

## Comune di Forte dei Marmi (LU)

### Il Programma integrato di intervento per la costruzione di un parco urbano

Il progetto di trasformazione urbanistica ha lo scopo di realizzare un parco urbano di 85 mila metri quadrati, compreso all'interno del perimetro della zona urbana di Forte dei Marmi, per il quale il Comune è intervenuto attraverso la perequazione urbanistica, sostituendo l'esproprio con la programmata acquisizione consensuale dei terreni necessari agli usi pubblici<sup>1</sup>.

#### Descrizione dell'azione di trasformazione

Il Programma interessa un'area di circa 12,1 ettari, ubicata a ridosso della frazione di Vittoria Apuana. L'area è attraversata dalla via Padre Ignazio da Carrara che rappresenta la principale arteria fra il mare e l'entroterra e collega, lungo il suo percorso, alcune delle principali infrastrutture e servizi di interesse urbano: partendo dal mare, unisce il centro del nucleo abitato di Vittoria Apuana, il polo sanitario dell'ospedale San Camillo e l'area scolastica, fino ad unirsi alla via Vico (che porta al casello autostradale) e, più a nord, il campo da golf e la via Aurelia.

Le risorse coinvolte nell'azione di trasformazione e i relativi elementi di conoscenza sono stati:

Risorsa	Elementi di conoscenza utilizzati
<b>Acqua</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- carta della rete acquedottistica</li> <li>- carta della rete del sistema fognante</li> <li>- carta della permeabilità</li> <li>- carta della vulnerabilità degli acquiferi</li> <li>- rete idrografica</li> <li>- consumi e fabbisogni</li> </ul>
<b>Aria</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- inquinamento acustico</li> </ul>
<b>Rifiuti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rifiuti urbani</li> <li>- raccolta differenziata</li> <li>- impianti di smaltimento</li> </ul>
<b>Suolo e sottosuolo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geologia e geomorfologia</li> <li>- idrologia</li> <li>- idrogeologia</li> </ul>
<b>Ecosistema</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sistema vegetazionale</li> <li>- carta dell'uso del suolo</li> </ul>

In relazione alle risorse coinvolte, l'area è stata suddivisa in nove sottozone. Gli indicatori hanno fornito, per

<sup>1</sup>. Progetto redatto dal Comune di Forte dei Marmi consulente arch. pianificatore Alberto Tenerani.

ognuna di esse, i livelli di equilibrio presente. Lo scopo è stato quello di individuare le aree dove sia possibile intervenire con interventi di trasformazione senza che si pregiudichino i livelli di equilibrio raggiunto:

Zona	Acquedotto	Fognatura	Permeabilità del terreno	Vulnerabilità acquifera	Inquinamento acustico	Raccolta rifiuti	Idrologia	Valore ambientale
1	0	-1	2	-1	0	1	0	0
2	0	-1	2	-1	0	1	0	0
3	-1	-1	2	-1	0	1	0	2
4	-1	-1	2	-1	1	1	0	0
5	0	-1	2	-1	1	1	0	0
6	1	1	2	-1	1	1	1	0
7	0	-1	2	-1	1	1	1	0
8	0	0	2	-1	1	1	1	2
9	0	1	2	-1	1	1	1	2

Punteggio: -2 livello molto negativo; -1 livello negativo; 0 livello irrilevante; 1 livello sufficiente; 2 livello buono;

### Gli obiettivi prestazionali di tutela

La qualità degli *habitat* cittadini è influenzata dal tipo e dalla struttura degli spazi verdi. La loro cura è considerata prerequisito della rigenerazione dei tre fattori ambientali principali: aria, acqua, suolo. L'azione di trasformazione prevista dal progetto è mirata a mantenere il più possibile gli attuali equilibri dell'ecosistema di cui è componente e a non gravare in modo significativo sulle risorse naturali e urbane disponibili.

Dal punto di vista della sostenibilità ambientale delle previsioni, gli obiettivi prestazionali di tutela sono stati:

- l'ampliamento degli spazi verdi pubblici (rete verde, infrastruttura ecologica, aumento della biomassa) e il miglioramento degli spazi verdi privati;
- la rigenerazione della risorsa acqua (permeabilità dei suoli urbani, attenzione alla vulnerabilità degli acquiferi);
- la rigenerazione della risorsa aria (limitazioni carichi urbanistici, compatibilità funzionali, aumento della biomassa);
- la localizzazione dei nuovi insediamenti nelle aree marginali maggiormente servite dalle infrastrutture urbane nella logica di costruire e/o completare tessuti urbanistici omogenei;
- il controllo dell'inquinamento acustico (compatibilità al piano della zonizzazione acustica, barriere artificiali e naturali).

### Le regole della trasformazione urbanistica

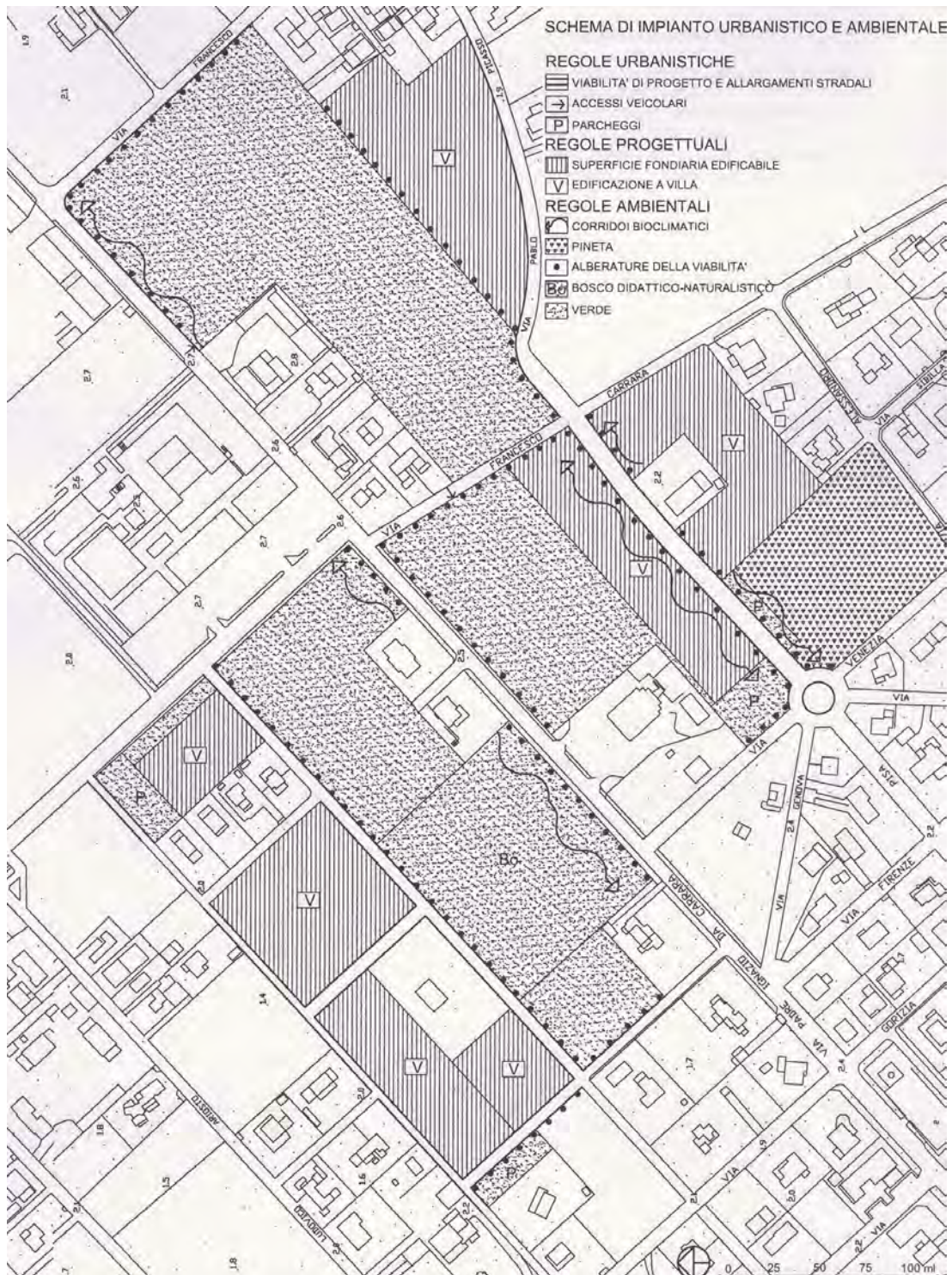
Per raggiungere gli obiettivi prestazionali di tutela, nel Piano sono state definite una serie di regole urbanistiche ed ecologico – ambientali che costituiscono una sorta di invarianti del progetto. Esse riguardano:

1. regole urbanistiche:
  - viabilità;
  - accessi veicolari;
  - parcheggi pubblici.
2. regole progettuali:
  - la superficie fondiaria dove saranno realizzate le quote di edificazione privata;
  - i tipi edilizi previsti.
3. regole ambientali ed ecologiche:
  - corridoi bio-climatici (organizzazione e dimensione degli spazi liberi da alberare e da sistemare a prato finalizzati alla migliore circolazione dell'aria);
  - alberatura della viabilità (strade da alberare a protezione degli insediamenti);
  - bosco (da salvaguardare nella sua interezza);
  - verde (aree di per le quali si prevede una sistemazione a verde).

La zonizzazione urbanistica suddivide l'area secondo il seguente schema:

1. la viabilità di progetto e gli allargamenti stradali;

2. i parcheggi pubblici;
3. il perimetro della superficie fondiaria (Sf) che individua:
  - la superficie edificabile residenziale (Se) con la relativa destinazione d'uso;
  - le aree di cessione compensativa (Acs) per realizzare standard urbanistici aggiuntivi da vincolare all'uso pubblico;
  - le aree edificabili di cessione compensativa (Ac) nelle quali è previsto il trasferimento di quote di edificazione di alcuni dei soggetti attuatori.

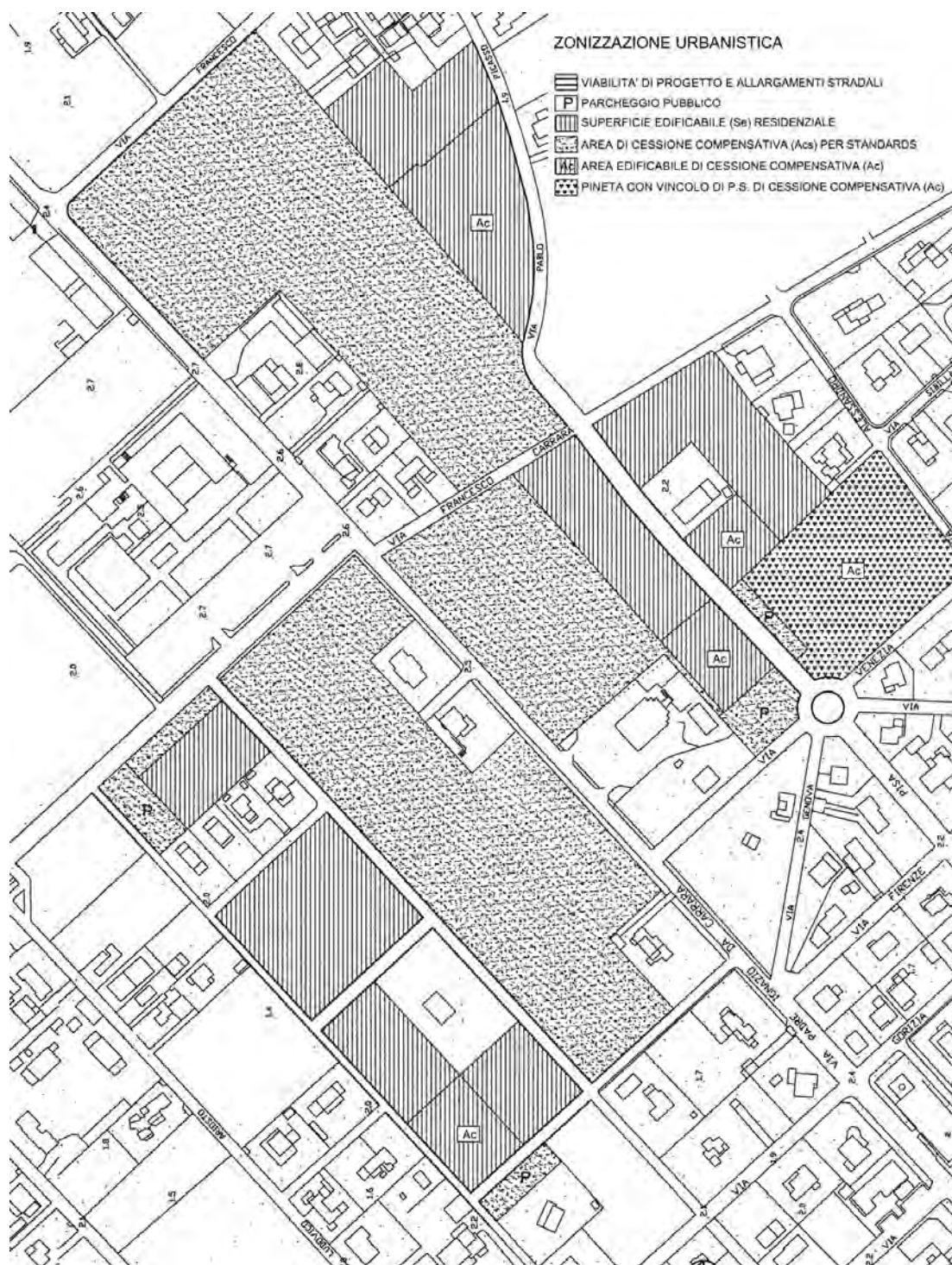


Schema di impianto urbanistico e ambientale.

### Modalità di attuazione degli interventi programmati

Il progetto attribuisce un'egualitaria potenzialità edificatoria a tutte le aree che si trovano nelle medesime condizioni urbanistiche; la concentrazione delle nuove quote di edificabilità garantisce la massima qualità urbanistica ed ecologica della trasformazione e avviene in modo indifferente rispetto alla struttura fondiaria; i proprietari parteciperanno *pro quota* ai vantaggi e agli oneri della trasformazione urbanistica, indipenden-

temente dalla soluzione urbanistica (ad esempio, area edificabile o parco pubblico) disegnata dal Piano; gli indici territoriali che definiscono le quote di edificabilità sono identici; le modalità attuative prevedono un unico strumento esecutivo, integrato da una convenzione che regolerà la partecipazione *pro-quota* di tutti i proprietari alle volumetrie consentite e agli impegni relativi alle aree da cedere.



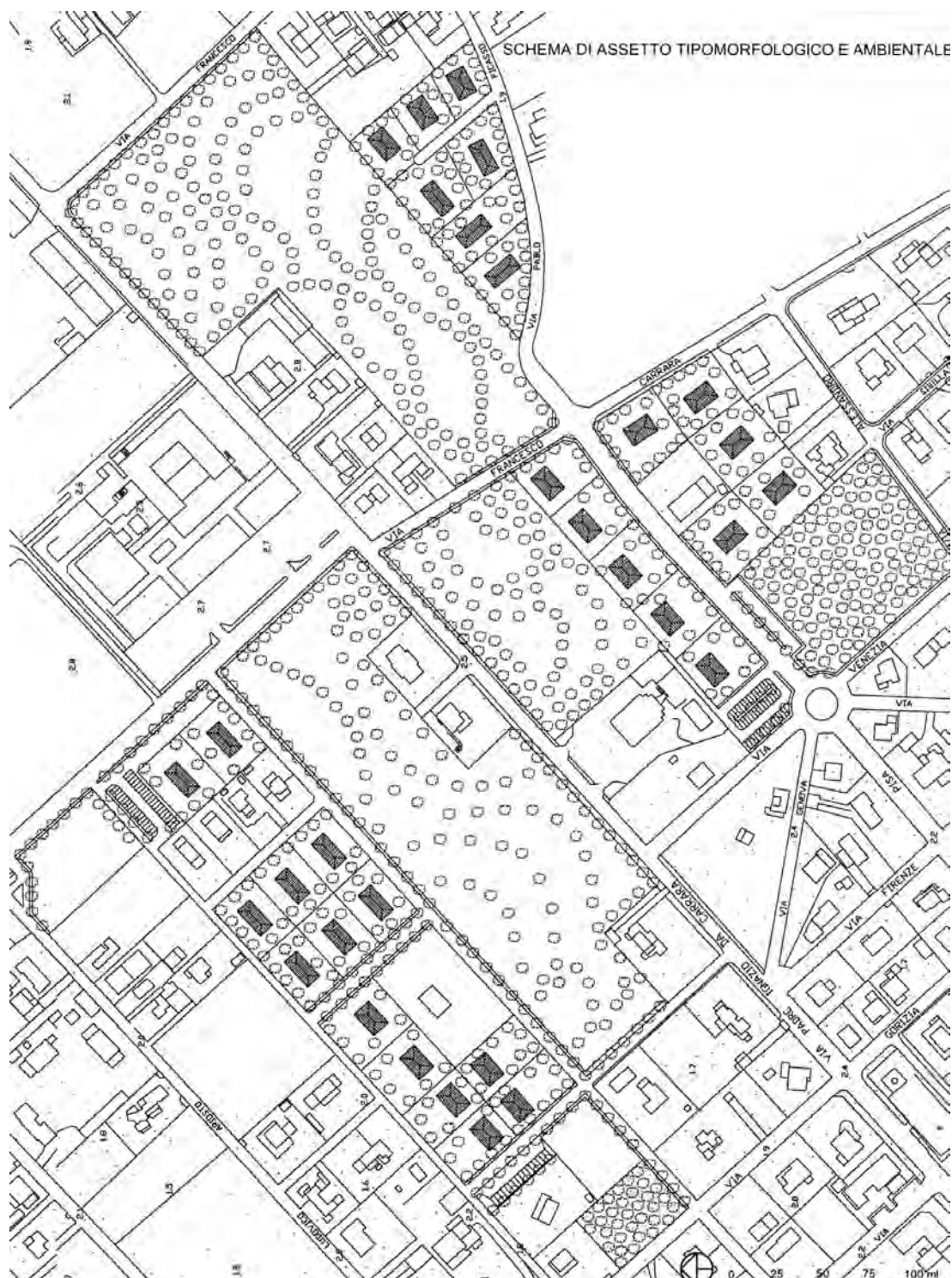
#### **La struttura proprietaria**

Dall'analisi catastale emerge una struttura proprietaria frammentata. La suddivisione in sub comparti del progetto preliminare ha cercato pertanto di aggregare il minor numero di proprietari per garantire una maggiore fattibilità operativa degli interventi. Anche quando sono stati uniti più proprietari si è cercato di inserire soggetti che disponessero di un valore catastale maggiore del 75% sul totale delle aree incluse nel comparto.

#### **La fattibilità economica dell'intervento e il piano finanziario**

La sostenibilità economica delle previsioni ha avuto come scopo quello di stabilire degli indicatori economici di

fattibilità ai fini del confronto con i proprietari interessati all'attuazione del progetto. Il progetto è stato ritenuto fattibile quando ha soddisfatto le seguenti variabili:



Schema di assetto tipomorfologico e ambientale.

1. la possibilità per il promotore immobiliare di ottenere un ritorno finanziario in linea con i valori del mercato immobiliare locale;
2. la proprietà fondiaria che deve ottenere una valorizzazione dei propri cespiti in misura tale da determinare l'adesione al progetto.

La valutazione della fattibilità è stata eseguita attraverso lo stato del mercato immobiliare, i costi di costruzione degli immobili, i tempi di realizzazione degli interventi e della loro commercializzazione.

I costi di produzione immobiliare sono stati articolati come segue:

- il costo tecnico di costruzione;
- gli oneri concessori;

- le spese tecniche e generali;
- il costo del capitale;
- i costi di promozione e commercializzazione;
- il profitto atteso dal promotore;
- il costo e l'incidenza del suolo.

Il piano finanziario prevede oneri a carico dei privati e del Comune. I primi, in cambio della possibilità di realizzare quote di edificazione privata, dovranno cedere gratuitamente al Comune le aree per gli standard urbanistici. Il Comune partecipa al Programma integrato di intervento attraverso nella sistemazione ambientale delle aree verdi pubbliche e nella realizzazione delle opere di urbanizzazione.

### **Piano di struttura e Piano operativo**

La Toscana è stata la prima regione ad avviare una radicale riforma della Legge urbanistica, introducendo due distinti livelli di pianificazione nei quali sono separati gli elementi di struttura (il Piano strutturale) da quelli di tipo gestionale e operativo (esplicitati nel Regolamento urbanistico).

La Legge regionale indica tra gli strumenti che costituiscono il Prg anche il Programma integrato di intervento, inteso come strumento per la gestione programmata del territorio (ribattezzato come Piano del sindaco). Tale Piano è facoltativo e costituisce lo strumento attraverso il quale l'Amministrazione comunale individua le trasformazioni del territorio da attuare per il periodo corrispondente al proprio mandato amministrativo che, per la loro rilevanza e complessità, necessitano di una esecuzione programmata.

Il Piano strutturale del Comune di Forte dei Marmi è stato uno dei primi piani urbanistici approvati in Toscana durante il periodo di sperimentazione della nuova Legge urbanistica.

Uno dei principi su cui si fonda la struttura del Piano urbanistico comunale è relativo alla programmazione concertata. L'articolo 7 del Piano strutturale prevede, infatti, il ricorso al Piano integrato di intervento nelle aree di trasformazione del territorio che, per la loro rilevanza e complessità, necessitano di una esecuzione programmata. Il principio cui si riferisce l'applicazione di questo metodo di pianificazione è quello della programmazione concertata ed ha come obiettivo dichiarato legare lo sviluppo delle funzioni e delle destinazioni d'uso delle aree con i relativi piani economico-finanziari e organizzativi, da realizzare con la mutua integrazione tra Comune e altri soggetti pubblici e/o privati.

Da un lato, il Piano strutturale conferma la perequazione urbanistica come modello da applicare nella programmazione delle aree di trasformazione complessa e, dall'altro (nei casi già individuati all'interno della stessa struttura di Piano), fissa egli stesso le regole da applicare nella perequazione, stabilendo le modalità negoziali cui riferirsi in fase di pianificazione operativa.

Lo scopo è definire, già nella struttura del Piano, alcune regole certe dei meccanismi di trasformazione-perequazione onde evitare che l'urbanistica contrattata sia troppo esposta ad un arbitrio dell'Amministrazione o a un'eccessiva contrattazione con i privati.

### **Dall'urbanistica per provvedimenti all'urbanistica per accordi**

La perequazione urbanistica è ormai entrata a far parte degli strumenti di gestione per il governo del territorio. Essa si basa sul principio di equità tra i cittadini perché "riconosce a tutti i terreni chiamati ad usi urbani un diritto edificatorio la cui entità è indifferente alla destinazione d'uso".

Questa concezione di urbanistica contrattata ribalta l'idea stessa dei Prg che si fondano su norme di tipo vincolistico-espropriativo, passando da una urbanistica per provvedimenti a un'urbanistica per accordi. Una tesi che trova riconoscimento giuridico nella L. 241/90 che introduce nell'ordinamento il principio del ricorso agli accordi tra amministrazione (art. 15) e a quelli tra potere pubblico e privato (art. 11).

Il metodo di comunicazione e la partecipazione

Se nella prassi urbanistica il modello perequativo si sta sempre più affermando come strumento di gestione del territorio, nella pratica, in mancanza di un quadro legislativo di riferimento, esso ha trovato in Italia modalità attuative diversificate. Nel caso di Forte dei Marmi, ad esempio, è stato dato particolare rilievo a una procedura amministrativa che desse garanzia giuridica e trasparenza all'operato della Pubblica amministrazione. La procedura ha seguito le seguenti fasi:

1. approvazione del documento programmatico attraverso il quale il Comune ha indicato gli obiettivi di riqua-

- lificazione urbana che intendeva perseguire;
2. attraverso il proprio Ufficio urbanistica, coordinato da un consulente specialista esterno, il Comune ha redatto un progetto preliminare di assetto urbanistico e ambientale dell'area oggetto della trasformazione;
  3. per mezzo degli organi di stampa e di un manifesto, è stato reso pubblico il progetto dell'area di trasformazione, invitando i soggetti pubblici e privati interessati a valutare la proposta del Comune;
  4. una commissione interna (Ufficio del piano) ha istruito le proposte pervenute dai privati secondo dei criteri precedentemente stabiliti (resi pubblici nel bando): la fattibilità operativa, la convenienza sociale, la relativa aderenza allo schema di assetto urbanistico e ambientale del Comune e la qualità della proposta progettuale, le regole ecologiche e urbanistiche;
  5. sulla base delle proposte alternative presentate dai diversi soggetti interessati all'attuazione del Programma, il Comune ha predisposto (attraverso la concertazione) una nuova soluzione urbanistica che ha tenuto conto degli obiettivi di interesse pubblico e le convenienze dei privati;
  6. la nuova soluzione progettuale concertata, assieme agli atti d'obbligo sottoscritti dai privati in cui si attesta in primo luogo la loro piena disponibilità e impegno ad attuare gli interventi previsti è stata approvata dal Comune seguendo le procedure urbanistiche previste per questa tipologia di atti.

#### **SOGGETTO CHE PRESENTA IL CASO IN MOSTRA**

Comune di Forte dei Marmi

#### **IL CASO**

Programma integrato di intervento per la costruzione di un parco urbano

#### **CARATTERISTICHE DELL'AMBITO DI RIFERIMENTO**

Aree non urbanizzate / ambiente naturale

#### **A QUALE TEMA DELLA 5 RUN SI RIFERISCE PREVALENTEMENTE**

Programmi e progetti urbani

#### **RIFERIMENTI**

<http://www.comune.forte-dei-marmi.lucca.it>