

32

Perequazione urbanistica

Persegue lo scopo di distribuire equamente, tra i proprietari interessati dalla trasformazione prevista dal piano, diritti edificatori e obblighi nei confronti del comune o di altri soggetti pubblici

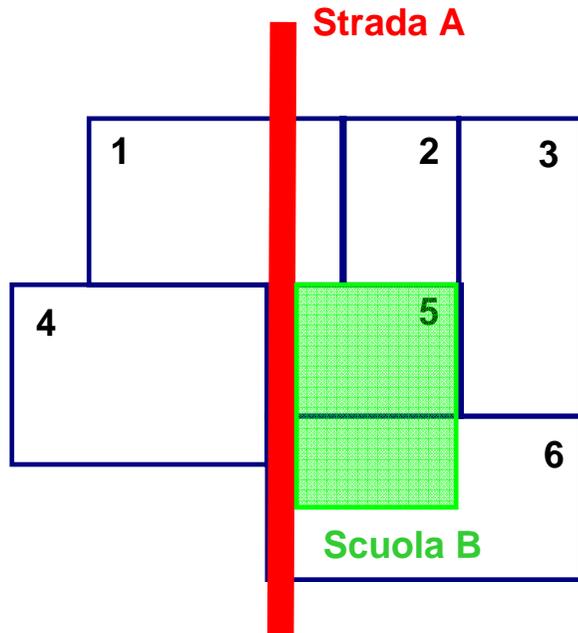
Il PUC, gli atti di programmazione degli interventi e i piani attuativi ripartiscono le quote edificatorie e i relativi obblighi tra i proprietari degli immobili compresi nelle zone di trasformazione utilizzando lo strumento del COMPARTO EDIFICATORIO, indipendentemente dalla destinazione d'uso.

PUC - esproprio

ESEMPIO:

Zona urbanistica Cn: Rc = 0,3; Iuf = 0,9

Attuazione con esproprio oneroso delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche



Strada A	
Particella	Superficie
1	600
5	500
6	600
Totale	1.700

Scuola B	
Particella	Superficie
5	2.500
6	1.800
Totale	4.300

Particelle 2, 3, 4: **NESSUNA PERDITA PATRIMONIALE**
 Particelle 1, 6: **PERDITA PATRIMONIALE PARZIALE**
 Particella 5: **PERDITA PATRIMONIALE TOTALE**

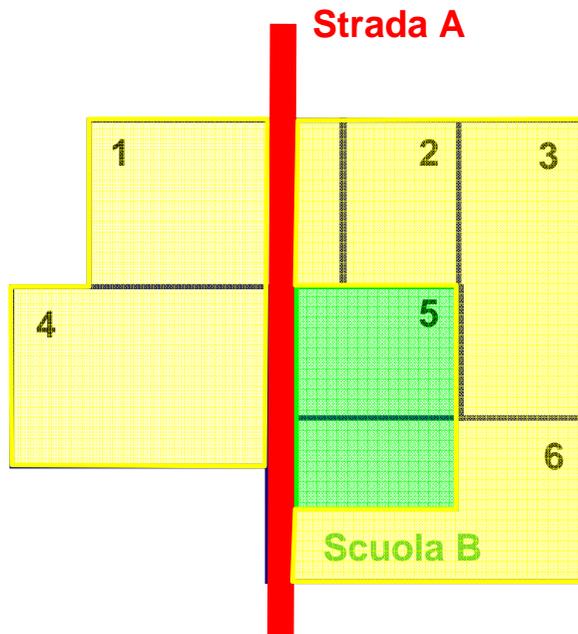
Particella	Superficie	Volumetrie
1	5.000	13.500
2	2.000	5.400
3	4.200	11.340
4	6.000	16.200
5	3.000	8.100
6	7.000	18.900
Totale	27.200	73.440

Particella	Superficie	Volumetrie
1	4.400	11.880
2	2.000	5.400
3	4.200	11.340
4	6.000	16.200
5	0	0
6	4.600	12.420

PUC - perequazione

ESEMPIO:

Zona urbanistica Cx: $R_c = 0,3$; $luf = 0,9$
Attuazione perequativa con cessione gratuita delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche



Particella	Superficie	Volumetrie	Diritto edif.
1	5.000	13.500	18,4
2	2.000	5.400	7,4
3	4.200	11.340	15,4
4	6.000	16.200	22,1
5	3.000	8.100	11
6	7.000	18.900	25,7
Totale	27.200	73.440	100

Strada A	Scuola B
Totale	Totale
1.700	4.300

Ipotesi A: si conferma la volumetria privata

Ambito: $27.200 - 1.700 - 4.300 = 21.200$ mq

Volumetria: 73.440 mc + 11.610 mc pubblica

luf privata: 1,15

Ipotesi B: la volumetria pubblica si scorpora dalla totale

Ambito: $27.200 - 1.700 - 4.300 = 21.200$ mq

Volumetria: 73.440 mc - 11.610 mc pubblica

Vol. privata: 61.790 mc

luf privata: 0,97

Ipotesi C: si trasferiscono i diritti edificatori

Il piano può prevedere il trasferimento dei diritti edificatori in altra area, su suoli a disposizione dell'amministrazione.

II PUC

33

Comparto edificatorio

Le trasformazioni previste dal PUC, dai PUA e dagli atti di programmazione possono essere attuate mediante comparto edificatorio

Il comparto è costituito da uno o più ambiti territoriali, edificati o non.

Il piano urbanistico determina nel comparto:

- Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie;
- I tipi di intervento;
- Le funzioni urbane ammissibili;
- La volumetria complessiva realizzabile;
- Le quote edificatorie attribuite a ciascun proprietario incluso;
- La quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi.

L.R. 16/2004 CAMPANIA



ALTRE SPECIFICAZIONI

Le quote edificatorie sono espresse in mq o in mc e sono ripartite tra i proprietari in proporzione alla frazione percentuale da ciascun detenuta nel complessivo valore immobiliare.

Il VALORE IMMOBILIARE rispetto al quale calcolare le quote edificatorie è quello accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) per tutti gli immobili del comparto.

La superficie necessaria per la realizzazione di attrezzature pubbliche non è computata ai fini della determinazione delle quote edificatorie.

Le quote edificatorie attribuite ai proprietari sono liberamente commerciabili ma non possono essere trasferite ad altri comparti edificatori.

II PUC

L.R. 16/2004 CAMPANIA

Il VALORE IMMOBILIARE rispetto al quale calcolare le quote edificatorie è quello accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) per tutti gli immobili del comparto.

Caso A

Nessun immobile costruito sui suoli

Particella	Superficie	Valore cat mq	Diritto edif.	Volumetrie
. 1	5.000	10,50	18,4	13.500
. 2	2.000	10,50	7,4	5.400
. 3	4.200	10,50	15,4	11.340
. 4	6.000	10,50	22,1	16.200
. 5	3.000	10,50	11,0	8.100
. 6	7.000	10,50	25,7	18.900
Totale	27.200		100,0	73.440

Caso B

Edificio costruito sul lotto 2

Particella	Superficie	Valore cat mq	Diritto edif.	Volumetrie
. 1	5.000	10,50	15,5	11.404
. 2	2.000	35,00	21,7	15.965
. 3	4.200	10,50	13,0	9.579
. 4	6.000	10,50	18,6	13.684
. 5	3.000	10,50	9,3	6.842
. 6	7.000	10,50	21,7	15.965
Totale	27.200		100,0	73.440

34

Attuazione del comparto edificatorio

Il comparto può essere attuato:

- Dai proprietari degli immobili;
- Dai proprietari degli immobili riuniti in consorzio;
- Dal comune;
- Da una società mista;
- Da una società di trasformazione urbana

Se il comparto è attuato da soggetti privati è necessaria la cessione preliminare, A TITOLO GRATUITO, al comune o ad altri soggetti pubblici, degli immobili necessari a realizzare nel comparto infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia pubblica o altre opere pubbliche o di interesse pubblico.

I soggetti detentori del 51% delle quote edificatorie possono procedere all'attuazione del comparto in caso di rifiuto o inerzia dei rimanenti proprietari.

Dopo messa in mora i soggetti attuatori acquisiscono le quote e gli immobili dei soggetti che non partecipano all'intervento, dietro corresponsione di un controvalore definito dall'UTC, o deposito presso la tesoreria comunale, se rifiutato.

In caso di inerzia dei soggetti privati il comune, dopo fissazione di un termine, procede all'attuazione diretta o mediante società mista, acquisendo quote ed immobili mediante esproprio.

L'ATTUAZIONE DEL PIANO

Il PUC definisce le regole generali di intervento sul territorio urbano. Demanda alla fase di attuazione l'applicazione delle regole.

La fase di attuazione:

- realizza le previsioni del PUC;
- individua le modalità con le quali effettuare la trasformazione;
- costruisce un disegno urbano coerente e significativo.

Questa fase presenta diversi livelli di complessità in base:

- Alla estensione dell'intervento;
- Ai soggetti interessati e al loro livello di impegno;
- Alla necessità di analisi aggiuntive rispetto al PUC;
- Alla tipologia di strumento (progettuale, pianificatoria, programmatica);
- Alle modalità con le quali sono definiti gli impegni tra le parti.

Ne viene fuori una possibile tassonomia degli strumenti di attuazione

	SOGGETTI		STRUMENTI			VALUTAZIONI			
	pubblici	privati	progetto	piano	analisi aggiuntive	timing	analisi economica	relazioni pubbl./priv.	
DIA	X	XX	O					+	
Permesso di costruire	X	XX	O					+	
PdL	X	XX		O		O	O	+	
PIP	XX			O				+	
PEEP	XX			O	O			+	
PdR	XX	XX		O	O			+	
Programmi complessi	XX	XX		O	O	O	O	++	

X RUOLO DI CONTROLLO
 XX RUOLO PROPOSITIVO
 O PRESENZA
 + RAPPORTO CONVENZIONALE
 ++ RAPPORTO COMPLESSO

26

1. I piani urbanistici attuativi – Pua - sono strumenti con i quali il comune provvede a dare attuazione alle previsioni del Puc o a dare esecuzione agli interventi di urbanizzazione e riqualificazione individuati dagli atti di programmazione di cui all'articolo 25.

2. I Pua, in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti:

- a) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, articoli 13 e 28;
- b) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n.167;
- c) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui alla legge 22 ottobre 1971, n. 865, articolo 27;
- d) i programmi integrati di intervento di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, articolo 17, e alle leggi regionali 19 febbraio 1996, n. 3, e 18 ottobre 2002, n.26;
- e) i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457;
- f) i programmi di recupero urbano di cui al decreto legge 5 ottobre 1993, n.398, articolo 11, convertito in legge 4 dicembre 1993, n. 493.

(cont.)

I PUA

3. L'approvazione dei Pua non può comportare variante al Puc.

Non costituiscono varianti al Puc:

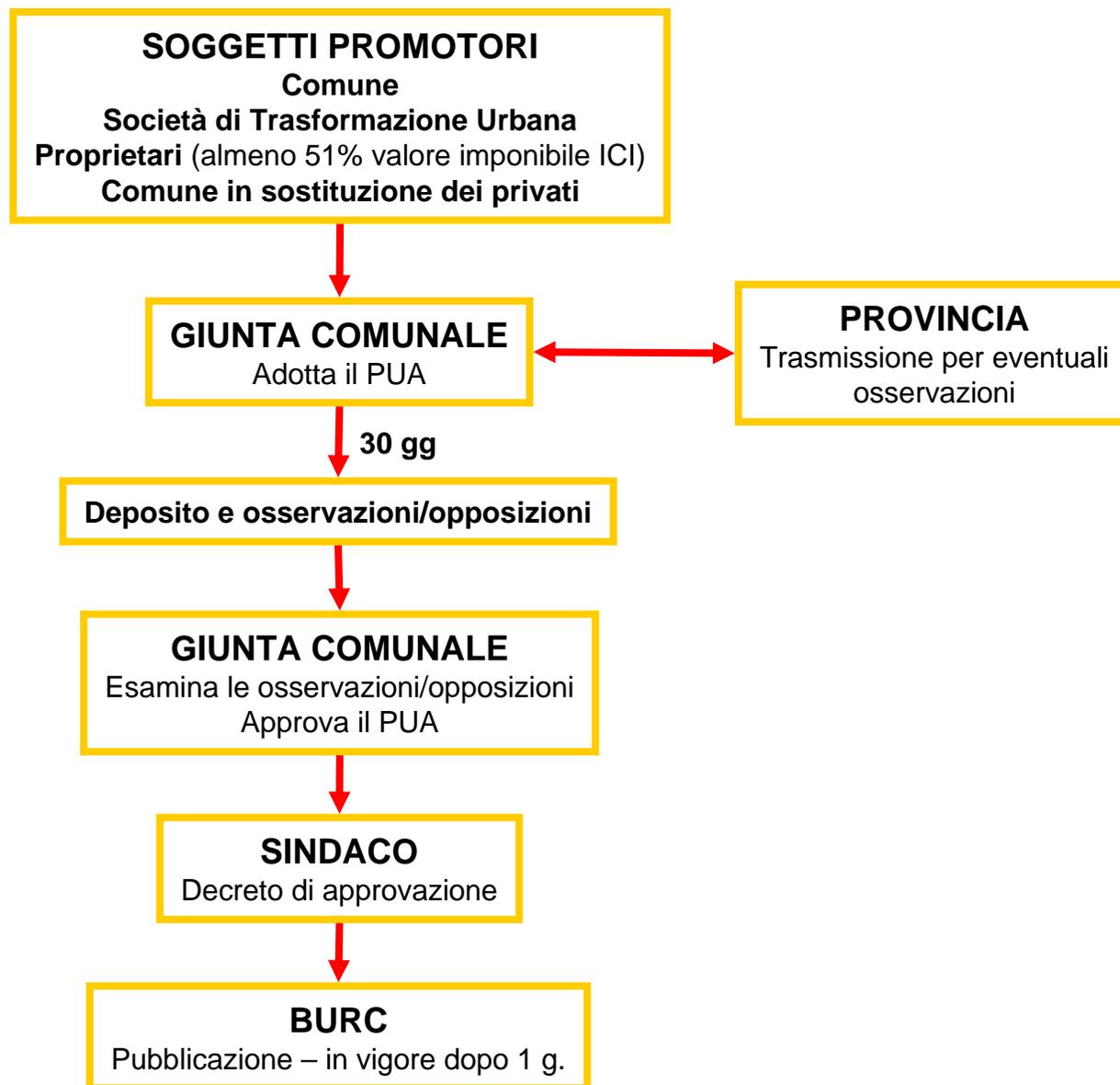
- a) la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;
- b) la precisazione dei tracciati viari;
- c) le modificazioni del perimetro del Pua rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;
- d) le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui al decreto legislativo 6 giugno 2001, n. 380, articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d);
- e) la diversa dislocazione, nel perimetro del Pua, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi;

L.R. 16/2004 CAMPANIA

4. L'adozione delle modifiche di cui al comma 3 è motivata dal comune, al fine di dimostrare i miglioramenti conseguibili e in ogni caso l'assenza di incremento del carico urbanistico.

5. La giunta comunale può decidere di conferire alla delibera di approvazione dei Pua valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti, subordinando tale permesso all'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla-osta e provvedimenti all'uopo necessari, anche mediante lo sportello urbanistico di cui all'articolo 41. In tal caso, le varianti al permesso di costruire seguono il procedimento ordinario, senza adozione di atti deliberativi.

6. L'amministrazione comunale provvede alla stipula di convenzioni disciplinanti i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dai Pua.



I PUA

D.G.R. Campania n. 834, 11/05/2007

Norme tecniche e direttive riguardanti gli elaborati da allegare agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, generale ed attuativa, come previsto dagli artt. 6 e 30 della legge regionale n. 16 del 22 dicembre 2004 "Norme sul governo del territorio".

D.G.R. Campania, n. 659, 18/04/2007

Indirizzi in materia energetico - ambientale per la formazione del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC), ai sensi del comma 3 dell'art. 28 della legge regionale 16/2004.

L.R. 16/2004 CAMPANIA

**Contenuto ed elaborati da allegare ai
PUA:**

- 1. Relazione illustrativa**
- 2. Elaborati di analisi**
- 3. Elaborati di progetto**
- 4. Norme tecniche di attuazione**
- 5.1 Ulteriori elaborati per PUA di iniziativa pubblica**
- 5.2 Ulteriori elaborati per PUA di iniziativa privata**
- 6. Eventuali ulteriori elaborati previsti dalla normativa nazionale e regionale per i singoli tipi di piano attuativo**