



CITTÀ DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO

programma operativo di
riqualificazione
urbana

PORU

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



COMUNE DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO

Sindaco: Giovanni Gaspari

Assessore all'Urbanistica: Paolo Canducci

Segretario Generale: Fiorella Pierbattista

Ing. Germano Polidori - Dirigente del Settore

Ing. Marco Cicchi

Per.mecc/ed. Giovanni Ciarrocchi

Geom. Massimo Forlini

Dott. Gionni Tiburtini

PARERI E NULLA OSTA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



Elab. 5A

Novembre 2013

DELIBERA PROGRAMMATICA ART.2 L.R.22/2011

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDICE

CAPITOLO 1 - DAL DOCUMENTO STRATEGICO ALLA DELIBERA DI INDIRIZZO DI CUI ALL'ART.2 DELLA LR22/2011

1.1 LA LEGGE REGIONALE N.22/2011 E I REGOLAMENTI ATTUATIVI	pag.4
2.2 IL QUADRO DI RIFERIMENTO – IL DOCUMENTO STRATEGICO	pag.8
3.3 CONTENUTI DELLA DELIBERA DI INDIRIZZO DI CUI ALL'ART.2 DELLA LR 22/2011	pag.11

CAPITOLO 2 - RICOGNIZIONE DELLO STATO DELL'EDILIZIA SOCIALE (ERS)

2.1 PREMESSA – DEFINIZIONE DI HOUSING SOCIALE	pag.14
2.2 INDICAZIONE DEI COMPARTI DI ERS E LORO “STORIA URBANA”	pag.16
2.3 VALUTAZIONE DELLO STATO PATRIMONIALE	pag.16
2.4 POTENZIALITA' DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ERS E PROGETTI	pag.17

CAPITOLO 3 - OBIETTIVI GENERALI E SPECIFICI DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA DA APPORTARE CON IL P.O.R.U. (L.R.22/2011)

3.1 GLI OBIETTIVI DI RIQUALIFICAZIONE GENERALI DA RAGGIUNGERE CON IL PORU (LR 22/2011) - PREMESSA METODOLOGICA	pag.19
3.2 OBIETTIVI GENERALI ED OPERATIVI DELLA RIQUALIFICAZIONE	pag.21
3.3 OBIETTIVI SPECIFICI DELLA RIQUALIFICAZIONE	pag.23

CAPITOLO 4 - INDIVIDUAZIONE AREE POTENZIALI DI RIQUALIFICAZIONE (ART.2 L.R.22/2011)

4.1 INDIVIDUAZIONE IN VIA PRELIMINARE DELLE AREE CHE NECESSITANO DI RIQUALIFICAZIONE	pag.28
4.2 LA CARTA DEI DEGRADI – PREMESSA METODOLOGICA	pag.31
4.3 LA SCHEDA DESCRITTIVA DELL'ANALISI DEL DEGRADO	pag.33

CAPITOLO 5 - LE MODALITA' ATTUATIVE DEL PORU (LR 22/2011)

5.1 PREMESSA	pag.35
5.2 INTERVENTI SU IMMOBILI DI PROPRIETA' PUBBLICA	pag.35
5.3 INTERVENTI SU IMMOBILI DI PROPRIETA' PRIVATA	pag.36
5.4 INDICAZIONI SUGLI INDICI MASSIMI CONSENTITI E SULLE CATEGORIE DI INTERVENTO AMMISSIBILI ALL'INTERNO DI UN AMBITO TERRITORIALE DEL PORU.....	pag.37

5.5 LE AZIONI E GLI STRUMENTI A DISPOSIZIONE PER L'ACQUISIZIONE DELLE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI QUARTIERE COL PORU (L.R. 22/2011).....	pag.39
5.6 MODALITÀ ATTERRAGGIO VOLUMI SU AREE ART.48 DELLE NTA	pag.44
5.7 MODALITÀ ATTERRAGGIO VOLUMI SU AREE ART.49 DELLE NTA	pag.52

CAPITOLO 6 - MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

6.1 OPERATORI INTERESSATI DAL PORU	pag.65
6.2 DOTAZIONI URBANISTICHE PREVISTE DAL PORU	pag.66
6.3 MODALITA' DI PRESENTAZIONE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE E PERCORSO PER L'APPROVAZIONE DEL PORU AI SENSI DELLA LR 22/2011	pag.67

Cap. 1

.....
**DAL DOCUMENTO STRATEGICO ALLA DELIBERA DI
INDIRIZZO DI CUI ALL'ART.2 DELLA LR 22/2011**
.....

1.1 LA LEGGE REGIONALE N.22/2011 E I REGOLAMENTI ATTUATIVI

La legge pubblicata sul BUR n.101/2011 oltre a fornire il nuovo strumento attuativo (PORU – Programma Operativo di Riqualificazione Urbana) ha approvato alcune varianti alla L.R.34/92 di semplificazione dell'approvazione degli strumenti attuativi ed ha approvato anche alcune norme transitorie fino all'emanazione della nuova legge urbanistica regionale in materia soprattutto di varianti e riduzione del consumo di suolo. Si compone di 3 capi: il primo riguarda la riqualificazione urbana, il secondo il dissesto idrogeologico, il terzo le norme transitorie e finali.

Riguardo la riqualificazione urbana la Legge ha definito le seguenti finalità (art.1 LR 22/2011):

- promuovere la trasformazione urbana in termini di qualità, riducendo il consumo di suolo;
- creare spazi pubblici di elevata qualità;
- modernizzare le reti infrastrutturali e migliorare l'efficienza energetica;
- semplificare le procedure per le trasformazioni urbane complesse finalizzate alla riqualificazione di parti consistenti del sistema urbano;
- definire strategie integrate per il miglioramento dei quartieri degradati, anche attraverso la previsione di servizi e infrastrutture;
- aumentare il livello di sicurezza e ridurre il rischio idrogeologico;
- mitigare gli effetti dei cambiamenti climatici;
- contribuire alla realizzazione delle reti ecologico-ambientali.

Tali finalità sono in piena assonanza con le strategie fondamentali e gli obiettivi dello Schema Direttore per il nuovo P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale di S.Benedetto del Tronto nel Dicembre 2007 e quindi la necessità che si è evidenziata è quella di rendere il futuro atto programmatico comunale di cui all'art.2 della L.R.22/2011 congruente con gli obiettivi generali di pianificazione. L'avvio di tale fase si è concretizzato con l'approvazione nel Consiglio Comunale dello scorso 11 luglio 2013, con Deliberazione n.64, di un primo atto di indirizzo denominato "Documento Strategico per la pianificazione comunale" contenente diverse indicazioni su cui basarci per il lavoro che ci apprestiamo a redigere con il presente elaborato.

Prima di passare alla descrizione delle indicazioni per l'applicazione della LR 22/2011 crediamo opportuno descrivere in maniera puntuale i contenuti della legge e del relativo regolamento regionale attuativo.

I principali elementi di innovazione della legge sono i seguenti:

- individuazione delle aree - partecipazione dei privati - manifestazioni di interesse
- redazione del PORU - Programma Operativo per la Riqualificazione Urbana
- dotazione di aree e servizi pubblici
- PORU intercomunali
- Perequazione e Compensazione
- limitazione del consumo di suolo: modalità di redazione di PRG e Varianti
- norme di semplificazione

La prima fase (art.2 della Legge) è di competenza del Comune che tramite una delibera programmatica (atto di indirizzo):

- definisce gli obiettivi
- effettua una ricognizione sullo stato dell'Edilizia Sociale
- individua in via preliminare le aree per la trasformazione anche ai fini di attivare programmi e progetti di housing sociale

- redige un AVVISO PUBBLICO finalizzato alla pubblicizzazione delle aree preliminarmente individuate e alla acquisizione di MANIFESTAZIONI DI INTERESSE da parte di proprietari e operatori anche su aree diverse. Le proposte acquisite ai fini delle Manifestazioni di Interesse non generano DIRITTI EDIFICATORI.
- effettua una VALUTAZIONE delle proposte sulla base dei criteri contenuti nel regolamento

Come elemento di grossa novità per la prima volta i proprietari sono chiamati a partecipare a monte del processo di pianificazione e non solo a valle come soggetti attuatori della città privata.

Successivamente all'approvazione comunale della delibera di indirizzo e alla presentazione delle eventuali manifestazioni di interesse dei privati il Comune redige il PORU "*Programma Operativo di Riqualificazione Urbana*" descritto dall'art.3 della Legge. Esso definisce l'assetto urbano finalizzato a:

- migliorare la qualità della città e del paesaggio
- limitare il consumo di suolo
- incrementare le prestazioni ecologico-ambientali ed energetiche degli insediamenti

Il PORU ha valore di PIANO ATTUATIVO con validità non superiore a 10 anni.

Il PORU non si applica alle zone A (centri storici) di cui al DM 1444/68. Il PORU si applica in tutte le altre zone comunque denominate dagli strumenti urbanistici in cui (art.3 comma 3):

- la Superficie Coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della Superficie Fondiaria della zona
- la Densità Territoriale degli edifici esistenti non sia inferiore a 1,5 mc/mq

Il PORU individua indici edilizi ed urbanistici anche in variante al PRG con incremento fino al 14% della volumetria esistente o di quanto previsto in termini di indici edificatori dai PRG vigenti per le medesime aree; aumentabile fino al 20% nel caso di promozione di Concorsi di Progettazione.

Da quanto esposto il PORU è uno strumento innovativo perché agisce su due elementi fondamentali della trasformazione urbana e cioè il cambio di destinazione d'uso e l'incentivazione volumetrica con il ricorso anche alla concorsualità come elemento per fornire maggiore qualità architettonica.

Altri elementi innovativi sono la possibilità per i Comune all'interno del PORU, per le volumetrie in aumento e per i cambi di destinazione d'uso, di richiedere al posto delle ulteriori aree da destinare a standard urbanistici:

- cessioni di immobili di valore equivalente
- corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire e degli standard da realizzare

Viene quindi superata la rigidità dello standard urbanistico prodotto dalla trasformazione in quanto si interviene nella città consolidata. Il Comune in alternativa dello standard può richiedere immobili o risorse da utilizzare anche all'esterno del PORU coordinandolo con il Bilancio e con il Programma delle OO.PP., sia per incrementare la dotazione delle aree che per recuperare fondi per il mantenimento del patrimonio edilizio pubblico.

E' possibile promuovere dei PORU che coordinino interventi di più Comuni mediante Accordi di programma a cui partecipino oltre ai Comuni interessati, la Provincia e la Regione, quest'ultima nel caso in cui sia rilevante la tutela e la valorizzazione del paesaggio, la tutela idrogeologica e delle infrastrutture. Viene pertanto incentivato il superamento della pianificazione limitata al "confine comunale" che spesso rendeva inefficace l'azione amministrativa.

Un ulteriore elemento di innovazione significativo è introdotto dagli art. 6, 7 ed 8 della Legge e riguarda i principi della perequazione e compensazione urbanistica per la prima volta inseriti nella normativa regionale delle Marche.

La perequazione persegue i seguenti obiettivi:

- conseguire l'equo trattamento dei proprietari dei suoli
- garantire la disponibilità di suoli ai Comuni per realizzare la città pubblica

La perequazione si realizza tramite l'attribuzione di diritti edificatori e relativi oneri a tutte le proprietà coinvolte:

- in percentuale rispetto al valore complessivo della singola proprietà
- indipendentemente dalla destinazione d'uso specifica attribuita dal Piano Regolatore

Il valore delle aree è stabilito sulla base dei parametri per l'applicazione dell'ICI (oggi IMU). I diritti edificatori sono negoziabili negli e tra gli ambiti di trasformazione perequati.

Gli oneri della perequazione sono connessi alla realizzazione degli standard urbanistici. Nella quantificazione degli oneri sono comprese:

- aree per Edilizia Residenziale Pubblica
- infrastrutture e attrezzature non volumetriche (strade, parcheggi, verde attrezzato)
- aree ed opere connesse alle destinazioni d'uso individuate dai Piani

Un altro elemento di innovazione introdotto dalla Legge è quello che riguarda il contenimento del consumo di suolo, per il raggiungimento del quale la Legge stessa fissa delle norme transitorie (prorogate al 31/12/2014) fino all'entrata in vigore della nuova legge regionale sul Governo del Territorio nei seguenti punti:

- non possono essere adottati nuovi PRG o Varianti ai PRG vigenti (anche tramite SUAP) che prevedano ulteriori espansioni in zona agricola nei Comuni che non hanno completato per almeno il 75% l'edificazione delle aree esistenti con medesima destinazione d'uso urbanistica. A tal fine si considerano edificate le aree in zona C e D del DM 1444/68 per le quali sono stati rilasciati i titoli abilitativi.
- possono essere adottati nuovi PRG o Varianti ai PRG vigenti finalizzati alla riduzione delle previsioni di espansione oppure al recupero di aree urbane degradate.
- e' consentita l'adozione di Varianti ai PRG vigenti per l'ampliamento di insediamenti produttivi esistenti purchè:
 - a) le nuove aree siano contigue a quelle esistenti
 - b) le nuove aree non superino il 10% della superficie dell'intero insediamento
- Possono essere previste comunque specifiche Varianti ai PRG finalizzate alla valorizzazione dei patrimoni edilizi immobiliari di proprietà della Regione, degli Enti Pubblici, del Servizio Sanitario Regionale.

Un contributo decisivo apportato dalla normativa del PORU è quello della semplificazione delle procedure di approvazione poiché anche se in Variante al PRG il PORU è approvato, mediante iniziativa pubblica del Comune, con la procedura semplificata di cui all'art.30 della L.R. 34/92 quale strumento urbanistico attuativo. Inoltre il Comune è Autorità Competente in materia di VAS (Valutazione Ambientale Strategica) e la Provincia è Soggetto competente in materia ambientale (SCA).

Con Delibera di Giunta Regionale n.1156 del 1/8/2012 è stato approvato il regolamento attuativo previsto dall'art.9 della LR 22/2011. Il Regolamento, oltre a fornire utili indicazioni operative, definisce in particolare:

a) i criteri da osservare da parte dei Comuni per la valutazione delle proposte presentate ai sensi dell'articolo 2, comma 2, della Legge, in riferimento alla migliore rispondenza all'interesse

pubblico;

b) i criteri da osservare da parte dei Comuni ai fini della determinazione della misura dell'incremento percentuale degli indici edificatori territoriali o fondiari, previsto dall'articolo 3, comma 4 e dall'articolo 5, comma 3 della Legge, in riferimento alle caratteristiche fisiche, geologiche e ambientali, alla qualità architettonica, al risparmio energetico e all'uso delle fonti rinnovabili;

c) i criteri e le condizioni da applicare per la cessione di immobili o per la quantificazione dei corrispettivi economici previsti dall'articolo 4 della Legge;

d) le modalità da osservare per la conclusione degli accordi finalizzati al coordinamento dei Programmi operativi per la riqualificazione urbana comunali (PORU), ai sensi dell'articolo 5 della Legge;

e) gli indirizzi tecnico-amministrativi generali per l'applicazione da parte dei Comuni della perequazione urbanistica prevista dagli articoli 6 e 7 della Legge;

f) gli indirizzi tecnico-amministrativi generali per l'applicazione da parte dei Comuni della compensazione urbanistica prevista dagli articoli 6 e 8 della Legge;

Con Deliberazione di Giunta Regionale n.1231 del 1/8/2012 è stato approvato un atto di indirizzo concernente le procedure per lo svolgimento dei concorsi di progettazione previsti all'art.3 comma 4 e all'art.5 comma 3 della L.R. 23 novembre 2011 n.22. Tale atto, scaturito dal lavoro di un tavolo tecnico sviluppato tra Regione ed ANCI Marche (Associazione Nazionale Comuni Italiani), riguarda principalmente gli interventi previsti all'interno dei PORU elaborati ai sensi della LR 22/2011, che interessano immobili ed aree private non finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche e quindi non soggette all'applicazione del Codice degli Appalti (D.Lgs.n.163/2006 e s.m.i.).

Siamo tuttora in attesa dell'approvazione da parte della Regione del Regolamento applicativo previsto dall'art.10 della LR 22/2011 sulla compatibilità idraulica delle trasformazioni territoriali. Difatti la Legge ha introdotto la necessità di una verifica preventiva di compatibilità che valuti l'ammissibilità degli interventi di trasformazioni le interferenze con le pericolosità idrauliche presenti e la necessità di prevedere interventi per la mitigazione del rischio, indicandone l'efficacia in termini di riduzione della specifica pericolosità. Altra finalità che si propone il regolamento in attesa di approvazione è quella altresì di evitare gli effetti negativi sul coefficiente di deflusso delle superfici impermeabilizzate, ogni trasformazione del suolo che provochi una variazione di permeabilità superficiale deve prevedere misure compensative rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica della medesima trasformazione.

Le indicazioni di cui si è in attesa tramite Deliberazione di Giunta Regionale stabiliranno i criteri per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti urbanistici generali ed attuativi (compreso quindi il PORU), nonché le modalità operative e le indicazioni tecniche relative con riferimento ad aree di recupero e di riqualificazione urbana.

1.2 IL QUADRO DI RIFERIMENTO – IL DOCUMENTO STRATEGICO

Come già evidenziato nello Schema Direttore per il nuovo P.R.G. (primo atto di indirizzo per la pianificazione generale comunale approvato con Delibera di C.C. n.199/2007), un piano capace di formarsi progressivamente, che si adatta alle esigenze del momento, alle norme che cambiano e che non è rigido rispetto alle mutate condizioni anche sociali ed economiche, è uno strumento sicuramente più affidabile rispetto alla rigidità della zonizzazione funzionale (zoning) prevista dai PRG di prima generazione.

Per le motivazioni indicate nella successiva Delibera di C.C.n.64/2013, è sorto quindi il bisogno di costruire uno strumento, denominato “*Documento Strategico*” che appoggiato allo Schema Direttore per tutte le analisi e gli obiettivi, comunque condivisibili, in esso contenute proseguisse nella strada di pianificazione avviata dal medesimo con strumenti attuativi e varianti parziali in conformità con la legge regionale in vigore (LR 34/92 e LR 22/2011).

Ecco quindi che l’obiettivo prefissato dal Documento strategico è definito quale quello di costruire uno strumento “ponte”, anzi più strumenti, che appoggino la governance territoriale del Comune fino all’entrata in vigore della nuova legge regionale organica per il governo del territorio, utilizzando le norme in vigore.

Le fasi indicate dal Documento Strategico sono:

- una preliminare fase di programmazione ad attuazione frazionata nel tempo secondo tempi concordati e congruenti con le norme in vigore al momento
- una fase di ricorso anche a strumenti di urbanistica contrattata (consensuale) pubblico-privato in particolare ma anche privato-privato con la perequazione urbanistica, secondo quanto disposto dalla L.R.22/2011
- un momento conclusivo che lega e rende congruenti tali ipotesi concordate/contrattate in previsioni urbanistiche di Varianti (utilizzando le leggi in vigore, oggi la L.R.34/1992 e la L.R.22/2011);

Per fare ciò è stato necessario con il Documento Strategico:

- completare l’indagine territoriale avviata con lo Schema Direttore sotto il profilo urbanistico, socio-economico e ambientale per l’applicazione in particolare della LR 22/2011.
- individuare le criticità della pianificazione vigente, proporre soluzioni e delineare il percorso di governo di tali trasformazioni
- definire delle invarianti strategiche per l’A.C. che attraverso strumenti moderni come il PORU possano essere risolte e per le quali si può avviare/concludere il percorso di attuazione.

Quindi il Documento Strategico:

- ha individuato le criticità della pianificazione vigente, proposto soluzioni e delineato il percorso di governo di tali trasformazioni in congruenza con la legislazione vigente al momento
- ridefinito dopo lo Schema Direttore gli obiettivi e le invarianti strategiche per l’A.C., indicando gli strumenti a disposizione in conformità con normativa vigente
- è stato propedeutico alla delibera di indirizzo prevista dall’art.2 della L.R.22/2011 al fine anche di coordinare il futuro PORU con il Programma delle OO.PP. Comunale
- pur essendo composto da elaborazioni tecnico grafiche il Documento non poteva essere definito un atto di pianificazione poiché non espressamente previsto dalle norme vigenti ma risultava un atto programmatico di indirizzo della pianificazione stessa
- l’approvazione del Documento non ha comportato variazione delle destinazioni d’uso ne urbanistiche delle aree in esso individuate, nè indicazioni prescrittive per la pianificazione futura

- non ha validato inoltre alcuna procedura in corso né richieste in itinere

Nella delibera di C.C.n.64/2013 è stato anche chiarito come non tutte le strategie e le misure/linee di azione contenute nel Documento Strategico, pur se individuabili come obiettivi nell'ambito della riqualificazione urbana, potranno essere inserite nel PORU dovendo comunque rispettare i parametri fissati dall'art.3 della L.R.22/2011 e dal Regolamento Regionale di attuazione. Per questo motivo il Documento Strategico, in attesa della Delibera di indirizzo prevista dall'art.2 della L.R.22/2011, ha tracciato delle linee di azione che non necessariamente saranno affrontate solo con quello strumento (PORU) ma anche con altri al momento disponibili (es. varianti parziali al PRG) nel quadro d'insieme di congruenza fornito dallo Schema Direttore e dal medesimo Documento Strategico.

La Delibera del C.C.n.64/2013 ha approvato alcune strategie generali che vogliamo ricordare:

I- decremento del consumo di suolo e delle previsioni insediative: Per l'intero territorio comunale sarà possibile, da parte dei privati interessati, richiedere una variante parziale al PRG per la riclassificazione uso del suolo, con decremento insediativo (Variante PRG ex l.r.34/92, supportata dalla l.r.22/11, art.11, comma1 lett.b). Questa opzione, già percorsa da altre Amministrazioni comunali nelle Marche (es. Senigallia e Fabriano) permette di riequilibrare le pressioni insediative teoriche del PRG ove non calibrate alla realtà attuale al fine di abbassare per il privato gli oneri economici per l'applicazione dell'imposta comunale IMU.

II- spostamento di volumetrie e liberazione del suolo: Per l'intero territorio comunale sarà possibile richiedere in variante parziale al PRG il trasferimento cubature (esistenti o di previsione del PRG vigente) con particolare riguardo alle zone produttive (artigianali, commerciali, industriali di completamento e di espansione) esistenti. Tali varianti possono essere ammesse qualora rispettino i parametri di cui all'art.3 della LR 22/2011 mediante definizione di ambito di trasformazione del PORU, altrimenti richiesta di variante parziale al PRG congruente con il disegno generale. Sarà la delibera di indirizzo della LR 22/2011 a definire i criteri di applicazione.

III- attuazione delle previsioni di PRG sui servizi pubblici: Per l'acquisizione a patrimonio comunale degli standard previsti dal PRG/90 (sia art.48 che 49 delle NTA) sarà possibile richiedere in variante parziale al PRG il trasferimento di cubature (esistenti o di previsione del PRG vigente) con particolare riguardo alle zone produttive (artigianali, commerciali, industriali di completamento e di espansione) esistenti. Tali varianti possono essere ammesse qualora rispettino i parametri di cui all'art.3 della LR 22/2011 mediante definizione di ambito di trasformazione del PORU, altrimenti richiesta di variante parziale al PRG congruente con il disegno generale indicato dal Documento Strategico comunale.

IV- valorizzazione del patrimonio pubblico: Su base volontaria sarà possibile manifestare l'interesse ad intervenire su patrimonio comunale o comunque pubblico da dismettere mediante progetti di trasformazione urbana. Tali varianti possono essere ammesse qualora rispettino i parametri di cui all'art.3 della LR 22/2011 mediante definizione di ambito di trasformazione del PORU, altrimenti richiesta di variante parziale al PRG congruente con il disegno generale indicato dal Documento Strategico comunale.

V- incremento patrimonio ERP e Housing sociale: mediante la delibera di indirizzo di cui all'art.2 della LR 22/2011 sarà effettuata la ricognizione dello stato dell'edilizia sociale. Potranno essere stimolati progetti di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, anche con accordi di programma con l'ERAP, o di definizione di nuovi comparti di Housing con caratteri innovativi e di elevata sostenibilità. Il privato potrà sottoporre proprie aree da cedere al Comune per operazioni di Housing sociale con utilizzo di metodi perequativi e di compensazione urbanistica anche mediante Variante al PRG. Tali varianti possono essere ammesse qualora rispettino i parametri di cui all'art.3 della LR 22/2011 mediante definizione di ambito di trasformazione del PORU, altrimenti con richiesta di variante parziale al PRG congruente con il disegno generale indicato dal Documento Strategico comunale.

Per tutte le 5 precedenti strategie la presente delibera di indirizzo ai sensi dell'art.2 della LR 22/2011 definisce i criteri di applicazione sulla base delle priorità fornite dalla precedente Delibera di C.C.n.64/2013 (Documento Strategico).

1.3 CONTENUTI DELLA DELIBERA DI INDIRIZZO DI CUI ALL'ART.2 DELLA LR 22/2011

La Delibera di indirizzo prevista dall'art.2 della L.R.22/2011:

- a) definisce gli obiettivi per le trasformazioni finalizzate ad aumentare la qualità urbana ed ecologico-ambientale;
- b) effettua una ricognizione sullo stato dell'edilizia sociale;
- c) individua in via preliminare le aree che necessitano di trasformazione e riqualificazione, anche ai fini di attivare programmi e progetti di housing sociale.

Gli elaborati esplicativi del presente atto di indirizzo sono i seguenti.

ELAB. N.	DENOMINAZIONE
1A	ANALISI DEL TESSUTO INSEDIATIVO URBANO – VALUTAZIONE DEL DEGRADO: Carta dei degradi rilevati
2A	RICOGNIZIONE STATO EDILIZIA SOCIALE Tavola riepilogativa comparti E.R.P.
2B	RICOGNIZIONE STATO EDILIZIA SOCIALE Valutazione del patrimonio ERP
2C	PROGETTI DI INDIRIZZO HOUSING SOCIALE
3A	STATO DI ATTUAZIONE SERVIZI DI PRG Individuazione aree a standard non attuate
3B	STATO DI ATTUAZIONE SERVIZI DI PRG Indicazione strategicità e trasformabilità aree a standard non attuate
4A	AREE POTENZIALMENTE INTERESSATE DALLE TRASFORMAZIONI LR 22/2011 Individuazione
4B	AREE POTENZIALMENTE INTERESSATE DALLE TRASFORMAZIONI LR 22/2011 Schede Progetto - Obiettivi della riqualificazione urbana – Macro aree
4C	AREE POTENZIALMENTE INTERESSATE DALLE TRASFORMAZIONI LR 22/2011 Schede Progetto - Obiettivi della riqualificazione urbana – Valorizzazione patrimonio pubblico
4D	AREE POTENZIALMENTE INTERESSATE DALLE TRASFORMAZIONI LR 22/2011 Schede Progetto - Obiettivi della riqualificazione urbana – Aree produttive sparse nel tessuto urbano
5A	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
5B	RELAZIONE ILLUSTRATIVA – ALLEGATO – Analisi socio economica
5C	RELAZIONE ILLUSTRATIVA – ALLEGATO – Carta del valore dei suoli a destinazione pubblica
5D	Linee guida per la concertazione con i privati sul plusvalore e sull'interesse pubblico e per l'applicazione degli art.6-7-8 della L.R.22/2011 (perequazione e compensazione urbanistica)

L'elaborato 1A "ANALISI DEL TESSUTO INSEDIATIVO URBANO – VALUTAZIONE DEL DEGRADO: Carta dei degradi rilevati" presenta una valutazione del degrado sulla scala urbana rinviando poi alle successive schede le analisi più approfondite. Naturalmente va letto insieme alle tavole successive per quanto riguarda appunto le Schede di analisi del degrado contenute negli elaborati 4B, 4C e 4D.

Gli elaborati 2A e 2B effettuano la ricognizione dello stato dell'edilizia sociale richiesta dall'art.2 della L.R.22/2011. L'elaborato 2C presenta alcuni progetti di indirizzo sull'Housing sociale da poter inserire nel successivo PORU a seguito dell'eventuale richiesta di manifestazione di interesse da parte dei privati.

Gli elaborati 3A e 3B effettuano la valutazione dello stato di attuazione dei servizi di PRG e individuano sulla base di alcuni parametri la possibile trasformabilità delle medesime aree con le possibilità offerte dalla LR 22/2011.

Gli elaborati 4A, 4B, 4C e 4D individuano e presentano le aree potenzialmente interessate dalla riqualificazione ai sensi della LR 22/2011, delineando gli obiettivi della riqualificazione stessa ai sensi dell'art.2 della legge.

Gli allegati alla presente relazione illustrativa (elab.5A) sono i seguenti:

elaborato 5B - Analisi socio economica: presenta lo stato attuale dei principali parametri socio demografici ed economici della città ed è stata redatta con il contributo dell'UNICAM-Scuola di Architettura e Design di Ascoli Piceno. Essa al suo interno è strutturata nel modo seguente:

- Aggiornamento relazione socio economica al 2011 - nella quale sono riportati i dati della situazione anagrafica e la struttura della popolazione, la struttura economica della città, le risorse e le infrastrutture sanitario-ospedaliere al 2012, l'indagine conoscitiva sul mercato immobiliare nel Comune di S.Benedetto del Tronto e le considerazioni sintetiche finali.
- Allegato A con i dati demografici (tabelle e grafici) aggiornati al 2011/2012
- Allegato B che contiene la tabella comparativa dei dati tra l'indagine del 2006 e quella del 2012.

elaborato 5C – Carta del valore dei suoli: è composta da alcuni allegati e con il contributo dell'UNICAM-Scuola di Architettura e Design di Ascoli Piceno individua gli elementi più importanti per l'applicazione della compensazione e perequazione urbanistica nel PORU ai sensi degli art.6-7-8 della LR 22/2011. Si compone dei seguenti allegati:

- All.1 Schede valutative delle aree di PRG art.48 e 49 delle NTA
- All.2a Tabella delle valutazioni economiche art.48
- All.2b Tabella delle valutazioni economiche art.49
- All.3 Planimetria contenente la localizzazione delle aree in trasformazione

L'elaborato 5D "Linee guida per la concertazione con i privati sul plusvalore e sull'interesse pubblico e per l'applicazione degli art.6-7-8 della L.R.22/2011 (perequazione e compensazione urbanistica)" redatto con il contributo dell'UNICAM-Scuola di Architettura e Design di Ascoli Piceno contiene le indicazioni operative da utilizzare per la valutazione delle proposte di manifestazione d'interesse da inserire nel PORU, le indicazioni sugli elaborati da presentare e sulla qualifica degli operatori interessati.

Cap. 2

.....
RICOGNIZIONE DELLO STATO DELL'EDILIZIA SOCIALE
.....

2.1 PREMESSA – DEFINIZIONE DI HOUSING SOCIALE

La dotazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) è diventato ormai uno “standard aggiuntivo” per la normativa nazionale, sebbene non recepito dalla normativa regionale urbanistica. Il Comune ha già avviato nel recente passato come esposto nel Documento Strategico, azioni di incremento della dotazione di ERS, ERP sovvenzionata in particolare, sul territorio comunale. Occorre creare delle condizioni non solo per aumentarne la dotazione ma anche per diffonderla sul territorio come avvenuto per il Progetto casa comunale e fornire qualità e servizi alla città come avviene normalmente nei progetti di Housing sociale.

L'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo. Ai sensi del DM Infrastrutture 22 aprile 2008 (pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008), è definito «alloggio sociale» l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.

Rientrano nella definizione di cui sopra gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà.

Con il termine “HOUSING SOCIALE” si intende definire la vasta gamma di iniziative volte ad ampliare l'offerta di abitazioni in affitto (ed in parte anche in vendita) per medio/lungo periodo e a canoni adeguati alla capacità economica di famiglie che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. Rientrano pertanto nella definizione di “housing sociale” sia gli alloggi di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) destinati alle categorie più svantaggiate, sia gli alloggi realizzati da operatori pubblici o privati ed offerti in locazione a canoni moderati.

La principale normativa di settore nazionale e regionale applicabile è la seguente:

- La legge finanziaria del 2008 (Legge 24 dicembre 2007, n. 244) ha introdotto alcune significative novità al fine di incrementare gli alloggi in affitto a canone sostenibile (art. 285, 286 e 287), ed ha avanzato una prima definizione dell'Edilizia residenziale sociale (ERS) come standard urbanistico (art. 258) e aperto la possibilità di cessione di aree da parte dei privati per l'edilizia sociale attraverso meccanismi premianti (art. 259);
- DM Infrastrutture 22 aprile 2008 (pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008)
- Regolamento Regionale n.6/2004 “Articoli 17 e 18 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, approvazione schema di convenzione-tipo per interventi di edilizia residenziale convenzionata in aree esterne ai Piani di zona e alle aree delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865”
- Delibera G.Reg. n.1144/2009 “Elementi essenziali della convenzione per gli interventi di edilizia agevolata” e relativa Circolare esplicativa del 23/07/2009 prot.n.413744
- Delibera G.Reg. n.1499/2006 “Limiti di costo per gli interventi di edilizia sovvenzionata ed agevolata”

In questa sede ci pare rilevante richiamare alcune questioni che emergono nella definizione di ERS data dai due principali strumenti legislativi nazionali:

- 1) **La durata dell'affitto.** La finanziaria definisce come residenze di interesse generale destinate alla locazione *“i fabbricati situati nei comuni ad alta tensione abitativa... composti da case di abitazione non di lusso sulle quali grava un vincolo di locazione ad uso abitativo per un periodo non inferiore a 25 anni”*.

Il Decreto Interministeriale definisce l'alloggio sociale come *“unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente”*; al successivo comma, include però gli *“alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici o privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche – quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno 8 anni ed anche alla proprietà”*.

La riduzione del vincolo di locazione a soli 8 anni pone un serio problema di sostenibilità urbanistica nelle politiche abitative. Infatti le agevolazioni pubbliche, soprattutto l'assegnazione di aree e gli incentivi urbanistici, determinano carichi urbanistici (e vantaggi privati) permanenti in cambio di benefici sociali assolutamente transitori. Questo scambio potrebbe essere accettabile se ritenessimo solo congiunturale la penuria di alloggi in locazione, che pertanto richiederebbe una risposta emergenziale. Tale carenza sembra però strutturalmente legata alle nostre città o, almeno, alle grandi aree urbane.

2) **L'inserimento nell'edilizia sociale delle abitazioni destinate alla proprietà.** Molte esperienze di edilizia sociale promosse dai Comuni, anche nelle Marche, hanno integrato la realizzazione di alloggi per l'affitto con la produzione di edilizia per la vendita a prezzi convenzionati oppure a prezzi di mercato. L'oggetto principale dell'edilizia sociale è l'offerta di abitazioni in locazione, la quota in vendita è strumentale al raggiungimento dell'equilibrio finanziario per poter coinvolgere risorse private.

3) **Le modalità di coinvolgimento e selezione dei partner privati.**

La legge prevede anche forme di incentivazione urbanistica: dispone che i Comuni, al fine di realizzare interventi di edilizia residenziale sociale, di rinnovo urbanistico ed edilizio, di riqualificazione e miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti, possano consentire un aumento della volumetria premiale.

Il decreto prevede che *“... agli operatori pubblici e privati selezionati mediante procedimento di evidenza pubblica per la realizzazione degli alloggi spetta una compensazione costituita dal canone di locazione e dalle eventuali diverse misure stabilite dallo Stato, dalle Regioni e Province autonome e dagli Enti locali. Tale compensazione non può eccedere quanto necessario per coprire i costi derivanti dagli adempimenti degli obblighi del servizio nonché un eventuale ragionevole utile”*.

Il primo incentiva l'offerta di edilizia sociale da parte dei proprietari di aree di trasformazione, attraverso l'incremento degli indici e, quindi, accrescendo la dimensione della loro operazione immobiliare.

Il secondo intende promuovere la selezione, attraverso procedure di evidenza pubblica, degli operatori privati interessati alla remunerazione dell'investimento con rientri prolungati nel tempo costituiti da canoni e misure integrative pubbliche fino al *“ragionevole utile”*.

La Regione Marche ad oggi non ha ancora forniti indirizzi normativi specifici in merito.

Le conclusioni inerenti il quadro normativo, oltre all'attuale situazione di incompletezza, ci pone davanti alcune soluzioni, al di là della questione legata al coordinamento regionale tramite l'ERAP (Ente Regionale per l'Abitazione Pubblica) ai sensi della L.R.36/2005 e s.m.i.:

- a) L'edilizia sociale deve mantenere il suo centro di interesse nell'offerta di alloggi in locazione, coinvolgendo nei suoi programmi operativi anche l'offerta di alloggi in proprietà con funzione strumentale al raggiungimento di equilibri economici degli investimenti, ed alla creazione di un mix sociale orientato alla coesione.
- b) La definizione dell'ERS come *“standard aggiuntivo”* non può portare ad un uso indifferenziato delle aree di standard: le aree necessarie per gli spazi pubblici non devono essere usate per realizzare abitazioni.

- c) Le politiche per l'edilizia sociale non devono essere settorializzate, come spesso è avvenuto per l'ERP, ma devono essere strettamente integrate nelle politiche urbane, intrecciandosi con le azioni di riqualificazione urbana.
- d) Le politiche di edilizia sociale devono essere sostenute da politiche fiscali che agevolino una nuova offerta di alloggi in locazione nel patrimonio abitativo privato esistente, da interventi di riordino della gestione del patrimonio residenziale pubblico, da politiche sociali di sostegno alle persone per integrare il canone sociale e riportarlo a livelli di sostenibilità economica per gli operatori pubblici e privati.

Per queste motivazioni l'inserimento nel PORU di quote di ERS risulta determinante sia per il raggiungimento degli obiettivi del Documento Strategico comunale sia per agevolare le politiche sulla casa sul territorio comunale nel senso indicato dalle recenti innovazioni normative.

2.2 INDICAZIONE DEI COMPARTI DI ERS E LORO “STORIA URBANA”

Nella tavola 2A sono indicati e visualizzati tutti i comparti E.R.P. esistenti sul territorio comunale; la tavola 2B invece valuta lo stato patrimoniale e la consistenza degli stessi tramite una schedatura del patrimonio sulla base dei dati forniti dall'Ufficio Casa comunale e dall'ERAP di Ascoli Piceno.

Le zone ERP nascono, per la maggior parte, dopo il periodo bellico, occupando aree di margine dell'impianto urbano allora esistente. La forte espansione della città, negli anni sessanta e settanta, incorpora tali insediamenti che diventano tessuto urbano consolidato della città stessa, pur mantenendo i caratteri edilizi e compositivi iniziali, improntati per lo più ad una bassa qualità architettonica. Fanno eccezione il PEEP Ragnola e il PEEP SS. Annunziata, i quali provengono da piani particolareggiati preordinati dallo strumento urbanistico generale e identificano delle vere e proprie espansioni urbane, ad integrazione dell'abitato di quello di Porto d'Ascoli verso Nord e verso Ovest.

2.3 VALUTAZIONE DELLO STATO PATRIMONIALE

L'edilizia pubblica è stata edificata, nei vari anni, in 16 zone distinte dell'area urbana e comprendeva 930 unità abitative, di cui 429 acquisite dai privati. Al patrimonio pubblico rimangono circa 500 unità, per una percentuale pari al 54%, così distribuite (con riferimento all'elaborato 2B allegato):

- comparto via Oriani/Bovio, n.2 unità abitative in discrete condizioni;
- comparto via Marsala/Manzoni, n. 24 unità ab. in discrete condizioni;
- comparto via Marinuccia, n. 6 unità ab. in condizioni mediocri;
- comparto via XXVII novembre 1943, n. 29 unità ab. in condizioni fatiscenti/mediocri;
- comparto via Manara, n. 48 unità ab. in condizioni mediocri/discrete;
- comparto via Abruzzi, n. 5 unità ab. in condizioni mediocri;
- comparto via Luciani, n. 26 unità ab. in condizioni mediocri/discrete;
- comparto via Togliatti, n. 3 unità ab. in condizioni discrete;
- comparto PEEP Ragnola, n. 183 unità ab. in condizioni discrete/buone;
- comparto via Ticino, n. 5 unità ab. in condizioni buone;
- comparto SS. Annunziata, n. 173 unità ab. in condizioni mediocri/discrete.

2.4 POTENZIALITA' DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ERS E PROGETTI

Sono stati individuati due comparti e cioè il PEEP SS. Annunziata a sud e la zona del Centro Commerciale "Smeraldo" di via Manara a Nord quali comparti dove intervenire tramite lo strumento del PORU.

Una potenzialità importante che può essere sfruttata nel periodo di vigenza del Piano Casa Regionale è quella prevista dall'art.3 comma 4 della L.R.22/2009 e s.m.i., per la quale *"Sono consentiti, previo accordo di programma tra gli ERAP ed i Comuni interessati, interventi di demolizione anche integrale e ricostruzione di immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà degli ERAP o dei Comuni, con eventuale ampliamento nel limite del 50 per cento della volumetria esistente"*. Questa è una opportunità unica per il rinnovamento del parco edilizio dei PEEP degradati anche perchè, per la parte di proprietà privata può essere combinata con il premio volumetrico previsto dall'art.3 della L.R.22/2011 (il 14% del volume esistente in più aumentabile al 20% in caso di concorso di progettazione). Ciò in considerazione del fatto che lo stato patrimoniale, in particolare per il comparto di via Manara presenta un frazionamento della proprietà tra pubblico e privato. La presenza del Centro commerciale "Smeraldo" può essere da un lato un'opportunità e dall'altro un incentivo a rinnovare il parco edilizio migliorando anche, se possibile, la qualità del polo commerciale da anni caratterizzato da un basso livello degli esercizi commerciali in esso insediati. Nella tavola 2D vengono individuate due alternative progettuali di indirizzo che considerano anche la possibile futura introduzione della viabilità di collegamento nord-sud (bretella) in asse con l'autostrada A14 nella fascia di rispetto attualmente di 70 metri da ridurre al massimo a 30.

Per il PEEP "SS. Annunziata" il progetto è quello presentato dal Comune nell'ambito del "Piano Nazionale Città" approvato con Delibera di Giunta Comunale n.198 del 3/10/2012. Sono possibili come introdotto nella "Scheda Progetto" (elaborato 4B) delle innovazioni da parte dei privati che utilizzino le possibilità introdotte dalla LR 22/2011 per introdurre, oltre a nuove volumetrie in housing sociale (aumento del 14% del volume esistente aumentabile al 20% in caso di concorso di progettazione) anche nuovi servizi privati di utilizzo pubblico che vadano ad aumentare la qualità urbana del quartiere.

Cap. 3

.....
**OBIETTIVI GENERALI E SPECIFICI DELLA
RIQUALIFICAZIONE URBANA DA APPORTARE CON IL
P.O.R.U. (L.R.22/2011)**
.....

3.1 GLI OBIETTIVI DI RIQUALIFICAZIONE GENERALI DA RAGGIUNGERE CON IL PORU (LR 22/2011) - PREMessa METODOLOGICA

Le strategie generali sono state individuate e tracciate dal Documento Strategico approvato con la Delibera Consiliare n.64 del 11/7/2013. In particolare sono individuati 7 assi strategici riconducibili agli obiettivi generali forniti già nel 2007 dallo Schema Direttore per il PRG, quale atto di indirizzo per la pianificazione generale comunale, aggiornato nel 2013 dal citato Documento Strategico per le motivazioni in esso contenute:

Asse 1: Aumento della dotazione di servizi ed infrastrutture con acquisizione a patrimonio comunale

Asse 2: Aumento della dotazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS)

Asse 3: Valorizzazione del patrimonio pubblico

Asse 4: Progetti speciali di risanamento ambientale e riequilibrio

Asse 5: Aree in trasformazione (produttive, artigianali, ecc...)

Asse 6: Aree urbane strategiche

Asse 7: Riqualificazione del costruito

Il tutto va coordinato con le finalità delle legge regionale n.22/2011 riportate all'articolo 1 già menzionato.

Tali finalità possono essere raggiunte mediante i progetti di riqualificazione che si andranno a realizzare a cura dei privati mediante la regia pubblica del P.O.R.U.; quindi dall'individuazione in via preliminare delle aree, costruiremo delle schede progetto che per ogni azione indicheranno gli obiettivi che ci proponiamo di raggiungere e le modalità di attuazione.

Ogni Scheda progetto comprenderà:

- l'inquadramento territoriale della zona
- l'individuazione planimetrica dei comparti da riqualificare
- l'eventuale individuazione di sottozone (o unità minime di intervento) capaci di poter generare ambiti di attuazione a cura dei privati con elevato livello di coerenza con il PORU e snellezza di procedimento
- l'indicazione di strategie di intervento, famiglie di funzioni/destinazioni d'uso ammissibili (mix funzionale), invarianti strutturali sia per la costruzione della città privata che di quella pubblica
- strategia riguardo la costruzione della città pubblica (definizione del quantitativo di standard urbanistico, immobili da potenziare/valorizzare, infrastrutture da realizzare o migliorare, eventuali dotazioni aggiuntive di standard, ecc...)
- la modalità di attuazione dell'art.4 della LR 22/2011 in merito alla monetizzazione

Gli obiettivi generali di riqualificazione urbana dovranno evidenziare il massimo livello di coerenza tra il Documento Strategico e le finalità della LR 22/2011.

Nella tabella a pagina successiva abbiamo collegato le strategie del Documento Strategico e le finalità della LR 22/2011.

FINALITA' ART.1 LR 22/2011	ASSI STRATEGICI CORRISPONDENTI NELLA DELIBERA DI C.C. N.64/2013 (DOCUMENTO STRATEGICO)
a) promuovere la trasformazione urbana in termini di qualità, riducendo il consumo di suolo	Asse 1: Aumento della dotazione di servizi ed infrastrutture con acquisizione a patrimonio comunale Asse 5: Aree in trasformazione (produttive, artigianali, ecc...) Asse 7: Riqualificazione del costruito
b) creare spazi pubblici di elevata qualità;	Asse 1: Aumento della dotazione di servizi ed infrastrutture con acquisizione a patrimonio comunale Asse 2: Aumento della dotazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) Asse 3: Valorizzazione del patrimonio pubblico
c) modernizzare le reti infrastrutturali e migliorare l'efficienza energetica;	Asse 4: Progetti speciali di risanamento ambientale e riequilibrio Asse 7: Riqualificazione del costruito
d) semplificare le procedure per le trasformazioni urbane complesse finalizzate alla riqualificazione di parti consistenti del sistema urbano;	Asse 3: Valorizzazione del patrimonio pubblico Asse 6: Aree urbane strategiche Asse 7: Riqualificazione del costruito
e) definire strategie integrate per il miglioramento dei quartieri degradati, anche attraverso la previsione di servizi e infrastrutture;	Asse 1: Aumento della dotazione di servizi ed infrastrutture con acquisizione a patrimonio comunale Asse 2: Aumento della dotazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) Asse 7: Riqualificazione del costruito
f) aumentare il livello di sicurezza e ridurre il rischio idrogeologico;	Asse 4: Progetti speciali di risanamento ambientale e riequilibrio
g) mitigare gli effetti dei cambiamenti climatici;	Asse 4: Progetti speciali di risanamento ambientale e riequilibrio Asse 6: Aree urbane strategiche Asse 7: Riqualificazione del costruito
h) contribuire alla realizzazione delle reti ecologico-ambientali.	Asse 4: Progetti speciali di risanamento ambientale e riequilibrio Asse 6: Aree urbane strategiche

In ognuno degli "Assi" definiti dal Documento Strategico sono definite poi delle "linee d'azione" o misure che per brevità non vengono qui di seguito riportate ma solo richiamate.

Per le finalità collegate all'elaborazione del presente atto di indirizzo di cui all'art.2 della LR 22/2011 è necessario definire gli obiettivi per le trasformazioni finalizzate ad aumentare la qualità urbana ed ecologico-ambientale.

Gli obiettivi che definiremo saranno di tre livelli:

Obiettivo generale: Sono quelli che discendono dal regolamento regionale n.6/2012 attuativo della LR 22/2011 e vanno comunque rispettati nella costruzione di ogni ambito territoriale del PORU.

Obiettivo operativo: sono quelli direttamente discendenti da quelli generali e contribuiscono alla buona fattura del progetto urbanistico, architettonico, edilizio e di tutte le sue componenti (sostenibilità ambientale, economica, culturale, ecc...)

Obiettivo specifico: Sono quelli che discendono dal Documento Strategico per la pianificazione comunale approvato con la citata Delibera di C.C.n.64/2013 e che con il presente atto di indirizzo vengono messi in relazione con gli obiettivi progettuali delle singole aree potenzialmente interessate dalla riqualificazione ai sensi della LR 22/2011.

3.2 OBIETTIVI GENERALI ED OPERATIVI DELLA RIQUALIFICAZIONE

Con riferimento al Regolamento Regionale n.6/2012 e ad ampia letteratura in materia¹ gli obiettivi che il PORU si propone sono quelli che incidono su:

- Qualità urbanistica e architettonica
- Qualità della città pubblica
- Qualità sociale e culturale
- Qualità economica
- Qualità ambientale e paesaggistica

All'interno di ogni parametro vengono descritti obiettivi generali e specifici che la riqualificazione si deve proporre.

Qualità urbanistica e architettonica

obiettivo generale:

- il progetto costituisca una parte di città equilibrata e un elemento della rigenerazione e sviluppo dell'intera città e contribuisca al raggiungimento dell'obiettivo generale che la città si è data, attraverso i suoi strumenti di programmazione e pianificazione (Documento Strategico).
- produrre attrattività e opportunità per i fruitori (residenti, *city users* e imprese) e per gli investitori.

obiettivi operativi:

- 1) Che il progetto contribuisca a migliorare la forma e l'efficienza della città attraverso un ampio equilibrio e integrazione tra residenze, servizi, lavoro e tempo libero per costruire aree urbane vissute lungo tutto l'arco della giornata;
- 2) Che il progetto sia costruito in accordo tra il Pubblico, il Privato economico (promotore) , i residenti e gli utilizzatori (comitati di quartiere, associazioni, ecc...);
- 3) Che il progetto migliori le connessioni territoriali dell'area, del quartiere e della città;
- 4) Che l'impianto del progetto consideri i temi della sostenibilità ambientale;
- 5) Che il progetto promuova l'applicazione dei principi espressi dalla cultura urbana italiana ed europea.

Qualità della Città pubblica

obiettivo generale:

- Favorire la convivenza, l'aggregazione sociale, la sicurezza e la partecipazione

obiettivi operativi:

- 1) Che il progetto costruisca spazi pubblici in relazione con il contesto urbano, anche mitigando le problematiche consolidate nella zone circostanti;
- 2) Che il progetto crei un ambiente attraente, sicuro e flessibile;
- 3) Che il progetto accresca le opportunità di mobilità lenta e di sosta.

¹ Cfr. "Matrice della qualità urbana" prodotta dall'AUDIS "Associazione Aree urbane dismesse"

Qualità sociale e culturale

obiettivo generale:

- Elevare la qualità della vita favorendo l'articolazione della composizione sociale e offrendo adeguati servizi alla persona, alla famiglia e alle attività lavorative.
- Sviluppare il senso di appartenenza misurando (pesando ed esprimendo) la propria capacità di riconoscere nel progetto stesso ciò che è storicamente e culturalmente consolidato e ciò che può offrire uno sviluppo e una innovazione sociale e urbana condivisa.

obiettivi operativi:

- 1) Che il progetto offra servizi effettivamente centrati sulle reali esigenze dell'area oggetto di trasformazione e dell'area urbana in cui è inserito;
- 2) Che il progetto offra soluzioni residenziali diversificate per fasce di reddito, età, dimensione del nucleo familiare e scelte di vita;
- 3) Che il progetto offra servizi alle imprese insediate e ai loro lavoratori per favorire la produttività e la qualità della vita;
- 4) Che il progetto sviluppi l'interazione dell'area con il contesto urbano;
- 5) Che il progetto mantenga e/o sviluppi attività lavorative all'interno dell'area;
- 6) Che il progetto preveda meccanismi di informazione e partecipazione dei cittadini alle scelte progettuali
- 7) Che il progetto si ponga come strumento non solo di innovazione, ma anche come riconoscimento del patrimonio culturale dato dall'insieme delle preesistenze, in particolare valutando gli aspetti relativi alla storia sociale e ai valori testimoniali assieme a quelli estetici;
- 8) Che il progetto si relazioni con la morfologia e la configurazione della città per garantire il senso di appartenenza e di identità dell'intera collettività.

Qualità economica

obiettivo generale:

- Garantire benefici economici ai cittadini (Interesse pubblico secondario), al pubblico (Interesse pubblico primario) e agli investitori (Utile privato economico) e più in generale la sostenibilità economica delle trasformazioni prospettate

obiettivi operativi:

- 1) Che il progetto bilanci la qualità tecnica, i tempi, l'efficienza attuativa e il costo globale dell'intervento tramite un'attenta costruzione del cronoprogramma;
- 2) Che il progetto produca crescita economica dell'area urbana duratura nel tempo;
- 3) Che il progetto non sia causa di squilibri economici per le amministrazioni pubbliche coinvolte, permettendo la copertura totale o parziale dei costi di urbanizzazione e degli investimenti necessari a rendere completo e fruibile l'intervento;
- 4) Nel caso di progetti in totale o parziale variante rispetto agli strumenti urbanistici vigenti, ovvero nei casi di urbanistica concertata, che il progetto consenta una adeguata redistribuzione del plusvalore fondiario creato attraverso l'incremento della dotazione di beni, servizi e opere di urbanizzazione (extra oneri).

Qualità ambientale e paesaggistica

obiettivo generale:

- Migliorare la sostenibilità ambientale della città, minimizzare l'espansione urbana e garantire l'efficacia dell'intervento ambientale nel tempo.
- Avvicinare la città al consumo zero di energie inquinanti (da consumatrice a produttrice di energia)
- Considerare il paesaggio urbano costruito dal progetto come un valore strategico per una fruizione condivisa dell'area, della città e del suo contesto.

obiettivi operativi:

- 1) Che il progetto ottimizzi l'equilibrio tra le condizioni ambientali date e le funzioni previste;
- 2) Che il progetto consideri la sostenibilità ambientale dell'area coinvolgendo tutte le sue parti (edifici, spazi scoperti, fonti energetiche);
- 3) Che le eventuali procedure di bonifica previste dal progetto (suolo, acqua, edifici) siano tenute in relazione al progetto urbanistico fin dalle prime fasi del processo
- 4) Che il progetto utilizzi le tecnologie più avanzate per il contenimento dei consumi energetici, mettendole in relazione con il linguaggio architettonico sin dalla fase di ideazione progettuale;
- 5) Che il progetto adotti sistemi passivi per il risparmio, tecnologie innovative per l'efficienza e fonti rinnovabili per la produzione di energia;
- 6) Che il progetto garantisca salubrità e benessere attraverso l'applicazione dei principi della bio-climatica e della bio-architettura (protocollo ITACA).
- 7) Che il progetto raggiunga una ponderata sintesi tra la morfologia del territorio, il patrimonio presente e le soluzioni progettuali al fine di caratterizzare nel contempo le parti e "l'insieme" del paesaggio contribuendo alla riappropriazione, riqualificazione, valorizzazione e restauro del paesaggio.

3.3 OBIETTIVI SPECIFICI DELLA RIQUALIFICAZIONE

Quindi, in coerenza con il Documento Strategico, tra gli obiettivi specifici di riqualificazione di cui all'art.2 della L.R.22/2011 da raggiungere con il PORU ai sensi dell'art.3 della medesima LR dopo l'analisi del tessuto e dei degradi in esso presenti è possibile introdurre i seguenti obiettivi:

- Aumento della dotazione di servizi ed infrastrutture con acquisizione a patrimonio comunale
- Aumento della dotazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS)
- Valorizzazione del patrimonio pubblico
- Progetti speciali di risanamento ambientale e riequilibrio
- Politiche sulle aree in trasformazione (produttive, artigianali, ecc...) e sul costruito

Su ognuno degli obiettivi sono declinate alcune linee d'azione da perseguire con la LR 22/2011 come "obiettivi specifici" della riqualificazione.

Tali obiettivi poi devono essere letti unitamente alle schede progetto allegate agli elaborati tecnico grafici che individuano in maniera più puntuale le esigenze delle zone individuate dalla delibera quali "aree potenzialmente interessate dalla riqualificazione" ai sensi dell'art.2 della LR 22/2011. Gli obiettivi generali, operativi e specifici vanno comunque tenuti in conto nella predisposizione delle proposte da parte delle manifestazioni di interesse che potranno essere presentate anche al di fuori delle aree individuate dal Comune con la presente delibera, possibilità non esclusa dall'art.3 dell LR 22/2011.

Seguono le schede degli obiettivi.

OBIETTIVO DI RIQUALIFICAZIONE – ART.2 LR 22/2011

Aumento della dotazione di servizi ed infrastrutture con acquisizione a patrimonio comunale

Linee di azione (DAL DOCUMENTO STRATEGICO)

- Realizzazione di parchi urbani con acquisizione a patrimonio di aree con il meccanismo della perequazione urbanistica
- Realizzazione di verde attrezzato, sportivo, turistico, aree ludiche e ricreative e relativi servizi con perequazione e compensazione urbanistica delle aree a standard dell'attuale PRG
- Acquisizione a patrimonio comunale delle aree ex artt.48 con il meccanismo della perequazione e compensazione urbanistica delle aree
- Acquisizione a patrimonio comunale di quota parte delle aree ex art.49 del PRG vigente con il meccanismo della perequazione urbanistica delle aree per realizzare residenza, servizi e infrastrutture di comunicazione. Logica premiale per l'edilizia sociale e le opere pubbliche a scomputo

OBIETTIVO DI RIQUALIFICAZIONE – ART.2 LR 22/2011

Aumento della dotazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS)

Linee di azione (DAL DOCUMENTO STRATEGICO)

- Individuazione di zone speciali di riqualificazione attraverso la LR 22/2011 (ambiti di trasformazione) come già avvenuto con il Progetto Casa Comunale per attività di recupero e riqualificazione urbana con elevata qualità architettonica ed ambientale
- Individuazione di zone speciali da sottoporre a PP con ripartizione equa dei diritti edificatori e delle urbanizzazioni da cedere al Comune (come PP S.Pio X) in variante parziale al PRG
- Individuazione di comparti edificatori ai margini della città moderna e consolidata, ben collegati al sistema infrastrutturale, da destinare a Housing Sociale ed ERP con cessione al Comune di aree a basso prezzo con meccanismi perequativi e di compensazione urbanistica

OBIETTIVO DI RIQUALIFICAZIONE – ART.2 LR 22/2011

Valorizzazione del patrimonio pubblico

Linee di azione (DAL DOCUMENTO STRATEGICO)

- Individuazione di immobili di proprietà comunale da alienare perchè dismessi o in via di dismissione da sottoporre a bando pubblico
- Individuazione di immobili di proprietà comunale da valorizzare senza alienazione perchè sottoutilizzati o da potenziare da sottoporre a bando pubblico
- Individuazione di immobili di proprietà pubblica non comunale da valorizzare mediante un azione coordinata tra Enti pubblici territoriali e non.

OBIETTIVO DI RIQUALIFICAZIONE – ART.2 LR 22/2011

Progetti speciali di risanamento ambientale e riequilibrio

Linee di azione (DAL DOCUMENTO STRATEGICO)

- interventi infrastrutturali (lineari e puntuali)
- interventi di recupero ambientale, idrogeologico ed ecologico ambientale

- interventi di riqualificazione energetica

OBIETTIVO DI RIQUALIFICAZIONE – ART.2 LR 22/2011

Politiche sulle aree in trasformazione (produttive, artigianali, ecc...) e sul costruito

Linee di azione (DAL DOCUMENTO STRATEGICO)

- Rifunionalizzazione aree artigianali zona sud Porto d'Ascoli
- Rifunionalizzazione aree artigianali di espansione a nord (Albula alta)
- Rifunionalizzazione aree filtro porto città ex art.44 PRG
- Rifunionalizzazione aree artigianali-commerciali all'interno del tessuto urbano

Gli strumenti a disposizione per il raggiungimento degli obiettivi sono oltre la costruzione del PORU ai sensi della LR 22/2011 i seguenti:

- Carta del valore dei suoli a destinazione pubblica (perequazione e compensazione urbanistica)
- Scambi (permuta) tra aree e immobili al fine di ospitare diritti edificatori del vigente PRG provenienti da altre aree o anche volumi di immobili dismessi, sottoutilizzati, incongrui da ricollocare.
- PEEP da riqualificare
- P.Casa Regionale (art.3 comma 4 - LR 22/2009 e smi)

Le azioni da attivare tramite il P.O.R.U. sono sostanzialmente le seguenti, secondo quanto già specificato dalla relazione allegata al Documento Strategico menzionato:

Intervenire sulla pianificazione territoriale e sul governo del territorio per una maggiore sostenibilità dei sistemi urbani: promuovendo nell'ambito della VAS dei focus specifici dedicati al quadro delle emissioni in atmosfera e agli effetti climatici del piano, ponendo in essere procedure consultive e partecipative sulle implicazioni dei rischi sul cambiamento climatico, preservando il suolo e il territorio (come risorsa) e riconoscendo l'area agricola quale valore in materia di difesa della biodiversità, della tutela del paesaggio e dell'identità culturale dei luoghi.

Promuovere la mobilità e i trasporti sostenibili mediante l'elaborazione di piani di mobilità integrati con la pianificazione urbanistica, promuovendo e potenziando il TPL (trasporto pubblico locale) specie su ferro e favorendo l'intermodalità, favorire l'uso della bici negli spostamenti casa-scuola e casa-lavoro, ecc...

Promuovere l'eco-efficienza dei processi produttivi e la responsabilità sociale delle imprese contribuendo alla diffusione della certificazione ambientale, convertendo gli insediamenti produttivi esistenti, realizzandone altri con criteri di elevata efficienza energetico-ambientale, ecc...

Sostenere la creazione di depositi di carbonio in particolare conservando i suoli agricoli, favorendo forme di verde urbano e territoriale (*riforestazione urbana*) finalizzate allo stoccaggio permanente di carbonio, sostenere la filiera corta forestale quale contributo per contrastare l'abbandono dei suoli agricoli.

Ridurre i rischi idrologici e idrogeologici (allagamenti, lunghi periodi di siccità, frane, vulnerabilità degli acquiferi, ecc...) promuovendo interventi di sistemazione dell'assetto

idrogeologico del territorio (es. Torrente Albula in corso di realizzazione), prevenendo il rischio idraulico e frana con interventi di ingegneria naturalistica, promuovendo piani di gestione coordinata e partecipata dei distretti idrografici e di bacino per la difesa del suolo e del ciclo delle acque tra gli enti, organi e istituzioni deputati (contratti di fiume, ecc...) superando il concetto di PAI (Piano per l'assetto idrogeologico) quale strumento sovraordinato e ampliando le sue capacità di azione.

Intervenire sul governo del clima e dell'ambiente urbano ai fini della qualità della vita attraverso la pianificazione del verde, delle acque, dei rifiuti e degli spazi di socializzazione mediante azioni coordinate e intersettoriali (piani dei servizi, dello sport, del sociale, ecc...)

Cap. 4

.....
INDIVIDUAZIONE AREE POTENZIALI DI RIQUALIFICAZIONE
(ART.2 L.R.22/2011)
.....

4.1 INDIVIDUAZIONE IN VIA PRELIMINARE DELLE AREE CHE NECESSITANO DI RIQUALIFICAZIONE

Gli obiettivi specifici da raggiungere nelle varie aree potenzialmente interessate dalla riqualificazione urbana sono definite, oltre che dalla presente relazione e dalle linee guida comunali (elaborato 5D) dagli elaborati n.4B-4C-4D .

Sulla base delle analisi effettuate sono state individuate tre categorie di aree/immobili che potenzialmente possono essere coinvolte nel PORU di cui all'art.3 della LR 22/2001. L'elaborato n.4A "Aree potenzialmente interessate dalle trasformazioni LR 22/2011 – Individuazione" riassume tutti gli immobili che possono essere oggetto di presentazione di manifestazione di interesse secondo le indicazioni fornite dalla LR 22/2011.

Esse sono distinte in

CATEGORIA 1 – MACRO AREE

CATEGORIA 2 – IMMOBILI PUBBLICI

CATEGORIA 3 – AREE IN TRASFORMAZIONE

CATEGORIA 1 – MACRO AREE

Ad essa appartengono zone di vasta estensione in cui sono localizzati:

- insediamenti residenziali degradati (in particolare PEEP)
- zone produttive oggi da rifunzionalizzare perchè incongrue con il tessuto urbano circostante
- vaste aree destinate a zone produttive dal PRG ma divenute tipologicamente zone a elevata presenza di edilizia riconoscibile come residenziale in conformità con le modalità attuative definite dal PRG vigente
- zone filtro tra zone produttive e il tessuto urbano residenziale consolidato che dovranno fungere da connettore e filtro tra i due tessuti

In questa categoria comprendiamo:

- 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

L'elaborato n.4B "Aree potenzialmente interessate dalle trasformazioni LR 22/2011 – Schede Progetto - Macro aree" dopo aver effettuato l'inquadramento territoriale ed urbanistico delle stesse aree indica le linee di riqualificazione principali e gli obiettivi della riqualificazione urbana.

CATEGORIA 2 – IMMOBILI PUBBLICI

In applicazione dell'asse strategico 3 "Valorizzazione del patrimonio pubblico" il PORU vuole avviare la riqualificazione di una serie di immobili pubblica, comunale e non, attraverso l'azione coordinata di pubblico e privato secondo la modalità attuativa prevista dall'art.3 della LR 22/2011. Sulla base dello stato patrimoniale delle aree coinvolte il PORU può interessare immobili sia di proprietà comunale che di altro ente pubblico. Si prevede la seguente differenziazione di massima:

A) IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

Per gli immobili di proprietà comunale può essere prevista l'alienazione oppure la semplice valorizzazione. La manifestazione di interesse è sempre successiva ad una procedura di evidenza pubblica (avviso/bando) in cui il privato chiede l'inserimento nel PORU unitamente alla proposta di riqualificazione che può prevedere o meno l'alienazione del bene secondo i criteri inseriti nella presente delibera di indirizzo

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 che avrà il compito di sviluppare gli scenari ottimali e gli indirizzi della valorizzazione, in stretta sinergia con gli obiettivi del PORU.

Immobili di proprietà comunale da alienare

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

Immobili di proprietà pubblica non comunale

Sottostazione RFI via Piemonte

Area START via Mamiani

Poliambulatorio ASUR via Romagna

L'elaborato n.4C "Aree potenzialmente interessate dalle trasformazioni LR 22/2011 – Schede Progetto – Valorizzazione patrimonio pubblico" dopo aver effettuato l'inquadramento territoriale ed urbanistico degli stessi immobili indica le linee di riqualificazione principali e gli obiettivi della riqualificazione urbana.

CATEGORIA 3 – AREE IN TRASFORMAZIONE

In applicazione dell'asse strategico 5 "Aree in trasformazione" il PORU vuole avviare la riqualificazione di una serie di aree comprendenti immobili di proprietà privata originariamente attivi sul territorio comunale quali zone artigianali-commerciali e industriali all'interno del tessuto urbano cittadino. Nel tempo con la densificazione e il completamento delle zone residenziali tali zone hanno via via perso il loro carattere produttivo o dirigendosi verso una attività di tipo artigianale-commerciale-direzionale oppure operando trasformazioni in conformità con le norme tecniche del PRG90 che hanno creato dei grossi contenitori di volume privi di funzionalità e di coerenza con il tessuto edilizio circostante. In pratica si tratta di incoerenze a tutti gli effetti di tipi urbanistici incongrui che necessitano di una rifunzionalizzazione al fine di ricucirli al tessuto circostante.

Tra questi sono stati individuati le relative sottozone divise in comparti in base alla localizzazione sul territorio comunale.

- 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

L'elaborato n.4D "Aree potenzialmente interessate dalle trasformazioni LR 22/2011 – Schede Progetto – Aree produttive sparse sul territorio urbano" dopo aver effettuato l'inquadramento territoriale ed urbanistico delle stesse aree indica le linee di riqualificazione principali e gli obiettivi della riqualificazione urbana.

4.2 LA CARTA DEI DEGRADI – PREMESSA METODOLOGICA

Operazione preliminare alla valutazione delle aree che potenzialmente necessitano di riqualificazione urbana con la LR 22/2011, è stata quella di procedere innanzitutto ad una analisi del tessuto edilizio urbano individuando quelle che sono delle categorie di degrado a partire da una preliminare individuazione del medesimo tessuto.

La Carta dei Degradati, mostrata nell'elaborato 1A, è stata costruita su base aereofotogrammetrica sulla tavola già allegata al Documento Strategico denominata "Sistema insediativo urbano – Distribuzione degli ambiti funzionali". Tale base cartografica aveva già distinto il tessuto urbano avente carattere prevalentemente residenziale da quello produttivo da quello destinato a servizi.

Su questa base sono stati analizzati i degradi presenti individuando così le "aree che potenzialmente necessitano di riqualificazione urbana con la LR 22/2011" riassunte poi nell'elaborato 4A e nei successivi 4B, 4C e 4D che contengono anche le schede del degrado costruite a partire dai documenti elaborati dalla Regione Marche per le aree degradate di cui alla LR 16/2005.

Nelle schede di valutazione del degrado sono stati presi in considerazione i seguenti parametri.

TIPOLOGIE DI DEGRADO

- 4) degrado ambientale
- 5) degrado edilizio/architettonico
- 6) degrado sistema impiantistico (urbanizzazioni carenti/vetuste)
- 7) degrado infrastrutturale e dei percorsi
- 8) degrado idrogeologico
- 9) degrado urbanistico (incoerenza funzionale nel tessuto insediativo)
- 10) degrado sociale

LIVELLI DI DEGRADO

- Alto (a)
- Medio (m)
- Basso (b)

DESCRIZIONE QUALITATIVA DEI LIVELLI DI DEGRADO RISCONTRATI

Sulla base delle analisi urbanistiche effettuate, sono stati distinti i suddetti 7 tipi di degrado analizzandoli qualitativamente nelle schede. Di seguito vengono evidenziati i parametri presi in considerazione nei rispettivi casi analizzati.

1) DEGRADO AMBIENTALE

- Situazione di abbandono, di incuria dell'insediamento urbano,
- Deterioramento delle risorse naturali (acqua, suolo, aria, ecosistema in generale),
- Degrado e compromissione paesaggistica,
- Alterazione dei caratteri culturali, storici, visivi, morfologici e testimoniali,
- Impoverimento e/o perdita di caratteri paesaggistici storicamente acquisiti
- Paesaggio urbano al quale non è corrisposta una configurazione di un nuovo quadro paesistico-insediativo in grado di consentire l'avvio di una fase di re-identificazione che superi le qualità delle fasi precedenti,
- Diminuzione parziale o totale di cura e manutenzione verso una progressiva perdita di connotazione dei suoi elementi caratterizzanti (sottosuolo, soprassuolo, vegetazione,

edifici, manufatti idraulici, trasformazioni incoerenti per forma, dimensione, materiali, usi e funzioni).

2) DEGRADO EDILIZIO E ARCHITETTONICO

- Degradato dei caratteri tecnico costruttivi ed architettonici dell'involucro edilizio
- condizione di rischio per il patrimonio edilizio - vulnerabilità (es. sismica, energetica, acustica, ecc...)

Costituiscono elementi principali di tale tipologia di degrado:

- a) Vulnerabilità individuale (per materiali e tecniche costruttive, per anamnesi cioè per trasformazioni o danni subiti nel tempo o dal tempo).
- b) pericolosità territoriale (rischio statico strutturale o geologico, rischio inquinamento o agenti climatici, rischio antropico)
- c) interventi incongrui (diagnostica inadeguata, durabilità dei materiali, assenza di manutenzione, rischio tecnico o impiantistico)
- d) obsolescenza funzionale o deterioramento fisico

3) DEGRADO SISTEMA IMPIANTISTICO (URBANIZZAZIONI CARENTI/VETUSTE)

Carenza delle urbanizzazioni per incompletezza della azione pubblica

Carenza delle urbanizzazioni per vetustà della azione pubblica

Mancanza di servizi di nuova concezione (reti banda larga, gas metano, ecc...)

4) DEGRADO INFRASTRUTTURALE E DEI PERCORSI

Carenza o vetustà delle opere di viabilità

Insufficienza dei percorsi viari, pedonali e ciclabili

Incapacità della rete viaria urbana di distribuire il traffico in maniera razionale

5) DEGRADO IDROGEOLOGICO

Presenza di degradi dello strato superficiale o sotterraneo (suolo e sottosuolo)

Presenza di erosione superficiale o sotterranea (cavità)

Presenza di frane attive o in quiete

Rischio alluvioni o esondazione (PAI)

Insufficienza delle rete idrografica minore

Problemi di scolo delle acque meteoriche

Problematiche delle falde acquifere

6) DEGRADO URBANISTICO (PER INCOERENZA FUNZIONALE DEL TESSUTO INSEDIATIVO)

Presenza di edifici incongrui con la realtà urbana del sito

Presenza di aree produttive dismesse o sottoutilizzate originariamente periferiche poi inglobate nel tessuto cittadino residenziale

Frangere urbane di aree produttive oggi non più attive (aree portuali, aree produttive dismesse, insediamenti produttivi in fase di dismissione per calo di produttività)

7) DEGRADO SOCIALE

Presenza di problematiche di coesione sociale tra fasce di popolazione

Mancanza di luoghi di aggregazione e di qualità urbana diffusa (città dormitorio")

PEEP di vecchia concezione privi dell'identità di città

Problemi di marginalizzazione e disagio sociale

4.3 LA SCHEDA DESCRITTIVA DELL'ANALISI DEL DEGRADO

Tutte le macro aree sono state analizzate identificando le caratteristiche distintive in due sezioni:

- sezione A) con la descrizione delle caratteristiche fisiche, ambientali ed architettoniche dell'area come periodo di costruzione prevalente degli immobili, la destinazione d'uso attuale prevalente, la morfologia dell'insediamento, la presenza di elementi di interesse architettonico e i vincoli esistenti eventuali.
- sezione B) con l'analisi della situazione di degrado, la presenza di edifici incongrui, la descrizione delle condizioni di degrado e delle problematiche presenti nell'area (storia urbana, ruolo attuale, elementi che ne connotano la marginalità, ecc...), eventuale importanza sovracomunale dell'area.

Le schede sono poi allegate agli elaborati 4B,4C e 4D sopra indicati a tergo della singola scheda progetto dell'area/immobile inserito nella Delibera.

CONCLUSIONI INERENTI LE ANALISI DEL DEGRADO EFFETTUATE

Le analisi effettuate hanno evidenziato un tessuto urbano in generale con scarsa qualità architettonica ed edilizia. Le aree produttive in particolare già all'approvazione avvenuta nel 1990 possedevano un elevato grado di incoerenza funzionale non solo con il tessuto urbano circostante ma, spesso, anche con le funzioni in esse insediate. Ciò ha provocato spesso, tramite l'applicazione pedissequa della norma di PRG la realizzazione di grossi volumi incongrui con destinazioni artigianali-commerciali-industriali che si sono poi scontrati con la realtà di un mercato che scarsamente cercava tali destinazioni e funzioni. Anche a sud nelle zone di via Val Tiberina e via Pasubio, a fronte di uno sviluppo (specie per via Pasubio) avvenuto nei primi anni '90 si è assistito ad un progressivo degrado urbanistico, delle infrastrutture e degli impianti che a poco a poco sta portando alla luce elevati gradi di dismissione e di incoerenza funzionale. Lo stesso dicasi per l'area portuale in cui ciò è stato aggravato sia dalla situazione patrimoniale degli immobili che della presenza del vincolo, recentemente rimosso, di area portuale soggetto al piano regolatore portuale (PRP).

Diverso discorso è il degrado riscontrato in una zona di espansione di recente formazione (l'area artigianale "Albula Alta") nella quale a fronte delle numerose lottizzazioni approvate ci si è trovati davanti a volumi realizzati per soddisfare esigenze diverse, urbanizzazioni incomplete o talvolta proprio assenti, problematiche morfologiche e infrastrutturali ed in generale anche qui una incoerenza funzionale di fatto che genera problematiche ingenti sul destino urbanistico dell'area. Le zone PEEP (SS. Annunziata e via Manara) sono un "classico" del degrado che ormai in tutta Italia vede le zone destinate all'edilizia economico popolare un teatro stabile delle problematiche urbanistiche attuali. Infine gli immobili pubblici, ognuno nel suo tipo e caratteristica particolare, individuano problematiche che vanno dalla incongruità del capannone START di via Mamiani sito in una zona oramai di sviluppo residenziale del PRG, fino al Poliambulatorio ASUR di via Romagna nettamente sottoutilizzato rispetto alle sue potenzialità e dotato di cronici difetti tipologici e strutturali fin dalla sua nascita (mancanza di parcheggi, problematica inerente le barriere architettoniche, ecc...), per non parlare della sottostazione R.F.I. di via Piemonte che presenta la problematica del degrado ambientale come elemento caratteristico della zona ormai da più di trent'anni.

Il PORU, con le potenzialità espresse dalla LR 22/2011, si presenta come una opportunità di mitigare o magari eliminare questi "degradi" presenti applicando al suo interno le modalità attuative che saranno descritte nel prosieguo della Delibera.

Cap. 5

.....
LE MODALITA' ATTUATIVE DEL PORU (LR 22/2011)
.....

5.1 PREMESSA

La tipologia degli interventi può essere di seguito riassunta in funzione della situazione patrimoniale degli immobili coinvolti:

- 1) Interventi di riqualificazione urbana su aree ed immobili di proprietà pubblica
- 2) Interventi di riqualificazione urbana su aree ed immobili di proprietà privata

Di norma la riqualificazione sia su immobili di proprietà pubblica che privata passa attraverso la realizzazione di un intervento urbanistico che prevede la ricollocazione di volumetrie esistenti o di capacità edificatorie del PRG vigente, il cambio di destinazione d'uso verso funzioni non ammesse oggi dal PRG, che coinvolga immobili degradati, dismessi o comunque da delocalizzare e/o riqualificare mediante l'intervento del privato. Non è escludibile a priori un intervento da comprendere nel PORU che non preveda una completa demolizione e ricostruzione degli immobili coinvolti ove la riqualificazione possa essere comunque assicurata secondo gli obiettivi indicati nella presente Deliberazione.

5.2 INTERVENTI SU IMMOBILI DI PROPRIETA' PUBBLICA

Gli interventi che potranno essere compresi all'interno del PORU comunale potranno coinvolgere immobili di proprietà comunali o di altri enti pubblici inseriti nella presente Delibera o segnalati nel periodo di deposito dai medesimi proprietari nelle fasi successive. La finalità principale è quella, come detto, di valorizzazione generale del patrimonio pubblico attraverso un'azione sinergica ed integrata che tramite le eventuali varianti al PRG ammesse con il PORU possa comportare la nascita di un "plus valore" da reimpiegare all'interno del PORU comunale per innalzare la qualità generale della città.

Gli interventi nel caso di immobili comunali potranno prevedere:

- vendita (alienazione) al privato con dismissione dell'immobile
- valorizzazione (senza alienazione dell'immobile)

Le schede progetto (elab. 4C) in tal senso forniscono le indicazioni in merito agli obiettivi di riqualificazione e il contenuto minimo dei successivi bandi pubblici.

Per gli immobili non comunali le linee guida comunali (elab.5D) propongono, sulla base di un Protocollo d'Intesa tra gli enti interessati, la nascita di un "Tavolo tecnico operativo", che rispetto al portafoglio di immobili da valorizzare, attraverso una serie di verifiche ed analisi preliminari (già in parte presenti), avrà il compito di sviluppare gli scenari ottimali e gli indirizzi della valorizzazione, in stretta sinergia con gli obiettivi del PORU.

5.3 INTERVENTI SU IMMOBILI DI PROPRIETA' PRIVATA

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.

Le manifestazioni di interesse potranno essere presentate su aree definite "urbanizzate" ai sensi del citato art.3 comma 3 della LR 22/2011. Dal Regolamento Regionale n.6/2012 si definisce "Area urbanizzata" 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.

Una volta rispettato tale parametro, per raggiungere l'obiettivo della riqualificazione / rifunzionalizzazione di queste aree , 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 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;
- sia dimostrata la validità sociale dell'iniziativa;
- sia garantita l'agevole realizzazione delle opere pubbliche attraverso la cessione gratuita al Comune delle aree ad esse destinate o la loro monetizzazione.

Le indicazioni operative per le valutazioni vanno integrate con quanto indicato nelle Linee guida comunali per l'applicazione degli art.6-7-8 della LR 22/2011 predisposte da UNICAM (elab.5D). I contenuti della presente Relazione integrano, supportano ed arricchiscono le indicazioni delle linee guida comunali e dei relativi elaborati grafici richiamati nella presente.

L'intervento di trasformazione passa attraverso la costruzione di un "Ambito territoriale di Trasformazione" come definito dal Regolamento Regionale n.6/2012 che si può comporre di una o più aree/immobili che realizzino la riqualificazione richiesta secondo le finalità della LR 22/2011 e delle presenti indicazioni operative comunali.

Sono da considerarsi invariati tassativi alla previsione dell'intervento di trasformazione:

- il non superamento degli indici max. consentiti per zona urbanistica come riportato nelle linee guida comunali e nella presente 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 presente Relazione;
- l'acquisizione al patrimonio pubblico delle aree oggetto di cessione da parte dei privati proponenti.

5.4 INDICAZIONI SUGLI INDICI MASSIMI CONSENTITI E SULLE CATEGORIE DI INTERVENTO AMMISSIBILI ALL'INTERNO DI UN AMBITO TERRITORIALE DEL PORU

Zone Residenziali di completamento di tipo B e di espansione di tipo C

Qualora si presentino proposte che coinvolgano immobili siti in zona residenziale di completamento di tipo B, o di espansione residenziale di tipo C, gli incrementi dei volumi esistenti previsti potranno essere pari al 14% dell'esistente (aumentabile al 20% in caso di concorso di progettazione). L'applicazione del Piano Casa Regionale (LR 22/2009 e smi) è alternativa all'applicazione dell'incremento di cui sopra previsto dall'art.3 della LR 22/2011 e comunque condizionata nel caso di immobili a destinazione residenziale al non spostamento del volume esistente anche demolito dal lotto di pertinenza attuale con o senza applicazione degli incrementi previsti dalla citata LR 22/2009. Nel caso in cui l'edificio da demolire e ricostruire, o da ampliare, o di nuova edificazione raggiunga una consistenza maggiore (IF) a 5 mc/mq, il volume eccedente potrà essere trasferito all'interno delle aree comprese nel PORU.

Vanno comunque rispettati i parametri di cui al DM relativi a distacchi ed altezze nelle proposte considerando che per gli immobili compresi nel PORU è possibile applicare le deroghe in caso di strumento attuativo dotato di planivolumetrico ai sensi della normativa vigente.

Le destinazioni ammissibili sono quelle attualmente previste dalle rispettive norme di PRG.

Zone produttive (artigianali di completamento D1 e D2 e di espansione D3 e D4)

In ogni caso il cambio di destinazione d'uso in variante al PRG che può essere richiesto per le volumetrie esistenti non può prevedere aumenti della volumetria attuale. In caso di demolizioni e ricostruzioni va tenuto conto che l'indice di base è pari a 4 mc/mq incrementabile fino a 5 mc/mq nei casi indicati dalle linee guida e dalle schede progetto allegati alla presente Deliberazione.

Nel caso di zone di espansione già lottizzate e convenzionate per poter entrare nel PORU comunale sarà necessario adempiere alle condizioni verso il Comune inserite nelle rispettive convenzione in particolare per quanto riguarda il completamento delle urbanizzazioni e la loro consegna al Comune. Il PORU in tali casi deve apportare un aumento delle dotazioni urbanistiche e quindi un incremento della qualità urbanistica ed ecologico-ambientale come definito dalla presente Deliberazione.

Altre zone di PRG non comprese negli standard urbanistici di PRG

Nelle linee guida comunali vengono inserite delle esclusioni dalla possibilità di presentare manifestazioni di interesse al fine di salvaguardare delle zone della città o già normate da piani particolareggiati (es.ambiti C5 all'interno del Piano S.Pio X) o piani di settore (piano regolatore portuale o Sentina).

Le zone di rispetto definite dal PRG dovranno di norma non essere comprese negli ambiti

territoriali di trasformazione del PORU ma nel caso debbano esserlo per motivazioni varie di natura urbanistica si debbono seguire le indicazioni contenute nelle linee guida.

Per la zona agricola, tenuto conto che la LR 22/2011 incentiva la riqualificazione urbana riducendo il consumo di suolo sono ammessi interventi qualora si preveda di procedere ad attuare quanto specificato nel Documento Strategico riguardo la riduzione delle previsioni pianificatorie del PRG vigente anche per quanto riguarda le attrezzature a carattere generale di PRG (art.49 ad esempio).

Zone destinate a standard urbanistici di PRG (art.48 e 49)

Le modalità attuative che potranno coinvolgere le aree di PRG destinate agli standard di Piano di cui agli art.3 e 4 del DM 1444/68 sono di seguito descritte in apposito paragrafo ad integrazione di quanto indicato nelle linee guida comunali. Sono presenti anche gli elaborati 3A e 3B che effettuano la valutazione dello stato di attuazione dei servizi di PRG e individuano sulla base di alcuni parametri la possibile trasformabilità delle medesime aree con le possibilità offerte dalla LR 22/2011.

Zone destinate dal PRG a vincoli di natura sovraordinata o speciale

Gli interventi soggetti a PORU dovranno essere localizzati in aree prive di vincoli di inedificabilità assoluta ai sensi delle NTA del PRG adeguato al PPAR. In caso di aree sottoposte a edificabilità condizionata (vincolo paesistico ex art.142 D.Lgs.42/2004 e smi) gli interventi dovranno essere sottoposti all'autorizzazione paesistica prevista dalla Legge e le eventuali prescrizioni fornite dall'Ente deputato alla tutela del vincolo espresse nel corso della procedura di approvazione del PORU dovranno essere tradotte nell'intervento di trasformazione a cura e spese del proponente privato senza oneri per l'Amministrazione Pubblica. Nel caso di aree sottoposte da vincoli o prescrizioni di altri enti (es. vincolo idrogeologico, PAI, ferroviario, ecc.) le eventuali prescrizioni fornite dagli Enti deputati alla tutela del vincolo espresse nel corso della procedura di approvazione del PORU dovranno essere tradotte nell'intervento di trasformazione a cura e spese del proponente privato senza oneri per l'Amministrazione Pubblica.

5.5 LE AZIONI E GLI STRUMENTI A DISPOSIZIONE PER L'ACQUISIZIONE DELLE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI QUARTIERE COL PORU (LR 22/2011)

PREMESSA METODOLOGICA

Dal Documento Strategico

AREE A SERVIZI DEL PRG/90

Si distinguono in due tipologie di aree, quelle normate dall'art.48 delle NTA (standard di quartiere) e art.49 delle NTA (standard di livello urbano). Per entrambe si evidenziano un basso livello di attuazione delle previsioni di PRG (circa il 50%), la mancanza cronica di fondi comunali per l'acquisizione delle aree mediante l'esproprio (comunque oggi proceduralmente inattuabile per la decadenza dei vincoli dopo 5 anni dall'approvazione del PRG), la scarsità di aree a standard nelle aree consolidate, la qualità dello standard da rivedere in funzione delle mutate condizioni socio economiche (aumento dell'indice di vecchiaia e minore popolazione scolastica) con necessità di maggiori servizi per attrezzature sociali, sanitarie e minori servizi per l'istruzione primaria, necessità di rivedere il meccanismo di attuazione delle aree per attrezzature comuni in congruenza con l'ultima revisione dell'art.48/2 delle NTA. In aggiunta a ciò per le aree art.49 si evidenziano vaste aree di verde di scala urbana territoriale mai attuate non inserite nell'insediamento urbano e scarsamente collegate, anche a livello infrastrutturale con la città, imponenti dotazione di verde di uso pubblico a destinazione sportiva di cui è mancante la richiesta da parte del privato e dall'altra parte di inadeguatezza del pubblico ad acquisire per usi pubblici. Il PRG ha creato tali "vuoti urbani" anche corposi in particolare nella zona centrale (zona Brancadoro) e sud a Porto d'Ascoli (con le aree intorno alla piscina e al palacongressi, alla pista di atletica, alla scuola Colleoni e allo svincolo di via del Cacciatore) e non ha fornito strumenti adeguati per attuarne le previsioni. Occorre creare le condizioni per applicare, ove possibile, gli strumenti a disposizione, in particolare la LR 22/2011 limitando al massimo le varianti parziali o gli accordi di programma che non vanno comunque esclusi se congruenti al disegno generale di riqualificazione della città.

***Strategia:** rifunzionalizzare, ricucire e armonizzare col contesto circostante. Creare spazi pubblici di qualità, residenze e servizi con standard reali e non sulla carta.*

***Strumenti:** LR 22/2011 e varianti parziali al PRG*

Come evidenziato nel Documento Strategico, di cui appena sopra si è riportato uno stralcio, il PRG/90 aveva zonizzato due tipologie di "standard urbanistico":

- la prima tipologia (art.48 delle NTA) definisce le attrezzature di quartiere cioè gli standard minimi previsti dall'art.3 del DM 1444/68 di cui originariamente era previsto il carattere prevalentemente espropriativo del vincolo (poi decaduto ai sensi della sentenza della Corte Costituzionale n.179/1999) per essere mutato in "conformativo" con la variante normativa approvata definitivamente dal Comune con la Delibera di C.C.n.78 del 11/07/2008. Con quest'atto l'Amministrazione Comunale ha per la prima volta riconosciuto la decadenza del carattere espropriativo dei vincoli definiti dall'art.48 delle NTA fornendo al privato un "ristoro" legato alla concessione di una seppur minima capacità edificatoria e soprattutto della possibilità di attuare l'attrezzatura dello standard convenzionandosi col Comune e ottenendo in cambio dei ritorni economici in termini finanziari (parcheggi privati interrati, attrezzature per il ristoro e il gioco all'interno delle

aree verdi pubbliche in concessione ai privati, attrezzature collettive con dotazioni commerciali su una parte della SUL, zone per l'istruzione con la possibilità di insediarvi scuole private).

- La seconda tipologia individuata (art.49 delle NTA) definisce invece quelle attrezzature di interesse generale, facoltative, indicate dall'art.4 del DM 1444/68 che possono essere inserite nei PRG quando risulti l'esigenza di prevedere le attrezzature stesse. Tra queste alcune aree (come quelle di verde pubblico di interesse urbano) non sono state per nulla attuate dai privati mentre per il Comune non esiste più la possibilità di attuarle essendo di carattere prettamente privato.

Nonostante la variante normativa dell'art.48 sia stata approvata oramai da oltre 5 anni non ha fornito i risultati sperati in termini di attuazione di zone per attrezzature pubbliche cedute al Comune. D'altra parte è stato raggiunto un altro obiettivo, indiretto se possibile definirlo in questo modo, e cioè l'assenza di ricorsi dei privati e il sostanziale mantenimento di tali aree come "aree in attesa di riqualificazione". Tale aspettativa può essere nuovamente e diversamente soddisfatta nell'applicazione della LR 22/2011 come da indicazione del primo asse strategico del Documento strategico comunale approvato a Luglio 2013 che individuava in esso come prioritario l'aumento della dotazione di servizi ed infrastrutture con acquisizione a patrimonio comunale.

Il Comune di San Benedetto del Tronto ha stipulato un accordo con l'Università di Camerino -Scuola di Architettura e Design di Ascoli Piceno, per l'implementazione di attività collegate alla formazione del PORU di cui alla LR 22/2011. Tra queste attività l'accordo ha previsto la redazione, tra l'altro, di una serie di elaborati tecnico grafici che rappresentino le linee guida per la valutazione della aree (*pre* e *post* riqualificazione come aggiornamento di quello dell'Agenzia del Territorio per l'ICI-Imposta comunale sugli immobili) , di seguito chiamato "*Carta del valore dei suoli*".

Il lavoro effettuato da UNICAM ha provveduto a svolgere alcune attività preliminari in particolare sulla valutazione delle aree sottoposte al vincolo conformativo di cui all'art.48 e 49 del PRG vigente con la finalità principale di costruire degli strumenti che facilitino per il Comune l'acquisizione di tali aree a patrimonio comunale mentre dalla parte del privato "ristorino" la cessione con la acquisizione di quote di diritti edificatori; per quanto riguarda l'applicazione del PORU naturalmente, per la stessa definizione dello strumento attivato dalla LR 22/2011, non è possibile assegnare degli indici perequativi originati "semplicemente" dallo stato di fatto e di diritto dell'area stessa nelle condizioni in cui si trova oggi, ma si tratta di applicare due possibilità:

- la prima è quella di fornire un indice massimo "di atterraggio" sull'area pubblica considerata, di capacità edificatorie esistenti (in quanto volumetrie già attuate in altri siti) in cambio della cessione al Comune di quota predominante della stessa area prevista dal PRG ad attrezzatura pubblicazione
- la seconda, simile alla prima, è quella di fornire (solo nei casi in cui le normative dell'art.48 o 49 del PRG la ammettano) la possibilità di cambiare la destinazione d'uso dell'attrezzatura in una destinazione d'uso a rilevanza economica privata (residenziale, commerciale, direzionale, turistico ricettivo ad esempio) e modificarne, in variante al PRG, la destinazione con il PORU di cui alla LR 22/2011.

Per ottenere queste possibilità il percorso seguito è stato il seguente nella costruzione della predetta "*Carta del Valore dei Suoli*".

Nella prima fase dopo aver valutato gli elaborati del Documento Strategico e la documentazione in possesso dell'Ufficio di Piano comunale, sono stati individuati in particolare (attraverso la formulazione di sintesi interpretative e valutative delle analisi di base) gli elementi costitutivi, nonché i fattori di criticità e/o potenzialità da considerare. Tra gli altri sono stati considerati:

- le condizioni di naturalità e geologico tecniche e morfologiche dei suoli (pendenza, portata, condizioni idrogeologiche, elementi di potenziale vulnerabilità ambientale);
- la presenza in sito di edifici, manufatti, strutture, dotazioni territoriali ed infrastrutture in grado di esaltare e/o deprimere il valore delle aree;
- il tipo, la scala e l'entità delle forme di degrado (edilizio, urbanistico, sociale ed economico) e de-qualificazione;
- la forma delle aree (regolare e non regolare) e l'articolazione in lotti (livello di frammentazione delle proprietà) e i rapporti e le relazioni (funzionali, ambientali, visive, ecc.) con il contesto;
- le previsioni urbanistiche vigenti, la destinazione d'uso di provenienza dei suoli, gli eventuali vincoli sovraordinati condizionanti e/o vincolanti le trasformazioni (urbanistiche ed edilizie).

Conseguentemente alle analisi e alle valutazioni condotte nella prima fase (sintetizzate nell'allegato 1 alla "*Carta del Valore dei Suoli*"), si è proceduto alla successiva identificazione preliminare di "zone" con condizioni di fatto e di diritto uniformi ed all'individuazione di punti di forza e di debolezza che potevano agevolare o ritardare l'attuazione e la realizzazione delle potenziali previsioni di trasformazione (indicate e verificate con l'Ufficio di piano), come ad esempio:

- carenza di dotazione di servizi e di infrastrutture da compensare;
- impegni e rischi finanziari notevoli per la bonifica e la riqualificazione dei suoli;
- localizzazione strategica e trasformabilità;

Infine si è proceduto alla attribuzione di valori economici per zone omogenee che sono riassunti nell'allegato "2a" e "2b" alla "*Carta del Valore dei Suoli*" che viene riportata nell'elaborato allegato "3".

Successivamente si è proceduto, ai fini del perseguimento di un ragionevole equilibrio tra la valorizzazione immobiliare delle proprietà e le ricadute pubbliche delle trasformazioni in termini di qualità ed efficienza urbana e territoriale, alla definizione della "*perequazione verticale*" attraverso:

- la definizione ed individuazione di tecniche e misure di "*compensazione*" (per acquisizioni gratuite di aree pubbliche; per opere pubbliche extra standard, per la conseguente cancellazione di previsioni di destinazioni d'uso dei suoli di P.R.G., per l'eventuale indicazione di modalità di uso pubblico di aree a gestione privata; ecc.);
- la definizione di tecniche e misure di "*premieria*" per incentivare interventi di trasformazione eco-compatibili ed ad elevato contenuto di sostenibilità ambientale e paesaggistica (attenzione al risparmio energetico, al risparmio idrico, alla qualità urbana e alla qualità dello spazio pubblico, all'efficienza delle dotazioni e delle infrastrutture).

Per il trasferimento dei diritti edificatori valgono le seguenti disposizioni (con riferimento al contenuto delle linee guida comunali - punto 6.7):

- innanzitutto viene attribuito all'area di atterraggio un indice territoriale massimo (UT) sulla base del valore economico dell'area come da valutazione economica delle aree artt.48 (Carta del valore dei suoli), secondo quanto riportato negli Allegati 1 delle medesime linee guida comunali. La costruzione dell'ambito territoriale (fra area/e di partenza e di atterraggio) può avvenire se esiste il rispetto dell'art.3 comma 3 della LR 22/2011e cioè se l'ambito territoriale può essere considerato "area urbanizzata". Verificata tale fattispecie, tale indice può essere "attivato" sull'area considerata solo se vengono in essa traslati diritti edificatori maturati e/o potenziali localizzati in altri siti già destinati dal PRG vigente con usi produttivi, direzionali e commerciali. Nel caso di destinazioni dell'area di origine di tipo residenziale l'indice di atterraggio può essere incrementato fino al doppio del suo valore al fine di aumentare l'interesse pubblico e diminuire il consumo di suolo.

- per le aree destinate ad art.48 delle NTA del PRG: Si opera la concentrazione della edificabilità da trasferire in una porzione dell'area (calcolando la Superficie fondiaria con indice massimo pari a 4 mc/mq) salvaguardando la continuità degli allineamenti dei tessuti contermini. A fronte di ciò il privato provvede alla cessione ed attrezzatura del resto dell'area degli standard dovuti (anche con il criterio della sovrapposibilità dello standard), o di parte di essa secondo gli accordi con il Comune e in base alla convenienza pubblico/privata dell'operazione. Nel caso di trasferimenti di immobili da zone residenziali a zone art.48 da effettuarsi in alternativa alle possibilità offerte dalla LR 22/2009 è ammesso un indice di occupazione dell'area di atterraggio fino al 50% dell'area stessa con la condizione di salvaguardare comunque il quantitativo di standard del PRG ante PORU anche tramite il criterio della sovrapposibilità dello standard di parcheggio pubblico.
- Tutta la dotazione della superficie a standard prevista dal PRG vigente ante PORU, con la proposta d'intervento deve essere recuperata in loco o a distanza su aree non già destinate a standard di quartiere. La convenienza pubblica dell'operazione di trasformazione riguarda prioritariamente l'acquisizione delle aree a standard previste dal vigente PRG attrezzate o meno in base ai parametri forniti dalle linee guida comunali.
- Nel caso di trasferimento totale dei diritti edificatori da un'area di provenienza ad un'area di atterraggio (aree artt. 48 e 49 NTA vigente PRG), si prevede la cessione dell'intera area di "provenienza" al patrimonio pubblico, qualunque sia la destinazione originaria, provvedendo con il PORU a cambiarne la destinazione urbanistica in attrezzatura pubblica di quartiere art.48 del PRG con l'utilizzo più congruo in relazione alle indicazioni fornite dalle Schede Progetto – INVARIANTI – OBIETTIVI DELLA RIQUALIFICAZIONE.

Al fine di agevolare il privato nelle valutazioni delle quantità urbanistiche da mettere in gioco, il Comune con il supporto dell'UNICAM nell'ambito dell'incarico conferito, ha predeterminato ed indicato nell'elaborato allegato 1 e 2 delle citate linee guida comunali, i parametri da applicare massimi per le zone art.48 e 49 coinvolte nelle operazioni di compensazione e perequazione urbanistica sopra descritte.

La possibilità di intervenire su parte delle aree a standard di P.R.G., normate dall'articolo 48 delle N.T.A. dello stesso, è stata oggetto di attenta analisi al fine di stabilire dei criteri di trasformabilità delle stesse il più possibile oggettivi.

Innanzitutto la possibilità di introdurre in un ambito territoriale di trasformazione all'interno del PORU delle aree a standard urbanistico non attuate (individuate nell'elaborato 3A) va nella direzione di aumentare la qualità urbanistica ed ecologico ambientale della città in pratica riassumibile con l'obiettivo, condiviso con il Documento Strategico, di acquisire a patrimonio comunale superfici territoriali che oggi non sono realmente fruibili dalla popolazione.

L'analisi effettuata dall'Ufficio e sintetizzata nell'elaborato 3B ha portato all'individuazione di tre categorie di aree a standard non attuate:

- 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 tramite un meccanismo che è stato appena introdotto e nel successivo paragrafo verrà sviluppato. 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 (si tratta delle aree art.48/1 e 48/2 che possono prevedere una attrezzatura pubblica con indice fondiario di 1 mc/mq) sono state classificate come "strategiche" dalla

presente Delibera e sulle quali pertanto non sarà possibile trasferire volumetrie provenienti da altri siti ma con il PORU, mediante il cambio di destinazione d'uso, trasferire la potenzialità edificatoria che il PRG gli ha donato quale attrezzatura pubblica in altro sito. Tra queste ad esempio sono state inserite quelle che hanno dei vincoli di natura ambientale o che per particolare posizione possiedono una elevata strategicità per l'Amministrazione Comunale. Resta non rimovibile il rispetto dell'art.3 comma 3 della LR 22/2011 che coinvolga l'intero ambito territoriale considerato.

I parametri di valutazione introdotti per valutare la trasformabilità delle aree a standard del PRG vigente, nello specifico, sono stati diversificati per tipologia di standard:

- Zone per istruzione (articolo 48/1):

capacità ampliamento
distribuzione scuole
vicinanza servizi
densità insediamento
dimensione area
facilità di accesso

- Zone per attrezzature comuni (articolo 48/2):

densità insediamento
vicinanza città
singolarità urbana
capacità attrazione
dimensione area
facilità di accesso

- Zone a verde pubblico di quartiere (articolo 48/3):

vicinanza litorale
vicinanza città
vicinanza servizi
singolarità urbana
capacità attrazione
valenza paesistica
dimensione area
facilità di accesso

- Zone a parcheggi di quartiere (articolo 48/4):

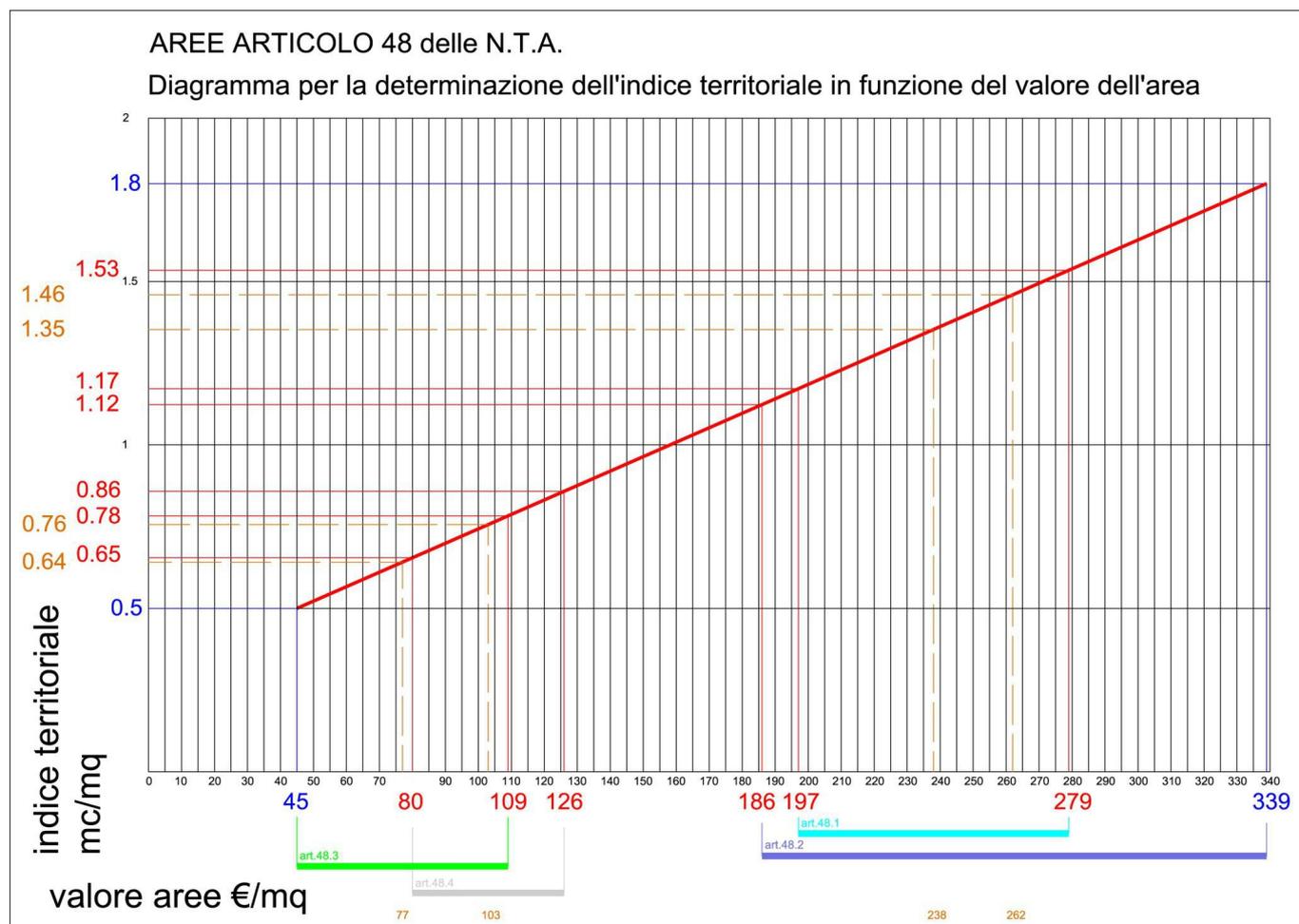
vicinanza litorale
vicinanza città
vicinanza servizi
singolarità urbana
utilizzo
dimensione area
facilità di accesso

I risultati hanno evidenziato aree che per le loro caratteristiche intrinseche, ognuna in riferimento ai parametri di valutazione della categoria di appartenenza, sono da ritenersi strategiche e necessarie di "salvaguardia" nel contesto insediativo in cui si trovano, e pertanto anche se dispongono di una capacità potenziale di atterraggio di volumetrie derivante dal proprio valore (carta del valore dei suoli), la stessa potenzialità va espressa in altro sito, conservando l'intera area nella dimensione originaria. Altre aree invece, sempre in considerazione delle peculiarità di ciascuna di esse, possono essere parzialmente trasformate in loco, recuperando la parte sottratta in superficie in loco con la realizzazione del doppio standard o mettendo a disposizione aree in altri siti chiaramente con destinazioni diverse da quelle dell'articolo 48 (standard urbanistici). Infine si sono evidenziate le aree prive di possibilità

di trasformazione in quanto già oggetto di interventi precedenti o oggetto di trasformazione in strumenti urbanistici in corso di attuazione, o aree che per le loro ridotte dimensioni non possono essere parzialmente trasformate in loco, ma la loro capacità di accogliere volumetrie deve necessariamente attuarsi in altro sito.

5.6 MODALITÀ ATTERRAGGIO VOLUMI SU AREE ART.48 DELLE NTA

A partire dal valore del suolo, definito in base ai valori ICI-IMU comunali per la zona di riferimento e leggibile sull'allegata Carta del Valore dei Suoli, si può agevolmente individuare un indice territoriale da applicare sul lotto (cfr. allegato 7 alle linee guida comunali)



L'indice territoriale derivante dal precedente grafico moltiplicato per la superficie territoriale dell'area destinata dal PRG ad art.48 delle NTA del PRG, rappresenta il massimo volume "di atterraggio" sul sito.

Per esempio un'area verde del valore di 80 €/mq possiede la possibilità di far atterrare un indice territoriale di 0,65 mc/mq quindi 6500 mc di volumetria originariamente proveniente da zone di tipo produttivo, direzionale o commerciale (di tipo D ai sensi del DM 1444/68 o ad esse assimilabili) ogni ettaro di superficie territoriale.

Un'area per l'istruzione di valore pari a 240 €/mq possiede la possibilità di far atterrare un indice territoriale di 1,35 mc/mq quindi 13500 mc di volumetria originariamente proveniente da zone di tipo produttivo, direzionale o commerciale (di tipo D ai sensi del DM 1444/68 o ad esse assimilabili) ogni ettaro di superficie territoriale.

Come evidenziato nelle successive tavole n.1, 2 e 3 dopo aver verificato il rispetto del criterio di

“area urbanizzata” (art.3 comma 3 LR 22/2011) si passa alla valutazione del massimo volume che può atterrare nell'area in funzione del valore del suolo e dei parametri che il Comune ha dato sull'indice di occupazione finale dell'area e sugli standard urbanistici.

Nel caso di atterraggio di volumetria originariamente proveniente da zone di tipo produttivo, direzionale o commerciale (di tipo D ai sensi del DM 1444/68 o ad esse assimilabili) in aree destinate ad istruzione (art.48/1) e attrezzature comuni(art.48/2), con il PORU la volumetria massima che può essere realizzata con il PORU dipende fondamentalmente da quella esistente da spostare e dalla “capacità” di ricevere volumetria dell'area di atterraggio quest'ultima funzione del valore del suolo. In sostanza non è possibile, per volumetrie produttive trasportare capacità edificatorie produttive esistenti da altri siti e sommarvi a queste le capacità edificatorie dell'attrezzatura pubblica con cambio di destinazione d'uso dell'area di atterraggio. Questa condizione può essere superata se l'atterraggio di volumi proviene da zone residenziali di tipo B (ai sensi del DM 1444/68) nel qual caso l'indice applicato può essere raddoppiato come indicato nel paragrafo precedente e per le finalità in esso contenute.

Nelle tavole n.4 e 5 si fornisce un esempio sul trasferimento di volumetrie provenienti da zone residenziali nelle quali si può constatare che sebbene sia possibile (se vi sono i parametri dell'art.3 comma 3) sommare una volumetria esistente con una “teorica” (cioè la capacità edificatoria dell'attrezzatura pubblica con cambio di destinazione d'uso dell'area di atterraggio) ciò possa avvenire talvolta in maniera parziale poiché il PORU fornisce dei criteri di “sostenibilità urbanistica” delle proposte inerenti i massimi parametri di occupazione fondiaria (5 mc/mq per il trasferimento di volumetrie residenziali) e sugli standard urbanistici.

Vengono proposti, per facilitare la comprensione della modalità attuativa di atterraggio delle volumetrie su aree art.48 cinque schemi che comprendono oltre ai dati delle aree di partenza e di atterraggio, anche la verifica dell'art.3 comma 3, la valutazione del massimo volume consentito con il PORU sull'ambito territoriale considerato e la valutazione finale riguardo gli standard urbanistici ante e post PORU.

- Tavola 1 – Trasferimento volumetria produttiva in area art.48 sottoposta alla verifica dell'art.3 c.3 della LR 22/2011
- Tavola 2 – Trasferimento volumetria produttiva in area art.48 esclusa dalla verifica dell'art.3 c.3 della LR 22/2011
- Tavola 3 – Trasferimento volumetria produttiva in area art.48 sottoposta alla verifica dell'art.3 c.3 della LR 22/2011
- Tavola 4 – Trasferimento volumetria residenziale in area art.48 sottoposta verifica dell'art.3 c.3 della LR 22/2011
- Tavola 5 – Trasferimento volumetria residenziale in area art.48 esclusa dalla verifica dell'art.3 c.3 della LR 22/2011

TRASFERIMENTO VOLUMETRIA LOCALIZZATA IN ZONA **PRODUTTIVA 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 $1.5 \text{ mc/mq} = 6000 \times 1.5 = 9000 \text{ mc} < 10000 \text{ mc}$

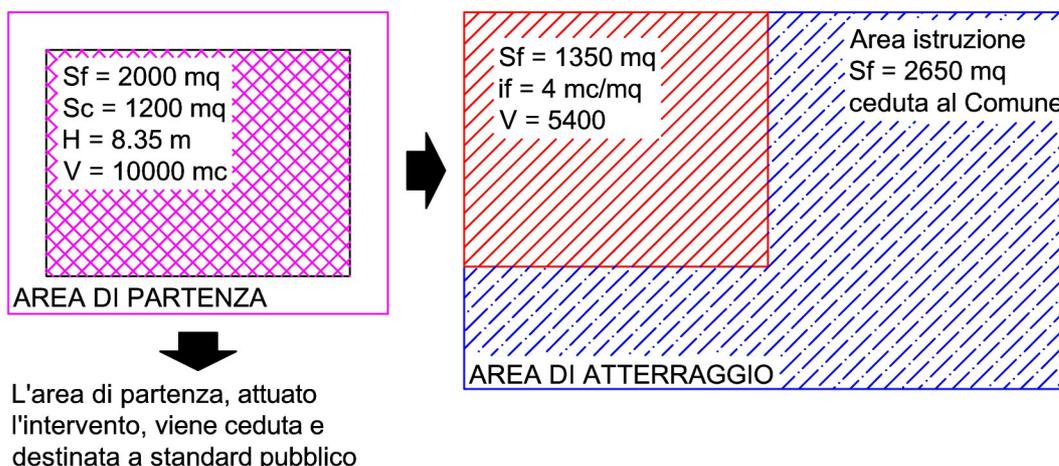


ART. 3 COMMA 3 L.R. 22/2011

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 = $5400 / 4 (if \text{ max}) = 1350 \text{ mq}$



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

Tavola 1 – Trasferimento volumetria produttiva in area art.48 sottoposta alla verifica dell'art.3 c.3 della LR 22/2011

TRASFERIMENTO VOLUMETRIA LOCALIZZATA IN ZONA **PRODUTTIVA 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 = $1000 \times 5 (H) = 5000$ 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 = 5000 mc
 superficie coperta = 1000 mq
 verifica $1/8 = 2000/8 = 250$ mq < 1000 mq
 verifica 1.5 mc/mq = $2000 \times 1.5 = 3000$ mc = < 5000 mc

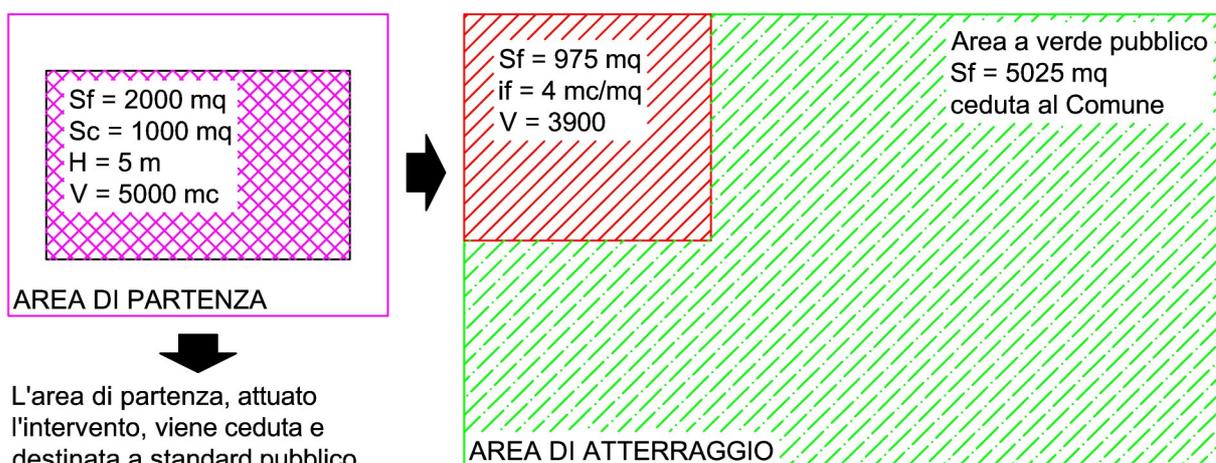
verifica soddisfatta = OK



ART. 3 COMMA 3 L.R. 22/2011

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 = $0.65 \times 6000 = 3900$ 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



VERIFICA STANDARD: $5025 + 2000 = 7025$ mq > 6000 mq (area di partenza)
verifica soddisfatta

Tavola 2 – Trasferimento volumetria produttiva in area art.48 esclusa dalla verifica dell'art.3 c.3 della LR 22/2011

TRASFERIMENTO VOLUMETRIA LOCALIZZATA IN ZONA **PRODUTTIVA 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 = 6000 mq
 It = 1.00 mc/mq (area istruzione)
 volume potenziale PRG vigente = 6000 mc

VERIFICA AMBITO

superficie territoriale = $2000 + 6000 = 8000 \text{ mq}$
 volume esistente = 10000 mc
 superficie coperta = 1200 mq
 verifica $1/8 = 8000/8 = 1000 \text{ mq} < 1200 \text{ mq}$
 verifica $1.5 \text{ mc/mq} = 8000 * 1.5 = 12000 \text{ mc} > 10000 \text{ mc}$

verifica non soddisfatta



ART. 3 COMMA 3 L.R. 22/2011



Tavola 3 – Trasferimento volumetria produttiva in area art.48 sottoposta alla verifica dell'art.3 c.3 della LR 22/2011

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 atterraggio

AREA DI PARTENZA

superficie fondiaria = 2000 mq
 if = 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

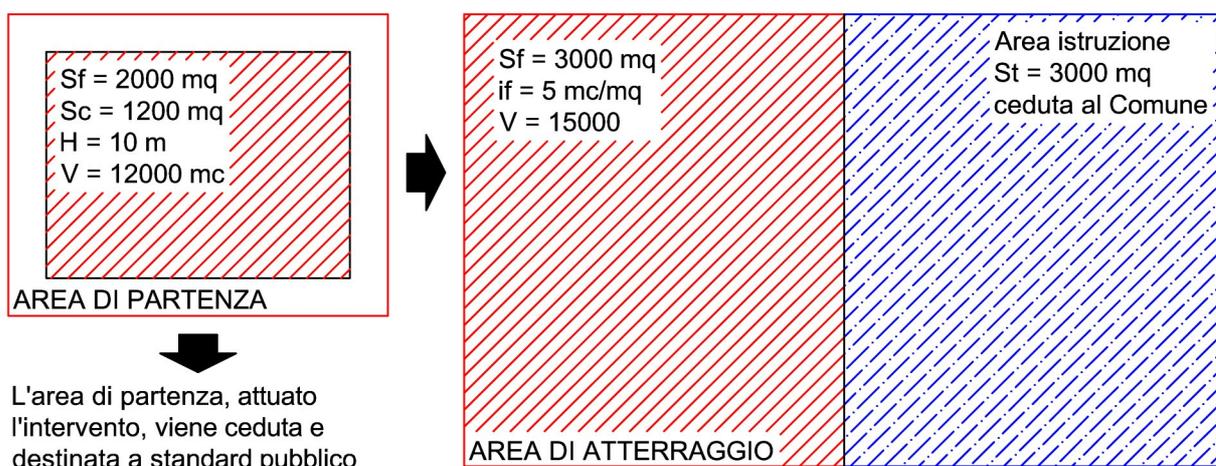


ART. 3 COMMA 3 L.R. 22/2011

verifica soddisfatta = OK

IPOTESI INTERVENTO PORU

valore area = € 240 mq (carta valore dei suoli)
 indice 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



**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 = 3500 mc = < 8000 mc

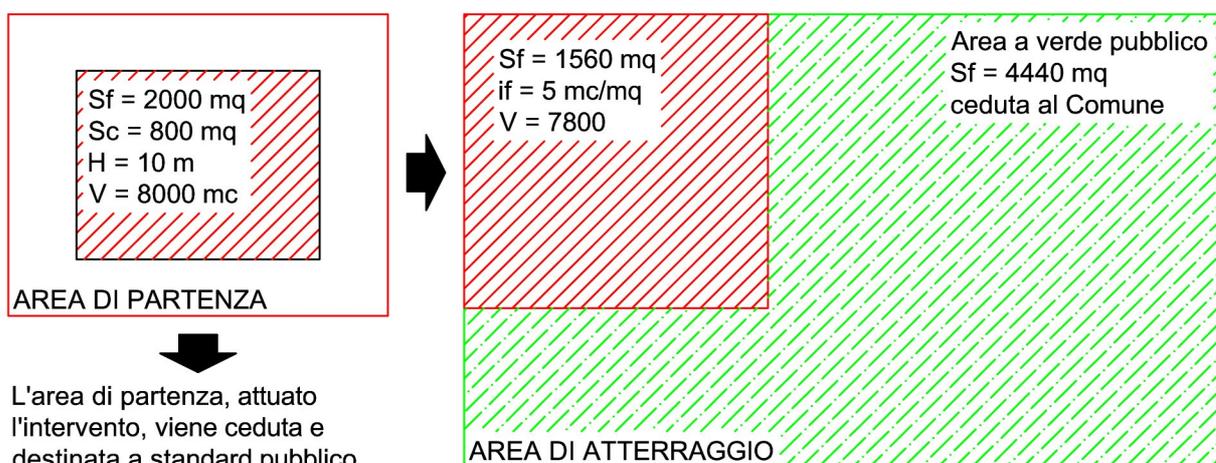
verifica soddisfatta = OK



ART. 3 COMMA 3 L.R. 22/2011

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



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

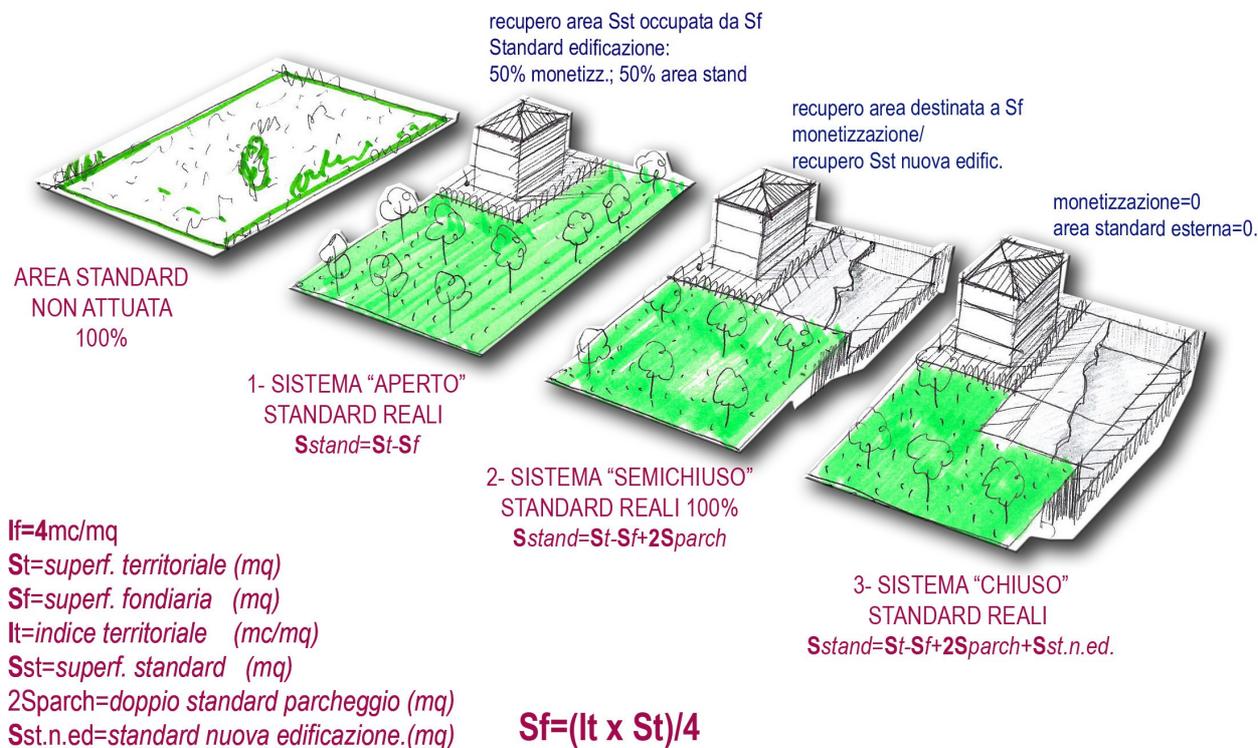
Tavola 5 – Trasferimento volumetria residenziale in area art.48 esclusa dalla verifica dell'art.3 c.3 della LR 22/2011

Pertanto per le l'atterraggio di volumetrie unitamente a tale dimensionamento vengono date le seguenti indicazioni:

- Il volume va concentrato su una superficie fondiaria massima calcolata applicando l'indice 4 mc/mq al volume di atterraggio sulla ST (superficie territoriale), aumentabile al 50% qualora la volumetria da far atterrare provenga da zone di tipo B ai sensi del DM 1444/68
- L'indice fondiario massimo è pari a 4 mc/mq, aumentabile a 5 mc/mq qualora la volumetria da far atterrare provenga da zone di tipo B ai sensi del DM 1444/68
- Lo standard urbanistico sottratto dalla applicazione di tale volumetria può essere trattato nei seguenti modi:
 - 1) sistema "aperto" - Lo standard sottratto è pari può essere completamente monetizzato ai sensi dell'art.4 della LR 22/2011
 - 2) sistema "semi-chiuso" si recupera la quota della superficie iniziale dell'area destinata a standard trasformata in superficie fondiaria col criterio del doppio standard di parcheggio interrato ma si monetizza comunque lo standard prodotto dal cambio di destinazione ai sensi dell'art.4 della LR 22/2011
 - 3) sistema "chiuso" si recupera la quota della superficie iniziale dell'area destinata a standard trasformata in superficie fondiaria col criterio del doppio standard di parcheggio interrato senza monetizzazione ai sensi dell'art.4 della LR 22/2011

Di seguito si allega uno schema esemplificativo dell'applicazione della modalità ora descritta per le aree art.48 delle NTA del PRG. (N.B.la percentuale di occupazione dell'area sale al 50% nel caso di qualora la volumetria atterraggio di volumi provenienti da zone di tipo B ai sensi del DM 1444/68)

IPOTESI ATTERRAGGIO VOLUME SU AREE art. 48



Schema di atterraggio delle volumetrie su aree a standard art.48 del PRG

5.7 MODALITÀ ATTERRAGGIO VOLUMI SU AREE ART.49 DELLE NTA

Il meccanismo attuativo di “atterraggio” delle volumetrie esistenti e di capacità edificatorie di PRG vigente sulle aree art.49 è diverso da quello appena definito per l'art.48. Difatti viene dato un parametro variabile da zona a zona e criteri poi che debbono essere rispettati.

La differenza permane nel fatto che buona parte delle destinazioni previste dall'art.49 sono caratterizzate da una intrinseca capacità edificatoria definita dal PRG vigente per realizzare attrezzature di interesse generale come visibile nella tabella allegata.

Aree di PRG vigente	Capacità edificatoria PRG vigente
Art.49/1 – Zona per attrezzature civiche di interesse urbano	Uf=0,60 mq/mq su H=14,50 m
Art.49/2 – Zone per attrezzature tecnico-distributive	Uf=0,60 mq/mq su H=10,50 m
Art.49/3 – Zone per l'istruzione superiore	Uf=0,60 mq/mq su H=10,50 m
Art.49/4 – Zone per attrezzature ospedaliere	Uf=0,60 mq/mq su H=10,50 m
Art.49/5 – Zone per attrezzature a carattere religioso	Uf=0,60 mq/mq su H=10,50 m
Art.49/6 – Zone per la protezione civile e l'ordine pubblico	Uf=0,60 mq/mq su H=15,00 m
Art.49/7 – Zone per attrezzature sociali a servizio degli impianti produttivi	Uf=0,40 mq/mq su H=7,50 m
Art.49/8 – Zone a verde pubblico di interesse urbano	Uf=0.001 mq/mq
Art.49/9 – Zone per attrezzature sportive	Uf=0,30 mq/mq su H=7,50 m

TABELLA A – Capacità edificatorie previste dal PRG vigente per l'art.49

In pratica solo le aree art.49/8 (verde pubblico) non possiedono con il PRG vigente una propria consistente quota edificatoria mentre le altre la hanno già.

Le aree art.49/1, 49/2, 49/6 e 49/7 non sono state individuate dalla Relazione generale del PRG vigente quali standard minimi di cui al DM 1444/68 e pertanto per quanto riguarda la costruzione dell'ambito territoriale di intervento sul PORU di cui alla LR 22/2011 non viene specificata alcuna percentuale obbligatoria di superficie territoriale iniziale da far rimanere nella destinazione attuale.

Per le aree art. 49/3 (istruzione superiore) e 49/4 (attr.ospedaliere) essendo state individuate dalla Relazione generale del PRG vigente quali standard minimi di cui al DM 1444/68 si indica una percentuale minima di area che nelle proposte di manifestazione d'interesse deve essere comunque mantenuta per rispettare uno standard minimo di Piano. Anche per le aree art.49/8 e 49/9 , che nella relazione di PRG approvato nel 1990 erano considerate unitariamente per un parametro di 15,16 mq/abitante equivalente, si prescrive una percentuale minima, seppure diversificata dalle prime.

Le aree per attrezzature a carattere religioso (art.49/5) non sono state affatto considerate per i cambi di destinazione d'uso trattandosi di immobili a destinazione vincolata (chiese e strutture connesse a destinazione religiosa).

Restano fatti salvi, per i parametri urbanistici in essi individuati, i Piani particolareggiati e gli

strumenti attuativi approvati sulle aree art.49 alla data della presente Deliberazione.

Come già definito per l'art.48 anche per l'art.49, nell'applicazione del PORU di cui all LR 22/2011, va subito definito se nell'ambito territoriale di riferimento con la manifestazione di interesse è possibile ottenere il cambio di destinazione d'uso, in quale percentuale e con quale percentuale è possibile far atterrare capacità edificatorie o volumi esistenti in siti posti a distanza.

La tabella di seguito riportata evidenzia i parametri urbanistici da tenere in conto nella costruzione degli ambiti territoriali di trasformazione compresi nel PORU che dovessero comprendere anche aree destinate dal PRG vigente ad art.49 delle NTA.

Aree di PRG vigente	Valore massimo IF con il PORU (LR 22/2011) da applicare su Sf	Valore minimo IF con il PORU (LR 22/2011) da applicare su Sf	Superficie territoriale trasformata in fondiaria (Sf) con il PORU (LR 22/2011)
Art.49/1 – Zona per attrezzature civiche di interesse urbano	IF=2,00 mc/mq	-	52% dell'area originaria art.49
Art.49/2 – Zone per attrezzature tecnico-distributive	IF=2,00 mc/mq	IF=1,60 mc/mq	52% dell'area originaria art.49
Art.49/3 – Zone per l'istruzione superiore	IF=2,00 mc/mq	IF=1,80 mc/mq	36% dell'area originaria art.49
Art.49/4 – Zone per attrezzature ospedaliere	IF=2,00 mc/mq	-	36% dell'area originaria art.49
Art.49/5 – Zone per attrezzature a carattere religioso	-	-	-
Art.49/6 – Zone per la protezione civile e l'ordine pubblico	IF=2,00 mc/mq	-	52% dell'area originaria art.49
Art.49/7 – Zone per attrezzature sociali a servizio degli impianti produttivi	IF=2,00 mc/mq	IF=1,80 mc/mq	52% dell'area originaria art.49
Art.49/8 – Zone a verde pubblico di interesse urbano	IF=2,00 mc/mq	IF=1,60 mc/mq	36% dell'area originaria art.49
Art.49/9 – Zone per attrezzature sportive	IF=2,00 mc/mq	IF=1,80 mc/mq	32% dell'area originaria art.49

TABELLA B – Capacità edificatorie massime sviluppabili col PORU

Nella Tabella B per ogni zona art.49 di PRG vengono forniti, ove la Carta del Valore dei Suoli (elab. 5C – Allegati 2B e 3) indica una variabilità dei valori tra un valore minimo e un valore massimo, un range di indici fondiari da applicare rispettivamente. In caso di presenza di valori intermedi si applica una proporzione diretta. Rimane fissa la percentuale di superficie territoriale art.49 che può cambiare destinazione in superficie fondiaria a cui applicare l'indice fondiario IF

come sopra determinato.

Di seguito si evidenziano, zona per zona i principali parametri urbanistici da utilizzare nella costruzione della manifestazioni di interesse che coinvolgono le aree art.49.

Aree di PRG vigente	Percentuale minima di volume destinato ad ERS col PORU (LR 22/2011)	Superficie Sst da cedere al Comune	Superficie territoriale ST rimanente ad art.49 del PRG
Art.49/1 – Zona per attrezzature civiche di interesse urbano	15%	48% dell'area originaria art.49	Non specificata
Art.49/2 – Zone per attrezzature tecnico-distributive	15%	48% dell'area originaria art.49	Non specificata
Art.49/3 – Zone per l'istruzione superiore	22%	32% dell'area originaria art.49	32% dell'area originaria art.49
Art.49/4 – Zone per attrezzature ospedaliere	22%	32% dell'area originaria art.4 9	32% dell'area originaria art.49
Art.49/5 – Zone per attrezzature a carattere religioso	-	-	-
Art.49/6 – Zone per la protezione civile e l'ordine pubblico	15%	48% dell'area originaria art.49	Non specificata
Art.49/7 – Zone per attrezzature sociali a servizio degli impianti produttivi	15%	48% dell'area originaria art.49	Non specificata
Art.49/8 – Zone a verde pubblico di interesse urbano	22%	15,2% dell'area originaria art.49	48,8% dell'area originaria art.49
Art.49/9 – Zone per attrezzature sportive	33%	51% dell'area originaria art.49	25% dell'area originaria art.49

TABELLA C – Parametri urbanistici sviluppabili col PORU

La modalità attuativa è la seguente:

- innanzitutto si costruisce un ambito che comprenda aree che rispettino i parametri di cui all'art.3 comma 3 della LR 22/2011 per la definizione di “area urbanizzata”. Su ciò andrà tenuto conto di quanto riportato dal Regolamento Regionale n.6/2012 ove si legge: “*Ai fini della verifica dei requisiti minimi sopra indicati i Comuni devono 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*”, pertanto andranno escluse dal computo, per quanto riguarda le aree art.49, quelle conteggiate in tal senso nella Relazione generale di PRG approvato definitivamente nel 1990.
- A quel punto dalla tabella B sopra indicata si legge la massima capacità sviluppabile

dall'area art.49 con il PORU come prodotto della Sf massima occupabile per l'indice fondiario relativo (funzione del valore del suolo derivante dalla Carta del valore dei Suoli); questa capacità, ad eccezione delle aree di verde pubblico di interesse urbano (art.49/8), può provenire oltre che volumetrie esistenti poste a distanza (a destinazione residenziale o produttiva) anche da quota parte della capacità edificatoria intrinseca dell'art.49 che si legge nella tabella A sopra indicata.

- Per quanto riguarda gli standard da prevedere essi sono letti nella Tabella C così come è possibile leggervi la quota minima di area a standard art.49 eventualmente da mantenere tale in proprietà del privato.
- Le altezze e i distacchi vanno individuati nel PORU (quale piano attuativo) ai sensi del DM 1444/68 nel rispetto del tessuto urbano circostante e delle tipologie insediate. In tutti i casi è prescritta una altezza minima di 12 metri (se compatibile con il tessuto circostante ai sensi del DM 1444/68) al fine di non consumare eccessivo suolo.
- Le destinazioni ammissibili saranno quelle delle zone residenziali in cui possono essere ammesse le destinazioni commerciali, direzionali e di servizio connesse all'insediamento (cfr. attuale art.29 delle NTA). L'indice fondiario massimo sarà pari a 4 mc/mq, in maniera da poter lasciare all'interno dell'area fondiaria ottenibile dalla tabella B spazi a strade e/o verdi privati. Gli standard sono da calcolarsi a 27 mq/abitante e può essere monetizzata, ai sensi dell'art.4 LR 22/2011, la quota sopra i 18 mq/abitante.
- Una quota percentuale pari a quella indicata nella tabella C della Volumetria realizzabile deve essere destinata ad Edilizia residenziale sociale (ERS). Nel caso in cui il privato non voglia attivare tale percentuale la capacità edificatoria indicata dalla Tabella B, viene decurtata del medesimo valore percentuale indicata nella Tabella C, mentre secondo le linee guida comunali (elaborato 5D) l'interesse pubblico da monetizzare dovrà essere più alto. Nel caso contrario, e cioè che il privato voglia realizzare superfici da destinare ad ERS in quota percentuale superiore a quella indicata in tabella C, la quota di plusvalore da cedere al Comune quale convenienza pubblica sarà percentualmente più bassa (cfr. linee guida comunali - elaborato 5D)

Tale modalità attuativa comporta la possibilità per il privato di agire sulle aree art.49 in assoluta libertà con le possibilità previste dalla LR 22/2011. Queste aree, che oggi si presentano come "vuoti urbani" sono dei grandi serbatoi di pianificazione per la città poiché si trovano come evidenziato nelle tavole 3A e 3B in zone spesso strategiche e centrali nel tessuto cittadino e vicino alle infrastrutture esistenti e di previsione.

La strategia e l'obiettivo principale per tali aree è, come visto nel Documento strategico, quella di aumentare la dotazione di servizi ed infrastrutture con acquisizione a patrimonio comunale ed inoltre in tali aree sarà possibile insediare anche interventi di *housing sociale* la cui realizzazione è incentivata secondo le linee guida comunali allegate.

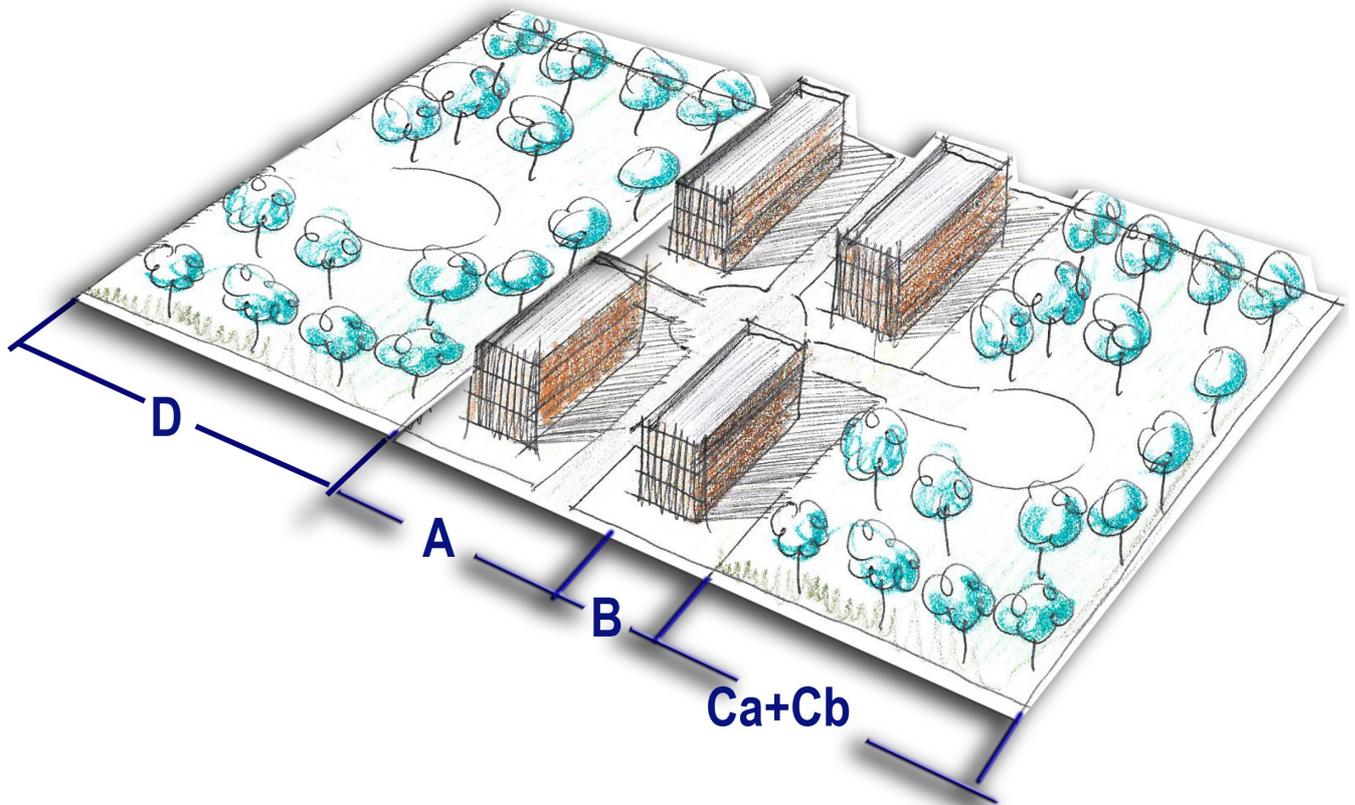
Di seguito alleghiamo dei schemi grafici riassuntivi delle modalità attuative dell'art.49 suddivise per tipologie. Le sigle che troviamo in essi rappresentano (A+B) la quota di superficie territoriale che può essere destinata al residenziale (dove B è la quota di ERS); Ca e Cb sono rispettivamente i quantitativi di standard urbanistico di A e B; D è lo standard urbanistico a disposizione che ove indicato può essere art.48 o riname art.49.

Per facilitare la comprensione dei meccanismi attuativi riportiamo due esempi su ambiti che coinvolgano anche le aree art.49 del PRG vigente nel PORU ci cui il primo con area avente capacità edificatoria (art.49/7 del PRG) e il secondo invece che ne è privo (art.49/8 del PRG).

SCHEMA DISTRIBUTIVO DI APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI

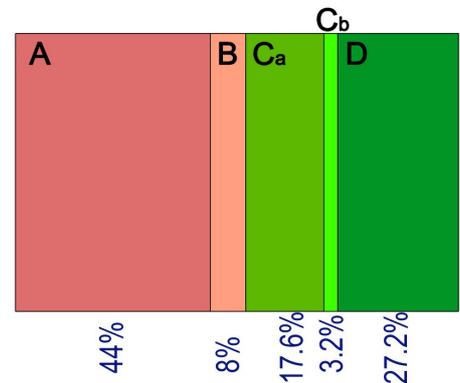
art. 49/1(ZACIU)-49/2(ZATD)-49/6(ZZZ)-49/7(ZASIP)

Ifond.(A,B)=tabella B, paragrafo 5.7 della relazione
Standard previsti nuova edific.=24ab/mq



- A (44%)** area residenziale
- B (8%)** housing sociale
- Ca (17.6%)** superf. standard area **A**
- Cb (3.2%)** superf. standard area **B**
- D (27.2%)** standard (art.48)

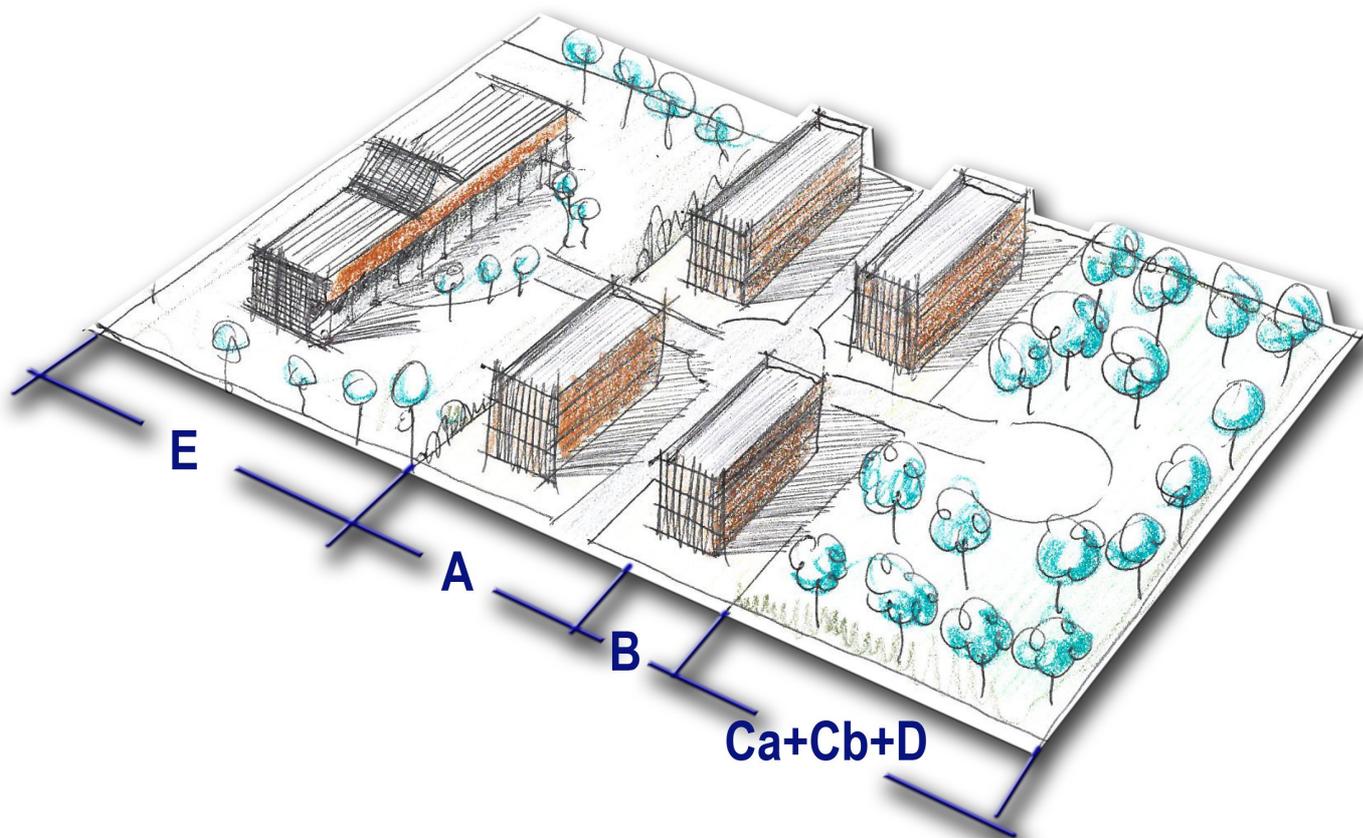
DIAGRAMMA DISTRIBUTIVO DI PROGETTO



SCHEMA DISTRIBUTIVO DI APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI

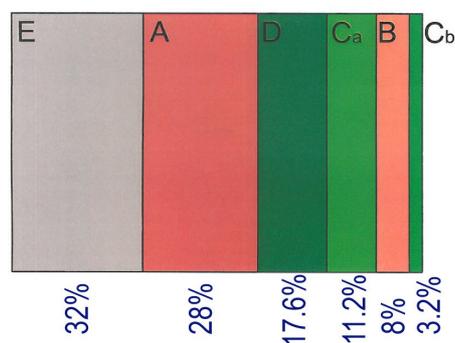
art. 49/3(ZIS) - 49/4(ZASO)

Area **E** U_f =previsioni PRG vigente
 $l_{fond.}(A,B)$ =tabella B, paragrafo 5.7 della relazione
Standard previsti nuova edif.=24ab/mq



- E** (32%) destinazione preesistente (art.49)
- A** (28%) area residenziale
- B** (8%) housing sociale
- Ca** (11.2%) superf. standard area **A**
- Cb** (3.2%) superf. standard area **B**
- D** (17.6%) superf. standard a disposizione

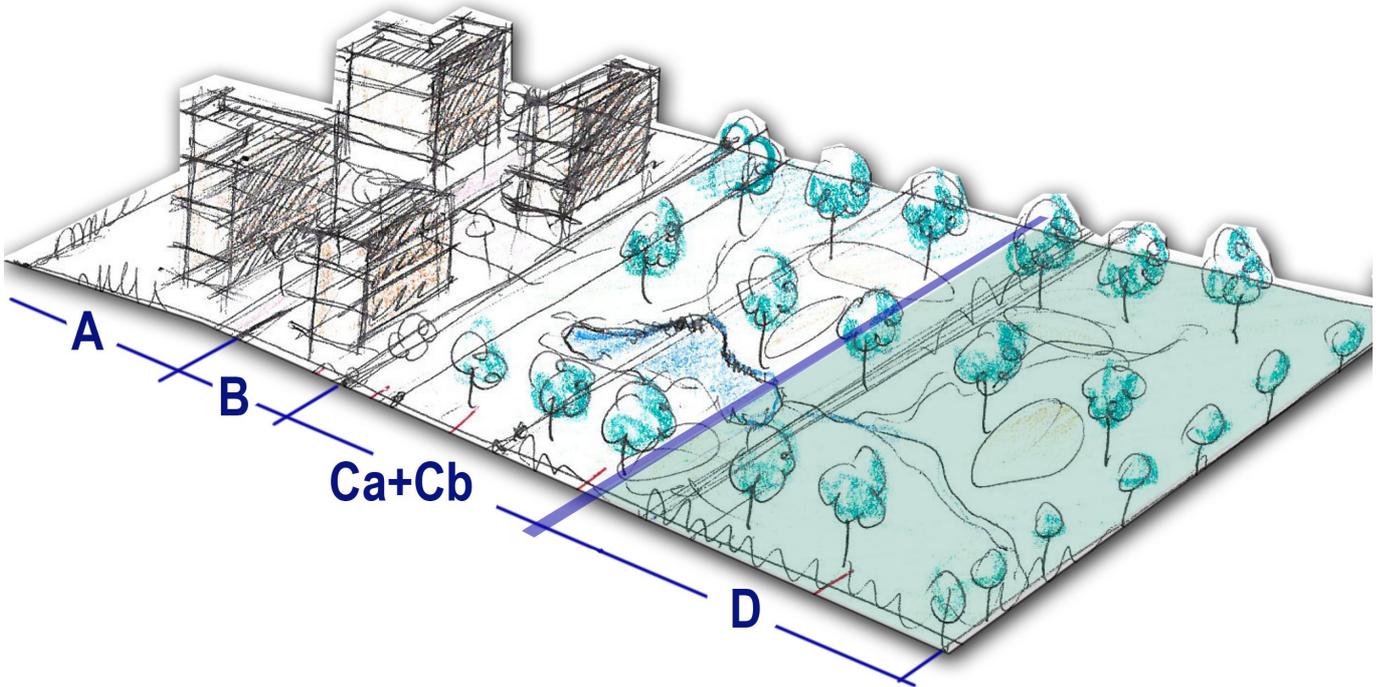
DIAGRAMMA DISTRIBUTIVO DI PROGETTO



SCHEMA DISTRIBUTIVO DI APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI

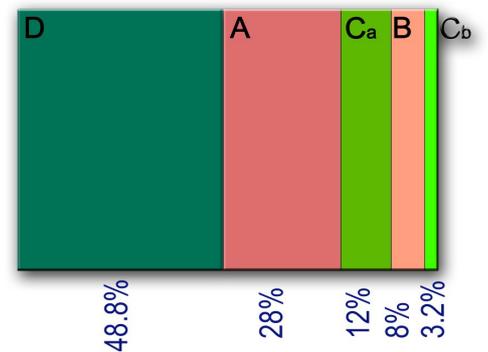
art. 49/8 - area ZVPIU - verde pubblico urbano

Area **D** area standard di interesse urbano
 Ifond.(**A,B**)=tabella B, paragrafo 5.7 della relazione
 Standard previsti nuova edific.=24ab/mq



- D** (48.8%) standard art. 49
- A** (28%) area residenziale
- B** (8%) housing sociale
- Ca** (12%) superf. standard area **A**
- Cb** (3.2%) superf. standard area **B**

DIAGRAMMA DISTRIBUTIVO DI PROGETTO



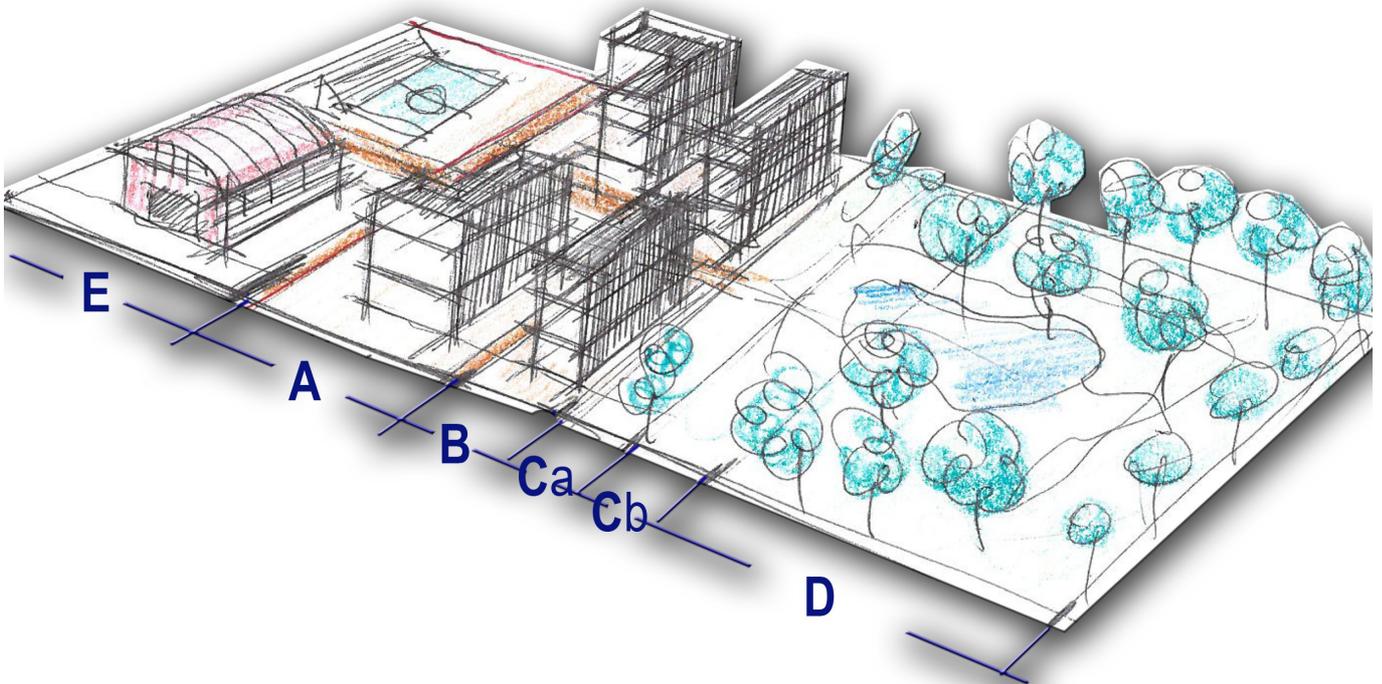
SCHEMA DISTRIBUTIVO DI APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTI

art. 49/9 - area ZAS - aree per attrezzature sportive

Area **E** U_f =previsioni PRG vigente

Ifond.(**A,B**)=Tabella B, paragrafo 5.7 della relazione

Standard previsti nuova edif.=24ab/mq



E (25%) destinazione preesistente (art.49/9)

A (16%) area residenziale

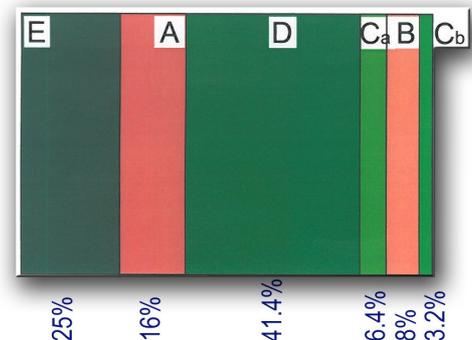
B (8%) housing sociale

Ca(6.4%) superf. standard area **A**

Cb(3.2%) superf. standard area **B**

D (41.4%) superf. standard a disposizione

DIAGRAMMA DISTRIBUTIVO DI PROGETTO



CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI VOLUMETRIA LOCALIZZATA IN ZONA **PRODUTTIVA** CON REPERIMENTO STANDARD IN AREA ART.49/7 - Z.A.S.I.P. (**SOTTOPOSTA AL RISPETTO DELL'ART.3 COMMA 3 L.R. 22/2011**)

Ambito territoriale di riferimento proposta = aree produttive + area a servizi

AREA PRODUTTIVA 1

superficie fondiaria = 35000 mq
if = 2 mc/mq
Sc = 11600 mq
volume esistente = 35000 x 2 = 70000 mc

AREA PRODUTTIVA 2

superficie fondiaria = 25000 mq
if = 2 mc/mq
Sc = 8300 mq
volume esistente = 25000 x 2 = 50000 mc

AREA A SERVIZI 3 (art.49/7 zona per attrezzature sociali a servizio degli impianti produttivi)

superficie area = 18000 mq

VERIFICA AMBITO

superficie territoriale = 35000 + 25000 + 18000 = 78000 mq

volume esistente = 70000 + 50000 = 120000 mc

superficie coperta = 11600 + 8300 = 19900 mq

verifica 1/8 = 78000/8 = 9750 mq < 19900 mq

verifica 1.5 mc/mq = 78000 * 1.5 = 117000 mc < 120000 mc

verifica soddisfatta = OK



ART. 3 COMMA 3 L.R. 22/2011

TIPOLOGIA INTERVENTO PORU SU AREA 1

solo cambio di destinazione d'uso delle volumetrie esistenti

TIPOLOGIA INTERVENTO PORU SU AREA 2

solo cambio di destinazione d'uso delle volumetrie esistenti

IPOTESI INTERVENTO PORU SU AREA 3

indice ammesso = 2 mc/mq (sulla superficie fondiaria A+B) - Tabella B paragrafo 5.7 della Relazione

A = area residenziale = 44% superficie totale dell'area a servizi = 7920 mq

B = edilizia sociale = 8% superficie totale dell'area a servizi = 1440 mq (pari al 15% dell'edificazione totale)

Ca = superficie a standard area A = 17.6% superficie totale dell'area a servizi = 3168 mq

Cb = superficie a standard area B = 3.2% superficie totale dell'area a servizi = 576 mq

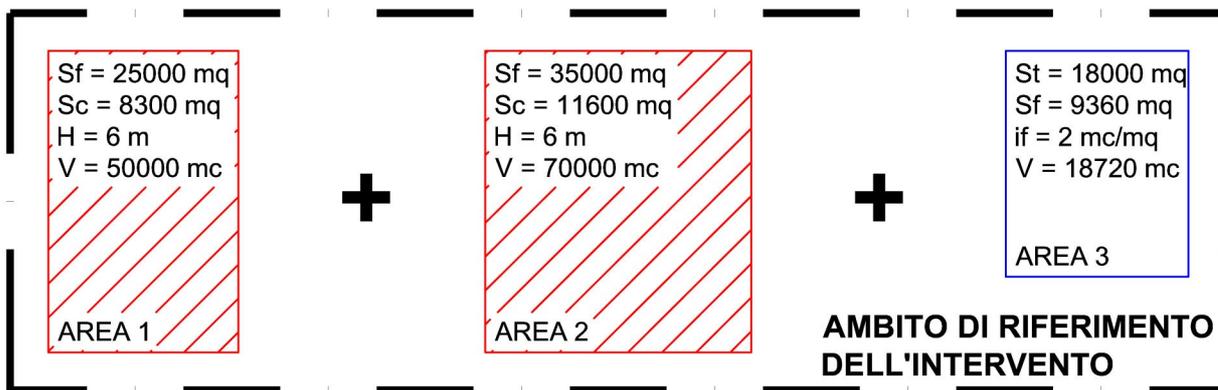
D = superficie a standard pubblico (art.48) = 27.2% superficie totale dell'area a servizi = 4896 mq

volume ammesso su area A = 2 x 7920 = 15840 mc (edilizia residenziale libera)

volume ammesso su area B = 2 x 1440 = 2880 mc (edilizia residenziale sociale)

verifica standard area A = 15840 : 120 x 24 = 3168 mq = Ca

verifica standard area B = 2880 : 120 x 24 = 576 mq = Cb



VERIFICA DELLE DOTAZIONI DI STANDARD URBANISTICO

AREA 1

monetizzazione dello standard ammesso dall'art.4 della LR 22/2011

AREA 2

monetizzazione dello standard ammesso dall'art.4 della LR 22/2011

AREA 3

3168 + 576 = 3744 mq (standard prodotto dalla nuova edificazione)
4896 mq (nuovo standard art.48 a disposizione - verde e parcheggi)

Le aree 1 e 2, attuato l'intervento, devono reperire lo standard generato dal cambio di destinazione, oppure prevedere la monetizzazione dello stesso, ammessa dall'art.4 della LR 22/2011.

L'area 3, attuato l'intervento, reperisce in loco lo standard prodotto dalle nuove volumetrie, mettendo a disposizione ulteriore superficie da destinare a standard pubblico al fine di migliorare la dotazione dei servizi della zona.

Esempio atterraggio volumi su aree articolo 48 e 49 in combinazione.

Si vuole creare un ambito territoriale che comprenda un'area produttiva con un capannone industriale esistente coinvolgendo due o più aree articoli 48 e 49 delle NTA.

AREA DI PARTENZA

(destinata ad art.40/a – D2 artigianale di completamento)

Superficie territoriale 8890 mq

Volume esistente 15000 mc

Superficie coperta 2000 mq

AREE DI ATTERRAGGIO:

area n.1 destinazione attrezzature comuni di quartiere art.48/2

Superficie territoriale 1100 mq

Volume esistente 0 mc

Superficie coperta 0 mq

valore carta dei suoli 307 €/mq

mediante il grafico allegato 7 linee guida comunali si legge il relativo indice:

indice di atterraggio $U_t = 1,65$ mc/mq

area n.2 destinazione verde pubblico di quartiere art.48/3

Superficie territoriale 5500 mq

Volume esistente 0 mc

Superficie coperta 0 mq

valore carta dei suoli 103 €/mq

mediante il grafico allegato 7 linee guida comunali si legge il relativo indice:

indice di atterraggio $U_t = 0,76$ mc/mq

area n.3 destinazione verde pubblico di interesse urbano art.49/8

Superficie territoriale 9400 mq

Volume esistente 0 mc

capacità edificatoria PRG vigente 0 mc

Superficie coperta 0 mq

valore carta dei suoli 70 €/mq

mediante la tabella B allegata si legge il relativo indice:

indice di atterraggio $U_t = 1,60$ mc/mq (sul 36% dell'area)

VERIFICA ART.3 COMMA 3 LR 22/2011

Superficie territoriale totale= $8890+1100= 9990$ mq

(escluse le aree art.48/3 e art.49/8 ai sensi di Regolamento Reg.6/2012)

Volumetria esistente = 15000 mc

Sup.coperta esistente= 2000 mq

Densità territoriale attuale= $15000/9990= 1,501 > 1,50$ mc/mq

verificato

Rapp.di copertura attuale = $2000/9990 = 1/5 > 1/8$

verificato

Una volta verificata la rispondenza all'art.3 comma 3 della LR 22/2011 dell'ambito territoriale si può calcolare la massima volumetria esprimibile dall'ambito medesimo.

Volumetria atterraggio aree art.48 totale $1815+4180= 5995$ mc

art.48/2 mc $1100 \times 1,65= 1815$ mc

art.48/3 mc $5500 \times 0,76= 4180$ mc

Volumetria atterraggio aree art.49

art.49/8 $\text{mq } 9400 \times 1,60 \times 0,36 = 5414 \text{ mc}$ (pari a $5414/3 = 1805 \text{ mq}$ di SUL residenziale)

Pertanto la massima volumetria trasportabile nelle aree art.48 è pari a 5995 nelle quali si può trasferire la volumetria esistente produttiva che era pari a 15000 mc (la parte restante 15000-5995 pari a 9005 mc va trasferita in altro sito art.49 privo di capacità edificatoria o 48);

pertanto la proposta finale di ambito comporterebbe:

area art.48/2 – trasferimento di volume che produce 1815 mc di residenziale

area art.48/3 – trasferimento di volume che produce 4180 mc di residenziale

area art. 49/8 – trasferimento di volume che produce 5414 mc di residenziale

per un totale di 11409 mc < 15000 mc (volume esistente su area D2)

Rimane la potenzialità di 3591 mc di volumetria esistente produttiva che ne l'area art.48 ne l'area art.49 possono ricevere, e che pertanto rimane inespresa nell'ambito territoriale individuato.

A FRONTE DI CIÒ VANNO OPERATE LE SEGUENTI CESSIONI AL COMUNE:

area di partenza

Superficie territoriale 8890 mq

Volume esistente 15000 mc

Superficie coperta 2000 mq

Superficie da cedere a stand.urb.= 8890 mq

volumetria realizzabile privata 0 mc

area n.1 destinazione attrezzature comuni di quartiere art.48/2

Superficie territoriale 1100 mq

Volume esistente 0 mc

Superficie coperta 0 mq

Volumetria residenziale con il PORU 1815 mc

Indice fondiario 4 mc/mq

Superficie fondiaria $1815/4 = 454 \text{ mq}$

1)Superficie da cedere a standard urb.= 646 mq

area n.2 destinazione verde pubblico di quartiere art.48/3

Superficie territoriale 5500 mq

Volume esistente 0 mc

Superficie coperta 0 mq

Volumetria residenziale con il PORU 4180 mc

Indice fondiario 4 mc/mq

Superficie fondiaria $4180/4 = 1045 \text{ mq}$

2)Superficie da cedere a standard urb.= 4455 mq

area n.3 destinazione verde pubblico di interesse urbano art.49/8

Superficie territoriale 9400 mq

Volume esistente 0 mc

capacità edificatoria PRG vigente 0 mc

Superficie coperta 0 mq

Volumetria residenziale/commerciale/direzionale con il PORU 5414 mc

Superficie fondiaria 36% area originaria = $0,36 \times 9400 = 3384 \text{ mq}$ (indice $5414/3384 = 1,60 \text{ mc/mq}$)

Superficie da rimanere ad art.49/8 pari al 48,8% (**privata**) = $0,488 \times 9400 = 4587 \text{ mq}$

3) Superficie da cedere a standard urb. (art.48), pari al 15,2%= $0,152 \times 9400 \text{ mq} = 1429 \text{ mq}$

Verifica standard pre e post PORU

Area a standard art.48 PRG vigente $1100 + 5500 = 6600 \text{ mq}$

Aree a standard da cedere al Comune con il PORU (1+2+3)

$646 + 4455 + 1429 = 6530 \text{ mq}$

E' necessario aumentare la quota di almeno 70 mq (6600-6530) che andrebbe reperita col doppio standard

Cap. 5

.....
MANIFESTAZIONI DI INTERESSE
.....

6.1 OPERATORI INTERESSATI DAL PORU

Possono presentare manifestazioni di interesse per inserimento nel PORU comunale:

- i proprietari singoli in consorzi o cooperative edilizie di cui essi siano soci;
- i condominii o loro consorzi;
- i titolari della disponibilità dalle aree e degli immobili interessati dall'intervento, in forma singola o associata (imprese di costruzione, cooperative di produzione e lavoro, cooperative di abitazione a proprietà divisa e indivisa, in forma singola o riunite in consorzio o associazione temporanea) alle seguenti condizioni:

a) la disponibilità dell'area e degli immobili può essere detenuta dai soggetti proponenti in quanto 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 per l'esecuzione delle opere. I titoli preliminari di disponibilità (promessa di vendita, opzione, mandato) devono avere, ai fini della traduzione in contratti definitivi, una durata non inferiore a 6 mesi.

b) i soggetti proponenti devono possedere, fin dal momento della presentazione delle proposte, requisiti atti a garantirne l'affidabilità in base alla dimensione imprenditoriale, alle esperienze tecniche già maturate, allo stato economico-finanziario, e comunque, oltre al rispetto dei requisiti di legge, non devono trovarsi in stato - o nel corso delle procedure - di fallimento, liquidazione, cessazione di attività, o altra condizione equivalente o che determini, anche parzialmente, uno stato di insolvenza o di incapacità di adempiere alle obbligazioni previste dalle Linee Guida, né devono trovarsi in nessuna delle condizioni pregiudizievoli dei rapporti con la pubblica amministrazione.

Nel caso di proposte che riguardino zone in cui siano presenti convenzioni per l'attuazione di piani particolareggiati/piani attuativi in corso di validità o che per i quali non siano state adempiute completamente le condizioni pattuite, le manifestazioni di interesse dovranno essere presentate dalla totalità dei proprietari riuniti in consorzio ai sensi di legge. Si richiama in tal proposito per quanto non presente il contenuto del Regolamento Regionale n.6/2012 ed in particolare l'art.2 comma 1 lett.F)

Le proposte dovranno pervenire, entro il termine imposto dal successivo Avviso Pubblico di cui all'art.2 della LR 22/2011, attraverso posta elettronica certificata al Comune oppure, laddove l'operatore non sia in possesso di un indirizzo di posta elettronica certificata, mediante raccomandata o consegna a mano.

Si specifica che la presentazione delle manifestazioni di interesse:

1. non genera diritti a favore dei soggetti proponenti. (art. 2 comma 3 della LR 22/2011)
2. non impegna in nessun modo l'Amministrazione comunale a dar seguito ai conseguenti adempimenti amministrativi (art. 5 comma 1 del Regolamento di attuazione della LR 22/2011)
3. non dà luogo in alcun caso a pretese economiche nei confronti del Comune, neanche a titolo di rimborso spese (art. 5 comma 2 del Regolamento di attuazione della LR 22/2011)
4. gli elaborati grafici presentati a corredo delle manifestazioni di interesse sono valutati come materiali informativi o esplicativi e non come schemi grafici progettuali vincolanti nei confronti dell'Amministrazione comunale (art. 7 comma 2 del Regolamento di attuazione della LR 22/2011). La proprietà intellettuale dei medesimi pertanto, una volta depositati presso il Comune, non potrà essere reclamata e il Comune ha diritto ad apportarvi tutte le modifiche che ritiene necessaria o ad utilizzarli nella modalità che riterrà più opportuna per le finalità connesse alla redazione del PORU comunale.

6.2 DOTAZIONI URBANISTICHE PREVISTE DAL PORU

Si evidenzia il disposto dell'art.4 della L.R.22/2011 che indica:

“Nell'ambito del PORU e nel rispetto di quanto stabilito nel regolamento di cui all'articolo 9, il Comune può richiedere, in luogo del reperimento delle ulteriori aree da destinare a standard ai sensi degli articoli 3 e seguenti del d.m. 1444/1968, e solo per le volumetrie in aumento, nonché per gli eventuali cambi di destinazione d'uso, la cessione di immobili di valore economico equivalente nel territorio interessato o la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire e degli standard da realizzare. Il valore economico dell'area è determinato dal Comune sulla base dei parametri previsti per l'applicazione dell'Imposta comunale sugli immobili (I.C.I.). Gli importi corrisposti a tale titolo confluiscono in un capitolo vincolato del bilancio comunale e sono impiegati esclusivamente per incrementare la dotazione di aree, servizi e infrastrutture o per recuperare il patrimonio edilizio pubblico.”

Le schede progetto (elaborati 4B, 4C e 4D) indicano per le aree potenziali di riqualificazione i criteri da applicare per la monetizzazione.

Ove non indicato espressamente le prescrizioni generali riguardo gli standard sono le seguenti (con riferimento alle linee guida comunali – elaborato 5D):

- La proposta di trasformazione oggetto del PORU dovrà garantire la cessione di una quota di almeno il 50% dello standard di legge di seguito indicato, in loco o all'interno delle aree PORU individuate prioritariamente dal Comune ammettendo la monetizzazione per la restante quantità.

Standard di Legge:

18	mq/abitante	nel caso di destinazione residenziale nel tessuto urbano
27	mq/abitante	nel caso di destinazione commerciale e residenziale di espansione
21	mq/abitante	nel caso di destinazione turistico ricettivo
21	mq/abitante	nel caso di servizi privati.

Ulteriori prescrizioni:

- Le eventuali monetizzazioni delle aree a standard confluiranno in un capitolo di Bilancio comunale che il Comune utilizzerà per la realizzazione degli Standard pubblici come previsto all' Art. 4 (*Dotazione di aree e servizi pubblici*) della L.R.22/2011. Potranno essere ammesse monetizzazioni superiori al 50% dello standard di legge solo in presenza di un interesse pubblico superiore di almeno il 10% di quelli indicati dall'art. 6.4 delle linee guida comunali (elaborato 5D). Resta fatta salva la possibilità dell'Amministrazione Comunale di ammettere compensazioni all'interno del PORU di interventi aventi dotazioni di standard non corrispondenti alla quantità richiesta dal presente articolo con altri aventi dotazioni superiori al fine di raggiungere un equilibrio complessivo del fabbisogno.

- E' ammesso aumentare la percentuale di monetizzazione in caso di realizzazione di opere strategiche indicate dal Documento Strategico comunale approvato con Delibera di C.C. n.64/2013 e per la valorizzazione del patrimonio pubblico indicata nella presente Delibera.

- Per le modalità di applicazione della monetizzazione si richiamano le delibera di C.C.n.95 e 96 del 2008 che hanno fornito le linee guida in materia per il Comune di S.Benedetto del Tronto.

6.3 MODALITA' DI PRESENTAZIONE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE E PERCORSO PER L'APPROVAZIONE DEL PORU AI SENSI DELLA LR 22/2011

Il PORU comunale è un piano attuativo di iniziativa pubblica che ha la caratteristica di essere concertato coi privati già dalla fase di predisposizione ed ideazione del progetto.

NELLA FASE PRELIMINARE:

- predisporre la delibera di indirizzo e introduce gli obiettivi generali di riqualificazione
- definisce i criteri di intervento e le aree potenziali

NELLA FASE SUCCESSIVA (ISTRUTTORIA E DELIBERATIVA):

- stimola i privati alla presentazione di manifestazioni di interesse anche su aree diverse da quelle potenziali
- valuta le manifestazioni di interesse dei privati secondo i criteri forniti e concerta la definizione del PORU
- definisce e predisporre gli elaborati necessari per la VAS e per l'approvazione del PORU
- effettua la procedura di approvazione del PORU secondo la normativa vigente
- controlla l'attuazione del PORU (stipula convenzioni, esecuzione opere pubbliche, rilascio titoli abilitativi a costruire, ecc...)

E' previsto il seguente percorso per la presentazione delle proposte progettuali da parte dei privati.

PRIMA FASE - PRELIMINARE

DEPOSITO DELIBERA (PUBBLICAZIONE WEB E MANIFESTI)

PRESENTAZIONE ISTANZE DEI PRIVATI

SECONDA FASE - ISTRUTTORIA

CONCERTAZIONE PUBBLICO-PRIVATO PER LA COSTRUZIONE DEL PORU

TERZA FASE - DELIBERATIVA

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

ADOZIONE E APPROVAZIONE DEL PORU COMUNALE

ATTUAZIONE PORU CON CONVENZIONAMENTO PER UNITA' MINIME

Elementi importanti ed innovativi del PORU comunale sono i seguenti:

- 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)
- Le opere pubbliche comprese nel PORU vanno coordinate con il Piano triennale delle

OO.PP. Comunale e con il relativo elenco annuale previsto dalla Legge sugli appalti
A seguito dell'approvazione della presente Delibera si procederà coi seguenti procedimenti:

APPROVAZIONE DELIBERA DI INDIRIZZO ART.2 LR22/2011

PUBBLICAZIONE AVVISO PUBBLICO PER ALMENO 45 GIORNI

DEPOSITO ISTANZE DEI PRIVATI (ENTRO I SUCCESSIVI 45 GG)

*AVVIO FASE DI CONCERTAZIONE PUBBLICO-PRIVATO PER LA COSTRUZIONE DEL
PORU (ULTERIORI 90 GG)*

AVVIO VAS E ADOZIONE DEL PORU COMUNALE

PUBBLICAZIONE PER 60 GG DEL PORU ADOTTATO

CONCLUSIONE VAS E APPROVAZIONE DEFINITIVA PORU

CONVENZIONAMENTO E ATTUAZIONE PORU (PER I COMPARTI SEMPLICI)

*APPROVAZIONE PROGETTO DI DETTAGLIO (PER I COMPARTI + COMPLESSI) E
SUCCESSIVO CONVENZIONAMENTO*

Gli elaborati da presentare per le manifestazioni di interesse dei privati sono indicati negli elaborati 5D (Linee guida comunali) a cui si rimanda.

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 presente relazione e mostrando come si riesce a rispettare gli obiettivi generali, specifici ed operativi del PORU sopra menzionati:

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.

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.

C) LA SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO: Si parla di sostenibilità ambientale, sociale, economico-finanziaria ed amministrativa-istituzionale.

C1) 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).

C2) 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.

C3) 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,

C4) 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.

D) VALUTAZIONE DI CONGRUITA' DELL'AMBITO TERRITORIALE

La valutazione della congruità dell'ambito territoriale da sottoporre a riqualificazione andrà effettuata considerando i seguenti parametri:

- 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, mix funzionale, servizi privati e pubblici con privilegio per le funzioni che apportano al contesto una qualità superiore a quella attuale.
- 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.
- 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.

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.

Anche con riferimento al Regolamento Regionale n.6/2012, le manifestazioni di interesse sono soggette a valutazione anche comparativa da parte del Comune tenendo conto di quelle più idonee a soddisfare gli obiettivi definiti per la redazione del PORU. Le valutazioni del Comune e le relative motivazioni saranno riportate nell'atto di adozione del PORU.

La valutazione delle proposte è 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" (l'AT deve avere densità maggiore a 1,5 m³/m² e Rc maggiore del 12,5% della SF);

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 Delibera di Consiglio Comunale 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) allegate alla Delibera di Indirizzo.

INDICAZIONI OPERATIVE SUGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' PUBBLICA

Le schede progetto (elaborato 4D) contengono nel paragrafo "Indicazioni per la predisposizione dell'avviso pubblico" le principali condizioni e gli elementi da inserire nel successivo avviso pubblico che il Comune predisporrà sulla base della Delibera di cui all'art.2 della LR 22/2011. In particolare per quanto riguarda gli immobili di proprietà comunale la differenziazione della tipologia di avviso sarà fatta sulla base della fattispecie riguardante l'eventuale alienazione o meno dell'immobile comunale.

Il Comune a seguito dell'Avviso pubblico avvierà una fase di concertazione con riferimento con quella che la normativa vigente configura nel "Dialogo competitivo" ex D. Lgs. 163/2006, la quale prelude alla stipula di una successiva convenzione alla stipula di una convenzione che regoli sia le varianti urbanistiche, sia le modifiche delle destinazioni d'uso, sia le modalità per la corresponsione del surplus in opere e lavori pubblici se previste.

Nel caso in cui la scheda 4D preveda un'altra tipologia di procedura (es. project financing) incardinata nella normativa vigente ex D.Lgs.163/2006 dovrà essere seguita la normativa vigente in proposito dedicata.

Per entrambe le fattispecie sopra indicate, una volta stipulata la convenzione urbanistica è possibile per il Comune l'avvio della fase deliberativa del PORU che al termine prevederà, per ogni intervento una seconda convenzione stavolta attuative del medesimo.