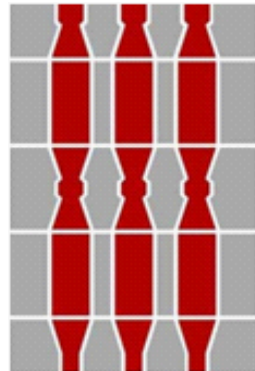


Dossier Preliminare per la redazione del
Quadro Strategico di Valorizzazione (QSV) del Comune di Corciano
PROVINCIA DI PERUGIA

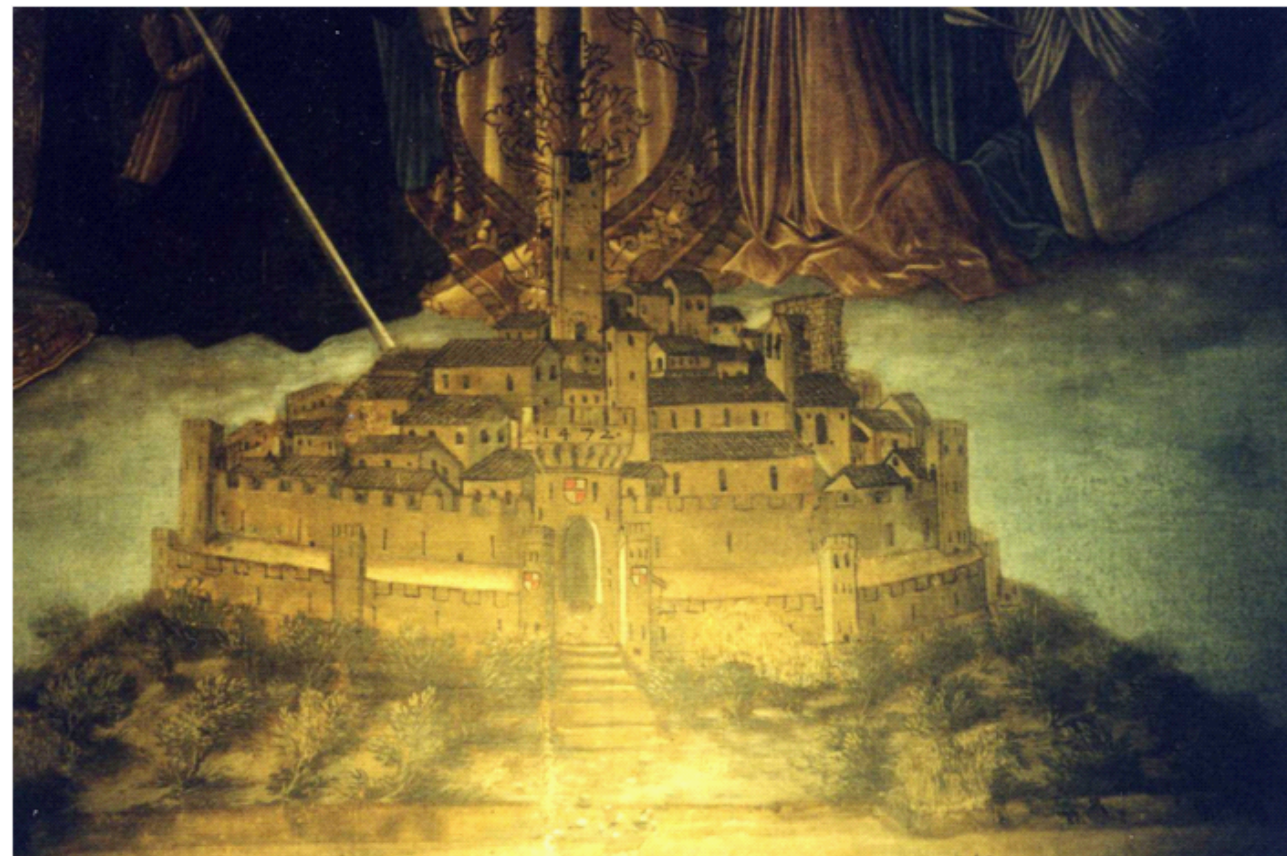


Regione Umbria

LEGGE REGIONALE 12/2008 – NORME PER I CENTRI STORICI



Comune di Corciano



DOSSIER PRELIMINARE

Prima definizione degli ARP

**Assessorato allo Sviluppo Economico
e alla Pianificazione del Territorio**

Area Sviluppo del Territorio
Il Responsabile dott. Barbara Paltriccia

Consulente urbanista
arch. Francesco Leombruni

Consulente socio-economico
dott. Andrea Kaczmarek

INDICE

Definizioni, criteri e modalità di individuazione degli ARP

ARP_CA - Prima individuazione dell'ARP "Castelvieto"

ARP_CH -Prima individuazione dell'ARP "Chiugiana"

ARP_MA - Prima individuazione dell'ARP "Mantignana"

GLI AMBITI DI RIVITALIZZAZIONE PRIORITARIA (L.R. 12/2008)

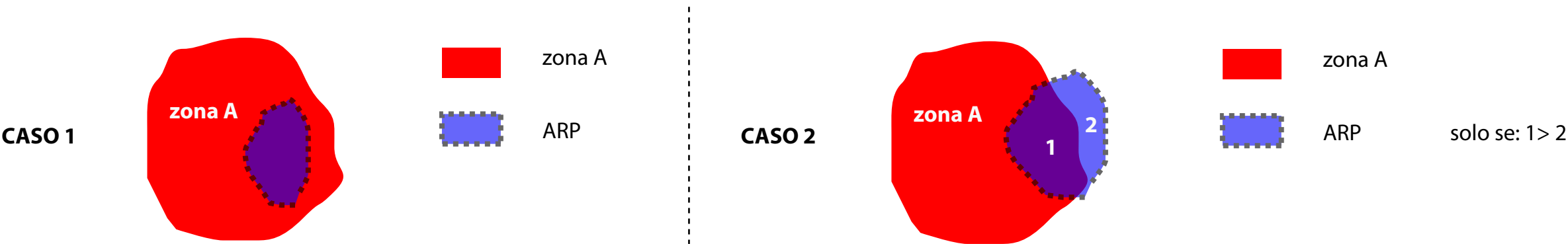
IL SIGNIFICATO URBANISTICO DELL' ARP

art. 2, co.1, lett. b :

“aree delimitate dai comuni, **prevalentemente** all'interno dei centri storici, che presentano caratteri di degrado edilizio, urbanistico, ambientale, economico, sociale e funzionale e pertanto costituiscono luoghi prioritari da rivitalizzare”

art. 7:

“I comuni **possono** delimitare, all'interno dei centri storici, gli ARP, ricomprendenti uno o più isolati, che presentano caratteri di degrado” (...) “ la delimitazione **può** interessare anche aree aventi i medesimi caratteri di degrado adiacenti al centro storico, purchè non prevalenti, in termini di superficie, a quelle ricomprese nel centro storico stesso e la cui rivitalizzazione è comunque funzionale e complementare a queste ultime”

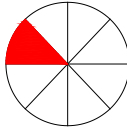


Per procedere alla perimetrazione di un ARP, devono ricorrere **almeno 3** delle seguenti condizioni:

Condizioni minime di degrado	
●	inadeguatezza funzionale, manutentiva, igienica, tecnologica degli isolati e degli edifici che li compongono;
●	stato di dismissione totale o parziale degli edifici e delle relative aree di pertinenza da oltre 5 anni;
●	carenza o obsolescenza delle infrastrutture a rete, dei servizi e delle aree verdi;
●	inadeguatezza della accessibilità e della sosta;
●	perdita di famiglie residenti superiore al 25% negli ultimi 10 anni;
●	assenza o riduzione di almeno un 1/3 di attività economiche e culturali negli ultimi 10 anni;
●	presenza di gravi situazioni di declino sociale e carenza di sicurezza pubblica;
●	presenza di gravi dissesti idrogeologici classificati dal piano di assetto idrogeologico, ovvero elevata vulnerabilità sismica dell'isolato;

Inoltre, per usufruire delle premialità di cui all'art. 8, l'individuazione degli ARP dovrà essere finalizzata al **perseguimento di almeno 3 degli obiettivi** elencati all'art. 3, co. 1:

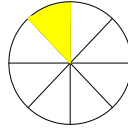
Obiettivi art. 3
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11



a) **inadeguatezza funzionale, manutentiva, igienica, tecnologica degli isolati e degli edifici che li compongono;**

Isolati o loro aggregazioni nei quali le condizioni di fatto hanno provocato un deprezzamento di mercato ed una prolungata assenza di investimenti per manutenzione e adeguamento degli alloggi e dei locali per attività economiche;

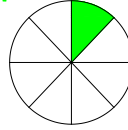
- comprovata mancata realizzazione, negli ultimi 25 anni, di opere di manutenzione straordinaria complessiva di almeno uno dei principali impianti (idraulico, elettrico, riscaldamento, scarico fognario);
- attestazione di carenza igienica, mancanza di servizi, danni strutturali, non ottemperanza alle norme di regolamento edilizio, per una superficie utile coperta di almeno il 25% di quella degli immobili considerati;



b) **stato di dismissione totale o parziale degli edifici e delle relative aree di pertinenza da oltre cinque anni;**

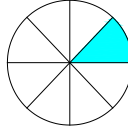
Isolati che presentano, a fronte di una consistente sottoutilizzazione degli spazi e mancata iniziativa dei proprietari, rilevanti potenzialità di re-insediamento di nuovi nuclei famigliari e nuove funzioni urbane;

- attestazione dell'assenza di contratti di fornitura per almeno due servizi essenziali (acqua, elettricità, gas di città), perdurante da più di 5 anni;
- attestazione di cessazione di attività economica non seguita da subentro di altro esercizio per una superficie utile coperta superiore al 20% di quella totale dell'isolato o gruppi di isolati;
- attestazione di locali per rimesse, cantine, magazzini ex-stalle, ex esercizi commerciali, non affittati dai proprietari e non produttori di reddito, per almeno il 30% della superficie utile coperta;



c) **carenza o obsolescenza delle infrastrutture a rete, dei servizi e delle aree verdi;**

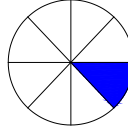
Aree urbane nelle quali un intervento sulle infrastrutture o per una più intensa fruizione degli spazi pubblici può indurre un nuovo impulso all'investimento privato anche rivolto al risanamento degli edifici e alla creazione di nuove attività economiche;



d) **inadeguatezza della accessibilità e della sosta;**

Il parametro della ridotta accessibilità sarà utilizzato nelle situazioni nelle quali si ritiene indispensabile la creazione di poli di interscambio per la fruizione del centro storico a piedi o con mezzi ecologici da parte dei non residenti, per dotare i residenti attuali ed insediabili di posti auto facilmente accessibili, per facilitare il re-insediamento di nuclei familiari nel centro storico.

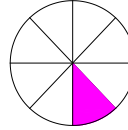
- valutazione della scarsa fluidità dei percorsi da e verso il centro storico;
- valutazione della non connettività delle reti di trasporto che interessano l'area del centro storico;
- valutazione della non affidabilità o regolarità dei servizi;
- valutazione della sicurezza e sostenibilità dei mezzi;
- valutazione della indisponibilità di spazi per soddisfacimento di standard;
- valutazione di alti costi di esercizio della mobilità per residenti ed utenti.



e) **perdita di famiglie residenti superiore al venticinque per cento negli ultimi dieci anni;**

La valutazione di questa specifica dinamica sarà rilevabile e potrà essere attestata dalla Amministrazione attraverso una utilizzazione ed incrocio di documenti già a disposizione quali:

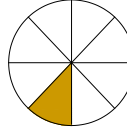
- certificazioni dell'Anagrafe comunale attestante il decremento in termini di numero di famiglie censite, per tutti i numeri civici relativi all'isolato,
- dichiarazioni Tarsu per numerazione civica,
- Scheda fabbricato degli ultimi censimenti generali della popolazione e delle abitazioni.



f) **Assenza o riduzione di almeno un terzo delle attività economiche e culturali negli ultimi dieci anni**

La specifica condizione di degrado potrà essere attestata se si verificano una o entrambe le situazioni sotto riportate:

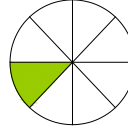
- Attestazione della Camera di commercio sulle cessazioni di almeno un terzo degli esercizi commerciali , intervenuta nel periodo senza subentro di nuove imprese, per il gruppo di numeri civici afferenti all'area individuata,
- Attestazione documentata dell'Amministrazione comunale inerente il decremento delle attività culturali, intervenuta nel periodo nel gruppo di numeri civici afferenti all'area individuata, per una superficie utile superiore ad 1/3 della superficie utile dell'area.



g) **presenza di gravi situazioni di declino sociale e carenza di sicurezza pubblica;**

L'Amministrazione Comunale accerterà la presenza di queste situazioni di degrado attestando almeno due delle situazioni sotto riportate, verificate attraverso il superamento di una soglia minima pari a 1/2 del valore medio comunale:

- Numero di famiglie in carico ai servizi sociali rispetto al totale delle famiglie insediate,
- Numero di interventi effettuati negli ultimi tre anni dai servizi sociali in rapporto alla popolazione residente e domiciliata,
- N. Interventi della PS o dei vigili urbani attivati nell'area (immobili e vie afferenti) nell'ultimo triennio, rapportato alla superficie urbana del comune,
- Densità delle denunce all'ispettorato edilizio, in rapporto alla superficie urbana,
- Densità delle segnalazioni per uso improprio degli spazi, disturbo della quiete pubblica, abbandono di rifiuti, rapportato alla superficie urbana.

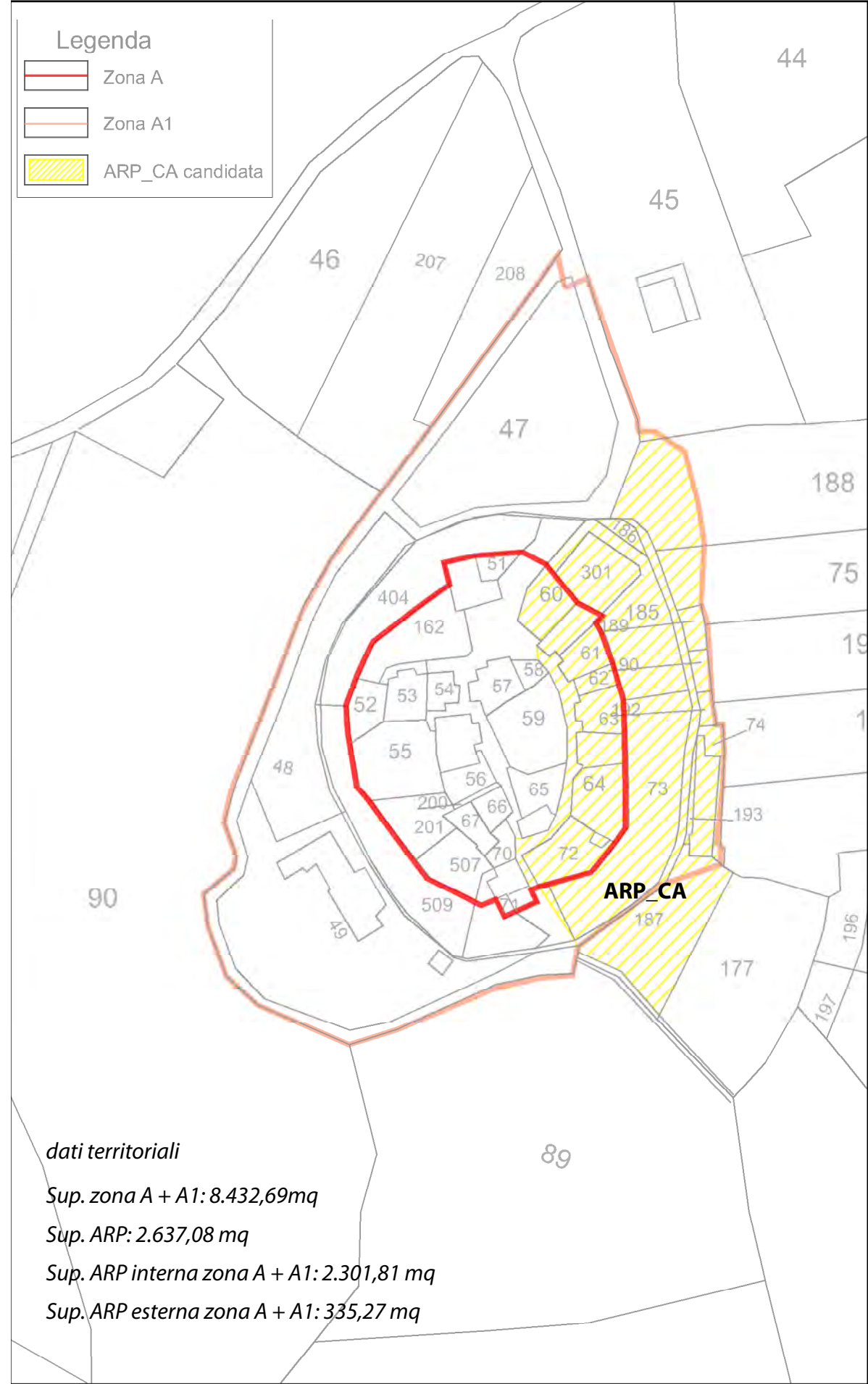


h) **presenza di gravi dissesti idrogeologici classificati dal piano di assetto idrogeologico, ovvero vulnerabilità sismica dell'isolato,**

La specifica condizione di degrado potrà essere attestata dal Comune se ricorre nell'ambito individuato almeno una delle seguenti condizioni:

- per tutte le zone sismiche di cui alla D.G.R. n. 852 del 18/06/2003 assenza di interventi di adeguamento sismico per gli elementi strutturali degli edifici, approvati e realizzati successivamente al 1984 ovvero di interventi di miglioramento sismico ai sensi della Legge 61/1998, tali da eliminare o ridurre sostanzialmente il rischio per la popolazione insediata,
- isolati ricadenti in aree di pericolosità sismica, come definite dalla cartografia tematica regionale a scala 1:10.000, in assenza di interventi di adeguamento sismico,
- isolati localizzati in aree classificate a rischio idrogeologico elevato (R3) o molto elevato (R4), ove ogni intervento assentito è subordinato ad opere preventive di messa in sicurezza in base alle indicazioni presenti nel PAI

planimetria catastale - rapp. di scala 1:1000



documentazione fotografica

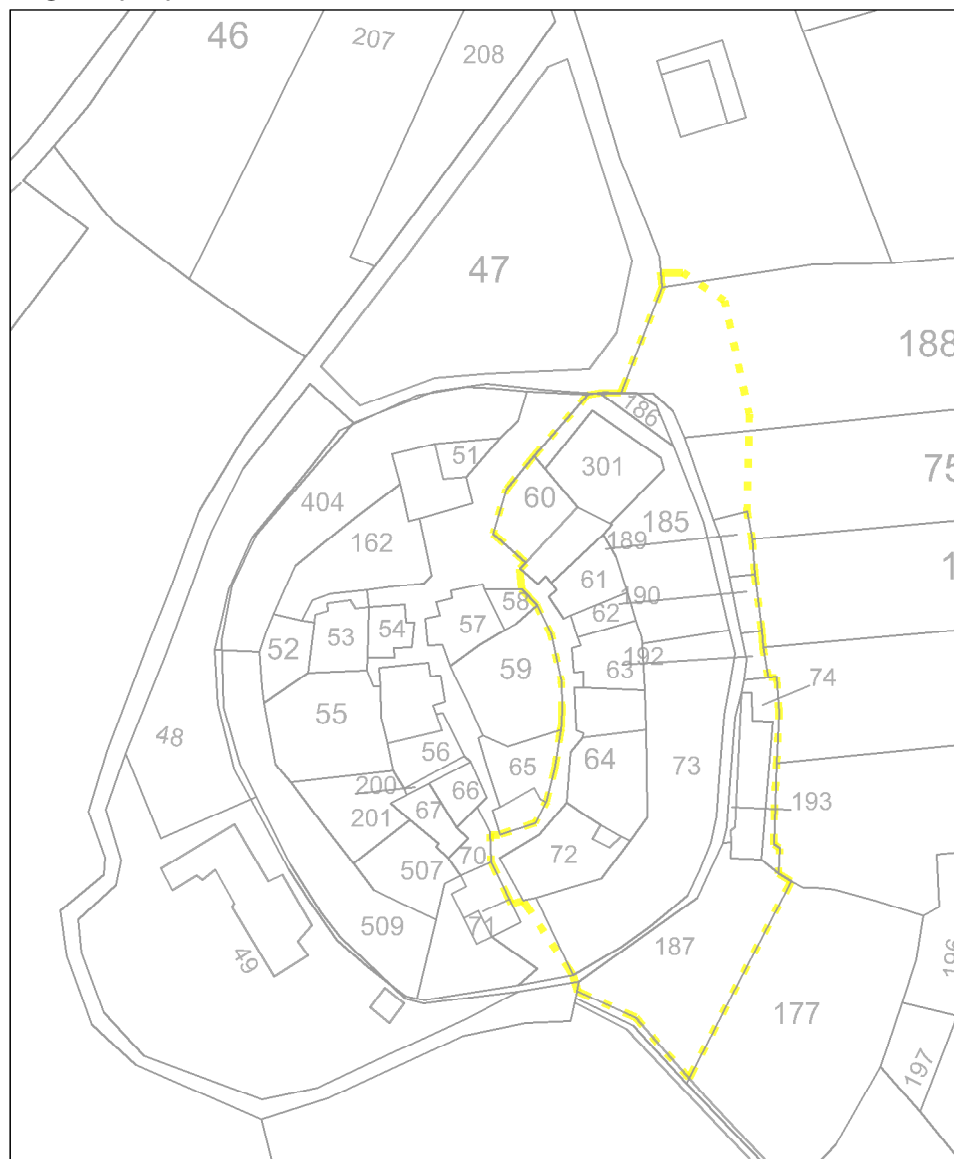


ortofotocarta attuale





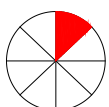
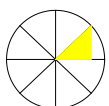
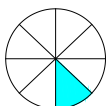
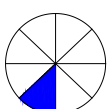
Regime proprietario



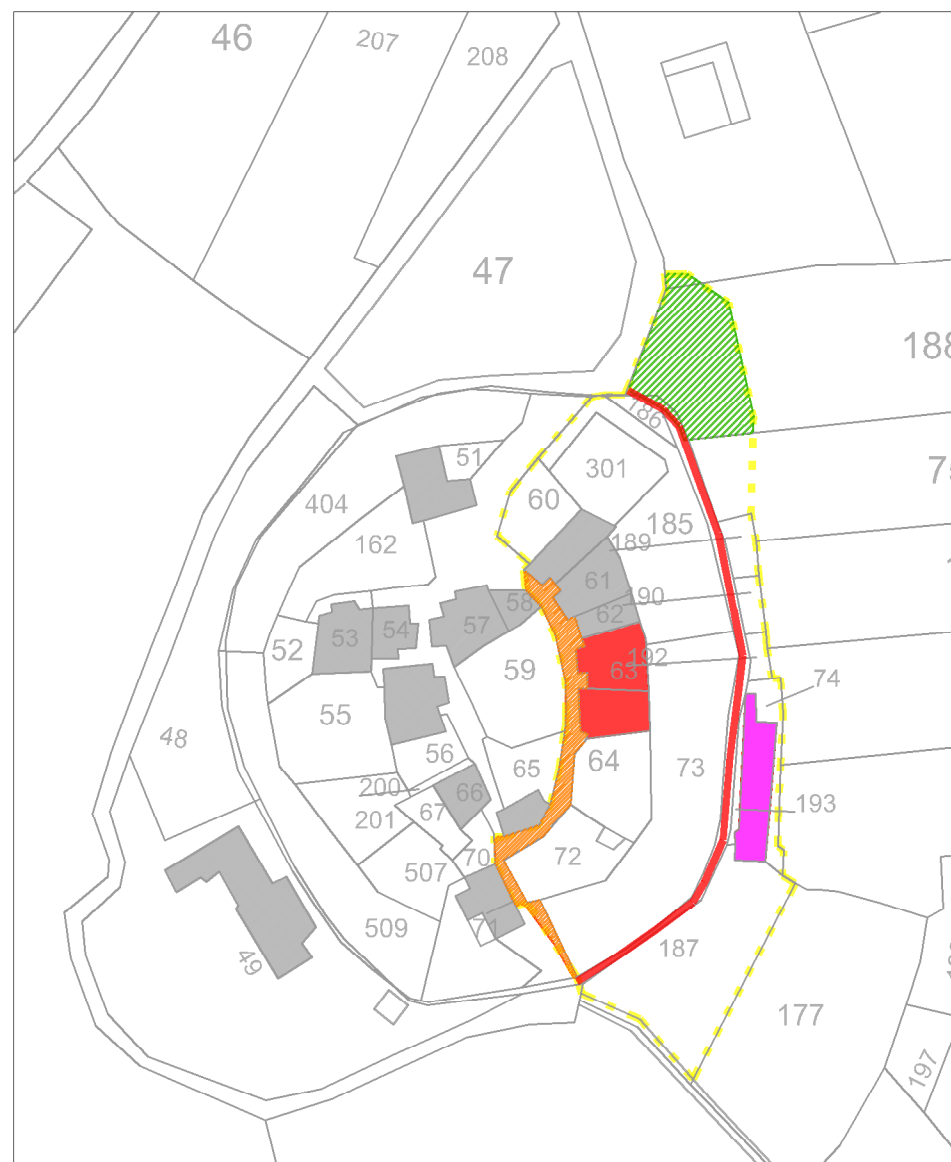
Legenda

 ARP_CA candidata

L'area che si vorrebbe candidare come potenziale ARP, è contraddistinta dalle seguenti **condizioni di degrado**, secondo quanto previsto dalla Lr n. 12/2008, art. 7, co. 2:

-  A) Inadeguatezza funzionale, manutentiva, igienica, tecnologica;
-  B) Stato di dismissione totale o parziale degli edifici e delle relative aree di pertinenza da almeno 5 anni;
-  D) Inadeguatezza dell'accessibilità e della sosta;
-  E) Perdita di famiglie residenti superiore al 25% negli ultimi 10 anni;

Quadro degli interventi



LEGENDA

 Possibile area candidata come ARP

QUADRO DEGLI INTERVENTI

-  Recupero e funzionalizzazione edificio diroccato
-  Demolizione detrattore del paesaggio
-  Sistemazione viabilità interna pedonale
-  Realizzazione di un parcheggio
-  Completamento e sistemazione percorso pedonale

- 2) la demolizione di una struttura edilizia incongrua con il paesaggio. Il proprietario di questa struttura, andrà risarcito del danno subito, facendo ricorso all'istituto della compensazione (art. 30, Lr n. 11/2005) e attribuendogli un premio edificatorio da sfruttare in una area esterna al centro storico;
- 3) la sistemazione e la riqualificazione di una via interna del centro storico;
- 4) la realizzazione di un parcheggio;
- 5) la riapertura, il completamento e la qualificazione di un percorso pedonale con forte valenza paesaggistica.

L' area per la quale si ipotizza l'individuazione di un ARP, è caratterizzata dalla presenza di una struttura edilizia fortemente degradata e pericolante e da un altro edificio classificabile come detrattore ambientale (anche in considerazione del fatto che nel Catasto Gregoriano non è presente).

L'intera operazione sarebbe finalizzata al perseguimento dei seguenti obiettivi (Lr n. 12/2008, art.3, co.1):

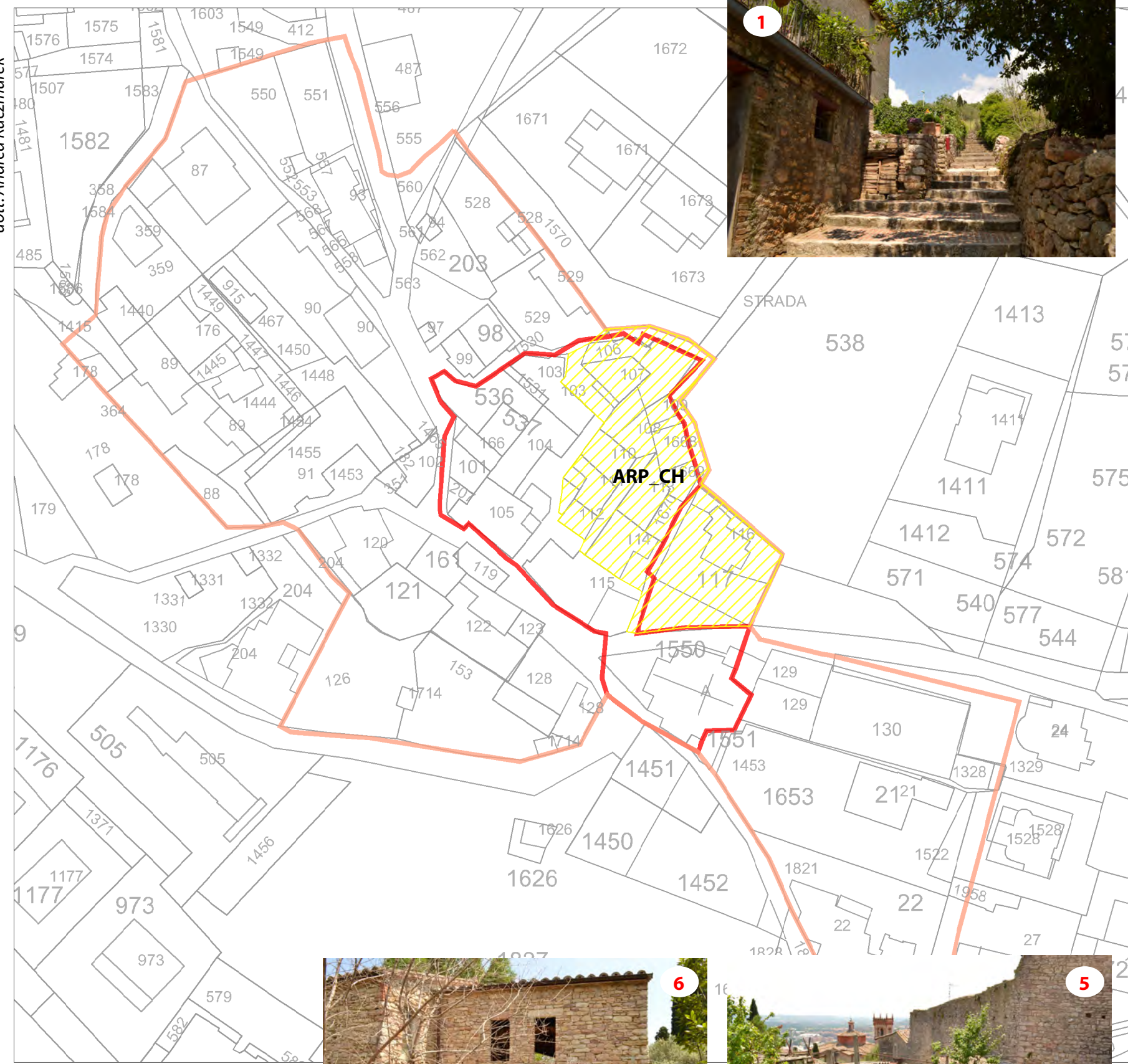
- A) creazione delle condizioni ambientali, sociali ed economiche per la permanenza o il reinserimento di famiglie residenti, di operatori economici e per lo sviluppo turistico;
- B) recupero edilizio ed urbanistico e riqualificazione architettonica e ambientale del patrimonio edilizio esistente, pubblico e privato;
- D) riqualificazione degli spazi pubblici e privati esistenti, mediante il recupero e la manutenzione delle aree inedificate, degradate o sottoutilizzate e l'eliminazione delle opere o edifici incongrui rispetto al contesto storico-architettonico e paesaggistico;
- F) miglioramento dell'accessibilità e della mobilità, anche con l'individuazione di nuovi percorsi con modalità alternative;
- L) cura dell'immagine del centro storico come componente del paesaggio, anche con riguardo alla tutela della luce, delle prospettive e delle visuali;

L'intera operazione si potrebbe configurare come un piccolo **Programma Urbanistico** (strumento previsto dalla Lr 11/2005, art. 28), caratterizzato dalla riqualificazione urbana dell'intero borgo antico e del paesaggio ad esso aderente.

Gli interventi riguarderebbero sostanzialmente:
1) il recupero e la funzionalizzazione (turistico-ricettiva o residenziale) di un edificio pericolante, per il quale saranno previste misure premiali al soggetto attuatore dell'intervento. Tali metri quadri di SUC premiale, andrà localizzata in una area esterna al centro storico);



planimetria catastale - rapp.di scala 1:1000



Legenda

- Zona A
- Zona A1
- ARP_CH candidata

documentazione fotografica



ortofotocarta attuale

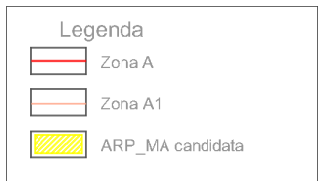


dati territoriali

Sup. zona A + A1: 16.911,28 mq

Sup. ARP: 1.848 mq

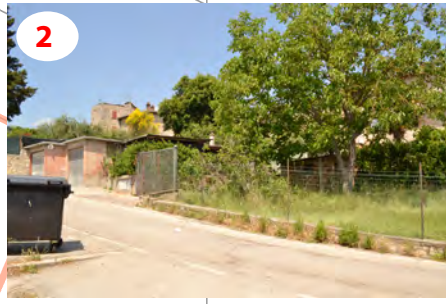
planimetria catastale - rapp.di scala 1:1000



documentazione fotografica



ortofotocarta attuale



dati territoriali

Sup. zona A + A1: 19.290,68 mq	Sup. ARP interna zona A + A1: 17.760,52 mq
Sup. ARP: 1.848 mq	Sup. ARP esterna zona A + A1: 1.530,16 mq