

PROCESSO PARTECIPATIVO PER LA FORMAZIONE DEL NUOVO PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE

COSTRUIAMO INSIEME LA CITTA' PUBBLICA!

Con riferimento all'Avviso Pubblico pubblicato dal Comune di Ferentino per invitare i proprietari di aree, privati od organizzati in forma societaria, a presentare entro il 30 luglio 2013 proposte di intervento compatibili con gli indirizzi del Documento Preliminare di Indirizzo, al fine di fornire eventuali chiarimenti agli interessati o per discutere di eventuali problematiche è indetta una **assemblea pubblica** che si terrà il giorno **martedì 16 luglio 2013 alle ore 18:00** presso **l'Aula Consiliare del Comune di Ferentino** (Palazzo del Comune, piazza G. Matteotti, Ferentino).

Alla assemblea parteciperanno gli Amministratori Comunale e, per il gruppo progettista del P.U.G.C., l'arch. Giuseppe Poce.



COMUNE DI FERENTINO
Provincia di Frosinone

AVVISO PUBBLICO

PROCESSO PARTECIPATIVO PER LA FORMAZIONE DEL NUOVO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE COMUNALE (P.U.G.C.)

PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE OPERATIVE DI SVILUPPO DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO PROPEDEUTICHE ALL'APPROVAZIONE DEL PIANO

L'Amministrazione Comunale di Ferentino

PREMESSO CHE

- è stato adottato il Documento Preliminare di Indirizzo (D.P.I.) consultabile sul sito del Comune www.comune.ferentino.fr.it;
- nell'ambito del processo di formazione del nuovo strumento urbanistico generale i momenti partecipativi trovano pieno riconoscimento nel vigente ordinamento legislativo;
- che tale specifica procedura, unitamente ad altre iniziative di partecipazione programmate dall'A.C. (*Forum Partecipativi*), è finalizzata al conseguimento di un più ampio possibile coinvolgimento delle competenze e delle esperienze diffuse nella società, tramite dinamiche di contatto diretto, dialogo e consultazione;
- in questa direzione il presente avviso intende raccogliere le proposte presentate dai cittadini e da qualsiasi soggetto privato, finalizzate ad approfondire i possibili modi con cui operare le scelte di sviluppo del territorio comunale;
- le proposte raccolte saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale

RENDE NOTO

Che a far data dalla pubblicazione del presente avviso e fino al "30 LUGLIO 2013 entro le ORE 12:00" sarà possibile presentare proposte operative di rilevante interesse pubblico.

INVITA

Tutti i soggetti privati, in forma singola o associata, a presentare le proposte **esclusivamente secondo le indicazioni riportate nelle allegate "MODALITA' DI PRESENTAZIONE E VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE"**, nei termini sopra indicati ed **esclusivamente tramite l'Ufficio Protocollo del Comune.**

"MODALITA' DI PRESENTAZIONE E VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE"

1. REQUISITI MINIMI DELLE PROPOSTE

1.1 Sostenibilità urbanistica ed ambientale:

- L'ambito della proposta non dovrà interessare (neanche parzialmente) aree soggette a vincolo di inedificabilità, così come individuate nella TAV. 5.1 "Carta dei Vincoli Territoriali" del D.P.I.;
- L'ambito della proposta dovrà interessare aree in cui siano già presenti le urbanizzazioni primarie;
- In caso di aree non edificate, queste dovranno prioritariamente essere localizzate in continuità con l'edificato esistente;

1.2 Sostenibilità finanziaria:

Nella proposta dovranno essere esplicitati i costi di massima dell'iniziativa, con relativa quantificazione della parte perequativa di natura pubblica. Per l'individuazione di quest'ultima dovranno essere espressi:

- Il valore iniziale del bene nel proprio stato di effettiva consistenza e di destinazione urbanistica (A);
- La sommatoria delle spese necessarie alla trasformazione (B);
- Il valore commerciale del bene a seguito delle opere di trasformazione (C);
- Il plusvalore economico generato dalla trasformazione (D), suddiviso tra parte privata e parte pubblica, secondo la seguente espressione:
$$C - (B+A) = D \rightarrow D_{priv. 60\% \max} \text{ e } D_{pubbl. 40\% \max}$$

1.3 Sostenibilità economico sociale:

Tale parametro ha lo scopo di verificare il grado di utilità dell'opera per la collettività, che dovrà essere esplicitato col metodo dell'Analisi Costi/Benefici. Dovranno inoltre essere esplicitati eventuali oneri aggiuntivi a carico del Comune connessi alla realizzazione dell'iniziativa (urbanizzazioni, adeguamento di infrastrutture, trasferimento di attività, dislocazioni di addetti o occupanti in genere, ecc.) e/o problematiche di diversa natura su cui porre l'attenzione.

2. ELABORATI DA PRESENTARE

Le proposte, a pena della mancata valutazione dovranno contenere:

2.1 Una relazione tecnica contenente:

- Oggetto della proposta;
- Dati del soggetto proponente con specifica indicazione se in forma singola o associata;
- Adeguata documentazione fotografica dell'ambito di intervento;
- Il rilevante interesse pubblico eventualmente derivante dall'attuazione della proposta, sia in termini descrittivi che attraverso la quantificazione di cui al precedente punto 1.2;
- Tempi, modalità e garanzie per la realizzazione dell'iniziativa, se ed in quanto recepita;

2.2 Un elaborato grafico (anche composto da più tavole - max 3), illustrativo dell'intervento, che contenga adeguati elementi cartografici utili alla individuazione territoriale dell'iniziativa proposta, unitamente ad altre illustrazioni grafiche a scelta del proponente.

Gli elaborati scritto grafici dovranno essere sottoscritti, oltre che dal soggetto proponente, da un professionista tecnico abilitato.

2.3 Esplicita manifestazione di impegno del soggetto proponente a sottoscrivere, qualora la proposta fosse ritenuta ammissibile, un atto unilaterale d'obbligo circa le condizioni della realizzazione dell'opera di rilevante interesse pubblico

3. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Tutte le proposte saranno valutate dall'Amministrazione Comunale, tramite una commissione che sarà appositamente costituita.

In via generale si elencano i requisiti sulla base dei quali saranno espresse le valutazioni di merito delle proposte:

3.1 Requisiti generali:

- Compatibilità con gli strumenti di pianificazione Urbanistica e Paesaggistica sovraordinati (PTP, PTPR, PTPG)
Si evidenzia che NON saranno valutate le proposte non coerenti con gli indirizzi espressi dal Documento Preliminare di Indirizzo adottate con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 16.11.2012, che si rammenta essere integralmente a disposizione (consultabile e scaricabile) sul sito del Comune www.comune.ferentino.fr.it
- Estensione territoriale adeguatamente commisurata alla proposta, in relazione ai contenuti pubblici e privati della medesima;
- Interesse pubblico della proposta, che potrà esplicitarsi in diverse forme (cessione di aree, opere o immobili, realizzazione di interventi, cofinanziamento di interventi, ecc.)fermo restando il rapporto di casualità tra il progetto e il beneficio pubblico;

3.2 Requisiti specifici:

- Qualità urbanistica-architettonica e socio economica, valutata in termini di:
 - Miglioramento della qualità urbana (riqualificazioni, mitigazioni, ecc.);
 - Aumento dello standard qualitativo (benessere ambientale, sociale, sicurezza, ecc.);
 - Risposte ad esigenze alloggiative delle categorie più deboli;
 - Attuazione di interventi di miglioramento della qualità architettonico-edilizia;
- Coerenza con la programmazione, valutata in termini di:
 - Capacità di risposta agli obiettivi temporali di sviluppo dell'Amministrazione (Piano Triennale delle OO.PP.);
 - Capacità di garantire coerenza complessiva nella trasformazione di parti omogenee di territorio;
 - Equilibrata distribuzione sul territorio degli interventi;
- Benefici di natura economico - finanziaria, anche in termini occupazionali;
- Qualità ambientale, valutata in termini di:
 - Eliminazione e/o mitigazione di elementi di degrado;
 - Promozione di interventi di basso impatto ambientale ed alta efficienza energetica;
 - Massimo contenimento nel consumo del suolo;
- Coerenza urbanistica, valutata in termini di:
 - Prossimità all'edificato esistente;
 - Prossimità alla viabilità esistente;
 - Presenza di urbanizzazioni ed infrastrutture.

Le proposte che saranno giudicate come sostenibili, saranno recepite dall'Amministrazione e concorreranno quale "spunto, proposta e riflessione" per la formazione del nuovo strumento urbanistico generale.

Ferentino, 25.03.2013

F.to l'Assessore all'Urbanistica
Amedeo Mariani

F.to Il Sindaco
Piergianni Fiorletta

CONSTRUIAMO INSIEME LA CITTA' PUBBLICA!
MANCA UN MESE ALLA SCADENZA DELL'AVVISO PUBBLICO PER RICEVERE PROPOSTE DA
PARTE DEI
CITTADINI.

Nella fase di costruzione del nuovo Piano Urbanistico Comunale Generale, a seguito dell'approvazione della prima fase del nuovo P.U.C.G., l'Amministrazione Comunale ha proceduto ad una serie di incontri con i Cittadini e con tutte le espressioni sociali, culturali ed economiche che hanno interesse oggettivo sulle trasformazioni del territorio comunale di Ferentino per i prossimi dieci anni. Questi sono stati utili affinché le indicazioni emerse in occasione degli incontri avvenuti nell'aula consiliare, si tengano in considerazione nella stesura finale del Piano. Successivamente, sempre nell'indirizzo volto alla partecipazione della Cittadinanza, l'Amministrazione ha pubblicato in data 25 marzo 2013 un Avviso Pubblico per invitare i proprietari di aree, privati od organizzati in forma societaria, a presentare proposte di intervento compatibili con gli indirizzi del Documento Preliminare di Indirizzo, nelle quali la legittima volontà di investimento si raccordi con le necessità dell'Amministrazione di realizzare standards e opere pubbliche indirizzate alla riqualificazione del territorio. Questo sistema del "fare Urbanistica" è già stato sperimentato nella casistica delle leggi nazionali e regionali quali P.R.U., P.R.I.N.T. Riteniamo utile invitare la Cittadinanza a ricordare che l'avviso pubblico in scadenza 30.07.2013, rappresenta una concreta occasione per realizzare quello che per molti anni non si è riusciti ad attuare: la costruzione della Città Pubblica.