



AVVISO PUBBLICO

PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE AL PROGRAMMA OPERATIVO PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA- PORU (AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 23 NOVEMBRE 2011, N. 22)

PREMESSE

VISTA la Legge Regionale 23 novembre 2011, n. 22, *“Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alle Leggi regionali 5 agosto 1992, n. 34 “Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio” e 8 ottobre 2009, n. 22 “Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l’occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile” (B.U.R. 01 dicembre 2011, n. 101);*

VISTO il *“Regolamento Regionale 08 agosto 2012, n. 6 - Attuazione della Legge regionale 23 novembre 2011, n. 22”* (approvato dalla Giunta Regionale con Deliberazione n. 739 del 28/05/2012);

VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 27/10/2014 avente ad oggetto: *“L.R.22/2011 - Programma Operativo di Riqualificazione Urbana – Approvazione documento ricognitivo e di indirizzo”*

VISTA la Delibera di Giunta Comunale n. 59 del 20/04/2015 con la quale veniva approvato il presente AVVISO PUBBLICO finalizzato ad acquisire le manifestazioni di interesse, in via preliminare, dei proprietari e degli operatori interessati, da valutare per la redazione del PORU;

Richiamato l’Atto di Indirizzo, allegato alla Delibera di Consiglio Comunale N. 49/2014 e costituito dai seguenti documenti ed elaborati:

- Relazione sullo stato del governo del territorio a Castelfidardo, comprensiva dell’analisi territoriale, degli obiettivi di rigenerazione da perseguire e delle relative metodologie;

ELENCO ALLEGATI:

TAVOLE ANALITICHE:

TAV A.1 SISTEMA INFRASTRUTTURALE

TAV A.2 ASSETTO TERRITORIALE

TAV A.3 CITTA’ PUBBLICA

TAV A.4 CRITICITA’ E OPPORTUNITA’ AMBIENTALI

AMBITI DI RIGENERAZIONE:

TAV R.1 ambito di rigenerazione BADORLINA

TAV R.2 ambito di rigenerazione BORGO SANT'AGOSTINO



TAV R.3 ambito di rigenerazione BUOZZIA/ITO PARDO
TAV R.4 ambito di rigenerazione FORNACI
TAV R.5 ambito di rigenerazione VIA DANTE ALIGHIERI
TAV R.6 ambito di implementazione CITTADELLA DELLO SPORT

TAVOLE DI PROGETTO:

TAV P.0 QUADRO DEGLI AMBITI DI INTERESSE
TAV P.1 - ipotesi di progetto BADORLINA
TAV P.2 - ipotesi di progetto BORGO SANT'AGOSTINO
TAV P.3a - ipotesi di progetto BUOZZI/VITO PARDO - centro
TAV P.3b - ipotesi di progetto BUOZZI/VITO PARDO - Balestra
TAV P.4a - ipotesi di progetto FORNACI - croce verde
TAV P.4b - ipotesi di progetto FORNACI - ex Breccia
TAV P.5 - ipotesi di progetto VIA DANTE ALIGHIERI
TAV P.6 - ipotesi di progetto CITTADELLA DELLO SPORT

Considerate che detti elaborati contengono tutte le indicazioni e prescrizioni per l'elaborazione, presentazione e valutazione delle manifestazioni di interesse al Programma Operativo per la Riqualificazione Urbana - PORU-, che sono, in sintesi, di seguito riportate;

ART.1) STRATEGIE SPECIFICHE E PUNTUALI PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA DA INTRAPRENDERE IN OGNI SINGOLO AMBITO

Gli interventi di riqualificazione urbana dovranno evidenziare il massimo livello di coerenza con il documento ricognitivo e le finalità della LR 22/2011 al fine di indirizzare gli obiettivi di qualità alla generale riqualificazione del costruito esistente attraverso, la valorizzazione del patrimonio pubblico, l'ampliamento della dotazione di servizi e di opere di urbanizzazione di proprietà pubblica (INVARIANTI) e il necessario incremento di edilizia residenziale pubblica.

In base alle analisi e valutazioni effettuate, sono state individuate e configurate cinque aree definite "ambiti di rigenerazione" e un'area definita "ambito di implementazione", tutte oggetto di ipotesi di recupero individuate attraverso il documento ricognitivo, alle quali si potranno aggiungere le possibilità proposte dai singoli privati.

1r) Ambito di Rigenerazione BADORLINA

L'area interessa la zona nei pressi dell'intersezione tra l'arteria di ingresso a Castelfidardo da Osimo di via Podgora e l'asse di via Torres (SP 5).

Questa parte di città è caratterizzata soprattutto dall'importante presenza della casa di riposo C. Mordini di proprietà comunale e dei suoi spazi verdi annessi, ubicazione resa particolarmente interessante dal profilo paesaggistico, grazie al doppio affaccio verso il Monte Conero e la catena dei Sibillini.

La strategia di intervento mira a restituire qualità spaziale e ambientale ad un quartiere contraddistinto dalla mancanza di servizi, anche di prossimità e di aree dal carattere pubblico. E' infatti evidente l'esigenza di costituire



un luogo collettivo riconosciuto come tale dai cittadini ed abitanti dell'area e caratterizzabile attraverso la collocazione di servizi commerciali, terziari e di spazi verdi pubblici capaci di catalizzare l'attenzione e la conseguente utilizzazione collettiva degli utenti della zona specifica e per l'intorno urbano.

2r) Ambito di Rigenerazione BORGO SANT'AGOSTINO

L'area si suddivide in due sottozone operative, quella prospiciente il plesso di Sant'Agostino e l'area sulla quale insiste il Centro Padre Severino all'inizio di via Podgora e le aree sottostanti. Le prime analisi hanno fatto emergere per l'area in questione delle potenzialità come nuova centralità urbana per certi versi già in essere, seppur nelle pratiche informali e quotidiane degli utenti che utilizzano l'area per le poche, ma evidentemente attrattive, funzioni esistenti e che un opportuno progetto di riqualificazione può implementare e valorizzare.

3r) Ambito di Rigenerazione BUOZZI-VITO PARDO

L'area è caratterizzata da una pluralità di sottozone operative (la piazza del Vito Pardo, il campo sportivo, l'area sulla quale insiste il complesso produttivo Balestra e le aree attorno alla scala mobile).

Le funzioni principali dell'area sono attualmente incongrue dal punto di vista funzionale rispetto alla particolarità ambientale e paesaggistica della parte di città, la sua condizione orografica e la sua centralità. L'area fortemente pendente e affacciata sulla valle del Musone, spaziando dal mare ai Sibillini, ha un doppio fronte, quello caratterizzato appunto dal panorama e quello ai bordi dell'area del monumento prospiciente via Gaetano Donizetti. La proposta di recupero muove dall'idea iniziale di una ricollocazione sia del campo sportivo che della produzione Balestra e del recupero, anche in altra area, di volumetria derivante dall'operazione premiale del PORU.

4r) Ambito di Rigenerazione FORNACI

Tale ambito si compone di due sottoambiti:

Ambito Croce Verde

L'ambito è compreso tra l'asse principale di via XXV Aprile, via Bramante e via Lumumba ed è caratterizzato dalla presenza, nel suo margine nord, di una serie di servizi significativi, tra cui la struttura sanitaria territoriale.

Attualmente l'ambito vede la presenza di un'ampia area verde caratterizzata dallo spazio per l'atterraggio dell'eliambulanza e dalla sede dell'omonima associazione di volontariato "Croce Verde", un'area in cui insistono diversi parcheggi, oltre alla zona adibita alla sosta dei camper. La strategia di intervento in questa area individua le Fornaci come nuova centralità di Castelfidardo, data la presenza di una serie di servizi collettivi tra cui il poliambulatorio e altre funzioni terziarie e per questo riconosciuta come tale dalla popolazione, sebbene non sia avvenuto altrettanto nei Piani Urbanistici precedenti e nelle dotazioni della città pubblica che questi hanno previsto. L'occasione di rigenerare tale ambito può trasformarsi in un volano che incentivi anche la riqualificazione delle aree contermini e l'attivazione di un nuovo sistema urbano che renda più appetibili tutte le costruzioni che vi si affacciano.

Ambito Ex Fabbrica Breccia

L'ambito, occupato principalmente dalla fabbrica di strumenti musicali Breccia, dismessa da oltre un decennio e da un suo ulteriore annesso, è localizzato lungo via Rossini e si caratterizza come un lotto che sale perpendicolarmente alla strada principale arrivando a fronteggiare anche sulla strada superiore denominata Via Bellini. Gli edifici laterali alla fabbrica dismessa che gravitano su via Rossini sono per lo più contraddistinti da un sistema capillare di piccole attività commerciali dislocate lungo il bordo stradale, cui si sovrappone la funzione residenziale.



Rigenerare il manufatto ex Breccia costituisce certamente un'interessante occasione per Via Rossini di rilancio e sottolineatura della vocazione come strada commerciale in cui ridare attualità alle varie tipologie di esercizi di vicinato, così come sistema misto costituito dalla sovrapposizione di funzioni tra cui quello residenziale.

5r) Ambito di Rigenerazione VIA DANTE ALIGHIERI

La parte di città coinvolta da questo ambito è quella che si estende sui versanti est ed ovest della strada di crinale esistente, denominata via Dante Alighieri e caratterizzata da bassa densità edilizia.

Le aree coinvolte in tale ambito, di proprietà privata, sono site in due zone dal differente carattere: due sul crinale costituito da via Dante Alighieri, localizzate a destra e a sinistra della via di scorrimento carrabile, in un contesto particolarmente interessante dal punto di vista paesaggistico; la terza, alla fine di via Pescara, caratterizzata da un ambito residenziale unifamiliare circondato da aree ad uso agricolo.

L'ipotesi di rigenerazione per l'area in questione - che sta subendo notevoli modificazioni grazie ad alcune lottizzazioni già partite ed alcune in partenza - si pone l'obiettivo di stimolare la delocalizzazione in altro sito più congruo per funzionalità logistica dei tre siti produttivi e ripristinare attraverso funzioni miste a servizi e/o residenziali di dimensioni coerenti con il contesto paesaggistico e il carattere periurbano di insieme.

1i) Ambito di Implementazione CITTADELLA SPORTIVA

L'area, che si snoda nell'intersezione tra via Montessori e via Che Guevara (SP5), nella zona comunemente denominata Fossaccio per via dell'omonima contrada che la perimetra a sud-ovest, ubicata alla base dell'abitato residenziale, costituisce una sorta di cuscinetto tra la città e la zona produttiva di Cerretano.

L'area ha già in essere la destinazione sportiva, rappresentata da diverse tipologie: lo stadio Mancini dotato di pista di atletica, il bocciodromo, il palazzetto dello sport e gli impianti del tennis. Purtroppo l'insieme di questi spazi, più che configurare un sistema di attrezzature organicamente correlate, definisce un aggregato incoerente e privo di una struttura spaziale pubblica di qualità che la caratterizzi come luogo piacevole e collettivo. Allo stato attuale, nonostante le quantità delle superfici di terreno impegnate dalle funzioni suddette siano alquanto consistenti, la densità dell'area della cittadella risulta ancora relativamente bassa. La proposta di riqualificazione prevede la densificazione delle volumetrie e degli spazi aperti da dedicare alle discipline sportive con introduzione di nuove tipologie. L'implementazione di strutture sportive possibilmente uniche nel loro genere potrebbero caratterizzare l'area come originale attrattore non solo per la città di Castelfidardo ma per tutto l'ambito vallivo del Musone.

Determinazione delle INVARIANTI

Le invarianti sono elementi di natura pubblica che vanno realizzati totalmente o parzialmente (in una quota parte da determinare caso per caso) da parte del privato, come forma di compensazione diretta di parte delle rendite generate dalle trasformazioni concesse dal PORU.

Esse derivano principalmente da esigenze di riqualificazione individuate in sede di analisi, oppure scaturiscono dalla necessità di sostituire funzionalmente manufatti che l'Amministrazione stessa si propone di mettere a reddito per stimolare l'intervento dei privati.

Alcune delle invarianti presentate non hanno la necessità di essere localizzate in un punto specifico del territorio comunale, ma devono piuttosto rispondere ad esigenze prestazionali precise. Altre invece sono "geo referenziate", cioè legate a punti specifici dichiarati chiaramente in sede di loro definizione.

I inv.) Struttura per ospitare il servizio Centro Diurno Arcobaleno

L'intervento di rigenerazione previsto a Borgo Sant'Agostino comprende la rilocalizzazione del Centro Diurno



Arcobaleno; l'invariante ha l'obiettivo di concretizzare tale spostamento attraverso la creazione di un nuovo edificio (o l'adeguamento di uno esistente), preferibilmente situato a Badorlina, che sfrutti la cubatura attuale e le potenzialità di ampliamento previste dal PORU.

II inv.) Struttura per ospitare la sede operativa della Croce Verde

Uno degli interventi di rigenerazione riguarda l'area attualmente occupata dalla sede Operativa della Croce Verde, che andrà pertanto rilocalizzata, preferibilmente all'interno dell'ambito di rigenerazione Badorlina.

La proposta di rilocalizzazione dovrà garantire una metratura non inferiore a quella attualmente esistente, oltre a rispondere a tutte le normative vigenti in materia di superamento delle Barriere Architettoniche, di Protezione Incendi e di rispetto delle Norme Igienico-Ambientali.

IIIa inv.) Riqualificazione / estensione di Piazza Sant'Agostino

Questa invariante prevede la completa riqualificazione di Piazzale Sant'Agostino, processo che implica il suo cambiamento di stato da luogo di passaggio/parcheggio mercato temporaneo, a luogo privilegiato e di qualità per la sosta del pubblico sostanzialmente dal nuovo disegno urbano e dalle nuove funzioni che si realizzeranno sui suoi lati. L'intervento ricomprende l'intera porzione dell'attuale piazzale fino al lato opposto di via IV novembre, in cui si affacciano già alcune attività commerciali; l'intero perimetro andrà completamente riqualificato, proponendo un progetto architettonico che metta in sinergia pavimentazioni, piantumazioni, e arredo urbano.

IIIb inv.) Parcheggio interrato su borgo Sant'Agostino

L'invariante in oggetto prevede la realizzazione di un parcheggio interrato al di sotto del livello zero della nuova piazza Sant'Agostino; il parcheggio raddoppierà l'attuale dotazione, e andrà realizzato secondo le norme vigenti.

Riguardo al suo esatto posizionamento si è deciso di proporre due alternative: il parcheggio potrà essere realizzato in maniera integrata agli edifici di progetto posizionati lungo via Monte Grappa (lato est di piazza Sant'Agostino), o in posizione autonoma e centrale.

IIIc inv.) Connessione pedonale tra piazza Sant'Agostino e via Togliatti

Questa invariante prevede la riqualificazione della connessione tra Piazza Sant'Agostino e via Togliatti.

Si tratta di un intervento di sistemazione della quota zero (adozione di nuove pavimentazioni, piantumazioni ed arredo urbano), che prevede il potenziamento e la riorganizzazione di via Papa Giovanni XXIII. A quest'ultima si vanno inoltre ad agganciare due nuovi spazi pubblici: il primo, disegnato dalla ricostruzione del retro della Chiesa di Sant'Agostino e da nuove volumetrie di progetto, e una vera e propria piazza rialzata rispetto al fronte stradale; il secondo è invece un belvedere che prospetta verso il Monte Conero e che, in ragione delle quantità edilizie che l'offerta progettuale pone in essere, potrebbe comprendere la realizzazione di un parcheggio interrato sotto alla quota della piazza panoramica.

IV inv.) Strada di connessione tra via U. Foscolo e U. Bassi e Parcheggio sotto Porta Marina

L'invariante in oggetto prevede la realizzazione di un parcheggio a valle di Piazzale Don Giovanni Minzoni, ed il collegamento di via Foscolo e via Ugo Bassi con un nuovo percorso carrabile e pedonale.

Si tratta di un intervento congiunto che andrà preferibilmente realizzato da un unico soggetto promotore. Tuttavia, qualora ciò non fosse possibile, l'amministrazione prenderà in considerazione anche proposte di realizzazione parziale.

V inv.) Riqualificazione percorso pedonale tra via Roma e Via U. Bassi

Questa invariante prevede la riqualificazione del percorso pedonale che collega via Roma e via U. Bassi. Il maggior flusso pedonale da e per Porta Marina, conseguente al potenziamento dell'area di Piazzale Michelangelo e di via U. Bassi, non può infatti prescindere dalla presenza di percorsi adeguati.

VI inv.) Riqualificazione Piazzale Michelangelo

Uno degli aspetti su cui si basa il ripensamento dell'area a valle di Porta Marina è il ridisegno di Piazzale Michelangelo; ciò implica il suo cambiamento di stato da area di mera sosta veicolare a luogo privilegiato e di



qualità per la sosta del pubblico e per la comunità del quartiere; la modifica del Piazzale dovrà essere sostanziata da un progetto in grado di porre in sinergia pavimentazioni, piantumazioni e arredo urbano.

VIIa inv.) Riqualficazione Piazza Vito Pardo

L'invariante comprende la riqualficazione del piazzale su Via Donizetti, unitamente alla porzione di spazio sul fronte dell'hotel Parco. Anche in questo caso, come in simili occasioni già trattate in precedenza, l'obiettivo è quello di trasformare radicalmente un luogo ora destinato alla sola sosta veicolare in un polo urbano dotato di qualità; lo strumento deve essere ancora una volta il progetto di architettura, unica possibilità utilizzabile per restituire alla città uno spazio privilegiato nel quale il ridisegno della quota zero in sinergia con arredo urbano e piantumazioni testimoni in maniera adeguata l'accesso alla città.

VIIb inv.) Parcheggio interrato su piazza Vito Pardo

L'invariante in oggetto prevede la realizzazione di un parcheggio che vada a servire il nuovo sistema urbano di Piazza Vito Pardo. Per soddisfare tale richiesta, vengono proposte due possibili direttrici di intervento: la prima prevede la realizzazione di un parcheggio fuori terra posizionato sul retro degli edifici a destinazione commerciale direttamente affacciati sulla piazza, la seconda invece prevede la costruzione di un parcheggio interrato a carattere pubblico-privato al di sotto del livello zero della Piazza.

Qualora risulti evidente che realizzare uno soltanto dei due sistemi possa portare ad una carenza di posti auto, si potrà procedere alla realizzazione di entrambi.

ART.2) PARTECIPAZIONE AL PORU

Possono presentare manifestazioni di interesse per inserimento nel PORU comunale coloro i quali rispettino i parametri e le condizioni indicate nel documento ricognitivo e di indirizzo (paragrafo 4.3) allegato alla delibera di Consiglio Comunale n.49 del 27/10/2014, che qui si intende riportato.

Nel caso di contitolarità del diritto di proprietà la proposta deve essere presentata e sottoscritta da almeno i tre quarti (75%) dei proprietari del valore degli immobili ricompresi nell'Ambito Territoriale di Intervento proposto (calcolato in base all'imponibile catastale).

Le aree oggetto di manifestazione di interesse dovranno corrispondere ai seguenti criteri e parametri generali:

- A. definite "aree urbanizzate" ai sensi dell'art.3 comma 3 della L.R.22/2011;
- B. Non comprese nelle zone "A" di cui al DM 1444/68 (centro storico);

Le manifestazioni di interesse possono essere presentate sulle aree potenziali (Ambiti di Rigenerazione/Implementazione) indicate nel documento ricognitivo e di indirizzo, nel rispetto dell'art.3 comma 3 della L.R.22/2011.

Possono, inoltre, manifestare interesse alla partecipazione al PORU i proprietari di aree non indicate nel citato elaborato, ma che presentino una proposta progettuale che rispetti i medesimi criteri generali indicati per il PORU (ai sensi dell'art.2 c.2 della L.R. 22/2011).

In capo ai soggetti proponenti già al momento di presentazione della manifestazione di interesse, non devono



sussistere impedimenti di legge che precludano la possibilità di contrattare con l'Amministrazione Comunale.

ART.3) MODALITA' DI FORMAZIONE DI UN AMBITO TERRITORIALE

Per ambito territoriale di intervento, ai sensi dell'art.2 del Regolamento Regionale n.6/2012 e dell' articolo 7, comma 2, lettera c) della Legge regionale n.22/2011, si intendono comparti all'interno dei quali l'Amministrazione comunale può prevedere le azioni previste dal PORU tra le quali le cessioni di cubatura ai fini dell'applicazione della perequazione urbanistica e con riferimento a quanto previsto dall'art. 23 della Legge n. 1150/1942.

Le manifestazioni di interesse possono riguardare ambiti territoriali di intervento comprendenti una o più aree anche non contigue ancorché ricadenti in zone differenti o anche non individuate dal Piano ricognitivo e di indirizzo.

Le manifestazioni di interesse devono concorrere alla costruzione di Ambiti Territoriali (attraverso una o più aree) che rispettino complessivamente i parametri urbanistici di “area urbanizzata” indicati dall'art.3 c.3 della L.R. 22/2011 (densità territoriale superiore a 1,5 mc/mq e superficie coperta degli edifici esistenti non inferiore al 12,5% della superficie fondiaria). L'Ambito territoriale deve indicare: la superficie edificabile, le eventuali aree destinate a verde privato, le quote di standard urbanistico ai sensi del DM 1444/68 e della L.R.34/92 suddivise per tipologia, la quota di edilizia residenziale sociale in proprietà o in affitto, nonché ogni altro parametro necessario per la valutazione completa della proposta.

La quota di minima di Edilizia Residenziale Sociale deve essere pari al 10% della SUL residenziale in progetto.

ART.4) PEREQUAZIONE URBANISTICA

La perequazione urbanistica e la modalità ordinaria di attuazione del PORU.

La perequazione urbanistica permette di ripartire equamente, tra i proprietari, diritti e doveri (edificabilità complessiva, destinazioni d'uso ammesse, cessioni e dotazioni aggiuntive) della trasformazione proporzionalmente al valore delle aree coinvolte.

Il valore delle aree è calcolato sulla base degli imponibili dichiarati ai fini del pagamento dell'IMU rispetto alla situazione esistente degli immobili che verranno sottoposti a riqualificazione urbanistica nel PORU.

La somma complessiva dei valori esistenti (espressi in €) delle aree comprese nella trasformazione determinano il valore esistente dell'ambito territoriale. Di questa somma i proprietari coinvolti detengono la quota percentuale corrispondente al valore delle proprie aree. Tale quota percentuale è quella che determina la successiva ripartizione dei diritti edificatori e dei doveri della trasformazione.



La edificabilità complessiva dell'ambito territoriale, da ripartire proporzionalmente tra i proprietari in base alle quote percentuali, è data dalla somma delle edificabilità esistenti o previste dagli strumenti urbanistici vigenti per ogni area (esprese in m³) a cui, se raggiunto attraverso la proposta progettuale, si somma l'incentivo volumetrico concesso dalla L.R. 22/2011.

ART.5) INCENTIVI VOLUMETRICI

La L.R. 22/2011 concede un incentivo volumetrico per favorire i cambi di destinazione d'uso e la riqualificazione urbanistica.

L'incentivazione edificatoria può raggiungere al massimo il 14% del maggior valore tra il Volume (V) esistente assentito e quello ammesso dal PRG vigente (o dei suoi strumenti attuativi) per ogni area, aumentabile fino al 20% in caso di concorso di progettazione (art. 3 c.4 L.R. 22/2011).

L'incentivazione volumetrica NON si applica:

- alle aree urbanizzate che nel PRG vigente sono disciplinate quali zone a destinazione industriale, artigianale, direzionale e commerciale;
- alle aree con edifici residenziali di cui si prevede la demolizione e ricostruzione senza la modifica della destinazione d'uso esistente poiché in questo caso può essere applicata l'incentivazione concessa dall'art. 2 della L.R. 22/2009, c.d. Piano Casa Marche, ovvero il 30-40% dell'edificabilità esistente in base al raggiungimento dell'efficienza energetico-ambientale.

La proposta progettuale da presentare con la manifestazione di interesse deve considerare l'eventuale incentivo volumetrico raggiunto attraverso l'adempimento dei requisiti sopra descritti.

Pertanto, se la manifestazione di interesse suggerisce un concorso di progettazione, la proposta progettuale deve già considerare gli eventuali incentivi maggiorati.

Infine, dopo l'approvazione del PORU, le aree inserite nello strumento potranno eventualmente ottenere, per singoli progetti edilizi e nel rispetto delle condizioni previste, solo l'incentivazione volumetrica prevista dalla LR n. 14 del 17 giugno 2008 (deliberazione della Giunta regionale n. 1689 del 19 dicembre 2011 "Norme per l'edilizia sostenibile").

ART.6) PLUSVALORE: CALCOLO E SCOMPUTO

Il valore esistente delle aree (V ante) corrisponde all'imponibile determinato dal Comune ai fini del pagamento dell'IMU (ICI) a cui vanno detratti gli eventuali costi di idoneizzazione delle aree.



Per i valori delle aree post riqualificazione per analogia si fa riferimento ai valori IMU per le aree site nella zona di intervento (con indice di edificabilità paragonabile).

Il plusvalore da corrispondere all'Amministrazione Comunale è pari almeno al 30% della differenza tra Valore post e Valore ante trasformazione. Tale quota potrà essere sottoposta a eventuali detrazioni.

Infatti, per agevolare gli operatori interessati alla riqualificazione urbana, al plusvalore da corrispondere possono essere detratte il 30% delle spese necessarie per realizzare ulteriori interventi di riqualificazione dello spazio pubblico (non previsti nel documento ricognitivo e di indirizzo) proposti dal richiedente.

Relativamente alla determina del contributo di costruzione di cui al D.P.R. 380/2011, sue modifiche, integrazioni o specifiche disposizioni regionali o comunali, gli interventi previsti nel PORU sono assimilati a interventi di “nuova costruzione”.

ART.7) TEMPI PER LA PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

In ottemperanza all'art. 4 del Regolamento Regionale 08 agosto 2012 n. 6, la delibera comunale con la quale si approva il documento ricognitivo e di indirizzo, viene portata a conoscenza del pubblico mediante avviso pubblicato sull'albo pretorio on-line.

Della pubblicazione dell'avviso è data comunicazione mediante affissione di manifesti e sul sito internet del Comune.

La Delibera di Consiglio Comunale n 49 del 27/10/2014, di cui sopra ed i relativi documenti allegati, sono pubblicati sul sito internet del Comune all'indirizzo www.comune.castelfidardo.an.it (Amministrazione Trasparente – Pianificazione e governo del territorio) e sono inoltre consultabili presso il Comune di Castelfidardo – Settore I° Segreteria Affari Generali – P.zza della Repubblica n.8, per giorni 60 lavorativi dalla data di pubblicazione sull'albo pretorio on-line del presente avviso pubblico.

Entro 60 giorni dalla pubblicazione del presente avviso sull'albo pretorio on-line è possibile depositare una istanza di partecipazione per il coinvolgimento nel PORU delle aree in proprietà. Entro i successivi 90 giorni l'AC si fa carico di agevolare l'incontro tra gli operatori interessati, in modo che nei successivi ulteriori 60 giorni possano predisporre una manifestazione di interesse coerente con l'Atto di indirizzo approvato.

Entro 210 giorni dalla pubblicazione dell'avviso sull'albo pretorio on-line è comunque possibile presentare manifestazione di interesse alla partecipazione al PORU.

ART.8) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE



COMUNE DI CASTELFIDARDO

Provincia di Ancona
Urbanistica – Edilizia privata

Le proposte dovranno pervenire attraverso P.E.C. all'indirizzo: comune.castelfidardo@pec.it oppure, laddove l'operatore non sia in possesso di un indirizzo di posta elettronica certificata, mediante raccomandata o consegna a mano all'indirizzo "Comune di Castelfidardo, Piazza della Repubblica n.8, 60022 Castelfidardo, AN", riportando sulla busta la dicitura "Contiene manifestazione di interesse al Programma Operativo di Riqualificazione Urbana".

In caso di invio mediante raccomandata, fa fede la data dell'ufficio postale accettante.

Si specifica che la presentazione delle manifestazioni di interesse:

- non genera diritti a favore dei soggetti proponenti. (art. 2 comma 3 della LR 22/2011);
- 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);
- 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);

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 L.R. 22/2011).

ELABORATI PRINCIPALI DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

La manifestazione d'interesse deve prevedere almeno (ai sensi dell'art. 7 del Regolamento di attuazione della LR 22/2011):

1. lo stato di fatto relativo a:

- individuazione dei soggetti proponenti;
- localizzazione delle aree e degli immobili su cartografia aerofotogrammetrica;
- stralcio del PRG vigente 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.

2. la proposta progettuale, che 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 L.R. 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 (invarianti), monetizzazione;
- schema planovolumetrico della proposta progettuale in scala adeguata;
- immagini tridimensionali che qualifichino il rapporto tra architettura e spazio pubblico;
- dichiarazione dei soggetti proponenti relativa all'esistenza o meno di vincoli di qualsiasi natura sugli immobili.

La manifestazione d'interesse deve inoltre contenere l'allegato questionario (A), opportunamente compilato in ogni sua parte, predisposto per agevolare la comprensione della proposta presentata ed anche per orientare il soggetto proponente alla formulazione corretta e didascalica della proposta.

ART.9) CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

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:

Le condizioni di partenza delle aree

- coinvolgimento effettivo di almeno i tre quarti (75%) dei proprietari;
- coinvolgimento di “aree urbanizzate” (l'Ambito Territoriale deve avere densità maggiore a 1,5 m³/m² e rapporto di copertura maggiore del 12,5% della superficie fondiaria);
- l'Ambito Territoriale proposto se non riferito ad aree già indicate nel documento ricognitivo deve comunque



COMUNE DI CASTELFIDARDO

Provincia di Ancona
Urbanistica – Edilizia privata

coinvolgere uno spazio pubblico significativo, la proposta deve avere una rilevanza per la riqualificazione dello spazio urbano circostante.

La valutazione delle proposte ha come presupposto basilare la correlazione delle stesse con il perseguimento dell'interesse pubblico, in funzione:

- della riqualificazione urbana derivante dall'intervento proposto;
- della quantificazione delle caratteristiche delle dotazioni aggiuntive determinate dalla trasformazione proposta (cfr. le *invarianti*);
- della coerenza con i contenuti del documento ricognitivo e di indirizzo.

Il Comune potrà richiedere ulteriori verifiche e integrazioni con particolare riguardo:

- alla concreta disponibilità del patrimonio edilizio oggetto della proposta;
- alla consistenza delle quantità indicate nella proposta;
- alla quantificazione delle dotazioni aggiuntive previste in relazione al plusvalore determinato dalla trasformazione proposta;
- alla concreta fattibilità delle opere proposte a titolo compensative (cfr. le *invarianti*);
- ad ogni altro ulteriore aspetto che possa essere ritenuto dirimente per la valutazione delle proposte.

Le invarianti sono, ovviamente, interventi di natura pubblica, individuate preliminarmente in fase di redazione del documento ricognitivo previsto dalla legge; invarianti le cui realizzazioni saranno parzialmente poste a carico degli operatori privati (in una quota parte da determinare) come forma di intercettazione diretta di parte delle rendite generate dalla trasformazioni. L'Amministrazione Comunale deve quindi essere in grado di valutare le proposte dei privati, che potrebbero anche presentarsi contrapposte e quindi in concorrenza indiretta tra loro.

Le modalità di valutazione delle proposte dei soggetti privati.

Per questa necessità si è sviluppato un metodo di valutazione matriciale che permette di determinare le proposte più vantaggiose e con maggior ritorno per la pubblica utilità. Preliminarmente sarà necessario effettuare delle valutazioni in fase istruttoria, sui seguenti aspetti:

- esame preventivo delle proposte ammissibili (coerenza con le invarianti e/o con le strategie di intervento dell'Amministrazione Comunale));
- valutazione in termini quali-quantitativi delle proposte (in base alle invarianti presentate con il progetto).

Successivamente saranno effettuate delle valutazioni estimative sulle proposte ammesse e ritenute meritevoli (in fase di accordo negoziale preventivo al PORU), attraverso le quali calcolare il plusvalore delle trasformazioni



proposte.

La valutazione in fase istruttoria delle proposte presentate dovrà essere ponderata rispetto:

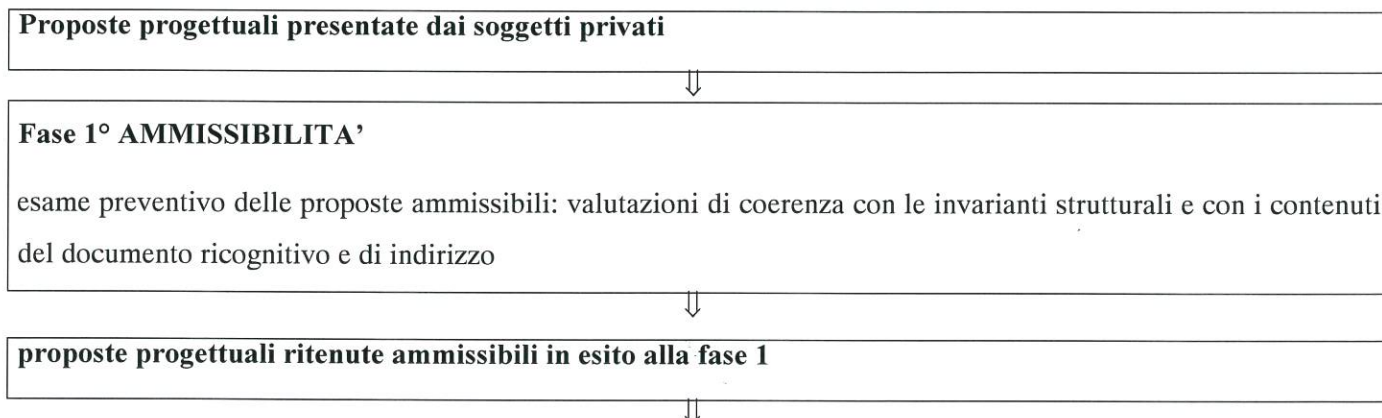
- alla capacità prestazionale;
- alla qualità urbana;

delle proposte stesse.

Questo metodo di valutazione matriciale dovrà consentire di confrontare le proposte dei soggetti privati, valutandone i diversi aspetti dell'interesse pubblico che le stesse saranno in grado di offrire/ri-generare.

A ciascun tipo di matrice sono quindi associati indicatori diversi per consentire di analizzare i differenti aspetti/settori qualitativi dell'offerta dei privati.

Diagramma di flusso della valutazione delle proposte dei soggetti privati





Fase 2° VALUTAZIONE QUALI-QUANTITATIVA

valutazione delle proposte progettuali ritenute ammissibili in relazione ad indicatori quali- quantitativi, che saranno utili sia ai valutatori della proposta sia agli stessi richiedenti in fase di redazione della proposta stessa: stima attraverso nove matrici di tipo analitico con indicatori adeguati al singolo assetto preso in esame da ciascuna matrice di seguito riportata:

1. matrice per le qualità urbanistica della proposta
2. matrice della qualità architettonica del progetto
3. matrice per la qualità spazio pubblico del progetto
4. matrice della qualità sociale della proposta
5. matrice dei requisiti economici del progetto
6. matrice per la qualità ambientale del progetto
7. matrice per la qualità energetica dell'edilizia proposta
8. matrice per la qualità culturale della proposta
9. matrice per la qualità paesaggistica del progetto



individuazione delle proposte a maggior valor aggiunto che conferiscono un assetto organico ai progetti di rigenerazione, in esito alle valutazioni della fase 2



Fase 3° VALUTAZIONI ESTIMATIVE

Saranno effettuate delle valutazioni estimative, attraverso le quali calcolare il plusvalore delle trasformazioni, sulle proposte ritenute valide per accedere alla fase di accordo negoziale preventivo al PORU



Fase 4° ACCORDO NEGOZIALE preventivo al PORU

Qualifica delle singole matrici organizzate per ciascun tema prescelto



Le matrici di valutazione quali-quantitativa prospettate implicano, da un lato l'impegno dell'Amministrazione Pubblica a fornire, preventivamente e con precisione, gli obiettivi di interesse collettivo e dall'altra obbligano i proponenti privati a offrire un quadro approfondito e chiaro dei contenuti della loro proposta.

Per le valutazioni della qualità delle proposte dei soggetti privati, il documento ricognitivo propone, nello specifico, le seguenti matrici.

1. matrice delle qualità urbanistica della proposta

Funzione:

orientare il progetto a prefigurare un ambito equilibrato rispetto alla città, fungendo da elemento di rigenerazione diffusa.

Valutazioni analitiche sul progetto sulla base dei seguenti parametri:

- assetto morfologico/disegno urbano;
- conformazione dello spazio pubblico;
- rapporto tra edificato, spazio pubblico e spazi collettivi (spazi condominiali, portici, ecc.);
- motivazione e sostenibilità delle scelte;
- continuità e coerenza della maglia urbana;
- continuità del sistema ambientale;
- incremento fruibilità viaria, dotazione parcheggi e percorsi pedonali;
- distribuzione dei parcheggi in funzione dell'incentivazione della mobilità "lenta".
- articolazione per stralci funzionali;
- relazione tra edificazione e realizzazione delle OO.UU.

2. matrice della qualità architettonica del progetto

Funzione:

indirizzare, in termini edilizi, il progetto a costituire qualità, attrazione ed opportunità.

Valutazioni analitiche sul progetto sulla base dei seguenti parametri:

- criteri di selezione del gruppo di progettazione;
- qualificazione, complessità e competenze del gruppo di progettazione;
- considerazione dei costi dell'intervento (di realizzazione e di gestione);
- adattabilità degli edifici a funzioni diverse nel tempo e flessibilità nell'accoglimento di nuove tecnologie;
- criteri di determinazione delle scelte espressive architettoniche;
- relazione tra architettura, strutture, impianti e soluzioni tecniche adottate.

3. matrice per la qualità spazio pubblico del progetto

Funzione:



favorire la convivenza, stimolare l'aggregazione, sostenere inclusione e sicurezza sociale.

Valutazioni analitiche sul progetto sulla base dei seguenti parametri:

- presenza di un specifico elaborato di progetto dello spazio pubblico e di adeguate indicazioni a riguardo;
- considerazione dello spazio pubblico come sistema integrato con tutta la città;
- mix di funzioni nello spazio pubblico e flessibilità di usi durante il giorno o la settimana;
- sicurezza dello spazio pubblico;
- progettazione attenta a non creare barriere architettoniche ed eliminare quelle esistenti;
- considerazione sulle modalità di gestione e relativo piano della manutenzione

4. matrice della qualità sociale della proposta

Funzione:

Stimolare l'aumento della qualità della vita, adattandosi all'articolazione sociale ed offrendo adeguati servizi alla comunità locale residente così come agli city users che lavorano nell'ambito.

Valutazioni analitiche sul progetto sulla base dei seguenti parametri:

- articolazione dell'offerta abitativa (fascia costo basso, medio, alto);
- tipologia dell'offerta abitativa (varietà metratura alloggi);
- presenza di strutture dedicate a specifiche tipologie di cittadini (coppie giovani, anziani, famiglie numerose ecc.);
- presenza o induzione di attività lavorative (offerta di posti di lavoro);
- servizi educativi e culturali pubblici e privati (asili nido, scuole dell'infanzia, primarie e secondarie);
- servizi per la salute e l'assistenza;
- centri di aggregazione sociale;
- dotazione di servizi di quartiere (esercizi commerciali di vicinato, impianti sportivi di quartiere, banche, luoghi di culto ecc.);
- dotazione i servizi di scala urbana (esercizi commerciali di scala urbana, centri sportivi, parchi, musei, teatri, cinema ecc..)

5. matrice dei requisiti economici della proposta

Funzione:

Assicurare benefici collettivi ai cittadini e, al contempo, benefici economici al soggetto proponente, nell'ambito di un'equilibrata sostenibilità economico-finanziaria dell'operazione.

Valutazioni analitiche sul progetto sulla base di seguenti parametri:

- attendibilità del piano economico-finanziario: disponibilità di una indagine di mercato che consenta la esplicitazione dei costi e ricavi del progetto e delle condizioni di collocazione dei prodotti immobiliari previsti;
- trasparenza del piano economico-finanziario: condivisione delle principali assunzioni alla base della sua elaborazione;
- completezza del quadro economico-finanziario: corretta rappresentazione dei principali indicatori economico-qualitativi, finanziari e patrimoniali, per la parte economico-finanziaria privata e per i finanziamenti pubblici;



- ricadute sull'economia urbana: rilevanza urbana dell'intervento previsto e sostenibilità in fase di realizzazione;
- sostenibilità dell'intervento per l'Amministrazione Comunale: sostenibilità in fase di esercizio, costi pubblici di gestione annui per le strutture pubbliche cedute all'Amm. Comunale.

6. matrice per la qualità ambientale del progetto

Funzione:

Mettere in campo un approccio progettuale che sia di sostegno alla sostenibilità ambientale, apportando benefici non solo all'ambito da rigenerare ma anche alla qualità diffusa del territorio.

Valutazioni analitiche sul progetto sulla base dei seguenti parametri:

- approccio al progetto di bonifica (in caso di area inquinata): grado di relazione tra il progetto di bonifica dei suoli e le funzioni insediate, tempi dell'intervento di bonifica, carico ambientale del progetto di bonifica sul resto del territorio;
- grado di autosufficienza energetica (area di intervento);
- pianificazione acustica dell'area di intervento: collocazione delle destinazioni d'uso in funzione delle fonti emissive, modalità di gestione dell'inquinamento acustico, valutazione previsionale del clima acustico ottenuto dall'intervento;
- grado di attenzione all'illuminotecnica: ottimizzazione dei flussi luminosi negli spazi aperti;
- grado di attenzione alla gestione dei rifiuti solidi urbani: presenza di impianti specifici;
- grado di attenzione alla gestione dell'acqua: laminazione, raccolta e infiltrazione delle acque piovane.

7. matrice per la qualità energetica dell'edilizia proposta

Funzione:

Orientare la città al consumo "zero" di energie inquinanti, proponendo edifici o strutture che passino da consumatori a produttori di energia.

Valutazioni analitiche sul progetto sulla base dei seguenti parametri:

- grado di attenzione all'uso di materiali/componenti sostenibili in tutte le fasi di vita dell'area (realizzazione, vita e rottamazione): tipologia dei materiali utilizzati, bio compatibili, non energivori, innovativi basso emissivi ecc..;
- uso di tecnologie/sistemi con finalità di risparmio energetico: tecnologie passive per il risparmio energetico, tecnologie attive di produzione d'energia, impianti specifici per l'efficienza energetica (elettricità riscaldamento), impianti di risparmio idrico;
- bilancio energetico sul 100% degli edifici: appartamenti con certificazione (energia di esercizio), durabilità degli edifici, esistenza di un piano di manutenzione ordinaria e straordinaria.

8. matrice per la qualità culturale della proposta

Funzione:

Promuovere l'inclusione socio-culturale, stimolare il senso di appartenenza ai luoghi ed alla comunità; progetto con attenzione agli usi sociali degli spazi urbani.

Valutazioni analitiche sul progetto sulla base dei seguenti parametri:

- riconoscibilità formale e sostanziale delle scelte progettuali che attribuiscono attenzione ai parametri storico-



COMUNE DI CASTELFIDARDO

Provincia di Ancona
Urbanistica – Edilizia privata

culturali: giustificazione della conservazione/trasformazione dell'impianto urbanistico dell'area e dell'architettura;

- qualità degli elementi trasformati o conservati e loro giustificazione;
- modalità d'uso del patrimonio conservato: conservazione delle funzioni e/o nuove funzioni.

9. matrice per la qualità paesaggistica del progetto

Funzione:

Fare paesaggio urbano con gli interventi progettuali che costituiscono la proposta.

Valutazioni analitiche sul progetto sulla base dei seguenti parametri:

- percezione complessiva del paesaggio: considerazione/valorizzazione dei *landmarks* esistenti nell'area e/o costruzione di nuovi;
- accessibilità e fruizione visiva del paesaggio: copertura/oscuramento di elementi impropri, integrazione del paesaggio (coni visivi ecc..).

Art.10) RESPONSABILITA' DEL PROCEDIMENTO E TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Ranieri Bocchini, Responsabile del IV° Settore Urbanistica – Edilizia Privata del comune di Castelfidardo.

Per informazioni e/o eventuali chiarimenti in ordine al presente avviso, è possibile richiedere un appuntamento al referente per il PORU, Ing. Ranieri Bocchini, inviando una e-mail all'indirizzo: bocchiniraniei@comune.castelfidardo.an.it o telefonando allo 0717829318, oppure al: 071/829354 (Ing. Roberto Cittadini) 071/7829322 (Geom. Fabio Guerrini) o al 071/7829322 (Geom. Michele Pizzicotti).

Ai sensi del D.Lgs. 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 Castelfidardo.

Castelfidardo 27/04/2015



IL RESPONSABILE IV° SETTORE
Urbanistica - Edilizia Privata
Ing. Ranieri Bocchini