

COMUNE DI QUARTO (NA) – Avviso prot. n. 0025830 del 29/09/2010 – Manifestazione d'interesse per la formazione di programmi di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione di ambiti urbani degradati e dismessi di cui alla Delibera di C.C. n° 13 del 26.02.2010 in riferimento all'art. 7 comma 2 e 4 della L.R. 19/09

La manifestazione è finalizzata ad individuare la disponibilità di soggetti privati a proporre e realizzare interventi di riqualificazione edilizia e di ERS coerenti con le linee guida per la redazione e l'attuazione dei programmi finalizzati alla risoluzione delle problematiche abitative e alla riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente di cui DELIBERA DI C.C. n° 13 DEL 26.02.2010 IN RIFERIMENTO ALL'ART. 7 COMMA 2 e 4 DELLA L.R. 19/09

Lo scopo è quello :

- di porre in essere iniziative per contrastare la crisi economica per la tutela dei livelli occupazionali e per rilanciare l'attività edilizia, nel rispetto della L.R. n°13/2008 e della L.R. n°19/09;
- di migliorare in risposta ai bisogni abitativi delle famiglie in condizioni di particolare disagio economico e sociale, il patrimonio di edilizia residenziale pubblica e privata, anche attraverso la riqualificazione di vuoti urbani, di aree urbane degradate o esposte a particolari rischi ambientali e sociali;
- di predisporre atti ed iniziative specifiche tese alla delocalizzazione degli abitanti del Rione 219, promuovendo Programmi di ERS;

Gli interventi in questione possono essere attuati esclusivamente per le ZTO "B", "F" e "G" del vigente PRG fino alla concorrenza di complessivi mc 160.000, con sistemi di intervento consoni alle destinazioni urbanistiche del vigente Piano regolatore Generale, nel rispetto dei vincoli e degli obblighi di legge (servizi collettivi da standards), ed in particolare:

- nelle zone "B" attraverso Permessi di costruire in deroga, ai sensi dell'art.14 del DPR 380/01;
- nelle zone "F" e "G" attraverso la variante urbanistica accelerata, ai sensi della LR 16/04 e successive modifiche ed integrazioni;

Resta ferma l'esclusione delle ZTO diverse da quelle sopra indicate nonché di zone destinate esclusivamente a verde pubblico/attrezzato e verde agricolo.

1. TIPOLOGIE D'INTERVENTO

Le Tipologie di intervento sono le seguenti:

- Sostituzione edilizia e/o riqualificazione di aree dismesse o in via di dismissione e recupero dei vuoti urbani;
- Interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica con premio volumetrico

2. CARATTERISTICHE RICHIESTE

Gli interventi dovranno essere finalizzati alla realizzazione di un mix residenziale tra edilizia libera ed edilizia sociale con l'utilizzo di tecniche costruttive, anche con utilizzo di materiale eco-compatibile, che garantiscano prestazioni energetico-ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla vigente normativa;

Gli interventi devono prevedere :

- la realizzazione di alloggi da destinare al libero mercato;
- la realizzazione di alloggi da cedere in proprietà all'Amministrazione Comunale nella misura minima del 20% della volumetria complessiva realizzabile, con un minimo di 1(uno) alloggio di dimensioni comprese da 45 mq. a 95 mq. di superficie netta
- la realizzazione – ove necessario - delle opere di urbanizzazioni primarie a parziale scomputo degli oneri concessori da versare, ai sensi dell'art.16 del DPR 380/01 (N.B.: Il Permesso di Costruire sarà rilasciato al compimento del 60% delle opere di urbanizzazione) ;
- la cessione – solo per gli interventi in zona "F" e "G" - delle aree da destinare alle urbanizzazioni secondarie (standards D.M. 1444/68), o in alternativa, ad insindacabile giudizio dell'A.C., la monetizzazione delle stesse ai sensi della LR 14/82;
- la corresponsione del contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate dall'articolo 16 del DPR 380/01, solo relativamente agli alloggi da destinare al libero mercato;
- garanzia, tramite fideiussione bancaria, degli obblighi del titolare;

3. REQUISITI DELLE PROPOSTE

Le proposte devono contenere:

- indicazione dell'area di intervento, fino ad un massimo di mq 15.000, con frazionamenti antecedenti all'01/01/2010,
- generalità del titolare della proposta,
- descrizione tecnica della previsione progettuale,

Le proposte devono garantire :

- Compatibilità del progetto con le finalità e le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, o in alternativa per le ZTO "F" e "G", in variante agli stessi;
- Equilibrio urbanistico e fattibilità dal punto di vista tecnico ed economico, degli interventi proposti;
- Compensazioni edilizie per cessione al pubblico di immobili da destinare ad ERS;
- Rispetto delle linee di indirizzo del redigendo P.U.C.

4. SOGGETTI PROPONENTI

Possono partecipare alla manifestazione d'interesse:

- soggetti privati singoli o associati, come persone fisiche, imprese di costruzioni, cooperative edilizie e di abitazioni, società immobiliari, ecc.;
- i proprietari di immobili riuniti in associazione o in consorzi;
- soggetti terzi cui i proprietari degli immobili abbiano conferito mandato espresso ad eseguire le opere;

5. CONDIZIONI URBANISTICHE DI CONTESTO

Gli interventi di riqualificazione dovranno essere previsti in zone inserite in un contesto urbano consolidato, nel quale siano esistenti opere di urbanizzazione primaria o che per le stesse vi sia una previsione, da parte dell'A.C. dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero sia previsto un impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento.

Gli interventi dovranno garantire l'accessibilità delle aree di intervento a servizi a scala di quartiere e a fermate del servizio di trasporto pubblico;

6. PRESENTAZIONE DEL PROGETTO

Coerentemente con gli obiettivi della manifestazione di interesse il Comune intende preliminarmente procedere, ad una ricognizione delle propensioni all'investimento per la trasformazione e il recupero fisico e funzionale del patrimonio immobiliare per la realizzazione di immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione.

Tale ricognizione è contemporaneamente finalizzata a verificare quali siano le aspettative e le prospettive concrete di rinnovo funzionale di tale patrimonio.

Le proposte devono essere coerenti con quanto sopra descritto

La ricognizione viene svolta attraverso la richiesta di una manifestazione d'interesse che prevede la compilazione della scheda allegata e degli elaborati in essa richiamati, con l'obiettivo principale quindi di conoscere quale siano i progetti realmente fattibili.

Successivamente, stabiliti i criteri e le modalità di accesso al Programma, sarà pubblicato un bando pubblico per l'attuazione dello stesso

7. TEMPI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE.

La documentazione richiesta dovrà pervenire entro e non oltre il 45[^] giorno dalla pubblicazione sul B.U.R. Campania ore 12.00.

Quarto lì 29 settembre 2010

Il Capo Sezione Territorio
Ing. Benedetti Gino