

Allegato n° 2 - Disposizioni perequative

2. Applicazione degli indici urbanistici e perequazione

- 2.1 Ogni lotto interno al perimetro urbanizzato, come definito all'art. 3.21, con esclusione delle strade pubbliche e private e dei relativi marciapiedi, qualora integrati nella sezione stradale, è considerato avente un carico urbanistico ammissibile per gli usi compatibili con quanto previsto dal Piano delle Regole.
- 2.2 Il Piano di Governo del Territorio di Verdellino opera mediante la distinzione tra il carico urbanistico dell'area, come definito al comma 3.6 ed il diritto edificatorio della stessa, come definito al comma 3.12. Tali valori sono rappresentati per ogni ambito di regolazione in tab.1 e per gli ambiti di trasformazione all'interno del Documento di Piano. Solo laddove i due valori non risultano coincidenti, e con le modalità disciplinate dal presente articolo, è ammessa la commercializzazione dei diritti eccedenti.
- 2.3 I fabbricati utilizzati quale dotazione territoriale, essendo finalizzati al sostegno ed alla qualificazione della comunità, non determinano impiego di diritti edificatori
- 2.4 Al fine della valutazione dei diritti e del carico urbanistico ammissibile il Piano delle Regole si riferisce alla situazione catastale esistente all'atto dell'adozione del Piano.

CESSIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

- 2.5 I diritti edificatori, negli ambiti e nelle quantità e modalità indicate nell'allegata tabella 2, possono essere ceduti esclusivamente dai proprietari dei beni immobili cui sono attribuiti e solo se finalizzati a specifiche altre operazioni di Piano.
La cessione può avvenire nei seguenti casi:
- a) cessione di diritti edificatori eccedenti il carico urbanistico ammissibile ed interni ad un ambito di trasformazione:
il diritto edificatorio è cedibile solo per l'attuazione dell'ambito di trasformazione cui è riferito; non è ammessa la cessione di diritti edificatori all'esterno dell'ambito di riferimento; nel caso in cui i diritti edificatori siano relativi ad aree individuate come dotazioni territoriali sono da osservarsi altresì le condizioni del comma seguente;
 - b) cessione all'amministrazione comunale di un'area destinata dal Piano delle Regole a dotazione territoriale:
il diritto edificatorio è cedibile solo in presenza di atto di impegno alla cessione dell'area ed è, unitamente al valore base dell'area considerata come agricola, considerato remunerativo del valore di cessione della stessa; è ammessa la permuta del valore base dell'area in ulteriore diritto edificatorio cedibile;
 - c) maturazione di diritti edificatori premiali dovuti a particolari incentivazioni disposte dal Piano di Governo del Territorio:
il diritto edificatorio è cedibile solo ad avvenuto riconoscimento della premialità da parte dell'Amministrazione;
 - d) maturazione di diritti edificatori a seguito di demolizioni di fabbricati in riferimento a quanto previsto dal Piano delle Regole:
il diritto edificatorio è cedibile solo ad avvenuta demolizione del fabbricato relativo o a formalizzazione di impegno unilaterale corredato di adeguata garanzia fideiussoria;
 - e) liberazione di diritti edificatori conseguenti all'utilizzo di fabbricati quali dotazioni territoriali:
qualora il fabbricato sia di proprietà privata il diritto è riconosciuto solo per convenzionamenti conformi al Piano dei Servizi che ne sanciscano il carattere di sussidiarietà, e con l'impegno alla riacquisizione integrale o parziale dei diritti, secondo le modalità stabilite dal PdS e dalla convenzione, in caso di cessazione dell'utilizzo convenzionato o di mancato rispetto degli accordi di convenzione;
qualora il fabbricato sia di proprietà pubblica il diritto edificatorio è immediatamente cedibile

ACQUISIZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

- 2.6 I diritti edificatori, negli ambiti e nelle quantità e modalità indicate nell'allegata tabella 2, possono essere acquistati esclusivamente in relazione ai beni immobili cui sono necessari per l'attuazione di interventi edificatori previsti dal Piano di Governo del Territorio, come specificato dal Registro dei diritti edificatori. L'acquisizione di diritti edificatori può avvenire nei seguenti casi:

- a) acquisizione di diritti edificatori per l'attuazione di un ambito di trasformazione:
i diritti edificatori da acquisire sono in via prioritaria i diritti edificatori delle altre proprietà interessate dall'ambito di intervento;
in caso di motivata difficoltà al loro acquisto all'interno dell'ambito, o in caso di necessità per insufficienza dei diritti edificatori interni è ammessa, con le modalità dell'art. 4 delle presenti norme, la realizzazione di opere previste dal Piano dei Servizi in misura corrispondente ai diritti da acquisire, ovvero, previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale sulla non esistenza o non opportunità di opere previste, anche l'acquisizione di diritti edificatori da altre aree private o pubbliche cedenti;
 - b) acquisizione di diritti edificatori per la realizzazione di permessi di costruire convenzionati (Pcc);
la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree previste nella convenzione equivale all'acquisizione di diritti edificatori corrispondenti necessari all'attuazione del Pcc;
in caso di motivata difficoltà alla cessione delle aree previste, o in caso di insufficienza dei diritti edificatori corrispondenti, è ammessa l'acquisizione di tali diritti da altre aree private o pubbliche cedenti;
 - c) acquisizione di diritti edificatori per interventi edilizi diretti o per mutamenti di destinazione d'uso comportanti incremento del carico urbanistico;
l'acquisizione deve avvenire in via prioritaria mediante l'acquisizione di diritti prodotti da proprietà private in riferimento ai commi b), c), d) ed e) dell'art. 1.5;
in caso di motivata difficoltà al loro acquisto è ammessa l'acquisizione di diritti edificatori direttamente dall'Amministrazione Comunale
- 2.7 I diritti edificatori acquisiti in relazione a quanto previsto dall'art 1.6, qualora non impiegati, possono essere nuovamente ceduti ad altri soggetti rientranti nelle casistiche di cui all'art. 1 .6, con le modalità previste dal registro dei diritti edificatori e solo fino all'efficacia della dichiarazione di agibilità della costruzione per i quali sono stati preventivamente acquisiti.
- 2.8 I valori di riferimento per ogni mq di SLP di diritto edificatorio e per ogni mq di area base al netto dei diritti edificatori è stabilito dal Documento di Piano e può essere oggetto di variazione con semplice e motivata delibera di Consiglio Comunale. Tale valore costituisce impegno per l'amministrazione comunale, le transazioni che si svolgono tra privati possono liberamente assumere valori differenti.
- 2.9 Le modificazioni di carattere patrimoniale intervenute successivamente alla data di rilascio del provvedimento autorizzatorio dell'intervento, non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti e autorizzate. Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'avvenuto raggiungimento del carico urbanistico ammissibile esclude il successivo rilascio di altri titoli abilitativi che comportino un ulteriore aumento di Slp.
- 2.10 Al fine di ulteriormente incentivare la cessione bonaria senza procedura espropriativa delle aree private riconosciute di interesse pubblico per opere inerenti di ampliamento o raccordo stradali o di realizzazione o ampliamenti di percorsi per la mobilità dolce, nel caso di cessione non onerosa e condivisa, al cedente viene riconosciuta comunque la piena conservazione dei diritti edificatori ex ante, qualora la parte di lotto rimanente risulti idonea all'edificabilità.