



ALLEGATO ALLA DELIBERA
DI N. DEL

COMUNE DI SELARGIUS *Città Metropolitana di Cagliari*

AREA 5: Urbanistica – Edilizia – SUAPE

**PROGRAMMA INTEGRATO PER IL RIORDINO URBANO
(ART.40 LR8 2015)**

PROGRAMMA INTEGRATO PER LE PERIFERIE

PROGRAMMA INTEGRATO SERVIZI SELARGIUS

Schema atto di impegno dei privati

Elaborato N. 18

Data: Marzo 2018
Agg.:

Direttore d'Area: Dott. Ing. Pierpaolo Foiss

Licenza Autocad MAP 3D 2011
n. serie 391-79990373

Staff del Sindaco

Dott. Ing. Maura Salis

Area 5: Urbanistica – Edilizia – SUAPE

Dott. Ing. Pierpaolo Foiss

Geom. Raffaele Cara

Area 6: Lavori Pubblici

Dott. Ing. Nicola Concas

Geom. Fabrizio Perra

Area 1: Socio assistenziale – Culturale – Sportiva

Dott.ssa Maria Laura Giancaspro



Il Sindaco
(Pier Luigi Concu)

Il Vicesindaco e Assessore ai Lavori Pubblici
(Gabriella Mameli)

SCHEMA ATTO DI IMPEGNO DEI PRIVATI

**OGGETTO: PROGRAMMA INTEGRATTO SERVIZI SELARGIUS ART. 40 LR 8/2015
ATTO DI IMPEGNO AI SENSI DELL'ART. 3 della L.R. 16/94**

PREMESSO CHE:

- 1) Con determinazione n.2431/SDA prot. N.49305 del 19/12/2017 è stata indetta la procedura finalizzata al finanziamento dei programmi integrati per il riordino urbano e dei programmi integrati di riqualificazione urbanistica;
- 2) Con la Deliberazione della Giunta Regionale n. 50/14 del 7 novembre 2017 sono stati definiti gli indirizzi attuativi, i requisiti e i criteri di programmazione delle risorse destinate ai programmi integrati per il riordino urbano e ai programmi integrati di riqualificazione urbanistica, in coerenza con l'art. 135 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni, in base al quale rientra nella tutela paesaggistica anche il recupero dei contesti degradati da attività umane e il miglioramento della qualità urbanistica e paesaggistica, e ciò mediante misure volte ad assicurare la salvaguardia del territorio e a promuovere forme di sviluppo sostenibile. In questa prospettiva si inserisce anche la disposizione contenuta nell'articolo 40 della Legge regionale n. 8 del 2015, recentemente modificato dall'articolo 31, comma 1, lettera c), della Legge regionale 3 luglio 2017, n. 11.
- 3) Con la predetta deliberazione la Regione ha inteso rinnovare, per le finalità sopra sintetizzate e nella prospettiva della valorizzazione paesaggistica, lo strumento del programma integrato di cui alla Legge regionale 29 aprile 1994, n.16 (Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale, in attuazione dell'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179). Secondo quanto previsto dall'articolo 2 della richiamata Legge regionale n. 16 del 1994, il programma integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubbliche e private. In tale direzione, ai sensi dell'articolo 40, comma 2, della legge regionale n. 8 del 2015, il programma integrato, di iniziativa pubblica e/o privata, consta di interventi di riqualificazione e può prevedere interventi di sostituzione edilizia, di modifica della destinazione d'uso di aree e di immobili, con possibilità, laddove consentito dal quadro dei vincoli, di incrementare la volumetria rispetto a quella demolita con conseguente adeguamento della dotazione di standard urbanistici.
- 4) La Giunta Regionale, in base a quanto disposto dall'articolo 40, comma 10, della citata legge regionale n. 8 del 2015, ha così ripartito le risorse finanziarie destinate ai programmi integrati:
 - 4.1. per la redazione dei programmi, euro 2.000.000 stanziati nel capitolo SC04.2774 (UPB S04.10.006) relativo a contributi ai Comuni per la redazione, tra gli altri, dei programmi integrati di cui all'art. 40, comma 10, L.R. 23 aprile 2015, n. 8;

- 4.2. per l'attuazione dei programmi, euro 25.250.000 stanziati nel capitolo SC04.2630 (UPB S04.10.001) sulla base dell'articolo 8, comma 5, della legge regionale 11 aprile 2016, n. 5 e dell'articolo 1, comma 3, della legge regionale 13 aprile 2017, n. 5.
- 5) La Giunta Regionale ha ravvisato l'opportunità - in ragione della tipologia dello strumento, idoneo alla gestione di tematiche territorialmente circoscritte, del carattere sperimentale dei contenuti indicati nell'articolo 40 e delle risorse disponibili - di finanziare alcune azioni sperimentali e strategiche distribuite nel territorio regionale, individuate sulla base di requisiti di riequilibrio territoriale e/o di complementarietà o integrazione rispetto ad azioni già attuate o in corso di attuazione a valere su altri bandi e/o strumenti di finanziamento. A tal riguardo la Giunta Regionale, richiamando quanto previsto dal Programma Regionale di Sviluppo (PRS) 2014-2019, all'interno della strategia 5 "Il territorio e le infrastrutture", ritiene, al fine di garantire una strategia di sviluppo unitaria, che i programmi integrati per il riordino urbano e i programmi integrati di riqualificazione urbanistica debbano essere attuati in sinergia con gli interventi già approvati o in fase di approvazione così da poter rafforzare il processo di territorializzazione delle politiche di sviluppo, favorendo l'integrazione tra fonti finanziarie e strumenti di attuazione.

CONSIDERATO CHE:

- 6) Sulla base delle finalità e dei contenuti del citato articolo 40 della legge regionale n. 8 del 2015, la Giunta Regionale ha inteso delineare le seguenti misure di finanziamento:
- 1) programmi integrati cosiddetti per le "periferie";
 - 2) programmi integrati per le zone A e B, finalizzati al recupero e valorizzazione di edifici nei centri storici delle zone interne devoluti a prezzo simbolico al soggetto attuatore del programma;
 - 3) programmi integrati di riqualificazione urbanistica di aree a valenza ambientale caratterizzate dalla presenza di elementi infrastrutturali e insediativi.
- 7) Sulla base delle predette ripartizioni il Comune di Selargius può concorrere alla prima delle azioni "programmi integrati cosiddetti per le periferie", come meglio specificati nella **MISURA 1** di cui alla delibera n. 50/14 del 07/11/2017:

Misura 1

Definizione e dotazione - Programmi integrati sperimentali per le "periferie" - dotazione € 14 mln per l'attuazione, con un finanziamento massimo per ciascun programma in relazione alla popolazione residente (ISTAT 2017) dei Comuni:

- € 1 mln per i Comuni con popolazione sino a 15.000 abitanti;
- € 2 mln per i Comuni con popolazione compresa tra 15.001 e 25.000 abitanti;
- € 3 mln per i Comuni con popolazione superiore a 25.000 abitanti.

1.a. Requisiti oggettivi - sperimentazione di programmi integrati per il riordino urbano, localizzati prioritariamente, con riferimento alle destinazioni dello strumento urbanistico

vigente e in conformità con il Piano Paesaggistico Regionale, nelle zone urbanistiche omogenee C contigue all'ambito urbano, nelle zone D e G contigue all'ambito urbano e non completate o dismesse. (articolo 40, comma 7 della Legge regionale n. 8 del 2015).

1.b. Requisiti soggettivi - le proposte dovranno possedere i seguenti requisiti: i soggetti proponenti sono i Comuni capoluogo delle ex Province e i Comuni con popolazione residente (ISTAT 2017) superiore a 10.000 abitanti. Sono, comunque, esclusi i Comuni che all'atto di sottoscrizione dell'accordo di finanziamento risultino già beneficiari dei finanziamenti del POR FESR 2014-2020 per lo sviluppo dell'Agenda Urbana regionale attraverso gli Investimenti Integrati Territoriali (ITI);

1.c. Con deliberazione di Consiglio Comunale n° 3 del 08/02/2018 è stato individuato l'ambito territoriale nel quale realizzare gli interventi previsti. Le proposte devono essere coerenti con l'articolo 40 della L.R. n. 8/2015 e con gli indirizzi soprarichiamati e devono dimostrare, attraverso un progetto compiuto, partecipato e integrato di poter conseguire le seguenti finalità:

- esemplarità e impatto dell'intervento nell'ambito del tessuto urbano e del miglioramento della qualità urbanistico-edilizia e paesaggistica dell'insediamento;
 - esemplarità e impatto dell'intervento rispetto alla qualità urbana delle funzioni insediate (residenziale e/o produttiva e/o per servizi generali o mista) e al miglioramento dell'attrattività di aree degradate e dell'offerta di servizi urbani innovativi.
- 8) Le proposte saranno valutate dalla commissione tecnica di concorso con riferimento ai seguenti criteri:
- 8.1. qualità della proposta e livello di approfondimento;
 - 8.2. significatività del contributo del cofinanziamento e dell'integrazione di interventi pubblici e privati;
 - 8.3. significatività del processo partecipativo;
 - 8.4. completamento e/o integrazione con altri interventi in corso di realizzazione;
 - 8.5. coerenza con i valori del contesto insediativo;
 - 8.6. rilevanza dell'impatto dell'intervento in termini materiali (riqualificazione urbanistico- edilizia, recupero di spazi e/o edifici degradati);
 - 8.7. rilevanza dell'impatto dell'intervento in termini immateriali (rigenerazione delle funzioni già presenti o introduzione nuove funzioni innovative);
 - 8.8. riduzione della superficie impermeabilizzata rispetto allo stato di fatto;
 - 8.9. riequilibrio tra spazi pubblici e privati attraverso una dotazione aggiuntiva, rispetto ai minimi previsti dalle vigenti disposizioni, di standard urbanistici e di opere di urbanizzazione, quali verde pubblico, parcheggi entro e/o fuori terra;
 - 8.10. valorizzazione dei beni paesaggistici e identitari o degli elementi di valore storico-culturale presenti all'interno dell'area di intervento o nelle sue immediate adiacenze;
 - 8.11. eliminazione dei detrattori ambientali e paesaggistici presenti nell'area di intervento o nelle sue immediate adiacenze;
 - 8.12. destinazione di parte dei volumi o spazi per insediamento di funzioni urbane (servizi, produttive, edilizia residenziale sociale, etc.);
 - 8.13. costruzione o ricostruzione delle relazioni con le altre aree urbane con riequilibrio di funzioni e servizi e miglioramento dell'offerta di servizi urbani.

DATO ATTO CHE

11) Ai fini del riconoscimento dell'intervento il bando regionale prevede il coinvolgimento dei

portatori di interesse del territorio; a tal fine l'amministrazione comunale, a partire dal più ampio progetto del Piano Generale dei Servizi in corso di redazione, ha analizzato le diverse aree urbane, individuando 5 ambiti, esposti nel corso dell'assemblea pubblica tenutasi in data 24 gennaio 2018, evidenziando le peculiarità di ciascuna, mediante una illustrazione in power point con annessi elaborati esplicativi;

12) Dall'illustrazione in assemblea pubblica e dagli interventi dei partecipanti é emerso, che pur riconoscendo in tutti i cinque ambiti elementi di rispondenza al bando regionale, quello che maggiormente risponde ai requisiti del bando stesso, sia sotto il profilo della disponibilità delle aree, sia della non interferenza con le opere già programmate o con vincoli di natura idrogeologica, é il quartiere Su Planu.

13) Il processo partecipativo è proseguito in data 31 gennaio 2018, con la perimetrazione del Programma Integrato dentro il quartiere Su Planu, insieme alla popolazione (previa verifica tecnica da parte degli uffici comunali) e con la condivisione delle destinazioni d'uso e urbanistiche delle aree ricadenti nel perimetro stabilito.

14) La sintesi di quanto analizzato e di quanto definito nel processo partecipativo è riportata nelle seguenti tavole:

14.1. Tav. 1: Analisi dei 5 macro-ambiti esaminati.

14.2. Tav. 2: Perimetrazione del Programma Integrato nel quartiere Su Planu.

15) Nell'area di interesse l'amministrazione comunale ha in atto una serie di interventi tesi alla riqualificazione urbanistica del territorio:

15.1. Collegamento viario di due parti del quartiere la cui continuità oggi é garantita solo da un tortuoso passaggio pedonale. Costo dell'opera 300.000,00 €;

15.2. Acquisizione di un lotto di terreno per il collegamento viario e la sistemazione delle aree residue in parcheggi e verde attrezzato. Costo dell'acquisizione 250.000,00 €;

15.3. Realizzazione del verde attrezzato nella lottizzazione Tranzellida confinante col piano di risanamento urbanistico. Costo dell'intervento 550.000,00 €.

15.4. In adiacenza all'area oggetto di intervento é previsto un intervento di risanamento igienico sanitario del sistema fognario. Costo dell'intervento 250.000,00 €.

CONSIDERATO CHE

16) Ai sensi del comma 2 dell'art. 40 della LR 8/2015 Il programma integrato, di iniziativa pubblica o privata, può prevedere interventi di riqualificazione, di sostituzione edilizia, di modifica di destinazione d'uso di aree e di immobili con un incremento volumetrico massimo del 40 per cento della volumetria demolita, con conseguente adeguamento della dotazione di standard urbanistici. Ove la sostituzione edilizia con mutamento di destinazione riguardi edifici con altezze funzionali a originari cicli produttivi, la determinazione del volume è effettuata ragguagliando l'altezza al valore di 3 metri per ogni livello fuori terra esistente;

17) Ai sensi del comma 3 dell'art. 40 della LR 8/2015, la volumetria complessivamente

prevista dal programma integrato è ulteriormente incrementata, fino ad un massimo del 30 per cento della volumetria già prevista dal programma, al ricorrere di una o più delle seguenti condizioni e secondo la graduazione e il peso attribuito dal consiglio comunale con la deliberazione di cui al comma 7:

- a) riduzione della superficie impermeabilizzata rispetto allo stato di fatto;
- b) dotazione aggiuntiva, rispetto alle quantità minime previste dalle vigenti disposizioni, di standard urbanistici e di opere di urbanizzazione, quali verde pubblico, parcheggi entro e/o fuori terra;
- c) destinazione di parte dei volumi per l'edilizia residenziale sociale;
- d) valorizzazione dei beni paesaggistici e identitari o degli elementi di valore storico-culturale presenti all'interno dell'area di intervento o nelle sue immediate adiacenze;
- e) eliminazione dei detrattori ambientali e paesaggistici presenti nell'area di intervento o nelle sue immediate adiacenze.

18) Ai fini della predisposizione del Programma Integrato per il riordino urbano il consiglio comunale ha proceduto con la delibera di CC n° 3 del 08/02/20018 a:

18.1 individuare l'area oggetto di Programma Integrato;

18.2 individuare gli ambiti delle volumetrie incongrue;

18.3 Alla determinazione degli incentivi volumetrici per la riqualificazione delle aree;

PER QUANTO SU PREMESSO E CONSIDERATO

Il sottoscritto (nome _____) (cognome _____) nato a _____ CF _____ in qualità di rappresentante _____ della Società _____ con sede legale in Via _____ CAP _____ P.IVA _____ avendo partecipato al Programma Integrato Servizi Selargius e beneficiato dei premi volumetrici di cui all'art. 40 della LR 8/2015 come declinati nella delibera di Consiglio Comunale n° 3 del 08/02/2018, si impegna ad attuare l'intervento proposto dalla Società _____ nei modi e nei tempi come da Programma Integrato Servizi Selargius approvato dal Consiglio Comunale n° ____ del ____/____/____;

(O IN ALTERNATIVA PER I PRIVATI)

Il sottoscritto (nome _____) (cognome _____) nato a _____ CF _____ residente in Via/p.za _____ CAP _____ avendo partecipato al Programma Integrato Servizi

Selargius e beneficiario dei premi volumetrici di cui all'art. 40 della LR 8/2015 come declinati nella delibera di Consiglio Comunale n° 3 del 08/02/2018, si impegna ad attuare l'intervento proposto nei modi e nei tempi come da Programma Integrato Servizi Selargius approvato dal Consiglio Comunale n° ____ del ____/____/____ ;

Si dà atto che:

- 1) il mancato rispetto dei tempi e dei modi come risultanti da programma integrato approvato dal Consiglio Comunale comporta la perdita dei premi volumetrici così come assentiti secondo il cronoprogramma;
- 2) A garanzia del corretto adempimento, in caso di non rispetto del cronoprogramma, si obbliga a:
 - 2.1. mantenere le maggiori cessioni corrispondenti agli incrementi volumetrici non più realizzabili;
 - 2.2. costruire, gli immobili, sotto il profilo edilizio, secondo i livelli di qualità previsti dall'art. 40 della LR 8/2015 e inseriti nel Programma Integrato approvato;
 - 2.3. riconoscere a favore dell'amministrazione comunale l'incremento degli oneri di urbanizzazione nella misura di 10 €/mc realizzabile;
- 3) A garanzia dei predetti adempimenti costituisce polizza fideiussoria a favore del Comune di Selargius di importo pari all'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti incrementati di 10 €/mc.

SELARGIUS ____/____/____