



COPIA

COMUNE DI TRESCORE CREMASCO

PROVINCIA DI CREMONA

DELIBERAZIONE N. **51**

Adunanza del **30.11.2012**

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI DIRITTI VOLUMETRICI COMPENSATIVI PREVISTI DAL P.G.T. - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.

L'anno duemiladodici addì trenta del mese di novembre alle ore 21,00 nella residenza municipale, per riunione di Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

1	OGLIARI GIANCARLO	Presente
2	OGLIARI OSVALDO	Presente
3	MAZZINI GIANMARIO	Presente
4	VENTURA PIETRO	Presente
5	BOFFELLI MANUELA	Presente
6	MARCHESANI DAMIANO	Presente
7	CALATRO' DIANA	Presente
8	ALLOGGIO VINCENZO	Presente
9	PANDINI ELENA	Presente
10	BARBATI ANGELO	Assente
11	BARBATI FILIPPO	Presente
12	BIANCHESSI BARBIERI DANIELE	Presente
13	BONETTI PIETRO	Presente

Presenti n. 12

Assenti n. 1

Partecipa il Segretario comunale Dr. Massimiliano Alesio, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Accertata la validità dell'adunanza, il Prof. Giancarlo Ogliari in qualità di Sindaco ne assume la presidenza, dichiarando aperta la seduta e invitando il Consiglio Comunale a deliberare in merito all'oggetto sopra indicato.

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dr. Massimiliano Alesio

DETERMINAZIONE DEI DIRITTI VOLUMETRICI COMPENSATIVI PREVISTI DAL P.G.T. - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VENTURA PIETRO assessore ai lavori pubblici illustra l'oggetto in discussione.

PREMESSO:

- CHE la Regione Lombardia ha approvato la Legge 11 marzo 2005, n.12 "Legge per il governo del territorio";
- CHE con deliberazione n 30 del 13.10.2010 , il Consiglio Comunale ha approvato il PGT in via definitiva, ai sensi dell'art.13 della L.R. 12/2005;
- CHE in data 20 luglio 2011 il PGT è stato pubblicato sul BURL – Serie - inserzioni e concorsi - n 29, entrando così ufficialmente in vigore a partire dal giorno 20.07.2011.

RICORDATO che la "*premialità edilizia*" costituisce un istituto recente, nato in via di prassi e recepito da diverse leggi regionali (fra cui la Legge Regionale Lombardia n. 12/2005) e consistente nell'attribuzione di un diritto edificatorio aggiuntivo, rispetto a quello previsto in via ordinaria dagli strumenti urbanistici generali, riconosciuto quale premio per il raggiungimento di determinati obiettivi pubblici o di interesse pubblico.

RICORDATO, inoltre, che nella L.R. n. 12/2005 (art. 11), i "diritti edificatori aggiuntivi" sono generati dai seguenti istituti:

- a) "*Perequazione Urbanistica*": attribuzione di un valore edificatorio uniforme a tutte le proprietà, che possono concorrere alla trasformazione urbanistica di uno o più ambiti del territorio, prescindendo dall'effettiva localizzazione della capacità edificatoria sulle singole proprietà e dall'imposizione di vincoli di in edificabilità, ai fini di dotazione di spazi da riservare alle opere collettive.
- b) "*Compensazione Urbanistica*": attribuzione, in favore dei proprietari delle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate da piani e da atti di programmazione, a titolo di compensazione della loro cessione gratuita al Comune, di altre aree in permuta o di diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dagli atti di PGT anche non soggette a piano attuativo.
- c) "*Incentivazione Urbanistica*": riconoscimento di "bonus urbanistici", cioè maggiori diritti edificatori a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi, rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai Programmi Integrati di Intervento; ad esempio: maggiori dotazioni quantitative di attrezzature e spazi pubblici; significativi miglioramenti della qualità ambientale; interventi di riqualificazione paesaggistica e di riqualificazione urbana¹.

DATO ATTO che, al fine di poter dare concreta attuazione alle previsioni e prescrizioni urbanistico-edilizie, contenute nel PGT, occorre elaborare ed approvare una disciplina in materia di diritti edificatori.

¹ Art. 11, comma 5°, L.R. n. 12/2005: "Il documento di piano può prevedere, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, una disciplina di incentivazione in misura non superiore al 15% della volumetria ammessa per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana e in iniziative di edilizia residenziale pubblica, consistente nell'attribuzione di indici differenziati determinati in funzione degli obiettivi di cui sopra".

CONSIDERATO che le norme, sia del Documento di Piano che del Piano dei Servizi, prevedono tra le modalità di attuazione del PGT, azioni di perequazione e di compensazione, che richiedono un intervento volto a definire il prezzo dei diritti volumetrici.

ESAMINATE le norme del Documento di Piano per quanto attiene alla compensazione e perequazione nonché al criterio 6 **“disciplina del trasferimento dei diritti di costruire”**, in particolare ai commi 3, 4 e 5:

6.3 Gli “Ambiti di Trasformazione Residenziale” sono disciplinati da due distinti indici: l’indice territoriale (It) e l’Indice di edificazione d’ambito (Iea) definiti all’art. 6.2 e 6.3 delle NTA.

L’indice territoriale (It) esprime il volume assegnato a ciascun mq di area inclusa nella perimetrazione di ogni ambito di trasformazione soggetto a piano attuativo.

L’indice di edificazione d’ambito (Iea) determina la volumetria che deve essere convenzionata all’interno di un piano attuativo.

La differenza tra l’indice di edificazione d’ambito e l’indice territoriale definisce la volumetria compensativa necessaria per la realizzazione delle previsioni del Piano.

Tale volumetria deve essere acquisita attraverso il meccanismo del conferimento dei diritti volumetrici degli ambiti destinati a servizi, esterni agli ambiti di trasformazione; oppure attraverso l’acquisizione diretta di capacità edificatorie che sono nella disponibilità dell’Amministrazione Comunale finalizzate al raggiungimento degli obiettivi stabiliti dal Piano dei Servizi.

6.4 Il Comune di Trescore Cremasco, per svolgere efficacemente un’azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici definiti nel Documento di Piano, e nel Piano dei Servizi, può cedere ai privati che ne facciano richiesta, i diritti edificatori nella propria disponibilità. I diritti edificatori verranno ceduti negli “Ambiti di Trasformazione Residenziali” per il raggiungimento dell’Indice di edificazione d’ambito o negli “Ambiti Residenziali Consolidati di recente formazione” per il raggiungimento dell’indice fondiario massimo.

6.5 Il prezzo di tali diritti volumetrici è stabilito dall’Amministrazione Comunale con apposita deliberazione e periodicamente aggiornato. I proventi derivanti dalla cessione dei diritti volumetrici sono obbligatoriamente impiegati per l’acquisizione delle aree e strutture destinate a servizi pubblici, per la realizzazione o riqualificazione delle infrastrutture pubbliche individuate nella previsione del Piano dei Servizi.

ESAMINATE le norme del Piano dei Servizi, in particolare quanto attiene all’art.42 **“Principi generali per il trasferimento dei diritti di costruire nel Piano dei Servizi”** ai commi 1-2-3-4-5 e 6 e all’art.43 **“Compensazione delle aree destinate a servizi pubblici”**:

42.1 Alle nuove aree di previsione destinate a infrastrutture e servizi pubblici, e non comprese all’interno degli Ambiti di Trasformazione definiti nel Documento di Piano, è attribuita una capacità volumetrica teorica, secondo quanto previsto nel successivo art.43. Tale capacità volumetrica teorica si traduce in diritti volumetrici che si generano a favore dei proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute gratuitamente al Comune per la realizzazione di servizi pubblici.

Le aree per infrastrutture e servizi pubblici da cedere al comune devono in ogni caso avere requisiti di effettiva utilizzabilità e di accessibilità da strade o spazi pubblici

La cessione dei diritti volumetrici è alternativa alla realizzazione diretta da parte del privato, dei servizi previsti su tale area secondo quanto indicato all’art. 44.

42.2 I detentori dei diritti volumetrici, hanno facoltà di cedere gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree individuate nel Documento di Piano come Ambiti di Trasformazione Residenziale e soggette a Piano attuativo per il raggiungimento dell’indice di edificazione d’ambito, di cui al seguente comma., nonché agli Ambiti Residenziali Consolidati di Recente espansione individuati nel Piano delle Regole per il raggiungimento dell’indice fondiario massimo di zona.

42.3 Ai fini dell’applicazione delle presenti norme, le aree residenziali assoggettate a Piano attuativo e definite nel Documento di Piano sono disciplinate da due distinti indici: l’indice territoriale (It) e l’indice di edificazione d’ambito (Iea):

- **L’indice territoriale** esprime il volume massimo costruibile per ciascun mq di area inclusa nella perimetrazione di ogni ambito di trasformazione soggetto a piano attuativo.
- **L’indice di edificazione d’ambito** definisce la volumetria che deve essere convenzionata con lo strumento attuativo.

42.4 La differenza tra l’indice di edificazione d’ambito e l’indice territoriale definisce la volumetria necessaria per la realizzazione delle previsioni di piano. Tale volumetria deve essere acquisita attraverso il meccanismo del conferimento dei diritti volumetrici delle aree destinate a servizi esterne ai comparti.

42.5 *Il Comune di Trescore Cremasco è proprietario di aree destinate ad Infrastrutture e servizi, meglio individuate negli elaborati grafici allegati al Piano dei Servizi e nella relazione illustrativa. Nelle aree destinate a verde pubblico, residuando una volumetria pari a 18.000 mc il Comune di Trescore Cremasco potrà cedere i diritti edificatori corrispondenti alla sopra riferita volumetria residuale, ai privati che ne facciano richiesta, per poter attuare gli interventi edificatori negli “Ambiti di Trasformazione Residenziali” e per il raggiungimento dell’indice fondiario massimo per gli “Ambiti del Tessuto Residenziale Consolidato di Recente Espansione”.*

Il prezzo di tali diritti volumetrici è stabilito con apposita deliberazione e periodicamente aggiornato. I proventi derivanti dalla cessione dei diritti volumetrici sono obbligatoriamente impiegati per l’acquisizione delle aree destinate a servizi pubblici, nonché per la realizzazione o riqualificazione delle infrastrutture pubbliche individuate nella previsione del Piano dei Servizi.

42.6 *Il Comune di Trescore Cremasco, per svolgere efficacemente un’azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici definiti nel Documento di Piano, e nel Piano dei Servizi, può cedere ai privati che ne facciano richiesta, i diritti edificatori nella disponibilità del comune ai sensi del precedente comma 42.5. I diritti edificatori ceduti verranno spalmati negli “Ambiti di Trasformazione Residenziali” e negli Ambiti del Tessuto Residenziale Consolidato di Recente Espansione”. La volumetria riconosciuta dal Documento di Piano agli “Ambiti di Trasformazione Residenziali” (It) ed agli Ambiti del Tessuto Residenziale Consolidato di Recente Espansione”, verrà conseguentemente aumentata, essendo la stessa il risultato della somma tra la volumetria assegnata e quella derivante dalla volumetria residua delle aree per servizi già esistenti.*

art. 43 **COMPENSAZIONE PER LE AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI**

*Alle nuove aree per attrezzature e servizi da acquisire alla proprietà pubblica individuate negli elaborati Ps 23 - 24 del Piano dei Servizi , non comprese negli Ambiti di Trasformazione, è attribuito un indice volumetrico compensativo pari a **0,7 mc** per ogni mq di area che sia ceduta gratuitamente al comune. Il volume generato da tale indice è utilizzabile negli Ambiti di Trasformazione residenziali e negli Ambiti Residenziali di Recente Espansione come previsto nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole.*

TENUTO CONTO che il Comune di Trescore Cremasco intende determinare il valore di monetizzazione delle aree per servizi di interesse pubblico nella misura di euro 50,00 al mq, di cui € 27,80, quale valore dell'area non urbanizzata ed € 22,20, quale onere relativo all'urbanizzazione, per rendere idonee dette aree alla loro specifica destinazione d'uso.

CONSIDERATO che:

- Il **valore compensativo delle aree**, da destinarsi a servizi pubblici, fa riferimento ad aree non urbanizzate; di conseguenza, il valore di riferimento già stabilito dall'Amministrazione Comunale è di **27,8€/mq..**
- Il **valore dei diritti edificatori** espressi in mc di volume realizzabile negli ambiti residenziali viene così determinato:
Considerato che l’indice perequativo, per le aree destinate a servizi pubblici residenziali, è pari a 0,7 mc/mq, il valore al mc del volume compensativo è di **euro 39,71** che è dato da:
 - $(1 \text{ mq} / 0,7 \text{ mc/mq}) = 1,4285 \text{ mq}$, area per servizi necessaria per generare 1mc
 - $(1,4285 \text{ mq} \times 27,80\text{€ /mq}) = 39,71 \text{ euro}$ (arrotondato a 40 euro), valore compensativo/perequativo di 1mc.
- L’**incidenza del valore compensativo** su ogni mq di superficie territoriale degli ambiti di trasformazione residenziale è così determinato: $\text{euro } 40 \times 0,3$ (volume da acquisire per ogni mq di St) = **12 €/mq**

RITENUTO di approvare la disciplina in materia di diritti edificatori e diritti volumetrici compensativi.

VISTA la L.R. n. 12/2005.

ACQUISITI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile, resi ai sensi dell’articolo 49 del

D.Lgs. 267/2000.

EFFETTUATA LA VOTAZIONE

Con voti favorevoli n. 10, contrari n. 2 (Bianchessi Barbieri Daniele, Barbatì Filippo), astenuti nessuno, su n.12 componenti presenti e votanti in forma palese per alzata di mano:

DELIBERA

1) Di approvare, per le ragioni illustrate in premessa, i seguenti valori:

- **Valore compensativo delle aree**, da destinarsi a servizi pubblici, relativamente ad **aree urbanizzate: € 50,00/mq.**
- **Valore compensativo delle aree**, da destinarsi a servizi pubblici, relativamente ad **aree non urbanizzate: € 27,80/mq**
- **Valore dei diritti edificatori: € 39,71/mc**
- **Incidenza del valore compensativo** su ogni mq di superficie territoriale degli ambiti di trasformazione residenziale: **€ 12/mq.**

2) Di approvare la seguente tabella:

	Superficie territoriale*	Volume assegnato	Volume compensativo da acquisire	Valore al mc del volume compensativo	Importo compensativo per l'intero P.A.	Incidenza sulla Superficie territoriale del P.A.
ATR 1	21.247 mq *	14.872,90 mc	6.374,10 mc	40 €/mc**	€ 254.964	12 €/mq**
ATR 2	19.400 mq *	13.580 mc	5.820 mc	40 €/mc	€ 232.800	12 €/mq**
ATR 3	5.184 mq *	3.629 mc	1.555 mc	40 €/mc	€ 62.200	12 €/mq**

* La superficie territoriale verrà puntualmente definita in fase di redazione del Piano Attuativo

** Valori arrotondati

3) Di approvare i seguenti valori:

- **L'indice territoriale (It) = 0,7 mc/mq.** Esprime il volume assegnato a ciascun mq di area inclusa nella perimetrazione di ogni ambito di trasformazione soggetto a piano attuativo.
- **L'indice di edificazione d'ambito (Iea) = 1 mc/mq.** Determina la volumetria che deve essere convenzionata all'interno di un piano attuativo.
- **Iea - Ie = VOLUME COMPENSATIVO = 0,3 mc/mq**
- **1 mq / 0,7 mc = 1,4285 mq area per servizi necessaria per generare 1 mc**
- **Valore di monetizzazione delle aree per servizi di interesse pubblico è pari a euro 50,00 di cui:**
 - 27,80 €/mq valore area non urbanizzata
 - 22,20 €/mq onere per l'urbanizzazione
- **AREA PER SERVIZI NECESSARIA A GENERARE 1 mc: 1 mq / 0,7 mc = 1,4285 mq.**
- **VALORE COMPENSATIVO DI 1 mc 1,4285 mq X 27,8 €/mq = 39,71 € - ARROTONDATO 40 €/mq.**

- **INCIDENZA DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE** = **40€** (valore compensativo) x 0,3 mc (da acquisire ogni mq di St) = **12 €/mq**

- 4) Di dare atto che tutti i valori ed i parametri, ora approvati, entreranno in vigore alla data di intervenuta e dichiarata eseguibilità della presente deliberazione.

Stante l'urgenza di procedere, al fine di poter dare concreta attuazione alle previsioni e prescrizioni urbanistico - edilizie contenute nel PGT, con separata votazione:

EFFETTUATA LA VOTAZIONE

Con voti favorevoli n. 10, contrari n. 2 (Bianchessi Barbieri Daniele, Barbatì Filippo), astenuti nessuno, su n.12 componenti presenti e votanti in forma palese per alzata di mano:

DELIBERA

- 5) Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134 del D.Lgs. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco

F.to Prof. Giancarlo Ogliari

Il Segretario Comunale

F.to Dr. Massimiliano Alesio

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

(art. 124 del D.Lgs. 267/2000)

Si certifica che copia del presente verbale viene affisso all'albo comunale per la pubblicazione di 15 giorni consecutivi **dal 15.12.2012** **al 29.12.2012**

F.to **Il Messo Comunale**

Addì, 15.12.2012

Il Segretario Comunale

F.to Dr. Massimiliano Alesio

PARERI DI COMPETENZA

(Art. 49 Comma 1° del D. Lgs. 267/2000)

Si esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to Geom. Alfonso Rovida

Si esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità contabile ed alla copertura finanziaria

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

F.to Loredana Fuschi

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Trescore Cremasco lì, 15.12.2012

Il Segretario Comunale

Dr. Massimiliano Alesio