

ALBO n° 2080-



Città di Solofra

Prot. n. 17146

AVVISO PUBBLICO  
PIANO URBANISTICO COMUNALE.  
ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI  
di cui all'art. 25 L.R.16/2004 e s.m.i.

Raccolta di manifestazioni d'interesse da parte di privati, enti o istituzioni pubbliche, che attuano le previsioni degli Ambiti di Pianificazione Operativa individuati dal PUC nell'elaborato QP 3.1.oss, finalizzati alla formazione degli A.P.I.

Nel rispetto della "Normativa di attuazione. Ambiti di Pianificazione operativa" (Elab. QP 2.1 del PUC) : p. 1c), 6g) e 6h).

PREMESSO che

- ai fini del completamento dell'iter di approvazione definitiva del PUC, attraverso la Deliberazione di Consiglio Comunale, si rappresenta che insieme al PUC stesso ed ai piani di settore parte integrante dello strumento di pianificazione territoriale a livello comunale, vanno approvati dal Consiglio Comunale contestualmente e per la prima volta gli Atti di programmazione degli Interventi di cui all'art. 25 della L.R.16/2004 e s.m.i.;

Considerato che

- il complesso normativo del PUC modificato a seguito delle Osservazioni e Controdeduzioni, come da Delibera di Giunta Comunale n° 24 del 25/01/2018 di "Presenza d'Atto Elaborati del PUC modificati a seguito recepimento osservazioni e controdeduzioni", ha stabilito ai fini della garanzia della massima condivisione e partecipazione alle scelte di trasformazione fisica ed urbana della città di Solofra, una serie di azioni tecnico amministrative finalizzate proprio alla raccolta di eventuali manifestazioni d'interesse che indichino eventuali priorità di intervento, in relazione particolare agli ambiti di pianificazione operativa e di attuazione perequativa;
- l'elaborato QP 2.1 (come modificato a seguito osservazioni) "Normativa di attuazione. Ambiti di Pianificazione operativa" dedica agli Atti di programmazione in particolare i punti : 1c) pag.7, 6g) pag. 46 e 6h) pag.47, e nel dettaglio :

*Punto 1c)*

1. *Gli atti di programmazione degli interventi, ai sensi dell'art. 25 della L.R.16/04 determinano la tempistica attuativa della perequazione, da aggiornare obbligatoriamente ogni tre anni in funzione delle risorse economico-finanziarie. In essi si selezionano le UTOE (i comparti edificatori) da realizzare secondo un ordine di priorità che assicuri uno strutturato e consequenziale programma di trasformazioni urbane, sia nel rispetto di priorità pubbliche (relativamente al completamento/trasformazione di parti di città attraverso la realizzazione di edilizia residenziale pubblica, viabilità di piano, viabilità d'ambito, spazi pubblici ed attrezzature), sia per la relazione reciproca di successione insita nella natura delle diverse realizzazioni rispetto alle contiguità funzionali delle destinazioni d'uso previste negli ambiti ottimali d'intervento. L'ordine di intervento è stabilito attraverso un continuo processo di verifica delle dinamiche immobiliari e di investimento privato oltre che di ricerca di canali e fonti finanziamento per le opere pubbliche, aggiornando con cadenza annuale un elenco di manifestazioni d'interesse, come meglio definito al punto 195; quest'ultime, comunque non vincolanti per l'attuazione dei comparti, sono finalizzate alla raccolta esplorativa di informazioni relativamente ad interventi inseribili nella componente programmatico-operativa dei successivi API, da parte di operatori, proprietari, imprese, immobiliari, società di trasformazione urbane, associazioni di categoria, e più in generale portatori di interessi. (art. 32 c.2 L.)*

*Punto 6. g)*

**Atti di programmazione degli interventi ed attuazione degli Ambiti.**

*195. Il Comune, con la formulazione di un atto di indirizzo in Giunta, finalizzato alla formazione degli API, avvia procedura di evidenza pubblica finalizzata all'individuazione delle manifestazioni*

- d'interesse – di cui all'art. 1 comma 1.c). - da parte di privati o di enti/istituzioni pubbliche, che attuano le previsioni degli Ambiti Ottimali d'Intervento individuati dal PUC. Gli atti di indirizzo stabiliscono, prioritariamente ma non esclusivamente, le parti pubbliche contenute negli Ambiti Ottimali d'Intervento che ad una prima valutazione sono considerate prioritariamente concorrenti al miglioramento della qualità del territorio e corrispondenti al primario interesse pubblico*
196. *Dall'elenco delle manifestazioni d'interesse e dal successivo esame vanno selezionate preminentemente quelle che riscontrano le priorità definite negli atti di indirizzo di cui al precedente comma.*
197. *Il comune, può altresì, in funzione delle manifestazioni d'interesse avanzate, accogliere anche quelle che non riscontrano le priorità stabilite nell'Atto di indirizzo; a condizione che lo stesso venga successivamente rimodulato ai fini della formazione degli API.*
198. *Il Comune in conseguenza delle manifestazioni d'interesse e dell'avanzamento dell'iter di approvazione degli API, può avviare con i soggetti promotori ulteriore procedura di definizione delle localizzazioni delle attrezzature pubbliche rispetto a quanto indicato negli Ambiti Ottimali d'Intervento come previsti nel PUC. Tale definizione non incide sulle quantità urbanistiche ed edificatorie previste. Inoltre è contemplata la previsione e la ricerca congiunta delle risorse finanziarie pubbliche e private, finalizzate alla redazione di quanto previsto nell'Ambito Ottimale d'Intervento nel SAP o nel PUA. Strumento attuativo sempre necessario in caso di ridefinizione delle localizzazioni delle aree e delle attrezzature pubbliche.*
199. *L'Atto di Indirizzo può essere modificato ulteriormente in Consiglio Comunale.*
200. *I privati, indipendentemente dalla procedura di cui ai commi precedenti, singoli o riuniti in consorzio, possono sempre presentare manifestazione d'interesse ad attuare le UTOE degli Ambiti Ottimali d'Intervento, anche suggerendo delle sub-UTOE (comparti) nelle modalità di cui all'art 6.e) ai fini dell'inserimento nelle API. In casi di procedura avviata da parte dei privati, gli stessi formulano all'amministrazione anche la proposta di allestimento delle opere pubbliche o spazi pubblici, anche se riguardasse ambiti o utoe di decollo delle quote edificatorie, relative ad opere pubbliche.*
201. *Il Comune può subordinare o promuovere l'attuazione dei PUA e dei PUU attraverso gli API e la dotazione di risorse finanziarie differenziate tra diversi ambiti, con particolare riguardo a quelli che rivestono maggiore interesse pubblico e rilevanza urbanistica. In caso di inerzia del Comune rispetto ai termini stabiliti dagli API, alla formazione dei PUA di iniziativa pubblica, possono sostituirsi i proprietari.*

Punto 6.h)

#### Concorsi di architettura ed attuazione degli Ambiti.

202. *Al fine di assicurare adeguati livelli di qualità urbanistica, ambientale e architettonica, il Comune ha facoltà di far ricorso, per tutte le fasi di definizione progettuale degli interventi pubblici e privati previsti negli Ambiti Ottimali d'Intervento e contemplati negli API, a concorsi di idee o di progettazione. L'Atto di Indirizzo di cui al punto 195 contiene, eventualmente, l'indicazione al ricorso ai Concorsi di architettura suddetti, per uno o più Ambiti Ottimali da prevedere negli API.*
203. *Il concorso di idee o di progettazione, può essere indetto ed espletato anche dai privati attuatori, singoli o riuniti in consorzio. Nelle commissioni giudicatrici dovrà sempre essere contemplato un membro dell'Ufficio Urbanistica o della Giunta Comunale.*
204. *Gli API disciplineranno le modalità d'incentivi nel caso di accettazione dei proprietari delle aree interessate all'espletamento delle predette procedure con concorso degli stessi ai relativi oneri finanziari conseguenti. Tali incentivi sono indicati in un incremento percentuale dell'IDE o, in alternativa, in una riduzione percentuale della superficie da cedere al comune. I valori di suddette percentuali sono commisurati al costo degli oneri finanziari sostenuti dai privati per l'espletamento del concorso di idee o di progettazione, che sono quindi trasformati o in Ide o in superficie integrativa o in edificabilità territoriale*
- nel rispetto delle indicazioni contenute nella Normativa di Attuazione degli Ambiti Operativi, la Giunta Comunale con Delibera n°193 del 15.11.2018 ha prodotto un Atto di Indirizzo circa le priorità da perseguire nel primo triennio di attuazione del PUC, in merito agli ambiti di trasformazione edilizia e di riqualificazione urbana perimetrati nel "Territorio Urbano Marginale" di cui al Capo 12° e nel "Territorio della Rigenerazione e riconversione Urbana" di cui al Capo 11° del "Quadro delle regole. Norme di attuazione – Elab. PS 2.2.1.oss" e a quelli delle attrezzature di interesse pubblico e generale;
- Dato atto che
- l'attuazione del PUC, nella logica perequativa che informa l'impianto progettuale e normativo, prevede l'attuazione di Comparti Urbanistici con il coinvolgimento dei privati;
  - è opportuno raccogliere Manifestazioni d'Interesse che contribuiscano ad evidenziare le priorità che operatori economici, investitori privati, enti ed istituzioni pubbliche intendono perseguire nella attuazione del PUC, in modo da strutturare una griglia di interventi che in uno con le scelte strategiche indicate dall'Amministrazione per le parti di interesse pubblico e generale, costituiscano un programma operativo a cui tendere nella trasformazione/riqualificazione della città;
  - le indicazioni provenienti dalle manifestazioni d'interesse dei privati orientano le priorità da perseguire, ma in fase di attuazione del PUC, anche eventuali altri ambiti operativi, non indicati nelle manifestazioni d'interesse potranno essere attuati, sempre nel rispetto delle verifiche

imposte dal Monitoraggio del PUC come indicato all'art. 154 del "Quadro delle regole. Normativa di Attuazione". In relazione agli obiettivi di sviluppo, il PUC recepisce il dimensionamento dei carichi insediativi al 2024 come riportato nell'elaborato "Dimensionamento dei carichi insediativi ammissibili -Elab. PS 1.1.2.oss", e suddivide il carico in una componente operativa e in una componente programmatica. Tale carico sarà oggetto di monitoraggio, in funzione della effettiva dinamica demografica e della domanda insediativa, per archi temporali definiti pari a cinque anni.

Tutto quanto premesso e considerato, parte integrante del presente avviso, l'Amministrazione Comunale di Solofra

## INVITA

**operatori economici, investitori privati, enti ed istituzioni pubbliche, portatori d'interesse, associazioni, cittadini**

**a presentare manifestazioni d'interesse tali da evidenziare le priorità che i suddetti soggetti intendono perseguire nella attuazione del PUC.**

**Gli Atti di Programmazione (API) organizzano una griglia di interventi che in uno con le scelte strategiche indicate dall'Amministrazione per le parti di interesse generale e pubblico, giusto Del. G. C. n° 193 del 15/11/2018, costituiscano un programma operativo a cui tendere nella trasformazione/riqualificazione della città; tale programma operativo è riferito alla prima fase di attuazione triennale degli Atti di Programmazione di cui all'art. 25 della L.R.16/2004.**

**L'avviso pubblico ed un modello esemplificativo per la presentazione di suddette manifestazioni d'interesse, oltre alla Del. G.C. n°193 del 15/11/2018 contenente Atto di Indirizzo per gli Api, sono pubblicati all'Albo Pretorio online del comune e sul sito web dedicato al PUC [www.pucsolofra.it](http://www.pucsolofra.it) ed [www.areatecnicacomunesolofra.it](http://www.areatecnicacomunesolofra.it).**

Tutti gli elaborati dell'approvando PUC sono reperibili al link : DOWNLOAD PUC 12.2017

**Le manifestazioni d'interesse dovranno pervenire entro il 28 dicembre 2018**

dalla casa comunale, li, 28 novembre 2018

Il responsabile dell'Ufficio Urbanistica  
Arch. Francesco Bottino



Il sindaco  
Michele Vignola



*Si attesta che l'avviso* ..... *pubblico*  
*è stato affisso all'Albo Pretorio di questo*  
*Comune per* TRONTA *giorni consecutivi*  
*dal* 28-11-2018 *al* 28-12-2018

SOLOFRA, li 28-11-2018 ALBO N° - 2080 -

Il Messo Comunale

