

# COMUNE DI SUSEGANA

Provincia di Treviso  
Regione del Veneto



## PRC - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

## PI - Piano degli Interventi

Articoli 17 e 18 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

## Perequazione urbanistica e contributo perequativo Criteri e modalità

PI adozione con DCC n.46 del 08.11.2016 approvazione con DCC n.06 del 21.03.2017 entrata in vigore il 20.04.2017

### PROGETTAZIONE

Paolo Furlanetto  
Matteo Gobbo

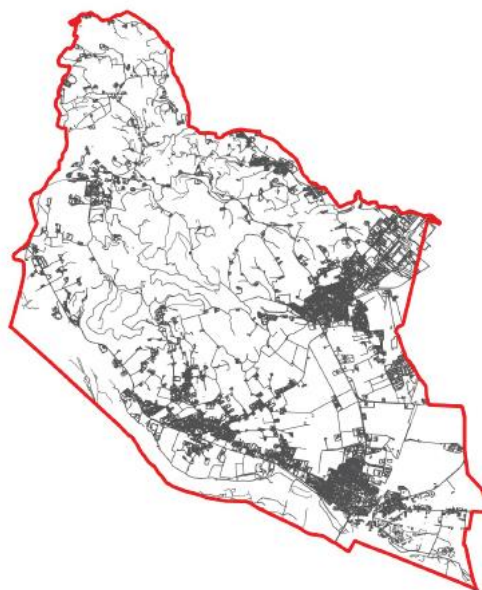
SINDACO  
Vincenza Scarpa

ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Enrico Maretto

SERVIZIO URBANISTICA  
Eddy Dall'Anese  
Paola Ceschin

SEGRETARIO  
Martina Pol

Aprile 2017



## MODALITA' E PARAMETRI PER LA QUANTIFICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

### DEFINIZIONE

L'introduzione del principio perequativo, da parte della norma urbanistica regionale, ha la finalità di ottenere una equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, indipendentemente dalla destinazione dei suoli.

Con la perequazione urbanistica l'Amministrazione comunale ha a disposizione uno strumento che consente l'acquisizione di aree per l'attuazione di interventi di interesse pubblico, o per il riconoscimento dei crediti edilizi, o delle compensazioni, senza ricorrere all'esproprio.

Secondo i principi perequativi negli strumenti urbanistici formati, i beneficiari dell'incremento di valore dei propri beni sono chiamati a condividere i vantaggi con la collettività che ha reso possibili le scelte urbanistiche, partecipando in misura efficace alla costruzione della "città pubblica".

La perequazione, come previsto dal comma 3 dell'art.18 delle NT del PAT, si può concretizzare attraverso le seguenti forme:

- cessione al Comune per ogni singolo intervento di trasformazione, al netto delle aree a standard primario, di una porzione della superficie territoriale o di una quota della capacità edificatoria del totale di ogni area;
- realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico di valore equivalente alla perequazione;
- monetizzazione (contributo perequativo) del valore economico della perequazione da destinare alla realizzazione di un'opera pubblica individuata dall'Amministrazione Comunale da inserire in appositi capitoli di bilancio o inserita nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 comma 1 della L.R. 11/2004.

Sono soggetti a perequazione urbanistica tutti gli interventi di nuova trasformazione, che comportano la redazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica e/o privata.

Sono altresì assoggettati a perequazione e, in alternativa, alla corresponsione di un contributo perequativo, tutti gli interventi di trasformazione di tipo diretto o sottoposti a progettazione unitaria che prevedano una capacità edificatoria aggiuntiva rispetto a quella già contenuta nella strumentazione urbanistica vigente e al carico insediativo esistente.

La quota percentuale di perequazione viene definita sulla base del valore, della vocazione e del pregio dell'area perequata, nonché dalle condizioni di diritto maturate nei limiti del PAT; la quota di incremento di valore ceduta in perequazione viene valutata secondo i criteri di compatibilità urbanistica e congruità economica.

Per il calcolo del valore della perequazione si applica la seguente formula:

$$P = (V_f - V_i) \cdot C_p$$

Dove **P** è il valore monetario della perequazione che deve essere corrisposta al Comune, **V<sub>i</sub>** è il valore iniziale dell'area oggetto di trasformazione, **V<sub>f</sub>** è il valore finale dell'area e **C<sub>p</sub>** è il coefficiente perequativo espresso in percentuale applicato sull'aumento di valore dell'area oggetto di trasformazione.

Tenuto conto dell'art. 18 comma 3 lettere e) ed f) delle NT del PAT e dell'articolo 16 comma 4 del DPR 380/2001 lettera d-ter), il contributo perequativo per gli ambiti (macro aree con superficie  $\geq 15.000$  mq) di "perequazione urbanistica, urbanistica integrata e ambientale" non dovrà essere inferiore al 50% dell'incremento di valore complessivo.

Per gli interventi di recupero e riqualificazione ricadenti in aree di centro storico (zto A) che prevedono anche ampliamenti e/o nuovi volumetrie non si applica la perequazione urbanistica.

Le aree acquisite tramite perequazione, verranno utilizzate sulla base dei seguenti criteri:

- adeguamento delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture di interesse generale;
- miglioramento della qualità insediativa nell'intero territorio comunale;
- mitigazione e compensazione dell'impatto complessivo determinato dalla trasformazione medesima.

Le aree o le eventuali opere previste in perequazione, sono da considerarsi equiparate alle opere di urbanizzazione.

Il P.I. può definire modalità differenti di attuazione della perequazione urbanistica laddove siano frutto di accordi ex art. 6 della L.R. 11/2004 o assumano i contenuti di cui all'art. 16 della L. 179/1992.

Sono fatte salve le quote/modalità perequative definite negli elaborati di piano vigenti (es. Schede Normative) in quanto prevalenti sui presenti criteri e modalità di applicazione della perequazione.

## QUANTIFICAZIONE DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO - BENEFICIO PUBBLICO/PRIVATO

L'Amministrazione Comunale con Deliberazione di Giunta n. 94 del 27/09/2016 ha approvato l'iter procedurale e le modalità per l'applicazione dei criteri perequativi.

Di seguito viene riportata la tabella che definisce il coefficiente perequativo in base alla tipologia dell'intervento

Resta inteso che in presenza di istanze contenenti proposte di interesse pubblico l'Amministrazione Comunale potrà dar seguito ad ulteriori e specifiche valutazioni.

Intervento di trasformazione	Cp - Coefficiente Perequativo	
	Consumo SAU	non consumo SAU
Nuove aree di espansione residenziale, artigianale-produttiva e commerciale con superficie superiore ai 15.000 mq	50%	
Nuove aree di espansione residenziale, artigianale-produttiva e commerciale con superficie inferiore a 15.000 mq (ZTO C e D)	30%	25%
Riclassificazione di zone D in zone residenziali isolate	40%	
Riperimetrazione di zone residenziali (ZTO B o C1) con ampliamento di superficie compresa tra i 5.000 e i 2.500 mq	30%	25%
Riperimetrazione di zone residenziali (ZTO B o C1) con ampliamento di superficie inferiore ai 2.500 mq	20%	15%
Nuovo lotto libero in zto Er - Edificazione Diffusa (volumetria aggiuntiva 200 mq di snp per lotto)	25%	20%
Riclassificazione da "Verde/Parco Privato" a zona residenziale edificabile con superficie inferiore ai 2.500 mq	30%	25%
Riclassificazione/Riconversione attività produttive in zona impropria	20%	15%
Riconversioni volumi in zto E (annessi non funzionali o simili)	30%	
Riconversione di aree ad urbanizzazione consolidata	20%	
Modifica della modalità di attuazione della previsione urbanistica per le aree produttive (es. da obbligo di PUA a intervento edilizio diretto) <sup>1</sup>	30%	
Modifica della modalità di attuazione della previsione urbanistica per le aree residenziali (es. da obbligo di PUA a intervento edilizio diretto) <sup>2</sup>	50%	

In caso di "spalmatura" della capacità edificatoria vigente, il Cp (Coefficiente Perequativo) sarà ridotto di 1/3.

I seguenti valori economici sono stati determinati in coerenza con le tabelle ufficiali dell'Agenzia delle Entrate e per quanto possibile, stante la nuova classificazione delle aree introdotte dal nuovo PI, ai valori delle aree edificabili definiti

<sup>1</sup> Il Vi (intervento con obbligo di piano urbanistico attuativo) è pari alla metà del Vf (intervento edilizio diretto) dell'area riportato nella tabella successiva in base alla zona di PI

<sup>2</sup> Il Vi (intervento con obbligo di piano urbanistico attuativo) è pari alla metà del Vf (intervento edilizio diretto) dell'area riportato nella tabella successiva in base alla zona di PI

con DGC N. 24 del 14.02.2006.

Zona PI	Tipo area	Valori economici (con intervento edilizio diretto o con Progettazione Unitaria)
A	Centro Storico	110,00 €/mc
B – C1	Residenziale consolidata	85,00 €/mc
C2	Residenziale di espansione	80,00 €/mc
D	Produttiva artigianale-industriale	80,00 €/mq
Ds	Produttiva speciale per lavorazioni lapidee	15,00 €/mq
Dc	Commerciale-direzionale e di servizio	140,00 €/mq 105 €/mq (pari al 75%) in via dei Colli <sup>3</sup>
Dt	Turistico-ricettiva	75,00 €/mq
E	agricola	10,00 €/mq ambito pianura 12,00 €/mq ambito collinare o in alternativa VAM Agenzia Entrate
Er	Edificazione diffusa (nuclei rurali) con lotto libero edificabile (600 mc)*	60,00 €/mc
F	destinata ad attrezzature pubbliche-private di interesse comune	45,00 €/mq
-	autoparco	15,00 €/mq

\* = parametri di conversione: 600 mc = 1000 mq = 0,6 mc/mq

Le modalità e i valori dei beni oggetto di Compensazione Urbanistica (come da art. 19 delle NT del PAT) seguono quelle relative alla quantificazione del contributo perequativo espliciti nel presente capitolo.

<sup>3</sup> Insediamento di **attività commerciali** lungo **via dei Colli** come previsto dall'art. 46 comma 5 delle NTO (solo con superficie massima 1.500 e accesso viario diretto) in quanto cambio di destinazione urbanistica di area già urbanizzata.