

PROCEDURA

CRITERI FONDAMENTALI ALLA BASE DELLE INIZIATIVE DI PDR

- a. La **FINALITÀ PRIMARIA** di tutti gli interventi è il **RIORDINO E LA RIQUALIFICAZIONE DELL'ESISTENTE**, pertanto anche gli interventi di nuova edificazione dovranno apparire come parte integrante del contesto esistente ed a questo dovranno essere **CONNESSI** nelle tipologie, nei materiali e con soluzioni di arredo (pavimentazioni)
- b. **RECUPERO DELL'EDILIZIA STORICA** esistente nel borgo con eliminazione di superfetazioni, parti incongrue...
- c. **RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI**
- d. **ASSOCIAZIONE TRA CITTADINI PROPRIETARI** nel ridisegno degli spazi pubblici e nella progettazione dei nuovi interventi.
L'intervento è aperto, e possibilmente simultaneo, per tutti i proprietari che desiderano aderire; un proprietario di edificio che possiede anche terreno all'interno del raggio di intervento (terreno non sottoposto a "scarto" secondo i criteri dell'art.25 delle NTA) può intervenire anche da solo, qualora però altri proprietari manifestassero l'intenzione di intervenire il PdR sarà esteso anche a loro.
I diversi proprietari si convenzioneranno con il Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
- e. L'intervento è finalizzato al recupero del borgo storico quindi **L'EDIFICABILITÀ CONSENTITA È SOLO UN INCENTIVO ALL'INTERVENTO**, pertanto sono solo i proprietari di edifici facenti parte del borgo storico a portare "in dote" edificabilità
- f. **L'EDIFICABILITÀ COLLEGATA AD UN EDIFICIO PUÒ ESSERE CEDUTA** ad altri proprietari qualora il proprietario non fosse interessato ad intervenire o la sua quota di edificabilità fosse troppo esigua per realizzare le opere
- g. Nell'ambito del progetto di PdR la planimetria complessiva riporterà indicazione **DELL'AREA MAGGIORMENTE ADATTA ALL'EDIFICAZIONE**, IN QUELL'AREA VERRANNO REALIZZATI GLI EDIFICI PREVISTI DAL PDR secondo le indicazioni dei sedimi contenute nel progetto-base (planivolumetrico e planimetria in scala 1:500, punto B. 1, art.34 del RE), tale progetto potrà essere motivatamente modificato in sede di presentazione di successivi stralci attuativi..

Non sono di norma consentiti interventi sparsi nell'intorno del borgo secondo il modello "lotto privato e villetta", andrà al contrario realizzata una aggregazione di edifici sul modello dell'edilizia storica (si vedano anche gli allegati F e G al Regolamento Edilizio)

SINTESI DELLA PROCEDURA

1. PER LA REDAZIONE DEI PdR SI DOVRÀ TENERE CONTO DELLA SEGUENTE DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO ELABORATA DALL'AMMINISTRAZIONE :

- TIPOLOGIE, TECNOLOGIE E ACCORGIMENTI per la nuova edificazione nel caso di PdR in zona RU validi per tutti gli interventi di recupero urbano nel territorio comunale (allegati F e G al RE)
- schema di CONVENZIONE tipo per la realizzazione delle opere
- criteri di riferimento per la Commissione edilizia per la valutazione delle proposte (tali criteri sono inseriti nella Dichiarazione di indirizzi della Commissione Edilizia, ai sensi dell'art.6 del Regolamento Edilizio comunale)

2. I PRIVATI PROPRIETARI SI ASSOCIANO

e informano il comune della loro intenzione di procedere a PdR con una **DOMANDA** (per consentire la pubblicizzazione dell'iniziativa), alla domanda sono allegati:

- **planimetria** (in scala 1:1.000) con identificazione del **perimetro della Zona di Recupero**, per la quale verrà redatto il progetto planivolumetrico complessivo, **e di quella da destinare Piano di Recupero** per la quale verrà elaborata tutta la documentazione prevista dagli articoli 34 e 36 del RE, il Piano di Recupero può infatti interessare solo parte della Zona di Recupero, ma è necessario che all'intera Zona di Recupero venga estesa la progettazione complessiva
- **localizzazione delle proprietà interessate** dall'intervento, tale informazione costituisce elemento **INDISPENSABILE** per avviare la procedura

3. IL COMUNE PROVEDE ALLA PUBBLICIZZAZIONE DELL'INIZIATIVA PRESSO LA CITTADINANZA CON LE MODALITÀ PIÙ OPPORTUNE

4. NELL'AMBITO DELLA CONCERTAZIONE TRA AMMINISTRAZIONE E CITTADINI PROPONENTI VIENE DEFINITA UNA LISTA DELLE NECESSITÀ DELLA ZONA IN TERMINI DI OPERE DI URBANIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI SPAZI E SERVIZI PUBBLICI.

Tali opere di riqualificazione, di norma proposte dai cittadini che partecipano al PdR, andranno concordate con l'Amministrazione comunale

Si avvia in questa fase la procedura di concertazione tra Amministrazione e cittadini.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria hanno la finalità di coprire le esigenze del borgo pregresse e non soddisfatte, tali opere e vengono individuate come **ONERI AGGIUNTIVI** agli oneri comunque dovuti

Tali opere verranno eventualmente suddivise in sub-comparti attuativi da realizzare per fasi e verranno precisate nella convenzione che conterrà anche gli impegni alla realizzazione degli elementi necessari alla riqualificazione architettonica, funzionale ed ambientale dell'insediamento preesistente e nuovo.

Tali opere verranno realizzate dai **PRIVATI SECONDO LE CONVENZIONI DEFINITE CON L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

I privati che dovessero aderire al PdR in un secondo tempo dovranno convenzionarsi con il Comune e assumere l'onere della loro quota parte della realizzazione di tali opere.

5. VIENE ELABORATO IL PdR A CUI POSSONO PARTECIPARE TUTTI I PROPRIETARI INTERESSATI

il PdR è costituito dagli elaborati di cui agli artt. 34 e 36 del Regolamento Edilizio comunale. In tali elaborati dovrà essere illustrato chiaramente l'inserimento dell'intervento nel paesaggio, ed in particolare dovranno essere indicati con chiarezza:

- a) calcolo della SUPERFICIE LORDA EDIFICATA NEL BORGO, una quantità pari a 1/3 di questa sarà edificabile come nuova Sc
- b) planimetria dell'intera area in cui sono definiti e localizzati:
 - i) Perimetro della Zona di Recupero (ai senso dell'art.25 delle NTA del PRG98) e perimetro dell'area soggetta a PdR
 - ii) Identificazione delle aree in cui è consentita l'edificazione in base ai criteri espressi all'art.25 e IDENTIFICAZIONE MOTIVATA DELLE "AREE DI SCARTO" perché boscate, in zona di dissesto o in zona inadatta dal punto di vista paesaggistico
 - iii) tutti gli INTERVENTI CONCORDATI CON IL COMUNE (di cui al precedente punto 4) con evidenziazione di quelli che verranno realizzati contestualmente alla prima fase nuova edificazione (scala 1:500)
 - iv) gli INTERVENTI DI RECUPERO E RISANAMENTO DEI FABBRICATI ESISTENTI che partecipano alla prima fase dell'intervento
 - v) identificazione dei sedimi per gli interventi di NUOVA EDIFICAZIONE
- c) calcolo dei millesimi
- d) SIMULAZIONI E VISTE che consentano la valutazione dell'inserimento nel paesaggio
- e) profili, sezioni e prospetti che consentano la valutazione dell'inserimento nel paesaggio

6. IL PDR SEGUE NEL SUO ITER LE PROCEDURE PREVISTE DAI PIANI PARTICOLAREGGIATI.

- 7. PER I PRIMI TRE BORGHI LE AREE COINVOLTE DAL PDR (E QUINDI DA NON CONSIDERARE SCARTI)** sono quelle comprese all'interno del perimetro individuato nelle tavole del PRG98 in scala 1:5.000 e non ricadenti in aree di frana (come indicate nelle tavole 5.1 e 5.2 delle Tutele) o in aree di tutela generale (come individuate nelle tavole del PRG98 in scala 1:5.000); per i borghi successivamente coinvolti, attraverso variante specifica al PRG98, in sede di variante verranno prodotti gli studi necessari a delimitare gli "scarti" (indagini geologiche, verifica della perimetrazione dell'area di tutela generale riferiti alla tutela ed eventuali "scarti" riferiti all'inserimento nel paesaggio) ed a definire il perimetro dell'area di recupero con riferimento al comma 4 dell'art.25 (80 metri dagli spigoli esterni degli edifici).

ESEMPIO DI PROCEDURA

RIFERIMENTI

(dall'art.25 delle NTA del PRG98):

- ❖ la **superficie edificabile** è pari a **un terzo** del totale della superficie lorda già edificata nel borgo (e cioè il 33%)
- ❖ il totale dei millesimi è pari alla somma le superfici edificate nel borgo e del 30% delle superfici dei terreni all'interno del perimetro del PdR (depurato dagli "scarti")
- ❖ l'attribuzione dei millesimi è proporzionale alle superfici possedute (edificate o di terreno)

*Nel borgo interessato da PdR esistono **edifici** per una superficie lorda pari a **4.500 mq***

La superficie edificabile Sc è pari a $4.500/3 = 1.500$ mq

*La **superficie di terreno** interessata dal PdR (all'interno del perimetro e depurata dagli scarti) è pari a **9.000 mq***

*E' utile ricavare un **FATTORE** che moltiplicato per la superficie di proprietà possa dare la superficie Sc edificabile con il criterio dei millesimi di proprietà ("VALORE" DI OGNI MILLESIMO POSSEDUTO IN TERMINI DI EDIFICABILITÀ)*

*Il **totale dei millesimi** presenti nel borgo è pari a 4.500 (corrispondenti ai mq di superficie edificata) + 30% di 9.000 (la superficie di terreno vale al 30%) = **4.500 + 2.700 = 7.200***

Il rapporto tra totale della edificabilità consentita (1.500 mq) e totale dei millesimi esistenti (7.200) fornisce il "valore" di ogni millesimo in termini di edificabilità: $1.500/7.200 = 0,21$ (arrotondando);

*in altri termini ogni millesimo posseduto porta con sé **0,21 mq** edificabili.*

Ipotizzando di volere attuare la procedura:

*Il proprietario A è proprietario di un **edificio di 300 mq** di superficie lorda*

*Il proprietario B è proprietario di un **terreno che rientra per 7.500 mq** all'interno del perimetro del PdR e non è in zona di scarto*

Il proprietario A potrà edificare $300 \times 0,21 = 63$ mq di Sc

Il proprietario B potrà edificare $7.500 \times 30\% \times 0,21 = 2.250 \times 0,21 = 472,5$ mq di Sc

Lo dovranno fare in forma associata e secondo il disegno del PdR che dovranno elaborare congiuntamente

In totale in questa fase si potranno edificare $63 + 472,5 = 535,5$ mq di Sc

Restano a disposizione degli altri proprietari, che potranno intervenire successivamente, assumendosi quota parte di oneri, $1.500 - 535,5 = 964,5$ mq di Sc

Inoltre con l'amministrazione comunale si sono concordate per il borgo opere di riqualificazione, l'onere di tali opere andrà attribuito in modo proporzionale ai diversi soggetti coinvolti

Per stabilire la attribuzione proporzionale degli oneri ai diversi proprietari si farà ancora riferimento al totale dei millesimi ed alla rispettiva quota di proprietà

Tutti i conteggi verranno elaborati nell'ambito della associazione tra proprietari

