

AVVISO PUBBLICO

PER IL REPERIMENTO DI AREE DA DESTINARE
A DOTAZIONI TERRITORIALI NELL'AMBITO DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI
RIQUALIFICAZIONE URBANA E AMBIENTALE (PRUA) DEL CENTRO URBANO DI FONDI

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Premesso

- che è in corso, da parte dell'Amministrazione comunale, l'elaborazione del Programma integrato di Riquilificazione Urbana e Ambientale (PRUA) per il centro urbano di Fondi;
- che obiettivo fondamentale del detto programma è il miglioramento delle qualità dell'abitare nel centro urbano esistente, di più recente formazione, da attuarsi prevalentemente tramite la realizzazione di un sistema primario di spazi pubblici (piazze, giardini e viali pedonali), di adeguati percorsi ciclo-pedonali, di parcheggi, e attraverso la qualificazione della cintura verde agricola attorno al centro urbano;
- che per l'acquisizione delle aree necessarie al perseguimento dei suddetti obiettivi si possa procedere anche attraverso lo strumento della compensazione;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 103 del 18.12.2014 con la quale, ai fini dell'approvazione del presente avviso, è stato fra l'altro stabilito:

- di provvedere al reperimento di aree necessarie per l'attuazione del PRUA;
- che al reperimento di dette aree debba provvedersi tramite l'indizione di specifico avviso pubblico con specificazione dei criteri di individuazione ed in base a predefinite condizioni;

Dato atto che ai fini della loro acquisizione la compensazione del valore avverrà esclusivamente attraverso l'istituto delle compensazioni riconoscendo ai soggetti proponenti la possibilità di edificare una quota di volumetria proporzionale all'area come indicata nel presente bando

AVVISA

Che il Comune di Fondi intende reperire aree da inserire nel PRUA e necessarie alla sua attuazione, per una superficie complessiva atta a soddisfare sia il fabbisogno delle dotazioni territoriali di legge (standard) determinate per il centro urbano, sia per le compensazioni necessarie al reperimento delle stesse aree.

Dette aree, con riferimento alla Tav. F08 della fase A del Programma integrato di Riquilificazione Urbana e Ambientale – Schema Preliminare di Assetto - dovranno essere rispondenti a una delle seguenti caratteristiche indicate nella suddetta Tav. F08:

- 1) essere destinate a verde e servizi pubblici (giardini e parcheggi di progetto)
- 2) essere destinate a viabilità (infrastrutture, percorsi ciclo-pedonali, strade di connessione, mura verdi)
- 3) essere individuate come "Aree non edificate interne al P.P.E. Spinete"
- 4) essere comprese all'interno dell'area definita come "Corona dei giardini (Pomerio)"
- 5) essere comprese all'interno dell'area definita come "Città della produzione e del commercio"

Per le aree di cui ai punti 4) e 5) dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

- a) non essere interessate da vincoli paesaggistici, archeologici ed ambientali che siano di interdizione all'edificazione e che su di esse non insistono manufatti sottoposti a particolari vincoli artistici ed

- architettonici;
- b) essere contigue ad aree edificate esistenti e che comunque siano funzionalmente collegabili alle opere di urbanizzazione primaria;
 - c) siano aree accessibili da viabilità esistente;
 - d) abbiano configurazione tale da permettere l'allineamento di eventuali edificazioni nella formazione del margine urbano con quelle contigue esistenti (forma dell'area allungata secondo il margine della città).

Tutte le aree oggetto del bando potranno essere acquisite dal Comune tramite Cessione compensativa con il riconoscimento ai proprietari di diritti edificatori.

Tali diritti potranno esser esercitati nella stessa area oppure, nel caso in cui la dimensione e la destinazione indicata nello Schema preliminare di assetto del PRUA non lo consentano, in altro sito.

Ai fini dell'acquisizione pubblica delle aree destinate alle infrastrutture per la mobilità, ai servizi pubblici, al verde, alle attrezzature ambientali, e agli Ambiti per le dotazioni territoriali, si applica la cessione compensativa in alternativa all'espropriazione per pubblica utilità.

Il Programma Integrato garantisce ai proprietari interessati l'equa ripartizione dei diritti edificatori, indipendentemente dalle destinazioni assegnate alle singole aree e proporzionalmente alla quota di superficie in proprietà.

Le aree sono acquisite mediante l'assegnazione alla proprietà di diritti edificatori commisurati all'estensione dell'area, da esercitare sulla stessa area o da trasferire su altra area.

La cessione delle aree deve avvenire mediante atto pubblico, registrato e trascritto, previa manifestazione d'interesse alla partecipazione al PRUA.

I diritti edificatori saranno concessi a seguito di selezione con procedura di evidenza pubblica.

Negli Ambiti per le dotazioni territoriali il Programma Integrato distingue tra previsioni edificatorie attribuite ai proprietari, e quelle riservate al Comune, quantificate secondo i criteri di sostenibilità urbanistica, di interesse pubblico, con le priorità e gli obiettivi che saranno stabiliti dalle NTA, quali:

- edilizia sociale;
- trasferimenti di diritti edificatori per la cessione compensativa non localizzabili in situ;
- delocalizzazione di volumetrie localizzate in ambiti di particolare interesse storico e paesaggistico (centro storico e aree contermini) da valorizzare mediante interventi di demolizione e conseguente trasferimento dei diritti edificatori;
- ulteriori attrezzature e servizi collettivi, anche non riconducibili agli standard urbanistici locali;
- risorse per il finanziamento privato di opere pubbliche o d'interesse pubblico;

Negli Ambiti per le dotazioni territoriali circa il 70% della superficie è ceduta dai privati al Comune. La superficie residua del 30% viene assegnata ai proprietari per esercitare i diritti edificatori derivanti dalla suddetta cessione. Il comune utilizzerà l'area pervenuta in suo possesso per finalità di interesse pubblico (attrezzature ambientali, attrezzature collettive, edilizia sociale, interventi per il reperimento di risorse, trasferimento dei diritti edificatori derivanti dalle cessioni compensative, compensazioni urbanistiche, delocalizzazione di volumetrie).

Nell'area di pertinenza del soggetto privato è comunque prevista la cessione, a titolo gratuito, delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le misure minime stabilite dagli standard urbanistici.

La SUL privata generata dall'applicazione della cessione compensativa da esercitare in situ, all'interno degli ambiti di provenienza, è fissata in via preliminare in 0,12 mq/mq.

La SUL privata generata dall'applicazione della cessione delle aree destinate alle infrastrutture pubbliche, non localizzabile in situ, è fissata in via preliminare in 0,15 mq/mq.

In ogni caso l'offerente dovrà garantire la realizzazione del collegamento funzionale alle opere di urbanizzazioni esistenti.

Gli oneri connessi con gli atti di pianificazione e gestione che l'Amministrazione Comunale predisporrà saranno addebitati pro quota tra i soggetti attuatori.

La presentazione delle offerte è riservata esclusivamente ai soggetti (anche più di uno riuniti tra loro se trattasi di aree diverse ma concorrenti alla formazione di unico lotto, ovvero di comproprietari) in possesso del diritto di piena e libera proprietà delle aree.

Tutti i soggetti interessati dovranno trasmettere la propria manifestazione d'interesse o proposta di adesione al presente Avviso, redatta in carta semplice, indicando nella stessa il proprio nome, cognome, data e luogo di nascita, ovvero ragione sociale, indirizzo o recapito, ponendo in evidenza nella stessa i dati catastali identificativi e la consistenza dell'area di proprietà per la quale si fornisce l'adesione (foglio, particella e superficie), allegando idonea planimetria aereofotogrammetrica e catastale con individuazione dell'area e documentazione attestante la proprietà. La proposta dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e alla stessa dovrà essere allegata copia del documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore.

Qualora la proposta riguardi lotti o comprensori con più proprietari, essa dovrà essere avanzata a firma di tutti i proprietari.

La manifestazione d'interesse o proposta di adesione dovrà pervenire in plico chiuso e sigillato tramite servizio postale con raccomandata A.R., oppure recapitato a mano al Protocollo Generale del Comune, riportante all'esterno il nominativo e il recapito del mittente nonché la dicitura "Offerta di aree per l'attuazione del PRUA", entro e non oltre il 16 marzo 2015, al seguente indirizzo: Comune di FONDI- Settore N° 4 Pianificazione Urbanistica e Territoriale – Piazza Municipio – 04022 FONDI (LT).

Le manifestazioni d'interesse o proposte di adesione saranno esaminate dal competente Settore n° 4 Pianificazione Urbanistica e Territoriale con il supporto dei professionisti incaricati del PRUA.

La valutazione sarà effettuata dopo la scadenza del termine assegnato per la presentazione delle offerte, applicando i criteri riportati in calce al presente avviso.

La scelta definitiva delle aree proposte sarà comunque fatta ad insindacabile giudizio del competente organo dell'Amministrazione fino alla concorrenza della superficie complessivamente ritenuta necessaria al soddisfacimento degli obiettivi del PRUA.

Si precisa infine che per le due zone di espansione C3, previste dal vigente PRG in contiguità con l'area del Monumento naturale della Mola della Corte, il PRUA prevede un indice di 0,05 mq/mq e una destinazione compatibile con la presenza del Monumento naturale stesso, tale da valorizzarne la fruizione e la qualità paesaggistica. L'eventuale cessione al Comune delle suddette aree, comporta pertanto il riconsocimento dei suddetti diritti edificatori, che verranno esercitati su altre aree individuate dal Comune.

CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte pervenute saranno valutate sulla base dei seguenti parametri con l'attribuzione dei punteggi appresso indicati:

A) ESTENSIONE DELL'AREA OFFERTA (max. punti 20)

- Superficie (anche per lotti costituiti da più proprietà) inferiore a mq 5.000: **punti 5**
- Superficie (anche per lotti costituiti da più proprietà) da mq 5.000 a mq 10.000: **punti 10**
- Superficie (anche per lotti costituiti da più proprietà) da mq 10.000 a mq 20.000: **punti 15**
- Superficie (anche per lotti costituiti da più proprietà) oltre mq 20.000: **punti 20**

i punteggi intermedi sono calcolati per interpolazione

B) LOCALIZZAZIONE DELL'AREA OFFERTA (max. punti 25)

- Aree destinate dal PRUA a servizi e viabilità, interne alle zone edificate: **punti 25**
- Aree adiacenti alle zone edificate o aree destinate dal PRUA a servizi e viabilità: **punti 20**
- Aree non contigue ma a distanza dalle zone edificate o aree destinate dal PRUA a servizi e viabilità tale da non produrre soluzioni di continuità con il tessuto urbano: **punti 15**

A parità di punteggio tra più aree sarà considerata preferenziale la maggiore vicinanza alle zone edificate.

Avvertenze

Non saranno prese in considerazione le manifestazioni d'interesse relative ad aree non rispondenti alle caratteristiche sopra indicate e non contenenti la documentazione richiesta.

Le proposte non costituiranno impegno per l'Amministrazione Comunale e quindi non vincolano in alcun modo la stessa, mentre le medesime si intendono vincolanti per i proponenti fino alla data di comunicazione della scelta da parte dell'Amministrazione e comunque per un periodo non superiore ad un anno dalla data di presentazione della manifestazione d'interesse.

Le scelte dell'Amministrazione saranno comunicate a tutti i proponenti

Successivamente, si darà corso alla elaborazione del PRUA in forma definitiva e si procederà alle intese con i proprietari delle aree prescelte finalizzate al riconoscimento dei diritti edificatori e delle relative modalità attuative

Il presente avviso è pubblicato integralmente sul sito internet del comune - www.comunedifondi.it e all'Albo Pretorio del Comune di Fondi, oltre ad essere reperibile in copia presso gli uffici del Settore n° 4 Pianificazione Urbanistica e Territoriale al quale potranno essere chieste informazioni (0771-507270).

Il Responsabile del Procedimento è: Ing. Gianfranco Mariorenzi - Dirigente Settore n° 4 Pianificazione Urbanistica e Territoriale

Fondi, 15.01.2015

IL DIRIGENTE SETTORE N° 4
(Ing. Gianfranco Mariorenzi)