



Città di Pescara
Medaglia d'oro al Merito Civile
Dipartimento Attività Tecniche
Settore Programmazione del Territorio
Servizio Sviluppo del Territorio

Allegato 2

Studio per la riqualificazione dell'ambito Lungofiume

AVVISO PUBBLICO

INVITO ALLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER LA
RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO "LUNGOFIUME"

Art. 1 – Premessa

Il presente Avviso costituisce parte integrante dello “Studio per la riqualificazione dell’ambito Lungofiume”, (di seguito denominato “Studio”) adottato con del. C.C. n 86 del 05/09/2013, e rappresenta la prima fase del processo di formazione del Programma Integrato d’Intervento che verrà redatto dall’Amministrazione ai sensi degli art.30-bis della L.U.R. 18/83 s.m.i., che troverà attuazione mediante l’individuazione di comparti edificatori ai sensi dell’art. 26 della L.U.R. 18/’83 s.m.i.

Art. 2 – Requisiti

1. Le proposte dovranno essere coerenti con gli obiettivi dello Studio nonché connotate da caratteristiche tali da garantire la riqualificazione e sostenibilità urbanistica, ambientale, sociale ed economico/finanziaria dell’ambito d’intervento e delle aree ad esso limitrofe. Le proposte dovranno, quindi, garantire:
 - un incremento, rispetto alle previsioni di PRG, delle dotazioni pubbliche in termini di aree pubbliche, servizi ed infrastrutture;
 - il reperimento degli standard urbanistici relativi anche al carico urbanistico aggiuntivo rispetto a quello previsto dal PRG dovuto sia all’incremento di Sul che, eventualmente, ai cambi d’uso richiesti;
 - la riqualificazione del tessuto e/o degli elementi edilizi esistenti;
 - il risparmio dell’uso del suolo;
 - il rispetto dei criteri del presente avviso.
2. Possono presentare proposta i soggetti pubblici e/o privati aventi la proprietà o disponibilità di immobili ricadenti nell’ambito d’intervento oggetto dello Studio o in ambiti ad esso limitrofi.

Art. 3 – Risorse finanziarie private per la realizzazione degli interventi pubblici

Nell’ambito della redazione del PII, per raggiungere gli obiettivi dello Studio, saranno riconosciuti diritti edificatori incrementali e cambi d’uso in Variante al PRG, a fronte della corresponsione di una provvista finanziaria, a favore del Comune di Pescara, da utilizzarsi per la copertura economica degli interventi pubblici previsti nel Piano stesso. Restando inteso che

le opere per le urbanizzazioni primarie necessarie funzionali agli interventi privati, saranno a totale carico dei proponenti.

Le compensazioni economiche avranno le seguenti caratteristiche:

- a. Contributo straordinario per un mq di Sul Incrementale:
 1. residenziale: 440€/mq di Sul;
 2. commerciale: 375€/mq di Sul;
 3. direzionale: 350€/mq di Sul;
- b. Contributo straordinario per un mq di Cambio d'uso:
 1. da sottozona D2 a:
 - residenziale: 230€/mq di Sul
 - commerciale: 165€/mq di Sul;
 - direzionale: 140€/mq di Sul.
 2. da sottozona F5 a:
 - residenziale: 165€/mq di Sul.
- c. In alternativa al contributo straordinario di cui alle lett. a) e b) del presente articolo, possono essere ceduti gli immobili necessari per la realizzazione del parco fluviale, nella misura pari al rapporto tra il contributo dovuto ed il valore d'esproprio¹ degli stessi.

Art. 4 – Sostenibilità energetica

Gli interventi a favore della sostenibilità energetica potranno usufruire di premialità e fiscalità, secondo i seguenti criteri:

- interventi di nuova costruzione e/o demolizione e nuova edificazione che raggiungano il livello di classe energetica A + di cui al DLgs n.192/05 e DM 26/06/09:
Sul premiale pari al 3% della Sul complessiva della proposta presentata (Sul PRG+ Sul art.3 lett. a).
- interventi di cui all'art. 3 lett. a)-d) DPR 380/01 s.m.i. che consentano il raggiungimento del livello di classe energetica B di cui al DLgs n.192/05 e DM 26/06/09:
abbattimento dell'aliquota Tares del 50% per 5 anni a partire dall'anno successivo alla presentazione della certificazione.

1 In sottozona F1, il valore d'esproprio delle aree è stato valutato pari a 65€/mq e quello degli edifici pari a 130€/mq.



Art. 5 – Norme speciali

- a. H massima degli edifici: 53,5 ml sul livello del mare;
- b. Destinazione Piano Terra degli edifici: almeno il 50% della Superficie Coperta destinata a terziario e/o servizi pubblici;
- c. Distanza dai confini: H/2;
- d. Distanza da parcheggi e verde pubblico: 2,50 ml;
- e. Distanza dalle strade: 5 ml.

Art. 6 – Modalità di presentazione delle proposte

I proponenti posso manifestare il proprio interesse alla riqualificazione dell'ambito "Lungofiume", presentando la seguente documentazione:

- a. Domanda di Partecipazione, Dichiarazioni e Scheda della proposta (allegato 3);
- b. Relazione tecnica che evidenzia:
 - inquadramento territoriale della proposta e breve descrizione dei luoghi e fabbricati coinvolti;
 - obiettivi della proposta;
 - i sistemi/criteri impiegati e/o le proposte utili per garantire il risparmio dell'uso del suolo;
 - l'esemplificazione del calcolo dell'incremento di abitanti previsto rispetto alle previsioni di PRG ed il soddisfacimento dei relativi standard urbanistici, riportati sinteticamente nell'all. 3 al presente Avviso;
 - la modalità di calcolo e corresponsione dei diritti edificatori incrementali e cambi d'uso proposti, riportati sinteticamente nell'all. 3 al presente Avviso;
 - il rispetto dei criteri del presente Avviso;
 - identificazione catastale delle aree e fabbricati coinvolti;
 - presenza di eventuali vincoli.
- c. Elaborati grafici in formato A3:
 - Localizzazione della proposta su base aerofotogrammetrica in scala 1:5.000;
 - Planimetria su base catastale nella quale sia individuato il perimetro dell'area oggetto della proposta in scala 1:1.000;
 - Planimetria su base catastale in scala 1:1.000 nella quale siano evidenziate le aree private (tra le quali, eventualmente, evidenziare quelle di uso pubblico) e quelle di cessione distinte per destinazione (viabilità, verde, parcheggi, attrezzature, ecc).

- Eventualmente planimetria su base catastale in scala 1:1.000, nella quale siano distinte le cessioni (viabilità e standard previsti dal PRG oltre che standard necessario a soddisfare l'incremento di carico urbanistico) dalle extra cessioni;
- Planovolumetrico esemplificativo.

d. Copia fotostatica di valido documento d'identità del proponente.

La suddetta documentazione, in duplice copia cartacea ed in formato digitale, deve pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Pescara, P.za Italia, 1 cap 65121, entro le ore 13 del 60 gg dalla pubblicazione del presente Avviso.

Sono parte integrante del presente Avviso, gli allegati e lo Studio per la riqualificazione del Lungofiume.

Per informazioni rivolgersi al Servizio Sviluppo del Territorio (4° piano palazzo ex INPS) il martedì dalle 9.00-13.00 ed il Giovedì 15.30-17.30 arch. Francesca Marzetti tel. 085-4283027 email: marzetti.francesca@comune.pescara.it

Art. 7 – Valutazione delle proposte

L'Amministrazione valuta le proposte ed accoglie le sole ritenute coerenti con i principi, gli indirizzi ed i criteri del presente avviso e relativi allegati.

L'Amministrazione si riserva di richiedere tutte le modifiche ed integrazioni che siano ritenute opportune, subordinando l'accettazione della proposta all'integrazione degli aggiornamenti suddetti.

Altresì l'Amministrazione può modificare lo schema direttore sulla base delle adesioni pervenute, fermo restando l'impossibilità di effettuare modifiche in contrasto con gli obiettivi prefissati.

Art. 8 – Procedura del Programma Integrato d'Intervento "Lungofiume"

- a. La procedura del PII "Lungofiume", dopo la pubblicazione del presente avviso, sarà costituita dalle seguenti fasi:
 1. presentazione delle proposte d'intervento;
 2. valutazione delle proposte ed eventuale adeguamento delle stesse come da art. 7 del presente Avviso;
 3. verifica della fattibilità del PII in termini di sostenibilità ambientale/urbanistica;

4. redazione del progetto preliminare delle opere pubbliche a carico dell'Amministrazione che potrebbero determinare variazioni delle quantità di Sul incrementale e dei cambi d'uso ammissibili;
 5. eventuale confronto con i proponenti in merito alle modifiche da apportare agli interventi proposti, in seguito alle verifiche di cui ai punti 3 e 4 del presente art.;
 6. nel caso in cui, a seguito della concertazione di cui al punto 5, si rendesse necessario modificare le proposte:
 - 6.1 riformulazione delle proposte,
 - 6.2 valutazione ed accoglimento delle proposte come da artt. 6 e 7;
 7. redazione, adozione ed approvazione del PII in Variante al PRG;
 8. deposito del contributo straordinario o cessione delle aree equivalenti.
 9. attuazione interventi previsti nel PII.
- b. L'Amministrazione si riserva la facoltà di interrompere la procedura in qualsiasi momento fino all'approvazione. In tal caso i proponenti non potranno avere nulla a pretendere.