

**Copia**



# COMUNE DI TARQUINIA

Provincia di Viterbo

-----  
**Deliberazione della Giunta**

n° **300** del **07-09-2010**

Oggetto:

Dichiarazione di ammissibilità proposte di adesione all'avviso pubblico "Programmi Integrati di Intervento. Manifestazione d'interesse alla concertazione" del 15/04/2009 di preminente interesse.-

=====  
L'anno Duemiladieci, il giorno **Sette** del mese di **Settembre**, 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:

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

All'appello risultano presenti n° **8**.

Assenti i Signori: .

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.

C\_D024 - ACC9864 - 1 - 2026-02-18 - 0007387

## 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 106 n. 28/11/2008 "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 476 n. 16/12/2008 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 di Consiglio Comunale 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 di cui elenco allegato alla presente atto (allegato n.1);

quanto contenuto nel "Fascicolo delle istruttorie preliminari per l'ammissibilità delle proposte" redatto dal Settore X Urbanistica – Edilizia Privata contenente l'analisi delle proposte pervenute di cui sopra e trasmesso con nota del Settore X del 4/05/2010 prot.urb.453 contenente le indicazioni generali per la lettura del citato Fascicolo, che si allegano in copia al presente atto (allegato n.2);

quanto emerso nel corso degli incontri avuti per la descrizione delle proposte e dei contenuti del "Fascicolo" sopra citato;

Ritenuto

di condividere l'esito delle istruttorie tecniche preliminari redatte dal Settore competente, sopra citate;  
di individuare, 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. 82/09;

di dovere procedere dichiarando l'ammissibilità delle proposte ritenute di preminente interesse al fine di consentire l'eventuale stesura definitiva dei Programmi da parte dei soggetti proponenti ai sensi e nei termini previsti da legge;

di ulteriormente procedere per le altre proposte, secondo le risultanze delle istruttorie preliminari del Settore competente, in una successiva fase di valutazione di ammissibilità con eventuale ulteriore conseguente atto deliberativo di questa Giunta;

Visto l'allegato parere sulla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio interessato ai sensi dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs. 18/08/2000, n. 267 (Allegato n. 3);

### **DELIBERA**

1. di dichiarare ammissibili le proposte di adesione all'Avviso Pubblico del 15/4/2009 di seguito elencate, 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. 82/09:

<b>N. istruttoria preliminare</b>	<b>N.prot. data</b>	<b>Proponente</b>	<b>Località</b>
4	11148 15.4.09	Francesco Serpa	Via delle Croci Centro abitato
5	11150 15.4.09	Soc. Gierre servizi s.r.l. Sig. Giulio Mattei	Il Giglio periferia
8	11169 15.4.09	Sig. Marcella Ghergo/altri	Il Piano Centro abitato
9	11155 15.4.09	Sig. Domenico Timperi e altri	Via dello Stadio Centro abitato
11	11158 15.4.09	Sig. Giovanni Della Rocca de Candal	Il Giglio Periferia

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. 3 Allegati.

**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”

**FASCICOLO DELLE ISTRUTTORIE PRELIMINARI PER L’AMMISSIBILITÀ DELLE PROPOSTE**

**ELENCO PROPOSTE DI ADESIONE**

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
3	11143 15.4.09	Sig.ri Paolo GARAU Emanuela ZUCCA	Stallonare periferia
4	11148 15.4.09	Francesco Serpa	Via delle Croci Centro abitato
5	11150 15.4.09	Soc. Gierre servizi s.r.l. Sig. Giulio Mattei	Il Giglio priferia
6	11152 15.4.09	Sig.ra Luciana Proli	Infernaccio Centro abitato - periferia
7	11163 15.4.09	Sig. Emidio Sabbatini	Calvario Centro abitato
8	11169 15.4.09	Sig. Marcella Ghergo/altri	Il Piano Centro abitato
9	11155 15.4.09	Sig. Domenico Timperi e altri	Via dello Stadio Centro abitato
10	11156 15.4.09	Sig. Pierangelo Guzzetti e altri Giulio Di Marco	Lido Fascia costiera
11	11158 15.4.09	Sig. Giovanni Della Rocca de Candal	Il Giglio Periferia



Allegato 2 alla delibera di  
Giunta n. 300 del 07.09.2010

## COMUNE DI TARQUINIA

Tel. 0766/849 1 – CAP. 01016 (VT)

C.F. e P.IVA 00129650560

e-mail : [comune.tarquinia@tarquinia.net](mailto:comune.tarquinia@tarquinia.net)

Web : <http://www.Tarquinia.net>

Tarquinia, 04/05/2010

-----  
Settore 10° Urbanistica –Edilizia Privata

e-mail [urbanistica@tarquinia.net](mailto:urbanistica@tarquinia.net)

Urbanistica Prot. n. 453

Al Sig. Sindaco  
S E D E

OGGETTO: Avviso Pubblico “Programmi Integrati di Intervento . Manifestazione d’interesse alla concertazione” – Trasmissione delle istruttorie preliminari delle proposte di adesione pervenute per il pronunciamento di ammissibilità e richiesta disposizioni/indirizzi

Con la presente si trasmette l’esito delle istruttorie preliminari delle proposte di adesione dell’Avviso Pubblico in oggetto, relazionando quanto segue.

In adesione all’avviso pubblico sopra citato sono pervenute n.11 proposte di adesione; di queste n.8 interessano porzioni del territorio all’interno del perimetro del centro abitato o immediatamente adiacente allo stesso, n.3 riguardano interventi connessi a comprensori edificati della fascia costiera, quindi con vocazione turistica.

Tra le proposte pervenute nessuna riguarda impianti o aree a destinazione produttiva dismesse o parzialmente utilizzati da rifunzionalizzare.

Tutte le proposte risultano essere riferite a possibili Programmi Integrati di Intervento ai sensi della L.R. 22/97 per il riordino urbano e delle periferie, di cui art.8 della L.R. 21/2009.

Considerato che, a seguito della pubblicazione della L.R. 21/09, il Comune ha approvato le Linee Guida per la redazione dei Programmi Integrati di Intervento (PIN)” con D.C.C. n.82 del 30.11.2009, quindi successivamente la scadenza per l’adesione all’avviso pubblico, stabilita in data 15.04.2009; specificando che tale documento fornisce i criteri ed i parametri per l’eventuale stesura definitiva dei PIN, coerentemente alle disposizioni legislative delle L.R. n.22/97 e 21/09, si rende necessario per tutte le proposte di adesione oggetto di eventuale futura stesura definitiva del PIN e/o comunque oggetto di riformulazione, l’adeguamento ai contenuti delle Linee Guida comunali, con particolare riferimento alla verifica tra Beneficio del promotore e Vantaggio pubblico per il raggiungimento dell’equilibrio economico del PIN.

Le istruttorie dell’ufficio urbanistica del Settore 10°, come relazionate nelle singole schede delle proposte, hanno valore di valutazione preliminare quale contributo per l’Amministrazione alla individuazione delle proposte ammissibili e di interesse per il razionale sviluppo del territorio, nonché per l’eventuale priorità nell’ambito della programmazione comunale. Pertanto, 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; le stesse 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.

Per consentire una valutazione integrata delle proposte l'ufficio ha predisposto un quadro di riferimento d'insieme costituito da un elaborato grafico di localizzazione territoriale delle proposte e da uno schema di sintesi delle stesse contenente i dati fondamentali emersi nel corso delle istruttorie preliminari, nonché l'esito delle stesse.

Nell'illustrazione dell'esito della valutazione istruttoria preliminare sono stati utilizzati le definizioni di seguito specificate:

1. la conformità urbanistica è relativa alla compatibilità delle destinazioni urbanistiche delle aree oggetto delle proposte, secondo la zonizzazione del vigente PRG, con i criteri della L.R. 22/97 e della L.R. 21/09, nonché delle indicazioni delle Linee Guida di cui specificatamente art.5 "Ambiti per l'attuazione degli artt.7 ed 8 della L.R. 21/2009".
2. l'ammissibilità è relativa all'insieme integrato degli altri requisiti di legge a cui i PIN devono rispondere, con particolare riferimento in questa fase all'effettivo stato di degrado urbano/ambientale dell'ambito di riferimento, alla dimensione del PIN, alle tipologie degli interventi di trasformazione territoriale, alla natura e tipo di vantaggi pubblici previsti, all'equilibrio economico. La valutazione dell'insieme integrato dei contenuti della proposte ha suggerito l'individuazione di diversi gradi di ammissibilità:
  - l'ammissibilità in caso di rilevata coerenza dei contenuti della proposta alle disposizioni di legge;
  - l'ammissibilità a condizione in caso di rilevati presupposti di coerenza alla natura dei PIN ma di necessità di adeguamento sostanziale ai criteri e parametri delle Linee Guida comunali anche con specifiche indicazioni;
  - ammissibilità non accertabile in caso di presenza di elementi contraddittori all'interno della proposta tali da non consentire la certa individuazione dei contenuti essenziali del PIN, quindi con necessaria riformulazione della proposta prima della formulazione di una valutazione di ammissibilità all'eventuale formulazione definitiva
  - non ammissibile in caso di rilevante carenza di soddisfacimento dei requisiti di legge, con particolare riferimento a dimensione e vantaggio pubblico.
3. meritevole di attenzione relativamente ad alcune specifici aspetti della proposta particolarmente significativi riconducibili ad esempio alla localizzazione del programma e cioè alle caratteristiche attuali dell'ambito urbano di riferimento e/o ai contenuti tecnico-progettuali e cioè dalla soluzione progettuale della trasformazione urbana proposta. Tale valutazione è elemento aggiuntivo e che prescinde dall'esito circa l'ammissibilità, costituendo fattore aggiuntivo per il giudizio di merito da parte dell'Amministrazione.

Inoltre, tenuto conto che i contenuti e le caratteristiche dell'insieme delle proposte pervenute evidenziano gli effettivi interessi sullo sviluppo del territorio, si ritiene opportuno riportare le ulteriori seguenti considerazioni, utili per la lettura delle proposte pervenute ed il conseguente pronunciamento di merito da parte dell'Amministrazione.

Considerato il numero delle proposte pervenute ed il numero di quelle ritenute suscettibili di ulteriore riformulazione e/o stesura definitiva, si ritiene doverosi considerare ai fini del perseguimento dell'interesse pubblico dei PIN, come prioritaria l'effettiva riqualificazione di ogni singola porzione di territorio pertinente alle specifiche localizzazioni delle proposte. Quindi in maniera predominante il Vantaggio Pubblico nell'equilibrio economico del PIN dovrà essere costituito dalla cessione di aree all'interno del perimetro di ogni programma funzionali alla trasformazione territoriale relativa. Le possibili alternative alla cessione, previste quali monetizzazione e/o realizzazione di opere pubbliche, dovrà costituire quota parte non predominante della stima economica del vantaggio pubblico. Nello specifico, in caso di monetizzazioni si

ritiene coerente con le finalità dei PIN, che queste vengano finalizzate/vincolate a specifiche azioni sul territorio utili per l'effettivo innalzamento della qualità di vita collettiva e che, pertanto, tali azioni vengano individuate e dichiarate nei singoli PIN approvati.

Inoltre al fine di fornire al promotore indicazioni utili ad una adeguata e proporzionata stesura definitiva dei PIN, si ritiene necessario che l'Amministrazione, attraverso i propri settori tecnici 12° ed 11°, indichi gli interventi necessari per l'adeguamento ed il miglioramento di servizi/infrastrutture relativamente a ciascun ambito di intervento o, in caso di reale assenza o insufficienza di specifiche esigenze/necessità, relativamente anche ad altri contesti urbani con evidenti carenze e/o relativamente servizi/infrastrutture con rilevante incidenza sull'intero contesto territoriale comunale. Tali indicazioni saranno per il promotore riferimento per la determinazione del valore economico del Vantaggio pubblico ai fini della verifica dell'equilibrio del PIN, secondo i criteri ed i parametri delle Linee Guida comunali.

Quanto sopra consente alle parti (promotore ed Amministrazione) di garantire la corretta applicazione dello strumento dei Programmi Integrati, secondo le disposizioni di legge, e, contestualmente, sfruttarne nel massimo interesse generale, l'opportunità di una concreta ed efficace gestione del territorio di tipo puntuale, specifico e finalizzata.

A seguito di quanto sopra e dei contenuti delle singole istruttorie come riportati nelle schede allegate, si chiede di conoscere:

1. il pronunciamento di merito di questa Amministrazione per ogni proposta, finalizzato alla dichiarazione dell'eventuale ammissibilità, da emanarsi mediante la predisposizione di atto deliberativo, necessaria al proseguo della procedura;
2. le indicazioni specifiche circa la realizzazione dell'interesse pubblico generale (servizi ed infrastrutture) da garantirsi in sede di stesura definitiva delle proposte di PIN ed ogni eventuale altra indicazione;
3. la priorità d'interesse sull'insieme delle proposte ritenute ammissibili da questa Amministrazione;
4. ogni eventuale altra disposizioni all'ufficio in merito

L'ufficio rimane a disposizione per fornire ulteriori contributi/chiarimenti circa le istruttorie redatte anche mediante eventuale illustrazione orale dei relativi contenuti.

Si allega:

- tavola grafica di riferimento per la localizzazione delle proposte pervenute;
- schema di sintesi esito delle istruttorie preliminari per l'ammissibilità delle proposte;
- fascicolo con le schede delle istruttorie preliminari

Il Responsabile del Procedimento  
f.to Arch. Patricia Ciurluini

Il Responsabile del Settore  
f.to Arch. Jr. Luigi Calandrini

## 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”**

### FASCICOLO DELLE ISTRUTTORIE PRELIMINARI PER L’AMMISSIBILITÀ DELLE PROPOSTE

#### 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 LR.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.*

**DATI IDENTIFICATIVI**

<p><b>1</b> PROPONENTE/I: <b>Soc. SAGI s.r.l. - Amm.Un. sig. VANALI Angelo</b></p>	
<p><b>2</b> LOCALITA': Marina Velca / Pian di Spille          DATI CATASTALI: F.128 p.351</p>	<p>ESTENSIONE: 15.416 mq</p>
<p><b>3 Regime urbanistico vigente:</b></p> <p><i>Zona PRG:</i> zona "C espansione residenziale" attuata con P.di lottizzazione: individuata parte viabilità e parcheggi (3.772 e parte zona "f – attrezzature collettive (chiesa, cinema, uffici, negozi con ab.ni), assimilata alla sottozona F7 del PRG</p> <p><i>Indice fabb.:</i> fondiario 2 mc/mq      <i>Volume ammissibile:</i> tot 23.288 mc          Residenze max 20% mc tot 4.657,60          Servizi privati mc 18.630,40</p> <p><i>Altro:</i> l'equiparazione alla sottozona F7 del PRG è fondata sulla sostanziale comunione tra le destinazioni specifiche ammesse dalla zona "F" (per mq 11.644,00) 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.          Inoltre risulta già attuata la previsione della lottizzazione relativa alla destinazione d'uso a negozi ed al 20% della cubatura totale per ab.ni</p>	
<p><b>4 Regime vincolistico vigente:</b></p> <p><i>PTP vigente:</i> 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.</p> <p><i>PTPR adottato:</i> paesaggio degli insediamenti in evoluzione – art.28</p> <p><i>D.M.</i> 7/03/1963 /      <i>D.M.</i> 9/7/1970 /      <i>D.M.</i> 19/01/1977: <b>X</b></p> <p><i>Altro:</i></p>	
<p><b>5 Regime urbanistico proposto:</b></p> <p><i>Zona PRG:</i> area edificabile uso residenziale (zona C di PRG e zone a,b,c di PdL) mq non quantificati; area a servizi privati (zona F7 di PRG e zona "F" di PdL) mq non quantificati; Mq totali 8.750 intervento privato</p> <p><i>Indice fabb.:</i>      <i>Volume previsto:</i> complessivo mc 10.714,16:          fondiario medio comparto privato      mc 9.403,76 comparto privato (0,61 mc/mq x          (residenziale e servizi privati) 1,07 mc/mq      15.416mq: residenze max 80% mc 7.523,01, servizi          (mc 9.403,762/mq 8750)      privati mc 1.880,752          fondiario residenziale 3.19 mc/mq (mc      mc 1.310,40 comparto servizi collettivi su area di          7.523,00/mq 2.357,84)      cessione, eccedenti la cubatura ammissibile per la          territoriale PIN 0,695 mc/mq      sup del programma applicando l'indice proposto di          (mc 10714,16/mq 15416)      0,61 mc/mq</p> <p><i>Altri dati:</i>          si rileva che la cubatura, residenziale e non, sull'intera area del programma (15.416mq) è di mc 10.714,16 quindi con un indice territoriale di PIN di 0,695 mc/mq premesso che risulta:          indice fondiario medio dei comparti residenziali privati è mc 7.523,00/mq 2.357,84= 3.19mc/mq          indice fondiario comparto a servizi privati è mc 1880,75/mq 538,65= 3.49mc/mq          indice fondiario comparti a servizi in cessione è mc 1310,40/mq 252= 5.2mc/mq          si rileva che l'indice dichiarato di mc/mq 0,61 risulta dal rapporto tra la sola cubatura residenziale (mc 9.403,76) e l'intera estensione del PIN: quindi non definibile né come i. territoriale, in quanto non considera l'intera cubatura prevista nel PIN, né come i. fondiario in quanto considera l'intera superficie del PIN e non solo quella del comparto residenziale. La determinazione non risulta appropriata.</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*

<b>6</b>	<b>Requisiti e caratteri generali L.R.22/97 (punto 4 Linee Guida):</b>		
	<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>		
<b>7</b>	<b>Ambiti di attuazione L.R. 21/09 (punto 5 delle Linee Guida)</b>		
	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>
<b>X</b>	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</i>		
	<i>con edifici non più utilizzati necessitanti di opere di risanamento</i>		
	<i>che prevedevano potenziamento/riclassificazione di infrastrutture/ servizi</i>		
	<i>la cui trasformazione garantisca lo sviluppo produttivo</i>		
<b>8</b>	<b>Corrispondenza della proposta agli indirizzi/obiettivi di cui punti 2 e 3 delle Linee Guida</b>		
	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:		
<b>X</b>	<i>aumentare (in concreto, seppur riducendo quella astrattamente prevista) la quantità di aree a "standard urbanistici"</i>		
	<i>garantire alle stesse aree le dimensioni più adatte per la specifica funzione, evitandone la polverizzazione</i>		
	<i>prevedere la sistemazione delle aree con la realizzazione di attrezzature funzionali alla concreto uso ed</i>		
	<i>utilizzo 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:		
	<i>mitigare velocità e rumore all'interno dei comprensori residenziali</i>		
	<i>gerarchizzare le strade e separare le diverse tipologie di flussi</i>		
	<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:		
	<i>eliminare elementi di contrasto con il contesto urbano</i>		
<b>X</b>	<i>sollecitare interventi edilizi di ricucitura del tessuto urbano, di qualità e coerenti con il contesto</i>		
	<i>migliorare il sistema di servizi generali di rilevanza per l'intero sistema urbano e</i>		
	<i>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

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

<p><b>1</b> PROPONENTE/I: <b>Soc. A.R.D.O. s.r.l. – Sig.ra Agrillo Rosalia</b></p>			
<p><b>2</b> LOCALITA': Marina Velca / Pian di Spille DATI CATASTALI: F.130 p. 127</p>	<p>ESTENSIONE: 9.315 mq</p>		
<p><b>3 Regime urbanistico vigente:</b></p> <p><i>Zona PRG:</i> 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</p> <p><i>Indice fabb.:</i> fondiario 2 mc/mq <span style="float: right;"><i>Volume ammissibile:</i> tot 18.630 mc</span></p> <p><i>Altro:</i> 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.</p>			
<p><b>4 Regime vincolistico vigente:</b></p> <p><i>PTP vigente:</i> 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.</p> <p><i>PTPR adottato:</i> paesaggio degli insediamenti in evoluzione – art.28</p> <p><i>D.M. 7/03/1963 / D.M. 9/7/1970 / D.M. 19/01/1977: X</i></p> <p><i>Altro:</i></p>			
<p><b>5 Regime urbanistico proposto:</b></p> <p><i>Zona PRG:</i> 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 "P" di PdL) mq non quantificati; Mq totali 8.750 intervento privato</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p><i>Indice fabb.:</i></p> <p>territoriale dichiarato 0,60 mc/mq (verificato 0,669)</p> <p>fondiario medio comparto residenziale = 1,1178 mc/mq (mc5.589/5000 mq)</p> <p>fondiario presunto comparto a servizi in cessione = 0.19 mc/mq (mc 640/ mq3.107 + 200)</p> <p><i>Altri dati:</i></p> <p>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.</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p><i>Volume previsto:</i> 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)</p> </td> </tr> </table>		<p><i>Indice fabb.:</i></p> <p>territoriale dichiarato 0,60 mc/mq (verificato 0,669)</p> <p>fondiario medio comparto residenziale = 1,1178 mc/mq (mc5.589/5000 mq)</p> <p>fondiario presunto comparto a servizi in cessione = 0.19 mc/mq (mc 640/ mq3.107 + 200)</p> <p><i>Altri dati:</i></p> <p>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.</p>	<p><i>Volume previsto:</i> 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)</p>
<p><i>Indice fabb.:</i></p> <p>territoriale dichiarato 0,60 mc/mq (verificato 0,669)</p> <p>fondiario medio comparto residenziale = 1,1178 mc/mq (mc5.589/5000 mq)</p> <p>fondiario presunto comparto a servizi in cessione = 0.19 mc/mq (mc 640/ mq3.107 + 200)</p> <p><i>Altri dati:</i></p> <p>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.</p>	<p><i>Volume previsto:</i> 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)</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):**

6.1 *determinare un interesse pubblico*: 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

6.2 *presenza di una pluralità di funzioni*: 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.

6.3 *prevedere l'integrazione di diverse tipologie di opere*:migliorabile quella proposta tale da integrare meglio gli usi pubblici con l'intero comprensorio e soprattutto con le porzioni di territorio immediatamente adiacenti.

6.4 *dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano*: 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.

**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)

*ambito di ripristino ambientale:*      zona PRG      località

*ambito degli interventi*      zona PRG      località

*di ricostruzione:*

7.2 P.I. riordino urbano e delle periferie (art.8 L.R.21/09)

*ambito di realizzazione*      zona PRG: "C" attuata con      Località Marina Velca/Pian di Spille,  
*degli interventi*      PdL      comprensorio a vocazione turistica

*edifici/ organismi oggetto*      zona PRG      località  
*di interventi*

7.3 ambiti privilegiati individuati dalle Linee Guida (punto 5.2 L.G.)

*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*

**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:

- aumentare (in concreto, seppur riducendo quella astrattamente prevista) la quantità di aree a "standard urbanistici"*
- garantire alle stesse aree le dimensioni più adatte per la specifica funzione, evitandone la polverizzazione*
- prevedere la sistemazione delle aree con la realizzazione di attrezzature funzionali alla concreto uso ed utilizzazione dello standard urbanistico*

8.2 Dal 2° obiettivo, "riorganizzazione e potenziamento della mobilità mediante valorizzazione, razionalizzazione ed adeguamento delle infrastrutture esistenti", discendono i seguenti indirizzi:

- mitigare velocità e rumore all'interno dei comprensori residenziali*
- gerarchizzare le strade e separare le diverse tipologie di flussi*
- garantire condizioni di maggior sicurezza*

8.3 Dal 3° obiettivo, "razionalizzazione del territorio urbanizzato mediante riconversione e riorganizzazione di aree e tessuto edilizio", discendono i seguenti indirizzi:

- 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 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

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

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.

Li, 04/02/2010

SETTORE X°  
Ufficio Urbanistica  
*f.to Arch. Patricia Ciurluini*

C\_D024 - ACC9864 - 1 - 2026-02-18 - 0007387

DATI IDENTIFICATIVI

<b>1</b> PROPONENTE/I: <b>Sig.ri GARAU Paolo e ZUCCA Emanuela</b>	
<b>2</b> LOCALITA': Stallonare DATI CATASTALI: F.70 p 1728, 1752, 1712	ESTENSIONE: 774 mq (non dichiarata ma desunta)
<b>3 Regime urbanistico vigente:</b> <i>Zona PRG:</i> zona F6 servizi pubblici di PRG come variato con approvazione del Piano di Zona PEEP L.167/62 (DGR n.1584 del 23/03/1999). In detto Piano PEEP le aree interessate risultano a destinazione verde privato e servizi (standard D.M.1444/68)  <i>Indice fabb.:</i> territoriale 1 mc/mq <i>Volume ammissibile.</i> /  <i>Altro:</i> L'intervento urbanistico di variante del Piano di Zona ha già comportato la trasformazione della cubatura non residenziale in cubatura residenziale con incremento di abitanti insediabile in considerazione che la zona prevedeva tutti i servizi necessari per l'insediamento e tenendo conto che l'incremento insediativo non incideva sugli standard urbanistici previsti in quanto già superiori al minimo di 18 mq/ab (la variante prevedeva infatti mq 25,89/ab) – riferimento: DCC n.25/2005 e relazione variante P.d.Z.	
<b>4 Regime vincolistico vigente:</b> <i>PTP vigente:</i> nessuna prescrizione <i>PTPR adottato:</i> area non vincolata <i>D.M.</i> 7/03/1963 / <i>D.M.</i> 9/7/1970 / <i>D.M.</i> 19/01/1977 / <i>Altro:</i>	
<b>5 Regime urbanistico proposto:</b> <i>Zona PRG:</i> area edificabile uso residenziale mq 224 (con 1440 mc), riconducibile ad una zona CM del PRG vigente con indice di edificabilità incrementato; area standard urbanistico mq 115 ed a viabilità pubblica mq109;  <i>Indice fabb.:</i> <i>Volume previsto:</i> tot 1440 mc fondiario 6,42 (mc 1440/224 mq) > i.f. medio più      uso residenziale privato alto del PRG (zona CM) – 4,83  <i>Altri dati:</i> La proposta dichiara un'estensione da trasformare da verde privato e verde privato a lotto privato ad uso residenziale di mq 224 (relazione tecnica) su cui realizzare mc 1440 (schema di impegno) sviluppati su 270 mq (dall'elaborato grafico "stato di progetto" da intendersi come area di sedime); pertanto si ricava che l'indice fondiario è di mc 1440/mq 224 = 6,43, che la superficie residenziale complessiva è 1440 mc/ ml 3,20 = mq 450. Si determinato che a mc 1440 corrispondono abitanti insediabili 14,40 (mc 1440/ 100 mc-ab) per i quali sono dovuti per legge (D.M. 1444/68) mq minimi di standard 259,20 (ab 14,40 x 18 mq/ab): superiori ai mq 115 proposti nel programma; si specifica che la viabilità pubblica è urbanizzazione primaria che, pur partecipando al vantaggio pubblico, non costituisce standard urbanistico.  Inoltre rispetto alle particelle catastali dichiarate si riscontra che: - la p1712 del F.70 costituita da un fabbricato esistente e relativa area pertinenziale non risulta interessata dal programma; - le p. 1752 e 1728 sono solo in parte interessate dall'intervento e non quantificate; è interessata anche la p. 1739 che non risulta nella disponibilità del proponente, condizione indispensabile per l'ammissibilità della proposta.	

**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*

<b>6</b>	<b>Requisiti e caratteri generali L.R.22/97 (punto 4 Linee Guida):</b>																														
	<p>6.1 <i>determinare un interesse pubblico</i>: non risulta determinato e determinabile lo standard qualitativo se non per la parte di viabilità pubblica proposta non indispensabile per l'attuale sistema urbano del comprensorio PEEP.</p> <p>6.2 <i>presenza di una pluralità di funzioni</i>: non rilevata.</p> <p>6.3 <i>prevedere l'integrazione di diverse tipologie di opere</i>: parziale (strade e verde pubblico).</p> <p>6.4 <i>dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano</i>: Dimensioni dell'intervento non adeguate allo strumento dei PIN in quanto non capaci di incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano</p>																														
<b>7</b>	<b>Ambiti di attuazione L.R. 21/09 (punto 5 delle Linee Guida)</b>																														
	<p>7.1 P.I. Ripristino ambientale (art.7 L.R.21/09)</p> <table border="0"> <tr> <td><i>ambito di ripristino ambientale:</i></td> <td><i>zona PRG</i></td> <td><i>località</i></td> </tr> <tr> <td><i>ambito degli interventi di ricostruzione:</i></td> <td><i>zona PRG</i></td> <td><i>località</i></td> </tr> </table>			<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>																						
<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>																													
<b>X</b>	<p>7.2 P.I. riordino urbano e delle periferie (art.8 L.R.21/09)</p> <table border="0"> <tr> <td><i>ambito di realizzazione degli interventi</i></td> <td><i>zona PRG: interno a Piano di Zona 167, su aree a verde privato e servizi (standard urbanistici)</i></td> <td><i>Località Stallonare interessata da interventi di urbanizzazione con comprensori PEEP</i></td> </tr> <tr> <td><i>edifici/ organismi oggetto di interventi</i></td> <td><i>zona PRG</i></td> <td><i>località</i></td> </tr> </table> <p>7.3 <i>ambiti privilegiati individuati dalle Linee Guida (punto 5.2 L.G.) 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>	<i>zona PRG: interno a Piano di Zona 167, su aree a verde privato e servizi (standard urbanistici)</i>	<i>Località Stallonare interessata da interventi di urbanizzazione con comprensori PEEP</i>	<i>edifici/ organismi oggetto di interventi</i>	<i>zona PRG</i>	<i>località</i>																						
<i>ambito di realizzazione degli interventi</i>	<i>zona PRG: interno a Piano di Zona 167, su aree a verde privato e servizi (standard urbanistici)</i>	<i>Località Stallonare interessata da interventi di urbanizzazione con comprensori PEEP</i>																													
<i>edifici/ organismi oggetto di interventi</i>	<i>zona PRG</i>	<i>località</i>																													
<b>8</b>	<b>Corrispondenza della proposta agli indirizzi/obiettivi di cui punti 2 e 3 delle Linee Guida</b>																														
	<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 border="0"> <tr> <td><input 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><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><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 border="0"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><i>mitigare velocità e rumore all'interno dei comprensori residenziali</i></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><i>gerarchizzare le strade e separare le diverse tipologie di flussi</i></td> </tr> <tr> <td><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 border="0"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><i>eliminare elementi di contrasto con il contesto urbano</i></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><i>sollecitare interventi edilizi di ricucitura del tessuto urbano, di qualità e coerenti con il contesto</i></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><i>migliorare il sistema di servizi generali di rilevanza per l'intero sistema urbano e recuperare potenzialità produttive terziarie</i></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><i>dotazione di servizi essenziali</i></td> </tr> </table> <p>8.4 Dal 4° obiettivo, "soddisfacimento della crescita insediativi", discendono i seguenti indirizzi:</p> <table border="0"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><i>aumentare la quantità e soprattutto la qualità dell'edilizia residenziale</i></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><i>contenere i costi di acquisto e di affitto degli alloggi</i></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><i>diversificare le tipologie abitative cercando di aderire ai nuovi bisogni emergenti (edilizia sociale)</i></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><i>incentivare la costruzione di edifici a ridotto consumo energetico e con caratteristiche ambientali ottimali</i></td> </tr> </table> <p>8.5 Dal 5° obiettivo, "qualificazione e potenziamento della vocazione turistica del territorio" discendono i</p>			<input 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 type="checkbox"/>	<i>eliminare elementi di contrasto con il contesto urbano</i>	<input 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>	<input type="checkbox"/>	<i>dotazione di servizi essenziali</i>	<input type="checkbox"/>	<i>aumentare la quantità e soprattutto la qualità dell'edilizia residenziale</i>	<input type="checkbox"/>	<i>contenere i costi di acquisto e di affitto degli alloggi</i>	<input type="checkbox"/>	<i>diversificare le tipologie abitative cercando di aderire ai nuovi bisogni emergenti (edilizia sociale)</i>	<input type="checkbox"/>	<i>incentivare la costruzione di edifici a ridotto consumo energetico e con caratteristiche ambientali ottimali</i>
<input 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 type="checkbox"/>	<i>eliminare elementi di contrasto con il contesto urbano</i>																														
<input 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>																														
<input type="checkbox"/>	<i>dotazione di servizi essenziali</i>																														
<input type="checkbox"/>	<i>aumentare la quantità e soprattutto la qualità dell'edilizia residenziale</i>																														
<input type="checkbox"/>	<i>contenere i costi di acquisto e di affitto degli alloggi</i>																														
<input type="checkbox"/>	<i>diversificare le tipologie abitative cercando di aderire ai nuovi bisogni emergenti (edilizia sociale)</i>																														
<input type="checkbox"/>	<i>incentivare la costruzione di edifici a ridotto consumo energetico e con caratteristiche ambientali ottimali</i>																														

seguenti indirizzi:

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

**9 Altri contenuti della proposta:**

**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>	€
<i>10.2 altro vantaggio pubblico</i>	€
<i>Totale Vp</i>	€

**11 Beneficio del promotore (punto 6.2 Linee Guida):**

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

**12 Verifica equilibrio**

<i>12.1 Delta da equilibrare: Bp-Vp =</i>	€
---	---

La verifica dell'equilibrio tra beneficio del proponente e vantaggio pubblico, quale piano economico e finanziario, risulta assente nella documentazione prodotta; verifica che comunque deve essere conforme con i criteri ed i parametri contenuti nelle Linee Guida.

## 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 compatibile ai sensi della L.R. 22/97 e delle Linee Guida del Comune di cui D.C.C. n.82/09;
- il programma propone le seguenti trasformazioni di destinazioni urbanistica:
  1. da verde privato e servizi pubblici a lotto edificabile ad uso residenziale;
  2. da verde privato a verde pubblico di standard;
  3. da verde privato e servizi pubblici a viabilità pubblica.
- La modifica di cui al precedente punto 1 non risulta compensata proporzionalmente e sufficientemente, sia dal punto di vista del soddisfacimento di esigenze funzionali che delle quantità metriche proposte, con le modifiche di cui ai punti 2 e 3. La viabilità pubblica proposta non appare funzionale al comprensorio per posizionamento (sbocco su via Aldo Moro) né rispetto agli attuali programmi di completamento della viabilità pubblica esterna al comprensorio (sbocco su via E.Berlinguer); inoltre viene in parte realizzata già su area pubblica; inoltre l'attuale sistema viario appare volutamente progettato secondo una organizzazione interna che non gravasse sull'arteria urbana principale di collegamento tra i vari Piani di Zona PEEP (via Aldo Moro) che la proposta andrebbe a smentire.
- le aree di verde a standard proposte non costituiscono standard qualitativo secondo quanto previsto dalla Linee Guida ma, risultano inferiori ai minimi di legge dovuti per gli abitanti che risultano insediabili a seguito della nuova cubatura residenziale proposta.

Per quanto sopra, non si rileva dai contenuti dei documenti trasmessi, una coerenza con la natura e le caratteristiche dei Programmi Integrati di Intervento, né un beneficio pubblico sufficiente a garantire l'equilibrio economico del PIN; inoltre non si rileva una effettiva ed incisiva riqualificazione urbana dell'area, introducendo, invece, potenziali elementi di criticità nel sistema viario attuale.

Si specifica che il PIN si sostanzia e come tale è riconosciuto, quale strumento urbanistico attuativo (vedi art.1 L.R.36/ come modificata dalla L.R.21/09), identificato da un perimetro che ricomprende gli immobili (fabbricati, aree pertinenziali, lotti, particelle catastali, etc.) interessati dagli interventi del programma e/o comunque considerati ai fini del dimensionamento del piano stesso. Pertanto si ritiene che il perimetro del PIN costituisca sostanzialmente e di fatto un progetto unitario di trasformazione del territorio con valenza di strumento di pianificazione il cui dettaglio di definizione è proprio della scala edilizia. La natura pianificatoria del PIN comporta quindi il rispetto degli standard urbanistici secondo le disposizioni di legge, da applicarsi agli strumenti attuativi. Nel caso specifico la natura di piano attuativo del PIN è rafforzata dalla condizione che il programma si inserisce in una zona a destinazione di PRG di espansione residenziale "C", attuata con Piano di Zona.

Inoltre si specifica che la concreta finalità di questo strumento è la riqualificazione del tessuto urbanizzato con caratteri/elementi di degrado edilizio-urbanistico, che, nel caso specifico ed alla luce della dimensione puntuale dell'intervento, non si riscontra nell'immediato contesto della localizzazione della proposta.

### PROPOSTA CONCLUSIVA

Si ritiene che la proposta, pur riguardando zona a **destinazione urbanistica compatibile** con lo strumento dei Programmi Integrati, non presenti gli elementi di legge caratterizzanti questo strumento di gestione del territorio. Si specifica infatti che le dimensioni della proposta, sostanzialmente assimilabili a quelle di un intervento edilizio di un lotto, non siano tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano; inoltre non si ravvisa la presenza di una pluralità di funzioni essendo la proposta di fatto sbilanciata in favore della trasformazione in area residenziale privata; non si constata un significativo stato di degrado urbano del comprensorio il quale è dotato di servizi e standard oltre i minimi come risulta dagli atti e dai documenti degli strumenti urbanistici vigenti (deliberazioni di C.C. e P.d.Z.).

Inoltre dai dati della documentazione prodotta non risulta verificato un equilibrio economico-finanziario, in quanto che la proposta contiene solo una parziale comparazione metrica e non di stima economico-finanziaria tra Beneficio del proponente e vantaggio pubblico. Tale verifica deve essere redatta sulla base dei criteri e delle modalità delle Linee Guida del Comune. Pertanto non si rileva un sostanziale interesse pubblico secondo i criteri stabiliti dalla L.R.22/97 e dalla L.R. 21/09.

Inoltre l'intervento, non quantificato e perimetrato nella sua estensione complessiva (non si rileva un perimetro dello strumento attuativo -PIN - proposto), riguarda aree non nella disponibilità del proponente.

Per le motivazioni di cui sopra e gli aspetti riscontrati e precedentemente descritti la proposta **non si ritiene ammissibile** in quanto non risulta congrua con lo strumento dei PIN di cui L.R.22//97 e succ.mm.ii.

Li, 04/02/2010

SETTORE X°  
Ufficio Urbanistica  
*f.to Arch. Patricia Ciurluini*

C\_D024 - ACC9864 - 1 - 2026-02-18 - 0007387

**DATI IDENTIFICATIVI**

<b>1 PROPONENTE/I: Francesco SERPA</b>	
<b>2 LOCALITA':</b> centro abitato – via delle Croci <b>DATI CATASTALI:</b> F.73 p.52	<b>ESTENSIONE:</b> 3.536,00 mq
<b>3 Regime urbanistico vigente:</b> <i>Zona PRG:</i> zona F Attrezzature e impianti di interesse generale sottozona F7 servizi privati <i>Volume ammissibile:</i> tot 23.288 mc <i>Indice fabb.:</i> fondiario 2 mc/mq <i>Altro:</i>	
Residenze max 20% mc tot : 4.657,60 Servizi privati mc 18.630,40	
<b>4 Regime vincolistico vigente:</b> <i>PTP vigente:</i> zona C1 vincolata alle norme del PRG art.28 delle Norme PTP <i>PTPR adottato:</i> paesaggio degli insediamenti urbani – art.27 inoltre in fascia di rispetto dei Paesaggio dei centri e nuclei storici co.6 ed 8 art.29 e co. 12, 13 e 14 art.43 Norme <i>D.M. 7/03/1963</i> <b>X</b> <i>D.M. 9/7/1970</i> / <i>D.M. 19/01/1977:</i> / <i>Altro:</i>	
<b>5 Regime urbanistico proposto:</b> <i>Zona PRG:</i> zona B edilizia attuale – sottozona B2 area edificata o edificate parzialmente con media intensità edilizia (mq 3536 – 925 = mq 2611) con maggiorazione dell'indice di edificabilità <i>Indice fabb.:</i> territoriale 3,05 mc/mq (mc 10800/mq 3536) fondiario 4,13 mc/mq (mc 10800/mq 2611) > i.f. zona B2 di PRG (3,31) <i>Altri dati:</i> Ai 10.800 mc proposti corrispondono 108 abitanti insediabili (100 mc/ab) La proposta prevede 982 mq di “verde privato” e 1.082 mq di parcheggi privati. che, valutati ai sensi della L.122/89 (Tognoli), non sono standard infatti sono pertinenti alle abitazioni quindi ad uso privato, non destinati a cessione. La proposta dichiara in cessione 2.044 mq di parcheggi pubblici e 925 mq di verde per tot mq 2.969 mq di standard. Considerando i mq 925 interamente di verde pubblico (F3) l'area edificabile diviene mq 3536 – mq 925 = mq 2611 su cui calcolare gli indici di edificabilità rispetto alla destinazione richiesta di zona B2. Si rimanda al punto 9 “Altri contenuti della proposta”	
<i>Volume previsto:</i> Mc 10.800	

**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):**

6.1 *determinare un interesse pubblico*: lo standard qualitativo proposto risulta essere la cessione delle aree a standard in eccedenza ai minimi di legge calcolata con un'incidenza del 84% della sup. totale. Tale percentuale è sviluppata in parte su piani sovrapposti comprendendo un parcheggio multipiano interrato; la quota parte esclusivamente ceduta (verde pubblico) risulta calcolata per un'incidenza del 26,16% dell'intera superficie dell'intervento. 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

6.2 *presenza di una pluralità di funzioni*: parziale: la proposta risulta rispondente ad alcuni indirizzi del primo, del terzo e del quarto obiettivo delle Linee guida considerando che la stessa si sostanzia come una riqualificazione del contesto già urbanizzato

6.3 *prevedere l'integrazione di diverse tipologie di opere*: le tipologie di opere sono di fatto condizionate alle dimensioni ed allo specifico contesto del sito di intervento

6.4 *dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano*: malgrado le dimensioni non rilevanti dell'intervento la proposta può concretamente costituire una riorganizzazione del tessuto in quanto integralmente inserito in un contesto di consolidata urbanizzazione e contenente servizi (verde e parcheggi) funzionali all'area urbana anche esterna al perimetro dell'intervento.

**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>

7.2 P.I. riordino urbano e delle periferie (art.8 L.R.21/09)

<input checked="" type="checkbox"/>	<i>ambito di realizzazione degli interventi</i>	<i>zona PRG: "F7" all'interno di zona "B"</i>	<i>Località centro abitato, in tessuto urbanizzato consolidato</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>edifici/ organismi oggetto di interventi</i>	<i>zona PRG "F7"</i>	<i>Località centro abitato – via delle Croci</i>

7.3 ambiti privilegiati individuati dalle Linee Guida (punto 5.2 L.G.)

<input checked="" type="checkbox"/>	<i>dismessi per cessazione attività produttive</i>		
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>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 checked="" 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 checked="" 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:

La proposta prevede l'insediamento di 108 abitanti (10.800 mc proposti / 100 mc/ab), per i quali sono dovuti 1.944 mq standard urbanistici (18 mq/ab).

La proposta prevede “verde privato” di 982 mq che per essere considerati ai fini degli standard urbanistici devono essere ceduti, ciò non risulta dalla convenzione e quindi non possono essere computati nella verifica degli standard come riportati nella relazione tecnica.

La proposta prevede 1.082 mq di parcheggi che, valutati ai sensi della L.122/89 (Tognoli), non sono standard infatti sono pertinentziali alle abitazioni quindi ad uso privato, non destinati a cessione.

Il verde privato ed i parcheggi privati non partecipano al vantaggio pubblico; la proposta dichiara (in convenzione) in cessione 2.044 mq di parcheggi pubblici e 925 mq di verde per tot mq 2.969 mq di standard: di questi quindi mq 1.025 (proposti 2.969 – dovuti 1.944) sono da considerarsi come standard qualitativi aggiuntivi e da valutarsi ai fini del Vantaggio pubblico, a fronte del Beneficio del proponente di mc 10.800 a destinazione residenziale, nella verifica dell'equilibrio economico/finanziario della proposta, secondo i criteri ed i parametri delle Linee Guida.

Si specifica che i parcheggi in cessione sono realizzati mediante manufatto edilizio interrato, quindi da considerare quale opera d'interesse pubblico il cui riferimento dovrà essere l'effettivo valore relativo ai piani destinati alla cessione pubblica.

## 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 evidente nella documentazione prodotta e deve essere rapportata ai criteri e parametri delle Linee Guida; inoltre non è stato possibile eseguirla d'ufficio per carenza di alcuni dati della proposta rispetto ai parametri di valutazione previsti dalle Linee Guida.

## 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 termini di mq e mc, nonché di distribuzione delle funzioni all'interno dell'area, proporzionata alle altre funzioni d'interesse pubblico (verde e parcheggi);
- è proposto come beneficio pubblico (standard qualitativo) la cessione di superficie destinata a verde per il 29% dell'area d'intervento (mq 925 su mq 5.346) e di superficie a parcheggi su più livelli di mq 2.044 la cui incidenza % non è determinabile dai dati della proposta
- la proposta dovrà chiarire se la cessione del verde prevede la sistemazione dell'area con quali opere ed attrezzature e per quale importo; inoltre i parcheggi in cessione sono di fatto piano/piani di un edificio per il quale dovrà essere stimato il valore specifico della parte destinata al patrimonio pubblico

Per quanto sopra, si rilevano presupposti interessanti secondo le finalità di riqualificazione delle aree urbane previste dalla normativa dei Programmi integrati. Inoltre si ravvisano i termini per un concreto vantaggio pubblico che deve però essere puntualmente verificato secondo i criteri ed i parametri delle linee guida del Comune (DCC n.82/2009); La riqualificazione dell'area si sostanzia come una riconversione di manufatti non residenziali (capannoni) di fatto dismessi, la cui destinazione, stato d'uso attuale e tipologia edilizia costituiscono elemento incongruo ed incompatibile con il contesto di edilizia residenziale consolidata in cui si inserisce la proposta di intervento. Inoltre la riqualificazione interessa anche un'area libera ma inutilizzata, potrà quindi prevedere la sistemazione a verde pubblico con la realizzazione di attrezzature funzionali alla concreto uso ed utilizzazione dello standard urbanistico. Analogamente la previsione di dotazione di parcheggi pubblici a servizio di più ampio contesto urbano, mediante la realizzazione di una struttura multipiano interrata che ottimizzi la mitigazione dell'intervento fornendo un contributo ad una reale esigenza dell'abitato che, trattandosi di edilizia datata e consolidata di zone "B", non è adeguatamente fornita di parcheggi pubblici e privati.

Si ritiene la proposta **meritevole di attenzione** da parte dell'Amministrazione pur specificando che una valutazione di merito relativa alle modalità di realizzazione ed alla verifica dell'equilibrio economico e finanziario, necessita di ulteriori approfondimenti ed adeguamenti progettuali in riferimento alle Linee Guida comunali.

### PROPOSTA CONCLUSIVA

Tenuto conto della compatibilità della destinazione urbanistica dell'area oggetto del programma, della localizzazione e della proposta progettuale che contiene elementi di superamento della limitata estensione del PIN ai fini di una concreta capacità di riorganizzazione del contesto, dell'opportunità di ricucitura del tessuto urbano con rimozione di elementi incongrui anche in considerazione del vincolo paesaggistico, si ritiene **ammissibile la proposta 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. Pertanto si rimanda l'ulteriore valutazione di merito degli altri contenuti del programma, alla redazione adeguata della stesura definitiva.

Per quanto riportato nella presente si ritiene la proposta **meritevole di attenzione** da parte dell'Amministrazione per localizzazione dell'intervento e per i contenuti progettuali della proposta..

Lì, 12/03/2010

SETTORE X°  
Ufficio Urbanistica  
*f.to Arch. Patricia Ciurluini*

C\_D024 - ACC9864 - 1 - 2026-02-18 - 0007387

<b>PROPOSTA DI ADESIONE AVVISO Pubblico del 15/04/2009</b>	<b>N.05</b>
	Del 15/04/2009 Prot.n. 11150

<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>			
<b>1</b>	<b>PROPONENTE/I: Giulio MATTEI - GIERRE Servizi s.r.l.</b>		
<b>2</b>	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">LOCALITA': il Giglio DATI CATASTALI: F.69 p 222 F.87 p 51 e 52</td> <td style="width: 40%;">ESTENSIONE: 4.966,00 mq</td> </tr> </table>	LOCALITA': il Giglio DATI CATASTALI: F.69 p 222 F.87 p 51 e 52	ESTENSIONE: 4.966,00 mq
LOCALITA': il Giglio DATI CATASTALI: F.69 p 222 F.87 p 51 e 52	ESTENSIONE: 4.966,00 mq		
<b>3</b>	<p><b>Regime urbanistico vigente:</b></p> <p style="padding-left: 20px;"><i>Zona PRG:</i> zona F Attrezzature e impianti di interesse generale sottozona F4 verde pubblico attrezzato per il giuoco e lo sport</p> <p style="padding-left: 20px;"><i>Indice fabb.:</i> non fissato <span style="float: right;"><i>Volume ammissibile:</i> non fissato</span></p> <p style="padding-left: 20px;"><i>Altro:</i> l'intera zona F4 del PRG in cui ricade l'area d'intervento (mq 127.449) risulta parzialmente attuata (mq 52.040) con attrezzature sportive in parziale uso ed in stato di necessario completamento e sistemazione. L'intera porzione di territorio in cui a sua volta ricade la zona F4 di PRG è caratterizzata da insediamenti residenziali corrispondenti a zone B di edilizia attuale e zone C di espansione attuate con piani di zona, ad oggi pressoché esaurite. Inoltre una parte dell'area ricade in vincolo di rispetto di viabilità principale (S.S. Aurelia) ed in edificabilità assoluta.</p>		
<b>4</b>	<p><b>Regime vincolistico vigente:</b></p> <p style="padding-left: 20px;"><i>PTP vigente:</i> nessuna prescrizione</p> <p style="padding-left: 20px;"><i>PTPR adottato:</i> area non vincolata</p> <p style="padding-left: 20px;"><i>D.M. 7/03/1963 / D.M. 9/7/1970 / D.M. 19/01/1977 /</i></p> <p style="padding-left: 20px;"><i>Altro:</i> nel PTPR risulta indicata come paesaggio agrario di continuità (quale disciplina non prescrittiva), adiacente ed in prossimità di aree riconosciute come paesaggi di insediamento urbani</p>		
<b>5</b>	<p><b>Regime urbanistico proposto:</b></p> <p style="padding-left: 20px;"><i>Zona PRG:</i> zona C espansione residenziale sottozona C1 -mq 2.483 zona F servizi attrezzature pubbliche sottozona F4 verde pubblico attrezzato -mq 2.483</p> <p style="padding-left: 20px;"><i>Indice fabb.:</i> territoriale PII proposto 0,89 mc/mq (mc 4.419/4.966 mq) <span style="float: right;">Volume previsto: mc 4.419</span> comprensoriale (C1) di PRG mc/mq 2,00 – proposto 1,78 mc/mq (mc 4.419/2.483 mq)</p> <p style="padding-left: 20px;"><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):**

6.1 *determinare un interesse pubblico*: la proposta oltre agli standard urbanistici di legge prevede ulteriori cessioni di aree a verde, la realizzazione di opere pubbliche e d'interesse pubblico, un contributo di completamento con valenza di riqualificazione del comprensorio. L'area a standard qualitativo risulta essere il 50% dell'intera area di intervento.

6.2 *presenza di una pluralità di funzioni*: la proposta prevede destinazioni d'uso residenziale, commerciale e terziario, relativi standard urbanistici, servizi ed urbanizzazioni a carattere comprensoriale.

6.3 *prevedere l'integrazione di diverse tipologie di opere*: presenti diverse tipologie di opere e di funzioni

6.4 *dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano*: pur riconoscendo che gli elementi della proposta contribuiscono concretamente alla riorganizzazione di più ampia porzione del territorio, si ritiene che la dimensione possa essere ampliata, con conseguente maggior efficacia dell'intervento, considerando la proposta integrata in un programma unitario con la proposta presentata per l'area immediatamente limitrofa con simili caratteristiche normative e di intervento.

**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)

*ambito di ripristino ambientale:*      zona PRG      località

*ambito degli interventi di ricostruzione:*      zona PRG      località

7.2 P.I. riordino urbano e delle periferie (art.8 L.R.21/09)

*ambito di realizzazione degli interventi*      zona PRG: "F4"      Località il Giglio – zona di edilizia attuale e di espansione residenziale (L.167/\_\_\_)

*edifici/organismi oggetto di interventi*      zona PRG      Località

7.3 ambiti privilegiati individuati dalle Linee Guida (punto 5.2 L.G.)

*dismessi per cessazione attività produttive con edifici non più utilizzati necessitanti di opere di risanamento che prevedevano potenziamento/rilocazione di infrastrutture/servizi la cui trasformazione garantisca lo sviluppo produttivo*

**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:

*aumentare (in concreto, seppur riducendo quella astrattamente prevista) la quantità di aree a "standard urbanistici"*

*garantire alle stesse aree le dimensioni più adatte per la specifica funzione, evitandone la polverizzazione*

*prevedere la sistemazione delle aree con la realizzazione di attrezzature funzionali alla concreto uso ed utilizzazione dello standard urbanistico*

8.2 Dal 2° obiettivo, "riorganizzazione e potenziamento della mobilità mediante valorizzazione, razionalizzazione ed adeguamento delle infrastrutture esistenti", discendono i seguenti indirizzi:

*mitigare velocità e rumore all'interno dei comprensori residenziali*

*gerarchizzare le strade e separare le diverse tipologie di flussi*

*garantire condizioni di maggior sicurezza*

8.3 Dal 3° obiettivo, "razionalizzazione del territorio urbanizzato mediante riconversione e riorganizzazione di aree e tessuto edilizio", discendono i seguenti indirizzi:

*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 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:

Il programma propone un intervento in quota parte residenziale 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 stato attuale dei luoghi immediatamente esterni all'area d'intervento.

La proposta oltre alla cessione del 50% dell'area d'intervento propone la concreta sistemazione della zona F4 quale verde pubblico attrezzato.

Nella stesura definitiva della soluzione progettuale si dovrà predisporre un sistema di viabilità integrato con l'attuale viabilità esistente e con le altre previsioni di trasformazione dei lotti/aree limitrofe al fine di incidere efficacemente sulla riorganizzazione dell'intera porzione di territorio. Analogamente, tenuto conto delle contenute dimensioni dell'intervento, la destinazione d'uso residenziale, pur se coerente con l'attuale contesto dell'intera porzione di territorio (zone edilizia attuale e di espansione 167), deve integrarsi maggiormente con l'immediato intorno e ciò può realizzarsi solo a seguito di integrazione con eventuali altri programmi di sviluppo residenziale delle aree libere adiacenti.

## STIMA PRELIMINARE DELL'EQUILIBRIO ECONOMICO DELLA PROPOSTA

### Punto 6 delle Linee Guida

<b>10 Vantaggio pubblico proposto (punto 6.1 Linee Guida):</b>	
10.1 Valore aree cedute	€ 74.490,00
10.2 altro vantaggio pubblico	€ 88.595,00
	<i>Totale Vp</i> € 163.085,00
<b>11 Beneficio del promotore (punto 6.2 Linee Guida):</b>	
11.1 Valore volumi realizzabili	€ 287.235,00
11.2 valore dell'area da detrarre	€ 124.150,00
	<i>Totale Bp</i> € 163.085,00
<b>12 Verifica equilibrio</b>	
12.1 Delta da equilibrare: Bp-Vp =	€ 0,00
<i>Nota:</i>	
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 e delle valutazioni economiche specifiche di riferimento	

## 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 C1 e 50% zona F4);
- è proposto come beneficio pubblico (standard qualitativo) la cessione di superficie destinata a verde per il 50% dell'area d'intervento oltre che le opere di sistemazione delle aree a verde attrezzate;
- 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.
- la proposta dovrà chiarire e confermare i dati metrici in modo tale da riscontrare coerenza tra le tabelle dei dati metrici ed i dati della relazione e quindi della verifica economica definitiva

Per quanto sopra, si rilevano presupposti interessanti ai fini di una riqualificazione della porzione di territorio che si concretizza come contributo al completamento ed alla effettiva dotazione di servizi dell'immediato contesto con effetti di miglioramento della qualità urbana anche delle aree urbanizzate immediatamente adiacenti al comprensorio in cui ricade l'area d'intervento. Si ritiene che detto contributo potrà esprimere la sua efficacia solo a condizione che sia integrato con le altre proposte relative alle adiacenti aree libere, così da costituire una unica previsione progettuale di completamento/riqualificazione dell'intera porzione di territorio.

Nella stesura definitiva della soluzione progettuale si dovrà predisporre un sistema di viabilità integrato con l'attuale viabilità esistente e con le altre previsioni di trasformazione dei lotti/aree limitrofe al fine di incidere efficacemente sulla riorganizzazione dell'intera porzione di territorio. Analogamente, tenuto conto delle contenute dimensioni dell'intervento, la destinazione d'uso residenziale, pur se coerente con l'attuale contesto dell'intera porzione di territorio (zone edilizia attuale e di espansione 167), dovrà integrarsi maggiormente con l'immediato intorno e ciò potrà realizzarsi solo a seguito di integrazione con eventuali altri programmi di sviluppo residenziale delle aree libere adiacenti.

Si ritiene la proposta meritevole di attenzione da parte dell'Amministrazione rimandando a valutazioni di merito più specifiche al momento della definitiva stesura del progetto e della definitiva verifica dell'equilibrio economico secondo quanto disposto dalle Linee guida comunali

### PROPOSTA CONCLUSIVA

Si propone l'**ammissibilità della proposta a condizione** che la stesura definitiva venga redatta in maniera unitaria ed integrata con le proposte delle limitrofe aree libere così da costituire di fatto un unico programma di completamento/riqualificazione della porzione di territorio, anche se con specifiche differenti, con effettiva efficacia di riorganizzazione del contesto urbanizzato in cui si inserisce, in quanto che la contenuta dimensione dell'area e la sua specifica localizzazione non concretizzano il potenziale di riqualificazione che si riconosce alla proposta. Inoltre si rimanda alla eventuale stesura definitiva i necessari approfondimenti tecnico-progettuali e 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.

Si conferma la **compatibilità della destinazione urbanistica** del PRG vigente dell'area d'intervento.

Li, 12/03/2010

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

C\_D024 - ACC9864 - 1 - 2026-02-18 - 0007387

**DATI IDENTIFICATIVI**

<b>1</b> PROPONENTE/I: <b>Luciana PROLI</b>	
<b>2</b> LOCALITA': Infernaccio DATI CATASTALI: F 74 p224/p e 224q/p	ESTENSIONE: 3.640 mq (2600 + 1040)
<b>3 Regime urbanistico vigente:</b> <i>Zona PRG:</i> zona C espansione residenziale, sottozona C6 quale recepimento della convenzione del 31/10/1968 rep.3519 integrata con atto d'obbligo del 17/03/1975  <i>Indice fabb.:</i> territoriale di PdL 0,5 mc/mq territoriale di PRG 0,5 mc/mq fondiario (lotto 44) 0,69 mc/mq  <i>Volume ammissibile:</i> mc 718 del lotto 44 (mq 1040 x 0,69)  <i>Altro:</i> ricade in area soggetta a "vincolo paesistico ed archeologico" di PRG	
<b>4 Regime vincolistico vigente:</b> <i>PTP vigente:</i> zona C1 vincolata alle norme del PRG e A9 aree archeologiche artt. 28 e 12 Norme <i>PTPR adottato:</i> paesaggio degli insediamenti urbani art.27 Norme <i>D.M. 7/03/1963</i> X <i>D.M. 9/7/1970</i> / <i>D.M. 19/01/1977</i> /  <i>Altro:</i> dichiarazione di notevole importanza archeologica Decreto del Ministro della Pubblica Istruzione del 23/06/1972 (f.74 p103/p, 224/p, 338/p e 104/p) In occasione della richiesta del 10/05/1965 di N.O. archeologico alla lottizzazione sono emersi ritrovamenti archeologici negli scavi preventivi a seguito dei quali è stato formulato impegno da parte della proprietà in data 15/03/1966 con riscontro della soprintendenza competente del 17/03/1966.	
<b>5 Regime urbanistico proposto:</b>  <i>Zona PRG:</i> permane la zona C6 di PRG del comprensorio all'interno della cui lottizzazione convenzionata è proposta una inversione di destinazione d'uso tra due lotti da verde pubblico a edificabile (mq 2600) e da edificabile con reperti archeologici a verde pubblico (mq 1040)  <i>Indice fabb.:</i> fondiario 0,72 mc/mq (mc 1863/2600 mq) > i.f.medio del PRG di 0,69 territoriale 0,51 mc/mq (mc 1863/3640 mq) circa quello del PdL di 0,50  <i>Volume previsto:</i> mc 1.863 (mq 2600 x 0.72)  <i>Altri dati:</i> la proposta prevede la trasformazione di mq 2600 (p.74/p) da area a verde pubblico ad area edificabile con recupero della cubatura del lotto 44 (mc 718) incrementata di ulteriori mc 1.145 per totali mc 1863. Dai dati indicati si ricavano 11.45 abitanti insediabili (1.145 mc /100 considerato che mc 718, quindi 7,18 abitanti, erano già nelle previsioni della lottizzazione) ai quali spettano mq/ab 18 per legge di standard urbanistici (mq 206,10); a tale superficie deve aggiungersi quella che era già prevista alla collettività e che ora si trasforma in area edificabile (mq 2600) per un totale di mq 2.806,10. Solo eventuale ulteriore superficie destinata a standard potrà essere considerata standard qualitativo ai fini del dimensionamento del vantaggio pubblico.	

**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):**

6.1 *determinare un interesse pubblico*: la proposta non rileva un interesse pubblico sufficiente essendo le aree cedute (non già previste in cessione) pari a quelle trasformate in edificabili a beneficio del proponente.

6.2 *presenza di una pluralità di funzioni*: la proposta prevede limitata diversificazione di funzioni: destinazioni d'uso residenziale ed a verde pubblico.

6.3 *prevedere l'integrazione di diverse tipologie di opere*: non rilevabili

6.4 *dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano*: si ritiene che la dimensione dell'intervento, nonché la sua organizzazione, non incide significativamente sulla riqualificazione e riorganizzazione del comprensorio di riferimento

**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)

*ambito di ripristino ambientale:*      zona PRG      località

*ambito degli interventi*      zona PRG      località

*di ricostruzione:*

**X** 7.2 P.I. riordino urbano e delle periferie (art.8 L.R.21/09)

**x** *ambito di realizzazione*      zona PRG: "C6"      Località Infernaccio

*degli interventi*

*edifici/organismi oggetto*      zona PRG      Località

*di interventi*

7.3 *ambiti privilegiati individuati dalle Linee Guida (punto 5.2 L.G.)*

*dismessi per cessazione attività produttive*

*con edifici non più utilizzati necessitanti di opere di risanamento*

*che prevedevano potenziamento/riclassificazione di infrastrutture/servizi*

*la cui trasformazione garantisca lo sviluppo produttivo*

**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:

*aumentare in concreto, seppur riducendo quella astrattamente prevista) la quantità di aree a "standard urbanistici"*

*garantire alle stesse aree le dimensioni più adatte per la specifica funzione, evitandone la polverizzazione*

*prevedere la sistemazione delle aree con la realizzazione di attrezzature funzionali alla concreto uso ed utilizzazione dello standard urbanistico*

8.2 Dal 2° obiettivo, "riorganizzazione e potenziamento della mobilità mediante valorizzazione, razionalizzazione ed adeguamento delle infrastrutture esistenti", discendono i seguenti indirizzi:

*mitigare velocità e rumore all'interno dei comprensori residenziali*

*gerarchizzare le strade e separare le diverse tipologie di flussi*

*garantire condizioni di maggior sicurezza*

8.3 Dal 3° obiettivo, "razionalizzazione del territorio urbanizzato mediante riconversione e riorganizzazione di aree e tessuto edilizio", discendono i seguenti indirizzi:

*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 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:

A fronte della richiesta di realizzare mc 1863m di cui mc 718 di recupero di lotto edificabile con sopraggiunto vincolo archeologico, su un lotto di mq 2.600 originariamente destinato a verde pubblico, la proposta prevede che la particella 224 q/p di mq 1040 (parte del lotto 44) da area edificabile diventi verde pubblico e sia ceduta al patrimonio comunale a titolo gratuito, con una riduzione di mq 1560 di verde pubblico (mq 2600-mq 1040). Si specifica che i ritrovamenti archeologici che hanno inibito la previsione edificatoria del piano di lottizzazione per il lotto n.44 risalgono al 1965, in occasione degli scavi preventivi al rilascio del N.O. archeologico per l’approvazione del piano stesso. Pertanto alla data di approvazione del PRG vigente il vincolo archeologico era già stato apposto, con conseguente modifica del piano di lottizzazione convenzionato nel 1968 che in tale versione è stato recepito nel piano urbanistico generale. Tutte le altre particelle dichiarate nella proposta in cessione risultano avere già le destinazioni pubbliche proposte di verde e viabilità e quindi già dovute al patrimonio comunale (come risulta nella tav.13 “frazionamento catastale” allegata all’atto d’obbligo 01/03/1975 prot.3157), pertanto non considerabili quale vantaggio pubblico (standard qualitativo) ai fini dell’equilibrio economico del Programma.

## 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 evidente nella documentazione prodotta e deve essere rapportata ai criteri e parametri delle Linee Guida; 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, quale contributo per le valutazioni di merito, si segnala quanto segue:

- 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 non contiene un adeguato proporzionamento tra uso residenziale e funzioni/servizi pubblici: area ceduta è 28,57 % della superficie d'intervento effettiva - 1040 mq su totali mq 3.640 - inoltre risulta inferiore a quella che nella stessa area della proposta era prevista già dal piano di lottizzazione a verde pubblico
- non si rileva lo standard qualitativo per il perseguimento del vantaggio pubblico secondo i criteri delle linee guida comunali pertanto non si rilevano elementi di ammissibilità ai fini della verifica dell'equilibrio economico tra beneficio del proponente e vantaggio pubblico;

Inoltre si specifica:

- la dichiarata cubatura residua della lottizzazione non tiene conto delle volumetrie realizzate e rese legittime a seguito dei condoni edilizi succedutesi nel tempo trascorso;
- le previsioni del PRG vengono attuate con piani di dettaglio che stabiliscono indici edificatori e quantificano gli standard urbanistici. Tutti i dati metrici del piano attuativo, con l'approvazione dello stesso, diventano norma di riferimento per l'effettiva trasformazione del territorio, sostituendo di fatto quelli dello strumento urbanistico generale che per loro natura sono dati metrici limite, cioè valori oltre i quali o al di sotto dei quali il dimensionamento dei piani attuativi non può andare, ai fini delle verifiche urbanistiche. Quanto detto sta a significare che eventuale cubatura residua deve derivare dal confronto tra i volumi realizzati a seguito del rilascio dei titoli edilizi (in via ordinaria ed in sanatoria) ed i volumi ammessi/attribuiti dal piano di lottizzazione (e non dalle previsioni limite del PRG);
- l'eventuale cubatura residua della lottizzazione non risulta, come dichiarato nella proposta, "spettante alle aree destinate a standard e viabilità" né ai sensi di legge né da norma specifica di piano, pertanto l'eventuale ripartizione nel comprensorio deve essere oggetto di pianificazione mediante uno strumento urbanistico di dettaglio approvato ai sensi di legge.

Quanto sopra, di specifica valutazione tecnica, delle argomentazioni riportate a supporto della proposta presentata, non è pregiudizievole né delle destinazioni d'uso né delle dimensioni che caratterizzano la proposta di PII. Quest'ultimo, infatti, è uno strumento che consente di derogare dalle norme dei piani attuativi e/o dalle prescrizioni previsionali del PRG a condizione che siano perseguite con efficacia le finalità proprie per legge di questi strumenti: cioè la riorganizzazione e la riqualificazione del contesto interessato da fenomeni di degrado con un reale e concreto vantaggio pubblico, economicamente definito e determinato.

Per quanto riguarda la riqualificazione si ritiene che, pur intervenendo in un contesto urbano che non manifesta significativi fenomeni di degrado, la proposta potrebbe comunque costituire un miglioramento qualitativo del comprensorio potendo di fatto completare e perfezionare singoli aspetti non risolti nell'attuazione della lottizzazione (realizzazione del verde pubblico attrezzato e cessione delle aree pubbliche del piano).

Per quanto riguarda il reale e concreto vantaggio pubblico, si rimanda alla verifica dell'equilibrio economico da predisporre secondo i criteri ed i parametri delle Linee Guida del Comune, tenendo conto di quanto in precedenza specificato sugli elementi della proposta che possono partecipare al vantaggio pubblico. Ad ulteriore contributo si segnala che le sistemazioni delle aree deve essere quantificata con computo metrico delle opere previste così da poter partecipare alla determinazione del valore economico del vantaggio pubblico.

Inoltre, analogamente a quanto già accolto dall'Amministrazione per precedente PII, si ritiene meritevole di considerazione ai fini del vantaggio pubblico la cessione dei ritrovamenti archeologici al patrimonio pubblico che hanno di fatto precluso l'edificazione del lotto 44, con opere di sistemazione per la conservazione/valorizzazione e fruizione che possono essere considerate quale ulteriore interesse (vantaggio) pubblico.

Dai dati emersi ed illustrati in precedenza non si riscontrano i presupposti per il raggiungimento di un equilibrio tra beneficio del proponente e vantaggio pubblico. Per quanto emerso dall'istruttoria, non si sono rilevati significativi elementi di interesse pubblico, non essendosi potuta riscontrare una concreta proporzione tra beneficio del proponente e vantaggio pubblico.

Per quanto sopra, si ritiene che la proposta come formulata non possieda elementi adeguati e sufficienti per la relativa ammissibilità ai sensi della L.R.22/97, pur riconoscendo la possibilità di un adeguamento dei contenuti e del dimensionamento della proposta ai criteri e parametri delle Linee guida comunali a cui si rimanda per eventuali riproposizioni.

## PROPOSTA CONCLUSIVA

A seguito di quanto sopra illustrato, pur avendo accertato la **compatibilità della destinazione urbanistica** del PRG vigente dell'area d'intervento, pur riconoscendo alcune possibili analogie con episodi precedenti approvati dall'Amministrazione, non si rilevano concreti e rilevanti effetti di riorganizzazione e riqualificazione della porzione della città consolidata in cui si inserisce il programma.

I contenuti della proposta, come descritti nella documentazione, non palesano un sostanziale e proporzionato interesse pubblico: la proposta non contiene elementi adeguati al soddisfacimento dei requisiti di legge ed al raggiungimento delle finalità dei PIN per una concreta riorganizzazione urbana e riqualificazione ambientale, anche in considerazione del valore paesaggistico riconosciuto all'area dalla disciplina di tutela.

Pertanto non si verificando raggiunte le finalità previste dalla legge per i PIN, **non si ritiene ammissibile la proposta nei termini ed alle condizioni in essa contenute.** Oltre a quanto riportato nella presente istruttoria preliminare, per le motivazioni della valutazione sopra descritta, si rimanda alle disposizioni di legge di cui L.R. 22/97 e L.R. 21/09.

In caso di manifestazione d'interesse da parte dell'Amministrazione, un'eventuale riproposizione della proposta potrà essere oggetto di valutazione preliminare di ammissibilità solo a seguito di una sua riformulazione finalizzata a garantire, oltre al beneficio del promotore, il raggiungimento di un concreto ed efficace interesse pubblico, secondo quanto stabilito nelle Linee guida comunali, coerentemente ai criteri di legge disposti nelle L.R. 22/97 e nella L.R. 21/09 a cui si rimanda per le finalità specifiche proprie degli strumenti dei Programmi Integrati di Intervento.

Lì, 12/03/2010

SETTORE X°  
Ufficio Urbanistica  
*f.to Arch. Patricia Ciurluini*

**DATI IDENTIFICATIVI**

<b>1 PROPONENTE/I: Emidio SABBATINI</b>	
<b>2 LOCALITA':</b> Calvario <b>DATI CATASTALI:</b> F 75 p. 89,90,91 (terreni) 86, 87, 88 (fabbricati)	<b>ESTENSIONE:</b> 3.636 mq (1806 + 1830)
<b>3 Regime urbanistico vigente:</b>  <p><i>Zona PRG:</i> zona B edilizia attuale, sottozona B3</p> <p><i>Indice fabb.:</i> <i>Volume ammissibile:</i>  fondiario 2,31 mc/mq Area 1 mc 4.174 + Area 2 mc 4.227 = tot mc 8.401  mc ammissibile 8.401 - mc esistenti 3.720 = mc ammessi 4.681</p> <p><i>Altro:</i></p>	
<b>4 Regime vincolistico vigente:</b>  <p><i>PTP vigente:</i> sul perimetro della zona A9 aree archeologiche artt. 28 e 12 Norme</p> <p><i>PTPR adottato:</i> vincolo archeologico lett.m) art.142 D.Lgs 42/04, art.41 Norme;  la parte edificata riconosciuta come paesaggio degli insediamenti urbani art.27 Norme</p> <p><i>D.M. 7/03/1963 / D.M. 9/7/1970/ D.M. 19/01/1977 /</i></p> <p><i>Altro:</i> la disciplina paesaggistica del PTPR adottato limita le nuove costruzioni ed ampliamenti al limite massimo del 20% secondo la lett.b comma 7 art.41 Norme.  L'area è ricompresa parte (area edificata) nel sito archeologico dichiarato Patrimonio Mondiale dall'UNESCO e parte (area libera) nella relativa area tampone</p>	
<b>5 Regime urbanistico proposto:</b>  <p><i>Zona PRG:</i>  permane la zona B di edilizia attuale per mq 2.709 di cui:  mq 1.806 da sottozona B2 a B3 con indice incrementato (3,48 al posto di 3,31)  mq 903 rimane in sottozona B2 con indice lievemente incrementato (da 2,31 a 2,34)  zona F proposta a parcheggio per 903 mq</p> <p><i>Indice fabb.:</i>  territoriale PIN 2,31 mc/mq (mc 8.401/mq 3636) <i>Volume previsto:</i> mc 8.401  fondiario area 1: mc/mq 3,48 (mc 6.287/mq1806) (mc 3.720 esistenti + mc 454 residua +  fondiaria 50% area 2: mc/mq 2,34 (mc 2113/mq 903) mc 2113 trasferita + mc 2113 di previsione  di PRG)</p> <p><i>Altri dati:</i>  La proposta oltre la cessione dell'area destinata a parcheggi pubblici in variante al PRG vigente e la realizzazione relativa degli stessi non riporta dati/informazioni circa gli standard urbanistici ai sensi del DM 1444/68 e la relazione degli stessi con gli standard qualitativi a beneficio pubblico</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*

<b>6 Requisiti e caratteri generali L.R.22/97 (punto 4 Linee Guida):</b>		
<p>6.1 <i>determinare un interesse pubblico</i>: la proposta non rileva un interesse pubblico significativo, limitandosi alla proposta di un'area a parcheggio pubblico per il quale la stessa verifica economica contenuta nella proposta risulta non soddisfare un equilibrio del programma: beneficio proponente risulta &gt; vantaggio pubblico</p> <p>6.2 <i>presenza di una pluralità di funzioni</i>: la proposta prevede solo una funzione aggiuntiva (parcheggio) rispetto alle previsioni del PRG vigente</p> <p>6.3 <i>prevedere l'integrazione di diverse tipologie di opere</i>: la proposta prevede solo una tipologia aggiuntiva (parcheggio) rispetto alle previsioni del PRG vigente</p> <p>6.4 <i>dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano</i>: si ritiene che la dimensione dell'intervento, nonché la sua organizzazione, non incide significativamente sulla riqualificazione e riorganizzazione della porzione urbanizzata del territorio</p>		
<b>7 Ambiti di attuazione L.R. 21/09 (punto 5 delle Linee Guida)</b>		
7.1 P.I. Ripristino ambientale (art.7 L.R.21/09)		
	<i>ambito di ripristino ambientale:</i>	zona PRG località
	<i>ambito degli interventi di ricostruzione:</i>	zona PRG località
<b>X</b>	7.2 P.I. riordino urbano e delle periferie (art.8 L.R.21/09)	
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>ambito di realizzazione degli interventi</i>	zona PRG: "B2" Località Calvario - centro abitato
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>edifici/organismi oggetto di interventi</i>	zona PRG "B2" Località Calvario - centro abitato
	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/ricolocalizzazione di infrastrutture/servizi la cui trasformazione garantisca lo sviluppo produttivo</i>	
<b>8 Corrispondenza della proposta agli indirizzi/obiettivi di cui punti 2 e 3 delle Linee Guida</b>		
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" garantire alle stesse aree le dimensioni più adatte per la specifica funzione, evitandone la polverizzazione</i>	
<input checked="" 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 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>	
<input type="checkbox"/>	<i>dotazione di servizi essenziali</i>	
8.4 Dal 4° obiettivo, "soddisfacimento della crescita insediativi", discendono i seguenti indirizzi:		
<input type="checkbox"/>	<i>aumentare la quantità e soprattutto la qualità dell'edilizia residenziale</i>	
<input type="checkbox"/>	<i>contenere i costi di acquisto e di affitto degli alloggi</i>	
<input type="checkbox"/>	<i>diversificare le tipologie abitative cercando di aderire ai nuovi bisogni emergenti (edilizia sociale)</i>	

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:**

**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:  $Bp - Vp =$  €

Il quadro economico riportato nella proposta non soddisfa la verifica dell’equilibrio economico del programma: infatti la proposta stessa **dichiara il beneficio privato superiore al vantaggio pubblico**. Inoltre i criteri ed i parametri con cui è eseguita la verifica dell’equilibrio non sono conformi a quelli stabiliti nelle Linee Guida comunali a cui la proposta si dovrà eventualmente adeguare. Inoltre non è stato possibile eseguirla d’ufficio per carenza di alcuni dati della proposta.

## VALUTAZIONE DI AMMISSIBILITA'

Per quanto emerso dalla documentazione trasmessa e sopra in sintesi riportato, quale contributo per le valutazioni di merito, si segnala quanto segue:

- 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 non contiene un adeguato proporzionamento tra uso residenziale e funzioni/servizi pubblici: area ceduta è 24,83 % della superficie totale del programma (mq 3.636), dove la proposta considera un'incidenza pari al 50% in quanto rapporta l'area in cessione alla sola estensione di superficie libera da edificazione attuale; concretamente la proposta prevede un trasferimento di cubatura sull'area già edificata che è parte integrante del programma integrato.

Inoltre si specifica quanto segue:

- La proposta non contiene alcun documento di rappresentazione grafico-progettuale della trasformazione urbana proposta sul quale poter fare delle valutazioni preliminari, a contributo per l'eventuale sviluppo della proposta ai sensi della L.R. 22/97 e s.m.i., soprattutto in merito agli elementi sostanziali di un programma integrato relativi alla riqualificazione urbana. La proposta non fornisce indicazioni circa le trasformazioni edilizio-architettoniche del tessuto edilizio esistente per il quale è previsto un incremento di volumetrie, né circa l'intervento edilizio sull'area attualmente non edificata che mantiene la destinazione "B" di PRG che risulta interna all'area del Programma. *Pertanto, nella proposta, per come illustrata nella documentazione presentata, non si rilevano elementi utili e sufficienti di ammissibilità della proposta ai fini dell'effettiva e concreta riqualificazione urbana.*
- Non si rileva la determinazione degli standard di legge (DM 1444/68) probabilmente poiché la proposta interessa zone del PRG vigente di edilizia attuale (zone B) delle quali si alterano gli indici edificatori, quindi con modifica della zonizzazione limitatamente alle sottozone. Solo per una porzione dell'area del PIN si propone la realizzazione di un'opera pubblica che di fatto modifica la destinazione urbanistica del PRG da zona residenziale "B" a zona a servizi "F", considerabile quale standard qualitativo per il perseguimento del vantaggio pubblico secondo i criteri delle linee guida comunali. *Pertanto, nella proposta per come illustrata nella documentazione presentata, non si rilevano elementi utili e sufficienti di ammissibilità della proposta ai fini della verifica dell'equilibrio economico tra beneficio del proponente e vantaggio pubblico*

Si specifica che il PIN si sostanzia e come tale è riconosciuto, quale strumento urbanistico attuativo (vedi art.1 L.R.36/ come modificata dalla L.R.21/09), identificato da un perimetro che ricomprende gli immobili (fabbricati, aree pertinenziali, lotti, particelle catastali, etc.) interessati dagli interventi del programma e/o comunque considerati ai fini del dimensionamento del piano stesso. Pertanto si ritiene che il perimetro del PIN costituisca sostanzialmente e di fatto un progetto unitario di trasformazione del territorio con valenza di strumento di pianificazione il cui dettaglio di definizione è proprio della scala edilizia. La natura pianificatoria del PIN comporta quindi il rispetto degli standard urbanistici secondo le disposizioni di legge, da applicarsi agli strumenti attuativi, e ciò rimane valido anche quando all'interno del perimetro vengono ricomprese aree definite nei piani urbanistici generali vigenti come zone "B". Tale condizione discende, oltre che dalla natura di strumento attuativo del PIN, anche in considerazione della sostanziale finalità di questo strumento che è la riqualificazione del tessuto urbanizzato con caratteri/elementi di degrado edilizio-urbanistico.

Per quanto sopra si ritiene che la presente proposta di PIN proprio perché interessa aree urbanizzate, riconosciute come zone "B" dal PRG vigente, soggette a vincolo di interesse archeologico (quindi paesaggistico), coinvolta nel sito UNESCO, debba costituire una concreta opportunità di intervento qualificato e qualificante. Quindi oltre a garantire l'equilibrio economico previsto nelle Linee Guida, deve avere cura di proporre elementi (standard urbanistici ed opere) tipologicamente, funzionalmente ed architettonicamente di riqualificazione e valorizzazione del patrimonio e del contesto esistente

Ad ulteriore contributo si rileva che quanto descritto nella proposta si sostanzia come una sorta di trasferimento di cubatura già prevista dal PRG da un lotto ad un altro, a fronte di una cessione della superficie corrispondente alla cubatura trasferita e relativa sistemazione a parcheggio pubblico. Si ritiene che tale programma non abbia pienamente i contenuti propri di un PIN (riorganizzazione concreta del tessuto urbano degradato), anche a fronte delle ridotte dimensioni dell'intervento che non agevolano la pluralità di funzioni ed il raggiungimento di un concreto vantaggio pubblico.

Poiché il programma presentato potrebbe richiamare in parte quanto già accolto dall'Amministrazione per precedente Pin approvato I, si ritiene opportuno precisare che, salvo alcune parziali analogie (trasferimento di cubatura già prevista dal PRG vigente e d interesse archeologico dell'area), sono sostanzialmente diversi i

presupposti, le modalità d'intervento la determinazione dell'effettivo vantaggio pubblico.

Per quanto sopra, si ritiene che la proposta come formulata non possieda elementi adeguati e sufficienti per la relativa ammissibilità ai sensi della L.R.22/97, pur riconoscendo la possibilità di un adeguamento dei contenuti e del dimensionamento della proposta ai criteri e parametri delle Linee guida comunali a cui si rimanda per eventuali riproposizioni.

#### **PROPOSTA CONCLUSIVA**

A seguito di quanto sopra illustrato, malgrado aver accertata soddisfatta la **compatibilità della destinazione urbanistica** del PRG vigente dell'area d'intervento, non si rilevano concreti e rilevanti effetti di riorganizzazione e riqualificazione della porzione della città consolidata in cui si inserisce il programma. I contenuti della proposta non palesano un sostanziale e proporzionato interesse pubblico: i contenuti della proposta, come descritti nella documentazione, non si ritengono adeguati al soddisfacimento dei requisiti di legge ed al raggiungimento delle finalità dei PIN per una concreta riorganizzazione urbana e riqualificazione ambientale, con particolare attenzione al regime di tutela paesaggistica a cui l'area è sottoposta. Pertanto non si verificando raggiunte le finalità previste dalla legge per i PIN, **non si ritiene ammissibile la proposta nei termini ed alle condizioni in essa contenute.** Oltre a quanto riportato nella presente istruttoria preliminare, per le motivazioni della valutazione sopra descritta si rimanda alle disposizioni di legge di cui L.R. 22/97 e L.R. 21/09.

Lì, 30/03/2010

**SETTORE X°**  
**Ufficio Urbanistica**  
*f.to Arch. Patricia Ciurluini*

<b>PROPOSTA DI ADESIONE AVVISO Pubblico del 15/04/2009</b>	<b>N.08</b>
	Del 15/04/2009 Prot.n. 11169

<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>			
<b>1</b>	<b>PROPONENTE/I: GHERGO Marcella e altri</b>		
<b>2</b>	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">LOCALITA': centro abitato – Il Piano DATI CATASTALI: F.70 p.64</td> <td style="width: 40%;">ESTENSIONE: 5.830 mq</td> </tr> </table>	LOCALITA': centro abitato – Il Piano DATI CATASTALI: F.70 p.64	ESTENSIONE: 5.830 mq
LOCALITA': centro abitato – Il Piano DATI CATASTALI: F.70 p.64	ESTENSIONE: 5.830 mq		
<b>3</b>	<b>Regime urbanistico vigente:</b>		
	<p><i>Zona PRG:</i> zona F Attrezzature e impianti di interesse generale sottozona F3 parchi e giardini pubblici</p> <p><i>Indice fabb.:</i> / <span style="float: right;"><i>Volume ammissibile:</i> /</span></p> <p><i>Altro:</i> /</p>		
<b>4</b>	<b>Regime vincolistico vigente:</b>		
	<p><i>PTP vigente:</i> zona C1 vincolata alle norme del PRG art.28 delle Norme PTP</p> <p><i>PTPR adottato:</i> paesaggio degli insediamenti in evoluzione – art.28</p> <p><i>D.M. 7/03/1963</i> <b>X</b>      <i>D.M. 9/7/1970</i> /      <i>D.M. 19/01/1977</i> /</p> <p><i>Altro:</i></p>		
<b>5</b>	<b>Regime urbanistico proposto:</b>		
	<p><i>Zona PRG:</i> zona B edilizia attuale – sottozona B3 zona F servizi generali – sottozona F3 destinata a parcheggio pubblico e a verde pubblico</p> <p><i>Indice fabb.:</i> <span style="float: right;"><i>Volume previsto:</i> Mc 13.467</span> territoriale/fondario 2,31 mc/mq <span style="float: right;">(mq 5.830 x mc/mq 2,31)</span></p> <p><i>Altri dati:</i> con la destinazione urbanistica residenziale, equiparata alla zona B3, la proposta prevede la compresenza di una destinazione a parcheggio pubblico ed a verde pubblico, mediante una soluzione edilizio architettonica integrata secondo il seguente dimensionamento: mq 740 parcheggio pubblico coperto; mq 2.500 destinati a verde pubblico; mq 1,150 commerciali; mq 300 servizi/sport privati; mq 3.260 parcheggi privati pertinenza al residenziale; mq 1.410 parcheggi pertinenza al commerciale; mq 1.400 verde privato; mc 7.900 residenziali distribuiti su n.2 fabbricati.</p> <p>Quanto sopra corrisponde ad un incremento insediativo pari a <math>mc\ 13.467 : mc/ab\ 100 = 134,67</math> abitanti insediabili, per i quali sono dovuti mq 2.424,06 standard urbanistici (18 mq/ab) che non partecipano al vantaggio pubblico nella verifica dell'equilibrio della proposta.</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):

6.1 *determinare un interesse pubblico*: risultano mq 3.240 in cessione al patrimonio comunale, corrispondenti al 55,57 % della sup dell'area (mq 5.830) organizzati in maniera integrata alle altre superfici/funzioni private a causa delle ridotte dimensioni dell'area d'intervento. Tale percentuale deve essere verificata con l'accertamento degli standard dovuti che vanno in detrazione calcolati in mq 2.424,06 che nella proposta paiono almeno in parte ricompresi nella quantità sopra riportata degli standard qualitativi aggiuntivi.

6.2 *presenza di una pluralità di funzioni*: la proposta, malgrado la contenuta dimensione dell'area, prevede la compresenza di più funzioni private/pubbliche: residenziale, commerciale, terziario, servizi e sport, parcheggi e verde pubblico, nonché una sistemazione dei collegamenti viari.

6.3 *prevedere l'integrazione di diverse tipologie di opere*: la proposta prevede una pluralità di tipologie funzionali alle diverse funzioni previste nel programma in una soluzione edilizio/urbanistica di carattere unitario e integrato.

6.4 *dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano*: malgrado le dimensioni non rilevanti dell'intervento la proposta può concretamente costituire una riorganizzazione del tessuto in quanto integralmente inserito in un contesto di consolidata urbanizzazione e contenente servizi pubblici e privati funzionali all'are urbana anche esterna al perimetro dell'intervento.

**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)

*ambito di ripristino ambientale:*      zona PRG      località

*ambito degli interventi*      zona PRG      località

*di ricostruzione:*

7.2 P.I. riordino urbano e delle periferie (art.8 L.R.21/09)

*ambito di realizzazione degli interventi*      zona PRG: "F3" a ridosso di zone "B"      Località centro abitato ( via delle Rose – SS Vecchia Aurelia), in tessuto edilizio consolidato

*edifici/ organismi oggetto di interventi*      zona PRG      Località

7.3 ambiti privilegiati individuati dalle Linee Guida (punto 5.2 L.G.)

*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*

**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:

*aumentare ( in concreto, seppur riducendo quella astrattamente prevista) la quantità di aree a "standard urbanistici" garantire alle stesse aree le dimensioni più adatte per la specifica funzione, evitandone la polverizzazione*

*prevedere la sistemazione delle aree con la realizzazione di attrezzature funzionali alla concreto uso ed utilizzazione dello standard urbanistico*

8.2 Dal 2° obiettivo, "riorganizzazione e potenziamento della mobilità mediante valorizzazione, razionalizzazione ed adeguamento delle infrastrutture esistenti", discendono i seguenti indirizzi:

*mitigare velocità e rumore all'interno dei comprensori residenziali*

*gerarchizzare le strade e separare le diverse tipologie di flussi*

*garantire condizioni di maggior sicurezza*

8.3 Dal 3° obiettivo, "razionalizzazione del territorio urbanizzato mediante riconversione e riorganizzazione di aree e tessuto edilizio", discendono i seguenti indirizzi:

*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 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:

La proposta prevede l'insediamento di 135 abitanti (mc 13.467 : mc/ab 100), per i quali sono dovuti 2.430 mq di standard urbanistici (18 mq/ab).

Il programma prevede la cessione di mq 3.240 al patrimonio comunale, destinati a verde ed a parcheggi; in tale previsione solo mq 810 possono essere considerati standard aggiuntivi qualitativi ai fini della verifica dell'equilibrio economico tra beneficio del proponente e vantaggio pubblico, secondo i criteri ed i parametri delle Linee Guida comunali. Pertanto dovrà essere nuovamente verificata l'effettiva incidenza % della superficie ceduta rispetto all'intera estensione dell'area del PIN.

Si specifica che il verde privato ed i parcheggi privati non partecipano al vantaggio pubblico, pertanto quota parte di questi potrebbe essere ricompresa tra gli standard di legge (quindi comunque da cedere al Comune) così da eliminare o ridurre la detrazione della superficie valida ai fini dello standard qualitativo aggiuntivo.

Si specifica che i parcheggi in cessione sono realizzati mediante manufatto edilizio interrato, quindi il valore dell'opera da realizzare ai fini della quantificazione economica del vantaggio pubblico dovrà essere quello relativo alla porzione del manufatto effettivamente destinata alla cessione pubblica.

## 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 evidente nella documentazione prodotta e deve essere rapportata ai criteri ed ai parametri delle Linee Guida; inoltre non è stato possibile eseguirla d'ufficio per carenza di alcuni dati della proposta rispetto ai parametri di valutazione previsti dalle Linee Guida.

## 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 termini di mq e mc, nonché di distribuzione delle funzioni all'interno dell'area, proporzionata alle altre funzioni d'interesse pubblico;
- il beneficio pubblico proposto (standard qualitativo) quale cessione di superficie destinata a verde e parcheggi risulta determinato nel 55% dell'area d'intervento (mq 3.240 su mq 5.830) ma deve essere oggetto di ulteriore accertamento dimensionale per i motivi illustrati precedentemente;
- la proposta dovrà inoltre prevedere la sistemazione delle aree in cessione con realizzazione di opere d'interesse pubblico che dovranno essere specificatamente determinate nel loro valore economico e specificatamente disciplinate nell'atto di convenzione.

Per quanto emerso dalla lettura della proposta, descritta in sintesi nella presente istruttoria preliminare, si rilevano presupposti interessanti secondo le finalità di riqualificazione delle aree urbane previste dalla normativa dei Programmi integrati. Inoltre si ravvisano i termini per un concreto vantaggio pubblico che deve però essere puntualmente verificato secondo i criteri ed i parametri delle linee guida del Comune (DCC n.82/2009).

La riqualificazione dell'area si sostanzia come una ricucitura del tessuto urbanizzato consolidato, in un nodo sensibile e strategico per la funzionalità e la visibilità della città. Attualmente infatti l'area d'intervento proposta costituisce una cesura irrisolta della trasformazione storica urbana della città, che necessita di una ricucitura del tessuto edilizio circostante. Tale ricucitura può concretamente costituire occasione di riqualificazione urbana mediante il controllo di un elevato livello qualitativo dell'intervento edilizio e con la dotazione di servizi e funzioni pubbliche e private, nonché con il miglioramento della fruizione di una porzione della città.

Si ritiene la proposta meritevole di attenzione da parte dell'Amministrazione pur specificando che una valutazione di merito relativa alle modalità di realizzazione ed alla verifica dell'equilibrio economico e finanziario, necessita di ulteriori approfondimenti ed adeguamenti progettuali in riferimento alle Linee Guida comunali.

### PROPOSTA CONCLUSIVA

Si conferma la **compatibilità della destinazione urbanistica** del PRG vigente dell'area d'intervento.

Si ritiene la proposta **meritevole di attenzione da Parte dell'Amministrazione** sia per la localizzazione dell'intervento, sia per il metodo di una progettazione integrata che può compensare una ridotta dimensione dell'area d'intervento, avendo comunque capacità di riorganizzazione del contesto urbano.

Si propone **l'ammissibilità della proposta a condizione di adeguamento** della proposta in sede di stesura definitiva, al fine 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. Pertanto si rimanda un'ulteriore valutazione di merito degli altri contenuti del programma alla redazione adeguata della stesura definitiva.

Lì, 02/04/2010

SETTORE X°  
Ufficio Urbanistica  
*f.to Arch. Patricia Ciurluini*

C\_D024 - ACC9864 - 1 - 2026-02-18 - 0007387

<b>PROPOSTA DI ADESIONE AVVISO Pubblico del 15/04/2009</b>	<b>N.09</b>
	Del 15/04/2009 Prot.n. 11155

<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>	
<b>1</b>	<b>PROPONENTE/I: Sig.ri TIMPERI</b>
<b>2</b>	LOCALITA': via dello Stadio DATI CATASTALI: F 74 p. 30 e 31 ESTENSIONE: 5.536 mq
<b>3</b>	<b>Regime urbanistico vigente:</b>  Zona PRG: zona F attrezzature e impianti di interesse generale, sottozona F6 servizi pubblici  Indice fabb.: mc/mq 2,00  Volume ammissibile: Mc 11.072 (mq 5536 x 2 mc/mq)  Altro: il PRG vigente attribuisce all'area la destinazione specifica di previsione urbanistica di scuola dell'obbligo. L'area è ricompresa nel perimetro del centro abitato
<b>4</b>	<b>Regime vincolistico vigente:</b>  PTP vigente: zona C1 art.28 delle Norme PTPR adottato: paesaggio degli insediamenti in evoluzione art.28 delle Norme D.M. 7/03/1963 <b>X</b> D.M. 9/7/1970 /                      D.M. 19/01/1977 /  Altro: In sintesi la disciplina di tutela paesistica in regime di salvaguardia fa proprie le disposizioni degli strumenti urbanistici (PTP) e subordina gli interventi a carattere urbanistico a criteri di riqualificazione dei paesaggi urbani, rafforzando quindi le finalità del PIN
<b>5</b>	<b>Regime urbanistico proposto:</b>  Zona PRG: una zona B, sottozona B2 per mq 3000, una zona F, sottozona F3 verde pubblico mq 2.136 una zona F sottozona F6 parcheggi pubblici mq 400  Indice fabb.:    Volume previsto: fondiario 2,20 mc/mq                                      mc 6.600 (mq 3000 x 2,2 mc/mq) territoriale 1,19 mc/mq (mc 6.600/mq 5.536)  Altri dati: La proposta prevede la cessione dell'area destinata a verde ed a parcheggi pubblici in variante al PRG vigente e la realizzazione delle relative sistemazioni. Nelle quantità indicate in cessione sono ricompresi gli standard dovuti ai densi del DM 1444/68 per gli abitanti da insediare e pertanto le stesse non possono interamente essere considerati quali standard qualitativi nella valutazione dell'equilibrio del PIN, quale vantaggio pubblico, come descritto nella proposta.

<b>ANALISI CONTENUTI DELLA PROPOSTA</b>	
<i>Ammissibilità ai sensi della L.R.22/97, della L.R.21/09 e delle Linee Guida DCC n.82/09</i>	
<b>6</b>	<b>Requisiti e caratteri generali L.R.22/97 (punto 4 Linee Guida):</b>  6.1 <i>determinare un interesse pubblico:</i> la proposta non rileva un interesse pubblico significativo, non risultando proporzionato sotto diversi aspetti il dimensionamento tra funzioni ed opere di reale interesse pubblico, nonché di efficace riqualificazione urbana ed i vantaggi del proponente. 6.2 <i>presenza di una pluralità di funzioni:</i> oltre a quella residenziale le funzioni proposte sono quelle connesse agli standard urbanistici (verde e parcheggi pubblici) 6.3 <i>prevedere l'integrazione di diverse tipologie di opere:</i> oltre la realizzazione delle unità abitative, la proposta prevede come opere quelle relative all'area a parcheggi e la sistemazione del verde pubblico 6.4 <i>dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano:</i> si ritiene che pur nella non significativa dimensione dell'intervento, la sua localizzazione consentire una definizione del programma integrato tale da incidere sulla riqualificazione e riorganizzazione della porzione urbanizzata del territorio, ma che non è palesata nei contenuti specifici della proposta pervenuta

<b>7</b>	<b>Ambiti di attuazione L.R. 21/09 (punto 5 delle Linee Guida)</b>		
	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>
<b>X</b>	7.2 P.I. riordino urbano e delle periferie (art.8 L.R.21/09)		
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>ambito di realizzazione degli interventi</i>	<i>zona PRG: "F6" all'interno di zone "B"</i>	<i>Località centro urbano - via dello Stadio in zona di edilizia consolidata</i>
<input type="checkbox"/>	<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/ricostruzione di infrastrutture/ servizi la cui trasformazione garantisca lo sviluppo produttivo</i>		
<b>8</b>	<b>Corrispondenza della proposta agli indirizzi/obiettivi di cui punti 2 e 3 delle Linee Guida</b>		
	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 checked="" 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 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>		
<input type="checkbox"/>	<i>dotazione di servizi essenziali</i>		
	8.4 Dal 4° obiettivo, "soddisfacimento della crescita insediativi", discendono i seguenti indirizzi:		
<input type="checkbox"/>	<i>aumentare la quantità e soprattutto la qualità dell'edilizia residenziale</i>		
<input type="checkbox"/>	<i>contenere i costi di acquisto e di affitto degli alloggi</i>		
<input type="checkbox"/>	<i>diversificare le tipologie abitative cercando di aderire ai nuovi bisogni emergenti (edilizia sociale)</i>		
<input type="checkbox"/>	<i>incentivare la costruzione di edifici a ridotto consumo energetico e con caratteristiche ambientali ottimali</i>		
	8.5 Dal 5° obiettivo, "qualificazione e potenziamento della vocazione turistica del territorio" discendono i seguenti indirizzi:		
<input type="checkbox"/>	<i>aumentare la quantità e soprattutto la qualità dell'offerta di strutture ricettive</i>		
<input type="checkbox"/>	<i>diversificare le tipologie delle strutture ricettive privilegiando quelle integrate ai contesti urbani esistenti</i>		
<input type="checkbox"/>	<i>calibrare l'offerta di servizi di interesse generale sulle reali vocazioni degli ambiti territoriali specifici</i>		
<input type="checkbox"/>	<i>incentivare la costruzione di edifici a ridotto consumo energetico e con caratteristiche ambientali ottimali</i>		
<b>9</b>	<b>Altri contenuti della proposta:</b>		
	La proposta di fatto propone un comprensorio di edilizia residenziale dimensionato per un incremento insediativo pari a $mc\ 6.600 : mc/ab\ 100 = 66$ abitanti insediabili, per i quali sono dovuti mq 1.188 standard urbanistici (18 mq/ab) che non partecipano al vantaggio pubblico nella verifica dell'equilibrio della proposta. Pertanto dei 2.536 mq (verde e parcheggi) ceduti, solo mq 1.348 costituiscono lo standard qualitativo del		

PIN da calcolarsi quali vantaggio pubblico. Tale standard qualitativo corrisponde al 24,35 % dell'intera estensione del PIN

### STIMA PRELIMINARE DELL'EQUILIBRIO ECONOMICO DELLA PROPOSTA

#### Punto 6 delle Linee Guida

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

Il quadro economico riportato nella proposta non soddisfa la verifica dell'equilibrio economico del programma: infatti la proposta stessa **dichiara il beneficio privato superiore al vantaggio pubblico**. Inoltre i criteri ed i parametri con cui è eseguita la verifica dell'equilibrio non sono conformi a quelli stabiliti nelle Linee Guida comunali a cui la proposta si dovrà eventualmente adeguare. Inoltre non è stato possibile eseguirla d'ufficio per carenza di alcuni dati della proposta.

### VALUTAZIONE DI AMMISSIBILITA'

Per quanto emerso dalla documentazione trasmessa e sopra in sintesi riportato, quale contributo per le valutazioni di merito, si segnala quanto segue:

- 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 non contiene un adeguato proporzionamento tra uso residenziale e funzioni/servizi pubblici: area ceduta a standard qualitativo è 24,35 %, ella superficie totale del programma (mq 5.536), pari a 2.536 mq (destinati a verde e parcheggi) - mq 1.348 dovuti per standard di legge.

Inoltre si specifica quanto segue:

- La proposta non contiene alcun documento di rappresentazione grafico-progettuale della trasformazione urbana proposta sul quale poter fare delle valutazioni preliminari, a contributo per l'eventuale sviluppo della proposta ai sensi della L.R. 22/97 e s.m.i., soprattutto in merito agli elementi sostanziali di un programma integrato relativi alla riqualificazione urbana. Si deve infatti tenere presente, ai fini della valutazione di ammissibilità della proposta, del grado di raggiungimento della finalità primaria ed inderogabile attribuita per legge ai PIN: cioè la riqualificazione urbana. Nel caso specifico tale requisito viene inoltre ribadito dalla disciplina paesaggistica che esercita sulla zona come da riferimenti riportati in precedente nella presente. Tale riqualificazione discende tanto da parametri quantitativi, controllati mediante la verifica dell'equilibrio economico della proposta, tanto da parametri qualitativi relativi alle destinazioni d'uso, alle funzioni e ai caratteri degli interventi edilizi proposti/previsti. La proposta non fornisce indicazioni circa le trasformazioni edilizio-architettoniche e circa il relativo inserimento nel contesto oggetto della riqualificazione urbanistica/ambientale, obiettivo del Programma. ***Pertanto, nella proposta, per come illustrata nella documentazione presentata, non si rilevano elementi utili e sufficienti per la valutazione di ammissibilità della proposta ai fini dell'effettiva e concreta riqualificazione urbana.***
- Non si rileva la determinazione degli standard di legge (DM 1444/68) probabilmente poiché la proposta è stata considerata come inserita in una zona "B" di edilizia attuale del PRG vigente di edilizia attuale. Si specifica che la proposta di fatto costituisce un incremento del dimensionamento del PRG, con ulteriori abitanti insediabili, quindi non si può prescindere da recepimento dei relativi standard urbanistici di legge. Dalla proposta presentata tali standard sono da intendersi ricompresi nelle aree dichiarate in cessione al patrimonio comunale destinate a parcheggi e a verde pubblici, senza consentire la differenziazione tra standard di legge e standard qualitativo. ***Pertanto, nella proposta per come illustrata nella documentazione presentata, non si rilevano elementi utili e sufficienti di ammissibilità della proposta ai fini della verifica dell'equilibrio economico tra beneficio del proponente e vantaggio pubblico***

Si specifica che il **PIN** si sostanzia e come tale è riconosciuto, quale **strumento urbanistico attuativo** (vedi art.1 L.R.36/ come modificata dalla L.R.21/09), identificato da un perimetro che ricomprende gli immobili (fabbricati, aree pertinenziali, lotti, particelle catastali, etc.) interessati dagli interventi del programma e/o comunque considerati ai fini del dimensionamento del piano stesso. Pertanto si ritiene che il perimetro del PIN costituisca sostanzialmente e di fatto un progetto unitario di trasformazione del territorio con valenza di strumento di pianificazione il cui dettaglio di definizione è proprio della scala edilizia. La natura pianificatoria del PIN comporta quindi il rispetto degli standard urbanistici secondo le disposizioni di legge, da applicarsi agli strumenti attuativi, e ciò rimane valido anche quando all'interno del perimetro sono previsti indici edificatori equiparabili a quelli delle zone "di edilizia attuale - B" del PRG. Tale condizione discende, oltre che dalla natura di strumento attuativo del PIN, anche in considerazione della sostanziale finalità di questo strumento che è la riqualificazione del tessuto urbanizzato con caratteri/elementi di degrado edilizio-urbanistico.

Per quanto sopra si ritiene che la presente proposta di PIN, proprio perché prevede una parziale modifica delle destinazioni urbanistiche da aree destinate a servizi generali, in aree destinate a nuova edificazione, pur se interne al centro abitato, debba costituire una concreta opportunità di intervento qualificato e qualificante. Quindi oltre a garantire l'equilibrio economico previsto nelle Linee Guida, deve avere cura di proporre elementi (standard urbanistici ed opere) tipologicamente, funzionalmente ed architettonicamente di riqualificazione e valorizzazione del patrimonio e del contesto esistente

Nello specifico si evidenzia che l'area d'intervento si trova in prossimità di altra oggetto di PIN già approvato e pertanto si ritiene che **la localizzazione della proposta sia meritevole di attenzione** da parte dell'Amministrazione ed oggetto di un'accurata programmazione ai sensi della L.R. 22/97, trovando di fatto una continuità tra interventi finalizzati alla riqualificazione urbana dell'intero zona. Inoltre la prossimità con aree edificate che necessitano di un adeguamento ambientale, con aree libere di fatto non utilizzate e quindi prive dell'attuazione delle previsioni del PRG di interesse pubblico, con strutture di interesse generale che necessitano di adeguamento funzionale, pena il loro reale utilizzo (stadio comunale), conferisce alla proposta un valore effettivo ai fini della riqualificazione urbana a condizioni che siano concretamente realizzati i requisiti dei PIN di cui L.R. 22/87 e rispettati i contenuti delle Linee guida comunali.

Per quanto sopra, si ritiene che la proposta come formulata non possieda elementi adeguati e sufficienti per la relativa ammissibilità ai sensi della L.R.22/97, pur riconoscendola meritevole di attenzione da parte dell'Amministrazione per la specifica localizzazione, previo adeguamento e completamento dei contenuti e del dimensionamento della proposta ai criteri e parametri delle Linee guida comunali a cui si rimanda per eventuali riproposizioni.

#### **PROPOSTA CONCLUSIVA**

Si ritiene che la proposta contenga i presupposti di ammissibilità limitatamente alla compatibilità delle destinazioni urbanistiche. Per quanto illustrato nella documentazione prodotta, i contenuti della proposta non consentono l'accertamento dell'ammissibilità parziale della stessa relativamente alla conformità con i requisiti e le finalità della legge e con le Linee Guida comunali, non potendosi sostanzialmente verificare l'effettivo, concreto e proporzionato interesse pubblico del programma proposto. Si ritiene comunque la proposta meritevole di attenzione per i motivi precedentemente illustrati, a seguito della particolare localizzazione dell'intervento nel tessuto edilizio urbano.

Pertanto, alla luce della compatibilità della destinazione urbanistica del PRG vigente dell'area d'intervento e della particolare localizzazione della proposta, a seguito degli specifici contenuti della proposta, si ritiene di **non potersi definitivamente pronunciare in merito all'ammissibilità** in quanto che per gli specifici contenuti del PIN una valutazione di merito potrà essere formulata solo previa **reformulazione della proposta** che consenta l'accertamento di un concreto, efficace e proporzionato interesse pubblico, secondo quanto stabilito nelle Linee guida comunali, coerentemente ai criteri di legge disposti nelle L.R. 22/97 e nella L.R. 21/09 a cui si rimanda per le finalità specifiche proprie degli strumenti dei Programmi Integrati di Intervento. Si ritiene comunque la proposta **meritevole di attenzione da parte dell'Amministrazione** per lo specifico contesto urbano in cui si inserisce e per la prossimità con episodi analoghi di riqualificazione di porzioni della città già in atto e in previsione.

Lì, 23/04/2010

**SETTORE X°**  
**Ufficio Urbanistica**  
*f.to Arch. Patricia Ciurluini*

<b>PROPOSTA DI ADESIONE AVVISO Pubblico del 15/04/2009</b>	<b>N.10</b>
	Del 15/04/2009 Prot.n. 11156

<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>			
<b>1</b>	<b>PROPONENTE/I: Pierangelo GUZZETTI e altri Giulio DI MARCO per soc. Corneto s.r.l.</b>		
<b>2</b>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 70%; border: none;"> <b>LOCALITA':</b> Lido  <b>DATI CATASTALI:</b> 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 </td> <td style="width: 30%; border: none; vertical-align: top;"> <b>ESTENSIONE:</b>  12.92.47 ha </td> </tr> </table>	<b>LOCALITA':</b> Lido <b>DATI CATASTALI:</b> 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	<b>ESTENSIONE:</b> 12.92.47 ha
<b>LOCALITA':</b> Lido <b>DATI CATASTALI:</b> 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	<b>ESTENSIONE:</b> 12.92.47 ha		
<b>3</b>	<b>Regime urbanistico vigente:</b>		
<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 <span style="float: right;"><i>Volume ammissibile:</i> non fissato</span></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>			
<b>4</b>	<b>Regime vincolistico vigente:</b>		
<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</p> <p><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>			
<b>5</b>	<b>Regime urbanistico proposto:</b>		
<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):**

6.1 *determinare un interesse pubblico*: 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.

6.2 *presenza di una pluralità di funzioni*: 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.

6.3 *prevedere l'integrazione di diverse tipologie di opere*: presenti diverse tipologie di opere in relazione alle diverse funzioni connesse

6.4 *dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano*: 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.

**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>

<b>X</b>	7.2 P.I. riordino urbano e delle periferie (art.8 L.R.21/09)		
<b>x</b>	<i>ambito di realizzazione degli interventi</i>	<i>zona PRG: "F3" a ridosso di zone "C" e "B"</i>	<i>Località il Lido ai margini del comprensorio residenziale 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.)*  
*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*

**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:

- aumentare (in concreto, seppur riducendo quella astrattamente prevista) la quantità di aree a "standard urbanistici"*
- garantire alle stesse aree le dimensioni più adatte per la specifica funzione, evitandone la polverizzazione*
- prevedere la sistemazione delle aree con la realizzazione di attrezzature funzionali alla concreto uso ed utilizzazione dello standard urbanistico*

8.2 Dal 2° obiettivo, "riorganizzazione e potenziamento della mobilità mediante valorizzazione, razionalizzazione ed adeguamento delle infrastrutture esistenti", discendono i seguenti indirizzi:

- mitigare velocità e rumore all'interno dei comprensori residenziali*
- gerarchizzare le strade e separare le diverse tipologie di flussi*
- garantire condizioni di maggior sicurezza*

8.3 Dal 3° obiettivo, "razionalizzazione del territorio urbanizzato mediante riconversione e riorganizzazione di aree e tessuto edilizio", discendono i seguenti indirizzi:

C\_D024 - ACC9864 - 1 - 2026-02-18 - 0007387

- 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

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

## 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.

Li, 26/04/2010

**SETTORE X°**  
**Ufficio Urbanistica**  
*f.to Arch. Patricia Ciurluini*

<b>PROPOSTA DI ADESIONE AVVISO Pubblico del 15/04/2009</b>	<b>N.11</b>
	del 15/04/2009 Prot.n. 11158

<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>			
<b>1</b>	<b>PROPONENTE/I: Giovanni DELLA ROCCA DE CANDAL</b>		
<b>2</b>	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 65%;"> LOCALITA': il Giglio  DATI CATASTALI: F.69 p.lle 249,378,379,381,383/p,384,385/p,388,389 </td> <td style="width: 35%;"> ESTENSIONE: 70.443 mq  64.913,00 mq privati,  5.530 mq comunali </td> </tr> </table>	LOCALITA': il Giglio DATI CATASTALI: F.69 p.lle 249,378,379,381,383/p,384,385/p,388,389	ESTENSIONE: 70.443 mq 64.913,00 mq privati, 5.530 mq comunali
LOCALITA': il Giglio DATI CATASTALI: F.69 p.lle 249,378,379,381,383/p,384,385/p,388,389	ESTENSIONE: 70.443 mq 64.913,00 mq privati, 5.530 mq comunali		
<b>3</b>	<b>Regime urbanistico vigente:</b>		
<p><i>Zona PRG:</i> zona F Attrezzature e impianti di interesse generale sottozona F4 verde pubblico attrezzato per il giuoco e lo sport</p> <p><i>Indice fabb.:</i> non fissato <span style="float: right;"><i>Volume ammissibile:</i> non fissato</span></p> <p><i>Altro:</i> l'intera zona F4 del PRG in cui ricade l'area d'intervento (mq 127.449) risulta parzialmente attuata (mq 52.040) con attrezzature sportive in parziale uso ed in stato di necessario completamento e sistemazione. L'intera porzione di territorio in cui a sua volta ricade la zona F4 di PRG è caratterizzata da insediamenti residenziali corrispondenti a zone B di edilizia attuale e zone C di espansione attuate con piani di zona, ad oggi pressoché esaurite.</p> <p>Inoltre una parte dell'area ricade in vincolo di rispetto di viabilità principale, imposto dal PRG in previsione del necessario adeguamento dell'asse viario principale di collegamento della città con la fascia costiera ( tratto comunale della strada Monterozzi Marina).</p>			
<b>4</b>	<b>Regime vincolistico vigente:</b>		
<p><i>PTP vigente:</i> nessuna prescrizione  <i>PTPR adottato:</i> area non vincolata</p> <p><i>D.M. 7/03/1963 / D.M. 9/7/1970 / D.M. 19/01/1977 /</i></p> <p><i>Altro:</i> nel PTPR risulta indicata come paesaggio agrario di continuità (quale disciplina non prescrittiva), adiacente ed in prossimità di aree riconosciute come paesaggi di insediamento urbani</p>			
<b>5</b>	<b>Regime urbanistico proposto:</b>		
<p><i>Zona PRG:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zona C espansione residenziale sottozona C1 mista: edilizia privata "libera" - mq 22.624</li> <li>- zona C espansione residenziale sottozona C2 mista: edil. pubblica "convenzionata" - mq 11.692</li> <li>- zona F servizi attrezzature pubbliche in cessione (mq 30.597): <ul style="list-style-type: none"> <li>sottozona F4 verde pubblico attrezzato – mq 18.627,08</li> <li>sottozona F3 verde pubblico – mq 9.241,29</li> <li>sottozona F6 servizi generali mq 6.206,62</li> <li>parcheggi e viabilità – mq 2.052,01</li> </ul> </li> </ul> <p>da definire la parte di proprietà comunale di mq 5.530</p> <p><i>Indice fabb.:</i></p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"> territoriale PIN proposto 0,89 mc/mq;  (mc 62.786/70.443 mq)  comprensoriale (C1) proposto mc/mq 2,00 = PRG:  (mc 45.248/22.624 mq)  comprensoriale (C2) proposto mc/mq 1,5 = PRG:  (mc 17.538/11.692 mq) </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <i>Volume previsto:</i> mc 62.786  (di cui mc 45.248 di edilizia "libera" e  mc 17.538 di edilizia "convenzionata") </td> </tr> </table> <p><i>Altri dati:</i></p> <p>Dai dati della proposta discendono totali (edilizia privata e pubblica) 627 abitanti insediabili (MC 62.786/100) ai quali devono essere attribuiti 18 mq ciascuno di standard urbanistici, per totali mq 11.286 di standard dovuti (come riportato nelle tabelle Dati metrici della proposta specificato per comparti edificatori). Tali standard urbanistici dovuti per legge devono e sono reperiti all'interno dei comparti edificatori e sono destinati all'acquisizione al patrimonio comunale. Oltre agli standard dovuti la proposta prevede ulteriori superfici per totali mq mq 30.597 , quindi quali standard qualitativi, che 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>		territoriale PIN proposto 0,89 mc/mq; (mc 62.786/70.443 mq) comprensoriale (C1) proposto mc/mq 2,00 = PRG: (mc 45.248/22.624 mq) comprensoriale (C2) proposto mc/mq 1,5 = PRG: (mc 17.538/11.692 mq)	<i>Volume previsto:</i> mc 62.786 (di cui mc 45.248 di edilizia "libera" e mc 17.538 di edilizia "convenzionata")
territoriale PIN proposto 0,89 mc/mq; (mc 62.786/70.443 mq) comprensoriale (C1) proposto mc/mq 2,00 = PRG: (mc 45.248/22.624 mq) comprensoriale (C2) proposto mc/mq 1,5 = PRG: (mc 17.538/11.692 mq)	<i>Volume previsto:</i> mc 62.786 (di cui mc 45.248 di edilizia "libera" e mc 17.538 di edilizia "convenzionata")		

**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):**

6.1 *determinare un interesse pubblico:* la proposta oltre agli standard urbanistici di legge prevede ulteriori cessioni di aree con destinazione a servizi d'interesse generale (verde pubblico, verde attrezzato, servizi, sviabilità, parcheggi), la realizzazione di opere pubbliche e d'interesse pubblico, un contributo di completamento con valenza di riqualificazione del comprensorio. L'area a standard qualitativo (mq 30.597) con l'area di proprietà pubblica (mq 5.530) risulta essere il 51,28% dell'intera area di intervento (70.443); nello specifico l'area ceduta dal privato (mq 30.597) risulta essere il 47,13 % dell'area di proprietà privata (mq 64.913)

6.2 *presenza di una pluralità di funzioni:* la proposta prevede destinazioni d'uso residenziale di tipo libero e convenzionato, con relativi standard urbanistici e con relativa quota parte non residenziale, servizi ed attrezzature a carattere comprensoriale e territoriale, urbanizzazioni a carattere comprensoriale e territoriali.

6.3 *prevedere l'integrazione di diverse tipologie di opere:* presenti diverse tipologie di opere e di funzioni, ed all'interno della funzione residenziale previste diverse tipologie di intervento.

6.4 *dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano:* pur riconoscendo che gli elementi della proposta contribuiscono concretamente alla riorganizzazione della più ampia porzione del territorio in cui si inserisce l'intervento, grazie ad una adeguata dimensione dell'intervento che consente la compresenza di diverse opere e funzioni in relazione alle reali esigenze di riqualificazione e riorganizzazione dell'intera porzione di territorio, esterna al perimetro del comprensorio del PIN.

**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>

7.2 P.I. riordino urbano e delle periferie (art.8 L.R.21/09)

<input checked="" type="checkbox"/>	<i>ambito di realizzazione degli interventi</i>	<i>zona PRG: "F4" in zone "C" e "B" attuate</i>	<i>Località il Giglio ricompreso in ambito di periferia urbana anche con Piani di Zona</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.)*  
*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*

**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 checked="" type="checkbox"/>	<i>garantire alle stesse aree le dimensioni più adatte per la specifica funzione, evitandone la polverizzazione</i>
<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<i>gerarchizzare le strade e separare le diverse tipologie di flussi</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>garantire condizioni di maggior sicurezza</i>

8.3 Dal 3° obiettivo, "razionalizzazione del territorio urbanizzato mediante riconversione e riorganizzazione

C\_D024 - ACC9864 - 1 - 2026-02-18 - 0007387

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 checked="" type="checkbox"/>	<i>migliorare il sistema di servizi generali di rilevanza per l'intero sistema urbano e recuperare potenzialità produttive terziarie</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>dotazione di servizi essenziali</i>

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

<input checked="" type="checkbox"/>	<i>aumentare la quantità e soprattutto la qualità dell'edilizia residenziale</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>contenere i costi di acquisto e di affitto degli alloggi</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>diversificare le tipologie abitative cercando di aderire ai nuovi bisogni emergenti (edilizia sociale)</i>
<input type="checkbox"/>	<i>incentivare la costruzione di edifici a ridotto consumo energetico e con caratteristiche ambientali ottimali</i>

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

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

## 9 Altri contenuti della proposta:

Il programma propone un intervento in quota parte residenziale ed in quota parte servizi. Le due funzioni prevalenti sono distribuite equamente sulla superficie per pari incidenza (50% ciascuna).  
I servizi previsti nel programma sono individuati come verde pubblico a parchi e giardini, verde pubblico attrezzato, servizi d'interesse generale, viabilità e parcheggi. La funzione residenziale è prevista differenziata in intervento di edilizia privata “libera” ed intervento di edilizia pubblica “convenzionata”.  
Il programma proposto prevede la oltre la cessione gratuita di aree per le destinazioni d'interesse pubblico, per 30.596,71 mq, la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie su dette aree in cessione di standard qualitativo.

## 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	€ 917.901,30
10.2 altro vantaggio pubblico	€ 1.47.374,20
<b>Totale Vp</b>	<b>€ 2.365.275,50</b>

#### 11 Beneficio del promotore (punto 6.2 Linee Guida):

11.1 Valore volumi realizzabili	€ 4.081.090,00
11.2 valore dell'area da detrarre (con costi urban. primarie comprensori edificatori)	€ 1.715.814,50
<b>Totale Bp</b>	<b>€ 2.365.275,50</b>

#### 12 Verifica equilibrio

12.1 Delta da equilibrare: Bp-Vp =	€ 0,00
------------------------------------	--------

Nota:

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 e delle valutazioni economiche specifiche di riferimento

## 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 C e 50% zona F);
- è proposto come beneficio pubblico (standard qualitativo) la cessione di superficie destinata a servizi ed attrezzature d'interesse pubblico generale, nonché la relativa sistemazione e realizzazione delle opere connesse, la sistemazione della viabilità pubblica, la cessione di aree per edilizia convenzionata;
- 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 in dettaglio secondo i criteri ed i parametri delle Linee guida comunali.

Per quanto sopra, si rilevano i presupposti di legge per l'ammissibilità della proposta, tanto nei requisiti urbanistici della porzione di territorio interessata dall'intervento, tanto nei caratteri e contenuti della proposta progettuale. Infatti si riscontrano i presupposti interessanti ai fini di una riqualificazione e riorganizzazione della porzione di territorio che si concretizza come contributo al completamento ed alla effettiva dotazione di servizi dell'immediato contesto urbanizzato, con effetti di miglioramento della qualità urbana anche dei comprensori a prevalente destinazione residenziale in continuità con il comprensorio del PIN.

Inoltre si segnala che nella medesima località è pervenuta una proposta di PIN per la quale, in sede di istruttoria preliminare, si è riscontrata un'ammissibilità a condizione che il programma venga integrato con quello oggetto della presente; quest'ultimo infatti potrà acquisire un ulteriore miglioramento dei propri requisiti dall'unione delle proposte pervenute nella medesima porzione di territorio.

### PROPOSTA CONCLUSIVA

Si ritiene la proposta **ammissibile** per rispondenza ai requisiti di legge relativamente alla **compatibilità delle destinazioni urbanistiche ed alla coerenza dei contenuti del proposta con i requisiti e le finalità della legge e delle Linee Guida comunali**.

Inoltre si ritiene la proposta **meritevole di attenzione** da parte dell'Amministrazione, costituendo un concreto contributo alla riqualificazione e riorganizzazione della porzione di territorio, in quanto che la stessa si sostanzia come completamento della trasformazione urbanistica già attuata e come effettiva realizzazione delle previsioni urbanistiche.

Si rimanda a valutazioni di merito più specifiche al momento della definitiva stesura del progetto e della definitiva verifica dell'equilibrio economico secondo quanto disposto dalle Linee guida comunali. A tal fine, quale contributo, si suggerisce di avere un'attenzione specifica alla qualità edilizio-architettonica degli interventi a destinazione residenza ed alla qualità architettonico-urbana degli interventi di sistemazione delle aree destinate a servizi, al fine di concretizzare nel migliore dei modi l'opportunità fornita dallo strumento urbanistico del PIN di riqualificazione e valorizzazione della periferia urbana.

Lì, 27/04/2010

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

C\_D024 - ACC9864 - 1 - 2026-02-18 - 0007387

**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”**

**SCHEMA DI SINTESI ESITO DELLA ISTRUTTORIE PRELIMINARI PER L’AMMISSIBILITÀ DELLE PROPOSTE**

<b>N° PROT DATA</b>	<b>PROMOTORE</b>	<b>LOCALITÀ</b>	<b>PIN MQ</b>	<b>B.P BENEFICIO PROMOTORE</b>	<b>V.P. VANTAGGIO PUBBLICO</b>	<b>EQUILIBRIO PIN</b>	<b>SINTESI ESITO ISTRUTTORIA PRELIMINARE</b>
1 10793 09.04.09	Soc. SAGI srl.	Marina Velca Pian di Spille Fascia costiera Comprensorio turistico	15.416	Trasformazione in area edificabile residenziale per mc 9.403,76 i.f. 1,07 mc/mq > i.f. medio di zona C5 di PRG (0,83) i.t. 0,695 mc/mq > i.t. imposto nelle zone “C” del PRG sulla fascia costiera dalla D.G.R. di approvazione del PRG di 0.40	Non individuato in quanto che gli elementi descritti nella proposta a vantaggio pubblico sono sostanzialmente recuperati dal promotore come scomputo del contributo dovuto ai sensi della L.10/1977 permane quindi solo la cessione di aree a standard, viabilità e servizi	<b>Non accettabile</b>	Pur confermando la conformità della destinazione urbanistica, <b>l’ammissibilità non è accettabile</b> in quanto non individuato il concreto vantaggio pubblico nei contenuti della proposta. Per una esaustiva valutazione di merito è <b>necessario che la proposta venga riformulata</b> secondo le disposizioni normative e gli indirizzi generali dell’Amministrazione.
2 11157 14.4.09	Soc. ARDO srl	Marina Velca Pian di Spille Fascia costiera Comprensorio turistico	9.315	Trasformazione in area edificabile residenziale per mc 5.589 i.f. 1,12 mc/mq > i.f. medio di zona C5 di PRG (0,83)	- Cessione di aree a standard, viabilità e servizi - Realizzazione con cessione parziale di edificio a parcheggio (BOX) - Realizzazione e cessione del centro civico - Sistemazione aree a verde pubblico	<b>Non accettabile</b>  <b>C_D024</b>	<b>Ammissibile</b> per compatibilità urbanistica e per capacità di sanare uno specifico degrado ambientale, a condizione di adeguamento e di integrazione dei contenuti della proposta alle Linee Guida comunali ed alla programmazione territoriale dell’intero comprensorio
3 11143 15.4.09	P.Garau/altri	Stallonare periferia	774	Trasformazione in area edificabile per totali mc 1440 i.f. 6,42 mc/mq > i.f medio più alto di PRG - zona CM – di 4,70	Non individuato in quanto inferiore a quanto dovuto per legge ed in quanto non rilevante	<b>Non accettabile</b>	Pur confermando la compatibilità della destinazione urbanistica , <b>non ammissibile</b> in quanto non risulta congrua con lo strumento dei PIN di cui L.R.22//97 e succ.mm.ii
4 11148 15.4.09	F.Serpa	Via delle Croci Centro abitato	3.536	Trasformazione in area fabbricabile per totali mc 10.800 ad uso residenziale i.t. 3,05 mc/mq i.f. 4,13 mc/mq > i.f. zone B2 di PRG	- Cessione di aree a verde pubblico - Realizzazione con cessione parziale di edificio a parcheggio pubblico coperto. - Riqualficazione urbana ed ambientale	<b>Non accettabile</b>	<b>Ammissibile</b> per compatibilità urbanistica e per capacità di soddisfare i requisiti e le finalità di legge dei PIN, a condizione di correzione/adeguamento/ completa mento secondo le Linee Guida comunali. <b>Meritevole di attenzione</b> dell’Amministrazione per localizzazione per i contenuti

**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”**

**SCHEMA DI SINTESI ESITO DELLA ISTRUTTORIE PRELIMINARI PER L’AMMISSIBILITÀ DELLE PROPOSTE**

<b>N° PROT DATA</b>	<b>PROMOTORE</b>	<b>LOCALITÀ</b>	<b>PIN MQ</b>	<b>B.P BENEFICIO PROMOTORE</b>	<b>V.P. VANTAGGIO PUBBLICO</b>	<b>EQUILIBRIO PIN</b>	<b>SINTESI ESITO ISTRUTTORIA PRELIMINARE</b>
5 11150 15.4.09	Gierre servizi srl Di G.Mattei	Il Giglio Periferia	4.966	Trasformazione in area fabbricabile per totali mc 4.419 ad uso residenziale i.f. 1,78 mc/mq < 2,00 della zona C1 di PRG i.t. 0,89 mc/mq	- Cessione aree a verde pubblico attrezzato; - Opere di Urbanizzazione primaria - Opere di urbanizzazione secondaria	<b>BP = VP</b> <b>raggiunto</b>	<b>Ammissibile</b> per compatibilità urbanistica e coerenza dei contenuti alle disposizioni di legge e delle Linee Guida comunali, a <b>condizione</b> di pervenire, in sede di stesura definitiva, ad una progettazione unitaria ed integrata con la proposta n.11. <b>Meritevole di attenzione</b> da parte dell’Amministrazione per la localizzazione
6 11152 15.4.09	L.Proli	Infernaccio Centro abitato periferia	3.640	Trasformazione in area fabbricabile per totali mc 1863 i.f. 0,72 mc/mq > i.f.medio di PRG I.T. 0,51 mc/mq circa uguale a quello del Pdl.	Non individuato In quanto inferiore a quanto dovuto per legge ed in quanto non rilevante	<b>Non</b> <b>accertabile</b>  <b>C_D024</b>	Malgrado la compatibilità della destinazione urbanistica <b>non si</b> <b>ritiene ammissibile</b> la proposta <del>ACCERTABILE alla compatibilità in</del> <del>essa contenute per mancato</del> soddisfacimento dei requisiti di legge e mancato raggiungimento delle finalità di legge previste per i PIN
7 11163 15.4.09	E.Sabbatini	Calvario Centro abitato	3.636	Incremento dell’indice edificatorio di PRG di parte dell’area del PIN con conservazione del volume totale di previsione dell’intera area di PIN (trasferimento di quota parte di cubatura)	Cessione e sistemazione di area a parcheggio	<b>BP &gt; VP</b> <b>Non</b> <b>raggiunto</b>	Malgrado la compatibilità della destinazione urbanistica <b>non si</b> <b>ritiene ammissibile</b> la proposta nei termini ed alle condizioni in essa contenute per mancato soddisfacimento dei requisiti di legge e mancato raggiungimento delle finalità di legge previste per i PIN

**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”**

**SCHEMA DI SINTESI ESITO DELLA ISTRUTTORIE PRELIMINARI PER L’AMMISSIBILITÀ DELLE PROPOSTE**

N° PROT DATA	PROMOTORE	LOCALITÀ	PIN MQ	B.P BENEFICIO PROMOTORE	V.P. VANTAGGIO PUBBLICO	EQUILIBRIO PIN	SINTESI ESITO ISTRUTTORIA PRELIMINARE
8 11169 15.4.09	M.Ghergo altri	Il Piano Centro abitato	5.830	Trasformazione in area fabbricabile per totali mc 13.467 i.f. 2,31 mc/mq - equivalente a zona B3 di PRG i.t. 2,31 mc/	- Cessione di aree a verde pubblico - Realizzazione con cessione parziale di edificio a parcheggio pubblico coperto. - Sistemazione parziale viabilità esistente - Riqualficazione urbanistica	<b>Non accettabile</b>	<b>Ammissibile</b> per compatibilità urbanistica e per capacità di soddisfare i requisiti e le finalità di legge del PIN , <b>a condizione</b> di adeguamento alla Linee Guida comunali. <b>Meritevole di attenzione</b> da parte dell’Amministrazione. per localizzazione dell’intervento e per i contenuti progettuali della proposta.
9 11155 15.4.09	G.Timperi altri	Via dello Stadio Centro abitato	5.536	Trasformazione in area fabbricabile per totali mc 6.600 i.f. 2,20 mc/mq - equivalente a zona B2 di PRG i.t. 1,19 mc/mq	- Cessione di aree a verde pubblico e a parcheggi non quantificabile - Sistemazione delle aree di cessione	<b>BP &gt; VP</b> <b>Non raggiunto</b> <b>C_D024</b>	Pur confermando la conformità della destinazione urbanistica, <b>l’ammissibilità non è accettabile</b> in quanto la proposta non è esauriente per l’accertamento dei requisiti di legge. Per una esaustiva valutazione di merito è <b>necessario riformulare la proposta</b> secondo le disposizioni normative e gli indirizzi generali. Si ritiene <b>meritevole di attenzione</b> da parte dell’Amministrazione per la localizzazione.
10 11156 15.4.09	P.Guzzetti altri G.Di Marco	Lido Fascia costiera Comprensorio turistico	129.247	Trasformazione in area fabbricabile per totali mc 65.741 ad uso residenziale a vocazione turistica i.t. 0,51 mc/mq - equivalente zona C4 di PRG	- Cessione aree a verde pubbl., verde pubbl. attrezzato, servi generali; - Opere di Urbanizzazione primaria - Opere di urbanizzazione secondaria	<b>BP = VP</b> <b>raggiunto</b>	<b>Ammissibile</b> per compatibilità urbanistica <b>a condizione</b> di garantire, in sede di stesura definitiva, la coerenza dei contenuti del PIN alle disposizioni di legge e delle Linee Guida comunali.

**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”**

**SCHEMA DI SINTESI ESITO DELLA ISTRUTTORIE PRELIMINARI PER L’AMMISSIBILITÀ DELLE PROPOSTE**

<b>N° PROT DATA</b>	<b>PROMOTORE</b>	<b>LOCALITÀ</b>	<b>PIN MQ</b>	<b>B.P BENEFICIO PROMOTORE</b>	<b>V.P. VANTAGGIO PUBBLICO</b>	<b>EQUILIBRIO PIN</b>	<b>SINTESI ESITO ISTRUTTORIA PRELIMINARE</b>
11 11158 15.4.09	G. Della Rocca de Candal	Il Giglio Periferia	70.443	Trasformazione in area fabbricabile per totali mc 62.786 ad uso residenziale i.t. 0,89 mc/mq - equivalente a zona C1 e C2 di PRG	- Cessione aree a verde pubbl, verde pubbl. attrezzato, servi general; - Opere di Urbanizzazione primaria - Opere di urbanizzazione secondaria - Realizzazione alloggi prezzo calmierato - Riqualficazione urbanistica e ambientale.	<b>BP = VP raggiunto</b>	<b>Ammissibile</b> per compatibilità urbanistica e coerenza dei contenuti alle disposizioni di legge e delle Linee Guida comunali. <b>Meritevole di attenzione</b> da parte dell’Amministrazione per localizzazione ed i concreti effetti di riorganizzazione della porzione di territorio

C\_D024 - ACC9864 - 1 - 2026-02-18 - 0007

Proposte di adesione Avviso Pubblico D.G.C. n.476/09 “Programmi Integrati di Intervento . Manifestazione d’interesse alla concertazione”  
FASCICOLO DELLE ISTRUTTORIE PRELIMINARI PER L’AMMISSIBILITÀ DELLE PROPOSTE

**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 LR.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 territorio. Pertanto le istruttorie preliminari costituiscono accertamento del possesso dei requisiti di legge relativamente alle 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.*

**C\_D024 - ACC9864 - 1 - 2026-02-18 - 0007**

Proposte di adesione Avviso Pubblico D.G.C. n.476/09 “Programmi Integrati di Intervento . Manifestazione d'interesse alla concertazione”  
**FASCICOLO DELLE ISTRUTTORIE PRELIMINARI PER L'AMMISSIBILITÀ DELLE PROPOSTE**  
**PROPOSTA ESITO DI AMMISSIBILITÀ**

SCHEDA N°	PROT.N DATA	PROMOTORE	LOCALITÀ	PROPOSTA ESITO
<b>1</b>	10793 09.04.09	Soc. SAGI S.r.l. sig. Angelo VANALI	Marina Velca Pian di Spille Fascia costiera	<b>Riformulazione della proposta di adesione all'Avviso per la valutazione di ammissibilità</b>  Ammissibile a condizione Adeguate alla Linee Guida
<b>2</b>	11157 14.4.09	Soc. A.R.D.O. S.r.l. Sig.ra Rosalia AGRILLO	Marina Velca Pian di Spille Fascia costiera	<b>Non ammissibile per impropria applicazione dello strumento dei PII</b>
<b>3</b>	11143 15.4.09	Sig.ri Paolo GARAU Emanuela ZUCCA	Stallonare periferia	Ammissibile a condizione Adeguate alla Linee Guida <i>Meritevole di attenzione</i>
<b>4</b>	11148 15.4.09	Francesco Serpa	Via delle Croci Centro abitato	Ammissibile a condizione Adeguate alla Linee Guida <i>Meritevole di attenzione</i>
<b>5</b>	11150 15.4.09	Soc. Gierre servizi s.r.l. Sig. Giulio Mattei	Il Giglio priferia	Ammissibile a condizione Adeguate alla Linee Guida <i>Meritevole di attenzione</i>
<b>6</b>	11152 15.4.09	Sig.ra Luciana Proli	Infernaccio Centro abitato - periferia	<b>Non ammissibile per impropria applicazione dello strumento dei PII</b>
<b>7</b>	11163 15.4.09	Sig. Emidio Sabbatini	Calvario Centro abitato	<b>Non ammissibile per impropria applicazione dello strumento dei PII</b>
<b>8</b>	11169 15.4.09	Sig. Marcella Ghergo/altri	Il Piano Centro abitato	Ammissibile a condizione Adeguate alla Linee Guida <i>Meritevole di attenzione</i>
<b>9</b>	11155 15.4.09	Sig. Domenico Timperi e altri	Via dello Stadio Centro abitato	<b>Riformulazione della proposta di adesione all'Avviso per la valutazione di ammissibilità</b>  <i>Meritevole di attenzione</i>
<b>10</b>	11156 15.4.09	Sig. Pierangelo Guzzetti e altri Giulio Di Marco	Lido Fascia costiera	Ammissibile a condizione Adeguate alla Linee Guida
<b>11</b>	11158 15.4.09	Sig. Giovanni Della Rocca de Candal	Il Giglio Periferia	Ammissibile  <i>Meritevole di attenzione</i>

2026-02-18 - 0007

**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 7 SET. 2010  
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 di preminente interesse.-

=====

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, 7 SET. 2010

Il Responsabile del Settore  
( Arch. Jr Luigi CALANDRINI )



=====

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.

**F.to IL PRESIDENTE**

Sig. Mauro MAZZOLA

**F.to IL SEGRETARIO**

Dott.ssa Maria Cristina FANELLI FRATINI

Per copia conforme all'originale per uso amministrativo

**14-09-2010**

Tarquinia, .....

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**f.to Dott.<sup>ssa</sup> Maria Cristina FANELLI FRATINI**

=====

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

-----

Si certifica che il suesteso verbale di deliberazione viene affisso all'Albo Pretorio di questo Comune

**14-09-2010**

**29-09-2010**

dal ..... al .....

**14-09-2010**

Tarquinia, .....

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**f.to Dott.<sup>ssa</sup> Maria Cristina FANELLI FRATINI**

C\_D024 - ACC9864 - 1 - 2026-02-18 - 0007387