



Città di Verbania
Provincia del Verbano Cusio Ossola
4° Dipartimento

via F.lli Cervi, 5 - 28921 Verbania
Tel. 0323 5421
urbanistica@comune.verbania.it; istituzionale.verbania@legalmail.it
www.comune.verbania.it

**MANIFESTAZIONE DI INTERESSE
PER INTERVENTI DI
RIGENERAZIONE URBANA**

Ai sensi dell'art.12 della Legge regionale n.16 del 04/10/2018

DOCUMENTAZIONE ILLUSTRATIVA

TITOLO INTERVENTO
(identificazione: località, via, ecc)

PREMESSE

Ogni elemento inerente la manifestazione di interesse è desumibile dalla lettura integrale dell'art.12 della legge regionale n.16 del 4 ottobre 2018 *Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana* e dall'Allegato A alla deliberazione della Giunta Regionale 16 novembre 2018, n. 43-7891 *Approvazione dei parametri tecnici e dei criteri per l'applicazione della legge regionale 4 ottobre 2018, n.16.*

Di seguito vengono esplicitate le indicazioni essenziali per la redazione della manifestazione d'interesse.

PROPRIETA'

Elencare il/i soggetto/i privato/i proprietario/i promotore/i della manifestazione di interesse.

Possono presentare la manifestazione di interesse anche soggetti privati che, in base al reddito imponibile catastale, rappresentino almeno i due terzi del valore degli immobili interessati

La manifestazione di interesse può essere presentata anche da un operatore privato non proprietario dei beni interessati dall'intervento, ma con delega espressa e sottoscritta del/dei proprietari, secondo quanto sopra espresso

Dovrà essere indicato un referente con un recapito PEC o mail e un numero telefonico

FINALITA' E INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO

Dovrà essere esplicitata la finalità della manifestazione di interesse e gli obiettivi che si intendono perseguire con la proposta di riqualificazione di **aree** ed **edifici**, anche inutilizzati da almeno due anni, legittimamente costruiti, ma ritenuti incongrui, per dimensioni o tipologie, con il contesto edilizio circostante, da riqualificare in funzione di una maggiore efficienza energetica, strutturale, ambientale o a fini sociali, mediante interventi di demolizione, totale o parziale, e di ricostruzione secondo un progetto complessivo e organico finalizzato al nuovo assetto urbanistico generale dell'ambito d'intervento.

DESCRIZIONE DEI BENI

Dovrà essere presentata idonea documentazione anche fotografica al fine di individuare inequivocabilmente il o i beni interessati dall'intervento, lo stato di conservazione e ogni altro elemento utile al fine di verificare l'attinenza della proposta con le finalità espresse dalla legge regionale e dall'avviso pubblico emesso dal Comune.

PROPOSTA PROGETTUALE

La proposta progettuale sinteticamente rappresentata graficamente in scala idonea e inserita nel contesto, può prevedere interventi di demolizione, totale o parziale, e di ricostruzione degli immobili indicati, secondo un progetto complessivo e organico finalizzato al nuovo assetto urbanistico generale dell'ambito d'intervento.

L'intervento può prevedere un aumento nel limite massimo del 30 per cento della Superficie Utile Lorda preesistente, calcolata secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio o dal P.R.G. vigente.

Al fine di promuovere la qualità urbanistica, paesaggistica, edilizia e architettonica del progetto di riqualificazione la premialità prevista di cui sopra è aumentata del 10 per cento nel caso in cui gli interventi previsti siano realizzati mediante la procedura del concorso di progettazione.

La premialità nel limite massimo del 30 per cento della SUL è aumentata del 5 per cento nel caso in cui la superficie di suolo impermeabilizzata esistente, riferita all'intero lotto d'intervento, sia ridotta almeno del 20 per cento e trasformata in superficie permeabile; la premialità nel limite massimo del 30 per cento della Superficie Utile Lorda preesistente è altresì aumentata del 5 per cento se per la realizzazione degli interventi previsti dal presente articolo sono richiesti interventi di bonifica del suolo.

Le premialità di SUL sopra citate (rif. commi 2, 3 e 4 dell'art.12 della L.R. n.16/2018) sono ammissibili solo laddove garantiscano un corretto inserimento paesistico dell'intervento proposto, ovvero laddove assicurino il rispetto delle caratteristiche tipologiche prevalenti nel contesto in cui esso è inserito. E' fatta salva la possibilità di trasferire tali premialità, unitamente a parte o all'intera consistenza edificatoria insistente sul lotto oggetto di intervento di recupero e rigenerazione, su altra area o immobile del territorio comunale ad esclusione di quelli classificati dal PRG come aree agricole e di uso pubblico.

Qualora si determini SUL eccedente rispetto a tali caratteristiche, la stessa può essere utilizzata sempre nei limiti quantitativi e qualitativi espressi dal presente documento.

La totale ricostruzione, compresa di ogni premialità, può avvenire in altre aree anche attraverso sistemi perequativi, ai sensi dell'articolo 12 bis della l.r. 56/1977 condizionata al rispetto dei limiti quantitativi ed alle caratteristiche qualitative sopra riportati.

L'intervento che usufruisce della premialità di SUL, laddove costruito su altro sedime, dovrà essere contestuale o successivo all'inizio dei lavori dell'area/edificio oggetto di intervento di recupero e rigenerazione.

Gli interventi proposti, qualora ammessi, in fase di presentazione degli atti edilizi abilitativi, dovranno rispettare il raggiungimento del punteggio 2,5 del sistema di valutazione della sostenibilità degli edifici denominato "Protocollo ITACA - Regione Piemonte - Edifici" vigente alla data della richiesta o presentazione del titolo abilitativo edilizio, applicato ad ogni singolo edificio all'interno dell'ambito di intervento di rigenerazione urbana, secondo la destinazione d'uso prevalente dell'edificio in progetto.

VARIANTE URBANISTICA

Le proposte di intervento potranno essere compatibili con la disciplina del Piano regolatore vigente o prevederne una modifica. In questo caso la domanda dovrà esplicitare puntualmente quali deroghe alla disciplina del Piano regolatore vigente sono richieste. Non possono essere oggetto di deroga i vincoli (riportati nelle tavole di P.R.G. alla serie PR2), le disposizioni cogenti del Piano Paesaggistico Regionale; le disposizioni di natura geologica ed idraulica (riportati nelle tavole di P.R.G. alla serie PG) di carattere ambientale (vincoli imposti per le zone SIC/ZPS), derogare ai diritti di terzi, ai disposti previsti dal P.R.G. per le aree agricole (artt.28 e 30 delle N.A.) o classificate in usi pubblici (artt.16 e 17 delle N.A. del P.R.G.) e in generale qualora la proposta di variante comporti modifica agli strumenti sovraordinati rispetto alla pianificazione comunale.

TEMPI DI REALIZZAZIONE

Il proponente dovrà dichiarare i tempi previsti per l'attuazione dell'intervento di rigenerazione proposto, senza contare i tempi amministrativi necessari per la sua approvazione

VALIDITÀ DEGLI EFFETTI DEL PROGRAMMA

Le premialità di SUL e/o le deroghe alla disciplina del PRG vigente decadono automaticamente laddove i lavori riguardanti le aree e gli edifici oggetto dell'intervento di recupero e rigenerazione non siano iniziati entro due anni dall'approvazione della variante di piano regolatore richiesta, ovvero dall'approvazione da parte del Consiglio Comunale del programma proposto nel caso in cui questo sia compatibile con il piano regolatore generale.
