

PORU | Programma Operativo di Riqualificazione Urbana

19 febbraio 2014

Ciclo di workshop per l'accompagnamento alla predisposizione delle manifestazioni di interesse

ELABORATI PRINCIPALI DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Lo **STATO DI FATTO** relativo a:

- individuazione dei soggetti proponenti;
- localizzazione delle aree e degli immobili su cartografia aerofotogrammetrica;
- stralcio del PRG vigente (e sue varianti) o di eventuali strumenti urbanistici attuativi;
- mappe, planimetrie e visure catastali;
- documentazione fotografica rappresentativa delle aree e degli immobili;
- indicazione di eventuali vincoli esistenti sugli immobili.

La **PROPOSTA PROGETTUALE** dovrà essere composta almeno da:

relazione tecnica contenente:

- la descrizione degli elementi di riqualificazione urbana caratterizzanti la proposta definiti sulla base dei criteri di individuazione delle aree di cui all'art. 2 della LR 22/2011;
- il quadro economico con il calcolo del plusvalore generato dalla proposta.

schema di zonizzazione dell'area contenente:

- indicazione dei diritti edificatori esistenti;
- proposta di eventuale cambio di destinazione d'uso e incremento volumetrico;
- indicazione degli standard minimi previsti dal PRG vigente;
- indicazione degli oneri connessi ai diritti edificatori attribuibili con il PORU, differenziati per Ambiti Territoriali interessati alla trasformazione, da corrispondere al Comune sotto forma di cessione gratuita di aree, realizzazione di opere, e/o monetizzazione.

schema planovolumetrico della proposta progettuale a scala adeguata.

dichiarazione dei soggetti proponenti **relativa all'esistenza o meno di vincoli sugli immobili.**

CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

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:

LE CONDIZIONI DI PARTENZA DELLE AREE

- coinvolgimento effettivo di almeno i $\frac{3}{4}$ dei proprietari;
- essere caratterizzate da una o più forme di degrado ambientale, edilizio, socio-economico e geofisico;
- appartenere a zone omogenee del PRG vigente ammesse dall'Atto di indirizzo;
- coinvolgimento di "aree urbanizzate" (l'AT deve avere densità maggiore a $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ e R_c maggiore del 12,5% della SF);
- l'AT proposto se non riferito ad aree già indicate nell'Allegato 1 deve coinvolgere almeno 4 unità edilizie contigue (escluse eventuali nuove aree appartenenti al CTP).

LA PROPOSTA PROGETTUALE

- verifica della coerenza del progetto alle rispettive strategie per ogni CT individuato;
- coerenza dell'intervento al CT di riferimento
 - parametri urbanistici,
 - carattere funzionale prevalente,
 - inserimento di funzioni ammesse,
 - reperimento del V_p minimo,
 - soddisfacimento degli standard minimi previsti per ogni funzione,
 - reperimento del 10% della SUL di progetto per ERS
- soddisfacimento di almeno 3 degli *Obiettivi di qualità* per il raggiungimento della qualità urbana ed ecologico-ambientale e contemporanea verifica della sostenibilità dell'intervento (ovvero soddisfacimento dell'obiettivo di *Qualità Economica e gestionale*).

LA VERIFICA DELLE DOTAZIONI AGGIUNTIVE

- verifica dell'impiego della perequazione urbanistica negli AT;
- verifica del calcolo del valore delle aree (pre e post trasformazione);
- verifica della corresponsione della quantità di dotazioni aggiuntive richieste (ovvero valutazione del calcolo del plusvalore);
- verifica della qualità delle dotazioni aggiuntive richieste rispetto al CT di riferimento.