

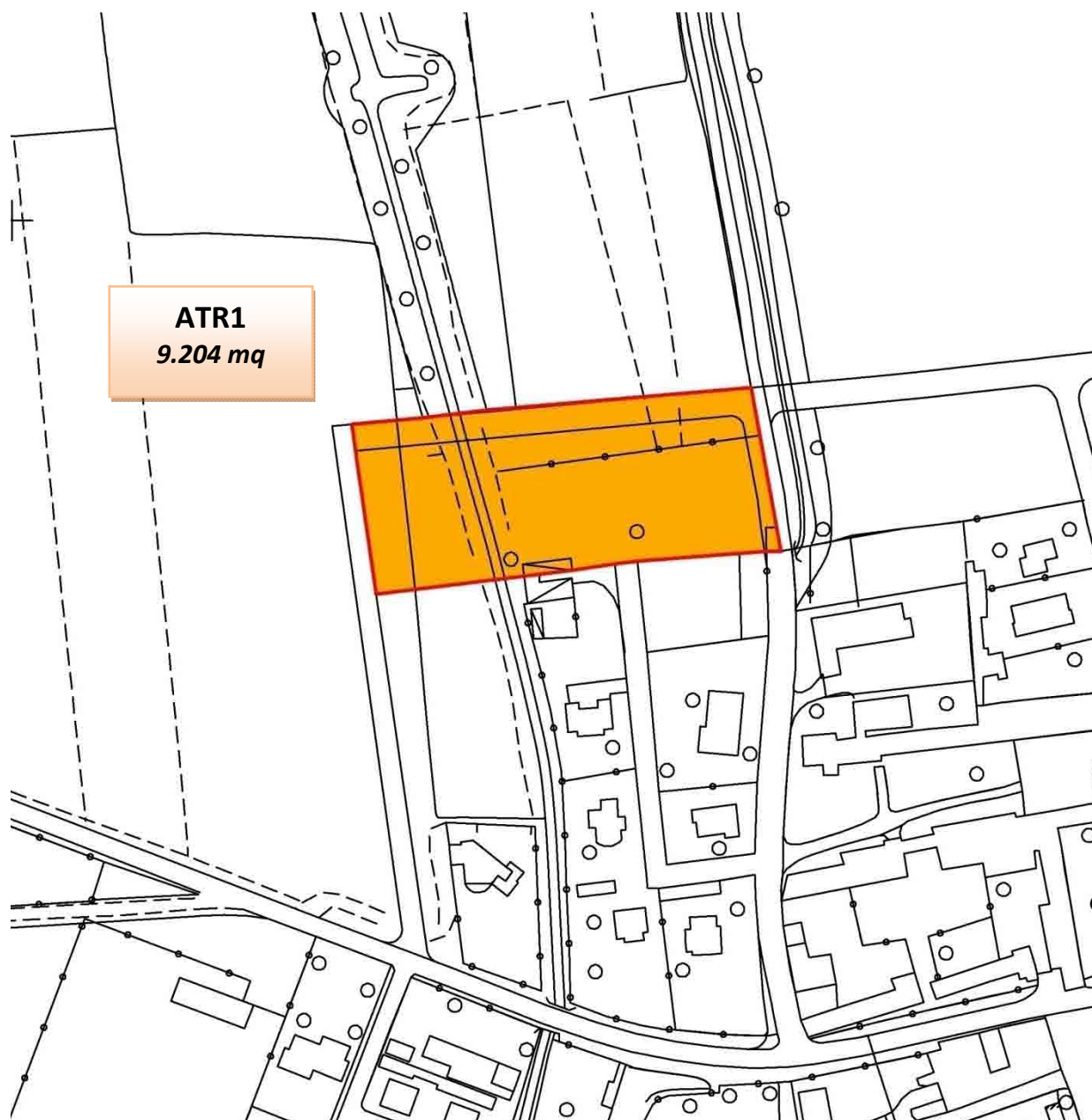
7. AZIONI CONSEQUENTI

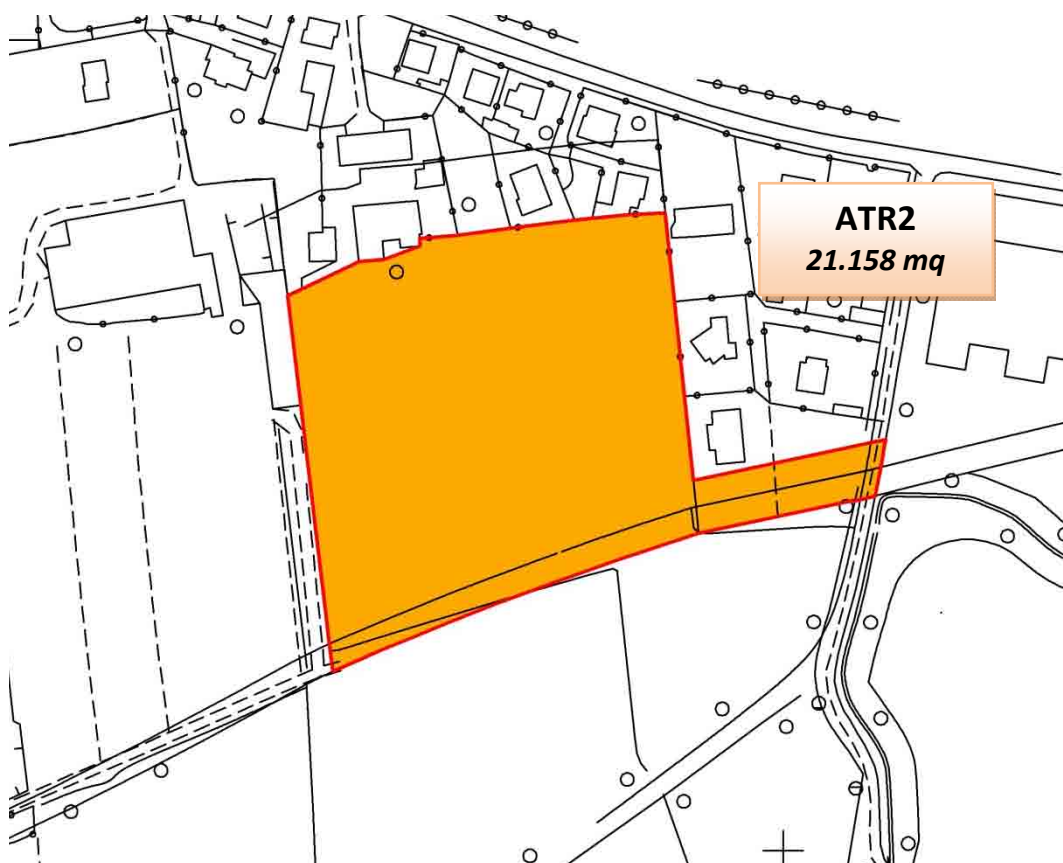
Definite le Strategie di Derivazione, il PGT definisce le AZIONI CONSEQUENTI secondo le seguenti modalità di intervento sul territorio comunale:

- Ambiti di trasformazione residenziale – ATR;
- Ambiti di trasformazione terziaria – ATT;

7.1. Individuazione e criteri di intervento per gli Ambiti di trasformazione residenziale – ATR

Si presentano di seguito, individuandoli cartograficamente, la totalità degli ambiti destinati a trasformazione residenziale – ATR





AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE – ATR1/2/3	
Superficie totale sottoposta a trasformazione St	38.497 mq
Superficie totale di cessione gratuita a servizi	1.280 mq (pari a 10 mq/ab. di aree per servizi, così come specificato ai paragrafi successivi)
Indice territoriale di ambito	0,5 mc/mq
Indice territoriale aggiuntivo	0,15 mc/mq (da usufruire previo raggiungimento dell'indice territoriale d'ambito, come specificato ai paragrafi successivi)
Totale volume minimo	19.248,5 mc
Totale volume max	25.023,05 mc (considerato lo 0,15 mc/mq aggiuntivi di cui sopra)
Abitanti virtuali insediabili max	128 ab. (considerati 150 mc/ab. e i 19.248,5 mc di Volume minimo di cui sopra); 167 ab. (considerati 150 mc/ab. e i 25.023,05 mc di Volume max di cui sopra);
Rapporto di copertura	40%;
Indice di permeabilità	60%;
Box	Obbligatoriamente interrati, nella misura di 1,5 volte la misura prevista dalla legge 122/89;
Sostenibilità ambientale	1 albero ogni 40 mq di sup. permeabile; 1 albero ogni 2 posti auto di uso pubblico in superficie
Distanze	Quelle previste dalla legge e dai regolamenti comunali.
Destinazioni d'uso non ammesse	- Agricoltura; - Settore secondario; - Settore terziario nella quota superiore al 30% del volume di previsione (sono sempre escluse le attività terziarie logistiche); - Settore commercio (ad esclusione degli esercizi commerciali di vicinato); - Impianti tecnologici.
Ulteriori prescrizioni	- "la progettazione delle aree dovrà tener conto delle disposizioni in materia edilizia e di realizzazione delle fognature contenute nella D.G.R. n° 7/12693 del 10/04/2003 e dei divieti riportati nell'art. 94 del D.Lgs. 152/06; - i lati campagna devono essere alberati con filare di pioppi (neri o cipressini) con sesto di impianto di mt 4

7.1.1. Applicazione del principio della Perequazione urbanistica

La formazione e l'attuazione dei piani attuativi degli ambiti di trasformazione ATR è improntata a criteri di perequazione.

PRINCIPI

La perequazione urbanistica tende all'*uguale trattamento di tutti i soggetti che, a vario titolo, sono chiamati in gioco dalle disposizioni urbanistiche attraverso l'equa ripartizione degli oneri e dei vantaggi che derivano da queste scelte.*

La metodologia e l'applicazione del meccanismo di Perequazione si sviluppano principalmente su due componenti: la **Componente Programmatoria** e la **Componente Attuativa**.

- Nella Componente Programmatica, si attribuiscono le identiche potenzialità edificatorie a tutti i suoli urbani che si trovano nelle stesse condizioni di fatto e di diritto nel momento della redazione del piano. Tale attribuzione di diritti edificatori può essere il risultato di scelte politico – progettuali della Pubblica Amministrazione o la conseguenza dell'accordo tra il soggetto pubblico e quello privato.
- Nella Componente Attuativa si trova la seconda dimensione della Perequazione, la quale si traduce nella ricerca dell'equilibrio delle convenienze finanziarie degli operatori pubblico e privato che intervengono nella trasformazione.

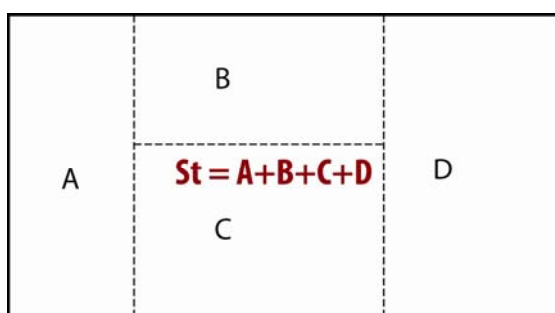
Di seguito viene presentata la logica che regola il meccanismo di Perequazione:

- Individuati sul territorio comunale gli ambiti di trasformazione, omogenei per condizioni di fatto e di diritto, le potenzialità edificatorie vanno ripartite tra tutte le proprietà immobiliari che concorrono alla formazione degli ambiti, in proporzione al valore delle proprietà medesime, prescindendo dalla effettiva localizzazione che potranno avere sulle singole proprietà come pure dalla imposizione di vincoli di inedificabilità ai fini della dotazione di spazi per opere di interesse collettivo e per standard urbanistici. I proprietari, dal canto loro, sono chiamati a contribuire pro quota alla cessione di aree e/o di altre risorse per la realizzazione delle opere di interesse collettivo.

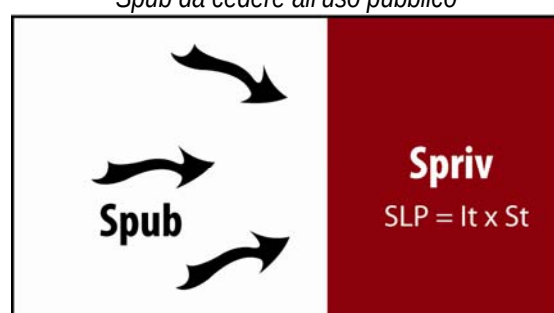
La logica che regola questo meccanismo può essere meglio compresa con un esempio:

1. Individuato un ambito di trasformazione, omogeneo per le condizioni di fatto e di diritto dei suoli che lo compongono, sia delimitato un comparto urbanistico perequativo. A seconda dei casi, il comparto perequativo può coincidere con l'intero ambito o ne può individuare una parte.
2. Indicata con St la superficie territoriale del comparto, composto da suoli di proprietari differenti, la perequazione prevede l'attribuzione di un unico indice di edificabilità territoriale (It) a tutte le aree che rientrano nel perimetro del comparto, indipendentemente dall'impiego che avranno ad usi pubblici o privati.
3. I diritti edificatori –calcolati ad esempio nei termini di superfici lorde di pavimentazione (slp)– generati dall'applicazione dell'indice di edificabilità alla superficie territoriale del comparto ($slp = It \times St$), andranno concentrati sulla sola superficie fondiaria (S_{priv}), che individua la porzione della St destinata a ospitare le funzioni ad uso privato, vale a dire: le nuove edificazioni, il verde privato condominiale, i parcheggi di pertinenza, le strade private;
4. La parte rimanente (S_{pub}) potrà essere ceduta ad usi pubblici in maniera consensuale e non onerosa, per la realizzazione di strade, per gli standard urbanistici originati dall'intervento o per quelli pregressi, per le attrezzature di interesse generale;
5. In tal modo, i proprietari delle superfici fondiarie realizzano i propri diritti edificatori sulle aree di cui sono proprietari e ospitano –sulle stesse aree– i diritti generati dalle aree ad uso pubblico;

Il comparto urbanistico perequativo



La concentrazione della SLP sulla porzione privata - Le aree S_{pub} da cedere all'uso pubblico



6. Lo schema descritto ha la funzione di generare condizioni di tendenziale indifferenza delle proprietà immobiliari rispetto alle scelte del piano, facendole partecipare in uguale misura alla distribuzione degli oneri e dei vantaggi che derivano dalla pianificazione.

“Terminata” la componente programmatica, la componente attuativa fa riscontro alla coppia Pubblica Amministrazione/privati imprenditori che interviene nella fase di traduzione operativa dello strumento pianificatore. Questa componente si esplica attraverso la *ricerca dell'equilibrio delle convenienze degli operatori pubblici e privati impegnati nell'attuazione dell'intervento di trasformazione*. Il meccanismo compensatore su cui l'equilibrio va costruito, prevede che il soggetto pubblico possa riconoscere al privato diritti edificatori aggiuntivi sulle aree della trasformazione in cambio del pagamento di oneri di urbanizzazione e/o della realizzazione diretta di opere pubbliche e/o della cessione gratuita di suoli, oltre i limiti di legge. Finalità non secondaria della perequazione urbanistica è superare il tradizionale approccio espropriativo, non più perseguibile dalla Pubblica Amministrazione nelle operazioni di trasformazione urbana, e portare a carico degli operatori privati l'onere della realizzazione di parti consistenti delle opere di urbanizzazione, permettendo al soggetto pubblico l'acquisizione dei suoli e/o di altre risorse con cessione gratuita.

Dal quadro delineato si desume che le finalità perseguite con la perequazione urbanistica riguardano in sostanza:

- l'uguale trattamento delle proprietà immobiliari rispetto alle scelte di piano;
- l'acquisizione non onerosa di aree, risorse finanziarie e/o manufatti destinati alle opere pubbliche;
- l'incentivazione della realizzazione di iniziative di interesse collettivo da parte dei privati;
- l'efficacia e la fattibilità dei progetti;
- la riduzione del contenzioso tra la Pubblica Amministrazione e i proprietari degli immobili, nonché il contenimento dei tempi di attuazione degli interventi pubblici;
- lo sviluppo equilibrato e sostenibile del territorio.

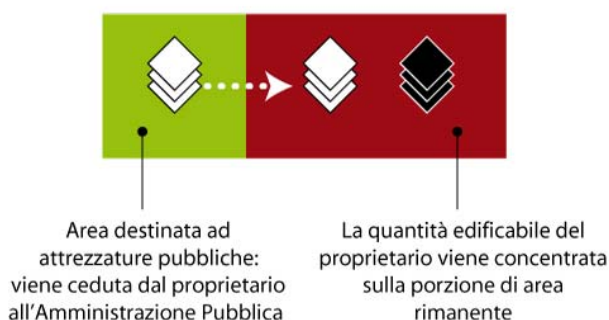
TIPOLOGIE

La Perequazione Urbanistica può essere parziale o generalizzata. E':

- *generalizzata*, se è applicata alla totalità degli ambiti di trasformazione del territorio comunale;
- *parziale*, quando è implementata su specifici ambiti di trasformazione, opportunamente selezionati per risolvere situazioni complesse, mentre per le altre aree di trasformazione si procede in modo “tradizionale”.

La localizzazione dei diritti edificatori generati dal dispositivo perequativo può avvenire in *contiguità* o a *distanza*. Nel primo caso il trasferimento dei diritti edificatori avviene fra aree contigue.

Perequazione in contiguità



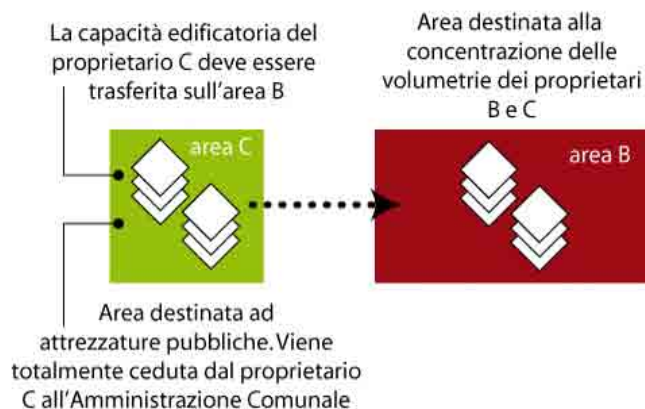
Ciò significa che le aree di atterraggio sono ricomprese nel perimetro del comparto perequativo. Questa soluzione è percorribile allorché il comparto ha una dimensione tale che ne consente la suddivisione in due parti.

Nella localizzazione a distanza, i diritti edificatori generati dal dispositivo perequativo attivato su un determinato comparto, sono trasferiti su un'area di atterraggio esterna al perimetro del comparto.

Al limite, sulla stessa area possono essere fatti confluire i diritti edificatori prodotti da tutti o da una parte dei dispositivi perequativi vigenti sul territorio comunale. Ciò fino alla saturazione della capacità edificatoria che si intende assentire per l'area. Se l'area di atterraggio è già stabilita si parla di trasferimento a distanza con “vincolo di localizzazione”. Viceversa, l'area di atterraggio può essere

individuata per accordo diretto tra il soggetto pubblico e il titolare dei diritti edificatori, selezionandola in un insieme di aree preventivamente individuate dalla Pubblica Amministrazione. Per operare la scelta in modo efficace, è opportuno che la Pubblica Amministrazione predisponga un inventario delle possibili aree di atterraggio, con l'indicazione –per ciascuna– dell'ubicazione, delle caratteristiche fisiche, giuridiche e urbanistiche, delle possibili destinazioni d'uso, della misura dei diritti edificatori che possono essere ospitati.

Perequazione a distanza



La dimensione dell'area di atterraggio è comunque un fattore di non poco conto per le ricadute che determina sulla morfologia dell'insediamento da realizzare. Infatti, definita la misura dei diritti edificatori da localizzare e individuate le tipologie edilizie in cui i diritti medesimi potranno essere tradotti, l'indice di fabbricazione varierà in rapporto all'ampiezza dell'area di atterraggio: diminuendo l'ampiezza dell'area cresce l'indice di fabbricazione e si giunge ad un'edilizia intensiva, con un maggiore numero di piani; succede il contrario all'aumentare dell'ampiezza dell'area di atterraggio. In tal senso, la messa a punto, da parte dei tecnici che operano per la Pubblica Amministrazione, di schede di progetto per le aree di atterraggio, può favorire il controllo della qualità architettonica e urbanistica delle future realizzazioni.

Per la corretta comprensione dei meccanismi che regolano il trasferimento dei diritti edificatori, va rimarcato che:

- il valore dei diritti edificatori non è una misura assoluta ma è correlato all'apprezzamento che il mercato esprime dei diritti stessi in funzione dell'area sulla quale saranno utilizzati. Lo stesso ammontare di diritti edificatori infatti vale tanto più quanto è maggiore l'appetibilità dell'area di atterraggio. Perciò se quest'area è centrale, per il fenomeno della rendita urbana il valore dei diritti edificatori sarà di norma superiore a quello che si verificherebbe se fossero localizzati su un'area periferica. Così che, a parità di altre condizioni, l'entità dei diritti edificatori da riconoscere si riduce se l'area di atterraggio è più apprezzata dal mercato, mentre aumenta nel caso opposto;
- il valore dei diritti edificatori è legato alla domanda che il mercato manifesta per le destinazioni d'uso nelle quali tali diritti possono essere tradotti. Ciò significa che il valore venale (ad esempio) delle SIp va calcolato come somma dei valori di mercato dell'insieme delle funzioni che possono essere insediate sull'area di atterraggio. Ne deriva che l'ammontare dei diritti edificatori può essere determinato solo dopo che sono state stabilite le destinazioni d'uso che, evidentemente, costituiscono una variabile fondamentale da porre a base della contrattazione tra la Pubblica Amministrazione e il privato per la messa a punto del modello perequativo;
- il valore dei diritti edificatori dipende dalla qualità delle realizzazioni, e perciò dal livello delle finiture, dai materiali adoperati, dalle soluzioni tecnologiche adottate, dalla tipologia edilizia, dalla distribuzione funzionale degli spazi interni; fattori che hanno ovvie ricadute sui costi di produzione;
- il valore dei diritti edificatori può oscillare in relazione alla congiuntura attraversata dal mercato immobiliare nel momento della negoziazione dei termini dello scambio.

APPLICAZIONE NEL CONTESTO COMUNALE

L'attuazione della **Perequazione** all'interno degli ambiti di trasformazione residenziale (che risultano essere nella loro totalità pari ad una superficie territoriale di 38.497 mq), **è determinata applicando un indice territoriale di ambito pari a 0,5 mc/mq.**

Per la cessione di aree a servizi prevista si rimanda all'apposito paragrafo di cui successivamente.

Si otterrà dunque un atterraggio minimo di 19.248,5 mc su 38.497 mq di superficie totale sottoposta a trasformazione.

Previo raggiungimento dell'indice territoriale d'ambito (tramite il meccanismo della perequazione di cui sopra) è ammessa la possibilità di realizzazione di un indice I_t aggiuntivo fino a 0,15 mc/mq in più. Tale volume aggiuntivo viene gravato dalla corresponsione di uno standard qualitativo SQ nella misura di oneri aggiuntivi secondo la seguente formula:

$$SQ = K * (I_{tn}/I_{tobl}) * O_n$$

dove:

- $K = 2$
- I_{tn} = indice territoriale impiegato nell'intervento (dunque compreso tra un valore maggiore di 0,5 mc/mq e minore o uguale a 0,65 mc/mq);
- I_{tobl} = equivalente all'indice territoriale d'ambito obbligatorio da raggiungere per l'attuazione, pari a 0,5 mc/mq;
- O_n = importo pari al valore degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti in base all'indice I_t in più utilizzato (dunque fino a un max di 0,15 mc/mq di volumi aggiuntivi)

Gli introiti finanziari derivanti dallo standard qualitativo avranno come unica destinazione il finanziamento di opere pubbliche già inserite e previste all'interno del Piano triennale delle Opere Pubbliche o dal Piano dei Servizi.

ESEMPIO CIRCA L'APPLICAZIONE DELLA FORMULA DI DETERMINAZIONE DELLO STANDARD QUALITATIVO DA UTILIZZARSI NEGLI AMBITI A PEREQUAZIONE:

- Considerata una superficie territoriale di 10.000 mq;
 - Considerato un indice I_{tmin} d'ambito di 1 mc/mq;
- Otteniamo un volume edificabile di 10.000 mc (10.000 mq * I_t 1 mc/mq).

Considerati i seguenti parametri (dati utilizzati puramente a titolo esemplificativo):

- 5 euro/mc per oneri di urbanizzazione primaria - residenziale;
- 6 euro/mc per oneri di urbanizzazione secondaria - residenziale;
- 10% (stima) di 350 euro/mq per costo di costruzione - residenziale

Otteniamo i seguenti dati:

- Oneri di urbanizzazione primaria = 10.000 mc * 5 euro/mc = 50.000 euro;
- Oneri di urbanizzazione secondaria = 10.000 mc * 6 euro/mc = 60.000 euro;
- Costo di Costruzione = 333,3 mq di SIp * 35 euro/mq = 11.665,5 euro;

Nel caso in cui l'operatore decidesse di utilizzare l'indice I_t superiore a 1 mc/mq fino ad un massimo di un indice I_{tn} 1,3 mc/mq, circa il calcolo degli oneri aggiuntivi si applica la seguente formula:

$$SQ = K * (I_{tn}/I_{tmin}) * O_n$$

Dove:

- $K > 1$ = coefficiente a discrezione dell'Amministrazione Comunale, da definirsi prima del Piano Attuativo (nell'esempio di seguito mostrato si applica un valore 2)
- I_{tn} = l'indice di utilizzazione impiegato nell'intervento (nell'esempio di seguito mostrato si utilizza l'indice 1,3 mc/mq)

- It_{min} = l'indice di utilizzazione territoriale minimo nel *range* della negoziazione (pari a 1 mc/mq nel nostro caso)
- On = l'importo totale degli oneri di urbanizzazione nel caso di impiego dell'indice minimo (dato dal prodotto tra i valori al mc delle Urbanizzazioni Primaria + Secondaria e i mc aggiuntivi dati dall'utilizzo di 0,3 mc/mq in più)

Per cui considerata sempre una superficie territoriale di 10.000 mq otteniamo i seguenti dati:

- Volume edificabile max 13.000 mc (+3.000 mc rispetto all'utilizzo dell'indice It 1 mc/mq);
 - $On = 3.000 \text{ mc} * 11 \text{ euro/mc} = 33.000 \text{ euro}$;
- lo **SQ** è uguale a $2 * 1,3 * 33.000 = 85.800 \text{ euro}$;

implicitamente, utilizzando l'indice It 1,3 anche il costo di costruzione aumenta in quanto il Volume in questione è aumentato dello 0,3 e di conseguenza anche la SIp.

7.1.2. Applicazione del principio dell'incentivazione urbanistica

Il PGT intende avvalersi anche dell'istituto dell'**Incentivazione Urbanistica** che consiste nel riconoscimento di maggiori diritti edificatori rispetto a quelli già attribuiti dalla pianificazione vigente finalizzati al conseguimento di obiettivi pubblici aggiuntivi o significativi miglioramenti della qualità dell'ambiente. L'incentivazione urbanistica, dunque, consiste nel riconoscimento di "bonus" urbanistici, ossia di maggiori diritti edificatori a fronte del conseguimento di:

- benefici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente collegati ai piani attuativi consistenti in maggiori dotazioni quali-quantitative di attrezzature e spazi pubblici o realizzazione di una quota pari al 10% del volume di edilizia convenzionata; in tal caso è riconosciuto un incremento del 10% della volumetria ammessa dalle norme di zona;
- interventi di edilizia bio-climatica e di risparmio energetico per la realizzazione di edifici ricadenti in Classe A del DGR 8/5018 del 26/07/2007 e s.m.i. (Decreto 9527 del 30/08/2007 e DGR VIII/5773 del 31/10/2007) da attuarsi nell'ambito di piano attuativo o interventi edilizi diretti (ad esclusione degli edifici ricadenti nel nucleo di antica formazione) in tal caso è riconosciuto un incremento del 5% della volumetria ammessa dalle norme di zona.

7.1.3. Dotazione di servizi per i piani esecutivi, negli ambiti di trasformazione residenziale ATR

Il PGT, negli ambiti di trasformazione residenziale ATR, prescrive la dotazione di aree per servizi da cedere in loco. La dotazione di aree a servizi da garantire dovrà rispettare quella presente allo stato di fatto (così come espresso nelle NTA del Piano dei Servizi) e pari a 28 mq/ab.

Considerati gli attuali 28 mq/ab. e dunque la non convenienza di addossare sulle casse comunali ulteriori spese per ulteriori ampie porzioni di aree a servizio, il PGT, prescrive la cessione in loco di 10 mq/ab. obbligando alla monetizzazione dei restanti 18 mq/ab. attraverso la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione o comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

Si prescrivono infine 100 mq/mq di SIp per le destinazioni commerciali e terziarie eventualmente insediabili.