



COMUNE DI NUORO

PUC 2009

**Studio di riqualificazione paesaggistica
Del settore sud-ovest della città
Relazione illustrativa**

Adeguamento agli emendamenti approvati in C.C. del 16-24/07/09

Data 19.10.2009

Elaborato 01

Gruppo di lavoro

Il Sindaco:

Mario Demuru Zidda

L'Assessore:

Paolo Cottu

Il Segretario

Salvatore Bissiri

Il Dirigente Settore Urbanistica:

Ing. Tiziana Mossone

Il Responsabile Pianif. Urbanistica:

Arch. Salvatore Daga

Coordinatore scientifico

Prof. Bruno Gabrielli

Coordinatore generale

Daniele Rallo, urbanista

Progettisti

Raffaele Gerometta, urbanista

Sergio Serra, ingegnere

Roberto Bordicchia, ingegnere

Renato Caliman, ingegnere

Contributi specialistici

Sergio Vendrame, architetto

Emanuela Barro, architetto

Paolo Callioni, agronomo

Pietro Marceddu, geologo

Lorenzo Scalia, sociologo

Collaboratori

Lisa De Gasper, urbanista

Matteo Zambon, architetto

Michele Pessot, geometra

Valeria Polizzi, urbanista

Mauro Madeddu, ingegnere

Riccardo Bordicchia, grafico

STUDIO DI RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA DEL SETTORE SUD-OVEST DELLA CITTA'

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA

La seguente relazione rappresenta un primo step del lavoro dello Studio di Riqualificazione paesaggistica del settore sud-ovest della città. Tutte le prescrizioni concordate e verificate sono state inserite negli elaborati di PUC. Tale relazione rimane quindi solamente come documento indicativo. Per quanto riguarda le considerazioni generali si rimanda alle NTA del PUC.

Tale relazione e gli elaborati cartografici di cui al presente Studio possono comunque essere utilizzati come riferimento per il Piano Attuativo di cui all'Intervento Coordinato previsto dal PUC.

INTRODUZIONE

La realtà dell'intero settore sud-ovest della città, un'area vastissima di oltre 533 ha, è ben nota: secondo il vigente PRG è in gran parte zona H di particolare pregio naturalistico/paesaggistico e, per la restante parte, zona agricola E.

All'interno di questo territorio sono stati realizzati consistenti insediamenti abusivi, per un totale che si aggira intorno ai 235.000 mc.

Inoltre, sono state predisposte lottizzazioni abusive tramite frazionamento e vendita, o atti equivalenti. Queste ultime ammontano a 17 per una superficie di circa 200 ha.

DATI ABUSIVISMO (FONTE UFFICIO TECNICO COMUNALE)		
Anni 1985-2006		
Lottizzazioni abusive in zona H/E/E1	n. 17	di cui n. 2 trascritte al patrimonio comunale
Lotti interessati	n. 1000	di cui n. 123 trascritti al patrimonio comunale
Estensione territoriale Lottizzazioni abusive	200 ha	
Volumi censiti (fino al 1999, data ultimo volo)	200.000 mc	
Manufatti realizzati in zona H (fino al 1999)	n.195	
Manufatti realizzati in zona H (dopo 1999)	n.43	
Manufatti totali zona H	n.238	di cui n. 30 occupati da residenti (secondo schede anagrafiche)
Manufatti realizzati in zona E/E1 (fino al 1999)	n.84	
Manufatti realizzati in zona E/E1 (dopo 1999)	n.45	
Manufatti totali zona E/E1	n.129	di cui n. 25 occupati da residenti (secondo schede anagrafiche)
Totale manufatti (zona H/E/E1)	n.367	
Nuclei familiari residenti	n.55	dato rilevato tramite schede

(H/E/E1)		anagrafiche
Istanze condono L.47/85 zone H/E/E1	n.120	
Istanze condono L.724/94 zone H/E/E1	n.201	
Istanze condono L.326/2003 zone H/E/E1	n.43	

Dai dati della tabella si rileva che di 367 fabbricati solo 55 sono adibiti a residenza principale, per cui la maggior parte degli insediamenti sono costituiti da seconde case di tipo prevalentemente stagionale.

In sostanza, il territorio interessato, di circa 535 ha può essere suddiviso in 3 grandi parti:

- 1. area a ridosso della città** in corrispondenza del terminale dell'asse parco, ed espansione urbana a sud dello stesso.
Consistenza, 589.442 mq, con volumi esistenti pari a 36.614 mc (volo 1999) valutabili in oggi a circa 41.400 mc;
- 2. area costituita da agglomerati** che presentano una maggior densità di abitazioni costruite e di questi ne sono stati individuati 4 (**A, B, C, D**) e i dati sono i seguenti:

	SUP mq.	Vol. esist. 1999	Zona di PRG
A	521.952	52.410	H ed E
B	474.732	35.822	H ed E
C	180.083	14.139	E
D	174.140	14.975	E
Tot.	1.350.907	117.346	

Dal 1999 sono stati realizzati ulteriori volumi valutabili ad oggi in circa 23.500 mc.

Le rimanenti aree inedificate, o con minore densità di abitazioni abusive, che sommano a 2.865.675 mq hanno (volo 1999) un patrimonio di 40.935 mc.

Anche in queste aree sono stati realizzati, dal 1999 ad oggi, ulteriori volumi stimabili in circa 12.300 mc.

Il conto globale è il seguente:

AREA	SUP mq.	Volumi 1999	Volumi 1999-2007	Volumi in totale
1 - area a ridosso della città	589.442	36.614	4.800	41.414
2 - agglomerati	1.350.907	117.346	23.500	140.846
3 - restante aerea	3.394.702	40.935	12.300	53.235
TOTALE	5.335.051	194.895	40.600	235.495

OBIETTIVI E PROPOSTA

Oggi l'area si presenta come una sommatoria di episodi edilizi sconordinati, disseminati nel territorio senza logica, che non sia quella delle proprietà originate da frazionamenti abusivi. Le costruzioni, per la maggior parte costruite abusivamente, presentano, per la quasi totalità, fenomeni di degrado sia per la povertà dei materiali usati sia per l'assenza di una progettazione razionale.

Obiettivi:

1. Il primo obiettivo è quello di una reintegrazione ambientale dell'area recuperando e legittimando, finché possibile, le costruzioni abusive che dovranno essere inserite in un piano urbanistico che dovrà prevedere i servizi e degli standard necessari con costi a carico dei "lottisti".
2. Evitare che la volumetria destinata a residenza sia a decremento di quella della restante parte della città. (quindi il nuovo edificato non potrà essere realizzato, se non in minima parte, in una nuova zona di espansione)
3. Adozione di un sistema perequativo che non penalizzi chi non è abusivo.
4. L'intervento proposto dovrà essere attuato all'interno delle Leggi esistenti (niente leggina ad hoc). Secondo il decreto Floris, l'unica zona omogenea non "C" che consente l'utilizzo di un indice territoriale e non fondiario, e quindi consenta l'applicazione della perequazione, è la zona turistica F.
5. L'attuazione del Piano dovrà essere gestita da un consorzio dei proprietari dell'intera zona coinvolta.

Proposta:

Per raggiungere questi obiettivi, è necessario coinvolgere nel processo pianificatorio una superficie molto più ampia di quella abusivamente frazionata che, come detto, è di circa 200 ettari, promuovendo un piano di riqualificazione urbanistica di circa 533 ettari.

La volumetria realizzabile, e quella realizzata che potrà essere recuperata, dovrà scaturire attraverso il contributo di tutti i terreni presenti nell'area, ai quali sarà attribuito un indice fabbricabile uguale per tutti.

Le linee generali di riqualificazione sono orientate, dunque, all'adozione di un sistema perequativo generalizzato, ossia con l'utilizzo dell'istituto giuridico attraverso il quale si persegue l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

Occorrerà, quindi, costituire le unità di intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, ossia i Comparti edificatori di perequazione comprendenti tutti i proprietari delle aree ubicate all'interno del perimetro del Piano di riqualificazione (borghi agro-turistici e circostante zona inedificabile).

Il Comparto, che è un istituto che risale al Testo Unico 19 agosto 1917, n. 1399 e poi disciplinato dall'art. 870 del Codice civile e dall'art. 23 della legge urbanistica 1150/42, è finalizzato all'attuazione di un piano particolareggiato mediante la suddivisione dei terreni, edificati e non, in unità fabbricabili da trasformare secondo le prescrizioni stabilite dal Piano.

La sua funzione fondamentale è quella di rendere attuabili interventi su aree interessanti più proprietari anche in caso di loro disaccordo. Quando, infatti, non vi sia unanime intenzione di procedere all'attuazione degli

interventi previsti dal Piano Attuativo, i proprietari consenzienti che rappresentino almeno i tre quarti del valore del comparto, sulla base dell'imponibile catastale, possono costituirsi in consorzio e procedere all'esproprio delle aree dei dissenzienti. Qualora nessuno fosse d'accordo provvederà il Comune.

Gli effetti che gli sono propri (interventi edificatori anche in presenza di proprietari dissenzienti; espropriabilità delle aree in caso di inattività dei privati) possono essere raggiunti mediante i piani di recupero e i programmi pluriennali di attuazione.

Il costo per l'attuazione del Piano sarà distribuito tra i proprietari in proporzione alle proprietà.

Il piano di Comparto dovrà essere attuato mediante la formazione di crediti edilizi con distribuzione del volume fabbricabile.

Per credito edilizio si intende la quantità di diritti edificatori riconoscibili all'avente titolo su un immobile a seguito della realizzazione degli interventi previsti o prescritti dal PUC e relativi a demolizione di opere incongrue, eliminazione di elementi di degrado, realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, ambientale, ed infrastrutturale, ovvero nell'ambito di compensazioni urbanistiche.

Il credito edilizio formalmente riconosciuto con apposita convenzione è liberamente commerciabile ed utilizzabile nell'ambito del Comparto ove è previsto un indice di edificabilità.

In tal modo si avrà un trattamento unitario ed uguale di tutte le aree interessate, "spalmando" un indice, che a seconda dei casi, può essere "virtuale" (e cioè solo trasferibile come "credito edilizio") o reale (e cioè "spendibile" nell'area).

Pertanto, l'intera area di 533 ettari sarà disciplinata da un **intervento coordinato IC** all'interno del quale il P.U.C., riconoscendo la necessità di integrare diverse funzioni, prevederà una pianificazione attuativa capace di programmare unitariamente gli interventi e la loro esecuzione coordinata e programmata.

L'intervento coordinato prevede due grandi zone omogenee:

La prima (area 1), a ridosso della città, sarà una zona di espansione e la volumetria in essa prevista incidere sul fabbisogno volumetrico complessivo della città.

La seconda e la terza area, saranno una zona **F "turistica rurale"** nella quale saranno realizzati i centri abitati (**area 2**) che si svilupperanno intorno agli agglomerati esistenti e all'interno della quale sarà prevista una consistente zona per verde e altri servizi (**area 3**).

Posto che l'indice territoriale sia pari a **0,12 mc/mq**, spalmato su **5.335.051 mq** dà come risultato **640.206 mc** di volume ammissibile.

Se si vuol riconoscere la consistenza volumetrica di quanto già edificato, si potrebbe riconoscere la possibilità di "recupero" del volume edificato, fino al limite max di mc. 235.495. Rimarrebbe da realizzare una volumetria ulteriore di mc 404.711.

Qualora non sia possibile questa ipotesi, non esistendo i presupposti giuridici per "sanare" la costruzione che dovrà, pertanto, essere demolita, aumenterà di conseguenza la volumetria realizzabile fino a raggiungere il tetto massimo di **640.206 mc**.

Questa ipotetica volumetria potrebbe venir così distribuita:

- nell'area 1, adottando un indice max di 0.50 mc/mq si avrebbe: $589.442 \times 0.5 = 294.721$ mc
- nell'area 2, la restante parte pari a 355.719 mc con un indice territoriale in zona F pari a 0,89 mc/mq
- nell'area 3, non si prevede volume edificabile, ma crediti edilizi.

IL BILANCIO GENERALE È PERTANTO:			
AREA	Vol. edificabile mc	Vol. di ba- se mc	Bilancio mc
1	294.721	70.733	-223.988
2	345.477	161.355	-184.122
3	0	407.364	407.364
Tot.	604.206	604.206	0

In conclusione:

1 - L'area a ridosso dell'abitato (**area 1**), circa 59 ettari, adiacente alle zone di espansione C10, C17 e C20, sarà inserita nella Città, diventandone zona di espansione (zona C) e di servizi generali (zona G) per la città (per esempio, si potrà realizzare il palazzetto dello sport).

Obiettivo del progetto è il recupero di una parte di città identificata come quartiere abusivo sorto spontaneamente. Ulteriore obiettivo è il ri-bilanciamento della città nella parte ovest oggi invece prevalentemente, per numero abitanti e per quantità di servizi, sbilanciata nella parte est (avendo come riferimento il cd. Quadrivio).

Il progetto prevede la continuazione del sistema del "binario stradale" già presente nel piano Ramazzotti 98 e attuato quasi completamente. Il progetto è stato per buona parte realizzato ed è denominato come "asse terziario". Sono state realizzate le due strade parallele (via Pertini e via San Giovanni Bosco), sono state edificate a nord e a sud le zone residenziali, altre sono in corso di realizzazione (C12, C17, CMP), sono stati realizzati i servizi pubblici all'interno del "binario". Il PS1 parte dalla considerazione che tale progetto deve essere portato a termine e ampliato e continuato.

Il progetto prevede la realizzazione di un "parco lineare" in continuazione dell'"asse attrezzato". All'interno del parco lineare devono trovare collocazione strutture di tipo pubblico legate alla realizzazione degli standard primari e secondari e legate a servizi generali sempre di tipo pubblico. A titolo esemplificativo: scuole, parchi/verde urbano, impianti sportivi, uffici pubblici con la conseguente dotazione di parcheggi.

Nella parte sud compresa tra la nuova strada da realizzare (proseguimento di via San Giovanni Bosco) e la circonvallazione sud è prevista un'area edificabile di tipo misto con destinazioni residenziali, commerciali e per uffici di tipo privato. Il tutto inserito all'interno di aree verdi e con gli standard oltre ai minimi di legge.

Dati di progetto

- superficie area compresa nel perimetro della zona PS1: mq. 568.975 Il perimetro comprende sia l'ambito edificabile per standard, sia l'ambito edificabile, sia la viabilità di progetto "binario stradale".

- indice di edificabilità territoriale: 0,5 mc/mq

- superficie area in cui inserire l'edificazione di progetto C3/3: mq. 378.179

parametri edificatori

- volume massimo edificabile: mc. 294.721
- altezza massima edificabile (calcolata al colmo o all'estradosso dell'ultimo solaio): m.27,0
- destinazioni d'uso nell'area C3/3: residenza, commercio, uffici, attività ricettive
- distribuzione percentuali delle destinazioni d'uso: residenza 70%, non-residenza 30%.

parametri per standard

- superficie aree standard di cessione interne alla C3/3:
 - a destinazione parcheggi mq. 14.736 (2.947 abitanti equivalenti x 5,0mq)
 - a destinazione verde/parco/spazi aperti: mq. 53.046 (2.947 abitanti equivalenti x 18,0mq)

parametri per zone G e S

- superficie area standard di cessione compresa tra il "binario stradale" di progetto: mq. 182.559
- destinazioni d'uso consentite: S1, S2, S3, S4, G. E' consentita eventualmente anche la destinazione d'uso residenziale in attuazione di programmi e/o progetti di edilizia residenziale di tipo pubblico o sociale.
- per i parametri edilizi si rimanda al progetto esecutivo e/o al piano attuativo. All'interno delle aree standard dovranno essere ricavati i parcheggi pubblici afferenti alle singole destinazioni con parametri prestazionali.

Regole per l'attuazione

Il progetto deve attuarsi attraverso un piano particolareggiato di iniziativa pubblica con l'individuazione di ambiti unitari di intervento minimi e funzionali che prevedano quota parte di edificazione e di standard. La realizzazione della nuova edificazione è comunque soggetta alla realizzazione della viabilità funzionale, alla realizzazione delle reti tecnologiche necessarie, alla realizzazione degli standard.

Il progetto si attua con il ricorso al criterio della perequazione urbanistica: tutta la superficie territoriale ha inserita la potenzialità edificatoria. La volumetria massima edificabile deve essere inserita all'interno della zona C3/3. La zona riservata a standard tra il "binario stradale", comprese le strade di progetto deve essere cedute gratuitamente al patrimonio pubblico. La realizzazione è a carico di tutti i privati lottizzanti. Le zone a standard all'interno della zona C3/3 devono essere realizzate e cedute gratuitamente al patrimonio pubblico. Le stesse potranno essere scomutate dagli oneri tabellari primari e secondari.

Regole per gli oneri e le opere di urbanizzazione

Rimane a carico dei privati lottizzanti:

- la cessione a titolo gratuito e la realizzazione delle aree standard primario all'interno della zona C3/1 con la superficie minima di cui alla presente norma,
- la cessione a titolo gratuito delle aree per standard individuate all'interno del "binario stradale",
- la realizzazione della viabilità principale del cd "binario stradale". La sistemazione della viabilità tratto SS129 ricadente all'interno del perimetro di zona dovrà essere concordata con l'autorità competente o dovrà essere previsto il suo declassamento a strada comunale.

Prescrizioni particolari

Le percentuali delle destinazioni d'uso possono essere modificate in fase attuativa.

Dovrà essere riservata una fascia di verde a nord della circonvallazione di separazione tra la stessa (limite esterno) e la fascia edificabile di almeno 50 m. con funzione di barriera antirumore. Tale fascia dovrà essere opportunamente alberata ed eventualmente arginata sempre in funzione di barriera antirumore.

2 – La restante parte del territorio (**area 2** ed **area 3**) sarà una zona **F** “*turistica rurale*” nella quale saranno realizzati i centri abitati (**borghi**) che si svilupperanno intorno agli agglomerati esistenti (A, B, C, D).

La restante parte del territorio di circa 340 ha , pari a circa il 70% dell’intera zona F, sarà destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi, e dovrà essere interamente ceduta al Comune.

In tal modo l’Amministrazione Comunale potrà acquisire un consistente patrimonio di aree sulle quali potrà realizzare, riqualificando le stesse sotto l’aspetto naturalistico ed ambientale, un grande parco a verde attrezzato a servizio dell’intera città.

Qualora i fabbricati esistenti siano legittimi o sanati potranno essere conglobati ed inseriti nei nuovi disegni urbanistici dei borghi se compatibili con il piano attuativo.

Negli edifici già realizzati con concessione legittima si potranno esercitare, oltre alla residenza, le attività connesse al turismo rurale come l’agriturismo, fattorie didattiche, bed and breakfast o altre attività compatibili con la destinazione agro-turistica.

Nell’ambito del parco agro-turistico potranno essere individuati idonei terreni da destinare ad orti da affittare, per un periodo limitato, ai cittadini nuoresi che ne facessero richiesta per l’esercizio “domenicale” dell’attività agricola.

I quattro centri abitati, non adiacenti all’abitato, che sono stati individuati ove è maggiore la densità edilizia esistente, saranno borghi agro-turistici organizzati in lotti per residenze secondarie di tipo stagionale. All’interno dei borghi sono inoltre previste aree per attività economiche e per servizi connessi alla residenza. Nei borghi, sarà concentrata l’intera volumetria realizzata e realizzabile. Nelle restanti aree, esterne ai borghi, è stata individuata la superficie della zona F destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi nelle quali non si potrà costruire.

Rimane a carico dei privati lottizzanti:

- la cessione a titolo gratuito e la realizzazione delle aree standard primario all’interno della zona F con la superficie minima di cui alle norme di attuazione,
- la realizzazione della viabilità principale e quella interna ai borghi.

All’interno dei borghi il lotto minimo non potrà essere inferiore a 1.000 mq , mentre l’indice fondiario massimo per le residenze, sarà pari a 0,307 m³/m². Le tipologie edilizie non potranno avere un’altezza massima al colmo del tetto superiore a mt. 7,50, il distacco minimo dai confini metri 5,00

In sintesi le volumetrie realizzabili sono riportate nella seguente tabella:

BORGHO AGRO-TURISTICO	BORGHI m2	SERVIZI E VIABILITA' m ²	LOTTI m ²	if = m ³ /m ²	VOLUME m ³
BORGHO A	515.678	93.161	422.517	0,307	
BORGHO B	474.732	64.810	409.922	0,307	
BORGHO C	180.083	34.612	145.471	0,307	
BORGHO D	174.136	27.540	146.600	0,307	
TOTALE BORGHI	1.344.629	220.123	1.124.506	0,307	345.477
ALTRE AREE	18.823				
NUOVA ZONA C3/3	589.442				294.721
TOTALE					640.198

FASI DI ATTUAZIONE

LE ZONE URBANISTICHE E LE MODALITÀ DI ATTUAZIONE.

Premessa:

La soluzione proposta è da attuare attraverso un Piano Particolareggiato che sarà proposto dal Consorzio

Nella zona 1 vi sarà una zona C “di espansione” con i relativi servizi di quartiere e una zona G “servizi generali cittadini”. Il suo indice di fabbricabilità, è stato detto, è 0.50 mc/mq.

È soggetta a PROGETTO SPECIALE (P.S.).

Il P.S. è una scheda-norma complessa, e definisce quello che si può ritenere un grande comparto.

Al suo interno vi sarà:

- una fascia di servizi (il parco lineare) le cui aree dovranno essere cedute al Comune nel momento in cui l’edificabilità in tale fascia verrà utilizzata; nel P.S. sarà dunque individuata nei suoi precisi confini e destinata a servizi;
- un insieme di aree sarà destinato alle infrastrutture per la viabilità e le piazze. Anche queste saranno cedute al Comune, c.s.;
- le altre aree saranno edificabili “assorbendo” l’indice di 0.50 esteso all’intera zona e saranno denominate aree CV (aree di concentrazione volumetrica). Ciò significa che volumi, altezze, distanze, saranno assegnate nel P.S. e avranno edificabilità decisamente superiore all’indice 0.50 territoriale perché nelle CV si concentra tutta l’edificabilità del comparto. Comprendono i sedimi degli edifici, le aree a verde privato, le aree per i parcheggi nella misura di 2.5 mq/abitante e i parcheggi pertinenziali (in prevalenza sotterranei).

L’attuazione avviene considerando unità minima di intervento ogni CV. Per realizzare una CV occorre dimostrare di avere i crediti edilizi necessari che in parte saranno derivati dalle aree a servizi ed attrezzature di cui si è detto, ed in parte saranno derivati dalle zone 2 e 3 (v. più oltre).

La zona 2 è una Zona F, il suo indice di fabbricabilità fondiario è **0,307** mc/mq.

È soggetta PROGETTO SPECIALE (P.S.). Anche qui la scheda-norma preciserà:

- le aree per i servizi pubblici da cedere al Comune
- le aree per le infrastrutture (strade, piazze) da cedere al Comune
- le aree edificabili, qui individuate coincidono con i lotti edificati avendo cura, per quanto possibile, di “mantenere” la loro attuale configurazione, per lasciare libera l’opzione di mantenere o demolire la costruzione.

Si possono così verificare due situazioni alternative:

1. si procede a demolire tutto. Ciò significa che nei singoli lotti già esistenti si potrà riedificare in una misura che ha come riferimento 0,307 mc/mq fondiario;
2. i proprietari preferiscono mantenere per quanto possibile le loro costruzioni e pertanto non è applicabile l’indice di edificabilità di 0,307 ma debbono però provvedere, consorziandosi, a cedere le aree per servizi ed infrastrutture e a realizzare le opere di urbanizzazione. Dovranno, inoltre, acquistare crediti edilizi qualora il volume realizzato ecceda quello determinato dall’applicazione dell’indice fondiario.

Anche in questo caso oneri e benefici vanno ripartiti in rapporto alle volumetrie di appartenenza.

3. La zona 3 è l'area della Zona F destinata a verde e servizi, e non è edificabile. È tuttavia un'area con crediti edilizi pari a 0.12 mc/mq.

Il Comune, cui vengono cedute le aree, una volta utilizzati i crediti edilizi, provvede al risanamento dell'area, alle piantumazioni e a quant'altro occorra per risanare l'area..

Le aree nelle quali sono stati realizzati edifici con concessione legittima o costruzioni che saranno "sanate" rimangono ai proprietari e potranno non partecipare al Consorzio per l'attuazione del Piano di Comparto.

Qualora lo desiderino potranno partecipare al Comparto per la quota parte di terreno eccedente quella necessaria per giustificare la volumetria realizzata legittimamente o sanata, secondo gli indici della zona agricola.

Nelle costruzioni si potranno esercitare attività connesse al turismo rurale come l'agriturismo, fattorie didattiche, bed and breakfast o altre attività compatibili.

I Costi di urbanizzazione e quelli necessari per l'acquisto dei crediti edilizi sono a carico di chi ha costruito o di chi costruisce.

Conclusioni.

Come si vede, le operazioni ipotizzate prevedono un meccanismo complesso che, tuttavia, consente la riqualificazione urbanistica della zona valorizzando equamente i terreni edificabili. Nello stesso tempo il Comune acquisirebbe gratuitamente un'area vastissima di oltre 340 ha da trasformare in un vero e proprio parco territoriale che potrebbe essere finanziato in parte dalla Comunità Europea.

TABELLA ESEMPLIFICATIVA:

Nella tabella sotto riportata sono evidenziati i costi che dovrebbe sostenere un abusivo che ha realizzato, in un lotto di 1.000 mq, un edificio di 300 mc.

Applicando l'indice territoriale "base" pari a 0,12 mc/mq, potrebbe realizzare solo $1000 \times 0,12 = 120$ mc. Mancano 180 mc che sono da acquisire attraverso l'acquisto di un pari credito edilizio.

Supposto che i costi per urbanizzare l'intera area sia di 20.000.000 di euro, il costo unitario a mc sarebbe pari a 31,24 , considerato che l'intera volumetria è pari a 640.206 ($23.200.000/640.206 = 36,24$ €).

Il costo medio dell'area al libero mercato si suppone sia pari a **110,00 €** a metro cubo (circa 13,20 euro a metro quadro)

Pertanto, l'abusivo in questione sosterrrebbe i costi riportati nella tabella:

Urbanizzazioni = 300 mc x 36,24 €/mc	=	10.872,00€
Acquisto crediti edilizi = 180,00 x 110,00	=	19.800,00 €
Complessivamente	=	30.672,00 €