

ALL. B**PROCEDURA DI INSERIMENTO NELL'URBANO**

1. LA PROCEDURA DI INSERIMENTO NELL'URBANO, definita per brevità progetto urbano, è una procedura integrata per l'esame delle proposte di rigenerazione urbana con quella di rilascio di approvazione dei piani attuativi e di rilascio dei titoli edilizi finalizzata alla definizione progettuale delle previsioni del PGT relative a segmenti urbani interessati direttamente o indirettamente da interventi di particolare rilievo urbano e paesaggistico, non definibili nel dettaglio dal PGT.
2. Le iniziative di rigenerazione urbana, su richiesta dell'amministrazione, possono essere precedute da concorso di progettazione. I costi del concorso sono scomputabili nella misura del 50%. La procedura del concorso è definita da atto dirigenziale.
3. Le iniziative di rigenerazione urbana, ove non oggetto di concorso di progettazione, sono comunque precedute da una fase di consultazione e dibattito pubblico. Gli avamprogetti preordinati alla procedura di inserimento nell'urbano sono preventivamente depositati presso l'amministrazione comunale che ne assicura ampia pubblicità (in forme definite da successivo atto dirigenziale) per quindici giorni e chiunque può far pervenire entro tale termine contributi partecipativi. Durante il periodo di pubblicazione è indetta una sessione pubblica di presentazione. Al termine del periodo di pubblicazione è redatto un rapporto circa gli esiti della partecipazione che viene allegato alla documentazione necessaria all'attivazione della procedura di inserimento nell'urbano.
4. La procedura di progetto urbano consente, anche mediante il confronto tra soluzioni progettuali alternative, la valutazione della sostenibilità urbanistica, paesaggistica, ambientale delle soluzioni proposte, che dovranno assicurare elevati livelli di qualità, coerenza con l'intorno e con i valori espressi entro i quadri percettivi, nonché l'idoneità alla costruzione di luoghi urbani.
6. I proponenti dovranno rappresentare la maggioranza assoluta del valore catastale degli immobili compresi nell'ambito d'intervento.
7. La proposta di assetto, recante una pluralità di soluzioni avanprogettuali, sarà costituita da elaborati che dovranno indicare:
 - gli obiettivi rigenerativi specifici da perseguire e la loro relazione con gli obiettivi generali del PGT
 - i caratteri del contesto insediativo, paesaggistico ed ambientale
 - l'individuazione dei vincoli presenti e dei soggetti preposti alla relativa tutela
 - il sistema della mobilità, compresa quella pedonale e ciclabile, nonché l'eventuale servizio del trasporto pubblico
 - le analisi sui temi ambientali, paesistici, svolte anche ricollegandosi agli esiti della VAS sul PGT
 - l'assetto urbanistico-edilizio-paesaggistico proposto, sviluppato morfologicamente e funzionalmente, anche tramite la previsione di più scenari progettuali, con schede relative ai materiali, in correlazione con i valori presenti nel quadrante percettivo in cui ricade l'ambito di intervento.
5. All'atto della presentazione di un progetto relativo ad un intervento che postuli modificazioni dell'assetto esteriore delle costruzioni esistenti o nuove edificazioni comunque percepibili dalla viabilità pubblica o da altri punti di percezione collettiva, è prodotto un elaborato, denominato quadrante percettivo, costituito da un capitolo della proposta di assetto, in cui sono identificati gli elementi connotativi (stilemici, materici, cromatici, vegetativi, etc.) dello spazio oggetto di

percezione unitaria e sono indicate le soluzioni tese a garantire un armonico inserimento, idoneo a rafforzare l'identità riconoscibile del quadrante.

4. Sulla proposta di assetto la commissione paesaggio si esprime – con possibilità di prescrivere emendamenti relativi ai profili di impostazione progettuale, ai materiali, colori e ad ogni ulteriore profilo qualificante – entro venti giorni dalla presentazione. La proposta e gli emendamenti della commissione paesaggio vengono depositati e pubblicati per un periodo di dieci giorni; entro i successivi dieci giorni chiunque può presentare contributi partecipativi.
5. Sulla base della proposta di assetto, degli emendamenti della commissione paesaggio e dei successivi contributi partecipativi, è redatto il Progetto urbano, su cui viene assunto – nei successivi dieci giorni - un ulteriore parere della commissione paesaggio a verifica dell'effettivo recepimento degli emendamenti da essa precedentemente prescritti.
6. Nel procedimento di rilascio dei titoli edilizi e di valutazione delle proposte di piano attuativo non possono essere ulteriormente riconsiderati, salve le procedure di legge, i temi dell'inquadramento paesaggistico-percettivo dell'intervento sottoposto a progetto urbano.
9. La commissione paesaggio può segnalare l'elevata qualità progettuale intrinseca e il grado di urbanità raggiunti da interventi preceduti da procedura di inserimento nell'urbano al fine di una riduzione dei contributi costruttivi (aggiuntiva ad altre misure decontributive) sino al 15%, suscettibile di raddoppio in caso di interventi nei nuclei di antica formazione.