



# COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO

## PROVINCIA DI PERUGIA



OGGETTO: Nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Castiglione del Lago ai sensi della Legge Regionale Legge Regionale 21 gennaio 2015, n° 1 - modifica delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 28 giugno 2013 per l'avvio del procedimento per la formazione della Parte Operativa

### IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che con precedente delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 28 giugno 2013 sono state fornite specifiche indicazioni progettuali per la redazione della Parte Operativa del Nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Castiglione del Lago ai sensi della Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1, dando formalmente avvio al relativo procedimento;

Preso atto della relazione del Coordinatore Generale del Nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Castiglione del Lago, ing. Stefano Torrini, nominato con delibera di Giunta Comunale n° 230 del 27 settembre 2005, integralmente riportata nella citata delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 28 giugno 2013, dei cui contenuti l'Amministrazione Comunale conferma la validità;

Ritenuto opportuno di effettuare alcune modifiche ai dettami dell'avvio del procedimento di cui alla citata delibera consiliare n. 23/2013, e in particolare alle disposizioni relative alle indicazioni progettuali, anche a seguito degli elementi che derivano dalle definitive scelte di pianificazione conseguenti dall'approvazione definitiva della Parte Strutturale del Piano Regolatore;

Dato atto che è indispensabile la formazione della parte Operativa per la disciplina delle porzioni del territorio definite come "Insediamenti", come riportato al 1° comma del 2° punto del dispositivo della citata delibera consiliare n. 23/2013;

Ritenuto che al riguardo:

- Vada adottato, con più efficacia, il metodo della concertazione delle scelte, da seguire per l'eventuale attuazione delle aree di nuova previsione definite ZAUNI, previste nelle schede delle APOT di cui alla tavola PS.4 della Parte Strutturale, con le formule partecipative già individuate dal PRG-PS, in particolare con l'art. 174 delle Norme Tecniche di Attuazione, attraverso la formula della procedura competitiva e comparativa, ad evidenza pubblica, finalizzata ad assicurare la rispondenza delle nuove urbanizzazioni alle prescrizioni della programmazione urbanistica comunale ed a far sì che esse partecipino all'introduzione sul territorio di elevati livelli di qualità, nella più ampia accezione del termine, che costituiscono un'adeguata compensazione di sviluppo territoriale;
- Vada modificata conseguentemente l'impostazione data in fase di avvio del procedimento con la delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 28 giugno 2013 (in cui era stato previsto di dare attuazione in prima applicazione della Parte Operativa del PRG alla sola APOT n° 13 del capoluogo) nel senso di estendere la possibilità di accesso alle operazioni di trasformazione e riqualificazione urbana, nei limiti previsti dal PRG-PS, agli investitori del territorio che intendano operare in qualunque area APOT prevista nel PRG-PS, secondo i parametri già in parte indicati nell'art. 174, e che di seguito si elencano:

- a) La qualità urbanistica, rappresentata dalla qualità dell'impianto urbano proposto e dalle relazioni tra il medesimo e la struttura della città nella quale si inserisce o con la quale si relaziona;
  - b) La qualità infrastrutturale, rappresentata dalla qualità ed efficienza delle infrastrutture che servono l'area o che si propone di realizzare a servizio dell'area medesima e dell'intorno;
  - c) La qualità degli spazi pubblici, rappresentata dalla qualità e dalla localizzazione degli spazi pubblici di cui la proposta prevede la realizzazione e delle loro relazioni con il tessuto nel quale si inseriscono;
  - d) La qualità architettonica, rappresentata dalla qualità del processo proposto per la progettazione degli edifici e/o degli spazi aperti;
  - e) L'ecosostenibilità delle costruzioni, rappresentata dal livello di adeguamento agli indirizzi in materia di edilizia ecosostenibile;
  - f) La qualità sociale, rappresentata dal livello di rispondenza alle attese dei laboratori di partecipazione o delle altre forme di coinvolgimento della popolazione nel processo di trasformazione della città;
  - g) La qualità ambientale, rappresentata dal livello degli interventi espressamente finalizzati alla eliminazione di situazioni di degrado ambientale o paesaggistico che la proposta prevede di realizzare;
  - h) La quantità di aree pubbliche da destinare alle dotazioni territoriali che la proposta prevede di realizzare in eccedenza rispetto alla dotazione minima prescritta;
  - i) La quantità di aree e/o immobili che la proposta prevede di cedere al Comune per futuri utilizzi diversi da quelli di cui alla lettera precedente;
  - j) La quantità di edifici esistenti preordinati alla delocalizzazione secondo le previsioni del Regolamento Urbanistico, espressa in termini di superficie utile lorda, che la proposta prevede di demolire e di rilocalizzare sull'area di interesse;
  - k) La quantità di alloggi, espressa in termini di superficie utile lorda, che la proposta prevede di destinare alla residenza sociale, come definita all'art. 27 delle NTA del PRG-PS;
  - l) L'offerta economica in denaro o in realizzazione di opere pubbliche che il proponente si impegna a riconoscere al Comune oltre agli oneri di urbanizzazione previsti per la realizzazione delle nuove edificazioni;
  - m) L'attendibilità del programma imprenditoriale sotteso alla proposta, al di là del suo significato sotto il profilo immobiliare, in termini di coinvolgimento di soggetti operatori e di risorse di investimento, specie per le destinazioni non residenziali;
- Tali parametri potranno essere integrati dal Consiglio Comunale, in sede di approvazione dello schema di avviso pubblico, con altri criteri, utili ad individuare la migliore scelta territoriale quali, ad esempio: la capacità della scelta progettuale presentata di integrarsi con il Documento Unico di Programmazione, o di legare e legarsi con le scelte programmatiche approvate con il Piano degli Investimenti, oppure di mitigare trasformazioni urbanistiche precedenti e non compiutamente concluse dell'insediato esistente nel nuovo scenario di sviluppo ecosostenibile;

Valutato di dover confermare i contenuti della citata relazione del Coordinatore Generale del Nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Castiglione del Lago, ing. Stefano Torrini inserita nella delibera consiliare n. 23/2013, modificandoli parzialmente secondo quanto riportato più sopra in questo atto, al fine di dare effettivo avvio al procedimento per la formazione del primo Piano Operativo per il Piano Regolatore Generale di Castiglione del Lago;

Dato atto che ai sensi dell'art. 39, comma 1, lettera b) del D.lgs. 33/2013, come indicato anche nel Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione del Comune di Castiglione del Lago, all'Allegato 1) Amministrazione Trasparente – obblighi di pubblicazione vigenti, è stata eseguita la pubblicazione del presente schema di deliberazione in data \_\_\_\_\_;

UDITO il dibattito svoltosi sull'argomento che, integralmente trascritto, viene conservato agli atti dell'Ufficio Segreteria e che forma parte integrante della presente deliberazione, ancorché non

materialmente allegato;

VISTO l'allegato parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile dell'Area Urbanistica Arch. Marinelli Mauro, ai sensi dell'art.49 del D. Lgs. 267/2000, recante il Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali;

VISTO l'allegato parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal Responsabile dell'Area Finanziaria Dott. Chionne Tiziano, ai sensi dell'art.49 del D. Lgs. 267/2000, recante il Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali;

con voti unanimi espressi in forma palese dai n. \*\*\* votanti, su n. \*\*\* presenti, essendo in precedenza uscito dall'aula il consigliere \*\*\*\*\*;

### DELIBERA

1. di confermare i punti 1, 3 e 4 della precedente delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 28 giugno 2013, relativa all'avvio del procedimento per la formazione della Parte Operativa del Nuovo Piano Regolatore Generale;
2. di modificare il punto 2 della precedente delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 28 giugno 2013, integrandolo parzialmente, riformulandolo, quindi, come di seguito: "di dare avvio al procedimento per la formazione della Parte Operativa del Piano Regolatore Generale del Comune di Castiglione del Lago (PRG-PO) con le seguenti indicazioni progettuali:
  - procedere alla predisposizione di uno specifico avviso pubblico per l'individuazione delle aree di nuova attuazione delle previsioni urbanistiche definite ZAUNI, previste nelle schede delle APOT di cui alla tavola PS.4 della Parte Strutturale, nel rispetto dei principi di parità di trattamento, non discriminazione, trasparenza, imparzialità, pubblicità e concorrenza, secondo i parametri riportati all'art. 174 delle norme tecniche di attuazione del PRG-PS, riportati in premessa, nonché di quelli che il Consiglio Comunale, con successiva seduta e partecipati in sede di commissione, vorrà integrare al fine di individuare le migliori scelte di valorizzazione del territorio;
  - il PRG-PO dovrà definire la disciplina urbanistica degli insediamenti recenti sia prevalentemente residenziali che quelli produttivi, integrati dalle previsioni di attuazione degli ambiti e comparti derivanti dalla selezione pubblica delle proposte pervenute, nel rispetto dei limiti dimensionali previsti dalle NTA del PRG-PS;"
3. di demandare al Responsabile dell'area lavori pubblici, Ing. Stefano Torrini, nella sua qualità di Coordinatore Generale del Nuovo Piano Regolatore Generale, la predisposizione di tutti gli atti e l'esecuzione di tutte le attività necessarie all'attuazione di quanto deciso con il presente deliberato.

### Il consiglio comunale

Inoltre, con voti unanimi espressi in forma palese dai n. \*\*\*\* votanti, su n. \*\*\* presenti, essendo in precedenza uscito \*\*\*\*,

delibera

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4° del D. Lgs. 267/2000.