

## AVVISO PUBBLICO

PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE RELATIVAMENTE A NUOVI PROGRAMMI DI TRASFORMAZIONE URBANA UNITAMENTE A "PROGRAMMI OPERATIVI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA" (PORU) DA COMPNDERE NELL'AMBITO DELLA VARIANTE GENERALE AL PRG.

### 1. PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Sant'Angelo in Vado, in coerenza con le linee programmatiche di mandato, intende promuovere il **Riequilibrio Urbano** della città attraverso l'elaborazione di uno specifico Programma per la Riqualificazione estesa al territorio urbano strutturato, sviluppando la pianificazione anche mediante il trasferimento di titoli edificatori inattivati - dal sistema urbano strutturato a nuove aree - attuando gli indirizzi della **Variante Generale** (V.G.) in congruità con la *Legge Regionale n. 22 del 2011* (di seguito "Legge"), il regolamento di attuazione della medesima (in fase di approvazione e provvisoriamente visionabile nell'articolato della delibera di *GR n. 739 del 28.05.2012* "Richiesta di parere alla Commissione consiliare competente..." di seguito "Regolamento") e con il documento di **Strategia Regionale d'Azione Ambientale per la Sostenibilità** (STRAS 2006-2010) e tutte le altre azioni operative che garantiscono lo sviluppo territoriale integrato.

### 2. OBIETTIVI

Possono essere prese in considerazione, per la formazione del programma della V. G., le proposte d'intervento conformi agli obiettivi ed alle finalità indicate nel **Documento d'Indirizzi** (*Allegato X*) e negli elaborati di supporto (*Allegato Y: Elaborati grafici rappresentativi delle aree e relazione tecnica illustrativa*), nonché al **Documento di Strategia Regionale d'Azione Ambientale per la Sostenibilità -STRAS 2006-2010-** (*Allegato Z*).

Pertanto sarà possibile:

1. Attuare, mediante la formulazione di proposte, i capisaldi del "Riequilibrio Urbano":
  - Rilancio Produttivo;
  - Pianificazione Demografica;
  - Riorganizzazione Infrastrutturale;
  - Disegno Urbano;
  - Progetti Norma;
  - Competitività Territoriale;
2. Regolare la *governance territoriale*, in un'ottica di sviluppo sostenibile, promuovendo una programmazione concertata tra Enti Territoriali per lo sviluppo e la valorizzazione del territorio, favorendo la progettazione urbana basata su standard prestazionali in sostituzione di una logica vincolistica;
3. Incentivare la trasformazione, la rigenerazione e la riqualificazione urbana finalizzandola:
  - ad un minore consumo di suolo;
  - alla riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo;
  - al risparmio energetico ed alla sicurezza degli edifici (di nuova costruzione ed esistenti), favorendo la formazione di un ambiente urbano ad elevate prestazioni;
4. Promuovere la rigenerazione delle aree mediante la rifunzionalizzazione sostenibile di immobili dismessi o con funzioni obsolete nel territorio strutturato;
5. Indirizzare l'intervento dei privati verso:
  - la riqualificazione e valorizzazione dello spazio e delle aree pubbliche;
  - l'incremento delle dotazioni territoriali a servizio delle parti della città interessate alla qualificazione e la produzione di edilizia sociale;

6. Avviare proposte relative a strutture produttive a basso impatto, nelle aree forestali (anche demaniali) che incentivino l'utilizzo di biomasse di origine agro-forestale innescando una filiera agro-energetica che permetta di concentrare, in tali ambiti, l'offerta di biomasse e la relativa domanda;
7. Prospettare sistemi di produzione energetica mediante alloggiamenti di impianti eolici e solari, di ultima generazione a basso impatto ambientale, anche attraverso l'applicazione dell'istituto della compensazione urbanistica;
8. Avviare proposte di "protezione dinamica" delle aree protette mediante la progettazione di sistemi funzionali ai sistemi parchi, anche con l'ausilio dell'applicazione dell'istituto della compensazione urbanistica;
9. Indirizzare proposte nelle aree agricole che:
  - rafforzino le funzioni territoriali delle attività agro-alimentari;
  - spingano verso una maggiore sostenibilità ambientale;
  - si pongano in attuazione ai "Progetti Pilota" per lo Sviluppo di Filiere agro-energetiche-ambientali";
  - attivino i Centri Autorizzati di Assistenza Agricola agli operatori del settore sulle metodologie produttive ecocompatibili.

### **3. AMBITI**

Gli interventi promossi dal Programma possono essere rivolti a tre differenti tipologie di proposte:

- a) quelle che interesseranno esclusivamente il territorio urbano strutturato;
- b) quelle che riguarderanno le nuove aree urbane disponibili alla trasformazione;
- c) quelle che investiranno settori ibridi purché riconoscibili nell'ambito delle procedure approvative dall'autorità urbanistica provinciale.

#### **Le proposte di tipologia a)**

Sono volte alle aree urbane strutturate e relative alle zone omogenee B, C e D e connessi servizi-dovranno essere elaborate nel rispetto delle indicazioni della Legge e del Regolamento.

In particolare, i detentori della capacità edificatoria all'interno delle zone omogenee (individuata negli allegati elaborati in aree A1, A2 e A3) che non hanno ancora attivato alcun processo edilizio (ovvero hanno ancora residui volumetrici da consumare) possono organizzarsi in comparti edificatori (ai sensi della L.R. 5 agosto 1992, n. 34 e s.m.i.) e proporre specifici Piani Operativi di Riqualificazione Urbana (PORU) secondo l'art. 5 della Legge, all'interno delle medesime zone omogenee.

In alternativa è possibile trasformare le rispettive capacità edificatorie in **crediti edilizi** da trasferire nei medesimi ambiti PORU o in altri settori di cui alle proposte delle tipologie **b) e c)**.

Gli ambiti indicati dall'Amministrazione Comunale, nella prima fase d'impostazione strategica della V.G., non sono vincolanti per le scelte dei manifestanti che possono variare, integrare, ridimensionare o anche proporre differenti campi d'azione rispetto a quelli posti a base della fase strategica, purché in congruità con le indicazioni della Legge e del Regolamento.

Tali tipologie di proposte possono prevedere incrementi volumetrici secondo le indicazioni della Legge e/o derivanti dalle premialità afferenti le indicazioni del nuovo Regolamento Edilizio Sostenibile del Comune di Sant'Angelo in Vado.

Gli ambiti indicati dall'Amministrazione (in cui attuare le proposte dei manifestanti, in linea anche con le indicazioni dell'art. 3 del Regolamento), rappresentati negli allegati elaborati grafici sono:

#### **❖ PORU 1: RIQUALIFICARE LO SPORT**

Ambito indicativo in cui è possibile definire una riorganizzazione degli spazi destinati allo sport, da integrare con il sistema abitativo posto al contorno, consentendo un utilizzo continuo delle funzioni sportive, esistenti e da potenziare, al servizio della residenza. In alternativa alla nuova sistemazione in sito delle funzioni preesistenti, possono prevedersi proposte che vertano al trasferimento delle attività sportive -attualmente presenti ed attive- in un differente settore in cui le medesime possano essere regolate ed incrementate in un sistema efficiente e territorialmente

competitivo, con risultati attesi anche in termini occupazionali. In tal caso, successivamente si potrà attuare una rigenerazione edilizia delle aree liberate mediante il medesimo PORU;

#### ❖ **PORU 2: RIQUALIFICARE LA CULTURA**

Ambito in cui (date le particolari sensibilità ambientali unitamente a considerevoli potenzialità di sviluppo e valorizzazione culturale) può definirsi una riorganizzazione generale delle funzioni indotte dai siti archeologici tali da far convogliare sistemi di servizi pertinenti all'archeologia, al turismo culturale, alla definizione di scuole di eccellenza e della ricerca nell'ambito degli studi archeologici e delle discipline complementari ed integranti.

Tutte le aree in cui saranno manifestate proposte di attivazione dei PORU dovranno essere sottoposte a "**Verifica di Assoggettibilità**" (**Screening**) secondo le modalità indicate nella delibera di G.R. n. 1813 del 21.12.2010, allegati II e III. All'uopo va precisato che, in merito a tale verifica, in ogni attività relativa ai PORU, "**Autorità Procedente**" e "**Autorità Competente**" sono entrambe rappresentate dall'**Amministrazione Comunale**, mentre il *Manifestante* può rappresentare il "**Proponente**". (cfr.: vedi Del.1813/2010 cit. relativa alle "Linee Guida" per le procedure della Valutazione Ambientale Strategica - VAS)

#### **Le proposte di tipologia b)**

Interesseranno le aree urbane da insediare, definite negli elaborati allegati come "Ambiti di Disponibilità Edificatoria", in cui le strategie pianificatorie hanno individuato una serie di Aree **ΣB** in cui attivare processi di "Riqualificazione dell'Edilità" (riorganizzazione dei processi amministrativi dell'edilizia e dei lavori pubblici).

Tali aree sono state identificate in ragione di specifiche peculiarità tematiche in cui attuare i seguenti processi:

##### ➤ **Ambito ΣBi: RIQUALIFICARE L'ABITARE**

Ambito indicativo di un'area presumibilmente resiliente a nuovi sistemi edificatori. Quest'ultimo è stato individuato quale insieme di attività edilizie funzionali al soddisfacimento di proposte integrate di funzioni abitative e di servizi generali, connessi all'abitare, al terziario (gestione dei servizi generali del territorio), al direzionale, alla cultura ed al tempo libero, purché in congruità con l'ambiente. Nei comparti e relativi sotto-comparti -derivanti dall'esatta individuazione delle aree soggette alla trasformazione- si potranno attuare ("risuotere") i **crediti edilizi** residenziali e non, configuratisi con il trasferimento della capacità edificatoria delle aree **A**;

##### ➤ **Ambito ΣBj: RIQUALIFICARE LA PRODUZIONE**

Ambito rappresentativo di un'area già a destinazione produttiva, mista ad aree libere -agricole- ed aree di zone B; è stata individuata quale zona presumibilmente resiliente ai nuovi sistemi edificatori al fine di recepire, in misura prevalente, l'utilizzo dei crediti edilizi proveniente dalle aree **A3**. Pertanto, nei derivanti comparti da predisporre, s'ipotizzeranno sistemi integrati complessi quali: commercio, artigianato, industria a "impatto zero" integrata a servizi direzionali, di foresterie ed attività a ciclo h24, senza escludere una tipologia edilizia tale da poter sostenere i ritmi di una tale integrazione (cittadinanza fluttuante, residenze temporanee connesse ai sistemi direzionali e terziari);

##### ➤ **Ambito ΣBk: RIQUALIFICARE IL TURISMO**

Ambito largamente indicativo, inserito anche in un sistema di vincoli inibitori, da valutare in considerazione di un'eventuale organizzazione e proposta compartimentale. Il settore presentato, in modo generico in questa prima fase, s'inserisce in un sistema naturalistico di suggestiva bellezza e pertanto va considerato quale parte di territorio in cui si manifesta la propria idoneità di adattamento a nuove condizioni di mutamento; in quest'ultimo, andranno individuate comparti e sotto-comparti a bassa vulnerabilità che stabiliranno una sostanziale *resilienza alle trasformazioni*. La presenza di aree resilienti, all'interno di un sistema dotato di un grado di vulnerabilità maggiore, consentirà l'attuazione di una salvaguardia dinamica del territorio vincolato autorizzandone il contatto diretto e quotidiano. All'interno dell'ambito possono attivarsi i **crediti edilizi** anche mediante voltura delle destinazioni.

Le nuove aree da proporre dovranno possedere i requisiti di Stabilità, Bassa Vulnerabilità e Resilienza (resistenza alla trasformazione).

Per tutte le aree in cui saranno manifestate proposte di nuovi insediamenti edilizi dovrà redigersi un **“Rapporto Preliminare” (Scoping)** secondo le modalità indicate nella *Delibera di G.R. n. 1813 del 21.12.2010, allegato III*. Sulla base di tale rapporto, che conterrà le indicazioni sui possibili effetti ambientali significativi dell’attuazione delle proposte -da inserire eventualmente nelle scelte strategiche della VG- **l’Autorità Procedente** (l’Amministrazione Comunale) entrerà in consultazione, all’atto dell’avvicinarsi delle fasi di elaborazioni programmatiche, con i **“Soggetti Competenti in materia Ambientale” (SCA)** e con **l’Autorità Competente (Provincia)**, al fine di definire la portata ed il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel **“Rapporto Ambientale”**, relativamente alla VAS.

### **Le proposte di tipologia c)**

Interesseranno eventuali aree, non indicate negli elaborati, in cui si potranno presentare manifestazioni inerenti *ambiti ibridi* (PORU e nuove aree da insediare) purché tali proposte, eventualmente osservate e condivise dall’Amministrazione Comunale, rappresentino innovazioni determinanti nell’ambito delle scelte che interesseranno la V.G..

Le eventuali manifestazioni, rappresentative di modalità innovative nel regime dei suoli del Comune di Sant’Angelo in Vado, saranno trasmesse alle autorità urbanistiche provinciali per determinare le necessarie congruità con le procedure amministrative di approvazione.

Tutte le manifestazioni di interesse che perverranno all’attenzione della Amministrazione Comunale dovranno contenere progetti e proposte in linea agli indirizzi del Regolamento; in dettaglio, i progetti ed i programmi proposti dovranno seguire le definizioni ed i criteri ordinatori riportati dall’art. 2 del Regolamento, di seguito elencati:

- A. Qualità urbana**, quale obiettivo fondante dei PORU e dei progetti in essi previsti, da attuare mediante un insieme di componenti tra i quali: la *qualità architettonica, la dotazione e la qualità di aree e servizi pubblici, infrastrutture primarie, attrezzature per i servizi, dotazioni ecologiche-ambientali, la qualità funzionale, la salubrità dell’ambiente urbano, la riduzione del rischio sismico e del rischio idrogeologico*, la valorizzazione dell’area centrale a scala territoriale (attività sportive, culto e spettacolo, sanitarie e assistenziali, giardini e zona archeologica) per rafforzare la sua percezione attraverso interventi sugli spazi aperti e creare una rete di eccellenza sul territorio coinvolgendo la mobilità principale e secondaria in percorsi tematici di riqualificazione.
- B. Qualità ecologica ambientale**, da effettuare attraverso un insieme complesso di azioni per migliorare la salubrità della città ed il benessere dei cittadini, da raggiungere con la *riduzione dell’inquinamento atmosferico, il risparmio energetico negli edifici* (rispetto del Protocollo ITACA Marche), *compatibilità e mitigazione delle infrastrutture, mobilità sostenibile e riduzione interferenze* tra i luoghi della vita quotidiana e le infrastrutture maggiormente impattanti, *mitigazioni e compensazioni di scala urbana, risparmio idrico, raccolta e smaltimento acque, riduzione inquinamento acustico e dell’inquinamento luminoso*, con il mantenimento e lo sviluppo della biodiversità, la tutela ed il riequilibrio della risorsa suolo; il mantenimento e il conseguimento della stabilità idrogeologica nonché la manutenzione, il recupero ed il potenziamento della vegetazione esistente e del patrimonio boschivo, la promozione ed incentivazione delle produzioni agricole ed artigianali di qualità delle aree collinari, l’accrescimento del valore aggiunto dei prodotti forestali mediante la promozione dell’ammodernamento e dell’innovazione nelle imprese e dell’integrazione delle filiere, sviluppo di multifunzionalità e multiproattività delle aziende agricole (aumento delle possibilità reddituali, miglioramento, conservazione o ripristino del paesaggio rurale, miglioramento delle condizioni ambientali in aree ad agricoltura intensiva, aumento della capacità di produzione di biomasse agroforestali, immagazzinamento di gas serra e filtrazione e depurazione di acque);
- C. Riqualificazione paesaggistica**, da recepire quale esito complessivo di un insieme di azioni volte a conferire qualità e riconoscibilità ai luoghi; da concretizzare attraverso la *sostituzione di opere ed edifici incongrui, la ricomposizione delle frammentazioni, la ricostruzione delle caratteristiche connotative dei luoghi*, attraverso la salvaguardia degli spazi aperti lungo i corsi d’acqua principali e minori e sui versanti collinari, la qualificazione delle connessioni ecologiche di fondovalle e

sommità, creazione di zone verdi che contribuiscano alla rivitalizzazione della città storica, anche attraverso l'utilizzazione della viabilità secondaria;

- D. Rispondenza all'interesse pubblico**, da intendere quale obiettivo *primario*, da individuare nel conseguimento della riqualificazione secondo definizione di legge (LR 22/2011, art. 1) e secondario, da determinare con due finalità implicite dei PORU: promozione della competitività e della coesione del sistema urbano; capacità di produrre rilevanti esternalità positive in favore della comunità.

#### **4. SOGGETTI PARTECIPANTI**

Possono presentare le proposte d'intervento tutti gli "*Operatori Interessati*", come indicato all'art. 2, lett. F del Regolamento, unitamente, in forma singola o associata:

- a. i soggetti (privati o pubblici) proprietari di immobili localizzati negli ambiti citati e aventi le caratteristiche indicate;
- b. i soggetti (privati o pubblici) non proprietari degli immobili localizzati negli ambiti citati ed aventi le caratteristiche indicate, ma a cui sia stato conferito mandato all'esecuzione delle opere;
- c. i soggetti (privati o pubblici) proprietari e/o mandatari delle aree A1, A2 e A3 in cui sono vigenti le capacità edificatorie di cui ai rispettivi parametri del PRG e che intendono attivare i processi edilizi nelle rispettive aree purché in conformità agli indicatori illustrati nel presente bando;
- d. i soggetti (privati o pubblici) proprietari e/o mandatari delle aree A1, A2 e A3 in cui sono vigenti le capacità edificatorie di cui ai rispettivi parametri del PRG e che non intendono attivare i processi edilizi nelle rispettive aree ma trasferirli, mediante l'istituto del "credito edilizio", nelle aree B indicate nel bando ovvero in altre aree supplementari -oggetto di propria specifica proposta di manifestazione- purché tali aree siano in possesso dei requisiti indicate nel precedente paragrafo;
- e. i soggetti (privati o pubblici) proprietari e/o mandatari delle aree  $\Sigma B_i$ ,  $\Sigma B_j$ ,  $\Sigma B_k$ , che intendono attivare processi edificatori, in comparti edificatori, anche mediante l'avviamento di Società di Trasformazione Urbana (STU) a capitale misto -comprensivo dei crediti edilizi provenienti dalle aree A- in Comparti Edificatori opportunamente perimetrali.

#### **5. REQUISITI DELLE MANIFESTAZIONI**

In linea con le indicazioni dell'art. 6 del Regolamento, le manifestazioni di interesse, in una prima fase di preselezione:

- a. devono essere coerenti con gli obiettivi contenuti nell'atto del Comune in cui individua le aree ovvero negli allegati elaborati al presente;
- b. devono essere coerenti con gli obiettivi e con i contenuti dei programmi della VG;
- c. devono essere compatibili con i vincoli e le prescrizioni di tutela e di protezione del paesaggio, dell'assetto idrogeologico, dei beni culturali, delle infrastrutture stabiliti dagli atti sovra ordinati alla pianificazione comunale ovvero devono soddisfare le indicazioni dello screening e delle determinazioni delle consultazioni preliminari con gli SCA;
- d. devono essere compatibili con i programmi di iniziativa pubblica o di interesse pubblico, in corso di attuazione, approvati o adottati;
- e. possono riguardare aree anche non contigue tra di loro;
- f. possono riguardare aree oggetto di eventuali trasferimenti di diritti edificatori. In tal caso debbono essere sempre individuate le aree oggetto di cessione e le aree di acquisizione di diritti edificatori;
- g. devono indicare le superfici delle aree e le dimensioni degli immobili oltre alla quota di dotazione aggiuntiva, definita ai fini del Regolamento quale plusvalore, da cedere al Comune e che può essere corrisposta sotto forma di: cessione gratuita di aree; realizzazione di interventi di interesse pubblico; monetizzazione per la realizzazione di interventi di interesse pubblico anche esterni ai PORU;

## **6. CONTENUTO DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE**

Le manifestazioni di interesse, secondo le indicazioni dell'art. 7 del Regolamento, devono prevedere almeno:

- a. individuazione dei soggetti proponenti;
- b. localizzazione delle aree e degli immobili su cartografia aerofotogrammetria;
- c. individuazione del sito oggetto di proposta sulla cartografia della VG;
- d. documentazione catastale;
- e. documentazione fotografica;
- f. indicazione di eventuali vincoli esistenti sugli immobili;
- g. proposta progettuale composta da:
  - relazione tecnica descrittiva degli elementi di riqualificazione ovvero di trasformazione in congruità degli elementi e degli indicatori definiti nel presente bando;
  - quadro economico con indicazione del calcolo di eventuale plusvalenza generata dalla proposta;
  - schema illustrativo dei parametri urbanistici, anche incrementanti o derivanti da crediti edilizi, comprensivi del rispetto dei minimi degli standards urbanistici;
  - schema planovolumetrico della proposta progettuale;
  - ogni elaborato utile alla esposizione della proposta;

## **7. PRECISAZIONI**

Gli elaborati presentati a corredo delle manifestazioni di interesse saranno valutati come materiale informativo o esplicativo e non come schemi grafici progettuali vincolanti nei confronti dell'amministrazione comunale;

La presentazione delle manifestazioni di interesse non dà luogo in alcun caso a pretese nei confronti del Comune, neanche a titolo di rimborso spese;

Le proposte che saranno accolte e condivise nella prima fase istruttoria, dalla **Cabina di Regia (CdR)** per il monitoraggio delle attività della V.G., dovranno essere incrementate da ulteriori elaborati, da definirsi all'occorrenza e comprensivi della documentazione relativa alle procedure per la VAS citate.

## **8. ESCLUSIONE**

Non saranno valutate le proposte non aderenti agli obiettivi enunciati e riferiti ad aree e/o manufatti ed ambiti supplementari che non rispondono agli indicatori rappresentativi del presente avviso.

## **9. SCADENZA**

Le **Manifestazioni d'Interesse** dovranno essere presentate, corredate dalla documentazione richiesta, entro il termine ordinatorio del **01/10/2012**.

L'Amministrazione si riserva, entro i 30 giorni successivi alla scadenza indicata, di richiedere maggiori dettagli relativi alle proposte di Manifestazioni d'Interesse, qualora la documentazione presentata non risultasse completa ed esaustiva.

Entro i primi 45 giorni la CdR provvederà ad istituire **sedute tecniche informative e chiarificatorie** da concordarsi con gli stessi manifestanti, qualora fosse richiesto.

## **10. TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

Ai sensi del D.Leg.vo 196/2003 i proponenti prestano il loro consenso al trattamento dei dati personali all'esclusivo fine della gestione amministrativa, finalizzata all'espletamento delle procedure di scelta dei responsabili delle proposte.

Titolare del trattamento è il Comune di Sant'Angelo in Vado.

## **11. RUP E SERVIZIO INFORMATIVO E DI CHIARIMENTI**

Il Responsabile del Procedimento è il geom. Daniel Luis Bartolucci – Responsabile Settore Urbanistica. Informazioni e/o eventuali chiarimenti, in ordine al presente avviso, potranno essere richiesti:

- mediante posta elettronica al seguente indirizzo : [amministrazione@studioariano.it](mailto:amministrazione@studioariano.it) dal quale si provvederà a indirizzare agli specifici addetti di settore (progettazione, geologia, agronomia e botanico-vegetazionale e servizio amministrativo e procedurale);
- direttamente al Settore Urbanistica del Comune di Sant'Angelo in Vado:
  - geom. Daniel Luis Bartolucci – tel. 0722 819907 - email: [urb.uta.massatrabaria@gmail.com](mailto:urb.uta.massatrabaria@gmail.com)
  - geom. Alberto Poggiaspalla – tel. 0722 819907 – email: [utc@comune.sant-angelo-in-vado.ps.it](mailto:utc@comune.sant-angelo-in-vado.ps.it)

## **12. PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sarà divulgato tramite la pubblicazione:

1. all'Albo Pretorio Comunale;
2. sul sito internet del Comune di Sant'Angelo in Vado;
3. mediante avvisi sotto forma di manifesti;
4. presso l'Ufficio Tecnico Comunale, dove saranno disponibili gli allegati X – Y – Z su supporto informatico.

Sant'Angelo in Vado, **09 agosto 2012**

**Il Responsabile del Settore Urbanistica**  
(Geom. Daniel Luis Bartolucci)