

13. La perequazione

1. Le ragioni della perequazione

La progettazione tradizionale del PRG prevede l'individuazione di aree da destinare alla realizzazione di nuovi insediamenti urbani ed aree da destinare a servizi pubblici (per esempio un parco).

E' evidente che tale modalità di progettazione si trasforma per il cittadino in una sorta di lotteria, dove alcuni fortunati si troveranno aree destinate all'edificazione privata ed altri, meno fortunati, si troveranno aree destinate a servizi comunali e da cedere all'ente pubblico.

L'Amministrazione Comunale, anche in virtù di una recente sentenza che impone che il vincolo a servizi pubblici non possa protrarsi per più di cinque anni, salvo la corresponsione di un adeguato indennizzo, ha ritenuto che tale sistema di progettazione sia ingiusto nei confronti dei cittadini e pertanto ha previsto che la quasi totalità delle aree di espansione sia progettata mediante l'introduzione dello strumento della perequazione urbanistica.

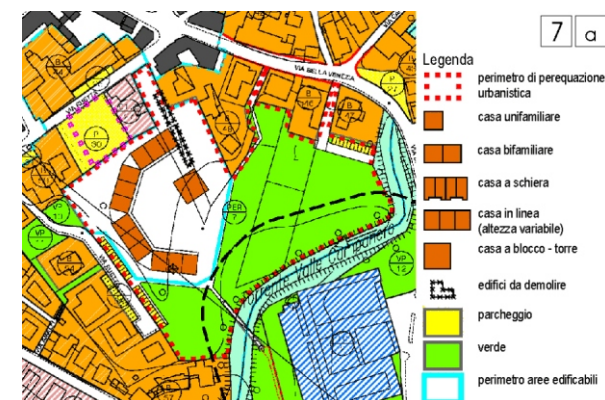
Questo nuovo strumento di progettazione consente di:

- garantire al proprietario delle aree la capacità edificatoria della proprietà e di consentirne lo sfruttamento;
- garantire all'Amministrazione Comunale l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione delle infrastrutture e delle parti pubbliche della città senza dover obbligatoriamente ricorrere alla procedura espropriativa;
- realizzazione contestualmente città privata (interventi edificatori da parte dei proprietari delle aree) e città pubblica (realizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale dei servizi pubblici previsti);
- superare il problema della decadenza dei vincoli urbanistici in quanto i suoli non sono più gravati dal vincolo di inedificabilità, ma agli stessi viene riconosciuto un adeguato contenuto edificatorio.

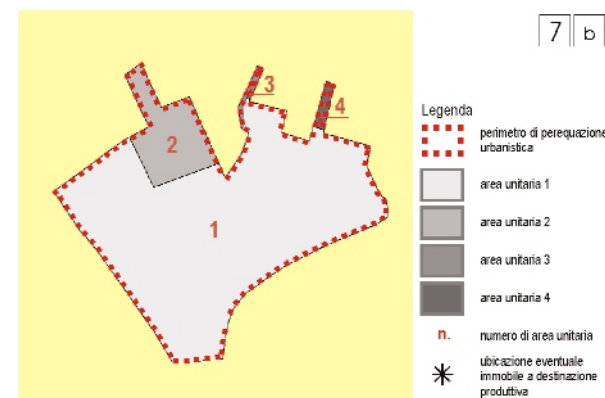
2. Come funziona la perequazione

Nel PRG sono individuate le nuove aree di espansione o di trasformazione in cui è presente sia una zona destinata a servizi pubblici (ad esempio per realizzare un parco, una scuola, ...), sia una zona destinata all'edificazione da parte dei proprietari di tutte le aree comprese nell'ambito dell'area di espansione.

A tutte le proprietà presenti nell'area di espansione, che viene definita "ambito di perequazione", viene attribuito un indice di edificabilità individuato sulla base della situazione di fatto e di diritto data dal precedente PRG.



Perequazione Novale, schema di progetto

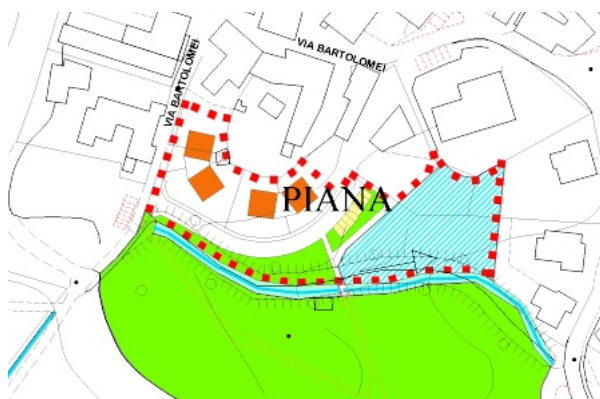


Perequazione Novale, aree unitarie

AREE UNITARIE	
Superficie territoriale totale (mq.)	21.237
Volume edificabile totale (mc.)	18.079
AREA UNITARIA 1	1
Stato di fatto e/o di diritto	area ex vincolata
Superficie territoriale (mq.)	18.478
Indice perequativo	0,00
(mq. Edificabili/mq. di superficie territoriale)	0,00
Volume edificabile (mc.)	11.057
AREA UNITARIA 2	2
Stato di fatto e/o di diritto	area di completamento residenziale
Superficie territoriale (mq.)	2.160
Indice perequativo	2,50
(mq. Edificabili/mq. di superficie territoriale)	2,50
Volume edificabile (mc.)	5.115
AREA UNITARIA 3	3
Stato di fatto e/o di diritto	area di completamento residenziale
Superficie territoriale (mq.)	148
Indice perequativo	2,00
(mq. Edificabili/mq. di superficie territoriale)	2,00
Volume edificabile (mc.)	370
AREA UNITARIA 4	4
Stato di fatto e/o di diritto	area di completamento residenziale
Superficie territoriale (mq.)	203
Indice perequativo	2,50
(mq. Edificabili/mq. di superficie territoriale)	2,50
Volume edificabile (mc.)	507

PRESCRIZIONI PROGETTUALI
Le opere a carico dei titolari della perequazione sono i parcheggi su via Ruetta e il percorso pedonale che da via Ruetta conduce a via Bella Venezia con i relativi vi servizi e sottoservizi
Percentuale superficie edificabile: 42%

Perequazione Novale, destinazione urbanistica - stato di fatto e di diritto



Esempi di Perequazione Urbanistica, estratti di progetto

Tale situazione determina tre classi di tipologia perequativa:

- aree già destinate all'agricoltura. $it = 0.42$ mc/mq
- aree già destinate a servizi, ma non realizzati: $it = 0.60$ mc/mq
- aree già destinate a residenza: $it =$ all'indice previsto dal precedente PRG.

it = indice di edificabilità territoriale.

Qualora, entro un ambito di perequazione, siano compresi edifici regolarmente autorizzati, dei quali è prevista la demolizione, viene riconosciuto il seguente volume:

- a) se si tratta di edifici adibiti a residenza: 4 volte il volume esistente,
- b) se si tratta di nuovi annessi agricoli, autorizzati ai sensi della L.R.n.24/1985: 3 volte il volume esistente.
- c) se si tratta di altri accessori: il volume esistente.

I volumi, così attribuiti ad ogni area ed agli edifici da demolire, vengono concentrati in un'area destinata all'edificazione, avente una superficie compresa fra il 40 ed il 55% di tutta l'area compresa nell'ambito di perequazione. La rimanente area viene ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale per la realizzazione dei servizi pubblici.

Al fine di garantire la massima trasparenza del processo di trasformazione dell'area il PRG individua, oltre alle aree che devono essere cedute all'Amministrazione e quelle che rimangono in proprietà ai privati per l'esecuzione dei propri interventi edificatori, anche le opere di urbanizzazione che competono all'uno e all'altro soggetto.

Gli interventi edilizi, già progettati nel PRG, possono essere attuati con intervento diretto, previa sottoscrizione di una convenzione. Rimane facoltà dei proprietari delle aree proporre eventuali varianti alle perequazioni, mediante la presentazione di un piano attuativo da sottoporre al Consiglio Comunale.

Con il meccanismo della perequazione l'Amministrazione Comunale ha voluto risolvere anche i problemi legati ai Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) che negli anni '70 hanno creato pesanti iniquità dovute all'applicazione delle relative leggi. Il nuovo PRG prevede che le aree per l'edilizia economica e popolare vengano equamente distribuite in ogni zona di espansione nella misura del 20% della volumetria prevista, oltre ad un'area a PEEP individuata in parte in luogo del Campo Sportivo della Filatura, di proprietà comunale, ed in parte in proprietà Marzotto nell'area "Grumo".

3. La gestione del processo

Quanto alla fase di gestione si dovranno superare, con generosità e perseveranza da parte di tutti – privati, professionisti e pubblica amministrazione – una fase di incertezza che potrà essere sciolta con le prime iniziative operative.

Non ci si deve nascondere il fatto che gli uffici comunali dovranno avere un ruolo attivo e propositivo nei processi di trasformazione del territorio legati ai meccanismi della perequazione che questo PRG prefigura.

Tra gli strumenti operativi che potrebbero offrire un grande aiuto in questa direzione vi è la possibilità di istituire una **Società di Trasformazione Urbana, (L.15/5/1997, art.17, comma 59) già attivata in più comuni, anche di media dimensione; con il compito di “... progettare e realizzare interventi di trasformazione urbana, in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti”.**

Questa potrebbe entrare in azione qualora si verificasse assenteismo da parte dei titolari di diritti edificatori, o per affiancare i titolari stessi nel caso vi siano da trovare accordi fra una molteplicità di soggetti.

Una comunità urbana, in questi tempi, può trovare risposte efficaci ai suoi problemi solo se procede per progetti e si preoccupa di disporre di tutti gli strumenti per realizzarli entro una visione dinamica della gestione del Piano.

4. La perequazione urbanistica in zona collinare – I crediti edilizi

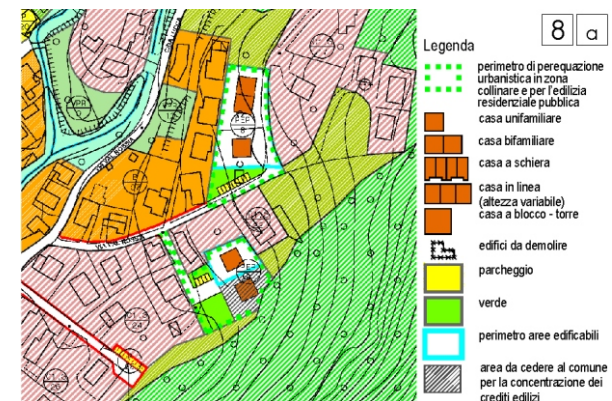
Questo tipo di perequazione nasce in via sperimentale al fine di individuare un maggior numero di opportunità per favorire la permanenza ed il nuovo insediamento di popolazione in zona collinare.

Il meccanismo della perequazione è analogo a quanto descritto in precedenza con una sostanziale differenza: in collina il Comune non ha necessità di molte zone per l'urbanizzazione secondaria (parchi, scuole, ecc..) e pertanto le aree da cedere all'Amministrazione vengono utilizzate per creare lotti edificabili di edilizia residenziale pubblica o per concentrare i crediti edilizi.

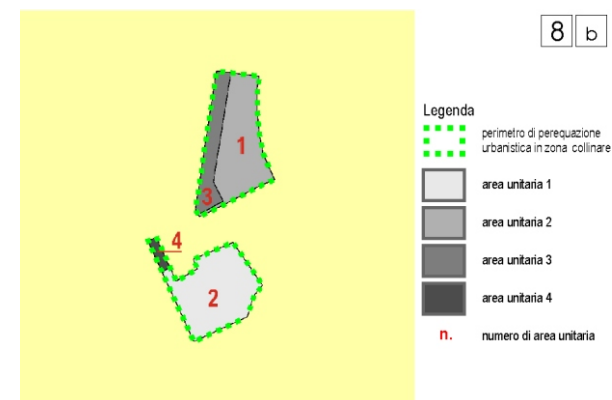
I crediti edilizi sono volumi assegnati dall'Amministrazione Comunale ai cittadini che recuperano o riutilizzano edifici esistenti nelle contrade nelle seguenti misure:

- per gli edifici residenziali dichiarati strutturalmente inagibili viene attribuito un volume pari ad 75% del volume recuperato a residenza.
- per la trasformazione di annessi agricoli o parte di essi a residenza, nella misura minima di una unità immobiliare, viene attribuito un volume pari al 50% del volume recuperato a residenza.

In pratica il Comune mette a disposizione gratuitamente dei lotti da cedere ai cittadini che recuperano un edificio ad uso residenziale nelle contrade. Tale sperimentazione ha validità di 6 anni dalla data di approvazione del PRG e nel caso in tale periodo non fossero più disponibili lotti da cedere, i crediti sono monetizzati a prezzo di mercato, su stima dell'ufficio Tecnico comunale, e rimborsati agli aventi diritto. Nelle perequazioni collinari non viene prescritta la quota del 20% del volume a favore dell'edilizia residenziale pubblica.



Perequazione Collinare Val Rossia, schema di progetto



Perequazione Collinare Val Rossia, aree unitarie

AREE UNITARIE		
Superficie territoriale totale (mq.)		5.579
Volume edificabile totale (mc.)		3.502
AREA UNITARIA	1	
Stato di fatto e/o di diritto	area di completamento residenziale	
Superficie territoriale (mq.)	940	
Indice perequativo		
(mc. Edificabili/ mq. di superficie territoriale)	1,50	
Volume edificabile (mc.)	1.410	
AREA UNITARIA	2	
Stato di fatto e/o di diritto	zona agricola	
Superficie territoriale (mq.)	2120	
Indice perequativo		
(mc. Edificabili/ mq. di superficie territoriale)	0,42	
Volume edificabile (mc.)	890	
AREA UNITARIA	3	
Stato di fatto e/o di diritto	area di completamento residenziale	
Superficie territoriale (mq.)	133	
Indice perequativo		
(mc. Edificabili/ mq. di superficie territoriale)	1,50	
Volume edificabile (mc.)	200	
AREA UNITARIA	4	
Stato di fatto e/o di diritto	zona agricola	
Superficie territoriale (mq.)	2.366	
Indice perequativo		
(mc. Edificabili/ mq. di superficie territoriale)	0,42	
Volume edificabile (mc.)	1.002	

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

L'area appositamente perimetrata dovrà essere ceduta all'Amministrazione comunale per la concentrazione dei crediti edilizi.

Il volume assegnato a tale area è di 800 mc.

Le opere a carico dei titolari della perequazione sono tutte quelle previste nell'ambito della perequazione.

Percentuale superficie edificabile: 53%.

Perequazione Collinare Val Rossia, destinazione urbanistica - stato di fatto e di diritto