

COMUNE DI LOCOROTONDO Provincia di Bari



VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

ORIGINALE

Nº 63 del 12/06/2013

OGGETTO: AVVIO DEL PROCESSO DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA - APPROVAZIONE DELL'AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONI DI INTERESSE, DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E DELLA ISTITUZIONE DELL'UFFICIO DI COORDINAMENTO.

L'anno 2013, addì dodici del mese di giugno alle ore 08:30, nella Sede del Comune, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito sotto la presidenza de Per il Sindaco Claudio Antonelli la Giunta Comunale. Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale Il Segretario Generale Giacomo Vito Epifani.

Intervengono i Signori:

Cognome e Nome	QUALIFICA	Firma Presenze
SCATIGNA TOMMASO	SINDACO	NO
ANTONELLI CLAUDIO	Assessore	SI
CONVERTINI GIUSI	Assessore	SI
SANTORO MARTINO	Assessore	SI
PALMISANO ANGELO	Assessore	SI
DE GIUSEPPE MICHELE	Assessore	SI

PRESENTI: 5

ASSENTI: 1

Il Presidente, riconosciuta legale l' adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento :

OGGETTO: AVVIO DEL PROCESSO DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA - APPROVAZIONE DELL'AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONI DI INTERESSE, DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E DELLA ISTITUZIONE DELL'UFFICIO DI COORDINAMENTO.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

CHE la Regione Puglia con la legge 29.7.2008, n. 21, ha inteso promuovere la rigenerazione di parti di città e sistemi urbani in coerenza con strategie comunali e intercomunali finalizzate al miglioramento delle condizioni urbanistiche, abitative, socio- economiche, ambientali e culturali degli insediamenti umani e mediante strumenti di intervento elaborati con il coinvolgimento degli abitanti e di soggetti pubblici e privati interessati;

CHE i principali ambiti di intervento sono i contesti urbani periferici e marginali interessati da carenza di attrezzature e servizi, degrado degli edifici e degli spazi aperti e processi di esclusione sociale, ivi compresi i contesti urbani storici interessati da degrado del patrimonio edilizio e degli spazi pubblici e da disagio sociale; i contesti urbani storici interessati da processi di sostituzione sociale e fenomeni di terziarizzazione; le aree dismesse, parzialmente utilizzate e degradate;

CHE l'art. 3 della precitata L.R. n. 21/2008 prevede la definizione da parte dei Comuni degli ambiti territoriali che, per le loro caratteristiche di contesti urbani periferici e marginali interessati, rendono necessari interventi di rigenerazione urbana, per cui viene predisposto un Documento Programmatico per la rigenerazione urbana che definisce:

a) gli obiettivi di riqualificazione urbana, inclusione sociale e sostenibilità ambientale da perseguire a livello comunale o intercomunale;

b) gli ambiti territoriali da sottoporre a programmi integrati di rigenerazione urbana;

c) le politiche pubbliche, in particolare abitative, urbanistiche, paesaggistico- ambientali, culturali, socio-sanitarie, occupazionali, formative e di sviluppo, che concorrono al conseguimento degli obiettivi di cui alla lettera a);

d) le iniziative per assicurare la partecipazione civica e il coinvolgimento di altri enti e delle forze sociali, economiche e culturali alla elaborazione e attuazione dei programmi;

e) i criteri per valutare la fattibilità dei programmi;

f) i soggetti pubblici che si ritiene utile coinvolgere nella elaborazione, attuazione e gestione dei programmi e le modalità di selezione dei soggetti privati;

L'Amministrazione Comunale con delibera di Giunta Comunale n. 98 del 09/07/2009 ha dato avvio al processo di formazione del Piano Urbanistico Generale (P.U.G.);

IL 10 Dicembre 2009 il Consiglio Comunale con provvedimento n. 63 ha deliberato di adottare, su proposta della Giunta Comunale con atto n. 160 del 13/11/2009, ai sensi dell'art 11 comma 1 della L.R. n° 20/01, il Documento Programmatico Preliminare al P.U.G.;

L'Amministrazione Comunale, nel rispetto di quanto contenuto nel D.P.P. citato, con delibera di Giunta Comunale n. 108 del 01/10/2010, ha inteso promuovere la rigenerazione di parti di città e sistemi urbani finalizzate al miglioramento delle condizioni urbanistiche, abitative, socio-economiche, ambientali e culturali degli ambiti mediante strumenti di intervento elaborati con il coinvolgimento degli abitanti e di soggetti pubblici e privati interessati attuando quanto previsto dalla Legge n. 21/2008 "norme per la rigenerazione urbana";

CON determinazione n. 146 del 26/04/2011, a seguito di regolare gara è stato affidato incarico professionale all'arch. Francesco FUZIO per la redazione del documento programmatico di rigenerazione urbana;

RAVVISATO che il DPRU è stato messo a punto con la partecipazione dei cittadini come indicato all'art. 3 della L.R. 21/2008, e redatto in linea con i contenuti del DPP del PUG adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 63 del 10/12/2009;

CHE con nota acquisita il 27 Luglio 2012 al n.10954 di prot., il precitato arch. Fuzio ha trasmesso il Documento di che trattasi comprendente:

A - Relazione Generale, documentazione fotografica e report di partecipazione;

B - Quaderno degli ambiti e del paesaggio;

TAV. 1 - Scenario Strategico locale – sistemi dei servizi;

TAV. 2 - Quadro d'unione degli ambiti di rigenerazione;

CHE per l'approvazione di detto Documento si applicano le procedure previste dai commi 1, 2, 3 dell'art. 11 della L.R. n. 20 del 27.7.2001;

VISTA la delibera di Giunta Comunale n. 74 del 27 Luglio 2012 avente per oggetto "proposta al Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 11 della L.R.20/2001, l'adozione del DPRU Documento Programmatico di Rigenerazione Urbana della città di Locorotondo di cui all'art. 3 della L.R. 21/2008, redatto dall'arch. Francesco Fuzio di Bari";

VISTA la delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 02/08/2012 avente per oggetto" DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA RIGENERAZIONE URBANA (DPRU) ART. 3 L.R. 21/2008 E SS.MM.II. – ADOZIONE AI SENSI AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA L.R. 20/2001"

EVIDENZIATO che la Legge Regionale n. 21 del 29 Luglio 2008 all'art. 3 prevede che la procedura di approvazione è quella prevista dai commi 1, 2 e 3 dell'art. 11 della L.R. 20/2001 ed in particolare il comma 2 prevede dell'avviso di deposito del D.P.R.U., presso la Segreteria Comunale, venga data notizia su almeno tre quotidiani a diffusione provinciale;

CONSIDERATO:

CHE con Delibera di Consiglio n. 50 del 05/11/2012 si conclude il procedimento di adozione del DPRU con le controdeduzioni alle osservazioni pervenute così come previsto dall'art. 3 della L.R. n. 21 del 29.7.2008 che richiama espressamente quella di cui all'art 11 commi 1, 2 e 3 della della L.R. n. 20 del 27.7.2001

CHE al fine di procedere con la fase di formazione dei PIRU negli ambiti individuati dal DPRU da parte dei soggetti interessati, risulta necessario istituire un Ufficio di Coordinamento che si occupi di redigere l'avviso pubblico di manifestazione di interesse per l'avvio del procedimento di formazione dei PIRU stabilendo tempi e condizioni, di elaborare le norme tecniche di attuazione dei PIRU, che definisca il procedimento di approvazione dei PIRU in variante allo strumento urbanistico vigente conformemente a quanto disposto dall'art. 6 della LR 21/2008;

DATO ATTO che la presente delibera avvia il processo di formazione dei PIRU

VISTO il D.Lgs.vo 267 del 2000 e ss. mm. e ii.;

VISTO il parere di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs.vo 267/2000;

A VOTI UNANIMI legalmente resi ed accertati da parte dei presenti;

DELIBERA di:

- APPROVARE l'avviso pubblico per manifestazioni di interesse con cui si avvia la procedura di redazione dei Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana (PIRU).
- APPROVARE, le norme tecniche finalizzate alla definizione degli interventi per gli ambiti previsti nel DPRU.
- DARE MANDATO al Funzionario dell'Ufficio Urbanistico e Edilizia Privata di costituire con separato atto l'Ufficio di Coordinamento tenendo conto delle indicazioni della presente deliberazione e di predisporre tutti gli atti conseguenziali all'effettivo avvio del procedimento di redazione dei PIRU.
- RENDERE la presente decisione, con separata votazione e a voti unanimi, immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. del 18.08.2000 n. 267 e ss. mm. e ii.

Letto, confermato e sottoscritto con firma digitale INFOCERT.

Per il Sindaco Claudio Antonelli Il Segretario Generale Giacomo Vito Epifani

COMUNE DI LOCOROTONDO

Provincia di Bari



PROGRAMMA INTEGRATO DI RIGENERAZIONE URBANA L.R. n. 21/2008

1/6

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

FINALITÀ E OBIETTIVI

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 05/11/2012 l'A.C. approvava il Documento Programmatico di Rigenerazione Urbana (d'ora innanzi DPRU) ai sensi dell'art. 3 della LR n. 21/2008, individuando 9 ambiti di intervento; al fine di dare attuazione al predetto DPRU è necessario predisporre i Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana (d'ora innanzi PIRU), conformi all'art. 4 della LR n. 21/2008, da parte di soggetti pubblici e/o privati; essi assumono effetti di strumenti urbanistici esecutivi da redigere ai sensi dell'artt. 15 e 16 della LR n. 20/2001.

I PIRU sono strumenti volti a promuovere la riqualificazione di parti significative di città e sistemi urbani mediante interventi organici di interesse pubblico, e si fondano su un'idea-guida di rigenerazione legata ai caratteri ambientali e storico-culturali del contesto territoriale interessato, alla sua identità e ai bisogni e alle istanze degli abitanti.

Essi comportano un insieme coordinato d'interventi in grado di affrontare in modo integrato problemi di degrado fisico e disagio socio-economico che includono la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbanistico, il contrasto dell'esclusione sociale degli abitanti e il risanamento dell'ambiente urbano mediante la previsione di infrastrutture ecologiche.

NORME GENERALI

- 1. Il Piano di Rigenerazione Urbana regola l'attività edificatoria negli ambiti individuati in sede di DPRU approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 05/11/2012.
- 2. L'edificazione è inoltre soggetta oltre che alle norme di cui alle presenti NTA, anche alle disposizioni di cui al PRG vigente e delle altre leggi e regolamenti vigenti in materia.

Gli interventi sui singoli ambiti sono da intendersi comprensivi di urbanizzazioni quali strade, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica e rete di distribuzione dell'energia elettrica, ecc. da realizzare a carico del soggetto proponente e a scomputo dei relativi oneri concessori; sono da intendersi comprensivi anche di quelle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria oggetto di negoziazione con l'A.C.

Per le definizioni non trattate nelle presenti NTA, si fa riferimento alle NTA e al regolamento di cui al PRG vigente e delle altre leggi e regolamenti vigenti in materia.

CONTENUTI DEI PIRU

Con riferimento all'art. 4 della LR n. 21/2008, il programma integrato di rigenerazione urbana visto alla scala urbana, si fonda sull'idea-guida di sviluppo delle peculiarità territoriali attraverso l'incentivazione alla mobilità sostenibile, la realizzazione di contesti verdi, valorizzazione dell'ecomuseo, potenziamento delle strutture socio-sanitarie, miglioramento delle capacità occupazionali, formative e di sviluppo.

Tutto ciò è realizzabile attraverso:

- il recupero, la ristrutturazione edilizia e la ristrutturazione urbanistica di aree destinate o da destinare alla residenza anche sociale garantendo la tutela del patrimonio storicoculturale, paesaggistico, ambientale e l'uso di materiali e tecniche della tradizione;
- la realizzazione, manutenzione e/o adeguamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- l'eliminazione delle barriere architettoniche e altri interventi atti a garantire la fruibilità di edifici e spazi pubblici da parte di tutti gli abitanti, con particolare riguardo ai diversamente abili, ai bambini e agli anziani;
- il miglioramento della dotazione, accessibilità e funzionalità dei servizi socio-assistenziali anche in coerenza con la programmazione dei piani sociali di zona;
- la rigenerazione ecologica degli insediamenti finalizzata al risparmio delle risorse, con particolare riferimento a suolo, acqua ed energia, alla riduzione delle diverse forme di inquinamento urbano, al miglioramento della dotazione di infrastrutture ecologiche e alla diffusione della mobilità sostenibile;

- la conservazione, restauro, recupero e valorizzazione di beni culturali e paesaggistici per migliorare la qualità insediativa e la fruibilità degli spazi pubblici;
- il recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente per favorire l'insediamento di attività turisticoricettive, culturali, commerciali e artigianali nei contesti urbani interessati da degrado edilizio e disagio sociale.

Il programma integrato di rigenerazione urbana (PIRU) dovrà essere costituito da elaborati scrittografici atti a descrivere e rappresentare in scala adeguata al carattere operativo degli interventi previsti:

- a) l'area d'intervento e le relative caratteristiche economico-sociali, paesaggistico-ambientali, urbanistiche, dimensionali, proprietarie;
- b) le soluzioni progettuali proposte con particolare riferimento ai caratteri morfologici degli insediamenti e all'integrazione nel tessuto urbano, alle destinazioni d'uso e ai tipi edilizi e insediativi, ai requisiti di qualità e di sostenibilità edilizia e urbana, al risparmio dell'uso delle risorse, con particolare riferimento al suolo, all'acqua e all'energia, alla dotazione di spazi pubblici o riservati ad attività collettive, verde pubblico o parcheggi nel rispetto degli standard urbanistici, specificando gli impatti attesi dalle soluzioni stesse;
- c) le misure adottate per rispondere ai bisogni abitativi espressi dai soggetti svantaggiati e per contrastare l'esclusione sociale degli abitanti, con particolare riguardo a interventi e servizi socio-assistenziali e sanitari e a sostegno dell'istruzione, della formazione professionale e dell'occupazione, in coerenza con rispettivi programmi e politiche di settore;
- d) l'esistenza di eventuali vincoli normativi gravanti sull'area d'intervento, con particolare riferimento a quelli storico-culturali, paesaggistici, ambientali, urbanistici, idrogeologici e sismici, e le misure di salvaguardia e prevenzione adottate;
- e) gli alloggi eventualmente necessari per l'allocazione temporanea degli abitanti degli edifici da risanare;
- f) gli alloggi destinati a edilizia residenziale sociale da realizzare, recuperare o ristrutturare, eventualmente previa acquisizione degli stessi al patrimonio pubblico:

I PIRU devono prevedere, in ogni caso, una progettazione di dettaglio che delinei quanto già stabilito nel DPRU; l'organizzazione urbana da prefigurare ha l'obiettivo di inquadrare i singoli ambiti in un disegno complessivo che tenga conto delle connessioni con i tessuti urbani limitrofi e con le reti di mobilità sostenibile, al fine di perseguire l'idea di rigenerazione urbana prefissata.

In particolare, essi devono contenere:

- a) generalità e caratteristiche del soggetto proponente;
- b) cronoprogramma attuativo dell'intervento;
- c) guadro tecnico economico (Q.T.E. art. 16 DPR 207/2010);
- d) <u>schema di convenzione</u> regolante i rapporti tra il Soggetto Attuatore e Comune con rif. art. 28 L.R. n. 56/80:
- e) garanzia provvisoria ai sensi dell'articolo 75 del D.Lgs. 163/2006, pari al 2% dell'importo dell'investimento, tramite polizza fideiussoria, con l'impegno del fideiussore a rilasciare la garanzia di cui al comma 8 dell'art. 75 del D.Lgs. 163/2006 e quanto previsto dal comma 4 del medesimo articolo.
- f) <u>allegati progettuali</u> redatti ai sensi degli artt. 4 e 6 della Legge Regionale n. 21/2008, e comunque in conformità al DRAG (Documento Regionale di Assetto Generale) secondo i criteri per la formazione e la localizzazione dei Piani Urbanistici Esecutivi (PUE) di cui alla Legge Regionale 27 luglio 2001, n. 20, artt. 15, 16 e art. 20 comma 4, ovvero:
 - relazione illustrativa con specifici riferimenti alle previsioni e prescrizioni dello strumento urbanistico vigente;

- stralci degli elaborati dello strumento urbanistico vigente attinenti all'area del PIRU e al suo intorno significativo, comprensivo della individuazione delle invarianti strutturali, del contesto di appartenenza e dei contesti limitrofi;
- 3. planimetrie del PIRU ridotte alla scala delle tavole del PUG;
- rappresentazione in tre dimensioni e con simulazioni rendering del PIRU, comprensiva dell'intorno urbano;
- 5. rappresentazione del PIRU su mappe catastali;
- 6. progetti e computazioni delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- 7. studi compositivi e tipologici, con profili e sezioni in scala tecnicamente adeguata;
- 8. suddivisione in unità di intervento minimo delle aree edificabili; specificazioni in ordine ai materiali, al verde e agli elementi di arredo urbano;
- 9. elenchi catastali della proprietà ricadenti nel PIRU;
- 10. norme urbanistico-edilizie per la realizzazione del PIRU;
- 11. relazione tecnico-finanziaria.

AMBITI DI RIGENERAZIONE - COMPARTI PEREQUATIVI

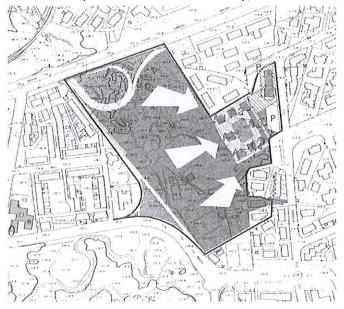
Le presenti Norme Tecnica di Attuazione (d'ora innanzi NTA) hanno la finalità di disciplinare:

- 1) interventi negli ambiti di rigenerazione così come individuati nel DPRU;
- 2) realizzazione delle infrastrutture pubbliche e opere di urbanizzazione primaria/secondarie;
- 3) operativa applicazione del principio della perequazione;

Gli interventi nei singoli ambiti di rigenerazione devono essere coerenti con i principi sopra esposti; pertanto sono escluse attività in contrasto con i predetti obiettivi e sono consentiti, oltre le destinazioni principali già individuate nel DPRU per ciascun ambito, anche insediamenti a carattere ricettivo, nonché attività di carattere artigianale, commerciale e direzionale (botteghe artigiane, uffici, negozi, ecc.).

Gli ambiti individuati sono aree libere già (ed in parte) destinate a US ("S2A" ed "S2B") o ad Attrezzature di Interesse Generale rivenienti dal PRG vigente, essi comprendono le aree per i servizi per la residenza (US) e le aree destinate alla residenza come in appresso specificato. Ciascun ambito contribuisce alla formazione di un comparto perequativo (CP) che é assoggettato ad un PUE, secondo le procedure previste dall'artt. 15 e 16 della L.R. n.20/2001.

All'intera superficie (St) viene attribuito un indice di edificabilità territoriale residenziale virtuale da cui deriva un volume residenziale virtuale (valutato quale ristoro per i proprietari delle aree cedute al Comune per l'attuazione delle US), che deve essere allocato in una superficie di concentrazione



volumetrica (Scv), o nella indisponibilità della stessa, nell'ambito di maggiore superficie, in base al principio del trasferimento dei diritti volumetrici di cui alla Del.G.R. 1437/2005. La superficie derivante dall'utilizzo dell'indice di edificabilità territoriale residenziale virtuale o derivante dalla differenza tra la superficie del comparto perequato e la superficie di concentrazione volumetrica, e comunque nella misura minima del 60 % della ST, è destinata a US e ceduta gratuitamente dai proprietari al Comune.

Trasferimento dei diritti edificatori in contiguità; la concentrazione dei diritti edificatori sulla porzione di area individuata dove verranno realizzate le nuove edificazioni, il verde privato condominiale, i parcheggi di pertinenza, le strade private

E' ammesso il trasferimento delle volumetrie tra le varie maglie degli ambiti (regolata nel PUE), deve essere effettuata contemporaneamente sulla base di apposita convenzione fra i proprietari cedenti e riceventi, e contestuale cessione gratuita delle aree cedenti al Comune.

Nei singoli ambiti è possibile procedere alla costruzione, demolizione e ricostruzione di eventuali edifici esistenti su singoli lotti costituiti da una o più particelle, applicando i seguenti indici (oggetto comunque di contrattazione con la Pubblica Amministrazione):

- a. Area totale minima di intervento da sottoporre a PUE = St = intera maglia
- b. Indice di fabbricabilità territoriale virtuale: Ift < = 3 mc per mg di St;
- c. Superficie di concentrazione volumetrica = Scv
- d. Aree per urbanizzazione secondaria: Sus = St Scv (e comunque min 60% di St), da individuare in sede di PUE rispettando le indicazioni specifiche previste dalle NTA;
- e. Aree per urbanizzazione primaria UP: dove non esistenti, da individuare in sede di PUE;
- f. Rapporto di copertura = libero e definito in sede di PUE;
- g. Altezza massima < = 14,70 ml, comprensiva di eventuali piani in arretramento e da misurarsi dalla quota al piede del fabbricato (attacco a terra);
- h. Distanza dai confini: Dc > = 6,00 m;
- i. Distanza fra fabbricati > = 10,00 m (somma altezze fabbricati * 0,50, ovvero (H1+H2)/2;
- j. Distanza dalla viabilità pubblica: secondo DM n. 1444, o secondo allineamenti esistenti;
- k. Densita fondaria Df < = 1,5 mc/mq

Nel dimensionamento dei PIRU occorrerà tenere conto dei seguenti valori:

- 1 vano 100 mc;
- indice di affollamento 1 ab/vano;
- superfici per standard (D.M. 1444/68) 18 mq/ab.

L'Amministrazione Comunale può autorizzare deroghe alle presenti NTA nel rispetto delle seguenti condizioni:

- g) purché si operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento concernenti altezze, superfici, volumi e distanze;
- h) per la realizzazione di interventi urgenti su opere pubbliche ammesse a finanziamento;

PRESUPPOSTO DI FATTIBILITÀ

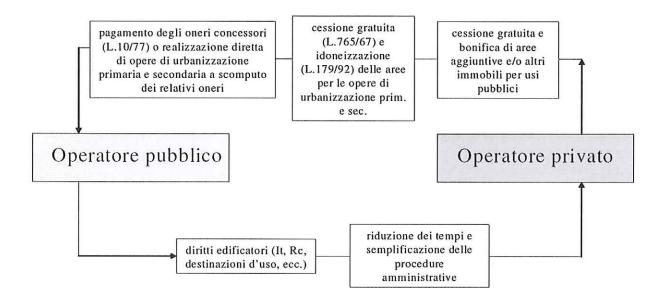
Risulta determinante nella contrattazione pubblico-privato il requisito di fattibilità della trasformazione prefigurata col modello perequativo; essa deve dimostrarsi fattibile tanto dal punto di vista tecnico, amministrativo, procedurale, igienico-sanitario e ambientale, quanto, dal punto di vista finanziario, atteso che senza quest'ultimo presupposto l'interesse dell'operatore privato è destinato ad azzerarsi, con la conseguenza che, nella situazione vigente di generale scarsità delle risorse finanziarie pubbliche, l'iniziativa rischia di non aver luogo.

E' noto che la condizione necessaria per la partecipazione del privato all'intervento di trasformazione è il risultato del bilancio finanziario che non deve essere negativo, bensì positivo. In altre parole, i ricavi che deriveranno dalla vendita del prodotto edilizio consentito con la trasformazione, dovranno coprire e/o superare i costi che il soggetto privato deve sostenere per realizzare la parte privata dell'intervento e quella pubblica a suo carico.

<u>Per la Pubblica Amministrazione</u>, la riuscita dell'intervento, rappresenta la possibilità di rilanciare l'immagine e l'economia di zone urbane consistenti; di correggere almeno in parte, con interventi puntuali e di "qualità", i guasti provocati dalla crescita quantitativa; di richiamare risorse finanziarie private e competenze imprenditoriali italiane e straniere; di dimostrare la propria efficienza e capacità; di ottenere, gratuitamente, risorse finanziarie, aree e volumi ad usi pubblici.

Per l'operatore privato, l'esito positivo dell'intervento significa incamerare i rientri finanziari derivanti dalla realizzazione e/o dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare; rafforzare la

posizione e l'immagine dell'azienda a livello locale e sovralocale; instaurare un rapporto privilegiato di intesa e collaborazione con l'amministrazione in carica.



Invito Pubblico a manifestare interesse alla partecipazione al Programma tramite la progettazione, attuazione e gestione di interventi di riqualificazione urbana

COMUNE DI LOCOROTONDO

Provincia di Bari



PROGRAMMA INTEGRATO DI RIGENERAZIONE URBANA L.R. n. 21/2008

1/5

INVITO PUBBLICO A MANIFESTARE INTERESSE ALLA PARTECIPAZIONE AL PROGRAMMA TRAMITE PROGETTAZIONE, ATTUAZIONE E GESTIONE DEGLI INTERVENTI

Invito Pubblico a manifestare interesse alla partecipazione al Programma tramite la progettazione, attuazione e gestione di interventi di riqualificazione urbana

1. FINALITÀ E OBIETTIVI

Il Comune di Locorotondo, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 05/11/2012, anche in attuazione di quanto previsto dall'art. 3 della LR n. 21/2008, ha approvato il "Documento Programmatico di Rigenerazione Urbana ". Il Documento di Indirizzo, costituente allegato al presente Invito Pubblico individua il quadro di riferimento per la articolazione delle strategie e degli obiettivi generali delle politiche pubbliche volte al programma di rigenerazione della Città, da sviluppare attraverso l'apporto sinergico e partecipativo dei protagonisti pubblici e privati alla progettazione, attuazione e gestione di interventi di riqualificazione, recupero e riabilitazione del tessuto urbano, sociale ed economico in una prospettiva espansiva, volta alla generazione di un "effetto città" fondato sull'idea-guida di sviluppo delle peculiarità territoriali attraverso l'incentivazione alla mobilità sostenibile, la realizzazione di contesti verdi, valorizzazione dell'ecomuseo, potenziamento delle strutture socio-sanitarie, miglioramento delle capacità occupazionali, formative e di sviluppo.

Al fine di dare concretezza agli intenti prefissati, senza escluderne ulteriori e rafforzando quelli già sviluppati, si vogliono raccogliere idee, apporti e le risorse in un lavoro di sintesi ove, i predetti intenti, possano prendere corpo. La procedura, pertanto, è e vuole essere aperta, ogni proposta verrà considerata e i suoi contenuti saranno esplorati in un percorso di dialogo con l'Amministrazione che, muovendo dai contenuti del DPRU e assumendo quale linea guida il perseguimento del pubblico interesse, verrà condotto in una prospettiva negoziale flessibile per quanto attiene i contenuti, i protagonisti (operatori economici singoli o raggruppati), l'ambito territoriale di riferimento, i possibili interventi sull'assetto degli strumenti di pianificazione, le risorse e le sinergie invocabili.

Pertanto, si rinvia alla lettura del DPRU e alle NTA di rigenerazione per una più compiuta percezione dei contenuti, delle linee strategiche e degli obiettivi di riferimento individuati, da declinarsi puntualmente e integrarsi nel corso della procedura partecipativa alla quale si da avvio mediante la pubblicazione del presente Invito Pubblico.

2. IL PROGRAMMA INTEGRATO DI RIGENERAZIONE URBANA (PIRU) QUALE STRUMENTO DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO DI RIGENERAZIONE URBANA (DPRU)

Con riferimento agli artt. 2 e 3 della Legge n. 21/2008, in attuazione degli obiettivi strategici di prioritario interesse pubblico individuati dal DPRU, anche al fine di integrarli e ulteriormente definirli, il Comune di Locorotondo, promuove la progettazione e la attuazione di interventi sui singoli ambiti individuati, volti:

- al recupero, la ristrutturazione edilizia e la ristrutturazione urbanistica di aree destinate o da destinare alla residenza anche sociale garantendo la tutela del patrimonio storicoculturale, paesaggistico, ambientale e l'uso di materiali e tecniche della tradizione;
- alla realizzazione, manutenzione e/o adeguamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- eliminazione delle barriere architettoniche e altri interventi atti a garantire la fruibilità di edifici e spazi pubblici da parte di tutti gli abitanti, con particolare riguardo ai diversamente abili, ai bambini e agli anziani;
- al miglioramento della dotazione, accessibilità e funzionalità dei servizi socioassistenziali anche in coerenza con la programmazione dei piani sociali di zona;
- alla rigenerazione ecologica degli insediamenti finalizzata al risparmio delle risorse, con particolare riferimento a suolo, acqua ed energia, alla riduzione delle diverse forme di inquinamento urbano, al miglioramento della dotazione di infrastrutture ecologiche e alla diffusione della mobilità sostenibile;
- alla conservazione, restauro, recupero e valorizzazione di beni culturali e paesaggistici per migliorare la qualità insediativa e la fruibilità degli spazi pubblici;
- al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente per favorire l'insediamento di attività turistico-ricettive, culturali, commerciali e artigianali nei contesti urbani interessati da degrado edilizio e disagio sociale.

COMUNE DI LOCOROTONDO – BARI Programmi integrati di rigenerazione urbana (PIRU) artt. 2-4-6 legge n. 21 del 1 agosto 2008

> Invito Pubblico a manifestare interesse alla partecipazione al Programma tramite la progettazione, attuazione e gestione di interventi di riqualificazione urbana

L'invito intende verificare la sussistenza di interesse, da parte di operatori pubblici e privati, ad investire risorse proprie, tramite le forme partecipative, nella elaborazione, nella attuazione e nella gestione dei programmi in oggetto.

3. RISORSE

Il Comune metterà a disposizione, tramite lo strumento dell'accordo di programma da attivare ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 21/2008, il diritto di utilizzare potenzialità edificatorie (già esistenti nell'ambito o da attribuire all'ambito) laddove la loro attuazione sia reputata congrua e opportuna ai fini di una effettiva rigenerazione, il tutto secondo quanto verrà definito, mediante atti di accordo con i soggetti attuatori che, avendo presentato manifestazione di interesse, avranno elaborato proposte di intervento reputate, socialmente, urbanisticamente, economicamente, tecnicamente compatibili e coerenti con le finalità e gli obiettivi di rigenerazione urbana individuati dal Comune mediante il DPRU.

I finanziamenti per la realizzazione degli interventi saranno esclusivamente a carico dei soggetti attuatori, così come gli oneri e i rischi inerenti la successiva gestione, estranea allo svolgimento di servizi pubblici definiti dal Comune o comunque di attività strumentali in favore del Comune.

4. SOGGETTI ABILITATI A MANIFESTARE INTERESSE. AREA DI INTERVENTO

Possono presentare dichiarazione di interesse alla partecipazione al Programma di Rigenerazione persone fisiche e persone giuridiche, siano esse private o pubbliche, che, avendo capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione, intendano attivare con il Comune un dialogo volto a verificare la possibilità di definire un'intesa per la progettazione e attuazione di interventi, anche di sola infrastrutturazione, da attuarsi sugli ambiti individuati nel DPRU. Si allega al presente Invito Pubblico la documentazione utile all'inquadramento urbano e territoriale del sito sul quale si prefigura l'intervento, fermo restando lo schema aperto proprio della procedura e il ruolo meramente indicativo da attribuirsi al perimetro dell'ambito oggetto di raffigurazione grafica.

5. CONTENUTI DELLE DICHIARAZIONI DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Le dichiarazioni di manifestazione di interesse consteranno:

- di un documento, elaborato in forma sintetica, mediante il quale i soggetti interessati (avendo a riguardo i contenuti del DPRU, ma con possibilità di discostarsi motivatamente da esso) definiranno sia descrittivamente, sia mediante disegni, schizzi, immagini, diagrammi e quant'altro ritenuto utile o opportuno, i contenuti essenziali delle proprie proposte di intervento nel contesto degli ambiti di rigenerazione individuati inserendole, se del caso, in una prospettiva di area vasta, avendo cura di relazionarle adeguatamente alla vocazione nonché alle caratteristiche identitarie, architettoniche, storiche, ambientali e di distribuzione urbanistica dell'area; in particolare il documento dovrà contenere, quali elementi minimi essenziali lo schema progettuale di massima della proposta di intervento o di infrastrutturazione, comprensivo delle eventuali dotazioni territoriali allocate e da allocare;
- planimetria, in scala adeguata, sulla quale verranno individuati il perimetro dell'area oggetto della manifestazione di interesse, le unità immobiliari edificate in essa e quelle eventualmente da edificare;
- definizione di massima delle dotazioni territoriali e dei servizi, anche a rete, presenti e da realizzarsi, con relative indicazioni, proposte di allocazione, riabilitazione, riorganizzazione, rifunzionalizzazione, messa a sistema;
- piano economico finanziario di massima, con particolare riguardo al livello degli investimenti ipotizzati come necessari, ripartiti tra: intervento sulla struttura oggetto della manifestazione di interesse; interventi sulle eventuali dotazioni territoriali necessarie per la attuazione del percorso di riqualificazione; interventi per l'allestimento gestionale;
- cronoprogramma di massima per la attuazione dell'intervento a decorrere dalla data di convenzionamento del PIRU;
- da una dichiarazione rilasciata da istituto di credito attestante la sostenibilità finanziaria, per i Proponenti, degli impegni ipotizzati nel piano economico finanziario di massima;

COMUNE DI LOCOROTONDO – BARI Programmi integrati di rigenerazione urbana (PIRU) artt. 2-4-6 legge n. 21 del 1 agosto 2008

> Invito Pubblico a manifestare interesse alla partecipazione al Programma tramite la progettazione, attuazione e gestione di interventi di riqualificazione urbana

- da una dichiarazione, sottoscritta dalla totalità dei Proponenti riferita ad ogni singolo ambito e recante completa indicazione dei rispettivi dati identificativi e recapiti, mediante la quale i Proponenti stessi dichiareranno di avere titolo a intervenire sull'ambito interessato e l'interesse alla attivazione di un dialogo con il Comune, nelle forme e secondo la cadenza prevista dal presente Invito, per la verifica in ordine alla condivisione e all'affinamento della proposta di intervento da essi presentata.

6. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Gli atti e i documenti dovranno essere inseriti all'interno di una busta chiusa e idoneamente sigillata, controfirmata sui lembi di chiusura, riportante all'esterno, oltre alla intestazione del mittente e all'indirizzo dello stesso, la seguente dicitura: "Manifestazione di interesse alla partecipazione al Programma Integrato di Rigenerazione Urbana tramite la progettazione, attuazione e gestione".

Il plico dovrà essere recapitato a mano, ovvero a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, al Comune di Locorotondo - Ufficio Protocollo - Piazza Aldo Moro 29 70010 Locorotondo (BA) entro le ore 12,00 del giorno 26 luglio 2013; entro il termine stabilito di 90 giorni si concluderà la procedura di verifica e negoziazione delle manifestazioni di interesse pervenute secondo le modalità di cui al successivo punto 7.

7. PROCEDURA DI VERIFICA DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Il Comune avvierà con i soggetti che avranno presentato dichiarazione di manifestazione di interesse (indicati per brevità, come "Proponenti") un dialogo, finalizzato alla verifica della possibilità di individuare e definire convenzionalmente i mezzi più idonei a soddisfare gli obiettivi e le finalità rispettivamente perseguiti, secondo quanto indicato dal presente Invito Pubblico, dal DPRU e dalla dichiarazione di manifestazione di interesse rassegnata dal Proponente.

Nella fase di dialogo saranno discussi con ciascun Proponente tutti gli aspetti rilevanti ai fini della eventuale conclusione e stipulazione di atto di accordo. Il dialogo proseguirà sino a quando il Comune non sarà in grado di individuare, anche a seguito di confronto tra le varie proposte, le soluzioni che meglio possano soddisfare le necessità e gli obiettivi di interesse pubblico da esso individuati come prioritari, verificando la loro compatibilità con gli obiettivi perseguiti dai singoli Proponenti.

Durante la fase di dialogo il Comune garantirà la parità di trattamento di tutti i Proponenti e non fornirà in modo discriminatorio informazioni che possano favorire alcuni Proponenti rispetto ad altri. Nel caso in cui, nel corso del dialogo, il Comune verifichi la sussistenza dei presupposti per una integrazione sinergica di due o più proposte, provvederà, previo assenso dei Proponenti interessati, ad attivare una conferenza alla presenza di tutti i soggetti interessati volta a proseguire nel percorso di definizione delle intese.

Il Comune potrà motivatamente ritenere che alcuna o nessuna delle soluzioni prospettate dai Proponenti soddisfi le proprie priorità o i propri obiettivi. In tal caso ne informerà immediatamente il Proponente o i Proponenti, ai quali non spetterà alcuna forma di indennizzo o risarcimento per la attività sino ad allora svolta. Analogamente il Comune provvederà nel caso in cui accerti la non sostenibilità delle proposte sotto il profilo economico, finanziario o dotazionale.

Negli altri casi, il Comune e i Proponenti interessati definiranno le intese per la progettazione e la attuazione degli interventi mediante la sottoscrizione di atti di accordo.

Laddove due o più proposte siano riferite ad intervento da attuare sul medesimo ambito, il Comune provvederà ad attivare un confronto tra i Proponenti interessati al fine di verificare la possibilità di individuare una soluzione unanimemente condivisa. Nel caso in cui detta soluzione non venga individuata il Comune inviterà i Proponenti a presentare in via formale le rispettive proposte finali in base alle soluzioni presentate e specificate nella fase del dialogo e procederà alla scelta dando applicazione ai parametri. Le modalità per la presentazione delle proposte finali e la procedura per la scelta, verranno definite dall'Amministrazione all'esito del confronto e verranno comunicate con congruo preavviso ai Proponenti interessati.

8. DOCUMENTAZIONE E INFORMAZIONI

Invito Pubblico a manifestare interesse alla partecipazione al Programma tramite la progettazione, attuazione e gestione di interventi di riqualificazione urbana

Gli interessati potranno consultare presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Locorotondo in Piazza Aldo Moro 29, i documenti ritenuti rilevanti per la costruzione e formalizzazione della manifestazioni di interesse, previo appuntamento con il referente arch. Domenico Palminsano tel. 080/4356224 e-mail urbanistica@comune.locorotondo.ba.it

9. ALLEGATI

a) Norme Tecniche di Attuazione per gli ambiti di intervento ALLEGATO 1

Documento Programmatico di Rigenerazione Urbana

- b) A Relazione Generale, documentazione fotografica e report di partecipazione; ALLEGATO 2
- c) B Quaderno degli ambiti e del paesaggio; ALLEGATO 3
- d) TAV. 1 Scenario Strategico locale sistemi dei servizi; ALLEGATO 4
- e) TAV. 2 Quadro d'unione degli ambiti di rigenerazione; ALLEGATO 5