



Città di Tradate

Provincia di Varese

Piano di Governo del Territorio

ai sensi della L.R. n. 12 del 11/03/2005 e s.m.i.

Documento di Piano

Scenario strategico e determinazioni di Piano

VARIANTE



PROGETTO

Ing. Stefano Franco

Studio Ambiente e Territorio

21021 Angera (VA) Via Borromeo 7

T: 0331.960242 / 347.3907090 | F: 0331.1817838 | E: info@studioambienteterritorio.it

www.studioambienteterritorio.it

COLLABORAZIONE/SERVIZI DI PROGETTAZIONE

Arch. Silvia Ghiringhelli

ADOZIONE

Del. di C.C. n.

del

APPROVAZIONE

Del. di C.C. n.

del

ELABORATO

Data: gennaio 2017

Aggiornamento: 00

DdP

2

L'elaborato contiene il Quadro strategico e le determinazioni della variante al Piano di Governo del Territorio di Tradate (VA).

I contenuti del testo, l'impostazione metodologica e grafica sono coperti dai diritti di proprietà intellettuale dell'autore a norma di legge.

Incarico di consulenza esterna conferito a:

Stefano Franco *Ingegnere | Albo Ingegneri Provincia di Varese n. 2783*
Responsabile di progetto

con
Silvia Ghiringhelli *Architetto | Albo Architetti Provincia di Varese n. 1759*

STUDIO AMBIENTE E TERRITORIO
21021 Angera (VA) – Via Borromeo 7
T: 0331.960242 / 347.3907090 | F: 0331.1817838 | E: info@studioambienteterritorio.it
www.studioambienteterritorio.it

INDICE

1. GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PGT.....	3
1.1 IL PGT VIGENTE	3
<i>Obiettivi, linee d'azione e determinazioni di Piano del PGT vigente.....</i>	3
1.2 LA VARIANTE AL PGT VIGENTE.....	3
<i>Orientamenti urbanistici ed indirizzi per la variante di Piano</i>	3
2. LE DETERMINAZIONI DI PIANO	5
2.1 LA DETERMINAZIONE DEGLI OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO DEL PGT	5
<i>Dimensionamento di Piano.....</i>	5
2.2 LA DETERMINAZIONE DELLE POLITICHE DI INTERVENTO PER I DIVERSI SISTEMI FUNZIONALI.....	6
<i>Sistema insediativo (residenza).....</i>	6
<i>Ambiente e Paesaggio</i>	7
<i>Economia locale.....</i>	8
<i>Mobilità e infrastrutture.....</i>	8
<i>Servizi.....</i>	8
2.3 LE POLITICHE DI PIANO: PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE	9
<i>Perequazione</i>	9
<i>Compensazione</i>	9
<i>Incentivazione urbanistica</i>	9
<i>Registro delle cessioni dei diritti edificatori e modalità di pubblicizzazione.....</i>	11

1. GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PGT

1.1 IL PGT VIGENTE

Obiettivi, linee d'azione e determinazioni di Piano del PGT vigente

Gli obiettivi del Documento di Piano del PGT vigente di Tradate sono i seguenti:

- Mantenimento degli attuali confini dell'edificato limitando il consumo di suolo e non intaccando il patrimonio delle aree agricole
- Creazione fasce tampone
- Massimizzazione della tutela delle aree a maggior contenuto naturalistico ed in particolare:
- Connessione delle aree verdi di frangia, delle aree verdi urbane e delle aree protette
- Istituzione del PLIS
- Riqualificazione/rifunzionalizzazione delle zone fluviali individuate dal reticolo idrico
- Valorizzazione e tutela dei corridoi ecologici esistenti lungo i confini comunali e provinciali
- Valorizzazione e tutela delle aree agricole esistenti
- Riqualificazione funzionale dell'area produttiva a sud-ovest, progressiva delocalizzazione delle aree produttive e artigianali al di fuori dal tessuto residenziale con conseguente riqualificazione delle aree produttive e artigianali dismesse e di quelle non più attive

Trasformazione con scopo riqualificativo (come nelle schede)

- Recupero dei centri storici attraverso la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente mantenendone la specificità tipologica e creando dei programmi di recupero specifici dei diversi comparti cittadini
- Incentivare la sostenibilità dello sviluppo urbano tramite la promozione dell'utilizzo di energia rinnovabile e risparmio energetico
- Incremento della rete della mobilità dolce

Migliorare la fruibilità degli spazi pubblici intesi non più come luogo di passaggio ma come luoghi di incontro e socializzazione (orti urbani, valorizzazione delle aree verdi, sistemazione della piazza del comune). L'Amministrazione comunale intende verificare la pedonalizzazione della Piazza Mazzini anche con esperimenti a tempo rimandando al Piano Urbano del Traffico il compito di definirne il dimensionamento e funzionamento.

1.2 LA VARIANTE AL PGT VIGENTE

Orientamenti urbanistici ed indirizzi per la variante di Piano

Il Comune di Tradate si trova ad affrontare una fase di verifica dell'attuazione delle strategie del PGT a pochi anni dall'entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico.

Negli intenti politico-gestionali dell'Amministrazione comunale di Tradate, la variante al PGT costituisce prioritariamente l'opportunità per verificare le modalità attuative ed i contenuti della disciplina normativa per il governo del territorio.

La strategia generale della variante al piano urbanistico vigente si fonda su un approccio al territorio che individua i presupposti per il miglioramento delle possibilità di fruizione degli ambiti interni al Tessuto Urbano Consolidato.

La variante si pone, inoltre, quale occasione per verificare gli obiettivi di sviluppo strategico per la politica territoriale del Comune ed uniformarla alle linee guida tracciate dalla nuova legge regionale sul consumo.

La Variante non produce consumo di suolo, né sono previste nuove edificazioni.

Le modifiche si riferiscono solo ad aree già edificate o alla revisione della disciplina attuativa di ambiti già previsti dal PGT.

Non vengono previsti nuovi ambiti di trasformazione urbanistica e la variante conferma destinazioni e limiti quantitativi per gli ambiti del vigente PGT.

La variante persegue i seguenti obiettivi:

- Omogeneizzazione del Tessuto Urbano Consolidato, con particolare attenzione alle "zone cuscinetto" tra l'edificato con maggior densità edilizia e gli ambiti ad elevata naturalità.
- Riconferma delle strategie di Piano per quanto riguarda gli Ambiti di Trasformazione previa verifica dell'attuabilità degli stessi.
- Semplificazione normativa e flessibilità dello strumento urbanistico, con particolare attenzione alla possibilità di riconversione di ambiti del tessuto urbano consolidato a nuove funzioni maggiormente compatibili con il l'intorno.
- Revisione dello strumento della perequazione.
- Correzione di errori materiali, aggiornamento degli ambiti previsti ed attuati dallo strumento urbanistico ed adeguamento della cartografia di Piano alla semplificazione della disciplina normativa.

2. LE DETERMINAZIONI DI PIANO

2.1 LA DETERMINAZIONE DEGLI OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO DEL PGT

Dimensionamento di Piano

Nel seguito vengono sintetizzate le previsioni quantitative di sviluppo in relazione agli abitanti teorici insediabili nel territorio di Tradate per effetto delle previsioni di Piano, suddivise per ambiti di intervento.

Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo della variante al PGT sono il risultato del volume generato da:

1. **aree libere residenziali:** *suoli compresi nel tessuto urbano consolidato dotati di indice di edificabilità per effetto delle determinazioni del Piano delle Regole; rientrano in questa casistica tutte quelle aree – anche già in parte edificate - per le quali è possibile riscontrare una capacità edificatoria residua in base allo stato di utilizzo ed agli indici di Piano.*

Per quanto riguarda il TUC le modifiche sono tese a eliminare i riferimenti alle “zone omogenee” attualmente presenti negli elaborati di Piano e la sostituzione con le nuove fattispecie urbanistiche e territoriali definite dalla L.R. 12/2005 con l’articolazione di un univoco Tessuto Urbano Consolidato.

La variante al PGT non apporta modifiche ai criteri di perimetrazione del tessuto urbano consolidato e conferma la determinazione delle aree libere nell’ambito del TUC come stimato nel vigente PGT; pertanto, la previsione legata alla possibile futura trasformazione insediativa delle aree libere nel TUC ed il conseguente potenziale incremento del carico insediativo variano.

In aggiunta, ai fini della sostenibilità ambientale delle trasformazioni delle aree del tessuto urbano consolidato, nella disciplina normativa della variante al PGT la variante propone la revisione degli indici edilizi, con effetto, in taluni ambiti, di ridurre le potenzialità edificatorie.

2. **aree da attuarsi con pianificazione attuativa:** *aree libere comprese nell’area urbana da attuarsi con pianificazione attuativa per effetto delle determinazioni del Piano delle Regole.*

Gli ambiti da attuarsi con Pianificazione Attuativa (in corso di realizzazione) già previsti nello strumento urbanistico vigente, vengono confermati.

Gli atti di PGT recepiscono i contenuti delle singole convezioni in essere.

Nelle tavole di variante vengono perimetrati i singoli ambiti; viene fatta una ricognizione dei Piani conclusi, i quali entrano a far parte del TUC non soggetto a specifica disciplina.

3. **ambiti di trasformazione urbanistica:** *ambiti individuati come tali dal Documento di Piano, la cui attuazione è governata da specifiche schede attuative.*

La variante al PGT non introduce modifiche per quanto riguarda la consistenza, la destinazione funzionale e le previsioni quantitative degli Ambiti di Trasformazione Urbanistica.

Il carico insediativo generato dall’attuazione degli interventi previsti negli Ambiti di Trasformazione a vocazione residenziale rimane invariato.¹

¹ La stima degli abitanti teorici insediabili (calcolati con il rapporto 150 mc/abitante) viene corretto in diminuzione per un errore di calcolo nella tabella riassuntiva del vigente PGT

2.2 LA DETERMINAZIONE DELLE POLITICHE DI INTERVENTO PER I DIVERSI SISTEMI FUNZIONALI

Nel seguito vengono delineate le determinazioni delle politiche di intervento promosse dal PGT, distinte in sistemi funzionali.

Sistema insediativo (residenza)

In base ai caratteri urbani, gli ambiti residenziali all'intero del TUC sono distinti come segue:

- Ambito residenziale storico | Città storica: si tratta di ambiti e nuclei sparsi caratterizzati dalla presenza di parchi con ville o edifici storico-monumentali meritevoli di salvaguardia, per le particolarità dei caratteri ambientali, florovivaistici, storico-architettonici, meritevoli di conservazione e valorizzazione, anche se non tutti sono vincolati ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004, n.42.
- Ambito residenziale con funzione paesaggistico-ambientale | Città verde: sono ambiti contraddistinti da giardini privati di interesse ambientale, con presenza di edifici a bassa densità fondiaria, che il P.G.T. intende mantenere e consolidare per la funzione paesaggistico-ambientale di carattere strategico al fine della salvaguardia della vivibilità dell'aggregato urbano. La presenza di tali oasi di verde si caratterizza come elemento determinante della qualità urbana e della sua vivibilità, connessa al giusto equilibrio tra spazi edificati e spazi di verde nell'ambito dell'urbano consolidato, nonché la presenza di corridoi di visuali libere o tra le cortine di edificato, per cui vi è l'interesse pubblico a mantenerli in detta condizione.
- Ambito prevalentemente residenziale con funzione di consolidamento o completamento | Città compatta: ambiti prevalentemente residenziali con tessuto urbanistico differente per assetto insediativo e morfologia dei caratteri edilizi, nonché per la presenza di funzioni non residenziali. Tali ambiti prevalentemente residenziali all'interno del Tessuto Urbano Consolidato con funzione di consolidamento o completamento si articolano in tessuti con una differente incidenza e densità dell'edificato, come venutosi a configurare nel tempo.

Le politiche della variante al PGT di Tradate non si collocano all'interno di una logica di ampliamento o di estensione delle sue aree edificate ma operano attraverso la riorganizzazione ed il rimodellamento del tessuto consolidato.

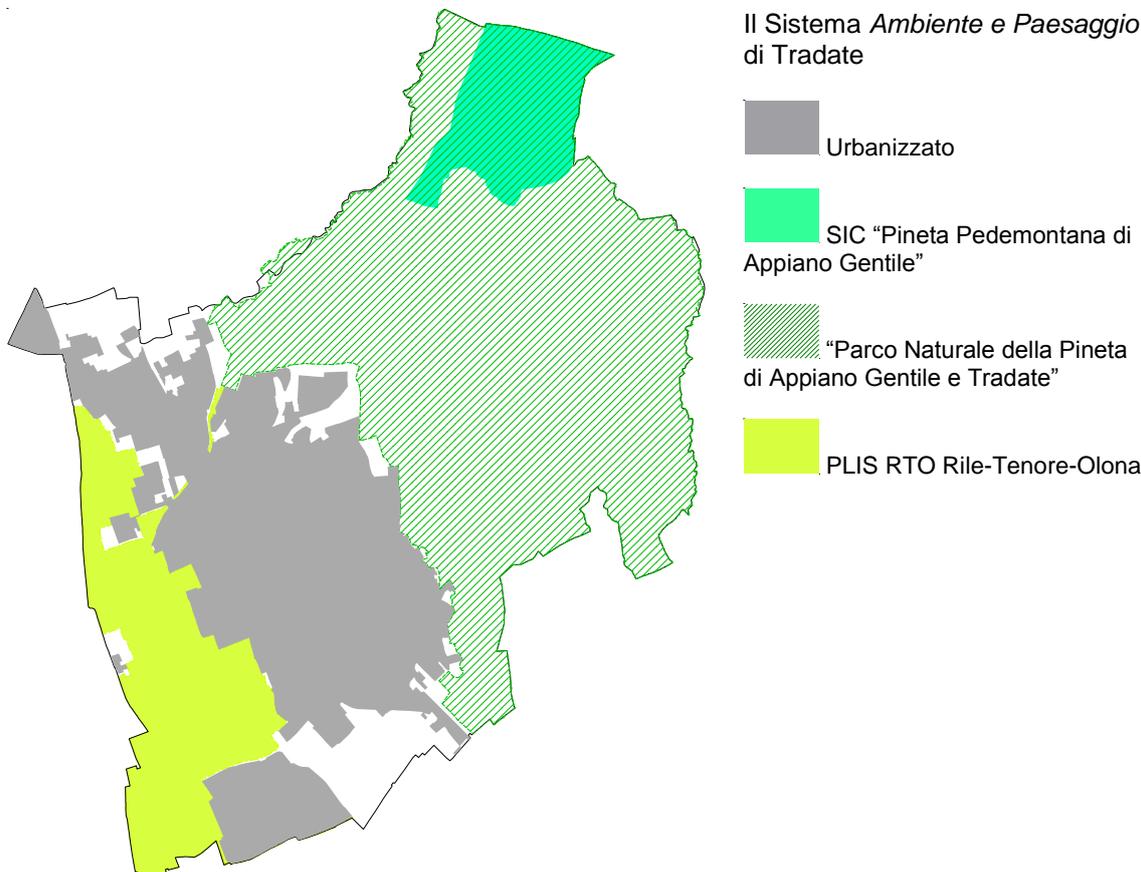
Pertanto, nella definizione del tessuto urbano consolidato, è stato proposto un perimetro dell'area urbana sostanzialmente coincidente con la situazione attuale dei suoli interessati da urbanizzazione.

Come descritto in sede di determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, all'interno del TUC i nuovi insediamenti residenziali troveranno spazio nelle seguenti tipologie di intervento:

- Aree libere edificabili intercluse comprese all'interno del tessuto urbano consolidato (TUC)
- Ambiti attuabili con Pianificazione attuativa (in corso)
- Ambiti di Trasformazione Urbanistica con componente residenziale (AT); come da schede del Documento di Piano
- Aree per l'Edilizia Economica Popolare (ERP), come da Piano dei Servizi

Ambiente e Paesaggio

In riferimento al sistema ambientale, il Piano promuove la definizione della rete ecologica comunale, all'interno del complesso sistema di tutela ecologica d'area vasta: SIC, Rete Ecologica Regionale, Parco Naturale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate.



Una vasta porzione del territorio di Tradate è interessata dall'area di rilevanza naturalistico-ambientale ed ecologica del "Parco Naturale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate", istituito con L.R. 16.09.1983, n. 76, riprodotta nelle tavole di Piano.

Le aree ricomprese nel Parco sono assoggettate alla disciplina dettata dal Piano Territoriale del Parco, nella versione vigente, come approvato con deliberazione della Giunta Regionale n.7/427 del 7.7.2000. Il P.G.T. ne recepisce integralmente le disposizioni e rinvia ai suoi contenuti per ogni tipo di intervento nell'ambito considerato. Eventuali modifiche del Piano Territoriale del Parco saranno, di diritto, applicabili all'ambito territoriale da esso disciplinato, con prevalenza sulle norme del Piano delle Regole relative agli stessi immobili.

Il territorio comunale di Tradate è interessato dalla presenza del seguente sito appartenente alla Rete Natura 2000 SIC IT2020007 "Pineta Pedemontana di Appiano Gentile" con Ente gestore il Parco Naturale Regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate. Il SIC Pineta Pedemontana di Appiano Gentile è interamente ricompreso nel territorio del Parco e ne condivide la porzione boscata.

Il Comune di Tradate sta concludendo la procedura di istituzione del PLIS all'interno del sistema di tutela sovracomunale del Rile-Tenore-Olona (PLIS RTO). Il PLIS si articola lungo il corso del Torrente Fontanile. L'obiettivo di istituzione del PLIS è la volontà di salvaguardare e valorizzare le aree con prevalente destinazione agricola e boschiva racchiuse all'interno del perimetro proposto del Parco Locale di interesse sovracomunale denominato (superficie complessiva di mq. 2.550.000 circa), al fine di individuare sul territorio comunale, in aggiunta al Parco della

Pineta Appiano Gentile e Tradate, un vasto ambito ove mantenere intatti gli aspetti paesaggistici fino ad ora conservati.

I contenuti principali di modifica della variante al PGT si inquadrano nella volontà di valorizzare il patrimonio esistente nel territorio comunale e si riferiscono anche alla revisione degli indici edilizi di talune zone ed alla definizione delle funzioni compatibili con i diversi ambiti del tessuto urbano. La Variante non produce consumo di suolo, né sono previste nuove edificazioni; le modifiche si riferiscono solo ad aree già edificate o alla revisione della disciplina attuativa di ambiti già previsti dal PGT. Pertanto, la variante non incide sul progetto di rete ecologica comunale, come delineato nel Documento di Piano del PGT vigente, cui si rimanda per gli opportuni approfondimenti.

In tema di riduzione dei consumi energetici ed idrici, la normativa di PGT promuove l'incremento della sostenibilità delle trasformazioni edilizie.

Economia locale

Il PGT individua due specifici ambiti per la concentrazione commerciale:

- Ambito di Pianificazione coordinata – Ambito Fornace
- Ambito di Pianificazione coordinata – Ambito COOP

Il PGT conferma l'ambito produttivo a sud del territorio comunale:

- Ambito di Pianificazione coordinata – Ambito produttivo Tradate sud (ex PIP)

Per favorire l'economia locale, il P.G.T prevede per gli edifici esistenti con destinazione non residenziale il cambio di destinazione d'uso senza variante al P.G.T., con le limitazioni definite nel Piano delle Regole.

Mobilità e infrastrutture

La variante al PGT non introduce modifiche all'assetto della mobilità di rilievo locale e sovralocale come definita dal vigente strumento urbanistico.

Servizi

La dotazione attuale di servizi presenti sul territorio appare soddisfacente sia in termini qualitativi sia quantitativi.

La variante al PGT di Tradate non prevede la realizzazione di nuove attrezzature pubbliche o di interesse pubblico in variante al Piano dei Servizi vigente.

Vengono confermate le scelte di piano che mirano, pertanto, al consolidamento e potenziamento della già ragguardevole dotazione, non solo per garantire il soddisfacimento dello standard di legge, quanto soprattutto per conseguire un più elevato livello di qualità della vita per questa comunità, che proprio dell'elevato livello della qualità della vita può fare il suo elemento qualificante. E ciò è possibile mirando a soddisfare esigenze aggiuntive nei settori ritenuti probabili oggetto di più elevata domanda, ed in connessione con fenomeni di particolare rilevanza.

La condizione di sovradimensionamento della dotazione di standard urbanistici induce a delle scelte di piano abbastanza contenute nella previsione di nuovi standard, che andranno ad arricchire la dotazione già largamente rilevante.

2.3 LE POLITICHE DI PIANO: PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE

Perequazione

La variante al PGT di Tradate applica alle zone di territorio comunale interessate da trasformazioni funzionali (Ambiti di Trasformazione) la perequazione (e la compensazione urbanistica). La perequazione urbanistica (e la compensazione urbanistica) intende ridistribuire i vantaggi edificatori anche su chi si trova direttamente gravato da una destinazione o vincolo pubblico.

Alcuni Ambiti di Trasformazione (AT) hanno al loro interno l'indicazione di una SIp minima e di una SIp massima, intese rispettivamente come:

- SIp minima, calcolata con indice edificatorio fondiario minimo del comparto, tale da renderlo funzionale ed edificabile;
- SIp massima, calcolata con indice edificatorio fondiario massimo come capacità massima edificatoria sviluppabile dal lotto qualora siano garantite tutte le dotazioni pubbliche previste per quel comparto e i requisiti previsti al successivo punto dell'incentivazione urbanistica.

Compensazione

Il PGT attribuisce ad alcune aree destinazioni urbanistiche pubbliche o d'interesse pubblico (opere di urbanizzazione primaria o secondaria, servizi pubblici, standard urbanistici); le aree che si trovano assoggettate ad un vincolo preordinato all'eventuale esproprio, saranno soggette all'istituto della compensazione urbanistica.

La compensazione urbanistica, nei casi di aree sottoposte a questi vincoli, permette al proprietario del fondo la cessione gratuita e volontaria dell'area all'Amministrazione comunale dietro riconoscimento di un diritto edificatorio (determinato dall'indice compensativo applicato a quel fondo) da spendere sul mercato immobiliare comunale.

Il Documento di Piano individua gli ambiti di trasformazione per la dotazione degli standard urbanistici strategici, il Piano dei Servizi perimetra le aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria (standard), di servizi pubblici e di infrastrutture.

I diritti edificatori entrano, a titolo di "compensazione", nella disponibilità dei proprietari quando essi cedono volontariamente le aree al Comune.

I diritti edificatori generati dalla cessione volontaria al Comune delle aree soggette a compensazione possono essere realizzati all'interno di comparti individuati dal Documento di Piano (Ambiti di Trasformazione)

Incentivazione urbanistica

Il PGT prevede l'applicazione dell'istituto della incentivazione urbanistica per premiare i privati alla realizzazione di edifici ed interventi con determinate caratteristiche edilizie e/o prestazionali finalizzate:

- a) al perseguimento di elevate prestazioni in campo energetico e della promozione della bioedilizia;
- b) alla qualità e funzionalità del recupero dei centri storici;
- c) al minor consumo di suolo;
- d) alla maggiore attenzione verso l'edilizia residenziale sociale, anche attraverso bonus edificatori supplementari non minori del 10% e non superiori al 15% rispetto quelli già assegnati alle aree o, in alternativa a riduzioni percentuali del contributo di costruzione relativo.

L'incentivazione urbanistica, si attua in maniera differenziata su territorio comunale nei modi sotto indicati con le modalità declinate nel Piano delle Regole.

Interventi di recupero edilizio e ristrutturazione edilizia tesi al risparmio energetico, all'utilizzo di materiali eco-compatibili e alla bioedilizia: in questi casi vi sarà possibilità di incrementi volumetrici percentuali da un minimo del 10% ad un massimo del 15% dell'indice fondiario assegnato.

La percentuale massima di incremento si potrà ottenere con la dimostrazione di:

- mitigazione dell'impatto visivo degli impianti fotovoltaici prediligendo quelli integrati ed il ricorso a tecnologie sempre più performanti per rientrare in classe energetica adeguata.

- utilizzo di altre tecnologie a riduzione del consumo energetico, realizzazione di impianti di sdoppiamento delle reti acquedotto associato ad utilizzo di fitodepurazione e depurazione idrica ove possibile, mantenimento o abbattimento del rapporto di permeabilità del lotto (la ristrutturazione edilizia viene già incentivata con la detrazione sino al 50% del costo sostenuto e sino al tetto massimo di € 96.000 di detrazione). Nei casi di zone già sature si potrà beneficiare di riduzioni percentuali dell'onere derivante dal contributo di costruzione.

Recupero di volumi esistenti attraverso la modalità del recupero e restauro conservativo e filologico prevedendo – nella norma - un premio in aumento volumetrico o la maturazione di diritti edificatori sino al 5% del volume esistente.

Formazione di piani di recupero, a partire da unità minime di intervento funzionali, sino a porzioni significative: le proposte di intervento saranno oggetto di verifica – di volta in volta – flessibile e dovranno perseguire il risanamento igienico-sanitario e la rivitalizzazione del tessuto dei nuclei storici. È necessario pensare ad una formulazione attenta rispetto al semplice segno grafico di perimetrazione di un piano di recupero e, soprattutto è importante creare le condizioni per evitare una eccessiva rigidità dell'impianto normativo del Piano delle Regole, per consentire l'aggregazione o lo svincolo di porzioni di fabbricati da riqualificare, i cui proprietari possano percepire la volontà dell'Amministrazione di accompagnare i vari processi edilizi, senza incorrere in tempi amministrativi lunghi o (nel caso di rigidità dell'impianto di Piano) al ricorso a varianti inutili. Il confine tra piano attuativo e permesso di costruire singolo potrà essere sempre meno sostanziale, a patto che vengano osservati dei criteri funzionali, tecnici e regolamentari di livello adeguato; sarà premiata la scelta di intervento edilizio più completa a partire dalla dimensione o taglio minimo della corte, anche attraverso riduzione percentuale dell'onere derivante dal contributo di costruzione in proporzione all'entità e completezza dell'intervento proposto.

Destinazione di percentuali di edifici recuperati per l'edilizia residenziale pubblica e sociale, secondo forme sempre più indirizzate verso un idoneo rapporto qualità-prezzo (giovani, nuove famiglie, single, pendolari, studenti, piccoli nuclei in trasformazione sociale dinamica, ecc.) saranno incentivate e premiate con bonus volumetrici da definire in funzione dell'entità degli interventi (incremento massimo del 5% del volume esistente).

Ricostituzione del tessuto urbano intermedio, tra i nuclei storici e le parti del territorio semicentrali, spesso prive di caratteristiche proprie e quindi di valore edilizio oggettivo. La riscoperta di queste parti di tessuto urbano e la loro valorizzazione intende innanzitutto ripensare alla città come organismo vitale complesso e articolato dove ogni funzione e destinazione d'uso trova una sua idonea e dignitosa collocazione; Piani di attuazione con ristrutturazione urbanistica saranno premiati con incremento volumetrico (5% del volume) se parte dei fabbricati saranno destinati ad edilizia residenziale sociale.

Interventi realizzati attraverso l'istituto della sostituzione edilizia, saranno premiati con riduzione del contributo di costruzione, nel caso in cui contribuiscano a risanare i luoghi oggetto di intervento.

Piani attuativi per nuova edificazione (trasformazione edilizia) associati ad interventi su porzioni di tessuto edilizio dei Centri Storici, anche mediante utilizzo di edilizia convenzionata;

nei casi di “adozione di un porzioni di centro storico” si prevedono riduzioni percentuali dell'onere derivante dal contributo di costruzione. Nei casi di convenzionamento con realizzazione di intervento attraverso ALER, la porzione di centri storici interessata dal Piano attuativo godrà delle esenzioni relative.

Piani attuativi istitutivi, anche parzialmente, di strutture sanitarie per anziani autosufficienti e non autosufficienti, nel caso la struttura venga convenzionata come standard per attrezzature sanitarie e di interesse pubblico accreditate come dotazione territoriale. In tali casi si prevede di premiare con incremento volumetrico (massimo 5% del volume di progetto, calcolato solo sulla porzione di intervento dedicata alla struttura per anziani) che produrrà diritti edificatori commerciabili liberamente; in alternativa si prevedono riduzioni percentuali dell'onere derivante dal contributo di costruzione.

Registro delle cessioni dei diritti edificatori e modalità di pubblicizzazione

La commercializzazione dei diritti edificatori, sganciati dalla proprietà delle aree, generati dalla perequazione urbanistica e dalla compensazione urbanistica necessita dell'istituzione di un registro comunale, così come previsto dall'art 11 comma 4 della L.R. 12/2005, nel quale registrare il rilascio di certificati attestanti l'attribuzione di diritti edificatori e l'utilizzo degli stessi.

Il registro verrà istituito con delibera di Consiglio Comunale e conterrà:

- a) il numero progressivo;
- b) la data di rilascio del certificato attestante i diritti edificatori;
- c) il nome e cognome luogo e data di nascita, ovvero la ragione sociale e la sede, del titolare cui viene rilasciato il relativo certificato;
- d) l'indicazione in mq di SIp di ciascuno dei diritti edificatori;
- e) l'indicazione dei dati catastali riferiti alle aree dai quali i diritti sono stati generati;
- f) l'annotazione delle successive volturazioni;
- g) gli estremi del permesso di costruire con il quale i diritti vengono consumati.

La stessa delibera consigliere stabilirà:

- il responsabile della tenuta del registro,
- le modalità e le formalità con cui verrà tenuto aggiornato e conservato il registro,
- le forme di pubblicizzazione e presa visione del registro (anche attraverso sito web),
- le relazioni tra registro e Sistema informativo territoriale comunale (SIT) in merito alla rappresentazione cartografica delle aree che hanno generato il diritto edificatorio, alle aree divenute prive di diritti edificatori e quelle sulle quali i diritti sono atterrati,
- le forme e le modalità con cui verranno rilasciati i certificati ai titolari dei diritti edificatori
- le modalità e le formalità per l'utilizzo dei diritti edificatori al momento della presentazione del permesso di costruire

La delibera Consigliere stabilirà anche che l'iscrizione nel registro ed il rilascio del relativo certificato avverrà nei seguenti casi:

- a) in caso di cessione in proprietà delle relative aree a titolo gratuito a favore del Comune, aree così rese prive della edificabilità;
- b) su richiesta del proprietario che, in funzione delle previsioni di Piano, intenda cedere a titolo oneroso o gratuito ad altro soggetto i diritti edificatori.