

COMUNE DI CELLINO SAN MARCO

PIANO URBANISTICO GENERALE

IL SINDACO

Claudio Pezzuto

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Dott. Antonio Perrone

PROGETTISTI

Arch. Franco Aluzzi

Arch. Vincenzo Panelli

Collaboratori

Arch. Vincenzo Sardelli
Ing. Nicoletta Acquaviva
Ing. Angelo Maiolino

Consulenti

Dott. Christian Napolitano
Dott. Guido Palma

PREVISIONI STRUTTURALI/ PROGRAMMATICHE

Il modello perequativo nel P.U.G. di Cellino San Marco

Tavola

57

INDICE

1. Introduzione.....	pag. 3
2. Le fasi di costruzione del modello perequativo.....	pag. 3
2.1 Delimitazione delle aree	pag. 3
2.2 Classificazione delle aree.....	pag. 4
2.3 Attribuzione degli indici edificatori	pag. 6
2.3.1 Il tessuto urbano consolidato e il tessuto urbano marginale.....	pag. 6
2.3.2 Le classi del tessuto urbano marginale	pag. 7
2.3.3 La regione extra urbana e l'indice di fabbricabilità territoriale della classe E	pag. 7
2.3.4 Aree sottoposte a vincolo ricognitivo	pag. 7
2.3.5 La regione urbana e l'indice di fabbricabilità territoriale della classe A, classe B, classe C, classe D	pag. 7
2.3.6 Parametri di conversione dell' lftp	pag. 9
2.4 Definizione degli strumenti di gestione	pag. 9
2.4.1 Il comparto perequativo	pag. 9
2.4.2 Le volumetrie nei comparti perequativi.....	pag. 10
2.4.3 Regole di suddivisione dei comparti perequativi	pag.10

IL MODELLO PEREQUATIVO NEL PUG DI CELLINO SAN MARCO

1. Introduzione

La scelta operata dal PUG, di applicare sulle aree interessate dalle trasformazioni urbanistiche il modello perequativo, è in linea con i principi di giustizia distributiva e di efficacia del Piano enunciati nel Documento Programmatico Preliminare e nelle disposizioni della L.R. 20/2001.

Il modello perequativo, rendendo indifferenti, rispetto alle scelte di piano, le proprietà interessate dalle trasformazioni urbanistiche, distribuisce equamente, tra i proprietari delle aree, i diritti edificatori attribuiti dal PUG e gli oneri conseguenti alla realizzazione degli interventi di urbanizzazione del territorio.

Oltre a conseguire una maggiore giustizia distributiva, il modello proposto consente di acquisire al patrimonio pubblico, gratuitamente o a prezzo agricolo, le aree per la realizzazione della città pubblica.

La pratica dell'esproprio, infatti, pur rimanendo una delle forme di attuazione del piano, da considerare come eccezione e non come regola, ha dimostrato la sua inefficacia ed ha contribuito allo scarto, che caratterizza gli strumenti urbanistici tradizionali, tra disegno di Piano e la sua attuazione.

2. Le fasi di costruzione del modello perequativo

Il percorso che ha portato alla elaborazione del modello perequativo adottato può essere sintetizzato in quattro fasi:

- delimitazione delle aree interessate dal modello perequativo
- classificazione delle aree
- attribuzione degli indici edificatori
- definizione degli strumenti di gestione

2.1 Delimitazione delle aree

Il PUG, come prima fase, ha individuato e circoscritto l'ambito di applicazione della perequazione urbanistica (Tav 58).

Tale ambito è costituito dalle aree che il PUG identifica con:

- le aree che da agricole sono chiamate ad usi urbani ;
- le aree libere del centro edificato destinate dal P.di F. a servizi e non acquisite al patrimonio pubblico;
- le aree libere del centro urbano destinate dal P.di F. a zone di espansione non dotate di piano attuativo;

La perequazione urbanistica, quindi, non investe le aree di conservazione urbanistica, ovvero le aree che hanno una loro configurazione ben consolidata che il Piano sostanzialmente conferma.

2.2 Classificazione delle aree

La costruzione del modello perequativo presuppone la osservanza di un principio fondamentale che consiste nel trattare allo stesso modo tutti gli immobili che, compresi negli ambiti di perequazione, si trovano nello stesso stato di fatto e di diritto (Tav 59).

La classificazione delle aree quindi è strettamente legata al riconoscimento di tale stato di fatto e di diritto perchè questo porta ad individuare, come appartenenti alla stessa classe, terreni che presentino le stesse caratteristiche.

La necessità della classificazione dei beni immobili, destinati dal Piano ad essere oggetto di trasformazione urbanistica, emerge dalla constatazione che questi ultimi presentano differenze tali da rendere necessaria una loro ripartizione e quindi un trattamento differenziato.

Ai fini delle analisi effettuate si è inteso con lo stato di fatto riconoscere la natura fattuale dei beni oggetto di trasformazione, quindi l'assetto fondiario, la posizione dei terreni nell'ambito urbano, mentre con lo stato di diritto si è riconosciuto il loro stato giuridico, quindi il legame con lo strumento urbanistico vigente e il regime edificatorio.

Il primo elemento di valutazione dello stato di fatto delle aree oggetto di perequazione ha riguardato il loro assetto fondiario analizzato sulla base delle mappe catastali.

Da una lettura generale dello stato di fatto, emerge una parcellizzazione della struttura fondiaria originale riconducibile ad operazioni di frazionamento che si possono raggruppare in tre categorie:

- i frazionamenti impropri avvenuti su aree destinate dal PdF alla espansione edilizia ma non dotate di un piano attuativo;
- i frazionamenti dei terreni agricoli che derivano da normali divisioni ereditarie;
- i frazionamenti dei fondi destinati dal PdF ad usi agricoli avvenuti nella presunzione di un riconoscimento a posteriori di un diritto edificatorio;

I lotti scaturiti dai frazionamenti precedentemente descritti presentano nella maggior parte dei casi dimensioni comprese tra i 500 e 1000 mq

Il secondo elemento di valutazione è legato alla posizione delle aree in ambito urbano ed ha portato ad una iniziale suddivisione in tre categorie:

- le aree comprese nel perimetro del centro edificato
- le aree comprese nel territorio urbano marginale
- le aree comprese nella regione extra urbana

Il terzo elemento che ha determinato una ulteriore suddivisione è lo stato di diritto delle aree del territorio urbano marginale delle quali una parte già chiamata ad usi urbani dallo strumento

urbanistico vigente, e una parte chiamata ad usi urbani dal PUG per la prima volta, le zone agricole.

Tra le aree chiamate ad usi urbani dal PdF si è distinto le aree destinate allo sviluppo insediativo in regime non operativo e le aree a standard non attuate in cui è decaduto il vincolo di non edificabilità

L'analisi incrociata, quindi, dello stato di fatto e di diritto ha consentito di classificare le aree oggetto della trasformazione urbanistica e in particolare sono state individuate cinque classi di seguito riportate (Tav 60).

CLASSE	SUPERFICI
• Classe A.....	3.529 mq
• Classe B.....	70.128 mq
• Classe C.....	30.932 mq
• Classe D.....	349.863 mq
• Classe E.....	124.219 mq

2.3 Attribuzione degli indici edificatori

Il passaggio successivo, nella costruzione del modello perequativo, è l'attribuzione del diritto edificatorio alle classi individuate.

Questa fase è strettamente legata alle previsioni del Piano relative al fabbisogno residenziale, alle superfici interessate dalla perequazione urbanistica, allo stato di fatto e di diritto delle stesse aree. Il volume reso disponibile per la determinazione dell'indice convenzionale di edificabilità ovvero la misura del contenuto minimo di edificabilità che il PUG riconosce alle aree di trasformazione urbanistica, è quello che la parte strutturale (Tav 3 dimensionamento del piano) assegna a detti ambiti, escludendo e lasciando al di sopra della soglia del 15% la volumetria destinata ad **ERP e/o ERS**.

La quantità di volume di nuova espansione stimata per soddisfare il fabbisogno regresso e futuro di edilizia residenziale è pari a **321.824mc** ripartita in:

Edilizia Residenziale Libera **ERL**, destinata al privato, con **273.221 mc** (l' 85,00% circa del totale)

Edilizia Residenziale Pubblica **ERP e/o Sociale ERS** mc **48.603 mc** (il 15,00 % circa del totale).

La superficie complessiva degli ambiti di perequazione è pari a 578.671mq suddivisa in cinque classi:

- Classe A con superficie pari a 3.529 mq
- Classe B con superficie pari a 70.128mq
- Classe C con superficie pari a 30.932 mq
- Classe D con superficie pari a 349.863 mq
- Classe E con superficie pari a 124.219 mq

2.3.1 Il tessuto urbano consolidato e il tessuto urbano marginale

La distinzione in diverse classi non dice nulla rispetto alla determinazione degli indici edificatori alla quale si è arrivati attraverso criteri di carattere empirico.

Una prima considerazione ha riguardato le aree appartenenti al tessuto urbano consolidato e le aree appartenenti al tessuto urbano marginale.

E' intuitivo che le prime debbano avere un diritto edificatorio maggiore delle seconde ed il motivo oltre ad essere ricercato nella posizione in ambito urbano, deve essere ricercato nella possibilità per le seconde di mantenere l'utilizzo agricolo.

Per le aree del territorio urbano marginale lo sfruttamento urbano rappresenta solo una alternativa allo sfruttamento agricolo mentre quest'ultimo per le aree interne del tessuto urbano consolidato è un uso ormai perso. Se si attribuisse lo stesso indice ad entrambe le classi avremmo un motivo di sperequazione. Questo doppio vantaggio goduto dalle aree del territorio marginale può essere ragionevolmente compensato raddoppiando l'indice territoriale nelle aree del centro edificato (classe A).

2.3.2 Le classi del tessuto urbano marginale

Tra le aree appartenenti al tessuto urbano marginale, sulla base delle analisi dello stato di fatto e di diritto, è stato possibile individuare delle ulteriori ragioni di differenziazione che hanno portato alla definizione delle classi B-C-D

In particolare queste differenze hanno riguardato lo stato giuridico di tali aree; il modello adottato distingue tra le aree che passano dalla funzione agricola a quella urbana (classe D) e quelle già chiamate ad usi urbani dallo strumento urbanistico precedente.

Queste ultime sono state distinte in classi diverse; nella classe B rientrano le aree di espansione in regime non operativo e nella classe C le zone a vincolo decaduto.

E' riconosciuto quindi alle classi B e C un incremento del diritto edificatorio rispetto alle aree D pari rispettivamente al 50% e 30%.

2.3.3 La regione extra urbana e l'indice di fabbricabilità territoriale della classe E

La seconda considerazione ha riguardato una area di particolare pregio ambientale della regione extra urbana, in particolare l'area di pertinenza e l'area annessa del bosco in contrada Veli, chiamate dal piano ad usi urbani.

Trattandosi di un area in territorio aperto può essere considerato ragionevole attribuire un indice territoriale empiricamente ragguagliato al valore dell'indice di edificabilità che due distinti e consolidati provvedimenti di legge (L.10/77, D.M. 1444/68) attribuiscono al territorio aperto, quindi lo 0,03 mc/mq che costituisce un valore consolidato.

Il Piano, quindi, riconosce a queste aree, una capacità edificatoria da trasferire all'interno di un comparto perequativo in cambio della cessione gratuita.

2.3.4 Aree sottoposte a vincolo ricognitivo

Negli ambiti perequativi individuati dal piano rientrano alcune aree sottoposte a vincolo ricognitivo dal P.U.T.T./P., che riconosce una inedificabilità di fatto a tali aree.

Per tali aree chiamate ad usi urbani dal Piano, per finalità pubbliche, è previsto un diritto edificatorio, che deriva dalla classe di appartenenza e che può essere localizzato solo al di fuori dell'area vincolata, ridotto secondo un fattore di abbattimento.

Il fattore di abbattimento è pari a 70%.

2.3.5 La regione urbana e l'indice di fabbricabilità territoriale della classe A, classe B, classe C, classe D

Nella determinazione dei diritti edificatori da attribuire alle classi individuate, gli elementi di riferimento sono:

1. la parte di volume di edilizia abitativa attribuita alla proprietà privata (273.221mc)
2. la superficie delle aree di trasformazione urbanistica (mq 578.671).

Della volumetria precedentemente descritta è immediatamente determinata l'aliquota che spetta alle aree appartenenti alla classe E della quale è nota:

- la superficie territoriale.....124.219 mq
- la superficie delle aree sottoposte a vincolo.....83.856 mq
- l'indice di fabbricabilità territoriale convenzionale.....0,03 mc/mq
- il fattore di abbattimento.....70%.

La volumetria complessiva espressa dalle aree comprese nella classe E è pari a 1.966 mc.

Determinato l'indice territoriale della classe E e la volumetria espressa dalle aree che sottostanno a tale classe, la restante volumetria deve essere ripartita tra le **aree di nuova edificazione** appartenenti alla classe A, la classe B, la classe C, la classe D secondo i criteri esposti nei paragrafi 2.2 e 3.2.

I dati a disposizione sono i seguenti:

- superficie Classe A.....3.529 mq
- superficie Classe B.....70.128 mq
- superficie Classe C.....30.932 mq
- superficie Classe D..... 349.863mq
- Volumetria da ripartire.....271.255 mc

La ripartizione della volumetria è determinata dividendo la stessa per la somma delle aree delle quattro classi, considerando doppia la superficie della Classe A, incrementando del 50% la superficie della classe B, incrementando del 30 % la superficie della classe C, ovvero, considerando la **Superficie Equivalente** che risulta essere pari a 502.325 mq.

Il quoziente, rapporto tra volumetria e Superficie Equivalente, rappresenterà l'indice territoriale della sottoclasse D; raddoppiando tale valore avremo ricavato l'indice territoriale della Classe A, incrementandolo del 50% avremo ottenuto l'indice territoriale della classe B, incrementandolo del 30% avremo ottenuto l'indice territoriale della classe C.

Pertanto gli indici attribuiti sono:

Classe A	lftp = 1,08 mc/mq
Classe B	lftp = 0,81 mc/mq
Classe C	lftp = 0,702 mc/mq
Classe D	lftp = 0,54 mc/mq
Classe E	lftp = 0,03 mc/mq

2.3.6 Parametri di conversione dell' Iftp

I valori dell'indice territoriale sono stati individuati per ogni classe in riferimento alla edilizia residenziale; poiché il diritto edificatorio può essere speso, secondo le indicazioni del PUG, per realizzare insediamenti di tipo diverso è stato necessario definire appropriati criteri di conversione che tengano conto sia della destinazione d'uso sia del rapporto tra superficie coperta e scoperta delle tipologie da insediare.

E' intuitivo riconoscere che rapporti di copertura e volumetria di un impianto residenziale non possono valere per insediamenti di tipo produttivo o destinati ad attività turistico ricettive, pertanto, tenendo conto delle tipologie, nella conversione dell'indice territoriale, si è operato come segue:

- attività produttive del tempo libero e del turismo...Iftp (p.t.t)= 2 x Iftp Classe di appartenenza
- nelle aree per attività produttive direzionaliIftp (p.d)= 2 x Iftp Classe di appartenenza
- nelle aree per attività produttive in espansioneIftp (p.e.)= 2,5 x Iftp Classe di appartenenza

Ogni altra indicazione relativa ai parametri urbanistici ed edilizi è rimandata alle NTA.

2.4 Definizione degli strumenti di gestione.

2.4.1 Il comparto perequativo

Il comparto perequativo può essere definito come il più piccolo insieme di zone all'interno del quale possono essere definiti e conclusi i trasferimenti di diritti edificatori, le cessioni di aree e le permutazioni necessarie per attuare una azione urbanistica di trasformazione in regime perequativo in modo che tutte le proprietà coinvolte possano tradurre in **concrete capacità edificatorie** (superficie fondiaria e volume) tutti i diritti convenzionali di propria spettanza.

I singoli proprietari delle aree comprese nel comparto, parteciperanno pro quota, vale a dire proporzionalmente alle proprietà possedute, alla edificabilità complessiva; lo stesso rapporto proporzionale sarà applicato alla cessione di aree per uso pubblico.

Per la determinazione degli oneri concessori il principio di proporzionalità sarà applicato alla volumetria attribuita alle proprietà.

La formazione dei comparti e quindi la perimetrazione delle aree che vi fanno parte rientra nell'ambito delle Previsioni Programmatiche del PUG.

Le aree sottoposte al meccanismo perequativo sono perimetrate a formare dei comparti che si definiscono:

- **unitari** quando i diritti edificatori che sorgono all'interno di un determinato ambito della città, chiamato a costituire un comparto, restano in quell'ambito;

- **coordinati** quando possono riguardare aree o gruppi di aree, contigue o non contigue, che concorrono all'organizzazione di parti di città o di quartiere secondo un progetto coordinato, nei quali i diritti edificatori maturati possono essere trasferiti da un'area in un'altra; l'edificabilità complessiva è data dalla somma delle edificabilità parziali delle singole aree.

Un comparto coordinato può essere costituito da aree appartenenti a classi diverse.

I singoli proprietari delle aree comprese nel comparto, parteciperanno pro quota, vale a dire proporzionalmente alle proprietà possedute alla edificabilità complessiva; lo stesso rapporto proporzionale sarà applicato alla cessione di aree per uso pubblico.

Per la determinazione degli oneri concessori il principio di proporzionalità sarà applicato alla volumetria attribuita alla proprietà privata.

2.4.2 Le volumetrie nei comparti perequativi

Le volumetrie espresse da un comparto perequativo sono legate all'attribuzione di tre indici di fabbricabilità territoriale: il primo, l'indice di fabbricabilità territoriale perequativo **lftp**, attribuisce i diritti edificatori spettanti ai proprietari delle aree; il secondo, l'indice di fabbricabilità territoriale massimo **lftm**, legato ai comparti coordinati che accolgono volumi provenienti da altri comparti o ai comparti dove è prevista la presenza di volumi **ERP e/o ERS**, determina la volumetria complessiva realizzabile nel comparto; la parte di volumetria eccedente quella attribuita ai privati è di spettanza pubblica ed è destinata alla **ERP e/o ERS**.

Il terzo, l'indice di fabbricabilità territoriale convenzionale **lftc** è rappresentativo delle volumetrie che maturano nel comparto e per convenzione sono comprensive delle volumetrie espresse dall'**lftm** e delle volumetrie eccedenti quelle insediabili, che, spettanti alla mano pubblica e destinate ad **ERP**, troveranno collocazione fuori dal comparto. L'**lftc** è sempre uguale all'**lftm** nei comparti a destinazione prevalentemente residenziale, mentre è sempre maggiore dell'**lftm** nei comparti destinati ad attività produttive in espansione, attività produttive direzionali, attività del tempo libero e del turismo¹.

Le aree acquisite e destinate ad **ERP e/o ERS** saranno oggetto di apposito P.U.E.

2.4.3 Regole di suddivisione dei comparti perequativi

La Superficie territoriale dei comparti perequativi viene suddivisa in Superficie di concentrazione volumetrica **Scv** e Superficie pubblica **Sp**.

Per Superficie di concentrazione volumetrica **Scv** si intende la zona in cui è concentrata l'edificazione dei volumi di Edilizia Residenziale Libera **ERL** (che spetta al privato) maturati nel comparto. La superficie di concentrazione volumetrica è comprensiva, secondo le specifiche norme di zona, di una aliquota o della totalità delle aree a standard previste dal D.M. 1444/68.

Per Superficie pubblica **Sp** si intende la superficie da cedere all'Amministrazione.

¹L'indice perequativo attribuito alle varie classi è risultato dalla distribuzione delle volumetrie di piano destinate alla residenza per il fabbisogno abitativo. Nell'individuazione di insediamenti diversi dal residenziale si avrebbe la mancata assegnazione di volumi verso tale settore che deve essere compensata con volumi, spettanti alla mano pubblica destinata ad ERP, per una quantità pari a quella che è stata sottratta alla residenza.

In questa troveranno luogo, secondo le specifiche norme di zona, le aree a standard di cui al D.M. 1444/68 e/o le aree destinate ad impianti di interesse generale e/o le aree per l'insediamento di volumetrie **ERP e/o ERS**, gli spazi per la viabilità funzionale al comparto. La cessione delle aree destinate a Superficie Pubblica è gratuita.

I rapporti tra la Superficie di concentrazione volumetrica **Scv** e la Superficie pubblica **Sp**, che interessano, pro quota, le aree comprese nei comparti perequativi, sono individuati in modo specifico per ogni classe di area soggetta a perequazione in particolare:

- **nei comparti a destinazione prevalentemente residenziale**

Classe A

Superficie di concentrazione volumetrica = 45% della Superficie Territoriale

Superficie Pubblica = 55% della Superficie Territoriale

Classe B

Superficie di concentrazione volumetrica = 60% della Superficie Territoriale

Superficie Pubblica = 40% della Superficie Territoriale

Classe C

Superficie di concentrazione volumetrica = 60% della Superficie Territoriale

Superficie Pubblica = 40% della Superficie Territoriale

Classe D

Superficie di concentrazione volumetrica = 60% della Superficie Territoriale

Superficie Pubblica = 40% della Superficie Territoriale

Classe E

Superficie di concentrazione volumetrica = 0% della Superficie Territoriale

Superficie Pubblica = 100% della Superficie Territoriale

Le proprietà delle aree comprese nella classe E trasferiscono la loro capacità edificatoria nelle aree della classe D. La Superficie di concentrazione volumetrica **Scv** assegnata per il trasferimento dei volumi è in funzione dell'indice di fabbricabilità territoriale perequativo della Superficie di concentrazione volumetrica **lftp.Scv** prevista per le **Scv** in classe D, ed in funzione della volumetria maturata nelle aree della classe E. Il trasferimento della capacità edificatoria è subordinato al rispetto dei parametri stereometrici previsti nel comparto di atterraggio dei volumi (altezza, rapporto di copertura, distacchi e distanze).

- **nei comparti destinati ad attività produttive in espansione**

Classe B

Superficie di concentrazione volumetrica = 80% della Superficie Territoriale

Superficie Pubblica = 20% della Superficie Territoriale

Classe D

Superficie di concentrazione volumetrica = 80% della Superficie Territoriale

Superficie Pubblica = 20% della Superficie Territoriale

- **nei comparti destinati ad attività produttive direzionali**

Classe C

Superficie di concentrazione volumetrica = 60% della Superficie Territoriale

Superficie Pubblica = 40% della Superficie Territoriale

Classe D

Superficie di concentrazione volumetrica = 60% della Superficie Territoriale

Superficie Pubblica = 40% della Superficie Territoriale

- **nei comparti destinati ad attività del tempo libero e del turismo**

Classe C

Superficie di concentrazione volumetrica = 80% della Superficie Territoriale

Superficie Pubblica = 20% della Superficie Territoriale

Classe D

Superficie di concentrazione volumetrica = 80% della Superficie Territoriale

Superficie Pubblica = 20% della Superficie Territoriale