

SETTORE URBANISTICA
PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

**OGGETTO: Approvazione Variante perimetrazione Area Comprensoriale
Giovino**

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta presentata dal Dirigente del Settore Urbanistica avente ad oggetto “ Approvazione Variante perimetrazione Area Comprensoriale Giovino” che di seguito si riporta integralmente:

Il Dirigente del Settore Urbanistica

Premesso che:

- La macro area produttiva a finalità turistica denominata “ Giovino” le cui previsioni del P.R.G. vigente rientrano nella Zona Territoriale Omogenea G1- “ Strutture, servizi ed attrezzature turistico ricettive”, della superficie di circa 186 ettari che si estende dalla linea FFS al mare e, sull’asse ovest-est, dall’abitato fino al fiume Alli, è di particolare rilievo per la sua posizione e per le intrinseche valenze paesaggistiche ed ambientali;
- La particolare caratterizzazione dimensionale della proprietà avente, in prevalenza, l’estensione del latifondo e la disagiata penetrabilità hanno contribuito alla salvaguardia del territorio ancora libero quasi nella sua interezza da edificazione e, pertanto, suscettibile di organizzazione spaziale e funzionale strategica per lo sviluppo economico- sociale e per il riequilibrio territoriale urbano ;
- Gli indirizzi per la redazione del nuovo Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) approvati con Delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 13.05.2015, nel prendere atto che tale area “ rappresenta sotto il profilo della politica urbanistica uno dei problemi più difficili da risolvere, anche in conseguenza dei pregressi contenziosi amministrativi”, riconosce altresì che rappresenta “ l’aspetto più stimolante sotto il profilo urbanistico in funzione dell’indiscussa qualità paesaggistica che rende il litorale uno dei più belli della costa Ionica e di conseguenza più appetibile sotto il profilo dell’utilizzazione turistica anche in funzione di un turismo internazionale e di qualità”;

Considerato che:

- A distanza di oltre dieci anni, sebbene resti fermo l’obiettivo di pianificazione per tale ambito, le modificazioni del territorio nel frattempo intervenute e la considerazione della peculiarità delle diverse zone impongono una riflessione sulle modalità di attuazione delle previsioni di piano per adeguarle, in termini funzionali ed operativi, alle nuove caratteristiche ed alle nuove prospettive di vocazione del territorio in quanto:
 - l’insediamento del Centro Commerciale “Le Fontane, posto a monte della SS 106 di fronte il comparto in esame, ha creato possibilità di investimento economico nell’ambito commerciale anche per quella parte di territorio solo in parte edificato ricadente tra la SS106 e la ferrovia ed incluso nel Piano Attuativo comprensoriale di cui si argomenta. Tale ambito, che ha destinazioni urbanistiche differenziate, non ha più ragione di essere contestualizzato con la pianificazione a sviluppo turistico a causa delle mutate condizioni dell’assetto territoriale che si è delineato. Pertanto può

costituire un comparto a sé, ove rendere possibili gli interventi diretti compatibili con le condizioni urbanizzative esistenti, fermo restando l'obbligo di sottoscrizione di atto d'impegno a contribuire, per quota parte, alla spesa per le urbanizzazioni comprensoriali restando coerenti con quanto già deliberato dal C.C. (atto n. 24 del 05/05/2008) nel Piano comprensoriale di Giovino.;

- l'area limitrofa al comparto con destinazione Z.T.O.B4, proprio per la sua posizione ha certamente un'opportunità di crescita più funzionale alla realizzazione di servizi pubblici per il quartiere Giovino; ed essendo, a livello maggioritario di proprietà di unica Ditta a meno di un residuale minimo appezzamento di altra proprietà, può di per sé costituire un comparto edificatorio unitario previa adeguata concertazione con corretto equilibrio tra interesse pubblico e privato;
- la restante area compresa nel Piano comprensoriale e più precisamente quella sottostante la linea ferrata, delimitata ad ovest dal torrente Castaci, ad est dal Fiume Alli ed a sud dalla pineta, proprio per la presenza delle notevoli valenze paesaggistico- ambientali costituite dalla fascia frangivento che si caratterizza come elemento di connessione tra l'arenile e l'area retrostante e dai due corsi d'acqua (Castaci ed Alli) con le relative aree di rispetto, rappresenta la parte di pregio dell'intero comprensorio e costituisce un comparto meritevole di valorizzazione oltre che di tutela, le cui caratteristiche si differenziano dalle altre aree esaminate e si propongono in tale evidenza da dover essere oggetto di una progettazione particolarmente attenta e specifica, ancorché integrata alla restante parte del comprensorio, trattandosi di un'area che per sua vocazione consente di concentrare le attrezzature turistico - alberghiere coniugate alla valorizzazione delle presenze paesaggistiche ed integrate alle funzioni di servizio.

Ritenuto che:

- per le sopra richiamate ragioni si propone la suddivisione del comprensorio inserito nel piano attuativo in tre comparti per come meglio perimetrati nell'allegata planimetria ,parte integrante e sostanziale del presente atto dove:
 - il settore A., quello che comprende la superficie delimitata dalla la SS.106 e dalla linea ferroviaria, a vocazione commerciale;
 - il settore B. quello che comprende la superficie delimitata dal comparto in ZTO B4 e dal torrente Castaci a vocazione di servizi;
 - il settore C., quello che comprende la superficie delimitata dalla ferrovia jonica e dalla fascia frangivento;
- Necessita pertanto adottare,conseguente, modifica al PAU originario approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 17.03.2006, ai sensi dell'art. 30 della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e s.m.i.;

Ritenuto altresì necessario:

- procedere, per il Settore C., in linea con gli indirizzi per la redazione del Piano Strutturale Comunale ed in coerenza con i principi del Piano Territoriale Comprensoriale Provinciale (P.T.C.P.) e del Quadro Territoriale Regionale Paesaggistico (Q.T.R.P.), l' indizione di un concorso internazionale di idee che definisca un intervento unitario, esteso anche alle emergenze naturalistiche ivi presenti (pineta, Castaci ed Alli), che sappia valorizzare lo straordinario patrimonio naturalistico-ambientale e disegnare un turismo di qualità;
- procedere alla emanazione di un bando internazionale di idee ad evidenza pubblica, redatto in base allo studio del Piano attuativo della zona G di Giovino, al fine di individuare i promotori di interventi per nuovi insediamenti turistico – alberghieri che possono dare luogo allo sviluppo di un modello di turismo sostenibile per il settore individuato “C” (Giovino, polmone verde);

Verificato che:

il bando predisposto prevede che :

- il processo di realizzazione delle strutture ricettive, deve indirizzare le proposte verso l'uso consapevole del suolo all'interno di uno scenario sostenibile nei vari aspetti;
- i progetti dovranno essere portatori di qualità urbanistico-edilizie nel senso più ampio del termine, considerando soluzioni di elevata sensibilità ambientale prendendo atto dei vincoli estesi e puntuali che possono condizionare le scelte;
- il progetto dovrà prevedere un sistema in grado di mettere in relazione le realtà locali e di coinvolgere l'intera filiera e le imprese interessate, artigiane, agricole e di servizi (ristorazione, trasporti, cultura);
- le proposte progettuali dovranno tenere conto delle prescrizioni e degli indirizzi normativi regionali vigenti e, in modo particolare, del QTRP regionale, del PTCP, del vigente P.R.G., e del piano attuativo comprensoriale di Giovino, contemplando anche la possibilità che venga valutato un procedimento di variante urbanistica qualora gli interventi propongano soluzioni innovative, ritenute rispondenti alle esigenze di integrazione dell' offerta turistica, anche di prevalente interesse pubblico assumendo maggiori oneri relativamente alla totalità della realizzazione delle opere di urbanizzazione comprensoriali e dei servizi pubblici di base. In tale fattispecie, sarà possibile un proporzionale aumento dell'indice di fabbricabilità previo trasferimento di cubatura.

Visto:

- Il Piano attuativo Unitario del comparto Alli – Giovino, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 17.03.2006;
- la legge 1150/1942 e s.m.i.
- la legge Urbanistica Regionale
- la delibera sugli Indirizzi del P.S.C.; il P.T.C.P. e il Q.T.R.P.

Acquisito il parere della Commissione Urbanistica reso in data

PROPONE AL LA GIUNTA COMUNALE

- di prendere atto delle premesse della presente delibera che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- di prendere atto della suddivisione del comparto del Comprensorio Giovino -. Allì secondo la perimetrazione prevista dall'elabora tav. 1 allegato al presente atto;
- di approvare il bando di manifestazione di interesse in termini di indirizzo, dando atto che è stato redatto secondo i principi sopra enunciati;
- di adottare, conseguentemente, modifica al PAU originario approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 17.03.2006, ai sensi dell'art. 30 della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e s.m.i.;
- di demandare al Dirigente del Settore Urbanistica la predisposizione dei successivi atti e provvedimenti necessari per l'adozione della Variante al P.A.U. da parte del Consiglio Comunale, riconoscendo, per le motivazioni espresse, la coerenza con la programmazione urbanistica;

IL Resp. del Procedimento
Arch. Giuseppe Fregola

Il Dirigente
Arch. Giuseppe Lonetti

VISTO il D.lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 e s.m.i.;

VISTI i seguenti pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 così come da ultimo modificato ed integrato dal DL n. 174 del 10/10/2012 convertito con modificazioni in Legge n. 213 del 07/12/2012:

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i.

IL DIRIGENTE

ARCH. GIUSEPPE LONETTI

Non necessita di parere in ordine alla regolarità contabile in quanto il presente atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE FINANZIARIO

DOTT. PASQUALE COSTANTINO