



Comune di Pianopoli

Provincia di Catanzaro

Piano Strutturale Comunale

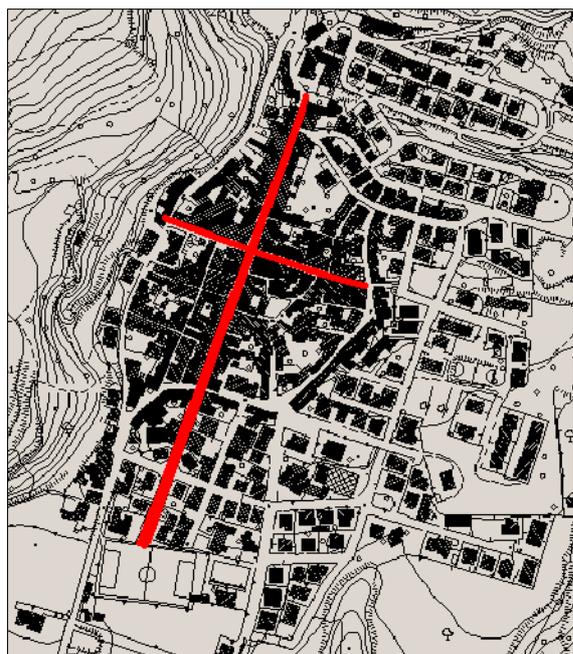
Perequazione Urbanistica

Tavola:

R02

Data:

Febbraio 2015



Visti ed Approvazioni

Progettista
Ing. Pasquale Materazzo

Geologo
Dott. Giulio Riga

Responsabile del procedimento e collaboratore
Arch. Luigi Antonio Mercuri

Agronomo
Dott. Francesco Corrado

Segretario comunale
Dott.ssa Maria Grazia Rivezzi

Sindaco
Geom. Gianluca Cuda

adozione
deliberazione di
Consiglio Comunale n. in data

approvazione
deliberazione di
Consiglio Comunale n. in data

PEREQUAZIONE URBANISTICA

1. Obiettivi.

La perequazione urbanistica si applica alle aree interessate da interventi di trasformazione urbanistica (Comparti) secondo il principio per il quale i proprietari indipendentemente dalle specifiche destinazioni assegnate alle singole aree, partecipano, in misura proporzionale alle proprietà possedute, sia alla capacità edificatoria riconosciuta dal POT sia agli oneri derivanti delle realizzazioni delle dotazioni territoriali finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana. In sostanza si rende indifferente la proprietà delle aree rispetto alle scelte di Piano, dato che non c'è più distinzione tra aree private ed aree pubbliche. Questo consentirà di realizzare un esteso patrimonio di aree pubbliche destinate alla fruizione collettiva.

2. Classificazione.

La classificazione è finalizzata a individuare e raggruppare le aree di trasformazione urbanistica con analoghe caratteristiche di fatto e di diritto, alle quali nei POT attribuire la medesima capacità edificatoria. La classificazione individua cinque classi di suoli:

- aree urbane edificate ad medio bassa densità;
- aree urbane edificate a bassa densità;
- aree urbane non edificate;
- aree agricole;
- aree naturali.

3. Capacità edificatoria.

Il PSC riconosce a tutte le aree di cui al comma precedente, una capacità edificatoria che si articola in due componenti: indice perequativo ed indice pubblico.

L'indice perequativo genera diritti edificatori destinati al libero mercato ed edilizia sociale.

L'indice pubblico genera diritti edificatori riservati all'Amministrazione comunale per interventi di edilizia residenziale sociale pubblica e per interventi inerenti l'attuazione delle previsioni del PSC.

4. Premialità.

Al fine di conseguire gli obiettivi del PSC l'Amministrazione si riserva la possibilità di assegnare in sede di attuazione del POT, una quota di edificabilità premiale, oltre a quella attribuita con l'indice perequativo di cui al precedente comma 3. La premialità che non potrà essere superiore al 10% di Su, con determina del Dirigente del settore Edilizia del Comune, è finalizzata ad incentivare: il trasferimento di edificabilità assegnata in altro comparto, la realizzazione di edilizia residenziale sociale, la qualità ambientale, edilizia e architettonica degli interventi. Il POT potrà stabilire ulteriori obiettivi per la realizzazione dei quali utilizzare meccanismi premiali.

5. Indici perequativi.

Il PSC stabilisce come indice perequativo $I_p = 0.20$ mq/mq, indice pubblico $I_{pu} = 0.10$ mq/mq. In base alle risultanze derivanti dal dimensionamento complessivo del PSC sono stati determinati i parametri urbanistici da applicare alle singole aree territoriali con riferimento dell'incidenza della viabilità su tutta l'area di intervento edificabile, ottenendo un valore medio di 12,45% (Stc bisogna escludere la viabilità principale esistente) dell'area fondiaria una dotazione di standard del 21,37% dell'area fondiaria, avendo fissato una dotazione di superficie per abitante di 40 mq/ab., ed uno standard di 36,11 mq/ab, riepilogando:

$$S_f = 66,19\% * St;$$

$$S_{str} = 12,45\% * St;$$

$$S = 21,37\% * St.$$

Da questo ne deriva che l'indice di utilizzazione fondiario complessivo è $I_{pc} = 0.235$ mq/mq di cui quello perequativo è $I_{pf} = 0.43$ mq/mq, e quello pubblico è $I_{puf} = 0.125$ mq/mq.

Preso atto che nei vari comparti possono essere trasferiti diritti edificatori appartenenti ad altro comparto e che la Pubblica Amministrazione può assegnare premialità edificatorie derivanti da una migliore qualità edilizia, premialità derivanti dall'attuazione del PSC, premialità derivanti dalla scelta di realizzare edilizia sociale pubblica si fissano di seguito gli indici minimi e massimi da verificare per i singoli comparti in virtù delle premialità innanzi citate.

- aree urbane edificate ad medio bassa densità: da 0,39 a 0,50;
- aree urbane edificate a bassa densità: da 0,39 a 0,45;
- aree urbane non edificate: 0,39;
- aree agricole: 0,005 ;
- aree naturali: 0.001.

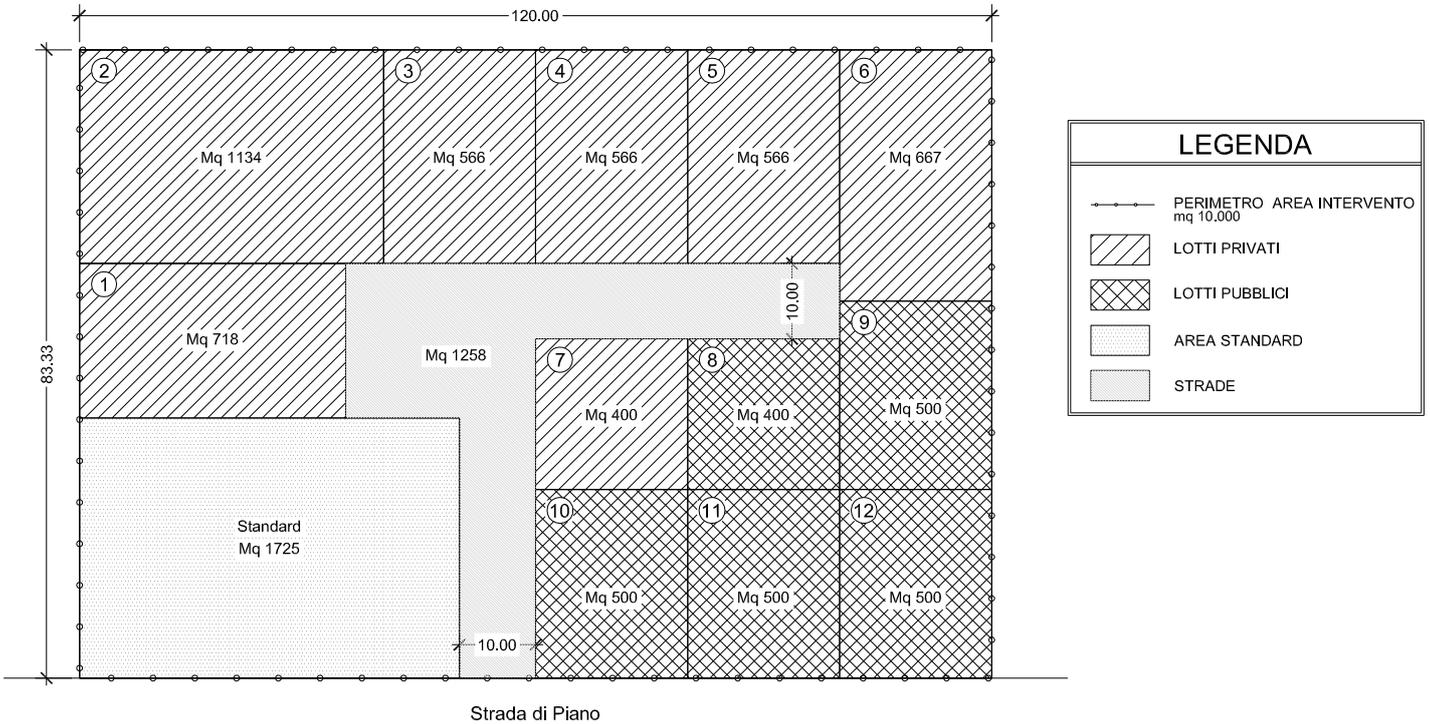
6. Trasferimenti e ulteriori indici.

I diritti edificatori riconosciuti con l'indice perequativo ad un'area possono essere oggetto di trasferimento in un altro comparto, qualora l'Amministrazione intenda acquisire la prima come dotazione territoriale. Alle aree che ricevono i diritti edificatori trasferiti, il POT riconosce una possibilità edificatoria composta, oltre che dall'indice perequativo e da quello pubblico, anche da componenti premiali di cui al precedente comma 4.

7. Acquisizione di fabbricati ed aree pertinentziali attraverso la perequazione.

Il PSC prevede nella sua elaborazione che per migliorare la qualità urbana di alcune zone bisognerà acquisire al patrimonio pubblico dei fabbricati da demolire o ristrutturare. Per evitare o ridurre all'Amministrazione l'onere dell'esproprio si potrà procedere all'assegnazione di uno o più lotti fondiari sui quali realizzare dal 150% al 200% della superficie totale lorda del fabbricato, incrementata del 10% della superficie pertinentziale. La dotazione di garage per in nuovi edifici, nei limiti di Legge, non va computata ai fini del volume realizzabile.

- ESEMPIO DI CALCOLO P.A.U. -



Area privata d'intervento (AT):	10 000 mq						
Indice di plafond (I _{pf}):	0,20 mq/mq						
Superficie edificabile Privata (Se Pr):	2 000 mq						
Area da cedere al comune (APu): 30%	3 000 mq						
Area privata residua (Apr) 70%	7 000 mq						
Indice edificabilità Pubblica (I _{pu})	0,10 mq/mq						
Superficie edificabile Pubblica (Se Pu)	300 mq						
Dotazioni:							
- 40 mq/ab di Se							
- 30 mq/ab di Standard							
Abitanti = (Se Pr + Se Pu)/40 = (2000+300)/40 =	57,5 ab						
	<table border="0"> <tr> <td>50 (Ab Aree private)</td> <td>x 30 =</td> <td>1 500 Standard Aree Private (Spr)</td> </tr> <tr> <td>7,5 (Ab Aree Pubbliche)</td> <td>x 30 =</td> <td>225 Standard Aree Pubbliche (Spu)</td> </tr> </table>	50 (Ab Aree private)	x 30 =	1 500 Standard Aree Private (Spr)	7,5 (Ab Aree Pubbliche)	x 30 =	225 Standard Aree Pubbliche (Spu)
50 (Ab Aree private)	x 30 =	1 500 Standard Aree Private (Spr)					
7,5 (Ab Aree Pubbliche)	x 30 =	225 Standard Aree Pubbliche (Spu)					
Standard (S) = 57,5 x 30:	1 725 mq						
Strade (Str):	1 258 mq						
	<table border="0"> <tr> <td>881 (Quota Strade Aree private 70%)</td> </tr> <tr> <td>377 (Quota Strade Aree Pubbliche 30%)</td> </tr> </table>	881 (Quota Strade Aree private 70%)	377 (Quota Strade Aree Pubbliche 30%)				
881 (Quota Strade Aree private 70%)							
377 (Quota Strade Aree Pubbliche 30%)							
Sup. Fondiaria (SF) = (AT)-(S)-(Str) = 10000-1725-1258 =	7 017 mq						
Sup. Fondiaria Privata (SFpr) = (Apr)-(Spr)-(Str Pr): 7000-1500-881=	4 619 mq (Lotti 1-2-3-4-5-6-7)						
Sup. Fondiaria Pubblica (SFpu) = (APu)-(Spu)-(Str Pu): 3000-225-37	2 398 mq (Lotti 8-9-10-11-12)						