli obiettivi del PORU.

PARCO SAFFI - EX CASA COLONICA

2.1

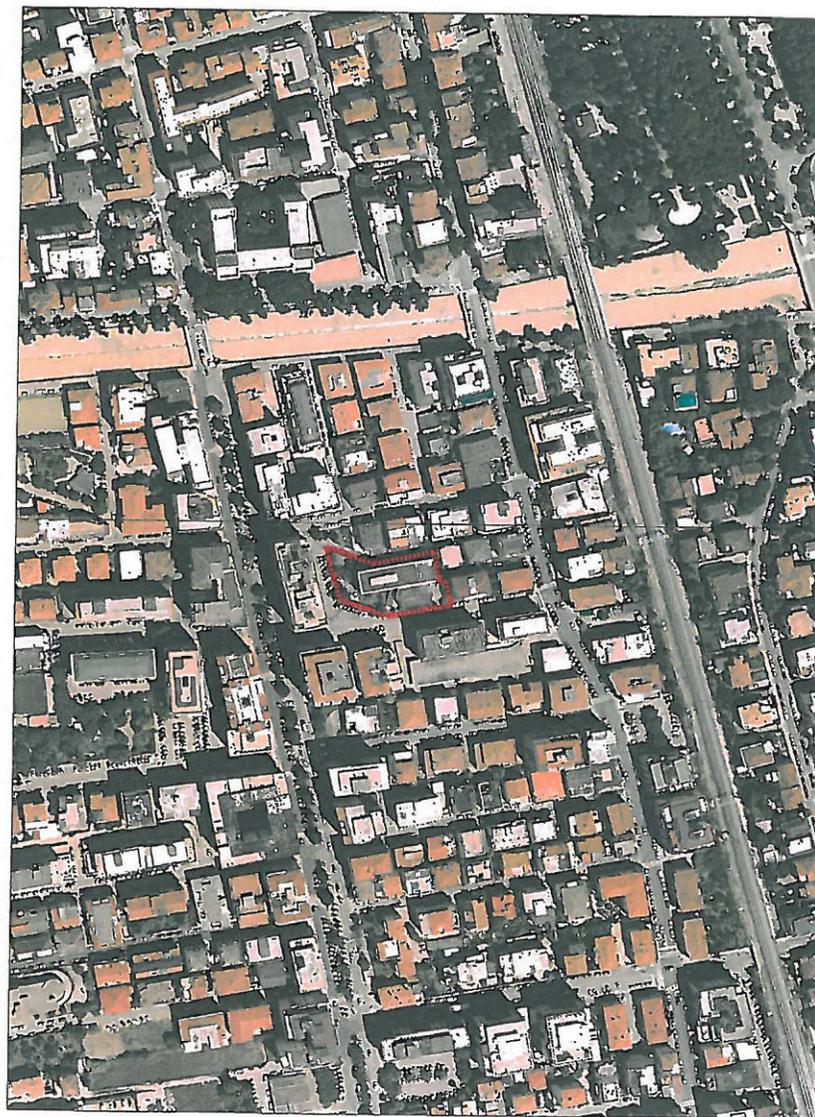


INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA
ANALISI - STATO ATTUALE



POLIAMBULATORIO A.S.U.R. VIA ROMAGNA

2.2

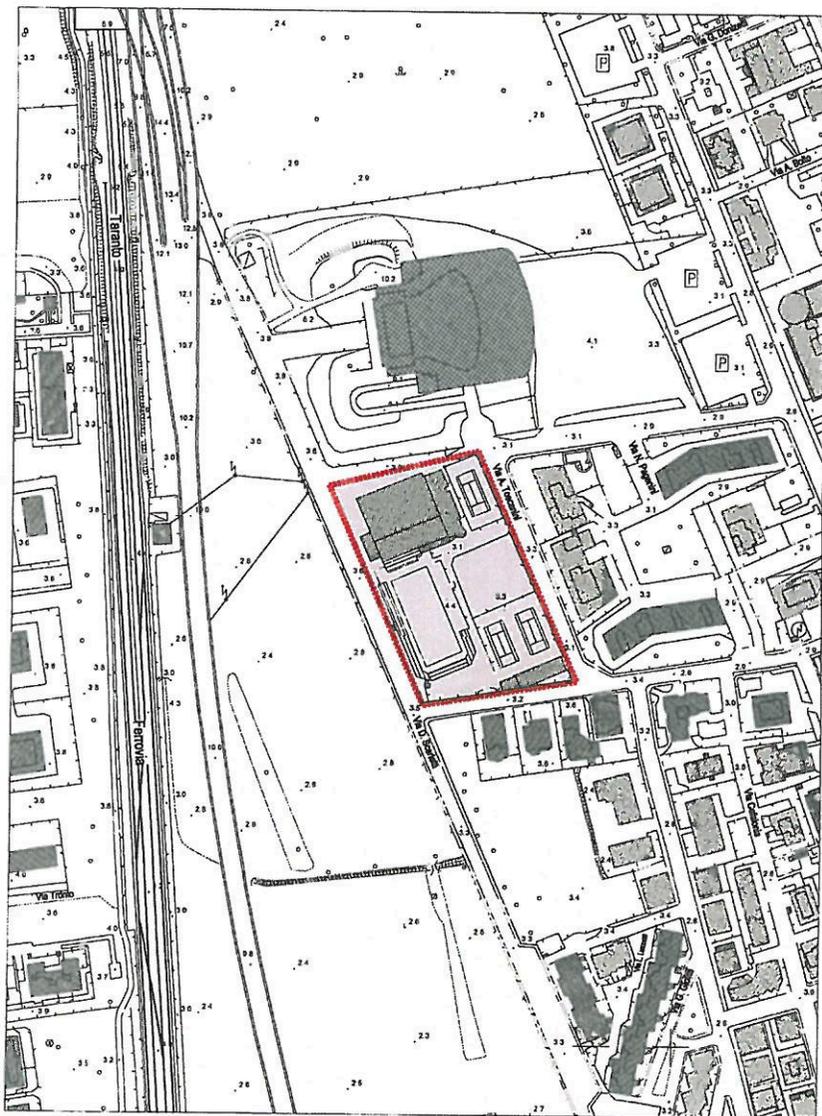


INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA
ANALISI - STATO ATTUALE



AREA PISCINA COMUNALE

2.3

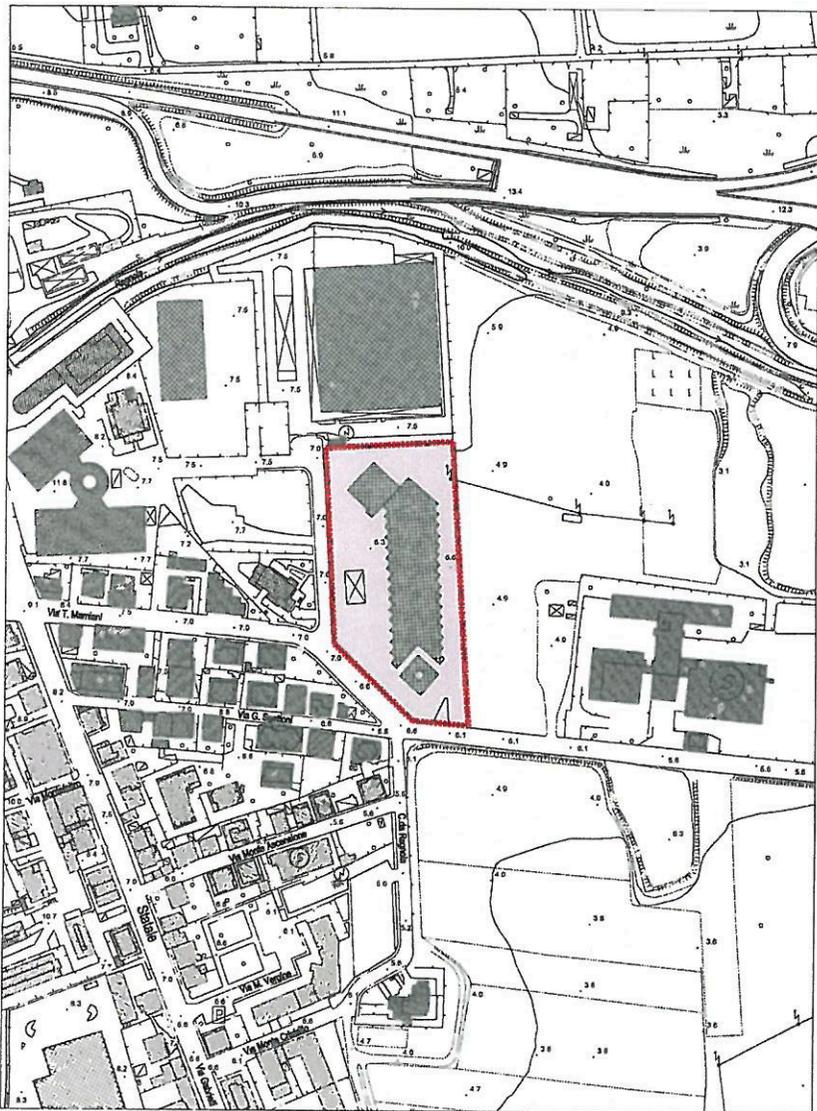


INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA
ANALISI - STATO ATTUALE

a

AREA START VIA MAMIANI

2.4

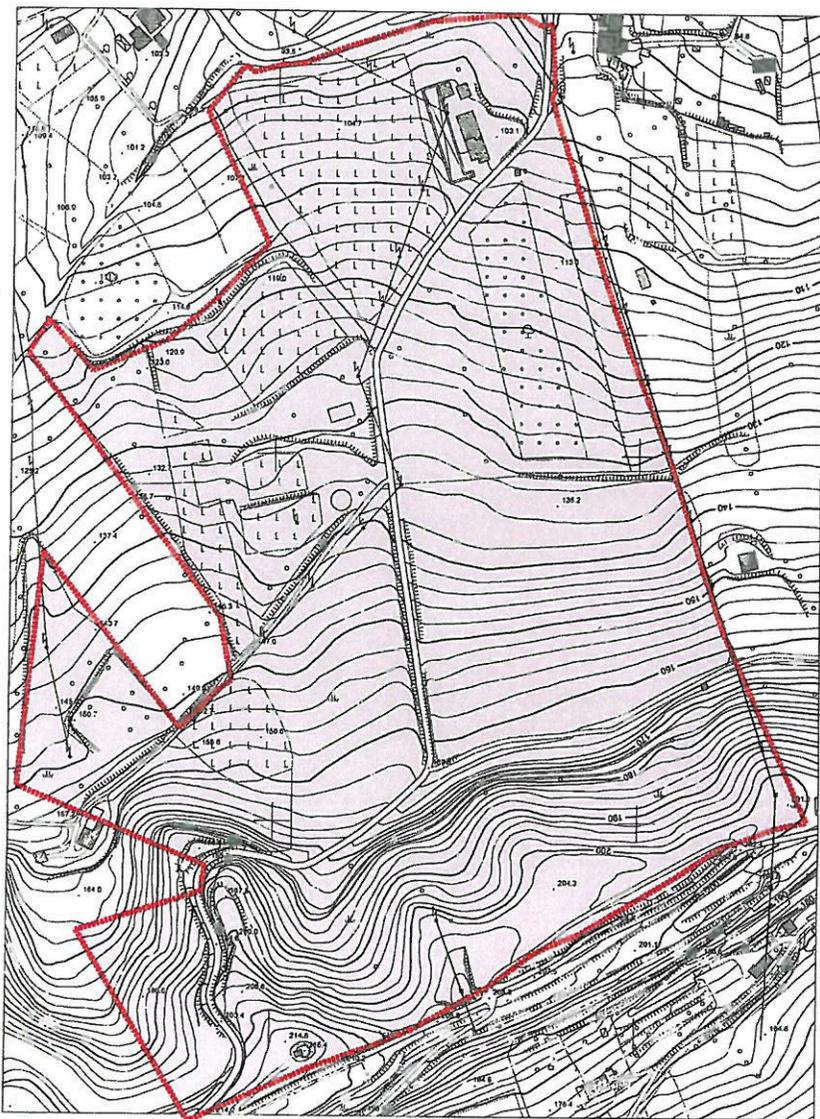


INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA
ANALISI - STATO ATTUALE

2

PARCO RAMBELLI VIA CARNIA

2.5

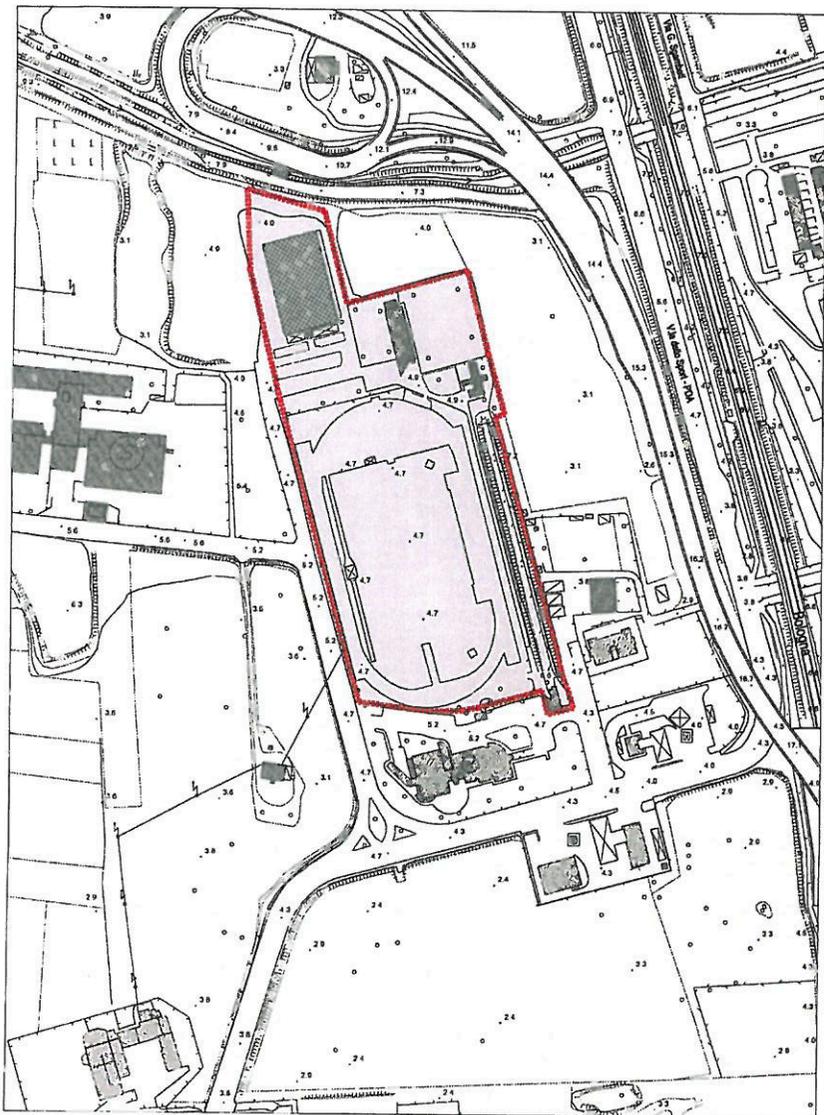


INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA
ANALISI - STATO ATTUALE

a

CAMPO ATLETICA VIA SGATTONI

2.6

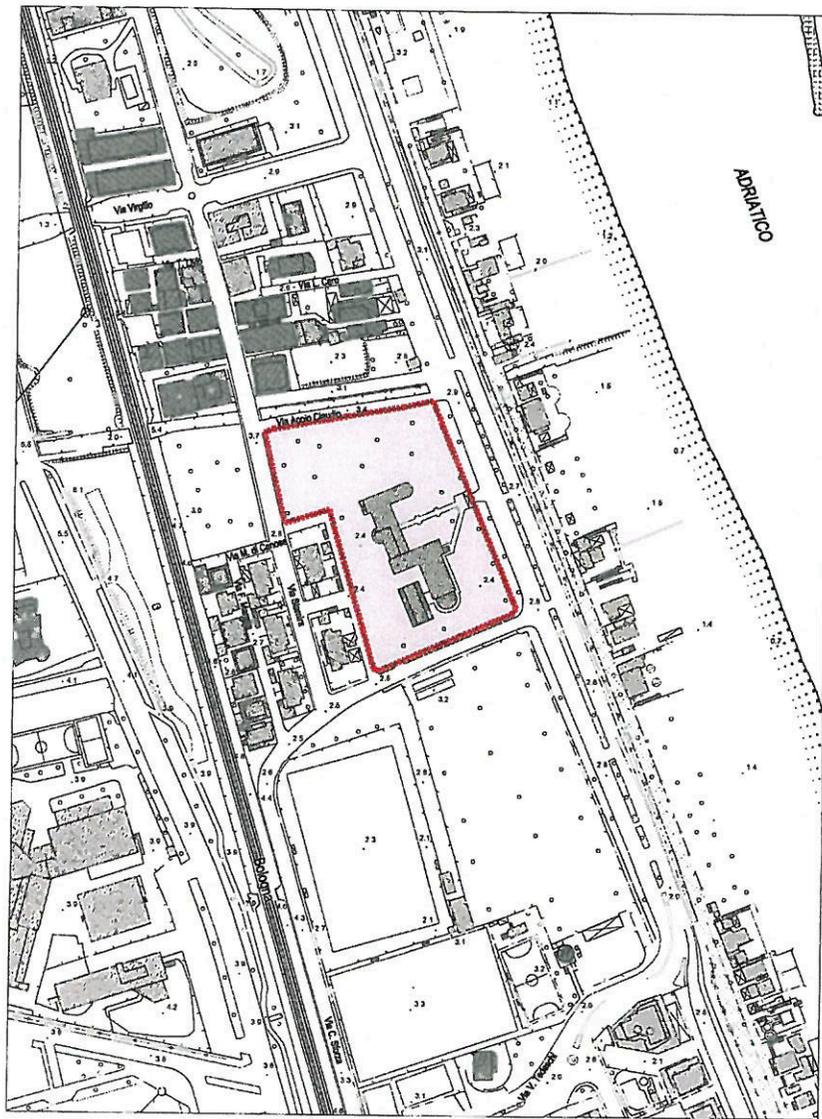


INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA
ANALISI - STATO ATTUALE

a

EX GIL LUNGOMARE MARCONI

2.7

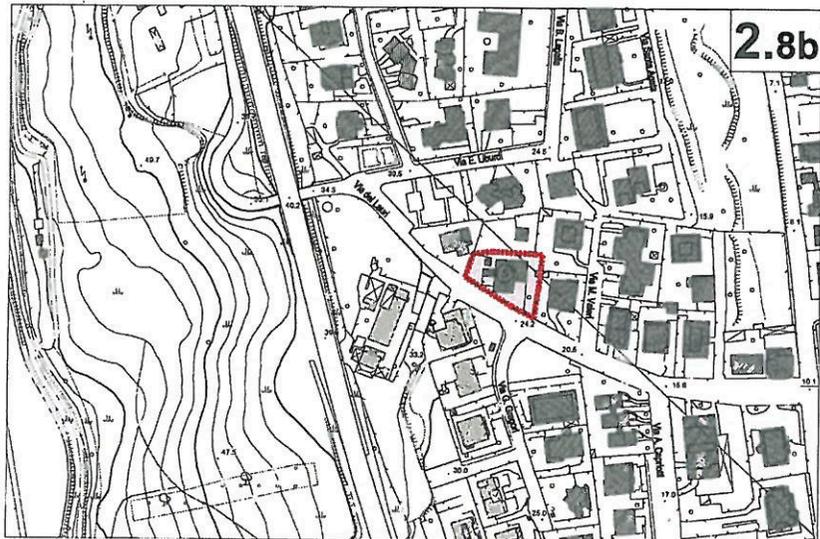
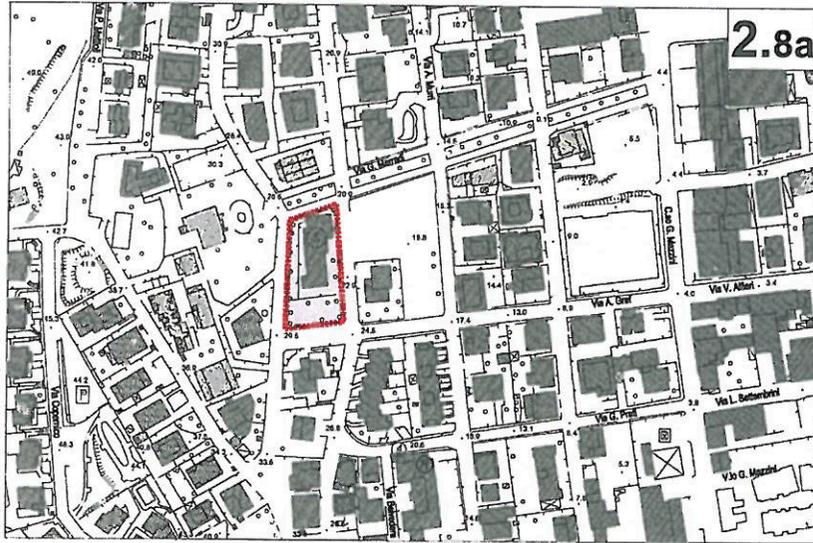


INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA
ANALISI - STATO ATTUALE

2

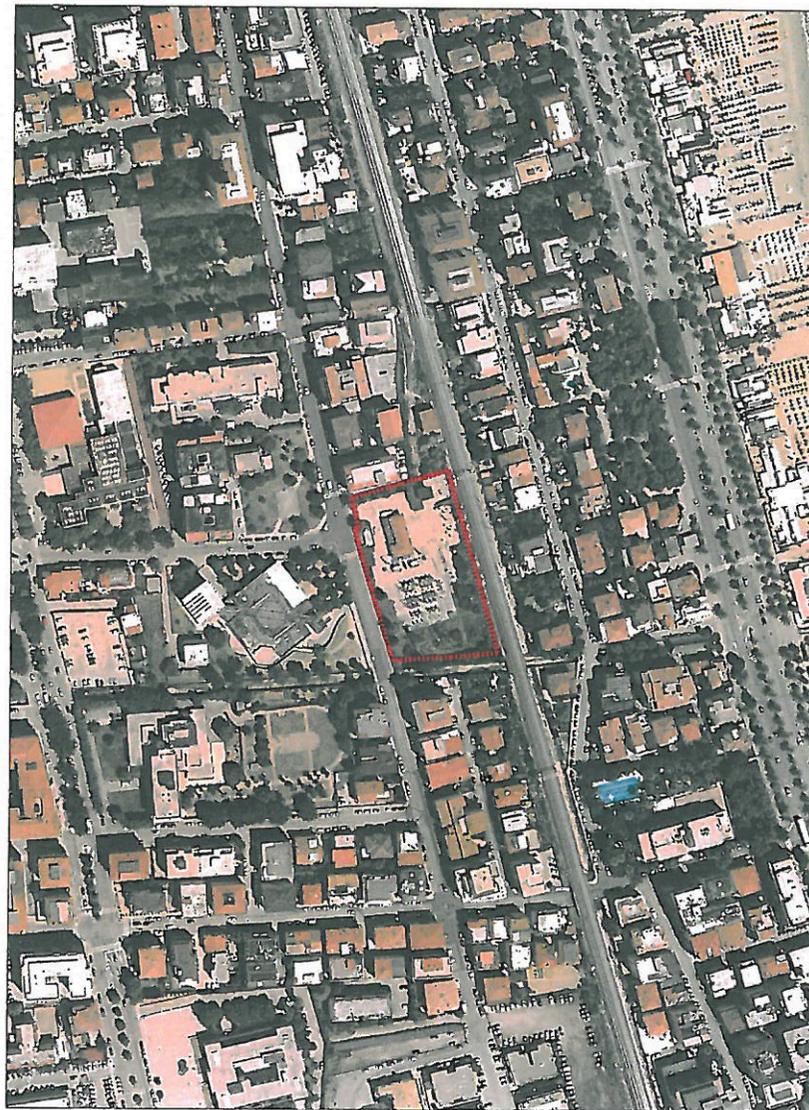
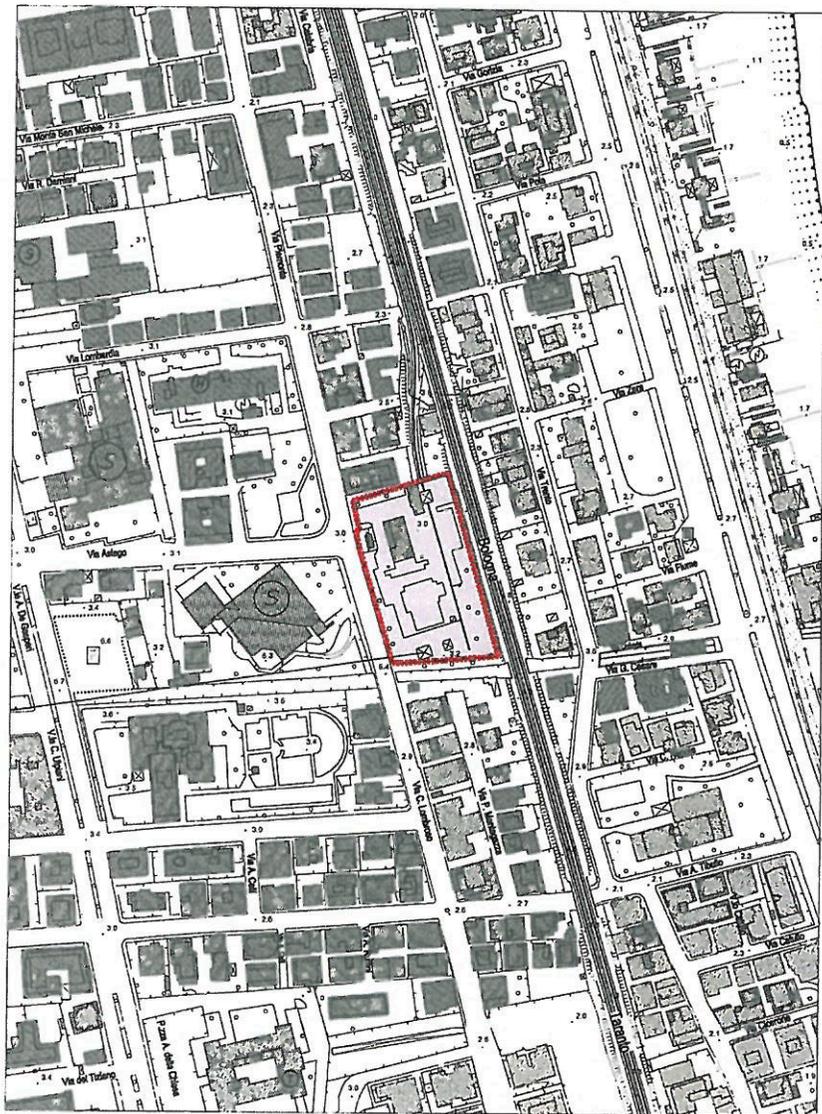
SCUOLE DISMESSE VIA PETRARCA - VIA DEI LAURI

2.8



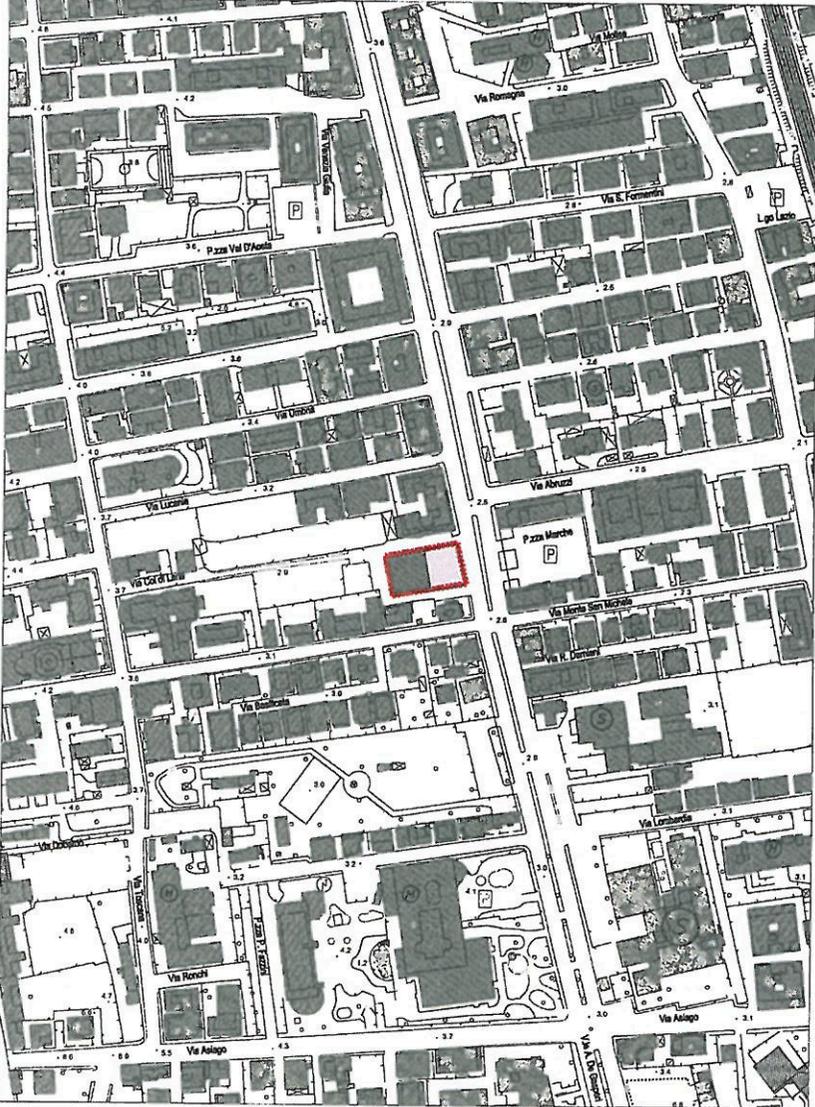
INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA
ANALISI - STATO ATTUALE

2



INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA
ANALISI - STATO ATTUALE

MERCATINO COMUNALE VIALE DE GASPERI



INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA
ANALISI - STATO ATTUALE





MODULISTICA DA PRESENTARE NELLA PRIMA FASE (ISTANZE PRELIMINARI)

OFFERTA DI VALORIZZAZIONE

Sia per i 3 immobili comunali in vendita (Via dei Lauri, Via Petrarca e via Saffi) che per gli altri immobili comunali coinvolti (Mercatino viale de Gasperi, Piscina comunale, Campo di atletica, ex GIL, area via Carnia, area ex Stadio F.lli Ballarin), che per i 3 immobili pubblici non comunali coinvolti (Sottostazione RFI via Piemonte, area Start via Mamiani, Poliambulatorio ASUR via Romagna) si possono presentare proposte di valorizzazione nella forma prevista dall'Avviso entro il 7 Aprile.

- 1) In presenza di offerte di valorizzazione l'A.C. deciderà se avviare un dialogo competitivo coi privati per formare un ambito del PORU ove predisporre delle Varianti al PRG.***
- 2) Nelle proposte potranno essere coinvolte anche altre aree private per le quali si chiedono cambi di destinazioni d'uso o varianti al PRG***
- 3) Gli operatori interessati dovranno possedere i requisiti di legge per contrattare con la pubblica amministrazione***
- 4) Per gli immobili pubblici non comunali viene attivato un tavolo tecnico operativo***



PORU

PROGRAMMA OPERATIVO RIQUALIFICAZIONE URBANA

Aree potenzialmente interessate dalla riqualificazione (art.2 della L.R. 22/2011)

3) AREE IN TRASFORMAZIONE:



Rifunzionalizzazione di aree ed immobili di proprietà privata all'interno del tessuto urbano cittadino attualmente destinate ad insediamenti artigianali, commerciali ed industriali non più coerenti ed integrati nel tessuto economico ed edilizio cittadino.

Si tratta di 16 aree omogenee destinate a zona D2 dal PRG vigente diffuse su tutto il territorio comunale ognuna con caratteristiche tipiche che sono state catalogate e analizzate nell'elaborato n.4D della Delibera.



PORU

PROGRAMMA OPERATIVO RIQUALIFICAZIONE URBANA

AREE IN TRASFORMAZIONE:

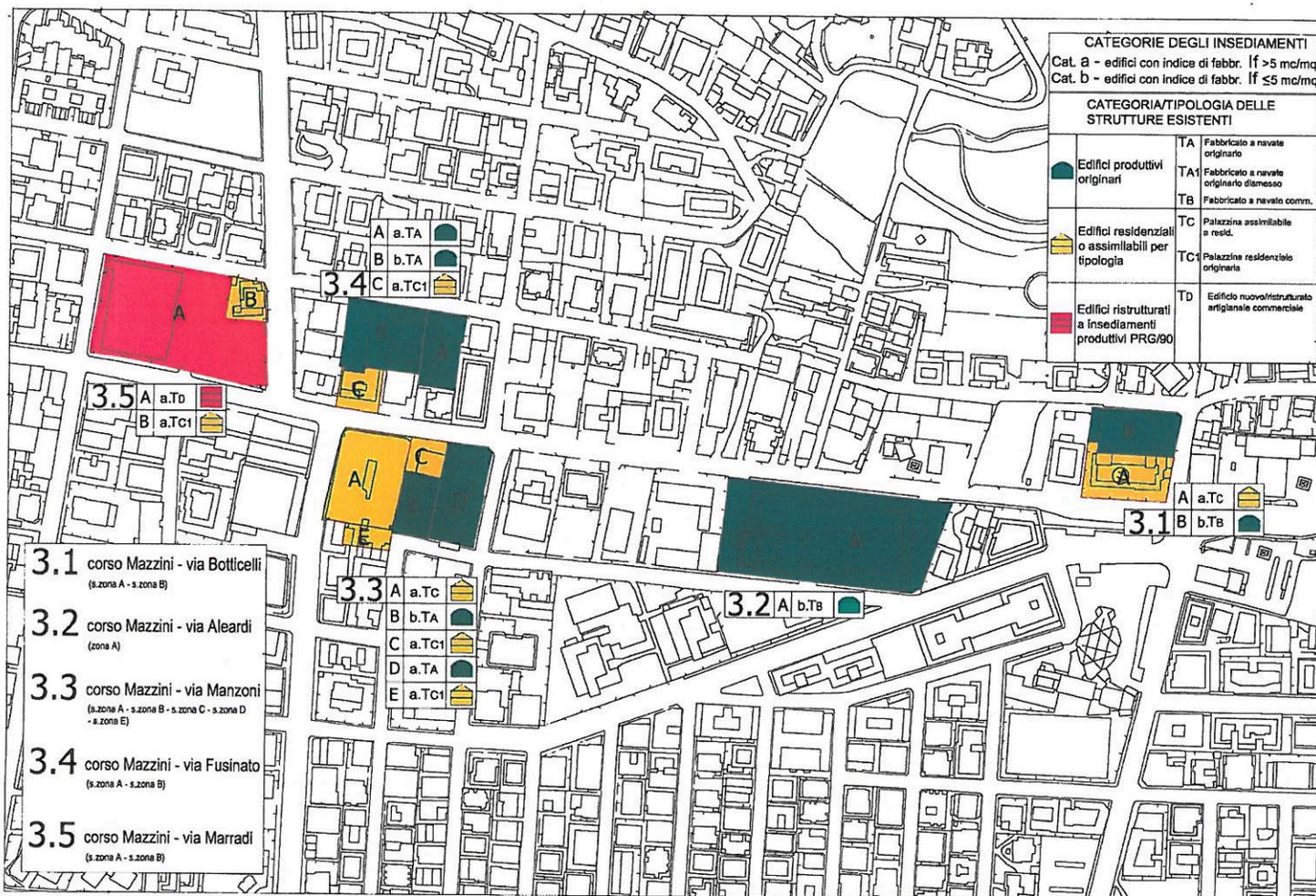
Aree D2 artigianali-commerciali-industriali di completam.

- 1 Area corso Mazzini - via Botticelli
- 2 Area corso Mazzini - via Aleardi
- 3 Area corso Mazzini - via Manzoni
- 4 Area corso Mazzini - via Fusinato
- 5 Area corso Mazzini - via Marradi
- 6 Area via Sicilia - via Ceci
- 7 Area via Liberazione - torrente Ragnola
- 8 Area via Gabrielli - via Monte Cristallo
- 9 Area via Gabrielli - via Fioravanti
- 10 Area via Gabrielli - via Monte Rosa
- 11 Area via Toti Ovest
- 12 Area via Toti Est
- 13 Area via Esino - ferrovia
- 14 Area via del Cacciatore - via dell'Airone
- 15 Area via Ivrea - via Salaria
- 16 Area via Piave – ferrovia



AREE IN TRASFORMAZIONE

3



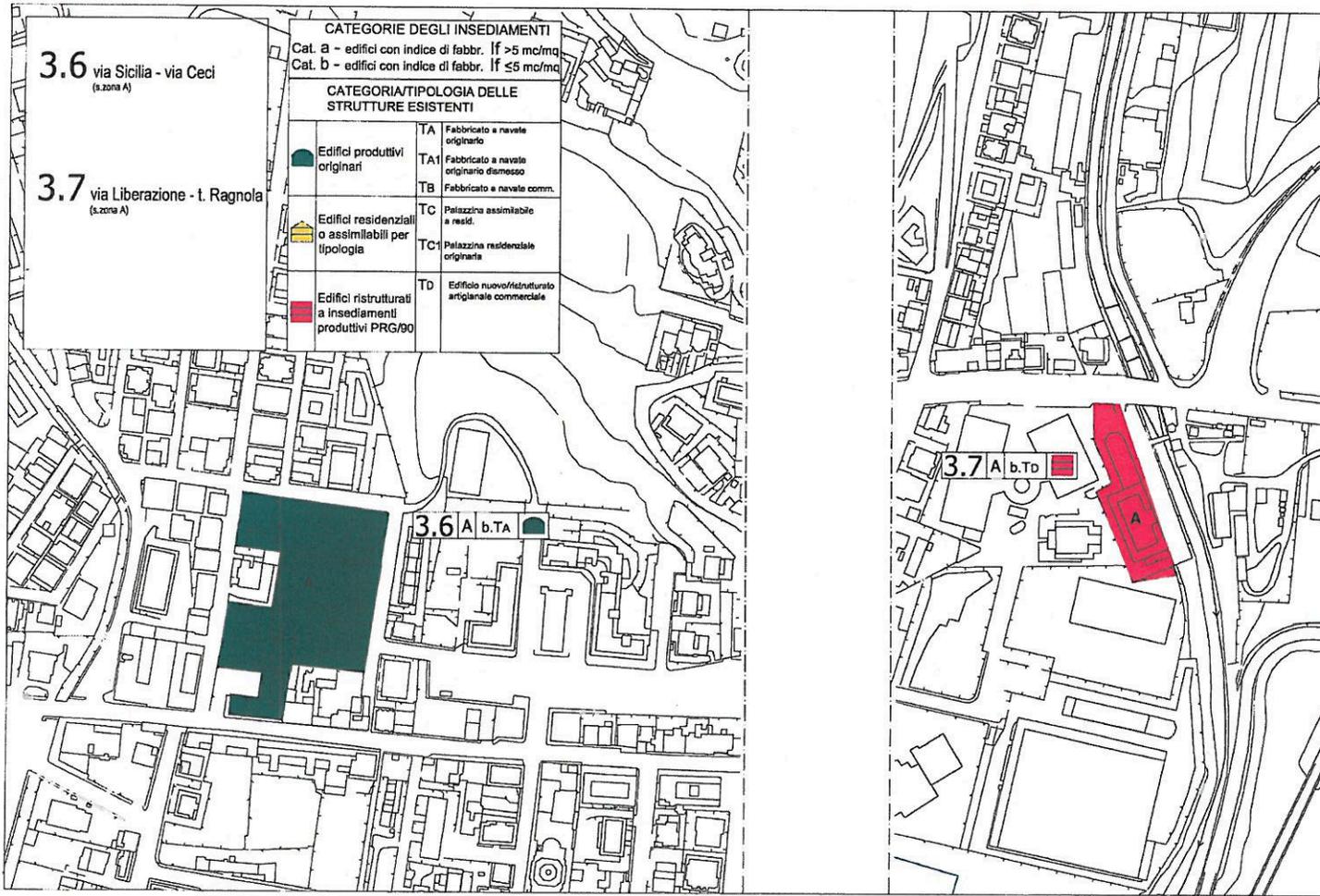
INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE E DELLE TIPOLOGIE

d



AREE IN TRASFORMAZIONE

3



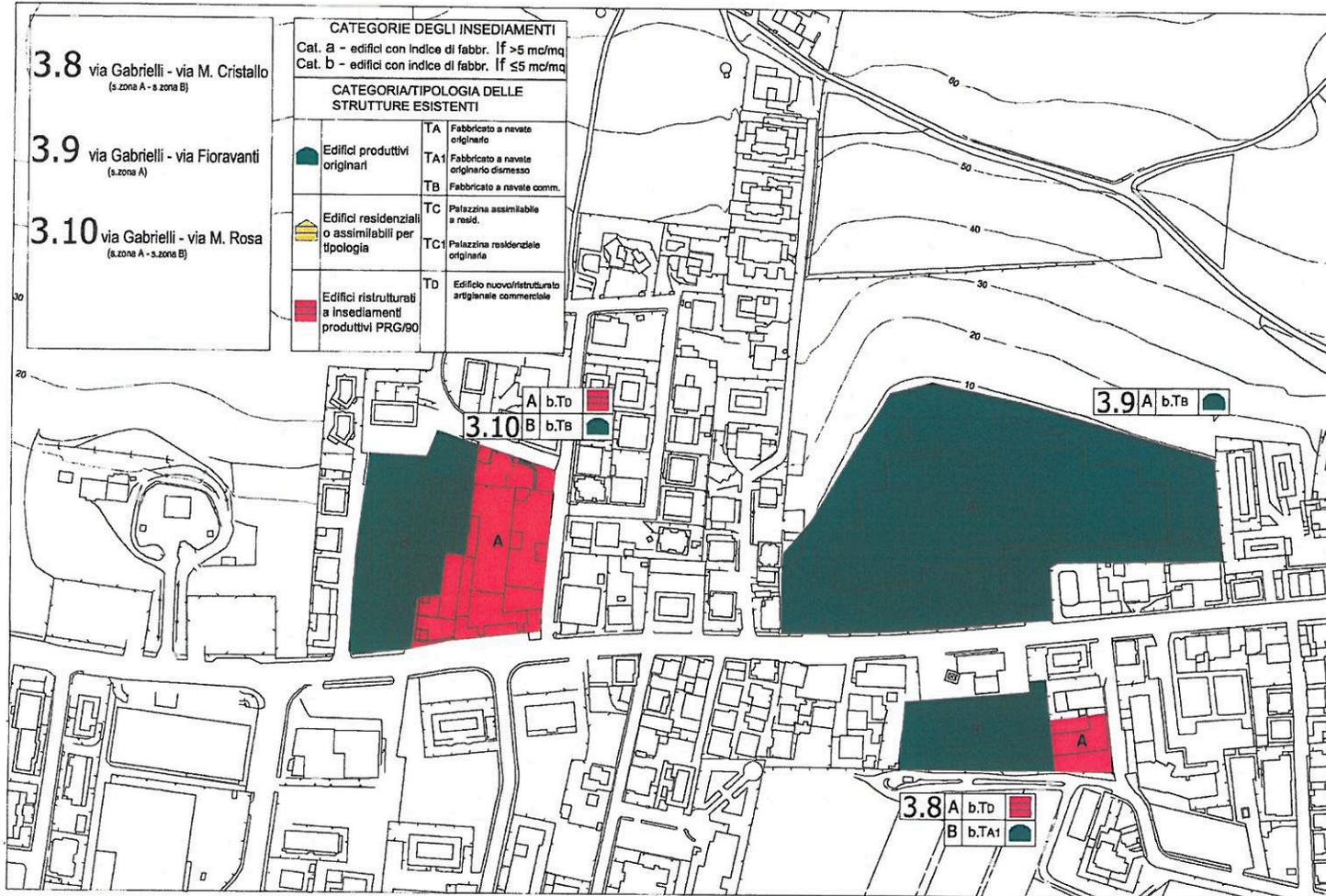
INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE
E DELLE TIPOLOGIE

Q



AREE IN TRASFORMAZIONE

3



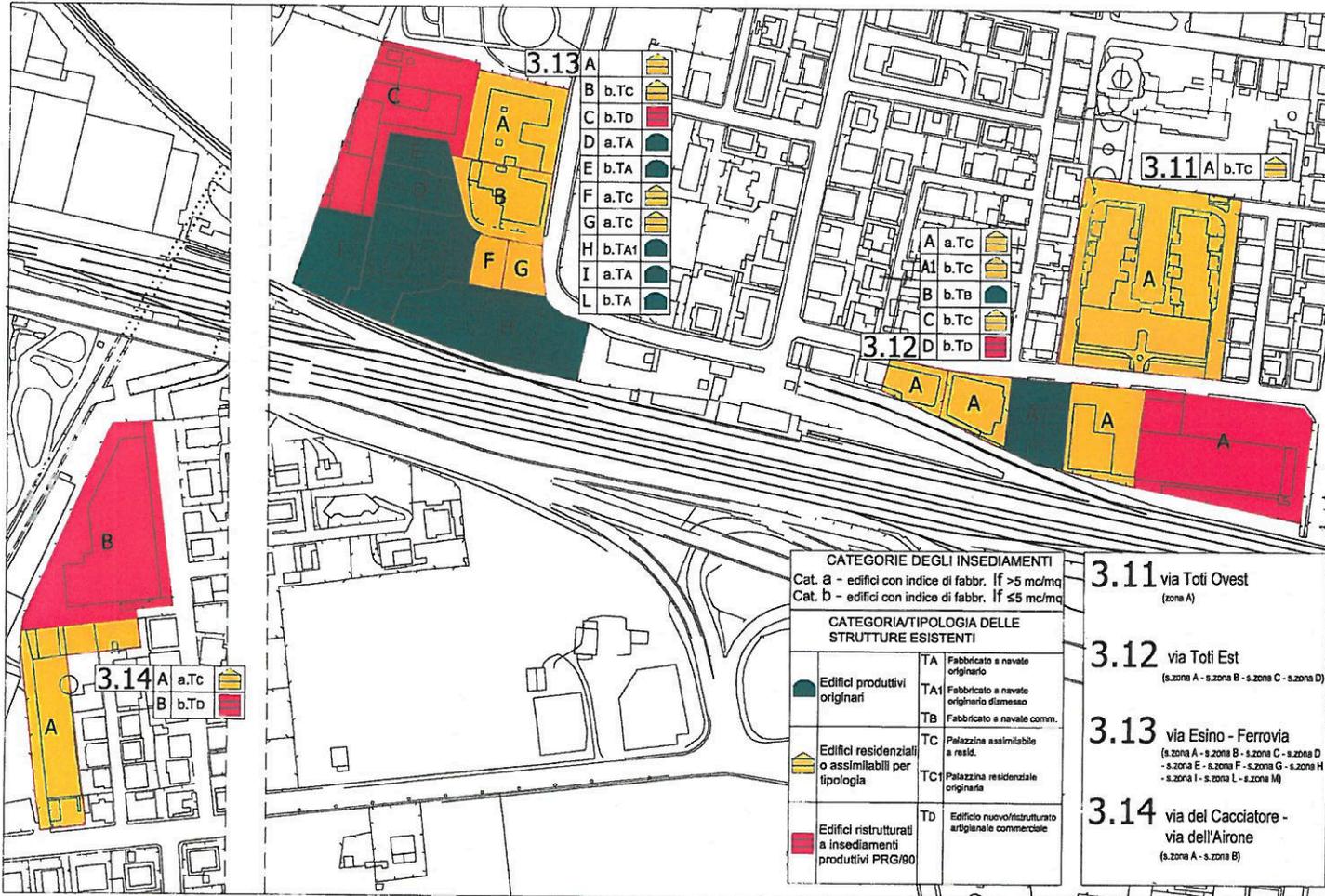
INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE E DELLE TIPOLOGIE

d



AREE IN TRASFORMAZIONE

3



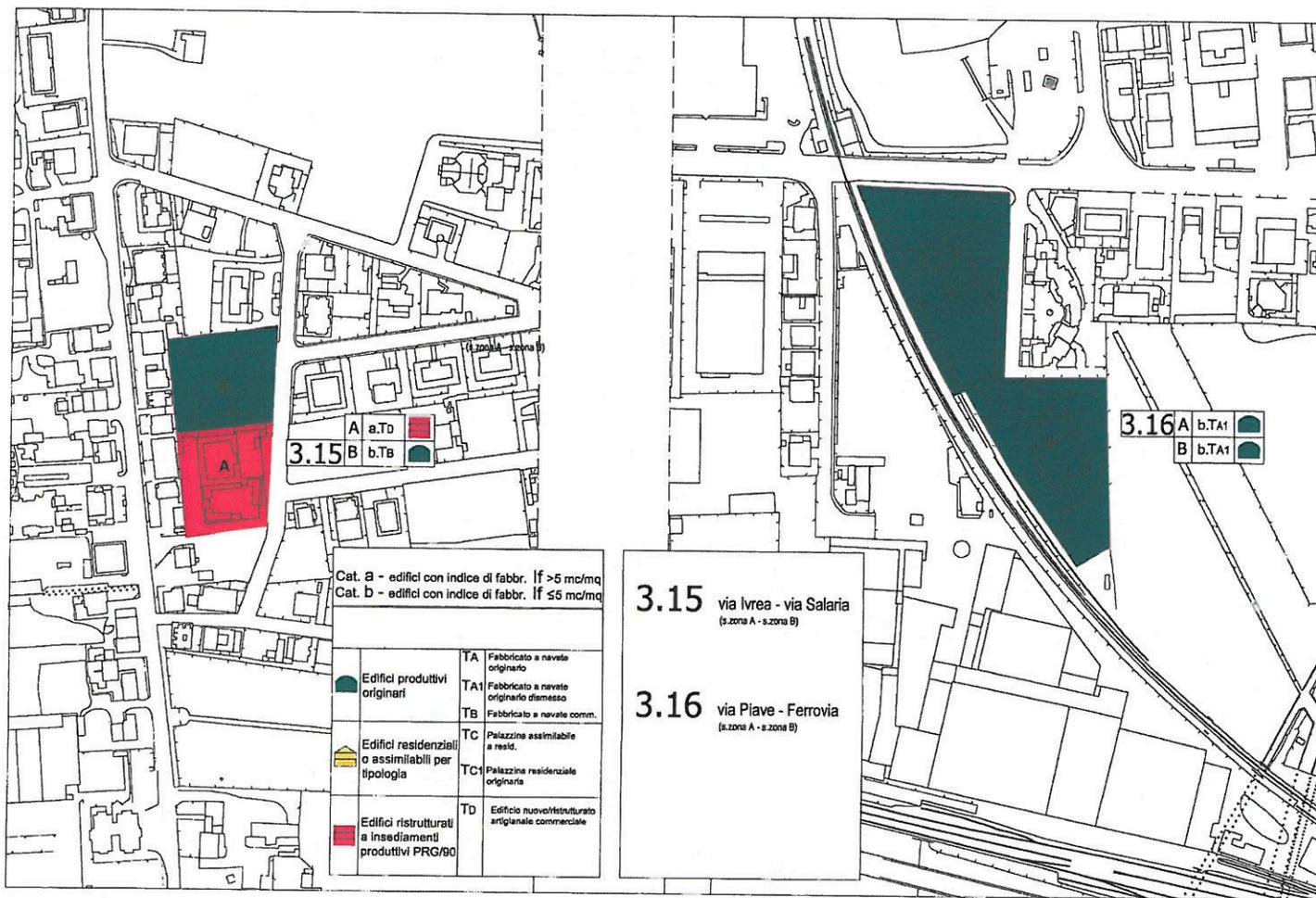
INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE
E DELLE TIPOLOGIE

d



AREE IN TRASFORMAZIONE

3



INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE
E DELLE TIPOLOGIE

d



MODALITA' ATTUATIVE DEL PORU (ART.3 L.R.22/2011)

TIPOLOGIA INTERVENTI SU IMMOBILI DI PROPRIETA' PRIVATA

Le manifestazioni di interesse dei costruire degli “ambiti di trasformazione” che rispettino il parametro inserito dalla LR 22/2011 all'art.3 c.3 quale “area urbanizzata” con l'eventuale utilizzo delle esclusioni previste dal Regolamento Regionale n.6/2012. Inoltre le condizioni ulteriori comprendono:

- ***siano rispettati i parametri di cui all'art.3 della L.R. 23 novembre 2011, n. 22***
- ***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 (definite dall'Allegato 1 delle Linee guida comunali)***
 - sia dimostrata la validità sociale dell'iniziativa (definite dall'Allegato 2 delle Linee guida comunali)***
- ***sia garantita l'agevole realizzazione delle opere pubbliche attraverso la cessione gratuita al Comune delle aree ad esse destinate o la loro monetizzazione***



MODALITA' ATTUATIVE DEL PORU (ART.3 L.R.22/2011)

TIPOLOGIA INTERVENTI SU IMMOBILI DI PROPRIETA' PRIVATA

LE INVARIANTI

- 1) *il non superamento degli indici massimi consentiti per zona urbanistica come riportato nelle linee guida comunali (tabella n.1) e nella Delibera di indirizzo (paragrafo 5.4 della Relazione illustrativa)***
- 2) *il soddisfacimento di una percentuale minima del rapporto tra convenienza pubblica e convenienza privata nei valori specificati dalle linee guida comunali (definiti dal paragrafo 6.4.3 delle Linee guida comunali)***
- 3) *il soddisfacimento del fabbisogno di standard, come riportato nelle linee guida comunali (paragrafo 6.5 delle Linee guida comunali) e nella Delibera (paragrafo 6.2 della Relazione illustrativa)***
- 4) *l'acquisizione al patrimonio pubblico delle aree oggetto di cessione da parte dei privati proponenti.***



Tipologie di intervento e casistica interventi di iniziativa privata

PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI:

- A) Demolizione e ricostruzione a distanza in altro sito con cessione in loco di area attrezzata a standard art.48**
- B) Demolizione e ricostruzione in loco**

PER GLI EDIFICI PRODUTTIVI:

- A) Demolizione e ricostruzione a distanza in altro sito con cessione in loco di area attrezzata a standard art.48**
- B) Demolizione e ricostruzione in loco**

PER LE AREE A STANDARD URBANISTICO:

- A) atterraggio di volumetrie a destinazione produttiva o di altro genere (residenziali/direzionali / commerciali) su aree art.48/49 NTA del PRG con cambio di destinazione d'uso e salvaguardia del quantitativo di standard**
- B) cambio di destinazione della potenzialità edificatoria eventuale espressa dal PRG come attrezzatura/servizio connessa ad un ambito di trasformazione complesso**



MODALITA' ATTUATIVE DEL PORU (ART.3 L.R.22/2011)

TIPOLOGIA INTERVENTI SU IMMOBILI DI PROPRIETA' PRIVATA IL COINVOLGIMENTO DELLE AREE A STANDARD NEGLI AMBITI

Possono essere inserite negli ambiti di trasformazione, oltre alle aree a destinazione residenziale e produttiva definita dal PRG, anche le aree attualmente destinate ad attrezzature pubbliche di quartiere (art.48 NTA) e di interesse generale (art.49 NTA).

Il coinvolgimento delle aree a standard (art.48 e 49) passa attraverso meccanismi di perequazione e compensazione urbanistica descritti nelle linee guida (paragrafo n.6.7 delle linee guida comunali) e nella Delibera (paragrafi 5.5 - 5.6 - 5.7 della Relazione illustrativa).



MODALITA' ATTUATIVE DEL PORU (ART.3 L.R.22/2011)

IL MECCANISMO PEREQUATIVO DEL PORU PER LE AREE A STANDARD

Si basa sulla "Carta del valore dei suoli" redatta da UNICAM

Viene attribuita, in base al valore del suolo (su base ICI-IMU), una "massima capacità edificatoria" che può sviluppare l'area sulla base dei parametri di perequazione che sono stati presi in considerazione.

L'area a standard non attuato quindi può essere coinvolta, secondo le modalità previste dalle linee guida comunali, in un ambito del PORU mediante:

■ **L'attribuzione di un indice di atterraggio di una volumetria proveniente da altro sito con destinazione produttiva o residenziale.**

■ **L'attribuzione di una capacità edificatoria propria dell'attrezzatura (se ne possiede una da PRG vigente) e dall'individuazione della quota di tale volumetria di cui è possibile cambiare destinazione d'uso.**

(carta del valore dei suoli)



MODALITA' ATTUATIVE DEL PORU (ART.3 L.R.22/2011)

IL MECCANISMO PEREQUATIVO PER LE AREE A STANDARD ART.48

Le invarianti sono:

- ***Il rispetto dell'art.3 c.3 della LR 22/2011 quale "area urbanizzata"***
- ***Un indice di occupazione dell'area a standard originale con una superficie fondiaria che non può in nessun caso superare il 50% dell'esistente***
- ***Un indice fondiario massimo di 4 mc/mq (che può essere innalzato a 5 mc/mq solo in caso di trasferimento di volumetrie da zone residenziali)***
- ***La dotazione di standard prima e dopo il PORU non deve essere diminuita nel senso che l'eventuale area occupata dall'edificazione va recuperata sia con l'area di provenienza del volume da delocalizzare che con il criterio del "doppio standard" di parcheggio pubblico.***
- ***Il rispetto di uno standard di Piano per il PORU almeno pari a 18 mq/abitante reale cioè ceduto al Comune.***



MODALITA' ATTUATIVE DEL PORU (ART.3 L.R.22/2011)

IL MECCANISMO PEREQUATIVO PER LE AREE A STANDARD ART.48/49

Sono state individuate tre tipologie di aree a standard non attuate (tav.3B):

- **Aree prive di capacità edificatoria: aree nelle quali non è possibile applicare i criteri di perequazione urbanistica ai sensi della LR 22/2011 secondo le indicazioni contenute nella presente Delibera. Su queste aree non sarà possibile operare con il PORU.**
- **Aree con potenziale capacità edificatoria da esprimere in sito: aree che possiedono una capacità edificatoria esprimibile in loco. In tali aree si applicano i criteri di perequazione urbanistica ai sensi della LR 22/2011 secondo le indicazioni contenute nella presente Delibera.**
- **Aree con potenziale capacità edificatoria da esprimere in altro sito: aree che pur possedendo una capacità edificatoria intrinseca, dovuta allo stato di diritto e di fatto delle medesime, sono state classificate come "strategiche" e sulle quali non sarà possibile trasferire volumetrie provenienti da altri siti. Con il PORU, anche con cambio di destinazione d'uso, si può trasferire la potenzialità edificatoria di PRG in altro sito**



CAPACITA' EDIFICATORIA E TRASFORMABILITA' AREE

Classificazione delle aree

-  Aree con potenziale capacità edificatoria da esprimere in sito
-  Aree con potenziale capacità edificatoria da esprimere in altro sito
-  Aree prive di capacità edificatoria

Zone per attrezzature pubbliche di quartiere

- C - zone per l'istruzione (art.48/1)
- A - zone per attrezzature comuni (art.48/2)
- E - zone a verde pubblico di quartiere (art.48/3)
- D - zone per parcheggi di quartiere (art.48/4)

Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale

- ZACIU - zone per le attrezzature civiche di interesse urbano (art.49/1)
- ZATD - zone per le attrezzature tecnico-distributive (art.49/2)
- ZIS - zone per l'istruzione superiore (art.49/3)
- ZASO - zone per attrezzature sanitarie ed ospedaliere (art.49/4)
- ZZZ - zone per la protezione civile e l'ordine pubblico (art.49/6)
- ZASIP - zone per attrezzature sociali a servizio degli impianti produttivi (art.49/7)
- ZVPIU - zone a verde pubblico di interesse urbano (art.49/8)
- ZAS - zone per attrezzature sportive (art.49/9)

ANALISI STRATEGICA DELLE AREE A STANDARD art.48/49





CAPACITA' EDIFICATORIA E TRASFORMABILITA' AREE

Classificazione delle aree

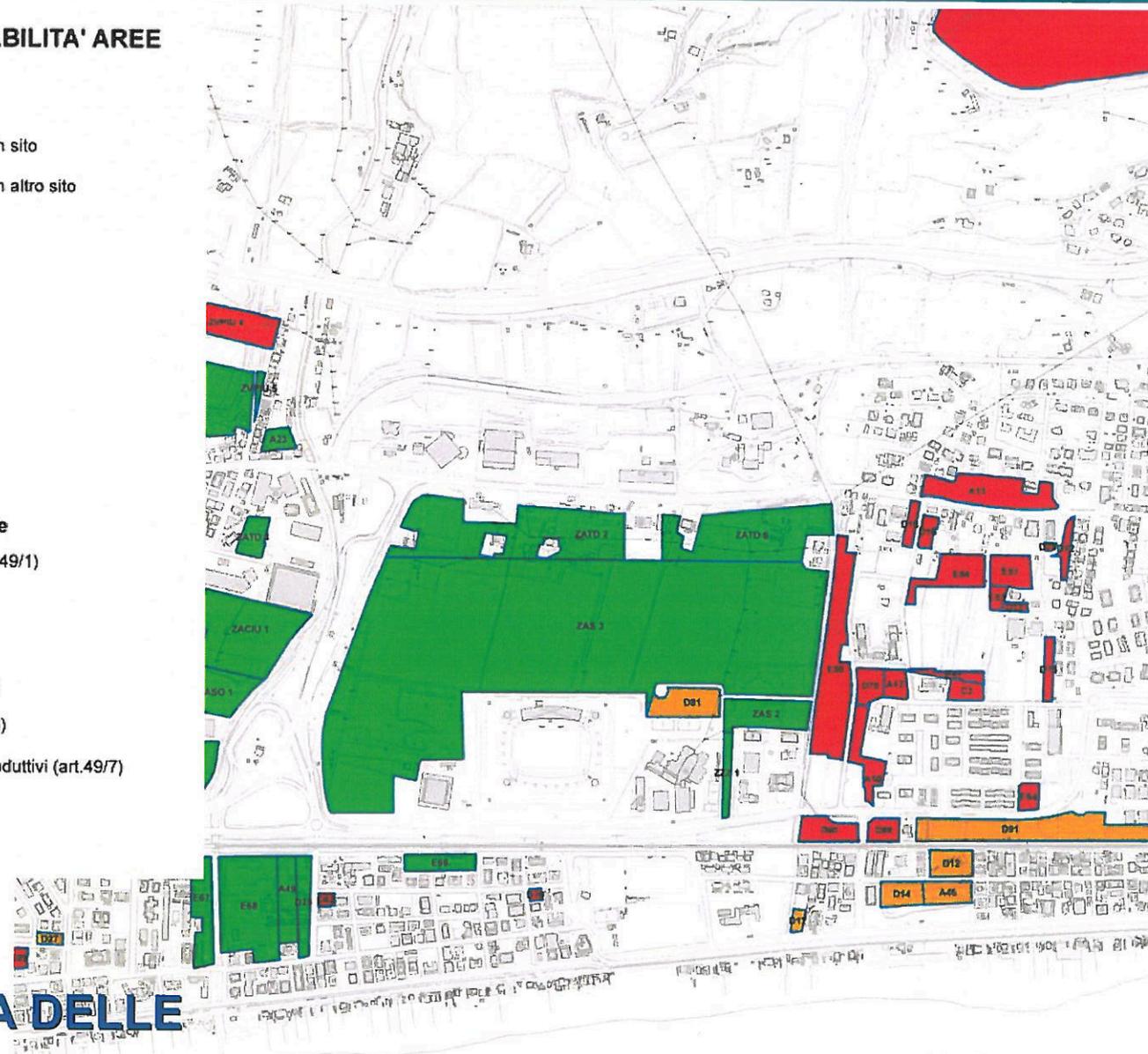
-  Aree con potenziale capacità edificatoria da esprimere in sito
-  Aree con potenziale capacità edificatoria da esprimere in altro sito
-  Aree prive di capacità edificatoria

Zone per attrezzature pubbliche di quartiere

- C - zone per l'istruzione (art.48/1)
- A - zone per attrezzature comuni (art.48/2)
- E - zone a verde pubblico di quartiere (art.48/3)
- D - zone per parcheggi di quartiere (art.48/4)

Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale

- ZACIU - zone per le attrezzature civiche di interesse urbano (art.49/1)
- ZATD - zone per le attrezzature tecnico-distributive (art.49/2)
- ZIS - zone per l'istruzione superiore (art.49/3)
- ZASO - zone per attrezzature sanitarie ed ospedaliere (art.49/4)
- ZZZ - zone per la protezione civile e l'ordine pubblico (art.49/6)
- ZASIP - zone per attrezzature sociali a servizio degli impianti produttivi (art.49/7)
- ZVPIU - zone a verde pubblico di interesse urbano (art.49/8)
- ZAS - zone per attrezzature sportive (art.49/9)



ANALISI STRATEGICA DELLE AREE A STANDARD art.48/49



CAPACITA' EDIFICATORIA E TRASFORMABILITA' AREE

Classificazione delle aree

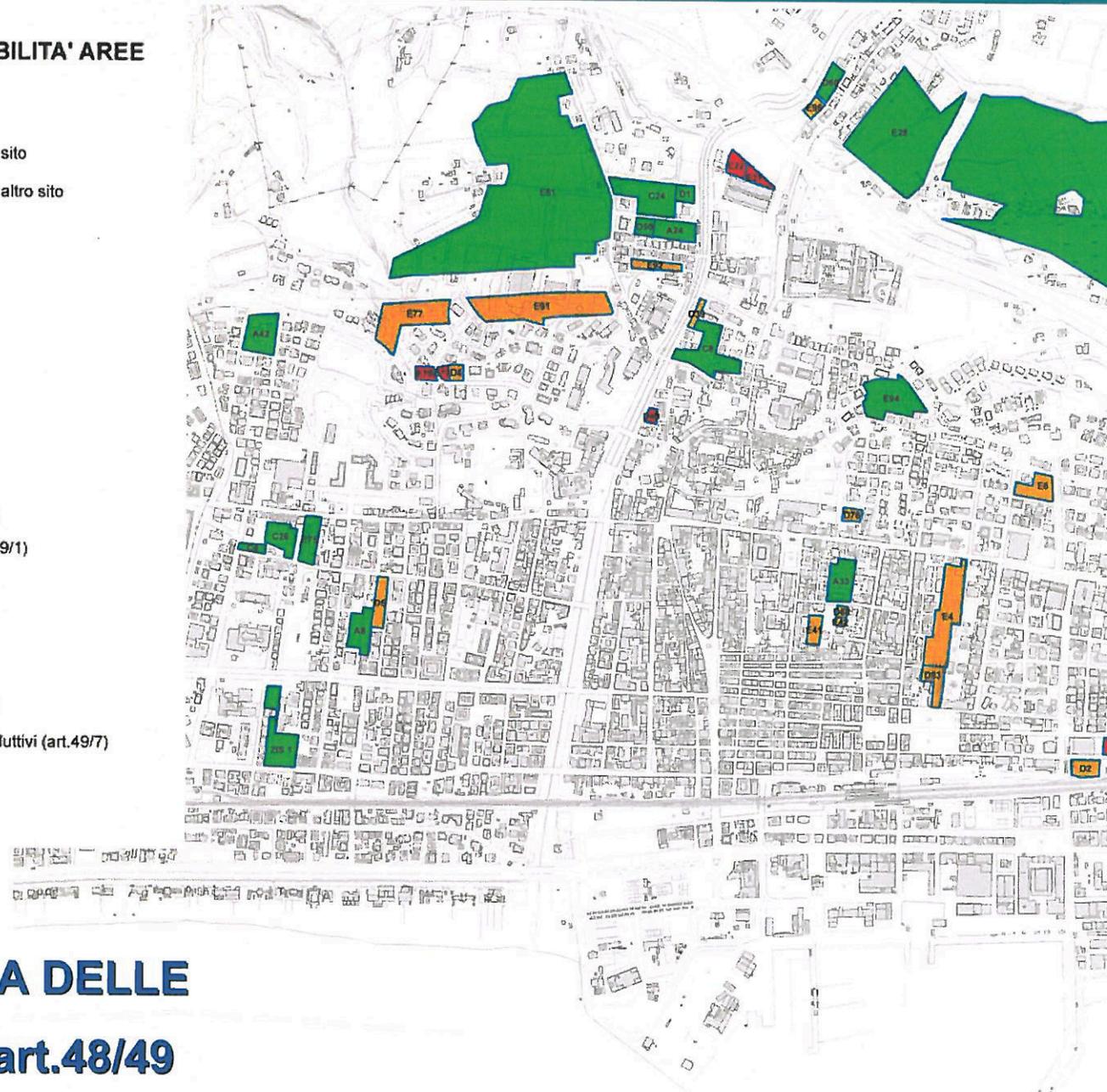
-  Aree con potenziale capacità edificatoria da esprimere in sito
-  Aree con potenziale capacità edificatoria da esprimere in altro sito
-  Aree prive di capacità edificatoria

Zone per attrezzature pubbliche di quartiere

- D - zone per l'istruzione (art.48/1)
- A - zone per attrezzature comuni (art.48/2)
- E - zone a verde pubblico di quartiere (art.48/3)
- D - zone per parcheggi di quartiere (art.48/4)

Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale

- ZACIU - zone per le attrezzature civiche di interesse urbano (art.49/1)
- ZATD - zone per le attrezzature tecnico-distributive (art.49/2)
- ZIS - zone per l'istruzione superiore (art.49/3)
- ZASO - zone per attrezzature sanitarie ed ospedaliere (art.49/4)
- ZZZ - zone per la protezione civile e l'ordine pubblico (art.49/6)
- ZASIP - zone per attrezzature sociali a servizio degli impianti produttivi (art.49/7)
- ZVPIU - zone a verde pubblico di interesse urbano (art.49/8)
- ZAS - zone per attrezzature sportive (art.49/9)



ANALISI STRATEGICA DELLE AREE A STANDARD art.48/49

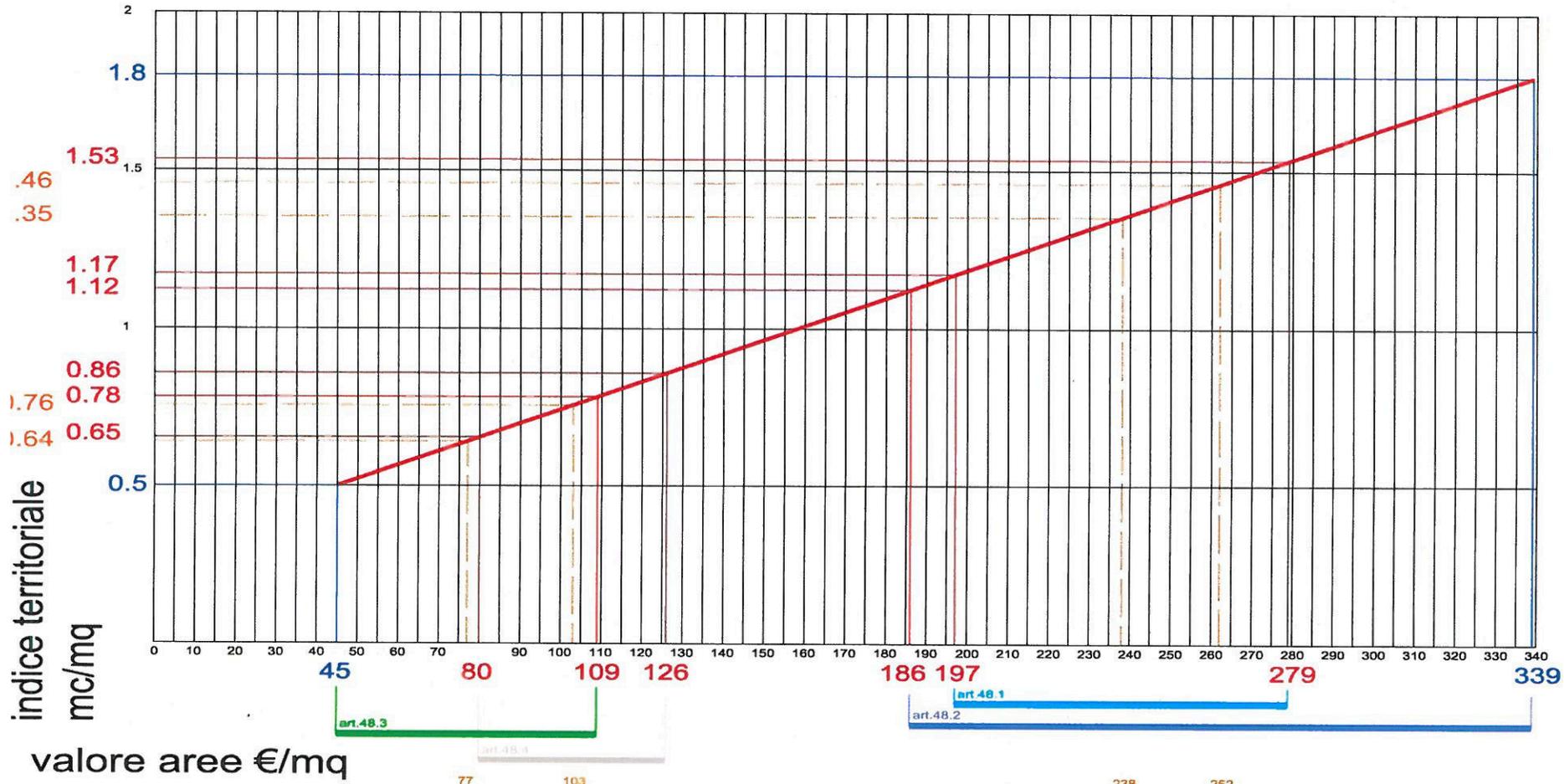


MODALITA' ATTUATIVE DEL PORU (ART.3 L.R.22/2011)

L'APPLICAZIONE SULLE AREE ART.48 (STANDARD DI QUARTIERE)

AREE ARTICOLO 48 delle N.T.A.

Diagramma per la determinazione dell'indice territoriale in funzione del valore dell'area



PRODOTTIVA IN AREA ART.48 (SOTTOPOSTA AL RISPETTO DELL'ART.3 COMMA 3 L.R. 22/2011)

Ambito territoriale di riferimento proposta = area partenza + area atterraggio

AREA DI PARTENZA

superficie lotto = 2000 mq
 superficie coperta = 1200 mq
 volume esistente = $1200 \times 8.35 (H) = 10000 \text{ mc}$

AREA DI ATTERRAGGIO

superficie lotto = 4000 mq
 $It = 1.00 \text{ mc/mq}$ (area istruzione)
 volume potenziale PRG vigente = 4000 mc

VERIFICA AMBITO

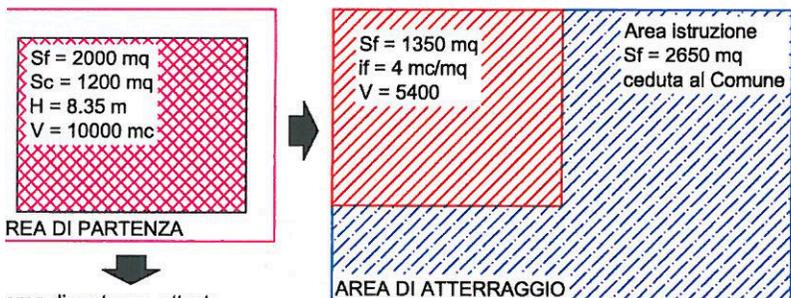
superficie territoriale = $2000 + 4000 = 6000 \text{ mq}$
 volume esistente = 10000 mc
 superficie coperta = 1200 mq
 verifica $1/8 = 6000/8 = 750 \text{ mq} < 1200 \text{ mq}$
 verifica $1.5 \text{ mc/mq} = 6000 \times 1.5 = 9000 \text{ mc} < 10000 \text{ mc}$

verifica soddisfatta = OK



IPOTESI INTERVENTO PORU

valore area = € 240 mq (carta valore dei suoli)
 indice atterraggio ammesso = 1.35 mc/mq
 superficie lotto = 4000 mq
 volume atterraggio ammesso PORU = $1.35 \times 4000 = 5400 \text{ mc}$
 volume esistente = 10000 mc > volume atterraggio ammesso PORU = 5400 mc
 volume PORU consentito massimo = 5400 mc
 superficie fondiaria di atterraggio = $5400 / 4$ (if max) = 1350 mq



area di partenza, attuato intervento, viene ceduta e destinata a standard pubblico

**VERIFICA STANDARD: $2650 + 2000 = 4650 \text{ mq} > 4000 \text{ mq}$ (area di partenza)
 verifica soddisfatta**

PRODOTTIVA IN AREA ART.48 (ESCLUSA DAL RISPETTO DELL'ART.3 COMMA 3 L.R. 22/2011)

Ambito territoriale di riferimento proposta = area partenza + area atterraggio

AREA DI PARTENZA

superficie fondiaria = 2000 mq
 superficie coperta = 50% sup. fond. = 1000 mq
 volume esistente = $1000 \times 5 (H) = 5000 \text{ mc}$

AREA DI ATTERRAGGIO

superficie lotto = 6000 mq
 $It = 0.00 \text{ mc/mq}$ (area verde pubblico)
 volume potenziale PRG vigente = 0 mc

VERIFICA AMBITO

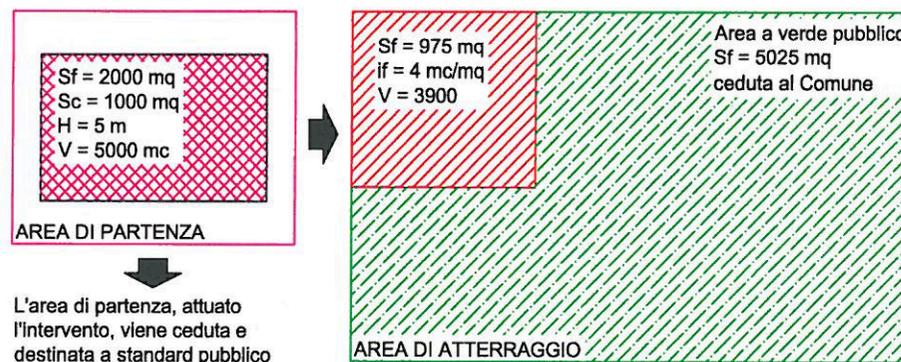
superficie territoriale = 2000 mq
 volume esistente = 5000 mc
 superficie coperta = 1000 mq
 verifica $1/8 = 2000/8 = 250 \text{ mq} < 1000 \text{ mq}$
 verifica $1.5 \text{ mc/mq} = 2000 \times 1.5 = 3000 \text{ mc} < 5000 \text{ mc}$

verifica soddisfatta = OK



IPOTESI INTERVENTO PORU

valore area = € 80 mq (carta valore dei suoli)
 indice atterraggio ammesso = 0.65 mc/mq
 superficie lotto = 6000 mq
 volume atterraggio ammesso PORU = $0.65 \times 6000 = 3900 \text{ mc}$
 volume esistente = 5000 mc > volume atterraggio ammesso PORU = 3900 mc
 volume PORU consentito massimo = 3900 mc
 superficie fondiaria di atterraggio = $3900 / 4$ (if max) = 975 mq



L'area di partenza, attuato l'intervento, viene ceduta e destinata a standard pubblico

**VERIFICA STANDARD: $5025 + 2000 = 7025 \text{ mq} > 6000 \text{ mq}$ (area di partenza)
 verifica soddisfatta**

TRASFERIMENTO VOLUMETRIA LOCALIZZATA IN ZONA RESIDENZIALE IN AREA ART.48 (SOTTOPOSTA AL RISPETTO DELL'ART.3 COMMA 3 L.R. 22/2011)

Ambito territoriale di riferimento proposta = area partenza + area atterraggi

AREA DI PARTENZA

superficie fondiaria = 2000 mq
 f = 6 mc/mq - Sc = 1200 mq
 volume esistente = 2000 x 6 = 12000 mc

AREA DI ATTERRAGGIO

superficie lotto = 6000 mq
 It = 1.00 mc/mq (area istruzione)
 volume potenziale PRG vigente = 6000 mc

VERIFICA AMBITO

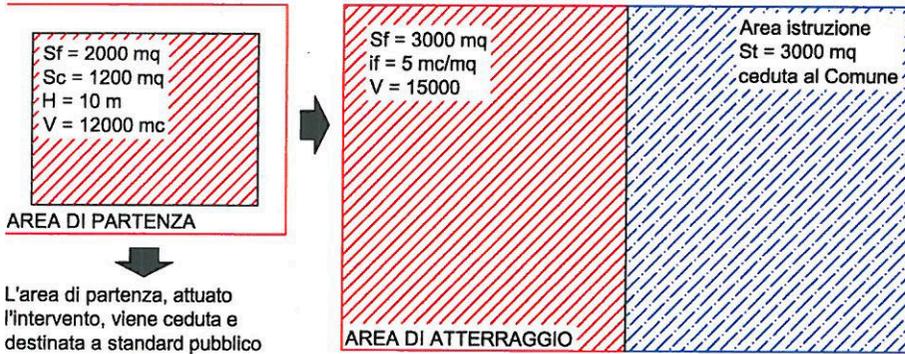
superficie territoriale = 2000 + 6000 = 8000 mq
 volume esistente = 12000 mc
 superficie coperta = 1200 mq
 verifica 1/8 = 8000/8 = 1000 mq < 1200 mq
 verifica 1.5 mc/mq = 8000 * 1.5 = 12000 mc = 12000 mc



verifica soddisfatta = OK

POTESI INTERVENTO PORU

valore area = € 240 mq (carta valore dei suoli)
 ndice atterraggio ammesso = 1.35 mc/mq
 superficie lotto = 6000 mq
 volume atterraggio ammesso PORU = 1.35 * 6000 = 8100 mc * 2 = 16200 mc
 superficie fondiaria di atterraggio massima = 50% superficie area atterraggio = 3000 mq
 volume potenziale massimo (atterraggio) ammesso = 3000(Sf max) * 5 (if max) = 15000 mc
 volume esistente = 12000 mc < volume potenziale massimo (atterraggio) ammesso = 15000 mc
 volume massimo potenziale = 12000 mc + 6000 mc = 18000 mc > 16200 mc > 15000 mc
 volume PORU consentito massimo = 15000 mc
 superficie fondiaria di atterraggio = 15000 / 5 (if max) = 3000 mq



L'area di partenza, attuato l'intervento, viene ceduta e destinata a standard pubblico

VERIFICA STANDARD: 3000 + 2000 = 5000 mq < 6000 mq (area di partenza) necessita doppio standard su area di atterraggio o a distanza

TRASFERIMENTO VOLUMETRIA LOCALIZZATA IN ZONA RESIDENZIALE IN AREA ART.48 (ESCLUSA DAL RISPETTO DELL'ART.3 COMMA 3 L.R. 22/2011)

Ambito territoriale di riferimento proposta = area partenza + area atterraggio

AREA DI PARTENZA

superficie fondiaria = 2000 mq
 if = 4 mc/mq - Sc = 800 mq
 volume esistente = 2000 x 4 = 8000 mc

AREA DI ATTERRAGGIO

superficie lotto = 6000 mq
 It = 0.00 mc/mq (area verde pubblico)
 volume potenziale PRG vigente = 0 mc

VERIFICA AMBITO

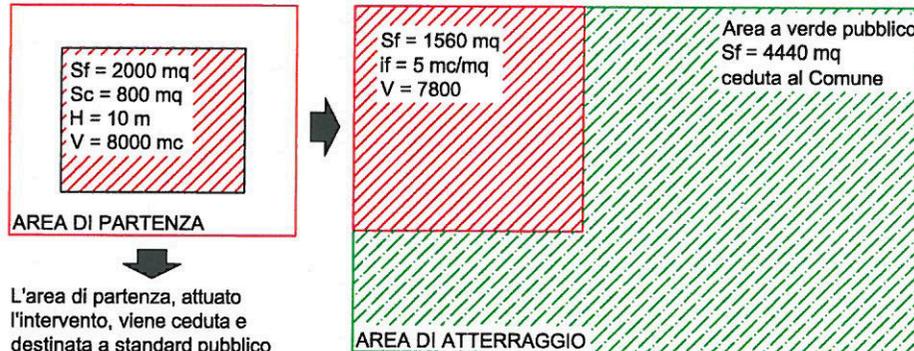
superficie territoriale = 2000 mq
 volume esistente = 8000 mc
 superficie coperta = 800 mq
 verifica 1/8 = 2000/8 = 250 mq < 800 mq
 verifica 1.5 mc/mq = 2000 * 1.5 = 3000 mc < 8000 mc



verifica soddisfatta = OK

IPOTESI INTERVENTO PORU

valore area = € 80 mq (carta valore dei suoli)
 indice atterraggio ammesso = 0.65 mc/mq
 superficie lotto = 6000 mq
 volume atterraggio ammesso PORU = 0.65 * 6000 = 3900 mc * 2 = 7800 mc
 superficie fondiaria di atterraggio massima = 50% superficie area atterraggio = 3000 mq
 volume potenziale massimo (atterraggio) ammesso = 3000(Sf max) * 5 (if max) = 15000 mc
 volume esistente = 8000 mc > volume atterraggio ammesso PORU = 7800 mc
 volume massimo potenziale = 8000 mc + 0 mc = 8000 mc > 7800 mc < 15000 mc
 volume PORU consentito massimo = 7800 mc
 superficie fondiaria di atterraggio = 7800 / 5 (if max) = 1560 mq



L'area di partenza, attuato l'intervento, viene ceduta e destinata a standard pubblico

VERIFICA STANDARD: 4440 + 2000 = 6440 mq > 6000 mq (area di partenza) verifica soddisfatta



MODALITA' ATTUATIVE DEL PORU (ART.3 L.R.22/2011)

IL MECCANISMO PEREQUATIVO PER LE AREE A STANDARD ART.49

Le invarianti sono:

- ***Il rispetto dell'art.3 c.3 della LR 22/2011 quale "area urbanizzata"***
- ***dalla tabella B sopra riportata si legge la massima capacità sviluppabile dall'area art.49 con il PORU, superficie a standard da cedere al Comune e quota di area a standard art.49 eventualmente da mantenere tale in proprietà del privato***
- ***Lo standard urbanistico è calcolato a 27 mq/abitante di cui la quota oltre i 18 mq/abitante è monetizzabile ai sensi dell'art.4 della LR 22/2011***
- ***Indice fondiario massimo di 4 mc/mq, rispetto del DM 1444/68 per i distacchi e le altezze, destinazioni ammissibili saranno quelle delle zone residenziali***
- ***Quota percentuale variabile della SUL realizzabile che deve essere destinata ad Edilizia residenziale sociale (ERS) o monetizzabile (linee guida comunali)***



OPERATORI INTERESSATI AD ENTRARE NEL PORU (ART.2-3 L.R.22/2011)

OPERATORI INTERESSATI

- *i proprietari singoli o riuniti in consorzi (condomini, cooperative edilizie, ecc...)*
- *i titolari della disponibilità dalle aree e degli immobili interessati dall'intervento, in forma singola o associata*

Per titolo di disponibilità si intende:

- *già proprietari o titolari di diritto di superficie ovvero in quanto titolari, anche non in esclusiva, di promessa di vendita o di opzione di acquisto, di mandato dal proprietario o del superficiario (con almeno 6 mesi di validità)*

Gli operatori interessati devono avere capacità di poter contrattare con l'Amministrazione Pubblica (cfr. linee guida comunali)



MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE DA PARTE DEI PRIVATI

CRONOPROGRAMMA DI MASSIMA DEL PORU

PRIMA FASE – PRELIMINARE (45 giorni – scade il 7 aprile 2014)

DEPOSITO DELIBERA (PUBBLICAZIONE WEB E MANIFESTI)

PRESENTAZIONE ISTANZE DEI PRIVATI

SECONDA FASE – ISTRUTTORIA (ulteriori 45 giorni – scade il 20 maggio 2014)

CONCERTAZIONE PUBBLICO-PRIVATO PER LA COSTRUZIONE DEL PORU

TERZA FASE - PROGETTAZIONE (ulteriori 90 giorni – scade il 20 agosto 2014)

PREDISPOSIZIONE ELABORATI DI PIANO PARTICOLAREGGIATO E AVVIO
DELLA REDAZIONE DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

Successivamente alla redazione del PORU si passa alla approvazione:

VAS + ADOZIONE E APPROVAZIONE DEL PORU COMUNALE (da 6 a 9 mesi)



MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE DA PARTE DEI PRIVATI

PRIMA FASE – PRELIMINARE (45 giorni – scade il 7 aprile 2014)

DEPOSITO DELIBERA (PUBBLICAZIONE WEB E MANIFESTI)

PRESENTAZIONE ISTANZE DEI PRIVATI

1) La presentazione delle istanze preliminari (nella forma prevista dalle linee guida comunali al paragrafo 6.8) permette di inserirsi nella fase di concertazione pubblica delle proposte

2) E' obbligatorio rispettare la scadenza del 7 aprile per la presentazione delle proposte che riguardano il patrimonio pubblico comunale e non. Ciò è dovuto sia per la chiusura del bando di acquisto dei 3 immobili comunali in vendita sia per la necessità per quegli immobili comunali per i quali è prevista la sola valorizzazione di avviare un dialogo competitivo ai sensi della normativa vigente sulla base di uno studio di prefattibilità fornito dall'operatore interessato nel periodo indicato



MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE DA PARTE DEI PRIVATI

SECONDA FASE – ISTRUTTORIA (ulteriori 45 giorni – scade il 20 maggio 2014)

CONCERTAZIONE PUBBLICO-PRIVATO PER LA COSTRUZIONE DEL PORU

- 1) nella seconda fase (che dura fino al 90esimo giorno dall'avvio del deposito della delibera, saranno attivati tavoli pubblici di concertazione con i privati e gli operatori interessati mediante seminari, incontri e riunioni operative che permetteranno un ampio coinvolgimento dei medesimi operatori e dei portatori di interesse generale (ordini professionali, associazioni di categoria, ecc...))**

- 2) Entro il 180esimo giorno dall'avvio del deposito della delibera (e quindi fino al 20 agosto) potranno essere presentate le manifestazioni di interesse definitive (nella forma del paragrafo 6.8 delle linee guida comunali) che dovranno avere i parametri fissati dalla delibera e corrispondere ai criteri e agli obiettivi ivi fissati.**



MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE DA PARTE DEI PRIVATI

TERZA FASE - PROGETTAZIONE (ulteriori 90 giorni – scade il 20 agosto 2014)

1) Entro tale scadenza gli operatori interessati che avranno presentato istanza preliminare nella prima fase, partecipato alla concertazione della seconda fase potranno presentare le manifestazioni di interesse definitive (nella forma del paragrafo 6.8 delle linee guida comunali) per l'inserimento nel PORU.

2) Entro lo stesso termine (180esimo giorno dall'avvio del deposito della delibera e quindi fino al 20 agosto) potranno essere presentate le manifestazioni di interesse definitive (nella forma del paragrafo 6.8 delle linee guida comunali), anche da quegli operatori che non hanno presentato istanze preliminari nella prima fase e non avessero partecipato alla concertazione; comunque le proposte dovranno possedere i parametri fissati dalla delibera e corrispondere ai criteri e agli obiettivi ivi fissati.

3) per gli immobili pubblici entro la medesima scadenza si dovrà concludere la procedura di dialogo competitivo nel caso di offerte di valorizzazione presentate dai privati al fine di permettere l'avvio della Variante al PRG.



TEMPISTICA PER LE PROPOSTE DA PARTE DEI PRIVATI

CRONOPROGRAMMA

APPROVAZIONE DELIBERA DI INDIRIZZO ART.2 LR22/2011 (17/12/2013)

- 1) PUBBLICAZIONE AVVISO PUBBLICO (20 febbraio 2014)**
- 2) DEPOSITO ISTANZE DEI PRIVATI (ENTRO I SUCCESSIVI 45 GG – 7 aprile)**
- 3) AVVIO FASE DI CONCERTAZIONE PUBBLICO-PRIVATO PER LA COSTRUZIONE DEL PORU (ULTERIORI 45 GG – fino al 20 maggio)**
- 4) CONCLUSIONE PROGETTAZIONE (entro 180 gg – fino al 20 agosto)**
- 5) AVVIO VAS E ADOZIONE DEL PORU COMUNALE**
- 6) PUBBLICAZIONE PER 60 GG DEL PORU ADOTTATO**
- 7) CONCLUSIONE VAS E APPROVAZIONE DEFINITIVA PORU**
- 8) CONVENZIONAMENTO E ATTUAZIONE PORU (PER I COMPARTI SEMPLICI)**
- 9) APPROVAZIONE PROGETTO DI DETTAGLIO (PER I COMPARTI + COMPLESSI) E SUCCESSIVO CONVENZIONAMENTO**



MODULISTICA DA PRESENTARE NELLA PRIMA FASE (ISTANZE PRELIMINARI)

ISTANZA PRELIMINARE (ALLEGATO 2 ALLA D.G.C.N.21/2014)

**Si possono presentare istanze preliminari di manifestazione di interesse al
“Programma Operativo di Riqualificazione Urbana (PORU)” su immobili:**

- 1) di proprietà esclusivamente privata in disponibilità dell'operatore ai sensi dell'Avviso pubblico**
- 2) di proprietà esclusivamente privata in disponibilità dell'operatore per diminuzione della capacità edificatoria del PRG vigente.**
- 3) di proprietà esclusivamente pubblica (comunale) senza proposta di acquisto (valorizzazione con dialogo competitivo)**
- 4) di proprietà esclusivamente pubblica (comunale) con proposta di solo acquisto nelle condizioni di diritto e di fatto attuali**
- 5) di proprietà sia pubblica (comunale) che privata senza proposta di acquisto (valorizzazione con dialogo competitivo)**
- 6) di proprietà pubblica non comunali (valorizzazione con dialogo competitivo tramite un tavolo con gli Enti pubblici coinvolti)**



MODULISTICA DA PRESENTARE NELLA PRIMA FASE (ISTANZE PRELIMINARI)

OFFERTA DI ACQUISTO (ALLEGATO 3 ALLA D.G.C.N.21/2014)

Esclusivamente per i 3 immobili comunali in vendita (Via dei Lauri, Via Petrarca e via Saffi) si possono presentare proposte di acquisto nella forma prevista dall'Avviso entro il 7 Aprile.

- 1) L'Offerta si riferisce al solo acquisto nelle condizioni di diritto e di fatto attuali e quindi senza inserimento nel PORU poiché non si prevede variante al PRG**
- 2) Il Comune deciderà in presenza di offerte di acquisto e di contemporanee offerte di valorizzazione in base all'interesse attuale a suo insindacabile giudizio riservandosi di aprire o meno le offerte di acquisto, e di procedere o meno alla valutazione delle offerte di valorizzazione.**
- 3) Per le offerte di acquisto si segue il vigente Regolamento comunale per le alienazioni di beni.**



MODULISTICA DA PRESENTARE NELLA PRIMA FASE (ISTANZE PRELIMINARI)

OFFERTA DI VALORIZZAZIONE

Sia per i 3 immobili comunali in vendita (Via dei Lauri, Via Petrarca e via Saffi) che per gli altri immobili comunali coinvolti (Mercatino viale de Gasperi, Piscina comunale, Campo di atletica, ex GIL, area via Carnia, area ex Stadio F.lli Ballarin), che per i 3 immobili pubblici non comunali coinvolti (Sottostazione RFI via Piemonte, area Start via Mamiani, Poliambulatorio ASUR via Romagna) si possono presentare proposte di valorizzazione nella forma prevista dall'Avviso entro il 7 Aprile.

- 1) In presenza di offerte di valorizzazione l'A.C. deciderà se avviare un dialogo competitivo coi privati per formare un ambito del PORU ove predisporre delle Varianti al PRG.***
- 2) Nelle proposte potranno essere coinvolte anche altre aree private per le quali si chiedono cambi di destinazioni d'uso o varianti al PRG***
- 3) Gli operatori interessati dovranno possedere i requisiti di legge per contrattare con la pubblica amministrazione***
- 4) Per gli immobili pubblici non comunali viene attivato un tavolo tecnico operativo***



MODULISTICA DA PRESENTARE NELLA PRIMA FASE (ISTANZE PRELIMINARI)

OFFERTA DI VALORIZZAZIONE

Sia per i 3 immobili comunali in vendita (Via dei Lauri, Via Petrarca e via Saffi) che per gli altri immobili comunali coinvolti (Mercatino viale de Gasperi, Piscina comunale, Campo di atletica, ex GIL, area via Carnia, area ex Stadio F.lli Ballarin), che per i 3 immobili pubblici non comunali coinvolti (Sottostazione RFI via Piemonte, area Start via Mamiani, Poliambulatorio ASUR via Romagna) si possono presentare proposte di valorizzazione nella forma prevista dall'Avviso entro il 7 Aprile.

- 1) In presenza di offerte di valorizzazione l'A.C. deciderà se avviare un dialogo competitivo coi privati per formare un ambito del PORU ove predisporre delle Varianti al PRG.***
- 2) Nelle proposte potranno essere coinvolte anche altre aree private per le quali si chiedono cambi di destinazioni d'uso o varianti al PRG***
- 3) Gli operatori interessati dovranno possedere i requisiti di legge per contrattare con la pubblica amministrazione***
- 4) Per gli immobili pubblici non comunali viene attivato un tavolo tecnico operativo***