

Comune di Tortoreto

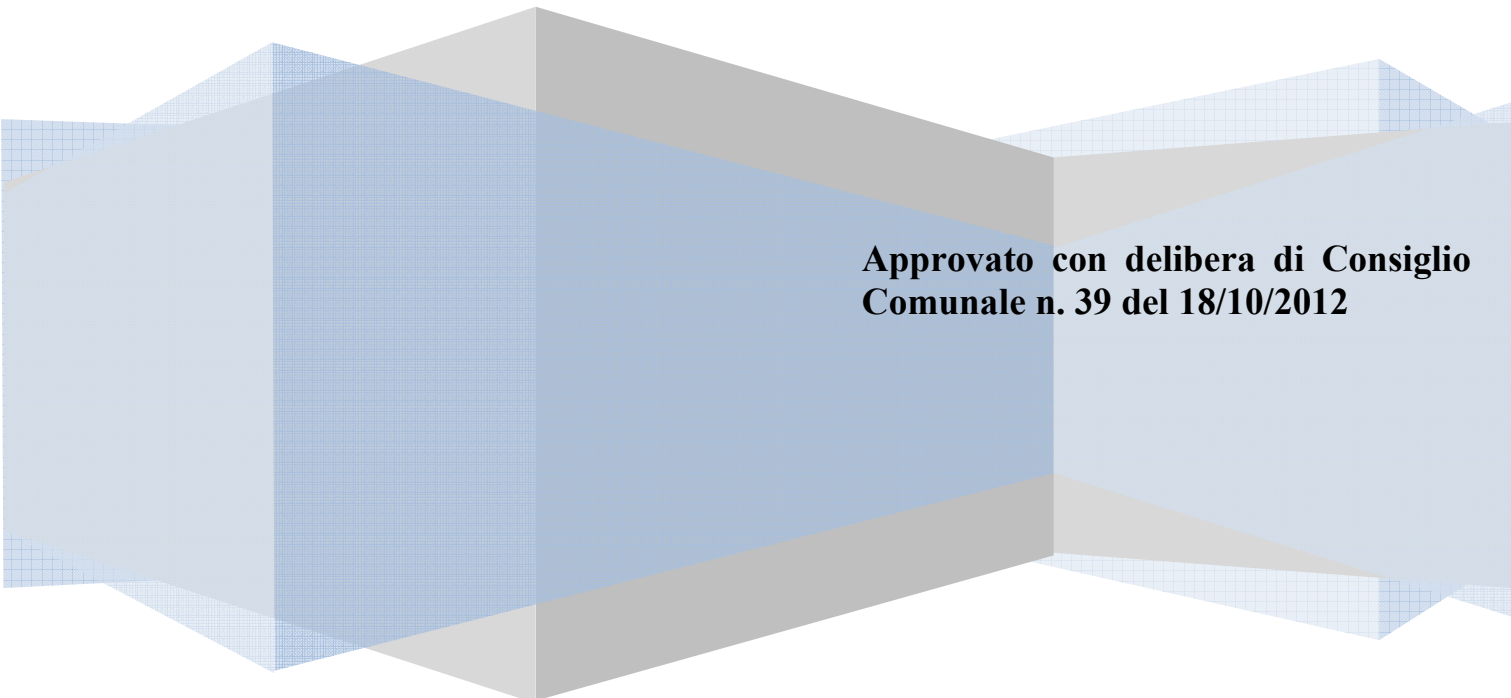
REGOLAMENTO PROGRAMMI URBANI COMPLESSI

**“APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO
COMUNALE N° 69 DEL 13/11/2008”**

Aggiornamento, adeguamento sistema di
perequazione: “determinazione e
valutazione del rapporto
pubblico/privato”

Luciano SCARAMAZZA

Osvaldo MATTEI



**Approvato con delibera di Consiglio
Comunale n. 39 del 18/10/2012**

PREMESSA

Con atto di Consiglio Comunale n° 69 del 13/11/2008 è stato approvato il “REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE” DEI PROGRAMMI DI ADEGUAMENTO E INTEGRAZIONE DELL’ASSETTO EDILIZIO URBANISTICO DI PARTI DEL TERRITORIO COMUNALE.

L’elaborazione in attuazione dell’art. 5.1 delle NTA del vigente PRE, è stata effettuata dall’Avvocato Luciano SCARAMAZZA e dall’Arch. Osvaldo MATTEI.

Il documento è stato predisposto ed approvato rilevando, all’articolo 12, che:

“l’articolo 5.1 delle NTA, prevede che, in fase di attivazione ed attuazione dei programmi in questione:

- *è possibile modificare i parametri urbanistici/edilizi ma deve, comunque, perseguire l’interesse pubblico e dare luogo ad utilità per l’ente.*
- *in presenza del prevalente interesse pubblico l’accordo deve essere sottoposto all’approvazione del Consiglio Comunale con le procedure dettate dall’art. 15 della L.R. 70/95, (art. 20 e 21 LR 18/83) previa acquisizione dei prescritti pareri tecnici, ivi compreso quello della Commissione Urbanistica”.*
- *il ricorso all’istituto dell’accordo di programma (art. 8 bis e 8 ter L.R. 18/83) è riservato esclusivamente ai soggetti pubblici.*
- *entro sei mesi dall’entrata in vigore della presente norma l’Amministrazione Comunale, con apposita delibera di Consiglio, determinerà le percentuali minime da applicarsi alle plusvalenze generate dai programmi. Dette percentuali, diversificate per tipologia di intervento, dovranno essere aggiornate ogni anno.”*

Nello stesso articolo 12 è stato stabilito che:

“Sulla base del dettato dell’articolo 5.1 delle NTA del PRE,

“ allo scopo dell’utilità pubblica, in ragione del diverso carico urbanistico rispetto alle previsioni vigenti, con il presente regolamento di attuazione, si stabilisce che:

- *Negli ambiti in cui, in attuazione del presente regolamento, si genera una “maggiore*

edificabilità o più vantaggiose previsioni urbanistiche”(come per il caso di cambi di destinazioni d’uso o migliore organizzazione spaziale funzionale ed ambientale), rispetto alle previsioni del PRE , una quota della stessa deve essere “messa a disposizione del Comune” che la utilizza per finalità di interesse pubblico, per Servizi pubblici e di pubblica utilità e per REALIZZARE OPERE DI URBANIZZAZIONI classificate come dall’articolo 4 comma 3 e 4, norme tecniche di attuazione.

Il contributo deve anche comprendere una quota per maggiori oneri e incidenza di opere di urbanizzazioni sull’armatura urbana esistente o programmata.

Nel contempo per il maggiore carico urbanistico devono essere verificati e se del caso recuperati gli standard urbanistici nelle quantità previste dalla vigente legislazione.

- La quota da mettere a disposizione del Comune deve essere una parte del maggiore valore economico (o di riduzione dei costi di realizzazione) o maggiore superficie edificabile, questa ultima da computare secondo l’articolo 4 delle NTAⁱ, rispetto a quanto ottenibile in applicazione delle previsioni del vigente PRE, **secondo le seguenti percentuali:**

- **35% per interventi in aree compresa tra la fascia costiera ad est della ferrovia;**
- **30% nelle altre parti della fascia costiera e pedicollinare;**
- **25% in tutte le altre parti del territorio.”**

Nel documento sono state precisate e definite le modalità di calcolo del maggior valore dell’intervento e le modalità di versamento delle quote al Comune.

Il tutto nel seguente modo:

“Il maggior valore dell’intervento è valutato sulla base dei prezzi correnti di mercato dei beni stabiliti con riferimento alle tipologie delle destinazioni e ambiti di intervento come risultante dall’osservatorio immobiliare consultabile nel sito internet dell’agenzia del territorio all’indirizzo:

<http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/>

Tali quote e valori sono aggiornati di anno in anno, in fase di approvazione del bilancio di previsione.

Tali quote, **destinate a finanziare opere pubbliche,** possono essere versate al Comune che li reimpiega per le finalità sopra indicate, o essere scomputate, nei casi e secondo le procedure

e garanzie di legge, dal soggetto debitore mediante la diretta realizzazione delle opere pubbliche decise dall'amministrazione comunale.

In alternativa, anche parziale, al pagamento delle quote, il soggetto attuatore privato può trasformare e gestire, in concessione, le maggiori superfici edificabili per servizio a uso pubblico (o edilizia residenziale) in regime e a prezzi di convenzione.

Nei casi di attività ed opere eseguite direttamente dall'operatore, la proposta deve comunque essere inquadrata rispetto ad ambiti e con opere significative e funzionali."

TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO,

TENENDO presenti sia i parametri vigenti di determinazione degli accordi pubblici/privati, sia le diverse tipologie e situazioni urbanistiche ambientali;

CONSIDERATO che,

ad oggi, sono sicuramente mutate, rispetto al momento di redazione ed approvazione del Regolamento (anno 2008), le situazioni e condizioni economiche finanziarie per l'esecuzione degli interventi in questione rilevando anche, in modo particolare, tempi più lunghi per il recupero delle somme degli investimenti,

RISULTA NECESSARIO rivedere i parametri di DETERMINAZIONE E VALUTAZIONE DEL BENEFICIO DEL PRIVATO e le percentuali del maggiore valore e/o situazioni economiche finanziarie.

Nello specifico già prevedendo e valutando che, sicuramente, i tempi di attesa per le vendite e quindi il recupero degli investimenti ad oggi si sono **allungati di almeno anni 1**, è accettabile ridurre le relative percentuali previste e sopra riportate e stabilirle come segue:

- **30% per interventi in aree comprese tra la fascia costiera ad est della ferrovia;**
- **25% nelle altre parti della fascia costiera e pedicollinare;**
- **20% in tutte le altre parti del territorio."**

Oltre quanto sopra, **per favorire lo sviluppo dei settori e delle attrezzature di servizio private sul territorio**, ed in particolare la realizzazione di strutture del settore produttivo e turistico, si propone l'introduzione di coefficienti premianti, con riduzione delle quote sopra indicate, **per destinazioni diverse da quelle di edilizia residenziale libera**, e nello specifico, si stabiliscono le seguenti riduzioni:

- al 80%, in caso e per le parti di strutture turistiche, commerciali e direzionali;
- al 70%, in caso e per le parti di manufatti a destinazione artigianale o industriale;
- al 50%, in caso e per interventi a destinazione per strutture sportive e ricreative (cinema, locali per spettacoli e similari) e altri usi non compresi nelle precedenti descrizioni.

Tali riduzioni devono essere recuperate in caso di successive variazioni di destinazioni e per casi di trasformazioni inverse **devono essere raddoppiate**.

Infine, si propone una specifica considerazione alle diverse tipologie di ambito, in ragione di problematiche attuative e di interventi, **con variazioni percentuali delle valutazioni in base al "parametro di qualità d'ambito"**, come di seguito articolato:

- a) - aree totalmente libere, con coefficiente di adeguamento pari a **1,00**;
- b) - aree edificate, con coefficiente di adeguamento pari a **0,90**;
- c) - aree dismesse, con coefficiente di adeguamento pari a **0,80**;
- d) aree dei centri, nuclei e/o beni storici, con coefficiente di adeguamento pari a **0,75**.

Altri ed eventuali parametri, possono essere definiti, previa modifica ed adeguamento del presente regolamento, per aspetti specifici, di tipo dimensionale, di impatto urbanistico, destinazioni d'uso, ecc.

In allegata tabella sono calcolati, a modo di esempio, i vari coefficienti di applicazione nelle varie zone e situazioni.

Calcoli coefficienti (%) per ambiti – da applicare sul valore economico secondo specifiche del regolamento

ambito	denominazione zona	parametro base interventi residenziali	qualità d'ambito	residenziale	turistica commerciale direzionale	manufatti artigianali industriali	manufatti per att. ricreative e sportive e altri usi
	parametri base			1,00	0,80	0,70	0,50
	AREE LIBERE		1				
a	Area lungomare ad est della ferrovia	30	1	30,00	24,00	21,00	15,00
b	Fascia costiera tra ferrovia e pedicollinare	25	1	25,00	20,00	17,50	12,50
c	Altre parti del territorio	20	1	20,00	16,00	14,00	10,00
	AREE PARZIALMENTE DISMESSE o EDIFICATE		0,9				
a	Area lungomare ad est della ferrovia	30	0,9	27,00	21,60	18,90	13,50
b	Fascia costiera tra ferrovia e pedicollinare	25	0,9	22,50	18,00	15,75	11,25
c	Altre parti del territorio	20	0,9	18,00	14,40	12,60	9,00
	AREE DISMESSE		0,8				
a	Area lungomare ad est della ferrovia	30	0,8	24,00	19,20	16,80	12,00
b	Fascia costiera tra ferrovia e pedicollinare	25	0,8	20,00	16,00	14,00	10,00
c	Altre parti del territorio	20	0,8	16,00	12,80	11,20	8,00
	AREE CENTRI e BENI STORICI		0,75				
a	Area lungomare ad est della ferrovia	30	0,75	22,50	18,00	15,75	11,25
b	Fascia costiera tra ferrovia e pedicollinare	25	0,75	18,75	15,00	13,13	9,38
c	Altre parti del territorio	20	0,75	15,00	12,00	10,50	7,50