

6 Attuabilità del Documento di Piano e sua compatibilità economica e programmatica

6.1 MODALITÀ ATTUATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

L'attuazione degli ambiti di trasformazione, salvo quando diversamente indicato, avviene mediante Piano Attuativo redatto in riferimento a quanto previsto dall'art. 12 della LR 12/05, per il raggiungimento sia degli obiettivi generali del Documento di Piano che degli obiettivi specifici indicati per ognuno di essi

Il progetto di piano attuativo proposto dovrà riguardare l'intero ambito ed esplicitare, sia negli elaborati grafici, che negli articolati delle convenzioni, le modalità deputate al perseguimento di tali risultati, ritenuti condizione inderogabile per la coerenza del piano attuativo al Documento di Piano.

Nella relazione di Piano Attuativo e nella sua specifica Valutazione Ambientale Strategica, quando necessaria, dovranno essere evidenziate, oltre che i caratteri di coerenza interna e rispetto al contesto, le modalità di ottenimento delle "specifiche di intervento" indicate dalla scheda.

La ripartizione tra aree pubbliche e private proposta nella specifica scheda ha valore di puro riferimento per l'esplicitazione degli obiettivi di Piano e deve essere sviluppata in dettaglio mediante la predisposizione progettuale del Piano Attuativo che ha facoltà di modificarne gli assetti per un più efficace raggiungimento degli obiettivi specifici dell'Ambito.

Il Piano attuativo può anche proporre limitate e motivate variazioni del perimetro dell'ambito, purché esse risultino coerenti con gli obiettivi generali del Documento di Piano e con gli obiettivi specifici che esso assegna all'ambito di trasformazione.

Laddove la scheda d'ambito permette la possibilità di attuazione mediante Unità Minima di Intervento (UMI), la sua estensione, fatti salvi i valori minimi eventualmente presenti in scheda, può essere oggetto di proposta specifica da parte del proponente. In questo caso la proposta deve essere preceduta da un progetto di planivolumetrico di massima esteso all'intero ambito di trasformazione, anche proposto da parte di un singolo attuatore, che delinei, schematicamente, un possibile assetto dell'intera area dell'ambito, e che dimostri come l'UMI proposta si inscriva quale parte coerente di un possibile percorso di attuazione dell'intero ambito. La presentazione del piano attuativo esteso ad una singola UMI deve essere corredata dal parere favorevole della giunta comunale sul planivolumetrico di riferimento proposto.

Le presenti disposizioni sono integrate dalle ulteriori norme attuative del Piano delle Regole.

6.2 CRITERI PEREQUATIVI

La norma regionale prevede che il Documento di Piano definisca anche gli eventuali criteri di compensazione perequazione ed incentivazione⁵⁹.

La scelta del presente Documento è quella di avvalersi della facoltà di utilizzare gli strumenti perequativi. Ciò sia per permettere l'attuazione nel tempo delle aree destinate all'uso pubblico, evitando di incorrere nella decadenza dei vincoli, sia per un principio di equità che tende a ridurre la formazione di forti plusvalenze dei valori fondiari conseguenti alle scelte di Piano, ma anche, se non soprattutto, per poter promuovere quelle politiche di riordino urbano, in particolare per il centro storico, che senza adeguati strumenti di incentivazione, che la perequazione può prevedere, rischiano di rimanere inefficaci.

Si ritiene a tal fine di individuare tre livelli differenti, in relazione alle loro modalità di applicazione:

⁵⁹ v. art. 8, comma 2, lettera d) LR 12/05

- la perequazione applicabile agli ambiti di trasformazione previsti dal presente documento come ambiti di rilevante trasformazione, di cui al cap. 5.3, (che sarà attivata mediante gli strumenti attuativi di cui all'art. 12 della l.r. 12/05, o mediante altri strumenti attuativi di iniziativa pubblica, quali piani particolareggiati ed accordi di programma)
- la perequazione interna al territorio già urbanizzato (che sarà disciplinata dal Piano delle Regole)
- la perequazione per le aree esterne al territorio già urbanizzato e non soggette a previsioni di trasformazione da parte del presente documento di Piano, anch'essa disciplinata dal Piano delle Regole ma in correlazione preferenziale al potenziamento degli standard ambientali

Al fine di gestire in maniera ordinata tale facoltà di commercializzazione, il Piano delle Regole, in conformità a quanto previsto dalla l.r. 12/05⁶⁰, prevederà l'istituzione del *registro dei diritti edificatori*.

Al fine di garantire l'efficacia della perequazione in un mercato di dimensioni abbastanza ridotte quale quelle del Comune di Verdellino, ed al fine di favorire la realizzazione di tutte le previsioni di sviluppo del PGT, che passa inevitabilmente attraverso l'utilizzo completo dei diritti edificatori assegnati, il Registro dei Diritti Edificatori verrà istituito entro due anni dall'entrata in vigore del PGT ed individuerà altresì le modalità di calmierazione da parte dell'Amministrazione Comunale. A tal fine il Registro dei Diritti Edificatori sarà corredato da una disciplina che faciliti l'incontro della domanda e dell'offerta a prezzi calmierati, sia mediante la possibilità di cessione dei diritti edificatori da parte della stessa amministrazione, che mediante la facoltà di monetizzazione dei diritti da acquisire con la costituzione di un apposito Fondo. A questa opportunità potranno liberamente e non obbligatoriamente accedere venditori ed acquirenti.

6.2.1 Criteri per la perequazione nelle aree di trasformazione

Il presente Documento di Piano individua valori edificatori per gli ambiti assoggettabili a rilevante trasformazione e propone altresì valori di riferimento per gli ambiti disciplinati dal Piano delle Regole. Tali valori, tuttavia, in relazione a quanto previsto dalla norma regionale, non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli⁶¹, avendo effetto solo mediante i piani attuativi, che li specificeranno in via definitiva⁶² anche apportandovi modifiche, beninteso al solo fine di meglio interpretare i criteri di intervento previsti per ogni ambito.

Negli ambiti di trasformazione viene effettuata distinzione tra valori edificatori ed indici di densità, in modo che l'attuazione degli ambiti di trasformazione avvenga correlando l'edificazione con la contemporanea acquisizione di diritti edificatori da ambiti non edificabili per i quali è previsto l'uso pubblico o da ambiti che il PGT prevede possano definire diritti edificatori in eccedenza, quali il centro storico. A tal fine è prevista una densità minima utilizzabile, in modo che l'attuazione delle zone di trasformazione non avvenga a densità eccessivamente bassa, esclusivamente con l'impiego dell'edificabilità ad esse correlata.

L'acquisizione e l'utilizzo dei diritti edificatori di ambiti di trasformazione ove è prevista la destinazione all'uso pubblico nel Piano delle Regole comporta o l'attuazione diretta dell'intervento per il quale è previsto l'uso pubblico, ammettendosi anche la gestione privata convenzionata per le medesime finalità, o la cessione delle aree da cui si sono acquisiti i diritti, o l'acquisizione di specifici diritti edificatori da aree cedenti.

L'acquisizione e la cessione all'Amministrazione delle aree destinate all'uso pubblico nel Piano delle Regole, o la realizzazione delle relative attrezzature in modalità convenzionata, comporta l'assolvimento della quota di cessione di aree a standard pubblico previste.

Al fine di garantire l'efficacia della perequazione, l'attuazione degli ambiti di trasformazione può avvenire anche mediante la facoltà di monetizzazione dei diritti da acquisire, in questo caso anche il valore di cessione delle aree su cui gravano tali diritti è da monetizzare. Il valore dei diritti edificatori monetizzabili è stabilito

⁶⁰ v. art. 11 comma 4 LR 12/05

⁶¹ v. comma 3, art. 8, LR 12/05

⁶² v. comma 3, art. 12, LR 12/05

dall'amministrazione in occasione della richiesta di monetizzazione, mediante specifica perizia correlata al valore di mercato ed alle precedenti determinazioni similia dalla stessa già assunte.

Nell'ambito della convenzione attuativa l'amministrazione comunale, qualora ciò sia ritenuto coerente con le finalità e gli obiettivi del Piano dei Servizi, può altresì ammettere la monetizzazione dei diritti da acquisire mediante cessione di parte della realizzazione in misura proporzionale ai diritti stessi.

L'acquisizione dei diritti edificatori da aree vincolate all'uso pubblico nel Piano delle Regole avviene con la cessione dell'area stessa all'Amministrazione comunale. Il valore di tale cessione di area, al netto dei diritti edificatori, ai fini della sua monetizzazione è stabilito con specifica perizia con le medesime modalità previste per i diritti edificatori.

Al fine di facilitare la trasformazione diretta degli ambiti senza il ricorso alla monetizzazione, l'utilizzo, mediante specifici accordi tra privati, dei diritti edificatori provenienti da altri ambiti, in virtù del carattere sperimentale della norma, ed in via transitoria, è premiata con un coefficiente di rivalutazione di tali diritti pari al 10% (1,10 mq di SLP per ogni 1,00 mq di SLP acquisita).

6.2.2 *Struttura del sistema dei diritti e delle edificabilità delle aree di trasformazione*

I diritti edificatori degli ambiti di trasformazione sono per tutti gli ambiti ugualmente definiti riconoscendo un identico coefficiente pari a 0,35 alle aree ritenute vocate all'edificazione e pari a 0,13 per le aree che si presume non siano vocate all'edificazione.

I diritti edificatori degli ambiti di trasformazione, pur computati in modo differente in relazione alla schematica articolazione delle vocazioni delle aree, al fine del necessario predimensionamento del piano, sono da intendersi come diritti complessivamente distribuiti con medesima densità tra le proprietà interessate dal piano attuativo.

Alla proprietà è data facoltà di proporre anche soluzioni plani volumetriche con dislocazione delle edificabilità anche differenti dallo schema di primo tracciamento rappresentato dal Documento di Piano, beninteso mantenendo la proporzione tra le aree edificabili e quelle non edificabili.

codice	ambiti	modalità di attuazione	diritti edificatori (mq/mq)	Edificabilità minima /max (mq/mq)
B3B	TRASFORMAZIONE NORD-OVEST	piano attuativo di iniziativa privata ex art. 12 l.r. 12/05	0,35 sulle aree a vocazione edificatoria 0,13 sulle aree senza vocazione edificatoria	0,65-0,80 al netto delle aree di cessione (al lordo dei parcheggi)
B4D	POTENZIAMENTO VEGETAZIONALE DEL MORLETTA	piano attuativo di iniziativa privata ex art. 12 l.r. 12/05	0,35 sulle aree a vocazione edificatoria, considerate metà delle aree non a strada e non ad attrezzatura tecnologica; 0,13 sulle restanti aree	0,0,65 – 0,70 sulle aree a vocazione edificatoria
C1B	RIGENERAZIONE DI CORSO EUROPA	Piano Particolareggiato di cui al protocollo di intesa con Ciserano	in correlazione al Piano Particolareggiato	in correlazione al Piano Particolareggiato
D2B	RIGENERAZIONE DEL TESSUTO URBANO DI VIA COLLEONI	Attuazione diretta, possibilità di Piano Particolareggiato per favorire lo sviluppo	come da Piano delle Regole	come da Piano delle Regole
F2A	PARCO DELLE RIMEMBRANZE	piano attuativo di iniziativa	0,35 sulle aree a vocazione edificatoria	0,65-0,90 al netto delle aree di cessione

		privata ex art. 12 lr 12/05	0.13 sulle aree senza vocazione edificatoria	(al lordo dei parcheggi)
F2D	PARCO DEL MORLETTA	piano attuativo di iniziativa privata ex art. 12 lr 12/05	0,35 sulle aree a vocazione edificatoria 0.13 sulle aree senza vocazione edificatoria	0,88-1,10 al netto delle aree di cessione (al lordo dei parcheggi)

Il valore di SLP ottenuto, al fine di una maggiore omogeneità del valore fondiario, è da considerarsi corretto per i seguenti coefficienti:

TABELLA DEI COEFFICIENTI DI MODIFICA DELLA SLP		
ADATTAMENTO ALLE DESTINAZIONI D'USO	destinazioni d'uso produttive	1,40
	destinazioni produttive per interventi assoggettati a PIP	1,50
	destinazioni d'uso commerciali (per la quota di Sup vendita > 250 mq)	0,60
INCENTIVAZIONE ALL'EDILIZIA SOCIALE	per alloggi di edilizia convenzionata	1,15
	per alloggi a canone moderato, qualora vincolati alla tipologia di canone per almeno 8 anni	1,25
	per alloggi a canone sociale, qualora vincolati alla tipologia di canone per almeno 8 anni	1,30
INCENTIVAZIONE ALLA QUALIFICAZIONE DELLA SCENA URBANA	Per interventi di alta qualità figurativa della composizione architettonica, in coerenza con gli Indirizzi per la qualificazione architettonica dei fabbricati, se riconosciuta come tale dalla Commissione per il Paesaggio, ed in fabbricati prospicienti spazi pubblici riconosciuti in tav. R1 come Fronti urbani da valorizzare.	1,10
INCENTIVAZIONE ALL'EDILIZIA BIOCOMPATIBILE	Per edifici interamente certificati come biocompatibili	1,05
INCENTIVAZIONE AL RISPARMIO ENERGETICO	per prestazioni energetiche alloggi inferiori 40 Kwh* mq*anno	1,05
	per prestazioni energetiche alloggi inferiori 10 Kwh* mq*anno	1,10

6.3 COMPATIBILITÀ ECONOMICA

La legge regionale chiede alle amministrazioni di motivare, all'interno del Documento di Piano, la compatibilità delle politiche assunte con le risorse economiche attivabili⁶³. Il problema si pone dopo che per decenni la pianificazione tradizionale ha sviluppato piani urbanistici che, pur dimensionando le dotazioni di attrezzature pubbliche in conformità ai parametri di legge (standard) non si ponevano in modo approfondito il problema dell'impatto finanziario di tali previsioni sui propri bilanci, determinando così la diffusione di vincoli di natura pubblica su aree private, di durata superiore alla decadenza stabilita dal legislatore (5 anni).

Anche per questa ragione, pur non essendovi esplicite norme in tal senso, i piani regolatori più accorti hanno da tempo sviluppato modalità di attuazione di carattere perequativo capaci di collegare l'incremento di dotazioni pubbliche con le trasformazioni private dell'uso dei suoli, riducendo così o annullando il problema della decadenza dei vincoli. Per queste motivazioni, e potendo ora disporre di potenzialità perequative importanti previste dalla legge regionale, il presente Documento di Piano opera sia correlando le nuove dotazioni previste con le aree di trasformazione private, che individuando modalità di diffusione delle potenzialità edificatorie dei suoli che permettono di dotare anche le aree di interesse pubblico di potenzialità edificatorie trasferibili altrove.

⁶³ v. art. 10 bis, comma 4, lettera b) LR 12/05

SINTESI DEL SISTEMA PEREQUATIVO

ambiti		superficie complessiva	aree con vocazione edificatoria	aree senza vocazione edificatoria	diritti per aree edificabili	diritti per aree non edificabili	totale diritti edificatori (SLP)	Indice min edif SLP	edificabilità minima SLP	SLP in decollo	SLP in atterraggio	SLP residenziale	SLP produttiva	SLP altra destinazione
ambiti di trasformazione disciplinati dal Documento di Piano														
B3b	trasformazione nord-ovest	49.921	18.293	31.628	0,35	0,13	10.514	0,65	11.890		1.376	11.890		
B4d	potenz. Vegetaz. del Morletta	38.979	16.125	22.854	0,35	0,13	8.615	0,65	10.481		1.866			10.481
C1b	Rigenerazione di Corso Europa	244.205	da definire	da definire	da definire		da definire	da definire	da definire					
F2a	Parco delle rimembranze	25.146	10.957	14.189	0,35	0,13	5.680	0,65	7.122		1.443	7.122		
F2d	Parco del Morletta	20.001	11.648	8.353	0,35	0,13	5.163	0,88	10.250		5.088			10.250
ambiti disciplinati dal Piano delle Regole														
B3a	marginie urbano nord	25.163	0	25.163	0,00	0,10	2.516	-	-	2.516				
B3c	orti urbani	34.433	0	34.433	0,00	0,10	3.443	0,00	0	3.443				
B4c	bosco di Corso Africa	9.531	0	9.531	0,00	0,10	953	-	-	953				
B4b	valorizzazione roggia Brembilla (stima)	4.000	0	4.000	0,00	0,10	400	-	-	400				
B4dbis	potenz. Vegetaz. del Morletta	25.697		25.697		0,10	2.570		0	2.570				7.784
D1b	aree pubbliche del nucleo antico	5.248	5.248	0	0,50	0,00	2.624	-	-	2.624				
D1c	percorso pubblico ovest (stima)	2.451	2.451	0	0,50	0,00	1.226	-	-	1.226				
D2b	rigenerazione del tessuto urbano di via Colleoni	77.589	17.166	0	0,10	0,00	1.717	-	-	1.717				
D3b	riconfigurazione di via Marconi (stima)	20.135	20.135	0	0,00	0,00	-	0,05	1.007		1.007	1.007		2.516
E1b	dotazione per la sosta	16.745	0	16.745	0,00	0,21	3.516	-	-	3.516				
F2c	Parco di via Marconi	8.136	0	8.136	0,00	0,30	2.441	-	-	2.441				
F2dbis	Parco del Morletta	57.314	0	57.314	0,00	0,10	5.731		0	5.731				
Territori della produzione per incremento della SLP interna (stimato 5% di SC esistente con correttivo 1,40)									15.277		15.277		15.277	
Qualificazione del nucleo antico (stimata 10% SLP esistente)									1.754					
Rigenerazione urbana nel tessuto dell' espansione del nucleo di Verdellino (stimato 3% SLP esistente)									6.247		6.247	6.247		
TOTALE diritti edificatori (SLP)							57.108		62.275	28.891	32.304			
TOTALE nuova SLP per usi										-	-	26.266	15.277	31.031
Nuovo volume residenziale teorico												78.799		
Fabbisogno teorico di Piano (v. art. 3.1.2)												69.420		