

The background features a stylized graphic. The upper portion shows a dark blue, semi-transparent map of a city grid with white lines representing streets and building footprints. Below this, a light blue, semi-transparent architectural rendering of a modern building with a glass facade and a prominent overhang is visible. The overall aesthetic is clean and professional, typical of a corporate or academic presentation.

DIMENSIONAMENTO E FUNZIONI

La perequazione urbanistica: il principio e le regole per
l'operatività

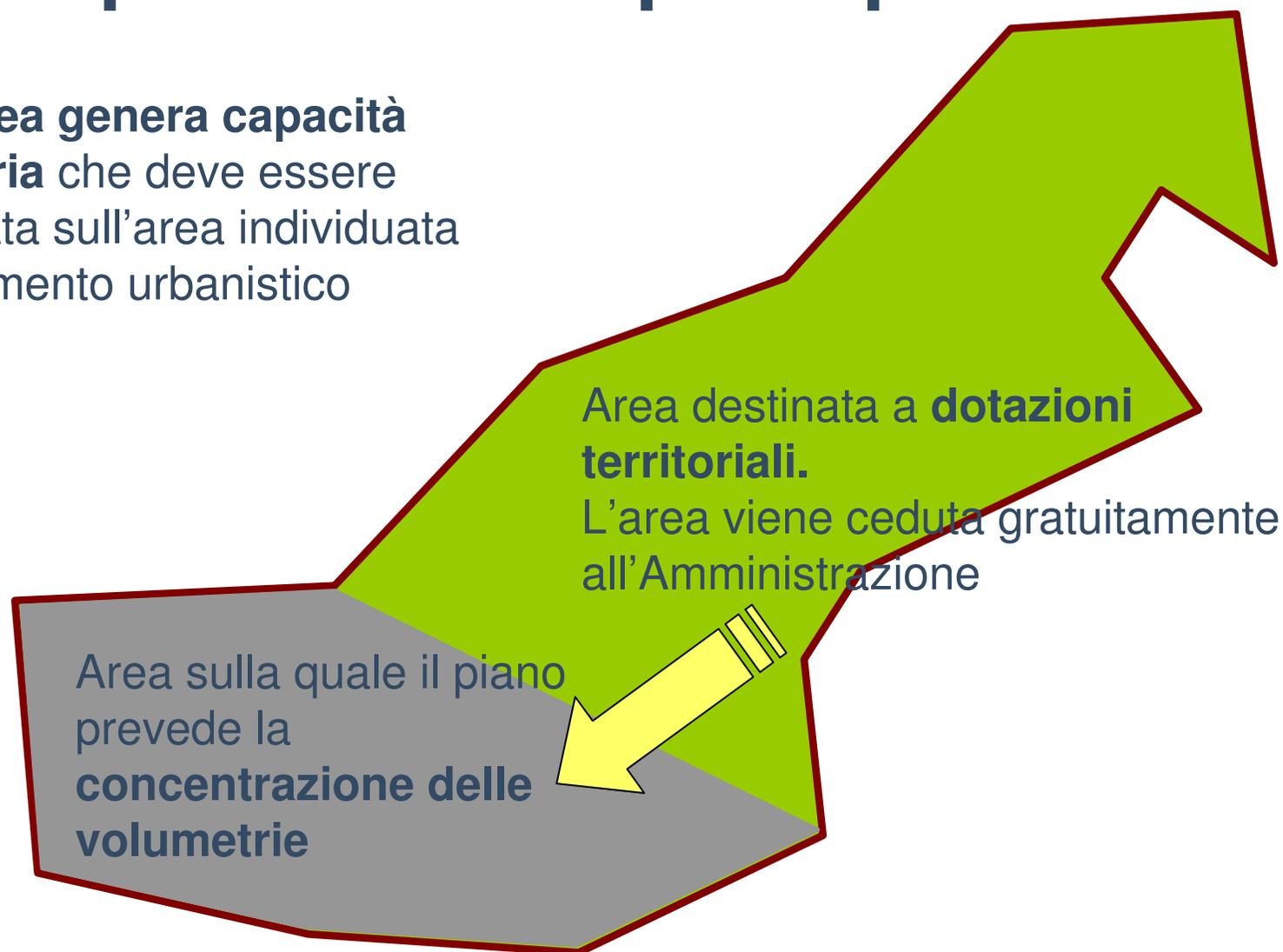
Mesa srl

La norma e il principio

- *La perequazione urbanistica persegue l'**equa distribuzione**, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei **diritti edificatori** riconosciuti dalla pianificazione*
- *e degli **oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali***
- *Cfr. art. 35 Lur 11/2004*
- A tutti i proprietari di suoli destinati a trasformazione urbanistica viene attribuito un **indice edificatorio**
- I proprietari possono impiegare tali capacità edificatore solo su **specifiche aree**
- Una volta sfruttate le volumetrie, i proprietari delle **aree destinate a usi collettivi** le cedono all'amministrazione

L'operatività del principio

Tutta l'area genera capacità edificatoria che deve essere concentrata sull'area individuata dallo strumento urbanistico



L'ambito di applicazione

- La perequazione urbanistica si applica alle sole **aree di trasformazione urbanistica**
 - Aree per le quali lo strumento urbanistico prevede una **radicale riforma della struttura urbanistica** (aree dismesse, aree a servizi, aree agricole destinate a nuova città)
 - Le aree della città consolidata e quelle destinate al settore primario sono escluse
- L'equità perseguita dalla perequazione si limita ai soggetti interessati da trasformazione urbanistica e solo ad essi si applicano criteri perequativi di redistribuzione di rendita, ovvero di capacità edificatoria

L'attribuzione delle capacità edificatorie

- Gli elementi che concorrono al dimensionamento delle aree *perequate*
 - **obiettivi pubblici** individuati nel DP in termini di residenzialità nelle sue diverse componenti (di mercato e sociale) e di **dotazione di aree per servizi**;
 - **vincoli tecnici** (contenimento di interventi di nuova urbanizzazione e limiti determinati dalla SAU);
 - **le caratteristiche specifiche delle aree.**
- Le capacità edificatorie rifletteranno il progetto di città perseguito attraverso gli strumenti urbanistici

Gli indici

- Il dimensionamento tiene conto delle **volumetrie complessivamente insediabili nell'area** (indice di utilizzazione territoriale)
- Esse si articoleranno tra quelle di **pertinenza del soggetto privato** e quelle di **pertinenza del soggetto pubblico** funzionali allo sviluppo delle dotazioni territoriali

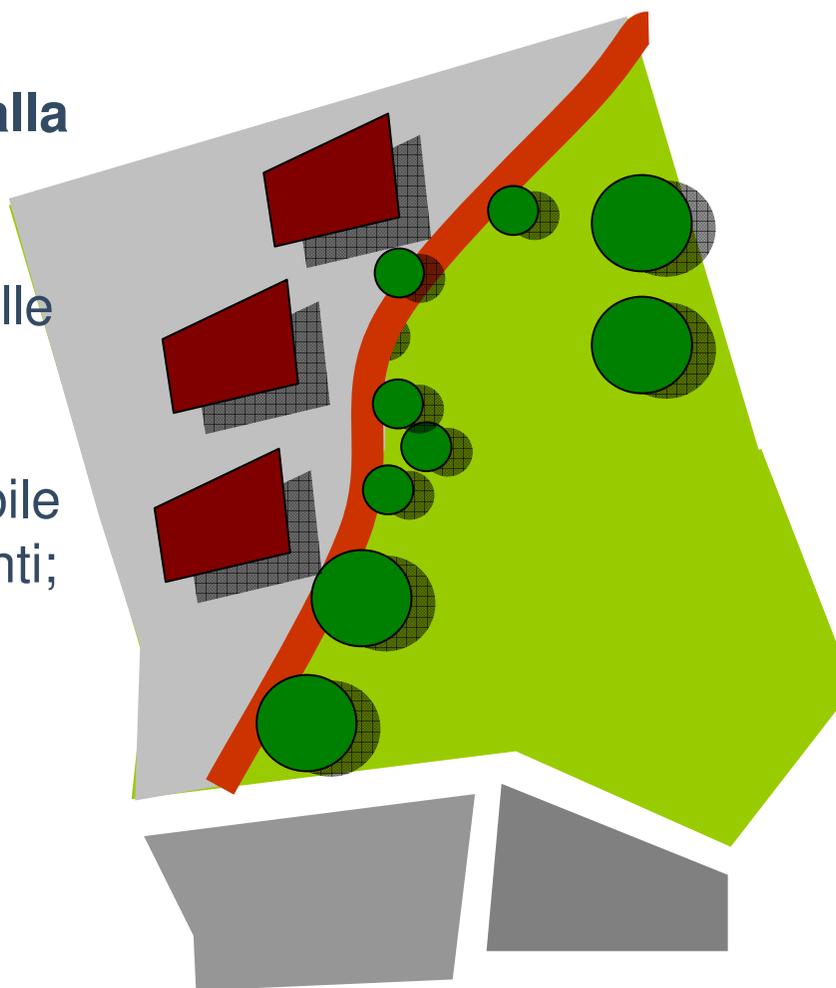


Regole, criteri e operatività

- Per un'efficace trasformazione degli ambiti perequativi, ai criteri generali andranno associate **regole di trasformazione finalizzate al raggiungimento degli obiettivi** sottesi allo strumento
- Due in particolare i temi
 - gli **ambiti** e la loro **ripartizione funzionale**
 - le **dotazioni territoriali**: suoli e capacità edificatorie pubbliche

La ripartizione funzionale

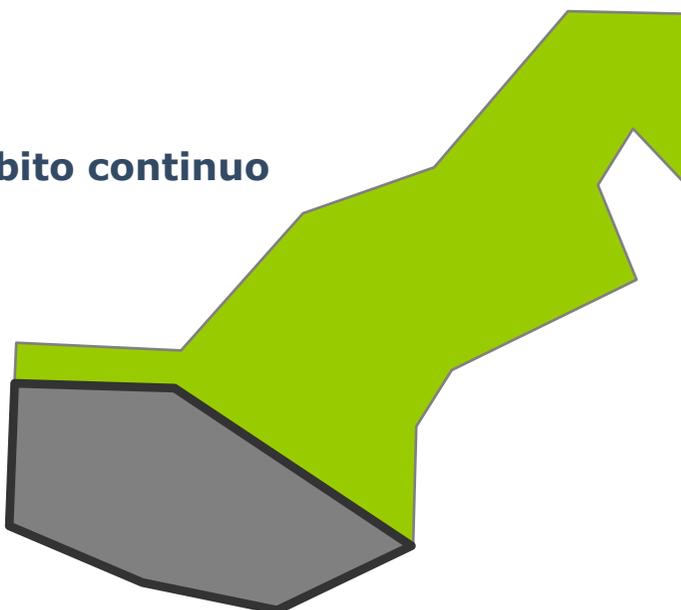
Area destinata alla concentrazione delle capacità edificatorie e delle eventuali aree funzionali allo sviluppo sostenibile dei nuovi interventi;



Area destinata alle dotazioni territoriali: i suoli che il soggetto attuatore cede a titolo gratuito all'Amministrazione comunale oltre alle aree comunque dovute a titolo di standard per legge

Ripartizione e ambiti

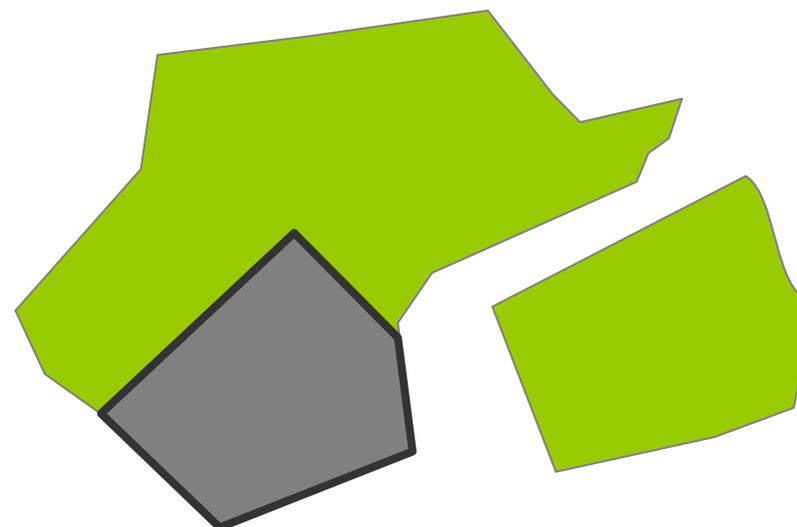
Ambito continuo



- Le aree in verde sono destinate allo **sviluppo pubblico**, ovvero alle dotazioni territoriali
- Le aree grigie sono **le aree di sviluppo privato**, ovvero di concentrazione delle capacità edificatorie

- Per l'**ambito discontinuo**, la ripartizione apre a una maggiore **complessità gestionale**
 - La trasformazione richiede un coordinamento che rende opportuna l'istituzione di **strumenti premiali** per i soggetti attuatori che facilitano la trasformazione

Ambito discontinuo



Le aree per le dotazioni territoriali

- Le aree acquisite possono essere impiegate per la realizzazione di **tutte le dotazioni territoriali** compresa l'edilizia sociale
 - In Veneto, la legge urbanistica **prevede esplicitamente che le aree acquisite via perequazione** vengano impiegate per la **promozione di interventi di edilizia residenziale pubblica (art. 39 Lur 11/2004)**
 - La Finanziaria 2008 ha confermato **l'edilizia sociale quale nuovo standard urbanistico (art. 1 c. 258, 259)**





DIMENSIONAMENTO E FUNZIONI