

INTRODUZIONE

Con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n. 2033 del 3 luglio 2007 è stata definitivamente approvata la Variante al Sistema dei Servizi e delle Norme.

Tale variante è diventata efficace dall'8 agosto 2007 e costituisce, per il Comune di Padova, una novità essenzialmente per l'individuazione di nuove zone urbanistiche denominate "zone di perequazione", zone peraltro già sperimentate nella pianificazione urbanistica di altri Comuni italiani.

Il concetto di "perequazione" non è d'altra parte una novità nel campo delle normative urbanistiche, essendo da tempo ampiamente applicato in Europa come strumento di riequilibrio del territorio in presenza di spinte economiche e necessità ambientali e sociali, nonché della concreta difficoltà delle Amministrazioni Pubbliche di reperire le aree necessarie a soddisfare il bisogno di servizi al cittadino in termini di aree pubbliche da destinare a verde, edilizia residenziale pubblica, o altri servizi come scuole, impianti sportivi, palestre ecc.

La necessità di reperire tali aree e per contro la loro crescita di valore e difficoltà di esproprio, in funzione anche della vigente legislazione in materia di espropri, portano le Amministrazioni Pubbliche a ricercare nuove modalità di acquisizione attraverso un contemperamento dell'interesse pubblico e dell'interesse del privato, riconoscendo a quest'ultimo una compensazione in termini di potenzialità edificatoria dei suoi terreni, a fronte della cessione di buona parte di essi per la formazione di aree a servizi ed edilizia residenziale pubblica.

L'individuazione delle zone di perequazione, destinazione privata con propria capacità edificatoria, consente inoltre di evitare la decadenza periodica dei vincoli preordinati all'esproprio, che richiederebbe una altrettanto periodica reiterazione, con conseguenti possibili richieste d'indennizzo da parte del privato.

Da ultimo, il legame tra l'edificazione delle aree e la conseguente cessione d'area per servizi, consente di mantenere un certo equilibrio tra la formazione dei nuovi carichi urbanistici e il soddisfacimento degli standard conseguenti.

Al di là delle differenti opinioni sul modo (o sui casi) in cui può essere applicato il principio della perequazione, nel caso di Padova, vista anche la distribuzione e la configurazione delle zone di perequazione individuate dal P.R.G., la normativa definitivamente approvata dalla Regione Veneto può utilmente essere corroborata da critéri di applicazione, che rendano l'iter delle pratiche e le valutazioni più omogenee, trasparenti e, alla fine, funzionali al raggiungimento degli obiettivi che l'Amministrazione Comunale si è posta nel predisporre la variante.

Quelli che seguono sono dunque dei criteri, e non ovviamente delle norme, che andrebbero a sovrapporsi all'apparato normativo già presente nelle N.T.A. del P.R.G., e come tali hanno lo scopo di indirizzare la progettazione da parte del privato e l'istruttoria da parte degli uffici, per poter poi presentare la proposta d'intervento agli organi consultivi (Commissione Consiliare competente e Consiglio di Quartiere) e decisori (Giunta Comunale e Consiglio Comunale) in maniera il più possibile omogenea ed in linea con l'interpretazione corrente delle norme di P.R.G.

I criteri vengono suddivisi in tre parti corrispondenti alle tre zone di perequazione individuate dal P.R.G.:

- Perequazione urbana
- Perequazione integrata
- Perequazione ambientale

Mentre le ultime due zone sono assoggettate a Piano Urbanistico Attuativo, la prima è fattibile tramite diretta attuazione del P.R.G. con permesso di costruire. Tuttavia, la normativa sottopone anch'essa ad una cessione d'area e di conseguenza entrano in gioco aspetti da definire con apposite convenzioni od atti d'obbligo e decisioni sull'ubicazione dell'area da cedere, che normalmente non si presentano negli interventi in diretta attuazione del P.R.G. Si è cercato di conseguenza per essa di definire un iter, che a questo punto diventa un indirizzo procedimentale piuttosto che un obbligo discendente da norma, che consenta, senza appesantire troppo l'iter normale di rilascio di un permesso di costruire, di individuare in fase preliminare una soluzione urbanisticamente e infrastrutturalmente corretta per l'ubicazione e la conformazione dell'area da cedere.

CRITERI PER LA PROGETTAZIONE DEI P.U.A. NELLE ZONE DI PEREQUAZIONE E PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NELLE ZONE DI PEREQUAZIONE URBANA

1) Perequazione Urbana

Innanzitutto, per le zone di perequazione urbana va individuato un iter che precisi le modalità di presentazione al Settore Edilizia Privata della domanda di permesso di costruire con allegato il progetto dell'intervento.

Tale modalità, infatti, costringe il cittadino a predisporre un progetto completo che potrà poi, sulla base dei pareri dei settori, essere rimesso in discussione soprattutto per la collocazione dell'area da cedere al

BOZZA CRITERI PEREQUAZIONE

Comune (il 50% del lotto secondo la norma di P.R.G.), costringendo in pratica, nel caso di contrarietà, a rifare il progetto.

In effetti la norma, così come scritta, richiede una superficie a servizi non inferiore al 50% dell'area di perequazione, affermando che – di norma- l'intervento avviene in diretta attuazione del P.R.G., ma il P.R.G. nulla dice sulla collocazione di tale superficie a servizi; quest'ultima di solito viene richiesta su zone assoggettate a P.U.A. e quindi suscettibili di una valutazione e scelte discrezionali che sono di competenza della Giunta e del Consiglio Comunale (fermi restando istruttorie dei settori competenti e parere del Consiglio di Quartiere). In pratica l'organo che esercita questa valutazione/scelta, diventa in questo caso il dirigente del Settore competente.

Nel caso in esame, non essendo la richiesta di competenza del Consiglio Comunale, può pronunciarsi una Conferenza dei Settori (Edilizia Privata, Pianificazione Urbanistica, Infrastrutture e II.SS., Mobilità e Traffico, Verde Parchi Giardini e AA.UU.), che comprenda anche un rappresentante del Quartiere, sulla base del cui verbale, comunicato all'interessato, quest'ultimo possa predisporre la domanda di permesso di costruire.

Per quanto riguarda i criteri veri e propri che dovrebbero guidare la progettazione urbanistica di una zona di perequazione urbana essi si potrebbero così succintamente elencare:

- 1) ubicazione della parte edificabile in prossimità di nuclei edificati/edifici già esistenti;
- 2) ubicazione dell'area per usi pubblici in modo da avere ampia accessibilità e visibilità da strade e/o spazi pubblici esistenti;
- 3) laddove esistano slarghi pubblici (parcheggi, piazzette o altro) o verde pubblico o in presenza di tali previsioni in P.R.G. o P.U.A. approvati (di iniziativa privata o pubblica), accorpabilità a tali spazi dell'area per usi pubblici;
- 4) configurazione regolare dell'area per usi pubblici o comunque disposizione e forma tali da massimizzare la fruibilità da parte del pubblico;
- 5) accesso al lotto edificabile attraverso area facente parte del lotto stesso (senza quindi compromissione/decurtazione della parte da cedere/vincolare);
- 6) non accorpabilità con zone di completamento limitrofe, pur di proprietà del proponente;
- 7) armonizzazione e conservazione di elementi naturali (filari alberati, corsi d'acqua, macchie alberate ecc.) presenti nell'area o nel contesto;
- 8) armonizzazione con l'edificato circostante (altezze tipologie ecc.) e introduzione di elementi di qualità architettonica;
- 9) creazione di accorgimenti, schermature, composizioni tali da mascherare/attenuare eventuali elementi di degrado esistenti nel tessuto edilizio circostante;
- 10) Progettazione dell'edificio in linea con i principi di risparmio energetico (orientamento, materiali, utilizzo di energie alternative...) e salvaguardia dall'inquinamento.
- 11) Di norma, data la piccola entità dell'area per usi pubblici e le conseguenti difficoltà di gestione, la stessa andrà vincolata all'uso pubblico e non ceduta al Comune.

Valgono in ogni caso i criteri, espressi in generale dalle N.T.A. del P.R.G., nel capitolo intitolato "criteri e modalità di attuazione delle zone di perequazione".

Sarà necessario produrre uno schema di atto unilaterale d'obbligo che regolamenti le modalità di attuazione dell'intervento ed in particolare la cessione/vincolo di uso pubblico dell'area a servizi, pari al 50% della superficie interessata dalla perequazione.

Quest'atto unilaterale d'obbligo deve essere prodotto all'atto della domanda di permesso di costruire e pertanto nella "conferenza dei settori" sopracitata devono esserne precisati i contenuti.

Ne consegue che gli elaborati da presentare per la "richiesta preliminare alla domanda di permesso di costruire in zona di perequazione urbana" possono essere:

- 1) inquadramento planivolumetrico (estratti P.R.G., catasto, rilievo reale in scala 1:500 con sovrapposizione della zonizzazione di P.R.G. alla planimetria catastale);
- 2) documentazione fotografica con individuazione planivolumetrica con visuali;
- 3) relazione;
- 4) proposta planivolumetrica di max con individuazione delle aree da cedere/vincolare al comune/uso pubblico;
- 5) schema di atto d'obbligo.

Come criterio per la perequazione urbana va anche posto che, di norma, le zone di completamento limitrofe, ancorchè di proprietà della ditta richiedente, non possono partecipare all'edificabilità dell'area. Tale condizione andrebbe infatti a contrastare con lo spirito della norma, che è indirizzata a recuperare l'area da destinare a servizi, a fronte di una possibilità edificatoria limitata ed in rapporto diretto con l'area a servizi da recuperare.

Potrebbero eventualmente darsi dei casi in cui, attraverso l'individuazione dell'ambito d'intervento di un P.U.A. (che, si ripete, di norma, tranne nei casi previsti dal P.R.G. con apposito perimetro, non deve essere predisposto, essendo l'intervento assoggettato a permesso di costruire in diretta attuazione del P.R.G.) si possa raggiungere un miglior risultato di riqualificazione dell'area, anche attraverso l'inclusione di aree in

proprietà già di fatto ad uso pubblico, ma di cui non sia mai avvenuta formalmente la cessione, o previste a servizi dal P.R.G. (ad esempio slarghi stradali o parcheggi).

In questo caso, la cessione e l'attrezzamento dell'area (o la sua risistemazione) potrebbero giustificare una trasposizione di zone e aree, una volta approvato l'ambito d'intervento, in conformità a quanto previsto dall'art. 3 delle N.T.A. del P.R.G., essendo in ogni caso la finalità di tale trasposizione di dare un miglior assetto alle aree pubbliche/di uso pubblico. Naturalmente in questo caso va preventivamente approvato dal Consiglio Comunale un apposito ambito d'intervento in cui vadano ricomprese, oltre alla zona di perequazione urbana, anche quelle zone, o parti di zone ed aree, utili alla ricomposizione degli spazi pubblici/di uso pubblico, incluse anche eventuali zone private soggette a tutela dello stato di fatto o zone di completamento. Il P.U.A. dovrà però, in questo caso prevedere anche gli standard urbanistici afferenti a queste ultime zone.

2) Perequazione Integrata

Tali zone vanno attuate mediante la predisposizione di un Piano Urbanistico Attuativo.

Il disciplinare per l'attuazione dei P.U.A. di iniziativa privata prevede già che nella fase di richiesta della definizione dell'ambito d'intervento, venga proposto un planivolumetrico di massima che serve per valutare/dettare gli indirizzi che dovranno essere successivamente seguiti nella predisposizione del P.U.A..

In particolare per le zone in questione, è necessario aggiungere che esse vanno particolarmente ben inquadrare nel contesto edilizio-ambientale in cui si collocano, dato il loro scopo precipuo di:

- a) ritrovare le aree a servizi che forniranno gli standard generali di P.R.G.
- b) consentire solo un'edificazione di basso impatto ambientale che si integri con il tessuto edilizio circostante e non comprometta la fruibilità/funzionalità delle aree a servizi.

Di conseguenza l'analisi dello stato di fatto andrà estesa agli elementi naturali ed al tessuto edilizio presente anche nelle zone limitrofe, per individuare le linee-guida, le emergenze ambientali, i connotati edilizio/urbanistici del territorio in cui si inserisce l'intervento.

Tali elementi, una volta individuati, andranno tenuti presenti e valorizzati nella successiva progettazione del P.U.A., in relazione ovviamente alla loro significatività nel contesto.

Poi, potendosi operare per stralci, purchè pari al minimo di estensione previsto per norma, già nella fase di richiesta dell'ambito la proposta planivolumetrica di massima non potrà limitarsi all'eventuale stralcio richiesto, ma dovrà estendersi all'intera zona di perequazione, anticipando così il Piano Guida previsto dalla norma di P.R.G..

Un caso particolare è quello della compresenza nelle vicinanze della zona di perequazione oggetto della richiesta, di altre zone di perequazione analoghe (o anche diverse: ad esempio perequazione integrata e perequazione ambientale).

In questo caso andrà valutata la possibilità/opportunità di individuare un unico ambito d'intervento che ricomprenda tali zone, attuando così la cosiddetta "perequazione ad arcipelago" prevista dalla norma di P.R.G. ; in particolare, ma non in via esclusiva, le N.T.A. del P.R.G. prevedono l'esercizio, da parte dell'Amministrazione, di tale opzione per le zone di perequazione integrata di superficie inferiore ai 20.000 mq.

Tale opportunità si concretizzerà soprattutto in presenza di zone di perequazione attigue, delle quali l'una sia, ad esempio, maggiormente "compromessa" da edificazione esistente e possa di conseguenza prestarsi maggiormente ad una concentrazione edilizia che lasci libera l'altra per ricavarvi totalmente o parzialmente, l'area a servizi. Oppure che una delle zone sia più idonea ad ospitare integralmente l'area a servizi, per conformazione, ubicazione in prossimità di altre aree a servizi o altri motivi. Ciò è tanto più valido, in particolare, come previsto dalle N.T.A. del P.R.G., in presenza di interventi ad arcipelago, con aree di perequazione ambientale ed altre aree di perequazione, per le quali è prescritto, di norma, il trasferimento della cubatura dalla zona di perequazione ambientale ad altra zona di perequazione.

Questo della concentrazione edilizia in prossimità di nuclei abitativi già esistenti, oppure della creazione all'interno delle zone di perequazione di nuclei che lascino liberi ampi spazi o canocchiali visivi di verde è d'altra parte uno dei criteri-cardine delle zone di perequazione in generale.

Altra motivazione che può indurre a scegliere una perequazione ad arcipelago, sfruttando l'opportunità della compresenza di più zone di perequazione contigue, è la presenza, in continuità di una delle zone di perequazione, di aree a servizi già esistenti o di prossima attuazione. Spostare l'edificazione generata dalla zona di perequazione in questione ad altra zona di perequazione contigua, significa consentire l'ampliamento dell'area a servizi nella zona di perequazione liberata.

Questo dell'individuazione della zona a servizi in contiguità ad una zona a servizi esistente, o di prossima realizzazione, o anche semplicemente prevista dal P.R.G. è d'altra parte l'altro criterio-cardine della progettazione delle zone di perequazione, che fa da contraltare all'altro della concentrazione dell'edificabilità in prossimità di zone già edificate.

Un discorso a parte merita il ricavo e l'ubicazione degli standard afferenti all'edificazione generata dalle zone di perequazione.

Fermo restando che la norma di P.R.G. consente di ricavare le opere di urbanizzazione (quindi strade, sottoservizi e standard) nella zona destinata a servizi, pari almeno al 70% dell'area di perequazione, gli standard devono essere funzionali all'edificazione stessa e alla fruizione della zona a servizi. Ciò significa che la loro ubicazione deve collocarsi in posizione tale da consentire sia un'agevole fruibilità da parte dei nuovi residenti, sia un'accessibilità/dotazione per la fruibilità dell'area a servizi.

In particolare, la collocazione del verde primario dovrebbe posizionarsi in prossimità della nuova edificazione, essere adeguatamente attrezzato e fornire la classica immagine di un verde di lottizzazione (spazi per il gioco, spazi per la sosta, alberature, illuminazione notturna, panchine, arredo urbano). Per contro gli spazi a parcheggio dovrebbero servire sia la zona edificata sia attestarsi a servizio della zona da cedere/asservire all'uso pubblico. La loro quantità deve quanto meno raggiungere lo standard minimo di 3,5 mq/ab., anche se la funzione di tali parcheggi, in relazione al contesto in cui è ubicata la zona e alla tipologia edilizia, potrà ragionevolmente portare ad un dimensionamento sensibilmente maggiore. Bisogna inoltre ricordare che nell'area a servizi va individuato un appezzamento da destinarsi all'eventuale edilizia residenziale pubblica (ERP). Esso, rispetto al 70% dell'area in cessione, potrà occuparne al massimo il 10%, e dovrà preferibilmente essere ubicato in adiacenza alla zona edificabile privata, sia per non costituire un episodio edilizio isolato sia per fruire dell'accessibilità necessaria.

Data la rilevante area da cedere o asservire all'uso pubblico (opzione quest'ultima da riservarsi probabilmente a pochi casi, da valutare in funzione di un'eventuale limitata accessibilità dell'area a servizi, per motivi morfologico/topografici), c'è da chiedersi fino a che livello possa spingersi l'attrezzamento delle aree a standard e servizi. Secondo la normativa nazionale e regionale vigente in materia di standard urbanistici di nuovi insediamenti residenziali (in particolare D.M. 1444/68, L.R. 61/85 – per le parti in vigore - e L.R. 11/04) gli standard attualmente richiesti, in termini di superfici da cedere o vincolare ad uso pubblico, sono i seguenti:

min 3,5 mq/ab.	parcheggio	standard primario
min 8 mq/ab.	verde attrezzato	standard primario
10 mq/ab.	verde a parco	standard secondario
4,5 mq/ab.	area per istruzione	standard secondario
4,5 mq/ab.	area per servizi quartiere	standard secondario

- Le relative aree, secondo la normativa sopracitata, devono essere cedute a titolo gratuito al Comune.

Inoltre devono essere realizzate le strade, comprensive di percorsi pedonali e ciclabili e le opere a rete (fognature, acquedotto, illuminazione pubblica, gas, etc.) nonché cedute le relative aree, a titolo gratuito, come opere di urbanizzazione primaria.

Raggiungendo e superando, nella generalità dei casi, la cessione di aree a servizi, prevista per norma di P.R.G., la quantità a standard primari e secondari relativa all'edificabilità ammessa, è da ipotizzare che la cessione d'area pari al 70% della superficie di zona vada sempre a coprire il fabbisogno di standard minimi.

La situazione che normalmente si presenterà per un P.U.A. relativo ad una area di perequazione integrata sarà quindi la seguente:

- strade, percorsi pedonali e ciclabili, sottoservizi e impianti a rete, parcheggio primario e verde primario, realizzati, con attrezzamento completo, a scomputo diretto dagli oneri di urbanizzazione primaria;
- verde secondario, area per l'istruzione, area per servizi di quartiere e rimanente area a servizi per il raggiungimento della quota complessiva (insieme alle opere di urbanizzazione primaria) del 70% della superficie della zona di perequazione (o suo stralcio minimo, secondo normativa di P.R.G.) complessivamente cedute e sistemate a verde alberato, secondo gli indici ecologici previsti dall'art. 16 p.3 delle N.T.A. del P.R.G.

Nelle zone di perequazione, quindi, di norma, ferma restando la possibilità di verificare che i costi delle opere di urbanizzazione primaria eguaglino almeno gli oneri tabellari, l'intervento viene attuato a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria, mettendo però nel contempo a disposizione del Comune le aree eccedenti gli standard primari sistemate in modo da consentirne la gestione con operazioni di manutenzione ordinaria, con un livello minimo di finitura costituito da prato alberato e delle necessarie pendenze e scoline di drenaggio delle acque superficiali. Ciò prescinde dagli eventuali maggiori oneri che il privato dovesse sostenere rispetto all'importo degli oneri primari tabellari e costituisce pertanto un requisito di convenzione per l'attuazione dell'intervento. Gli oneri di urbanizzazione secondaria vanno viceversa integralmente monetizzati, ferma restando la possibilità di procedere, su progetto del privato promotore, ad una gara di affidamento delle opere di urbanizzazione secondaria secondo la normativa del "Codice dei Contratti per lavori pubblici" D. Lgs. 163/2006 e successive modifiche e integrazioni.

Altro problema che si pone nell'attuazione delle zone di perequazione è l'inclusione negli ambiti di intervento di eventuali porzioni di terreno in proprietà delle Ditte richiedenti con destinazione di PRG diversa dalla

BOZZA CRITERI PEREQUAZIONE

perequazione oppure porzioni di perequazione ricadenti in terreni di proprietà diversa dai richiedenti. A volte si tratta di "sfridi" tra la zonizzazione di PRG, fatta su base aerofotogrammetrica, e la tessitura fondiaria derivante dalle mappe catastali o addirittura dai confini reali di proprietà.

Precisato che le zone di perequazione hanno come scopo pubblico il ricavo delle aree a servizi, all'interno delle quali individuare anche aree per l'edilizia ERP, il riconoscimento dell'edificabilità proveniente da aree ad altra destinazione è subordinato al raggiungimento di scopi di interesse pubblico o quanto meno al contemperamento di questi ultimi con l'interesse (legittimo) del privato di concretizzare le potenzialità edificatorie di altre aree limitrofe, altrimenti inesprimibili, se non attraverso l'accorpamento con lotti confinanti.

Vanno distinti due casi:

- 1) porzioni di terreno di proprietà diversa dai proponenti, interessate dalla zona di perequazione;
- 2) porzioni di terreno di proprietà dei proponenti con destinazione diversa dalla perequazione, ma adiacenti ed inutilizzabili, se non attraverso la loro inclusione nell'ambito d'intervento del P.U.A.

Caso 1)

La presenza di porzioni di zona di perequazione in proprietà di non aderenti alla richiesta di delimitazione d'ambito comporta innanzitutto la necessità di conoscere la volontà dei proprietari non aderenti rispetto all'iniziativa intrapresa dalle ditte vicine. Sarà necessario dimostrare, da parte della ditta richiedente, la dovuta informazione di tutti i titolari del diritto ad avanzare la proposta, vale a dire di tutte le proprietà coinvolte dalla zonizzazione di PRG che prevede la zona di perequazione, dell'iniziativa presa da una parte, anche se maggioritaria, dei proprietari delle aree.

Ovviamente le porzioni di zona di perequazione di proprietari non aderenti possono essere marginali o di consistenza significativa, ma in ogni caso l'informazione è necessaria per fornire elementi utili alla decisione sulla definizione dell'ambito d'intervento. La dovuta informazione o richiesta di partecipazione può essere dimostrata allegando alla domanda di definizione dell'ambito d'intervento copia di una raccomandata A. R., mandata ai non firmatari della proposta, che ne chieda l'adesione od un riscontro entro una certa data, riscontro da inviarsi anche al Comune per opportuna conoscenza.

Le decisioni inerenti a questa tipologia possono essere:

- a) escludere dall'ambito di intervento le porzioni in questione, in presenza di una manifestazione di volontà dei proprietari di non aderire al P.U.A. e di non essere interessati allo sfruttamento della volumetria relativa, ricorrendo all'art.11 della L.R 61/85, che consente di variare il perimetro della zona assoggettata a strumento urbanistico attuativo dal PRG nel limite del 10%, richiedendo nel contempo agli aderenti il ricavo nel P.U.A. anche della percentuale di standard afferenti alla potenzialità edificatoria delle porzioni dei non aderenti esclusi dall'ambito;
- b) adottare il P.U.A. presentato dai proponenti che possiedano almeno il 51% della proprietà sulla base dell'imponibile catastale e il 75% dell'area di perequazione (art. 20 comma 6 L.R. 11/04), con l'eventuale successivo ricorso all'esproprio delle aree di perequazione di proprietari non aderenti, ai quali sia stato debitamente comunicato il termine per la presentazione/adesione al P.U.A.;
- c) prevedere, nel caso la proprietà degli aderenti raggiunga i 20.000 mq. o comunque lo stralcio minimo previsto dalla normativa di P.R.G., un 1° stralcio, che escluda le aree di perequazione dei proprietari non aderenti, assicurando comunque ad essi, nel piano guida, un futuro possibile intervento.

La decisione da prendersi tra quelle elencate, su conforme parere della Commissione Consiliare competente, dipenderà di volta in volta dalla casistica specifica.

Caso 2)

In generale le zone residenziali di completamento in proprietà del privato proponente, a margine della zona di perequazione, non sono trasponibili nel futuro P.U.A., sia perché, come aree di completamento, non sono, in linea di principio, assoggettabili a P.U.A., sia perché l'art. 3 delle N.T.A. del P.R.G. consente la trasposizione di zone e aree negli strumenti urbanistici attuativi solo in conseguenza alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dal P.R.G., e quindi non per ridistribuire la volumetria o renderne possibile l'edificazione.

Ciò detto, in presenza di zone a diversa destinazione marginali alle zone di perequazione integrata in proprietà dei richiedenti il P.U.A., potrà essere valutata l'opportunità di inserirle nell'ambito di intervento quando ciò consenta un riordino/riqualificazione di situazioni di degrado, quali ad esempio si possono presentare in zone a destinazione privata soggetta a tutela dello stato di fatto, riconoscendo quindi l'eventuale volume legittimamente esistente, nei limiti comunque previsti dall'art. 23 della N.T.A. del P.R.G.;

BOZZA CRITERI PEREQUAZIONE

anche la necessità di creare collegamenti funzionali e, in generale, di razionalizzare la collocazione e fruibilità dell'area a servizi nonché di migliorare l'assetto urbanistico dell'area rispetto all'intorno potranno giustificare l'inclusione nell'ambito di intervento di zone diverse dalla perequazione, con valutazioni da farsi caso per caso.

ZONE DI PEREQUAZIONE AMBIENTALE

Sono le zone a più bassa edificabilità tra quelle di perequazione e presentano una più elevata sensibilità ambientale, anche in funzione della loro ubicazione, spesso in fregio a corsi d'acqua o infrastrutture rispetto alle quali si pongono come barriere verdi o fasce di protezione dell'edificato. La loro prossimità a parchi o percorsi verdi, esistenti o previsti, o addirittura la loro vocazione a divenire esse stesse dei parchi, le riservano ad una edificabilità di basso impatto, destinata a mimetizzarsi al loro interno od a costituire il margine dell'edificato verso la campagna o le strutture di cui costituiscono in un certo qual modo zona di rispetto.

Vale per queste zone quanto detto per le zone di perequazione integrata, aggiungendo però che in esse viene posto maggiormente l'accento sull'area a verde da cedere al Comune, che non sulla parte edificata, che deve essere servita da opere di urbanizzazione di basso impatto visivo e in grado di servire anche all'accessibilità dell'area a verde in cessione.

È particolarmente interessante in questo caso la possibilità di creare delimitazioni d'ambito ad "arcipelago" che comprendano sia la zona di perequazione ambientale che attigue zone di perequazione integrata, sulle quali scaricare anche l'edificabilità della zona di perequazione ambientale, liberando interamente quest'ultima, tanto da poterla destinare esclusivamente a parco alberato.

Sono particolarmente rilevanti in queste zone le eventuali emergenze ambientali, i fossati, i filari alberati e tutto ciò che costituisce il paesaggio in cui essi si inseriscono. Tali elementi andranno assecondati, valorizzati, nella progettazione della zona, naturalmente in funzione della loro rilevanza, bonificandoli ove necessario o ricostituendoli laddove l'abbandono li abbia ridotti a deboli tracce. Anche la progettazione edilizia in tali zone deve preferibilmente assecondare la funzione di margine dell'edificato e la natura semi-rurale delle aree.

APPENDICE

Riassunto dell'iter e dei criteri-guida per ciascuna zona di perequazione

1) ZONE DI PEREQUAZIONE URBANA

1.1 ITER

- a) Presentazione al Settore competente della richiesta di parere preliminare alla domanda di permesso di costruire con gli allegati di cui al punto **1)Perequazione urbana** dei presenti criteri;
- b) Convocazione da parte del Settore competente della conferenza dei servizi con i Settori: Pianificazione Urbanistica, Infrastrutture e II.SS, Mobilità e Traffico, Verde Parchi Giardini e AA.UU. e con un rappresentante del Quartiere;
- c) Stesura del verbale della conferenza dei servizi e invio di copia dello stesso al richiedente;
- d) Presentazione della domanda di permesso di costruire, conforme al parere della conferenza dei servizi e completo dell'atto unilaterale d'obbligo per il vincolo d'uso pubblico/ cessione delle aree.

1.2 CRITERI

- a) Ubicazione della nuova edificazione in prossimità dell'edificato esistente, servito direttamente dalla strada pubblica attraverso un proprio accesso privato, facente parte della zona edificabile privata;
- b) Ubicazione dell'area a servizi in ampia contiguità con altre aree pubbliche o strada pubblica o di uso pubblico, o anche di aree previste a servizi dal P.R.G., in modo tale da garantire una buona visibilità e accessibilità dalla strada o altro spazio pubblico/di uso pubblico esistente;
- c) Conformazione dell'area a servizi il più possibile regolare e priva di tratti lunghi ed angusti, tranne gli eventuali collegamenti pedonali tra strade pubbliche/di uso pubblico;
- d) Esclusione degli eventuali relitti o residui di zona di completamento in proprietà del richiedente e limitrofi alla zona;
- e) Inclusione di eventuali aree in proprietà del proponente e limitrofe alla zona di perequazione, previste ad area stradale, allargamento stradale, parcheggio pubblico o altre aree a servizi previste dal P.R.G.;
- f) Eventuale inclusione di aree di proprietà del richiedente limitrofe alla zona di perequazione e destinate a tutela dello stato di fatto, se degradate;
- g) Vincolo all'uso pubblico dell'area a servizi, sistemata a prato alberato ; la cessione al Comune di tale

area, in alternativa al vincolo, va valutata per particolari situazioni in cui sia vantaggiosa per la collettività la gestione/realizzazione pubblica dell'area.

2) ZONE DI PEREQUAZIONE INTEGRATA

2.1 ITER

- a) Domanda di delimitazione dell'ambito d'intervento (v. moduli allegati al "*disciplinare per l'attuazione dei P.U.A. da parte di soggetti privati*") presentata dagli aventi titolo o parte di essi, con dimostrazione di aver interessato tutti i proprietari inclusi nella zona di perequazione tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, che fissi un termine per l'adesione, mandata p.c. anche al Comune, con invito a comunicare l'adesione anche al Comune. La domanda deve provenire:
 - I) se si tratta di uno stralcio minimo (nel senso previsto dalla norma del P.R.G.) da tutti i proprietari dello stralcio stesso, con previsioni di piano-guida per tutta l'area;
 - II) se l'area di perequazione non può essere attuata per stralci essendo la sua superficie inferiore a quella prescritta per lo stralcio minimo, dai proprietari rappresentati il 51% della rendita catastale e il 75% della superficie di zona.
- b) Approvazione dell'ambito d'intervento da parte del Consiglio Comunale, su conforme parere della Commissione Consiliare competente, contenente anche gli indirizzi per la successiva predisposizione del P.U.A. e del piano-guida, se si tratta di una o più zone di perequazione da attuare per stralci;
- c) Presentazione del P.U.A., con piano guida se fattibile per stralci;
- d) Adozione del P.U.A. da parte della G.C.;
- e) Pubblicazione per 10 gg. all'albo comunale e possibilità di presentare eventuali osservazioni nei successivi 20gg.;
- f) Approvazione del P.U.A. ed eventuale piano-guida con decisione sulle eventuali osservazioni;
- g) Stipula della convenzione;
- h) Presentazione al Settore Edilizia Privata della domanda di permesso di costruire le opere di urbanizzazione.

2.2 CRITERI

- a) Ubicazione della zona edificabile privata in prossimità delle limitrofe zone già edificate, al di fuori di eventuali fasce di rispetto ambientale;
- b) Esclusione, di norma, delle zone di completamento in proprietà dei richiedenti dall'ambito d'intervento del P.U.A.
- c) Inclusione nell'ambito del P.U.A. di eventuali zone private soggette a tutela dello stato di fatto solo se limitrofe ed in stato di degrado;
- d) Ricerca di soluzioni ad "arcipelago" con altre eventuali zone di perequazione vicine, allo scopo di accorpate il più possibile l'edificazione in una sola di esse e liberare le altre per le aree a servizi;
- e) Ubicazione della zona a servizi da cedere al Comune in continuità con altre aree pubbliche o a servizi esistenti o previste dal P.R.G.
- f) Formazione di viabilità di accesso al P.U.A. e creazione degli standard relativi in modo tale che servano da accesso e parcheggio anche per la zona a servizi da cedere al Comune;
- g) Attenzione all'intorno (con produzione di adeguata documentazione al riguardo) in particolare ai percorsi pedonali/ciclabili/carrai esistenti, ai sottoservizi, ad eventuali emergenze ambientali (fossati con filari d'alberi, macchie arbustive, ecc.) per valorizzarli e fruire di tali elementi nella composizione urbanistica del P.U.A.
- h) Inclusione nell'ambito del P.U.A. di eventuali aree previste a servizi dal P.R.G. limitrofe alla zona di perequazione, in proprietà dei richiedenti, per la loro futura cessione al Comune;
- i) Sistemazione come minimo a tappeto erboso/verde alberato delle aree a servizi, che saranno di norma in cessione al Comune, fermo restando il rispetto degli indici ambientali di P.R.G. L'eventuale vincolo di uso pubblico alternativo alla cessione andrà riservato a casi particolari e di difficile gestione comunale, da valutare caso per caso;
- j) Ubicazione della zona per ERP nell'ambito della zona da cedere al Comune, in posizione possibilmente contigua alla zona edificabile privata, e comunque ben servita per accesso e parcheggi;
- k) L'inclusione di altre destinazioni di P.R.G. (in particolare zone di completamento) nell'ambito d'intervento del P.U.A. potrà essere considerata se relativa ad aree già autonomamente edificabili, includendo le quali si possa pervenire ad una riqualificazione urbanistica della zona e, in generale, ad un miglior assetto urbanistico dell'area, con significativo vantaggio pubblico; in questo caso andranno comunque ricavati anche gli standard pertinenti all'edificabilità recuperata dalla zone incluse.

3) ZONE DI PEREQUAZIONE AMBIENTALE

3.1 ITER

E' identico a quello per le zone di perequazione integrata.

3.2 CRITERI

Oltre ai criteri elencati per le zone di perequazione integrata (esclusi quelli relativi alla zona ERP che nella perequazione ambientale non trova applicazione), si possono elencare i seguenti particolari criteri aggiuntivi:

- a) Ricerca di soluzioni ad arcipelago con limitrofe o vicine zone di perequazione integrata, per spostare il più possibile su di esse la nuova edificazione anche pertinente alla zona di perequazione ambientale, in modo da liberare completamente quest'ultima per area a servizi in cessione al Comune;
- b) Particolare attenzione nella progettazione alle emergenze ambientali, alla creazione di percorsi pedonali/ciclabili e alla corretta ambientazione della nuova edificazione perché risulti armonicamente inserita nel contesto;
- c) Tipologie edilizie preferibilmente a schiera, unifamiliari, bifamiliari, con un massimo di due piani fuori terra;
- d) Aggregazione dell'edificazione privata in nuclei serviti da viabilità di basso impatto visivo, con particolari soluzioni per la pavimentazione di strade e parcheggi, illuminazione ed arredo in sintonia con un ambiente a parco o semirurale;
- e) Realizzazione dell'edificazione privata ad adeguata distanza dagli elementi che generano rispetto ambientale .