

Copia



COMUNE DI TARQUINIA

Provincia di Viterbo

Deliberazione della Giunta

n° **262** del **25-10-2011**

Oggetto:

DICHIARAZIONE DI AMMISSIBILITÀ PROPOSTE DI ADESIONE ALL'AVVISO PUBBLICO "PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO. MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ALLA CONCERTAZIONE" DEL 15/04/2009. PRONUNCIAMENTO SEGUENTE LA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N.300 DEL 7/9/2010

=====

L'anno Duemilaundici, il giorno **Venticinque** del mese di **Ottobre**, alle ore **8:30**, nella sala delle adunanze.

Previa l'osservanza delle modalità prescritte dalla vigente normativa vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta, Signori:

1 MAZZOLA MAURO	<i>Sindaco</i>	5 CELLI Sandro	<i>Assessore</i>
	<i>Vice</i>		
2 SERAFINI Giovanni O.	<i>Sindaco</i>	6 RANUCCI Anselmo	<i>Assessore</i>
3 LEONI Enrico	<i>Assessore</i>	7 CAPITANI Giancarlo	<i>Assessore</i>
4 CENTINI Angelo	<i>Assessore</i>	8 BACCIARDI Renato	<i>Assessore</i>

All'appello risultano presenti n° 7.

Assenti i Signori: **CELLI Sandro**.

Assiste il Segretario **Dott.ssa Maria Cristina FANELLI FRATINI** il quale provvede alla redazione del verbale di seduta.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sindaco **Sig. Mauro MAZZOLA** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art.16 della legge n.179 del 17/02/1992;
vista la legge della Regione Lazio n. 22 del 26/06/1997;

Premesso

che questo Comune è dotato di Piano Regolatore Generale, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.184 del 22/12/1972 ed approvato con deliberazione della Giunta Regionale n.3865 del 7/11/1975;

che, avendo il P.R.G. vigente esaurito alcune delle previsioni di destinazioni urbanistiche indispensabili per uno sviluppo organico delle trasformazioni territoriali, è stato ritenuto opportuno, al fine di perseguire una gestione del territorio coerente con le effettive esigenze della popolazione, ricorrere ai moderni strumenti di governo del territorio messi a disposizione dalla legislazione vigente;

che, in attuazione di quanto sopra, con deliberazione di Consiglio Comunale del 28/11/2008 n.106, "Promozione della presentazione di Programmi Integrati di Intervento mediante pubblico avviso", è stata espressa la volontà di promuovere la presentazione di Programmi Integrati di Intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale di porzioni del territorio comunale, da parte dei soggetti pubblici e privati interessati ed aventi titolo ai sensi della disciplina normativa vigente in materia, affidando alla Giunta Comunale la predisposizione dell'avviso pubblico "Programmi Integrati di Intervento – Manifestazione d'interesse alla concertazione";

che con DGC del 16/12/2008 n.476 è stato approvato l'Avviso Pubblico "Programmi Integrati di Intervento. Manifestazione d'interesse alla concertazione", redatto dal Settore X, nel rispetto dei principi e criteri e della disciplina della L.R. del 26/06/1997 n.22, demandando al Settore X il coordinamento dello sviluppo delle proposte ritenute ammissibili, secondo i requisiti definiti dall'Amministrazione, per la successiva approvazione del Consiglio Comunale;

che il Comune di Tarquinia in data 15/04/2009 ha pubblicato l'Avviso pubblico "Programmi integrati di intervento – Manifestazione d'interesse alla concertazione", quale espressione della volontà dell'Amministrazione di promuovere i Programmi Integrati di Intervento (PIN) con procedura concertata ai sensi dell'art.16 della L.179/1992 e della L.R. 22/1997;

che l'Amministrazione ha espresso l'intenzione di procedere alla valutazione delle proposte pervenute a seguito di adesione del suddetto Avviso pubblico, previa redazione di un documento contenente le linee guida per la redazione e valutazione delle proposte di Programma Integrato di Intervento ai sensi della L.R. 22/97 e s.m.i.;

che, in attuazione di quanto al precedente punto, con deliberazione del 30/11/2009 n.82, il Consiglio Comunale ha approvato il documento denominato "Linee guida per la redazione di Programmi integrati di intervento (PIN) ai sensi della L.R. 22 del 26/06/1997 e s.m.i. e della L.R. 21 del 21/08/2009 - obiettivi, indirizzi e criteri per la valutazione delle proposte di PIN", quale adempimento ai sensi dei commi 4 dell'art.7 e 5 dell'art.8 della L.R. 21/2009;

Considerato

Che, a seguito dell'avviso pubblico sopra citato, sono pervenute n.11 proposte di adesione e che sono state oggetto dell'analisi del Settore X Urbanistica – Edilizia Privata come riportata nel "Fascicolo delle istruttorie preliminari per l'ammissibilità delle proposte" trasmesso con nota del Settore X del 4/05/2010 prot.urb.453;

che con deliberazione n.300 del 7/9/2010 la Giunta Comunale ha condiviso l'esito delle istruttorie tecniche preliminari di cui sopra redatte dal Settore competente;

che con la stessa deliberazione n.300/2010 la Giunta ha individuato, tra tutte le proposte pervenute, quelle di preminente interesse per la riqualificazione di porzioni del territorio secondo gli obiettivi ed i relativi indirizzi espressi dall'Amministrazione con l'approvazione delle "Linee guida per la redazione di Programmi integrati di intervento (PIN)" di cui D.C.C. n.82/2009;

che delle proposte di manifestazione di interesse, individuate di preminente interesse, sono pervenute le proposte di PIN dei seguenti richiedenti: sig. Francesco Serpa - Soc. SE.CA.SCA s.r.l. (PIN Via delle Croci); sig. Giulio Mattei - Soc. GIERRE SERVIZI s.r.l. (PIN loc. Il Giglio); sig. Giovanni Della Rocca

de Candal – Soc. P&P ENGINEERING s.r.l. (PIN loc. Il Giglio)

Ritenuto

opportuno procedere, come previsto nella deliberazione n.300/2010, pronunciandosi circa l'ammissibilità delle proposte di adesione dell'Avviso Pubblico del 15/4/2009 non ricomprese tra quelle dichiarate di preminente interesse con la D.G.C. n.300/2010, al fine di consentire l'eventuale stesura definitiva dei Programmi Integrati di Intervento da parte dei soggetti proponenti ai sensi e nei termini previsti da legge;

di confermare la condivisione delle istruttorie tecniche preliminari redatte dal Settore competente precedentemente citate ed allegate alla deliberazione n.300/2010, interamente richiamate nel presente atto;

di poter dichiarare l'ammissibilità delle proposte di adesione all'Avviso Pubblico del 15/4/2009 di seguito riportate, secondo le indicazioni/condizioni espresse nelle rispettive istruttorie tecniche preliminari, già contenute nel "Fascicolo delle istruttorie preliminari per l'ammissibilità delle proposte" allegato alla D.G.C. n.300/2010 di cui estratto allegato nuovamente al presente atto (allegato n.2):

- n.prot. 10793 del 09.04.09 della Soc. SAGI S.r.l. in loc. Marina Velca Pian di Spille;
- n.prot. 11157 del 14.04.09 della Soc. A.R.D.O. S.r.l. in loc. Marina Velca Pian di Spille;
- n.prot. 11156 del 14.04.09 Sig. Pierangelo Guzzetti e altri e sig. Giulio Di Marco. in loc. Lido.

DELIBERA

1. di dichiarare ammissibili le proposte di adesione all'Avviso Pubblico del 15/4/2009 di seguito elencate, secondo le indicazioni/condizioni espresse nelle rispettive istruttorie tecniche preliminari allegate al presente atto (allegato n.1), ai fini della eventuale successiva redazione dei documenti della proposta di Programma Integrato di Intervento ai sensi delle leggi regionali del 26/06/1997 n.22 e del 21/08/2009 n.21 e secondo i criteri e le modalità contenute nelle "Linee guida per la redazione di Programmi integrati di intervento (PIN)" di cui DCC n.82/2009:

N. istrutt. preliminare D.G.C. 300/2010	N. Prot. data	Promotore	località
1	10793 09.04.09	Soc. SAGI S.r.l. sig. Angelo VANALI	Marina Velca Pian di Spille Fascia costiera
2	11157 14.4.09	Soc. A.R.D.O. S.r.l. Sig.ra Rosalia AGRILLO	Marina Velca Pian di Spille Fascia costiera
10	11156 15.4.09	Sig. Pierangelo Guzzetti e altri Sig. Giulio Di Marco	Lido Fascia costiera

2. di demandare al Settore X Urbanistica Edilizia Privata la comunicazione dei contenuti della presente e delle relative Istruttorie Preliminari ai soggetti proponenti di cui al precedente punto

comprende n.2 allegati

**FASCICOLO DELLE ISTRUTTORIE PRELIMINARI PER L'AMMISSIBILITÀ DELLE PROPOSTE
PROPOSTE DI ADESIONE AVVISO PUBBLICO**

D.G.C. n.476 del 16.12.2008 scadenza 15.04.2009

“Programmi Integrati di Intervento . Manifestazione d'interesse alla concertazione”

Allegato 1 alla delibera di
Giunta n. 262 del 25/10/2011

PREMESSE

Le seguenti premesse sono parte integrante delle singole istruttorie preliminari

Si premette

che tutte le proposte oggetto delle istruttorie preliminari di seguito descritte, a prescindere dal loro grado di ammissibilità, devono essere adeguate formalmente e/o sostanzialmente ai criteri ed ai parametri delle “Linee Guida per la redazione dei Programmi Integrati di Intervento (PIN)” approvate con D.C.C. n.82 del 30.11.2009

Tale adeguamento dovrà rispettare la verifica dell'equilibrio economico tra Beneficio del proponente e Vantaggio pubblico come disciplinata nel documento delle Linee Guida. Tale verifica dovrà essere esplicitata e dimostrata con adeguata documentazione in tutti gli elementi e parametri economico-valutativi; dovrà inoltre essere chiaramente illustrata ed esplicitata senza possibilità di equivoco e o di soggettiva interpretazione.

Qualunque scostamento dai parametri di riferimento riportati nelle Linee Guida potrà essere proposto solo se supportato da atti e documenti con valore giuridico riconoscibile e sarà comunque oggetto di valutazione dell'Amministrazione.

Tenuto conto

della disomogeneità dei documenti e relativi contenuti, delle proposte di adesioni all'Avviso Pubblico “Programmi Integrati di Intervento . Manifestazione d'interesse alla concertazione”;

del valore di “manifestazione d'interesse” delle stesse adesioni all'Avviso;

degli intervenuti provvedimenti legislativi in materia di PIN in attuazione dei quali il Comune ha approvato le Linee Guida sopra riportate;

che le stesse Linee Guida, unitamente alla L.R.22/97, come integrata e modificata dalla L.R.21/09, forniscono elementi e parametri ulteriori per la redazione omogenea delle proposte di PIN;

si specifica

che i contenuti delle singole relazioni istruttorie non costituiscono in alcun modo esito finale del procedimento e neanche pronunciamento di ammissibilità al proseguo dello stesso. Tale ammissibilità rimane di competenza dell'Amministrazione sulla base della propria programmazione del governo del territorio. Pertanto le istruttorie preliminari costituiscono accertamento del possesso dei requisiti di legge relativamente allo stato urbanistico delle aree oggetto delle proposte di PIN, nonché contributo, unitamente alle indicazioni dell'Amministrazione, per l'eventuale completamento ed adeguamento della “manifestazione di interesse” ai fini della redazione della proposta di PIN di cui L.R. 22/97 e ss.mm.ii.

Istruttorie preliminari estratte:

Scheda N°	Prot.N. data	Promotore	località
1	10793 09.04.09	Soc. SAGI S.r.l. sig. Angelo VANALI	Marina Velca Pian di Spille Fascia costiera
2	11157 14.4.09	Soc. A.R.D.O. S.r.l. Sig.ra Rosalia AGRILLO	Marina Velca Pian di Spille Fascia costiera
10	11156 15.4.09	Sig. Pierangelo Guzzetti e altri Giulio Di Marco	Lido Fascia costiera

ANALISI CONTENUTI DELLA PROPOSTA

Ammissibilità ai sensi della L.R.22/97, della L.R.21/09 e delle Linee Guida DCC n.82/09

6	Requisiti e caratteri generali L.R.22/97 (punto 4 Linee Guida):		
	<p>6.1 <i>determinare un interesse pubblico</i>: lo standard qualitativo proposto risulta essere la cessione delle aree a standard in eccedenza ai minimi di legge calcolata con un'incidenza del 34,46% della sup. totale. Il piano finanziario e la convenzione, al fine di dimostrare e garantire un proporzionato interesse pubblico devono essere adeguati e coerenti con i contenuti delle Linee Guida</p> <p>6.2 <i>presenza di una pluralità di funzioni</i>: ridotta: la proposta risulta rispondente ad alcuni indirizzi del primo e terzo obiettivo delle Linee guida considerando che le opere previste sulle aree in cessione, essendo finanziate con risorse pubbliche (a scomputo degli oneri dovuti), non possono essere pienamente considerati ai fini della pluralità di funzioni.</p> <p>6.3 <i>prevedere l'integrazione di diverse tipologie di opere</i>:migliorabile quella proposta tale da integrare meglio gli usi pubblici con l'intero comprensorio e non solo con il nuovo comparto residenziale proposto</p> <p>6.4 <i>dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano</i>: parziale, alla luce dello stato dei luoghi del contesto è opportuno prevedere un programma integrato che ricomprenda anche le aree limitrofe che risultano in analogo stato di non attuazione delle previsioni urbanistiche ed in stato di degrato più rilevante che quello dell'area proposta</p>		
7	Ambiti di attuazione L.R. 21/09 (punto 5 delle Linee Guida)		
	7.1 P.I. Ripristino ambientale (art.7 L.R.21/09)		
	<i>ambito di ripristino ambientale:</i>	<i>zona PRG</i>	<i>località</i>
	<i>ambito degli interventi di ricostruzione:</i>	<i>zona PRG</i>	<i>località</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	7.2 P.I. riordino urbano e delle periferie (art.8 L.R.21/09)		
	<i>ambito di realizzazione degli interventi</i>	<i>zona PRG: "C" attuata con PdL</i>	<i>Località Marina Velca/Pian di Spille, comprensorio a vocazione turistica</i>
	<i>edifici/ organismi oggetto di interventi</i>	<i>zona PRG</i>	<i>località</i>
	7.3 ambiti privilegiati individuati dalle Linee Guida (punto 5.2 L.G.)		
	<i>dismessi per cessazione attività produttive con edifici non più utilizzati necessitanti di opere di risanamento che prevedevano potenziamento/ rilocalizzazione di infrastrutture/ servizi la cui trasformazione garantisca lo sviluppo produttivo</i>		
8	Corrispondenza della proposta agli indirizzi/obiettivi di cui punti 2 e 3 delle Linee Guida		
	8.1 Dal 1° obiettivo, "identità e qualità delle aree già consolidate e di quelle da urbanizzare connesse agli ambiti urbani già esistenti", discendono i seguenti indirizzi:		
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>aumentare (in concreto, seppur riducendo quella astrattamente prevista) la quantità di aree a "standard urbanistici"</i>		
<input type="checkbox"/>	<i>garantire alle stesse aree le dimensioni più adatte per la specifica funzione, evitandone la polverizzazione</i>		
<input type="checkbox"/>	<i>prevedere la sistemazione delle aree con la realizzazione di attrezzature funzionali alla concreto uso ed utilizzazione dello standard urbanistico</i>		
	8.2 Dal 2° obiettivo, "riorganizzazione e potenziamento della mobilità mediante valorizzazione, razionalizzazione ed adeguamento delle infrastrutture esistenti", discendono i seguenti indirizzi:		
<input type="checkbox"/>	<i>mitigare velocità e rumore all'interno dei comprensori residenziali</i>		
<input type="checkbox"/>	<i>gerarchizzare le strade e separare le diverse tipologie di flussi</i>		
<input type="checkbox"/>	<i>garantire condizioni di maggior sicurezza</i>		
	8.3 Dal 3° obiettivo, "razionalizzazione del territorio urbanizzato mediante riconversione e riorganizzazione di aree e tessuto edilizio", discendono i seguenti indirizzi:		
<input type="checkbox"/>	<i>eliminare elementi di contrasto con il contesto urbano</i>		
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>sollecitare interventi edilizi di ricucitura del tessuto urbano, di qualità e coerenti con il contesto</i>		
<input type="checkbox"/>	<i>migliorare il sistema di servizi generali di rilevanza per l'intero sistema urbano e recuperare potenzialità produttive terziarie</i>		

dotazione di servizi essenziali

8.4 Dal 4° obiettivo, “soddisfacimento della crescita insediativi”, discendono i seguenti indirizzi:

aumentare la quantità e soprattutto la qualità dell'edilizia residenziale

contenere i costi di acquisto e di affitto degli alloggi

diversificare le tipologie abitative cercando di aderire ai nuovi bisogni emergenti (edilizia sociale)

incentivare la costruzione di edifici a ridotto consumo energetico e con caratteristiche ambientali ottimali

8.5 Dal 5° obiettivo, “qualificazione e potenziamento della vocazione turistica del territorio” discendono i seguenti indirizzi:

aumentare la quantità e soprattutto la qualità dell'offerta di strutture ricettive

diversificare le tipologie delle strutture ricettive privilegiando quelle integrate ai contesti urbani esistenti

calibrare l'offerta di servizi di interesse generale sulle reali vocazioni degli ambiti territoriali specifici

incentivare la costruzione di edifici a ridotto consumo energetico e con caratteristiche ambientali ottimali

9 Altri contenuti della proposta:

è dichiarata la cessione di mq 6.666 destinati a standard e viabilità: dai dati metrici e grafici della proposta si desume che tale superficie sia comprensiva degli standard minimi dovuti per gli abitanti insediabili secondo la seguente quantificazione:

mq privati 8.750 su cui realizzare mc 9.403,76 (mc/mq 0,61 x mq 15416), pari ad un indice edificatorio di 1,07 mc/mq, dei quali mc 1880.752 per servizi privati e mc 7.523,01 residenziali. Quindi mc 7523,01 : 100 mc/ab = 75,23 abitanti insediabili che, per 18mq/ab, prevedono mq 1.354,14 minimi a standard. Quindi la superficie a standard qualitativo (cioè in eccedenza al minimo) in cessione risulta mq 5.311.86 (mq 6.666 – mq 1.354,14). Tale superficie è la quantità di riferimento quale contributo alla determinazione del vantaggio pubblico nella verifica dell'equilibrio del programma secondo le Linee Guida di cui DCC n.82/09.

Alla precedente cessione di aree la proposta aggiunge la realizzazione di uno svincolo con rotatoria sulla strada litoranea, esterno al perimetro del Programma, di cui viene dichiarata una stima € 50.000,00, di una chiesa con oratorio e poliambulatorio per complessivi € 280.350,00 e delle opere di sistemazione degli standard (verde e parcheggi) sia minimi che eccedenti di cui sopra, per € 384.140,00. Le stime delle opere citate, dichiarate della bozza di convenzione, risultano nella stessa, all'art.4, quali opere a scomputo del contributo dovuto ai sensi della L.10/1977, pertanto non possono essere considerate quale standard qualitativo da computarsi a favore del Vantaggio pubblico nella verifica dell'equilibrio del programma. Solo la cessione delle aree a standard e l'eventuale costo maggiore delle opere rispetto agli oneri dovuti, rimanendo in capo al promotore, può essere ricompreso nel valore del Vantaggio pubblico; tale eccedenza non è quantificata nella proposta e si definisce solo come eventualità. Pertanto non è individuabile e quantificabile l'effettivo interesse pubblico della proposta.

Inoltre la convenzione proposta prevede un'ulteriore abbattimento del costo di costruzione dovuto al Comune di € 63.169,97 (maggiorata degli interessi legali) corrisposti al Comune per il rilascio di altro titolo edilizio abilitativo.

La convenzione prevede inoltre la consegna dell'atto di rinuncia al ricorso pendente davanti al TAR per il Lazio, Roma R.G. 11778/2008 al rilascio dei permessi a costruire (neanche alla firma della convenzione !!!).

STIMA PRELIMINARE DELL'EQUILIBRIO ECONOMICO DELLA PROPOSTA

Punto 6 delle Linee Guida

10 Vantaggio pubblico proposto (punto 6.1 Linee Guida):

10.1 Valore aree cedute	€
10.2 altro vantaggio pubblico	€
<i>Totale Vp</i>	€

11 Beneficio del promotore (punto 6.2 Linee Guida):

11.1 Valore volumi realizzabili	€
11.2 valore dell'area da detrarre	€
<i>Totale Bp</i>	€

12 Verifica equilibrio

12.1 Delta da equilibrare: Bp-Vp =	€
------------------------------------	---

La verifica dell'equilibrio economico non risulta coerente con la previsione dello scomputo degli oneri dovuti dal promotore, come riportato nella documentazione prodotta, inoltre necessita di adeguamento ai criteri e parametri delle Linee Guida. Pertanto l'equilibrio della proposta non è individuabile.

VALUTAZIONE DI AMMISSIBILITA'

Per quanto emerso dalla documentazione trasmessa e sopra in sintesi riportato si è rilevato che:

- l'intervento ricade in area a destinazione urbanistica ammissibile ai sensi della L.R. 22/97 e delle Linee Guida del Comune di cui D.C.C. n.82/09;
- il programma propone un intervento di prevalente tipo residenziale in termini di mq e mc rispetto ai servizi privati, quindi si sostanzia come la proposta di modifica da una destinazione urbanistica di piano di lottizzazione da zona a servizi con quota parte residenziale, a zona residenziale con quota parte a servizi;
- è proposto come beneficio pubblico (standard qualitativo) la cessione di superficie per il 34,46 % dell'area d'intervento (mq 5.311.86 su mq 15.416)
- le opere che il proponente si offre di realizzare risultano previste a scomputo degli oneri dovuti, quindi non possono partecipare al vantaggio pubblico in quanto risultano di fatto finanziate da risorse spettanti alla pubblica amministrazione.

Per quanto sopra, non si rileva dai dati trasmessi, un Vantaggio pubblico sufficiente a garantire l'equilibrio del programma secondo le linee guida del Comune; inoltre la riqualificazione dell'area si sostanzia come un completamento dell'urbanizzazione del comprensorio mediante un ampliamento delle esistenti aree edificabili ad uso residenziale, con solo parte non prevalente di destinazioni d'interesse collettivo: la proposta di programma integrato non si discosta sostanzialmente da quanto attuabile anche mediante i tradizionali strumenti urbanistici attuativi supportati da convenzione.

Si ritiene che una valutazione di merito dei singoli contenuti della proposta è possibile solo previo adeguamento/integrazione della stessa secondo le indicazioni delle Linee Guida, dimostrando l'esito positivo della verifica dell'equilibrio tra beneficio pubblico e vantaggio del proponente secondo i criteri e le modalità contenuti nelle Linee Guida, verifica ad oggi non eseguibile d'ufficio sulla base dei dati e delle informazioni trasmesse.

Inoltre si ritiene dovere segnalare, ad ulteriore contributo al fine di soddisfare i requisiti di legge (L.R.22/97 e L.R. 21/09), che il programma, per avere un concreto effetto di riqualificazione dell'area d'intervento, peraltro non interessata da elementi significativi di degrado se non la mancata attuazione delle previsioni del Piano di lottizzazione, possa trovare un elemento rafforzativo nell'ampliamento dell'area d'intervento con inclusione di quelle limitrofe, in un'unitaria ed integrata programmazione. Infatti alcune aree limitrofe ed in sostanziale continuità territoriale, si trovano o in analoghe situazione di mancata attuazione delle previsioni del piano di lottizzazione e con elementi di concreto degrado ambientale, con effetti sull'intero comprensorio, a causa di pregresse vicende edilizie che hanno provocato concrete ferite sul territorio incidendo negativamente sui valori paesaggistici riconosciuti dagli strumenti di tutela alla zona. Si suggerisce la presentazione di un unico programma d'intervento presentato da una pluralità di soggetti (diverse proprietà delle aree libere) tale da consentire da parte dell'ente pubblico il riconoscimento di un concreto ed evidente valore riqualificante per il territorio.

PROPOSTA CONCLUSIVA

Per quanto sopra, tenuto conto della inadeguatezza dell'effettivo vantaggio pubblico come definito nei documenti della proposta, della necessità di adeguamento ai criteri e parametri delle Linee Guida comunali, si ritiene necessario per una esaustiva valutazione di merito che **la proposta venga riformulata** per garantire il concreto vantaggio pubblico.

I contenuti della proposta **non consentono un definitivo pronunciamento circa l'ammissibilità** della proposta, pur **confermando la conformità urbanistica** dell'area d'intervento.

Si rimanda ogni ulteriore valutazione di merito alla riformulazione della proposta finalizzata alla correzione del dimensionamento urbanistico della proposta, alla verifica dell'equilibrio economico-finanziario, coerentemente con i contenuti del documento delle Linee Guida, approvato con D.C.C. 82/09, tenendo conto di quanto riportato nella presente scheda istruttoria e degli eventuali indirizzi dell'Amministrazione

Inoltre si ritiene che condizione per il corretto adeguamento del PIN, sia l'integrazione con la programmazione territoriale dell'intero comprensorio, con specifico riferimento alla proposta di PIN n.1 della limitrofa area con cui coordinare, funzioni, tipologie e progettazione urbanistica, in quanto le proposte di PIN riguardano lo stesso comprensorio urbanizzato e pertanto hanno la comune finalità di riorganizzare e riqualificare il tessuto urbanizzato esistente

DATI IDENTIFICATIVI

1 PROPONENTE/I: **Soc. A.R.D.O. s.r.l. – Sig.ra Agrillo Rosalia**

2 LOCALITA': Marina Velca / Pian di Spille
DATI CATASTALI: F.130 p. 127

ESTENSIONE: 9.315 mq

3 Regime urbanistico vigente:

Zona PRG: zona "C espansione residenziale" attuata con P.di lottizzazione: individuata parte viabilità e parte zona "g – attrezzature alberghiere ed attrezzature sportive principali, assimilata alla sottozona F7 del PRG

Indice fabb.: fondiario 2 mc/mq

Volume ammissibile: tot 18.630 mc

Altro: l'equiparazione alla sottozona F7 del PRG è fondata sulla sostanziale comunione tra le destinazioni specifiche ammesse dalla zona "g" del p. di lottizzazione e parte di quelle elencate nell'art.7 "Servizi privati" delle N.T.A. del PRG vigente che prevede la redazione di planovolumetrico nel rispetto del DM 1444/68 e supportato da convenzione.

4 Regime vincolistico vigente:

PTP vigente: zona C2 in cui è ammessa l'edificazione secondo il PRG o gli strumenti urbanistici vigenti con particolari prescrizioni. Tutela limitata – art.29 N.T.A.

PTPR adottato: paesaggio degli insediamenti in evoluzione – art.28

D.M. 7/03/1963 /

D.M. 9/7/1970 /

D.M. 19/01/1977: **X**

Altro:

5 Regime urbanistico proposto:

Zona PRG: area edificabile uso residenziale (zona C di PRG e zone a,b,c di PdL) mq non quantificati; area a parcheggio quale servizio privato (zona F7 di PRG e zona "F" di PdL) mq non quantificati; Mq totali 8.750 intervento privato

Indice fabb.:

territoriale dichiarato 0,60 mc/mq (verificato 0,669)

fondiario medio comparto residenziale = 1,1178

mc/mq (mc5.589/5000 mq)

fondiario presunto comparto a servizi in cessione =

0.19 mc/mq (mc 640/ mq3.107 + 200)

Volume previsto: mc 6.229 = mc 5.589

(0,60 mc/mq x 9.315 mq) + servizi

collettivi (centro civico) eccedente la

cubatura ammissibile dalla proposta pari

a mc 640 (quindi l'indice territoriale

effettivamente proposto è: mc 5.589 +

mc 640 /9315 mq = 0,669)

Altri dati:

si rileva che sono garantiti gli standard urbanistici ai sensi del D.M.1444/68 di mq/ab 18 per n.70 ab. previsti (mq 1260), calcolati attribuendo della cubatura ammissibile (5.589 mc) 80 mc/ab, dove si dovrebbero attribuire 100 mc/ab per totali 55,89 abitanti insediabili a cui spettano, quindi 1.006,20 mq di standard; pertanto mq 253,98 mq (1260 – 1006,20) proposti sono di fatto oltre il minimo dovuto per legge e quindi da considerare quale standard qualitativo che contribuisce al Vantaggio Pubblico nell'equilibrio del PIN.

ANALISI CONTENUTI DELLA PROPOSTA

Ammissibilità ai sensi della L.R.22/97, della L.R.21/09 e delle Linee Guida DCC n.82/09

6	Requisiti e caratteri generali L.R.22/97 (punto 4 Linee Guida):																
	<p><i>6.1 determinare un interesse pubblico:</i> lo standard qualitativo proposto risulta essere la cessione delle aree a standard in eccedenza ai minimi di legge calcolata con un'incidenza del 26,57% della sup. totale. La realizzazione del centro civico e la cessione di parcheggi per partecipare all'equilibrio del programma devono essere valutati secondo i criteri ed i parametri delle Linee Guida del Comune. Considerando che parte dei benefici pubblici dichiarati nella proposta costituiscono già obblighi nei confronti della collettività (standard minimi, urbanizzazione primaria ed oneri concessori), l'equilibrio della proposta deve essere nuovamente verificata (mediante ridefinizione del piano finanziario e degli impegni di convenzione, al fine di dimostrare e garantire un proporzionato interesse pubblico devono essere adeguati e coerenti con i contenuti delle Linee Guida</p> <p><i>6.2 presenza di una pluralità di funzioni:</i> ridotta: la proposta risulta rispondente ad alcuni indirizzi del primo e terzo obiettivo delle Linee guida. Si ritiene migliorabile la rispondenza alla L.R.22/97 relativamente alla pluralità di funzioni se il programma venisse integrato con altro analogo proposto in continuità territoriale.</p> <p><i>6.3 prevedere l'integrazione di diverse tipologie di opere:</i> migliorabile quella proposta tale da integrare meglio gli usi pubblici con l'intero comprensorio e soprattutto con le porzioni di territorio immediatamente adiacenti.</p> <p><i>6.4 dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano:</i> parziale, alla luce dello stato dei luoghi del contesto è opportuno prevedere un programma integrato che ricomprenda anche le aree limitrofe che risultano non aver attuato le previsioni del piano di lottizzazione. Nello specifico un intervento di trasformazione urbanistica risanerebbe lo stato di degrado dell'area oggetto di proposta dovuto a pregresse vicende edilizie.</p>																
7	Ambiti di attuazione L.R. 21/09 (punto 5 delle Linee Guida)																
	<p>7.1 P.I. Ripristino ambientale (art.7 L.R.21/09)</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 30%;"><i>ambito di ripristino ambientale:</i></td> <td style="width: 30%;">zona PRG</td> <td style="width: 40%;">località</td> </tr> <tr> <td><i>ambito degli interventi di ricostruzione:</i></td> <td>zona PRG</td> <td>località</td> </tr> </table>			<i>ambito di ripristino ambientale:</i>	zona PRG	località	<i>ambito degli interventi di ricostruzione:</i>	zona PRG	località								
<i>ambito di ripristino ambientale:</i>	zona PRG	località															
<i>ambito degli interventi di ricostruzione:</i>	zona PRG	località															
X	<p>7.2 P.I. riordino urbano e delle periferie (art.8 L.R.21/09)</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 30%;"><i>ambito di realizzazione degli interventi</i></td> <td style="width: 30%;">zona PRG: "C" attuata con PdL</td> <td style="width: 40%;">Località Marina Velca/Pian di Spille, comprensorio a vocazione turistica</td> </tr> <tr> <td><i>edifici/ organismi oggetto di interventi</i></td> <td>zona PRG</td> <td>località</td> </tr> </table> <p>7.3 ambiti privilegiati individuati dalle Linee Guida (punto 5.2 L.G.) <i>dismessi per cessazione attività produttive con edifici non più utilizzati necessitanti di opere di risanamento che prevedevano potenziamento/ rilocalizzazione di infrastrutture/ servizi la cui trasformazione garantisca lo sviluppo produttivo</i></p>			<i>ambito di realizzazione degli interventi</i>	zona PRG: "C" attuata con PdL	Località Marina Velca/Pian di Spille, comprensorio a vocazione turistica	<i>edifici/ organismi oggetto di interventi</i>	zona PRG	località								
<i>ambito di realizzazione degli interventi</i>	zona PRG: "C" attuata con PdL	Località Marina Velca/Pian di Spille, comprensorio a vocazione turistica															
<i>edifici/ organismi oggetto di interventi</i>	zona PRG	località															
8	Corrispondenza della proposta agli indirizzi/obiettivi di cui punti 2 e 3 delle Linee Guida																
	<p>8.1 Dal 1° obiettivo, "identità e qualità delle aree già consolidate e di quelle da urbanizzare connesse agli ambiti urbani già esistenti", discendono i seguenti indirizzi:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 30px; text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><i>aumentare (in concreto, seppur riducendo quella astrattamente prevista) la quantità di aree a "standard urbanistici"</i></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td><i>garantire alle stesse aree le dimensioni più adatte per la specifica funzione, evitandone la polverizzazione</i></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td><i>prevedere la sistemazione delle aree con la realizzazione di attrezzature funzionali alla concreto uso ed utilizzazione dello standard urbanistico</i></td> </tr> </table> <p>8.2 Dal 2° obiettivo, "riorganizzazione e potenziamento della mobilità mediante valorizzazione, razionalizzazione ed adeguamento delle infrastrutture esistenti", discendono i seguenti indirizzi:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 30px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td><i>mitigare velocità e rumore all'interno dei comprensori residenziali</i></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td><i>gerarchizzare le strade e separare le diverse tipologie di flussi</i></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td><i>garantire condizioni di maggior sicurezza</i></td> </tr> </table> <p>8.3 Dal 3° obiettivo, "razionalizzazione del territorio urbanizzato mediante riconversione e riorganizzazione di aree e tessuto edilizio", discendono i seguenti indirizzi:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 30px; text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><i>eliminare elementi di contrasto con il contesto urbano</i></td> </tr> </table>			<input checked="" type="checkbox"/>	<i>aumentare (in concreto, seppur riducendo quella astrattamente prevista) la quantità di aree a "standard urbanistici"</i>	<input type="checkbox"/>	<i>garantire alle stesse aree le dimensioni più adatte per la specifica funzione, evitandone la polverizzazione</i>	<input type="checkbox"/>	<i>prevedere la sistemazione delle aree con la realizzazione di attrezzature funzionali alla concreto uso ed utilizzazione dello standard urbanistico</i>	<input type="checkbox"/>	<i>mitigare velocità e rumore all'interno dei comprensori residenziali</i>	<input type="checkbox"/>	<i>gerarchizzare le strade e separare le diverse tipologie di flussi</i>	<input type="checkbox"/>	<i>garantire condizioni di maggior sicurezza</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>eliminare elementi di contrasto con il contesto urbano</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>aumentare (in concreto, seppur riducendo quella astrattamente prevista) la quantità di aree a "standard urbanistici"</i>																
<input type="checkbox"/>	<i>garantire alle stesse aree le dimensioni più adatte per la specifica funzione, evitandone la polverizzazione</i>																
<input type="checkbox"/>	<i>prevedere la sistemazione delle aree con la realizzazione di attrezzature funzionali alla concreto uso ed utilizzazione dello standard urbanistico</i>																
<input type="checkbox"/>	<i>mitigare velocità e rumore all'interno dei comprensori residenziali</i>																
<input type="checkbox"/>	<i>gerarchizzare le strade e separare le diverse tipologie di flussi</i>																
<input type="checkbox"/>	<i>garantire condizioni di maggior sicurezza</i>																
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>eliminare elementi di contrasto con il contesto urbano</i>																

- sollecitare interventi edilizi di ricicatura del tessuto urbano, di qualità e coerenti con il contesto*
- migliorare il sistema di servizi generali di rilevanza per l'intero sistema urbano e recuperare potenzialità produttive terziarie*
- dotazione di servizi essenziali*

8.4 Dal 4° obiettivo, “soddisfacimento della crescita insediativi”, discendono i seguenti indirizzi:

- aumentare la quantità e soprattutto la qualità dell'edilizia residenziale*
- contenere i costi di acquisto e di affitto degli alloggi*
- diversificare le tipologie abitative cercando di aderire ai nuovi bisogni emergenti (edilizia sociale)*
- incentivare la costruzione di edifici a ridotto consumo energetico e con caratteristiche ambientali ottimali*

8.5 Dal 5° obiettivo, “qualificazione e potenziamento della vocazione turistica del territorio” discendono i seguenti indirizzi:

- aumentare la quantità e soprattutto la qualità dell'offerta di strutture ricettive*
- diversificare le tipologie delle strutture ricettive privilegiando quelle integrate ai contesti urbani esistenti*
- calibrare l'offerta di servizi di interesse generale sulle reali vocazioni degli ambiti territoriali specifici*
- incentivare la costruzione di edifici a ridotto consumo energetico e con caratteristiche ambientali ottimali*

9 Altri contenuti della proposta:

è dichiarata la cessione di mq 4.208 destinati a standard, viabilità e servizi di urb.secondaria: dai dati metrici e grafici della proposta si desume che tale superficie sia comprensiva degli standard minimi già dovuti per gli abitanti insediabili (55,89) pari a $55,89 \times 18 \text{ mq/ab} = \text{mq } 1006,02$ a cui si aggiungono le aree di viabilità pubblica di mq 726, per una superficie totale già dovuta di 1.732,02. Quindi la superficie a standard qualitativo (cioè in eccedenza al minimo) in cessione risulta mq 2.475,98 ($\text{mq } 4.208 - \text{mq } 1.732,02$). Tale superficie è quella di riferimento per la verifica dell'equilibrio del programma secondo le Linee Guida di cui DCC n.82/09.

Alla precedente cessione di aree la proposta aggiunge la realizzazione di uno centro civico e dei Box auto (in numero di 10) per i dipendenti del centro civico.

Inoltre la proposta considera nei benefici del Comune oltre che la quota parte di aree da cedere ai sensi di legge (D.M. 1444/68 e PRG vigente) anche gli oneri dovuti per l'edificazione, anche questi dovuti per legge: tali valori non possono partecipare alla determinazione del Beneficio Pubblico quale standard qualitativo secondo i criteri e le definizioni delle Linee Guida del Comune.

STIMA PRELIMINARE DELL'EQUILIBRIO ECONOMICO DELLA PROPOSTA

Punto 6 delle Linee Guida

10	Vantaggio pubblico proposto (punto 6.1 Linee Guida):	
	10.1 Valore aree cedute	€
	10.2 altro vantaggio pubblico	€
	<i>Totale Vp</i>	€
11	Beneficio del promotore (punto 6.2 Linee Guida):	
	11.1 Valore volumi realizzabili	€
	11.2 valore dell'area da detrarre	€
	<i>Totale Bp</i>	€
12	Verifica equilibrio	
	12.1 Delta da equilibrare: $Bp - Vp =$	€

La verifica dell'equilibrio economico non risulta coerente con i criteri ed i parametri contenuti nelle Linee Guida, oltre a contenere alcune imprecisioni e carenze dei dati parametrici urbanistici della proposta,; inoltre non è stato possibile eseguirla d'ufficio per carenza e non rispondenza di alcuni dati della proposta.

VALUTAZIONE DI AMMISSIBILITA'

Per quanto emerso dalla documentazione trasmessa e sopra in sintesi riportato si è rilevato che:

- l'intervento ricade in area a destinazione urbanistica ammissibile ai sensi della L.R. 22/97 e delle Linee Guida del Comune di cui D.C.C. n.82/09;
- il programma propone un intervento di prevalente tipo residenziale rispetto ai servizi privati che si sostanziano nella realizzazione del parcheggio, quindi si sostanzia come una proposta di modifica della destinazione urbanistica di piano di lottizzazione da zona alberghiero/attrezzature sportive a zona residenziale con servizi privati;
- è proposto come beneficio pubblico (standard qualitativo) la cessione di superficie per il 26,57 % dell'area d'intervento (mq 2.475,98 su mq 9.315)
- le altre opere previste in cessione si sostanziano nella realizzazione del centro civico e nella sistemazione delle aree a verde attrezzato di cui non sono evidenziati i costi di realizzazione.

Per quanto sopra, non si rileva dai dati trasmessi, un beneficio pubblico proporzionato e sufficiente a garantire l'equilibrio del programma secondo le linee guida del Comune; inoltre la riqualificazione dell'area si sostanzia come un completamento dell'urbanizzazione del comprensorio mediante un ampliamento delle esistenti aree edificabili ad uso residenziale, con solo parte non prevalente di destinazioni d'interesse collettivo. La proposta di programma sostanzialmente trasforma la previsione urbanistica di area destinata alla ricettività ed ai servizi turistici in area residenziali con servizi privati; quindi non si rileva un sostanziale miglioramento rispetto alle attuali previsioni urbanistiche, funzionale all'intero comprensorio già pressoché edificato ad uso residenziale.

Si ritiene che una valutazione di merito dei singoli contenuti della proposta è possibile solo previo adeguamento/integrazione della stessa secondo le indicazioni delle Linee Guida, che dimostri l'esito positivo della verifica dell'equilibrio tra beneficio pubblico e vantaggio del promotore secondo i criteri e le modalità contenuti nelle Linee Guida, verifica ad oggi non eseguibile d'ufficio sulla base dei dati e delle informazioni trasmesse.

Inoltre si ritiene dover segnalare, ad ulteriore contributo al fine di soddisfare i requisiti di legge (L.R.22/97 e L.R. 21/09), che il programma, per avere un concreto effetto di riqualificazione dell'area d'intervento, oltre che a sanare una ferita del territorio dovuta a regresse vicende edilizie, possa trovare un elemento rafforzativo nell'ampliamento dell'area d'intervento con inclusione di quelle limitrofe, in un'unitaria ed integrata programmazione integrata (vedi proposta n.1 di adesione all'avviso pubblico). Infatti alcune aree limitrofe ed in sostanziale continuità territoriale, si trovano in analoghe situazione di mancata attuazione delle previsioni del piano di lottizzazione, rendendo di fatto l'intero comprensorio privo di quei servizi, seppur privati, previsti dalla pianificazione di dettaglio e mai attuati e della cui realizzazione il comprensorio ricaverebbe sostanziale beneficio e concreta riqualificazione urbanistica.

Si suggerisce la presentazione di un unico programma d'intervento presentato da una pluralità di soggetti (diverse proprietà delle aree libere), così da garantire efficacemente quelle dimensioni tali e quelle funzioni "tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano" del comprensorio di Marina Velca – Pian di Spille, avendo attenzione alla vocazione turistica del comprensorio.

Inoltre si ritiene necessario diversificare l'offerta residenziale introducendo strutture ricettive turistiche differenziate, più simili all'originaria destinazione urbanistica dell'area, anche tenuto conto delle attuali previsioni di ampliamento del comprensorio in corso di procedimento approvativo.

PROPOSTA CONCLUSIVA

Si ritiene che la proposta **contenga i presupposti di ammissibilità** relativamente alla **compatibilità delle destinazioni urbanistiche** ed agli elementi di degrado ambientale presenti nell'area d'intervento. Alla luce dei contenuti della documentazione prodotta, si ritiene **la proposta ammissibile a condizione** di correggere il dimensionamento urbanistico della proposta, di approfondire gli aspetti tecnico-progettuali e di eseguire le verifiche circa l'equilibrio economico-finanziario, coerentemente con i contenuti del documento delle Linee Guida, approvato con D.C.C. 82/09, tenendo conto di quanto riportato nella presente scheda istruttoria e degli eventuali indirizzi dell'Amministrazione. Pertanto si rimanda l'ulteriore valutazione di merito degli altri contenuti del programma, alla redazione adeguata della stesura definitiva. Inoltre si ritiene che condizione per il corretto adeguamento del PIN, sia l'integrazione con la programmazione territoriale dell'intero comprensorio, con specifico riferimento alla proposta di PIN n.1 della limitrofa area con cui coordinare, funzioni, tipologie e progettazione urbanistica, in quanto le proposte di PIN riguardano lo stesso comprensorio urbanizzato e pertanto hanno la comune finalità di riorganizzare e riqualificare il tessuto urbanizzato esistente.

Lì, 04/02/2010

SETTORE X°
Ufficio Urbanistica
f.to Arch. Patricia Ciurlini

DATI IDENTIFICATIVI

1 PROPONENTE/I: Pierangelo GUZZETTI e altri Giulio DI MARCO per soc. Corneto s.r.l.	
2 LOCALITA': Lido DATI CATASTALI: F.86 p.321, 322, 439, 440, 445, 441/p e 442/p F.86 p. 379, 380, 383/p, 438, 444, 441/p, 442/p F.134 p 27, 28, 29, 49, 50, 51, 52, 53, 211, 212, 213, 214	ESTENSIONE: 12.92.47 ha
3 Regime urbanistico vigente:	
<p><i>Zona PRG:</i> viabilità esistente zona F Attrezzature e impianti di interesse generale, sottozona F3 verde pubblico</p> <p><i>Indice fabb.:</i> non fissato <i>Volume ammissibile:</i> non fissato</p> <p><i>Altro:</i> l'intera zona F3, ricompresa nel PP Lido adottato DCC n.8/97, risulta essere stata stralciata dallo stesso in sede di approvato con DGR n.1875 del 7/12/20014 a seguito dei contenuti del voto C.T.C.R. – I Sezione n.50/1 del 23/12/1999 e successivo voto C.T.C.R. – I Sezione n.458/5 del 28/06/2005. A seguito dello stralcio, le aree interessate riassumono le destinazioni urbanistiche originarie del PRG vigente come specificato nel voto n.50/01 del C.T.R.C. sopra citato ed a cui si rimanda per eventuali approfondimenti.</p>	
4 Regime vincolistico vigente:	
<p><i>PTP vigente:</i> zona C4 di riqualificazione e recupero ambientale – art. 31 delle N.T.A. <i>PTPR adottato:</i> osservazione al PTP vigente n.056050_P010a (parzialmente accolta) allegato 3F del PTPR – art. 65 delle Norme; paesaggio naturale agrario art. 22 delle Norme <i>D.M. 7/03/1963 / D.M. 9/7/1970 / D.M. 19/01/1977 X</i></p> <p><i>Altro:</i> l'area è ricompresa tra quelle oggetto dell'osservazione istituzionale n.13 per la modifica del PTPR adottato, di cui DCC n.49 del 29/07/2008, relativa alla "Richiesta di modifica dell'attribuzione dei sistemi di paesaggio in fasce di territorio a ridosso dei nuclei urbanizzati e di previsione urbanistica di urbanizzazione residenziale per la definizione secondo criteri di graduale attribuzione dei valori paesaggistici e dei relativi regimi di tutela. Definizione di una fascia "cuscinetto" a ridosso delle zone urbanizzate con sistema di paesaggio agrario di continuità"</p> <p>Inoltre una parte marginale per posizionamento ed estensione dell'area d'intervento risulta sottoposta a tutela per pericolo inondazione nel Piano di Assetto Idrogeologico.</p>	
5 Regime urbanistico proposto:	
<p><i>Zona PRG:</i> zona C espansione residenziale sottozona C4 zona F servizi attrezzature pubbliche sottozona F4 verde pubblico attrezzato -mq 44.054 zona F servizi attrezzature pubbliche sottozona F6 verde pubblico attrezzato -mq 11.632 viabilità - mq 7.820</p> <p><i>Indice fabb.:</i> territoriale PIN proposto 0,5086 mc/mq (mc 65.741/129.247 mq) comprensoriale (C4) proposto 1,00 mc/mq (mc 65.741/65.741 mq)</p> <p style="text-align: right;"><i>Volume previsto:</i> mc 65.741 (residenziale con vocazione turistica)</p> <p><i>Altri dati:</i> Dai dati della proposta discendono 44 abitanti insediabili (MC 4.966/100) ai quali devono essere attribuiti 18 mq ciascuno di standard urbanistici, per totali mq 792 di standard dovuti (da rivedere le tabelle Dati metrici della proposta). Le superfici a standard superiori ai mq dovuti partecipano al Vantaggio pubblico nella verifica dell'equilibrio economico della proposta da effettuarsi secondo i criteri ed i parametri delle Linee guida del comune.</p>	

ANALISI CONTENUTI DELLA PROPOSTA

Ammissibilità ai sensi della L.R.22/97, della L.R.21/09 e delle Linee Guida DCC n.82/09

6	Requisiti e caratteri generali L.R.22/97 (punto 4 Linee Guida):								
	<p>6.1 <i>determinare un interesse pubblico</i>: la proposta, oltre agli standard urbanistici di legge, prevede ulteriori cessioni di aree a verde e per servizi d'interesse generale e per viabilità, la realizzazione di infrastrutture di interesse generale, un contributo al "completamento" del comprensorio del Lido, con richiamo alle originarie previsioni del Piano Particolareggiato, con valenza di riqualificazione urbanistica del comprensorio. L'area a standard qualitativo risulta essere il 50% dell'intera area di intervento.</p> <p>6.2 <i>presenza di una pluralità di funzioni</i>: la proposta prevede, a fronte di intervento privato di edilizia residenziale con vocazione turistica, una serie di funzioni di interesse generale relativamente a servizi, verde e viabilità funzionali all'intero comprensorio del Lido.</p> <p>6.3 <i>prevedere l'integrazione di diverse tipologie di opere</i>: presenti diverse tipologie di opere in relazione alle diverse funzioni connesse</p> <p>6.4 <i>dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano</i>: gli elementi della proposta contribuiscono possono costituire occasione per un contributo alla riorganizzazione di parte del comprensorio del Lido; si ritiene infatti che la dimensione della proposta sia tale da incidere su più ampia porzione del territorio già urbanizzata. I singoli elementi della proposta dovranno essere calibrati (nelle dimensioni) e definiti (nella tipologia e localizzazione) in funzioni del massimo grado di funzionalità con la realtà urbanizzata esterna al PIN, tenendo conto degli oneri pubblici di gestione e mantenimento degli eventuali servizi ed opere di interesse generale destinati al demanio comunale.</p>								
7	Ambiti di attuazione L.R. 21/09 (punto 5 delle Linee Guida)								
	<p>7.1 P.I. Ripristino ambientale (art.7 L.R.21/09)</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 30%;"><i>ambito di ripristino ambientale:</i></td> <td style="width: 30%;">zona PRG</td> <td style="width: 40%;"><i>località</i></td> </tr> <tr> <td><i>ambito degli interventi di ricostruzione:</i></td> <td>zona PRG</td> <td><i>località</i></td> </tr> </table>			<i>ambito di ripristino ambientale:</i>	zona PRG	<i>località</i>	<i>ambito degli interventi di ricostruzione:</i>	zona PRG	<i>località</i>
<i>ambito di ripristino ambientale:</i>	zona PRG	<i>località</i>							
<i>ambito degli interventi di ricostruzione:</i>	zona PRG	<i>località</i>							
X	7.2 P.I. riordino urbano e delle periferie (art.8 L.R.21/09)								
X	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 30%;"><i>ambito di realizzazione degli interventi</i></td> <td style="width: 30%;">zona PRG: "F3" a ridosso di zone "C" e "B"</td> <td style="width: 40%;"><i>Località</i> il Lido ai margini del comprensorio residenziale a vocazione turistica</td> </tr> <tr> <td><i>edifici/ organismi oggetto di interventi</i></td> <td>zona PRG</td> <td><i>Località</i></td> </tr> </table>			<i>ambito di realizzazione degli interventi</i>	zona PRG: "F3" a ridosso di zone "C" e "B"	<i>Località</i> il Lido ai margini del comprensorio residenziale a vocazione turistica	<i>edifici/ organismi oggetto di interventi</i>	zona PRG	<i>Località</i>
<i>ambito di realizzazione degli interventi</i>	zona PRG: "F3" a ridosso di zone "C" e "B"	<i>Località</i> il Lido ai margini del comprensorio residenziale a vocazione turistica							
<i>edifici/ organismi oggetto di interventi</i>	zona PRG	<i>Località</i>							
	<p>7.3 ambiti privilegiati individuati dalle Linee Guida (punto 5.2 L.G.)</p> <p><i>dismessi per cessazione attività produttive con edifici non più utilizzati necessitanti di opere di risanamento che prevedevano potenziamento/ rilocalizzazione di infrastrutture/ servizi la cui trasformazione garantisca lo sviluppo produttivo</i></p>								
8	Corrispondenza della proposta agli indirizzi/obiettivi di cui punti 2 e 3 delle Linee Guida								
	<p>8.1 Dal 1° obiettivo, "identità e qualità delle aree già consolidate e di quelle da urbanizzare connesse agli ambiti urbani già esistenti", discendono i seguenti indirizzi:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 30px; text-align: center;">X</td> <td><i>aumentare (in concreto, seppur riducendo quella astrattamente prevista) la quantità di aree a "standard urbanistici"</i></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">X</td> <td><i>garantire alle stesse aree le dimensioni più adatte per la specifica funzione, evitandone la polverizzazione</i></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">X</td> <td><i>prevedere la sistemazione delle aree con la realizzazione di attrezzature funzionali alla concreto uso ed utilizzazione dello standard urbanistico</i></td> </tr> </table>			X	<i>aumentare (in concreto, seppur riducendo quella astrattamente prevista) la quantità di aree a "standard urbanistici"</i>	X	<i>garantire alle stesse aree le dimensioni più adatte per la specifica funzione, evitandone la polverizzazione</i>	X	<i>prevedere la sistemazione delle aree con la realizzazione di attrezzature funzionali alla concreto uso ed utilizzazione dello standard urbanistico</i>
X	<i>aumentare (in concreto, seppur riducendo quella astrattamente prevista) la quantità di aree a "standard urbanistici"</i>								
X	<i>garantire alle stesse aree le dimensioni più adatte per la specifica funzione, evitandone la polverizzazione</i>								
X	<i>prevedere la sistemazione delle aree con la realizzazione di attrezzature funzionali alla concreto uso ed utilizzazione dello standard urbanistico</i>								
	<p>8.2 Dal 2° obiettivo, "riorganizzazione e potenziamento della mobilità mediante valorizzazione, razionalizzazione ed adeguamento delle infrastrutture esistenti", discendono i seguenti indirizzi:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 30px;"></td> <td><i>mitigare velocità e rumore all'interno dei comprensori residenziali</i></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">X</td> <td><i>gerarchizzare le strade e separare le diverse tipologie di flussi</i></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">X</td> <td><i>garantire condizioni di maggior sicurezza</i></td> </tr> </table>				<i>mitigare velocità e rumore all'interno dei comprensori residenziali</i>	X	<i>gerarchizzare le strade e separare le diverse tipologie di flussi</i>	X	<i>garantire condizioni di maggior sicurezza</i>
	<i>mitigare velocità e rumore all'interno dei comprensori residenziali</i>								
X	<i>gerarchizzare le strade e separare le diverse tipologie di flussi</i>								
X	<i>garantire condizioni di maggior sicurezza</i>								
	<p>8.3 Dal 3° obiettivo, "razionalizzazione del territorio urbanizzato mediante riconversione e riorganizzazione di aree e tessuto edilizio", discendono i seguenti indirizzi:</p>								

- eliminare elementi di contrasto con il contesto urbano*
- sollecitare interventi edilizi di ricucitura del tessuto urbano, di qualità e coerenti con il contesto*
- migliorare il sistema di servizi generali di rilevanza per l'intero sistema urbano e recuperare potenzialità produttive terziarie*
- dotazione di servizi essenziali*

8.4 Dal 4° obiettivo, “soddisfacimento della crescita insediativa, discendono i seguenti indirizzi:

- aumentare la quantità e soprattutto la qualità dell'edilizia residenziale*
- contenere i costi di acquisto e di affitto degli alloggi*
- diversificare le tipologie abitative cercando di aderire ai nuovi bisogni emergenti (edilizia sociale)*
- incentivare la costruzione di edifici a ridotto consumo energetico e con caratteristiche ambientali ottimali*

8.5 Dal 5° obiettivo, “qualificazione e potenziamento della vocazione turistica del territorio” discendono i seguenti indirizzi:

- aumentare la quantità e soprattutto la qualità dell'offerta di strutture ricettive*
- diversificare le tipologie delle strutture ricettive privilegiando quelle integrate ai contesti urbani esistenti*
- calibrare l'offerta di servizi di interesse generale sulle reali vocazioni degli ambiti territoriali specifici*
- incentivare la costruzione di edifici a ridotto consumo energetico e con caratteristiche ambientali ottimali*

9 Altri contenuti della proposta:

Il programma propone un intervento in quota parte residenziale con vocazione turistica ed in quota parte servizi. Le due funzioni prevalenti sono distribuite equamente sulla superficie per pari incidenza (50% ciascuna). I servizi si concretano in verde pubblico attrezzato coerentemente con le attuali previsioni dello strumento urbanistico e con lo specifico contesto trovandosi immediatamente a ridosso del nucleo urbanizzato del Lido.

La proposta oltre alla cessione del 50% dell'area d'intervento propone l'urbanizzazione primaria e secondaria delle aree pubbliche.

La proposta rimanda ad una successiva fase di concertazione la definizione delle opere pubbliche da realizzare a carico del proponente al fine di garantire l'equilibrio economico del PIN.

STIMA PRELIMINARE DELL'EQUILIBRIO ECONOMICO DELLA PROPOSTA

Punto 6 delle Linee Guida

10	Vantaggio pubblico proposto (punto 6.1 Linee Guida):	
	<i>10.1 Valore aree cedute</i>	€ 1.270.120,00
	<i>10.2 altro vantaggio pubblico</i>	€ 702.110,00
		<i>Totale Vp</i> € 1.972.230,00
11	Beneficio del promotore (punto 6.2 Linee Guida):	
	<i>11.1 Valore volumi realizzabili</i>	€ 4.273.165,00
	<i>11.2 valore dell'area da detrarre (con costo delle urbanizzazioni)</i>	€ 2.300.935,00
		<i>Totale Bp</i> € 1.972.230,00
12	Verifica equilibrio	
	<i>12.1 Delta da equilibrare: Bp-Vp =</i>	€ 0,00

La verifica dell'equilibrio economico riportata nella proposta contiene i presupposti di ammissibilità, avendo come riferimento alcuni parametri coerenti con le Linee Guida Comunali; rimane comunque necessario eseguire un'ulteriore verifica di maggior dettaglio per l'accertamento puntuale di coerenza con i criteri ed i parametri delle Linee Guida stesse.

VALUTAZIONE DI AMMISSIBILITA'

Per quanto emerso dalla documentazione trasmessa e sopra in sintesi riportato si è rilevato che:

- l'intervento ricade in area a destinazione urbanistica ammissibile ai sensi della L.R. 22/97 e delle Linee Guida del Comune di cui D.C.C. n.82/09;
- il programma propone un intervento in cui la tipologia residenziale, conseguente all'eventuale variante alle previsioni del PRG vigente, risulta, in relazione all'incidenza % della superficie d'intervento, proporzionata alle altre funzioni e servizi d'interesse pubblico (50% zona C4 e 50% zona F6, F3 e viabilità);
- è proposto come beneficio pubblico (standard qualitativo) la cessione di superficie destinata a verde, servizi e viabilità per il 50% dell'area d'intervento oltre che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria delle aree pubbliche;
- la proposta contiene elementi di ammissibilità ai fini della verifica dell'equilibrio economico tra beneficio del proponente e vantaggio pubblico; tale equilibrio dovrà essere definitivamente accertato e dimostrato secondo i criteri ed i parametri delle Linee guida comunali.

Quanto sopra costituisce presupposto di ammissibilità della proposta, dovendosi poi ulteriormente verificare l'effettivo raggiungimento delle finalità di legge in sede di stesura definitiva della proposta. A tal fine quale contributo si segnalano di seguito alcune considerazioni utili per la definizione della proposta. Nella stesura definitiva della soluzione progettuale si ritiene prioritario predisporre un sistema di viabilità integrato con l'attuale viabilità esistente tale da garantire un concreto miglioramento del sistema dei flussi nonché l'adeguamento delle infrastrutture esistenti, al fine di incidere efficacemente sulla riorganizzazione degli accessi ed uscite del comprensorio del Lido.

Inoltre, considerato che la proposta non contiene indicazioni specifiche circa la tipologia di opere pubbliche da realizzarsi a carico del proponente al fine di garantire l'equilibrio economico del PIN, rimandando la relativa individuazione ad una successiva concertazione con l'Amministrazione, si ritiene opportuno segnalare la necessità di individuare interventi d'interesse pubblico volti a risolvere le carenze, disfunzioni e degrado dell'attuale insediamento urbano del Lido in base ad analisi concrete dello stato di funzionamento e di conservazione del comprensorio (reti, servizi, attrezzature turistiche, etc.). Tale necessità discende dall'esigenza di integrare l'intervento del PIN con il comprensorio esistente, sviluppandosi interamente all'esterno dello stesso e rischiando quindi, malgrado un adeguata dimensione del PIN, di costituire di fatto un ampliamento dell'attuale territorio urbanizzato, con effetti marginali di riqualificazione e riorganizzazione del territorio.

Inoltre si ritiene debba essere oggetto di ulteriore approfondimento l'adeguamento della viabilità esistente ricompresa del perimetro del PIN proposto e di quella ai margini esterni dello stesso perimetro, soprattutto in relazione alle connessioni con la nuova viabilità proposta nel programma.

Le verifiche circa la pianificazione territoriale ed i requisiti normativi, in relazione alla specifica localizzazione del PIN proposto hanno evidenziato quanto segue:

1. La porzione di territorio oggetto di trasformazione appartiene ad area di notevole interesse pubblico (art. 136 D.Lgs 42/04) il cui vincolo paesaggistico è apposto con D.M. del 19/01/1977, come disciplinata dai Piani Paesaggistici nell'attuale regime di salvaguardia (PTP vigente e PTPR adottato). Tale requisito dovrebbe ricondurre il PIN proposto alla tipologia del Programma integrato per il ripristino ambientale di cui art.7 della L.R. 21/09, dove i contenuti di fatto definiscono la proposta come un Programma integrato per il riordino urbano e delle periferie. Tale caratteristica della proposta discende dal fatto che le aree oggetto della trasformazione urbanistica sono tutte aree libere, localizzate a ridosso dell'attuale comprensorio edificato del Lido ed a loro volta vincolate. Pertanto di fatto non applicabile quanto previsto ai punti a) e b) del comma 2 dell'art.7 della L.R. 21/09.
2. Attualmente si riscontra che il regime di tutela paesaggistico imposto con il DM 19/01/1997 risulta:
 - disciplinato del PTP vigente come zona C4 per le quali, per l'intervento proposto, si applicano le modalità previste dall'art.41 comma 1 lett.b): "... sono consentiti ... subordinatamente all'approvazione di piani attuativi accompagnati dal SIP di cui articoli 33 e 34, gli interventi consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti approvati successivamente alla data di entrata in vigore della L.431/1985". Il PRG vigente è approvato con DGR n.3865 del 7/11/1975 ed il PP Lido, approvato DGR n.1875 del 7/12/2001, stralcia l'area e la riconduce a zona F3 del PRG. Pertanto l'intervento di trasformazione urbanistica proposto, non essendo compatibile con la destinazione urbanistica F3 ed essendoci un PRG vigente approvato ante L.431/1985, non risulta compatibile con la disciplina del PTP vigente
 - disciplinato dal PTPR adottato come "Paesaggio natura agrario", di cui art.22 delle Norme che dispone una tutela volta "alla conservazione integrale degli inquadramenti paesistici mediante l'inibizione di iniziative di trasformazione territoriale e in linea subordinata alla conservazione dei modi d'uso agricoli tradizionali". Specificatamente alla tab.B del medesimo articolo, al punto 2, alla categoria "Uso per attività di urbanizzazione" è prevista la "Conservazione dei tessuti urbani e della rete viaria esistente compatibili con la salvaguardia del paesaggio agrario"; in particolare il punto 2.1 prevede la non compatibilità degli "interventi di ristrutturazione urbanistica".

- l'area è ricompresa nell'osservazione al PTP vigente n.056050_P010a (parzialmente accolta) riportata nell'allegato 3F del PTPR, per la quale la progettazione degli interventi deve essere corredata dal SIP di cui art.30 della L.R.24/98 con il fine della riqualificazione e il recupero ambientale" ed ulteriori condizioni. L'esito delle proposte comunali di modifica del PTP pubblicato nell'allegato 3F del PTPR riporta i contenuti delle controdeduzioni che prevalgono sulla disciplina di tutela e di uso dei "Paesaggi" del PTPR (comma 3 art.65 delle Norme del PTPR) e costituiscono variante al PTP vigente ai sensi dell'art.36 comma 1 ter della L.R.24/98, come dal deliberazione C.R. n.41/2007 (comma 5 art.65 delle Norme del PTPR).

Pertanto sulle discipline della zona C4 del PTP vigente e del Paesaggio naturale agrario del PTPR adottato, nell'attuale regime di salvaguardia, risulta prevalere l'esito dell'osservazione comunale al PTP vigente, n.056050_P010a, pubblicato sull'allegato 3F del PTPR adottato, ai sensi dell'art.65 del PTPR.

PROPOSTA CONCLUSIVA

Si ritiene che la proposta **contenga i presupposti di ammissibilità** relativamente alla **compatibilità delle destinazioni urbanistiche, a condizione** che in sede di stesura definitiva la proposta d'intervento si abbia cura di predisporre concreti elementi di integrazione con il contesto urbano esistente, così da avere sullo stesso reali effetti di riqualificazione e riorganizzazione, al fine **di garantire la coerenza dei contenuti del PIN con i requisiti e le finalità della legge e delle Linee Guida comunali.**

Quest'ultimi si ritiene, infatti, non possano esaurirsi nell'eventuale qualità architettonico-edilizia dei nuovi nuclei edilizi e nelle connessioni viarie funzionali e necessarie al nuovo insediamento.

Inoltre si ritiene opportuno, al di là dell'equilibrio economico verificato in prima istanza nella documentazione prodotta e che dovrà essere oggetto di ulteriori specificazioni, la proposta prefiguri un sistema di gestione e conservazione dei servizi di interesse pubblico previsti dal PIN sostenibile per l'Amministrazione comunale, così da evitare che in tempi brevi si vanifichino i reali effetti di riqualificazione e riorganizzazione del comprensorio.

Si ritiene inoltre necessario che le opere ed i servizi di interesse pubblico generale da definirsi nel Programma, debbano essere individuati tenendo conto delle reali necessità attuali del comprensorio del Lido, al fine di costituire un efficace opportunità di riqualificazione dell'insediamento.

Lì, 26/04/2010

SETTORE X°
Ufficio Urbanistica
f.to Arch. Patricia Ciurlini

COMUNE DI TARQUINIA
Provincia di Viterbo

PARERI RILASCIATI AI SENSI DELL'art.49 del TESTO UNICO delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali (D. Lgs 18.08.2000, n°267) SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PREDISPOSTA IN DATA 01/08/2011 DAL SETTORE 10° URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA ALL'OGGETTO:

DICHIARAZIONE DI AMMISSIBILITÀ PROPOSTE DI ADESIONE ALL'AVVISO PUBBLICO "PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO. MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ALLA CONCERTAZIONE" DEL 15/04/2009. PRONUNCIAMENTO SEGUENTE LA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N.300 DEL 7/9/2010

=====

Visto, si esprime parere favorevole in ordine alla sola regolarità tecnica (art.49 del T.U. delle leggi sull'Ordinamento degli Enti locali-D.Lgs 18.08.2000, n.267)

Tarquinia, 01/08/2011

Il Responsabile del Settore
f.to arch. Luigi Fioravanti

=====

Visto, si esprime parere favorevole in ordine alla sola regolarità contabile (art.49 del T.U. delle leggi sull'Ordinamento degli Enti locali-D.Lgs 18.08.2000, n.267)

Tarquinia, _____

Il Responsabile della Ragioneria

MOTIVAZIONI

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

F.to Sig. Mauro MAZZOLA

IL SEGRETARIO

F.to Dott.ssa Maria Cristina FANELLI FRATINI

=====

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che il sujesteso verbale di deliberazione rimarrà affisso all'Albo Pretorio on-line di questo Comune per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267

29-10-2011

13-11-2011

dal al

29-10-2011

Tarquinia,

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to Dott.^{ssa} Maria Cristina FANELLI FRATINI

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Ai sensi dell'art.134 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali:

comma 3, il presente atto diventerà esecutivo il giorno **09-11-2011** .

comma 4, il presente atto è stato dichiarato immediatamente eseguibile.

Tarquinia, **29-10-2011**

Il Segretario Generale

f.to Dott.ssa Maria Cristina FANELLI FRATINI

Per copia conforme all'originale per uso amministrativo

29-10-2011

Tarquinia,

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to Dott.^{ssa} Maria Cristina FANELLI FRATINI