

CAPITOLO IV – PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE

Il presente Documento di Piano in conformità con l'art. 8 c. 2 della L.R. 12/05, intende disciplinare i criteri di attuazione degli istituti di cui al presente capitolo, successivamente declinati in maggior dettaglio dai restanti atti di pianificazione del territorio.

4.1 PEREQUAZIONE URBANISTICA

L'istituto della perequazione urbanistica ha come finalità la limitazione delle sperequazioni che si creano tra proprietà diverse nel momento pianificatorio che attribuisce destinazioni urbanistiche ai suoli. Infatti la scelta pianificatoria inevitabilmente crea in modo differenziato rendita fondiaria su alcune aree e gravami e pesi su altre. Ciò si traduce in un iniquo "costo" di partecipazione alla realizzazione delle città pubblica o del bene collettivo a carico di alcune proprietà fondiarie mentre i benefici di una destinazione urbanistica favorevole vanno a favore dei soli titolari delle aree su cui il beneficio (rendita) ricade. La perequazione urbanistica (e la compensazione urbanistica che ne è in un certo senso una variante applicativa) cerca di ridistribuire i vantaggi edificatori anche su chi si trova direttamente gravato da una destinazione o vincolo pubblico. Il meccanismo in senso generale consiste nell'assegnare un indice perequativo (cioè equivalente ad un indice territoriale) ad un insieme di aree con destinazioni pur diverse (private e pubbliche). Tale indice è inferiore all'indice fondiario attribuito alle aree destinate ad edificazione e il prodotto tra l'indice fondiario e le aree edificabili deve essere pari al prodotto tra l'indice perequativo e l'insieme delle aree (che comprendono anche quelle fondiarie edificabili) a cui esso è assegnato. In pratica i proprietari delle aree edificabili ristorano parzialmente i proprietari delle aree con destinazioni pubbliche o vincolate dovendo acquistare da essi porzioni del diritto edificatorio esercitatile sulle loro aree e rappresentato da una quota dell'indice fondiario.

Nel campo della perequazione cosiddetta di comparto il meccanismo è equiparabile al meccanismo della ripartizione indifferenziata e proporzionale alle proprietà catastali dei diritti edificatori e degli oneri attuativi previsti e richiesti. Nella perequazione diffusa invece si scelgono porzioni del territorio urbanizzato o da urbanizzare e ad esse si applica, indistintamente dalle specifiche destinazioni private o pubbliche, un indice perequativo che genera diritti edificatori spendibili sul mercato immobiliare del territorio comunale e che potranno essere realizzati all'interno delle aree con destinazione fondiaria edificatoria.

Il modello di perequazione urbanistica che viene applicata sul territorio comunale nel presente PGT è quella cosiddetta di “comparto” e si applica:

- su tutti i comparti degli ambiti di trasformazione, previsti nel Documento di Piano;
- su tutte le aree di espansione assoggettate a pianificazione attuativa o a permesso di costruire (o titolo abilitativi equivalente) convenzionato, previste nel Piano delle Regole.

Tale “perequazione di comparto” è definita nei paragrafi seguenti

4.1.1 PEREQUAZIONE URBANISTICA PER COMPARTI DI TRASFORMAZIONE

Ad ogni comparto viene attribuito un indice perequativo (mq/mq) applicato in modo indifferenziato su tutte le superfici del comparto, indipendentemente dalla loro effettiva destinazione (privata o pubblica). Tale indice applicato alla superficie territoriale del comparto determina la capacità edificatoria complessiva del comparto stesso e determina, altresì, un diritto edificatorio per i singoli proprietari in quota proporzionale alle superfici catastali di competenza.

L'applicazione dell'indice perequativo comporta per le proprietà l'onere proporzionale ai diritti edificatori maturati per quanto attiene tutti gli oneri gravanti sul comparto (sia di dotazione standard, sia di opere di urbanizzazione e pubbliche, sia di altri interessi pubblici).

Ad ogni comparto viene attribuito un indice perequativo minimo (Ipq min) ed un indice perequativo massimo (Ipq max). L'Ipq min rappresenta il diritto edificatorio minimo del comparto tale da rendere il lotto funzionale. L'Ipq max rappresenta la massima capacità edificatoria sviluppabile dal comparto qualora vengano garantiti tutti gli interessi pubblici aggiuntivi previsti per quel comparto (sotto forme diverse e sinteticamente rappresentati da un “credito” a favore dell'amministrazione).

Le modalità di “accesso” ai vari livelli di diritto edificatorio e le tipologie funzionali delle SIp realizzabili, sono definite nelle norme tecniche di attuazione relative agli ambiti di trasformazione.

Ad ogni comparto vengono assegnati dei diversi indici perequativi (sia minimo che massimo) in relazione a : collocazione del comparto nel tessuto urbano, quantità di opere di urbanizzazione ritenute necessarie, quantità e tipologia degli interessi pubblici aggiuntivi e tipologia di funzioni previste.

4.1.2 PEREQUAZIONE URBANISTICA PER AREE DI ESPANSIONE

A qualunque intervento sottoposto a permesso di costruire convenzionato, viene attribuito un indice perequativo (mq/mq) applicato in modo indifferenziato su tutta l'area-lotto, indipendentemente dalla loro effettiva destinazione (privata o pubblica). Tale indice applicato alla superficie territoriale del comparto determina la capacità edificatoria complessiva in aggiunta a quella assegnata (se prevista e mantenuta dal PdR) e determina un diritto edificatorio per i singoli proprietari proporzionale alle superfici catastali di competenza. L'applicazione dell'indice perequativo comporta per le proprietà l'obbligo indistinto e proporzionale ai diritti edificatori maturati per quanto attiene tutti gli oneri gravanti sul lotto (sia di dotazione standard, sia di opere di urbanizzazione e pubbliche , sia di altri interessi pubblici).

Le modalità di "accesso" al diritto edificatorio generato dall'indice perequativo e le tipologie funzionali delle SIp realizzabili, sono definiti nel Piano delle Regole.

Ad ogni area di espansione vengono assegnati dei diversi indici perequativi in relazione a: collocazione del comparto nel tessuto urbano, quantità e tipologia di opere di urbanizzazione ed interessi pubblici aggiuntivi ritenute necessarie, tipologia di funzioni previste.

4.2 COMPENSAZIONE URBANISTICA

L'istituto della compensazione urbanistica ha come finalità il riconoscimento di un "ristoro" per quelle aree a cui la pianificazione attribuisce destinazioni urbanistiche pubbliche o d'interesse pubblico (opere di urbanizzazione primaria o secondaria, servizi pubblici, standard urbanistici) e che si trovano assoggettate ad vincolo preordinato all'esproprio. La compensazione urbanistica cerca di alleggerire il peso della scelta urbanistica sfavorevole e del vincolo preordinato all'esproprio permettendo al proprietario del fondo la cessione gratuita e volontaria dell'area all'Amministrazione comunale dietro riconoscimento di un diritto edificatorio (determinato dall'indice compensativo applicato a quel fondo) da spendere sul mercato immobiliare comunale. Il meccanismo consiste nell'assegnare un indice compensativo (cioè equivalente ad un indice territoriale) ad un insieme di aree con destinazioni pubbliche e assoggettate alla possibilità di esproprio. Tale indice può essere unico per tutte le aree assoggettate a destinazioni pubbliche e assoggettate ad esproprio, oppure più correttamente si possono applicare indici compensativi differenziati tra zone in funzione di una serie di caratteristiche delle aree (collocazione nel territorio comunale, vocazioni pregresse o potenziali, interesse per la PA rispetto alla realizzazione delle opere su di essi previste, ecc). La finalità della compensazione urbanistica oltre a quella ristorativa sopra esposta è anche quella di evitare l'applicazione dell'istituto dell'espropriazione per entrare in possesso delle aree necessarie alla realizzazione della "città pubblica". Il principio della compensazione urbanistica può anche essere applicato in sinergia con il principio dell'iniziativa privata convenzionata per realizzare opere, servizi pubblici previsti o realizzare e sviluppare obiettivi ambientali pubblici (pur rimanendo tali aree anche di proprietà privata, esempio rimboschimenti).

La compensazione urbanistica viene applicata nel PGT nei seguenti casi:

- sui comparti degli ambiti di trasformazione, previsti nel Documento di Piano, nei quali è prevista solo la realizzazione di opere e servizi pubblici attuati da AC;
- sulle aree, previste nel Piano dei Servizi, destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria (standard), di servizi pubblici e di infrastrutture;
- su aree, previste nel Piano delle Regole, destinate a boschi o a verde di connessione (tipo V1 – V3 – V4).

La compensazione urbanistica è definita nei paragrafi seguenti.

4.2.1 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA

Ad ogni tipologia di area sopra elencata viene attribuito un indice compensativo (mq/mq) che, applicato all'area, genera diritti edificatori commercializzabili sul territorio comunale e registrati su un "registro dei diritti edificatori" gestito dall'Amministrazione comunale. Tali diritti edificatori entrano, a titolo di "compensazione", nella disponibilità dei proprietari quando essi cedono volontariamente e gratuitamente le aree al Comune.

I diritti edificatori generati dalla cessione volontaria e gratuita al Comune delle aree soggette a compensazione possono essere realizzati all'interno di comparti edificatori e di aree di espansione individuate dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole.

Le modalità di "accesso" al diritto edificatorio generato dall'indice compensativo, le tipologie funzionali delle SIp commercializzabili, la quantità e tipologia di diritti edificatori che ciascun comparto o area può ricevere, sono definiti nel Piano dei Servizi, nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nelle Norme tecniche di attuazione relative a tali aree.

Ad ogni area vengono assegnati dei diversi indici compensativi in relazione a: collocazione dell'area nel territorio, destinazione funzionale dell'area (aree a standard, aree per opere di urbanizzazione primaria, bosco, verde di connessione), strategicità e priorità delle opere o servizi pubblici previsti su di essa.

4.3 INCENTIVAZIONE URBANISTICA

L'istituto della incentivazione urbanistica ha come obiettivo quello di incentivare il privato alla realizzazione di edifici ed interventi con determinate caratteristiche edilizie e/o prestazionali finalizzate al perseguimento di elevate prestazioni in campo energetico e della promozione della bioedilizia, attraverso bonus edificatori supplementari e non superiori al 15% rispetto quelli già assegnati alle aree. L'incentivazione urbanistica nel presente Piano di Governo del Territorio, si attua in maniera differenziata su territorio comunale nei modi sotto indicati con le modalità declinate nel Piano delle Regole.

4.3.1 INCENTIVAZIONE URBANISTICA NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

All'interno di queste aree non si applica l'incentivazione urbanistica, essendo per esse già definiti meccanismi di acquisizione di ulteriori diritti edificatori (meccanismi premiali legati a "crediti" a favore dell'Amministrazione comunale, possibilità di allocare quote dei diritti edificatori generati dall'istituto della "compensazione urbanistica") tarando così la massima capacità insediativa sopportabile dall'area-lotto e prevedendo con altri meccanismi l'eventuale perseguimento di obiettivi di risparmio energetico, bioedilizia e residenza pubblica.

4.3.2 INCENTIVAZIONE URBANISTICA NELLE AREE DI ESPANSIONE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

L'istituto della perequazione viene applicato a tutti gli interventi ad attuazione diretta sottoposte a Permesso di costruire convenzionato, in particolare agli interventi finalizzati alla riqualificazione urbana, alla edilizia residenziale pubblica, al recupero di aree dismesse e alla conservazione degli immobili d'interesse storico-artistico ai sensi del D.lgs 42 del 2004.

4.4 REGISTRO DELLE CESSIONI DEI DIRITTI EDIFICATORI E MODALITÀ DI PUBBLICIZZAZIONE

La commercializzazione dei diritti edificatori, sganciati dalla proprietà delle aree, generati dalla perequazione urbanistica e dalla compensazione urbanistica necessita dell'istituzione di un registro comunale, così come previsto dall'art 11 comma 4 della L.R. 12/2005, nel quale registrare il rilascio di certificati attestanti l'attribuzione di diritti edificatori e l'utilizzo degli stessi.

Il registro verrà istituito con delibera di Consiglio Comunale e conterrà:

- a) il numero progressivo;
- b) la data di rilascio del certificato attestante i diritti edificatori;
- c) il nome e cognome luogo e data di nascita, ovvero la ragione sociale e la sede, del titolare cui viene rilasciato il relativo certificato;
- d) l'indicazione in mq di SIp di ciascuno dei diritti edificatori;
- e) l'indicazione dei dati catastali riferiti alle aree dai quali i diritti sono stati generati;
- f) l'annotazione delle successive volturazioni;
- g) gli estremi del permesso di costruire con il quale i diritti vengono consumati.

La stessa delibera consigliere stabilirà:

- il responsabile della tenuta del registro,
- le modalità e le formalità con cui verrà tenuto aggiornato e conservato il registro,
- le forme di pubblicizzazione e presa visione del registro (anche attraverso sito web),
- le relazioni tra registro e Sistema informativo territoriale comunale (SIT) in merito alla rappresentazione cartografica delle aree che hanno generato il diritto edificatorio, alle aree divenute prive di diritti edificatori e quelle sulle quali i diritti sono atterrati,
- le forme e le modalità con cui verranno rilasciati i certificati ai titolari dei diritti edificatori
- le modalità e le formalità per l'utilizzo dei diritti edificatori al momento della presentazione del permesso di costruire

La delibera Consigliare stabilirà anche che l'iscrizione nel registro ed il rilascio del relativo certificato avverrà nei seguenti casi:

- a) in caso di cessione in proprietà delle relative aree a titolo gratuito a favore del Comune, aree così rese prive della edificabilità;
- b) su richiesta del proprietario che, in funzione delle previsioni di Piano, intenda cedere a titolo oneroso o gratuito ad altro soggetto i diritti edificatori.