

2 WS – applicazione perequazione | calcolo del plusvalore

22-23 gennaio 2014

PORU PROGRAMMA
OPERATIVO
IQUALIFICAZIONE
URBANA

SE
NI
GA
LL
IA



Comune di Senigallia

Settore Sviluppo Urbano Sostenibile

Sindaco \\ Maurizio Mangialardi
Assessore all'Urbanistica \\ Simone Ceresoni
Dirigente Area Tecnica Territorio e Ambiente \\ Gianni Roccato
Responsabile Sviluppo Urbano Sostenibile \\ Stefano Ciacci
Gruppo operativo \\ Veronica Mattiello

Politecnico di Milano

Dipartimento di Architettura e Studi Urbani



Laburb \\ Laboratorio di Urbanistica
Responsabile Scientifico \\ Federico Oliva
Gruppo di Ricerca \\ Paolo Galuzzi e Piergiorgio Vitillo
Responsabili Operativi \\ Marika Fior e Stefano Salata
Collaboratrice \\ Chiara Bonardi

labURB

FASE DI ACCOMPAGNAMENTO

Il 3 dicembre 2013 si è conclusa la prima fase per la presentazione delle **istanze preliminari di partecipazione**.

L'11 dicembre 2013, si è dato avvio alla **fase di accompagnamento** per la costruzione delle manifestazioni di interesse per la partecipazione al PORU.

Calendario:

1 WS dicembre – presentazione **istanze** pervenute | introduzione alla **formazione degli AT**

2 WS gennaio – applicazione **perequazione** | calcolo del **plusvalore**

3 WS febbraio – applicazione degli **incentivi** | determinazione delle **dotazioni aggiuntive**

4 WS marzo – fattibilità del progetto_01 (preliminare)

5 WS aprile – fattibilità del progetto_02 (avanzamento)

6 WS maggio – fattibilità del progetto_03 (ammissibilità al PORU)

La formazione degli Ambiti Territoriali

AMBITI TERRITORIALI – CONTENUTI ESSENZIALI

Un AT può anche essere composto da differenti aree*.

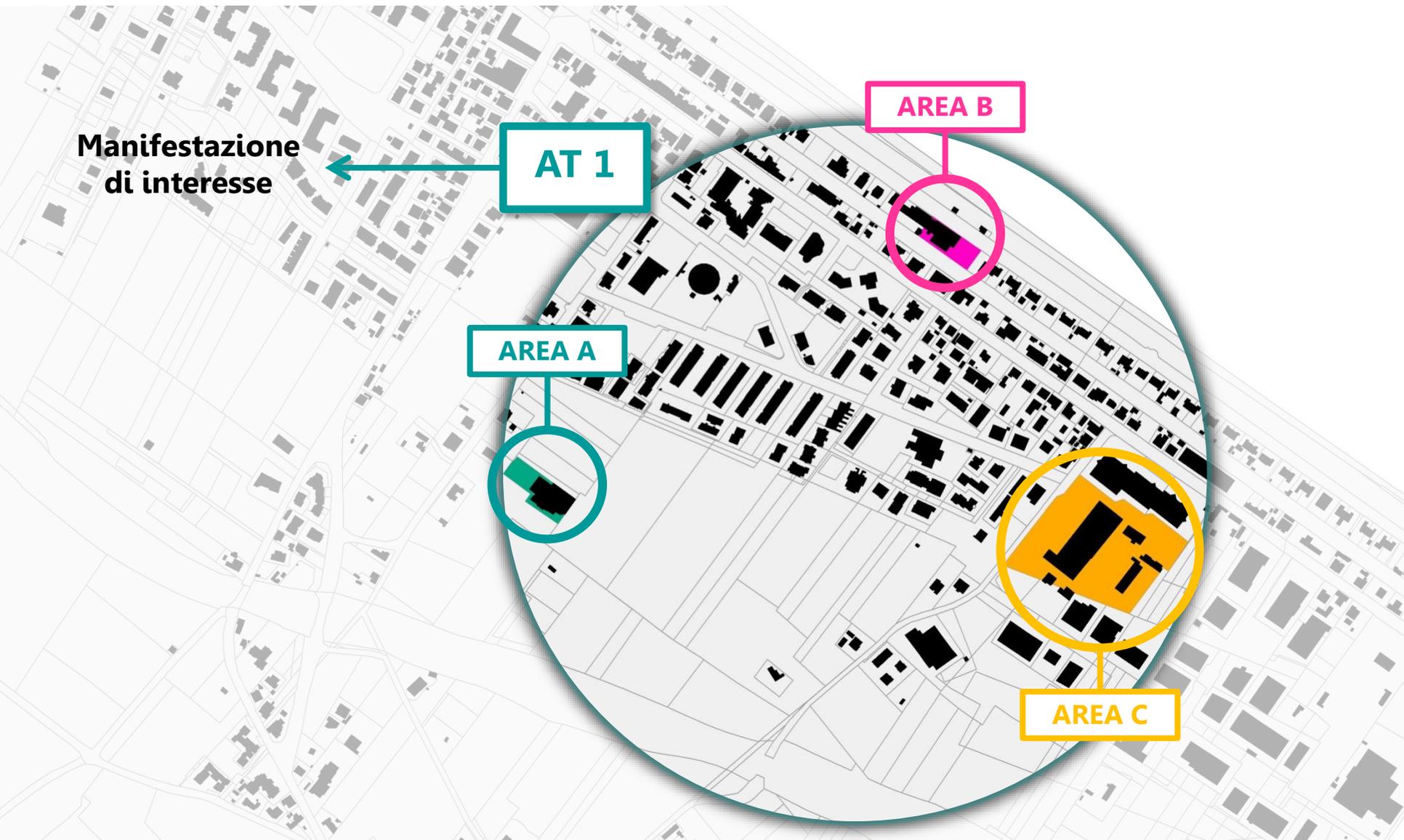
* Il termine deve essere inteso in senso generale; ovvero considerando contestualmente il lotto e gli eventuali edifici su di esso presenti



AMBITI TERRITORIALI – CONTENUTI ESSENZIALI

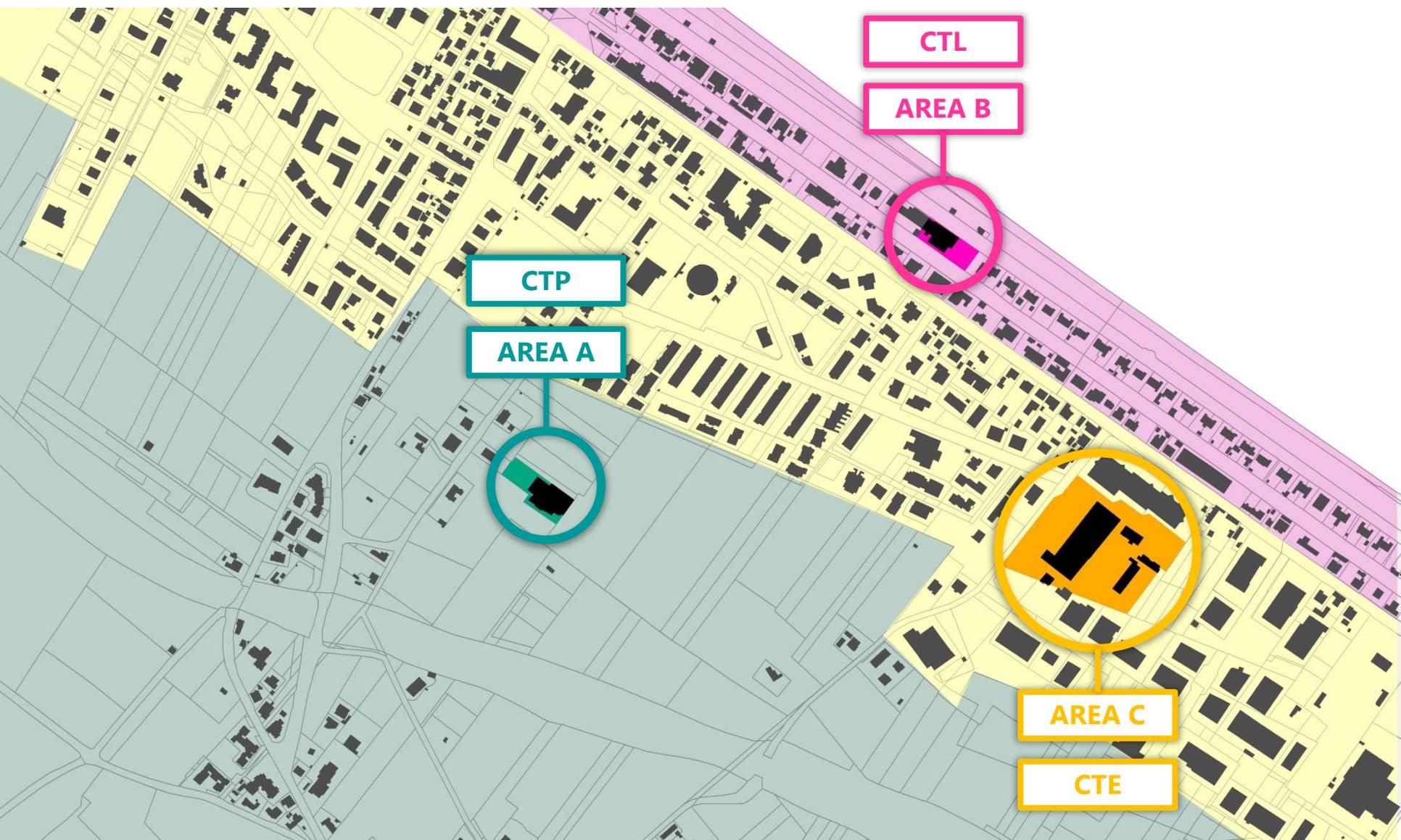
Un AT può anche essere composto da differenti aree.

Ogni **manifestazione di interesse** deve riguardare un unico AT



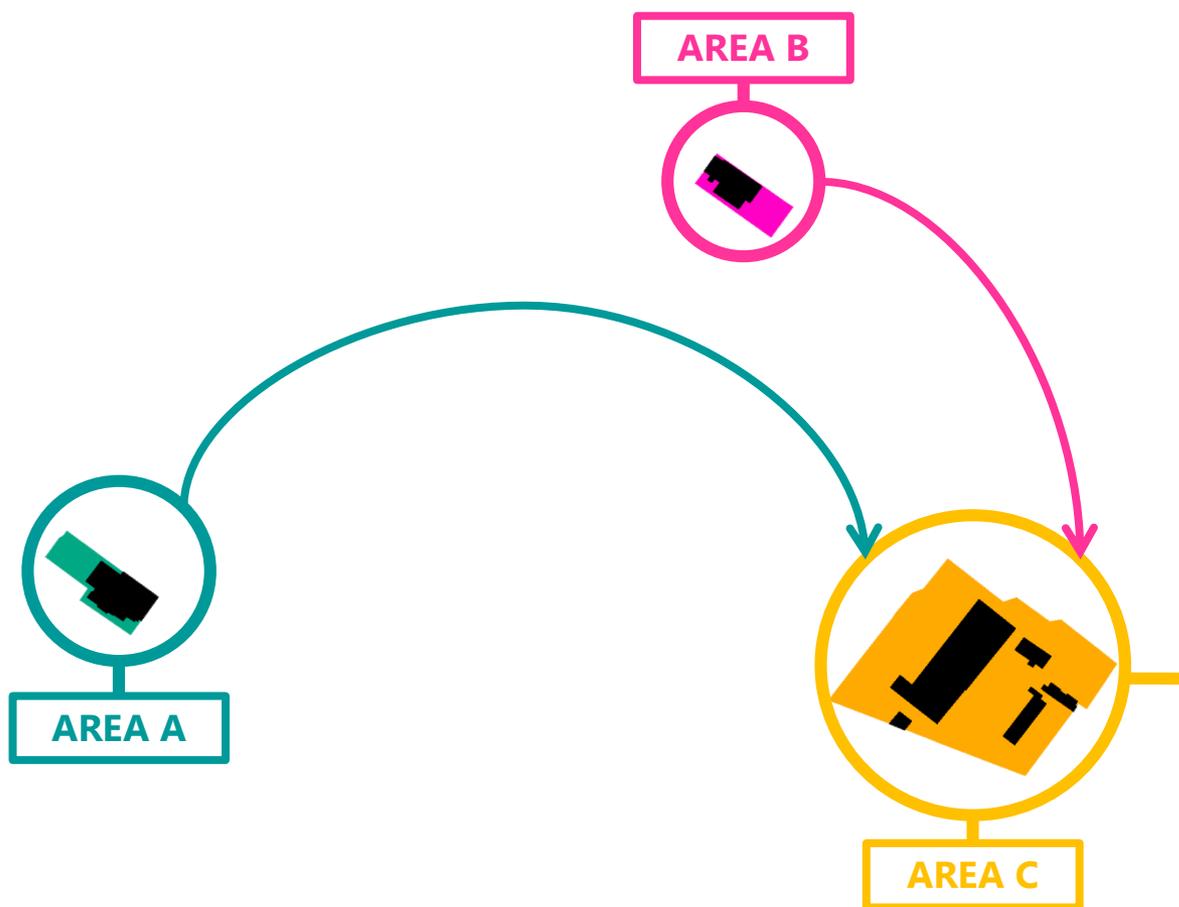
AMBITI TERRITORIALI – CONTENUTI ESSENZIALI

Le aree che compongono l'AT **possono ricadere anche in Contesti Territoriali (CT) differenti.**



AMBITI TERRITORIALI – CONTENUTI ESSENZIALI

Se le aree dell'AT sono localizzate in CT diversi, i **parametri da utilizzare** sono quelli stabiliti dal **CT in cui ricade l'area che accoglierà le potenzialità edificatorie** fermo restando i principi generali che sottendono al PORU (riqualificare, ridisegnare, ricucire)



Carattere funzionale:

residenziale (fun. prev. >50%)

Funzioni ammesse:

residenziali, commerciali, terziarie

Standard per funzioni residenziali:

16 m² ogni 30 m² di SUL per AUS + 1 m² ogni 13 m² di SUL per parcheggi pubblici + 4 m² ogni 25 m² di superficie a parcheggio per le aree verdi nei parcheggi

Standard per altre funzioni:

80 m² ogni 100 m² di SUL per AUS

Vp: min 50% della ST dell'AT

Se + Ve: max 50% della ST dell'AT

ERS:

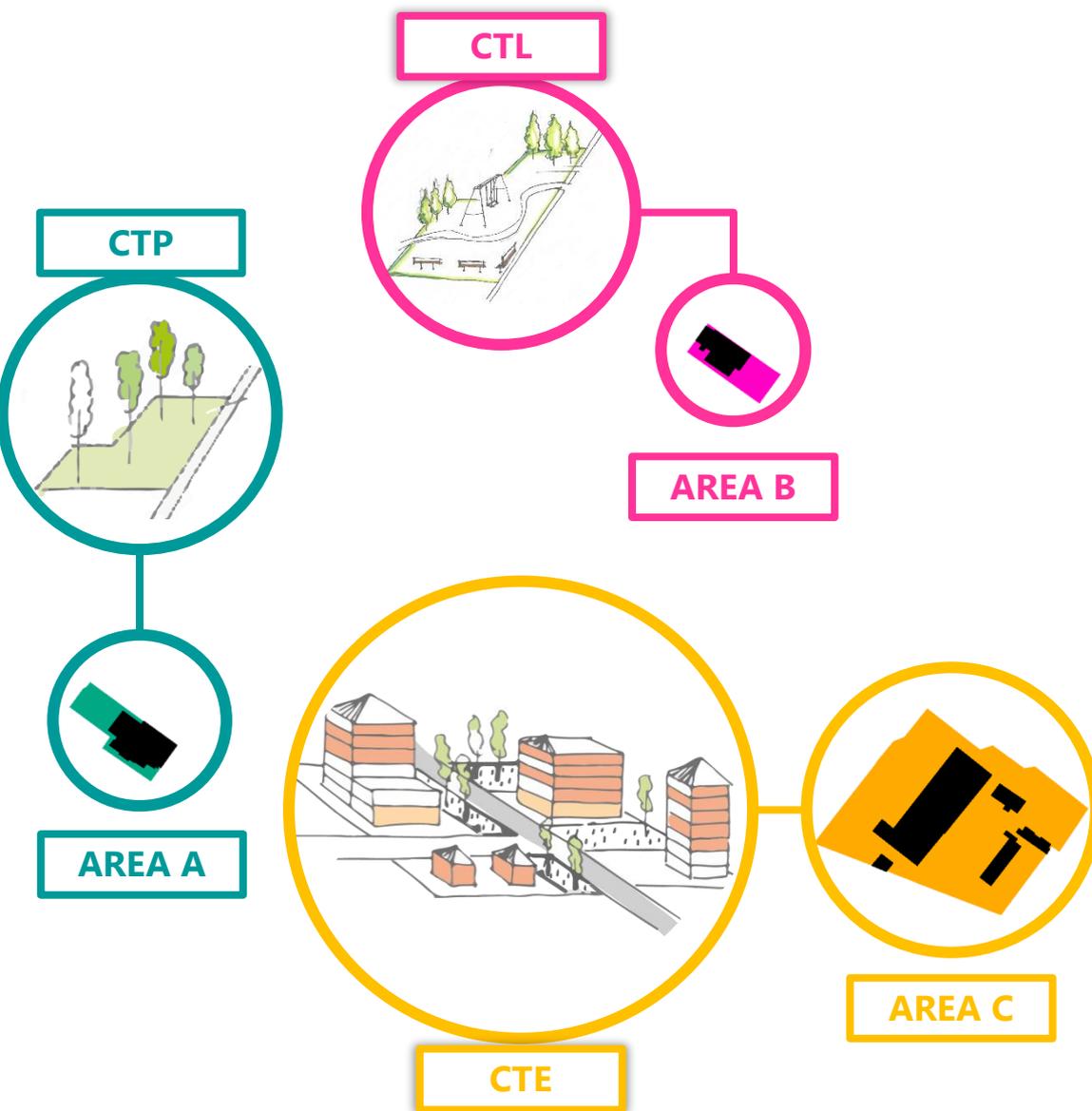
minimo 10% della SUL in progetto (da realizzare nella Se)

Dotazioni aggiuntive:

riqualificazione di immobili e/o attrezzature di proprietà o utilizzo pubblico attualmente in avanzato stato di degrado e alla riqualificazione del sistema delle antiche mura

AMBITI TERRITORIALI – CONTENUTI ESSENZIALI

Fermo restando i principi generali che sottendono al PORU (riqualificare, ridisegnare, ricucire)



Carattere funzionale:

residenziale (fun. prev. >50%)

Funzioni ammesse:

residenziali, commerciali, terziarie

Standard per funzioni residenziali:

16 m² ogni 30 m² di SUL per AUS + 1 m² ogni 13 m² di SUL per parcheggi pubblici + 4 m² ogni 25 m² di superficie a parcheggio per le aree verdi nei parcheggi

Standard per altre funzioni:

80 m² ogni 100 m² di SUL per AUS

Vp: min 50% della ST dell'AT

Se + Ve: max 50% della ST dell'AT

ERS:

minimo 10% della SUL in progetto (da realizzare nella Se)

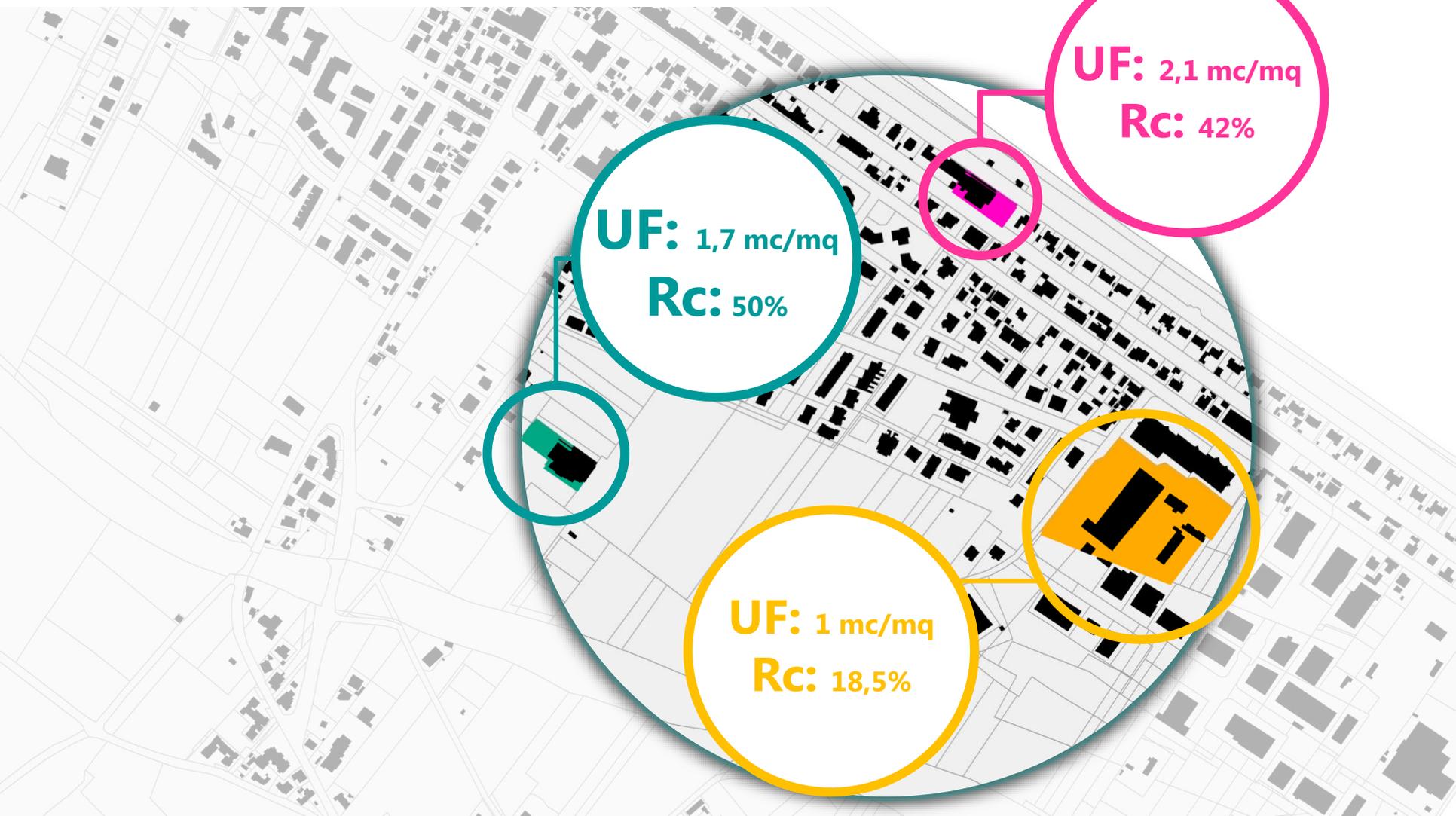
Dotazioni aggiuntive:

riqualificazione di immobili e/o attrezzature di proprietà o utilizzo pubblico attualmente in avanzato stato di degrado e alla riqualificazione del sistema delle antiche mura

AMBITI TERRITORIALI – CONTENUTI ESSENZIALI

L'**AT** (anche se coinvolge aree differenti) **deve rispettare** complessivamente i 2 **parametri** stabiliti dalla LR 22/2011: **DENSITÀ** e **COPERTURA DEL SUOLO**

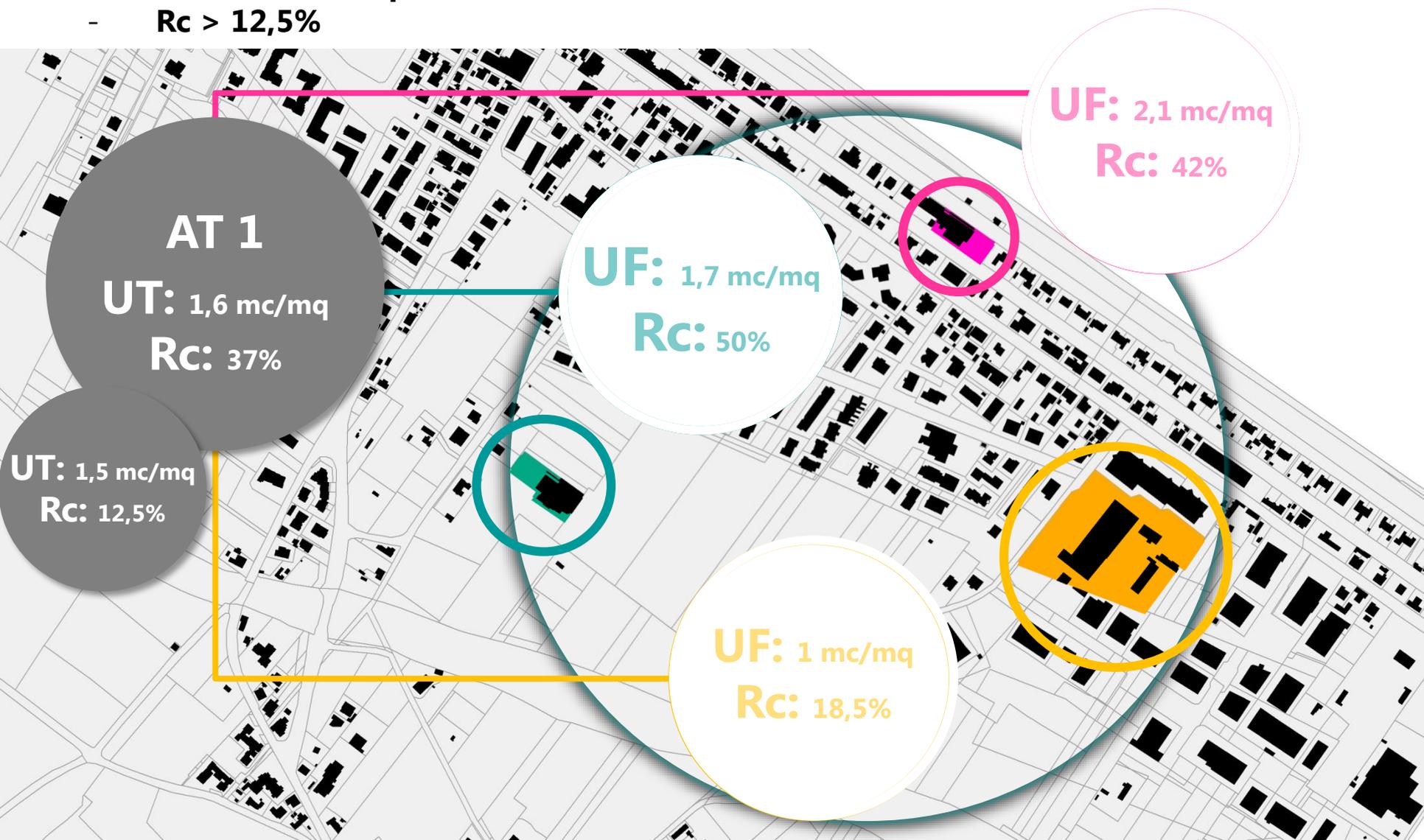
- **UT > 1,5 mc/mq**
- **Rc > 12,5%**



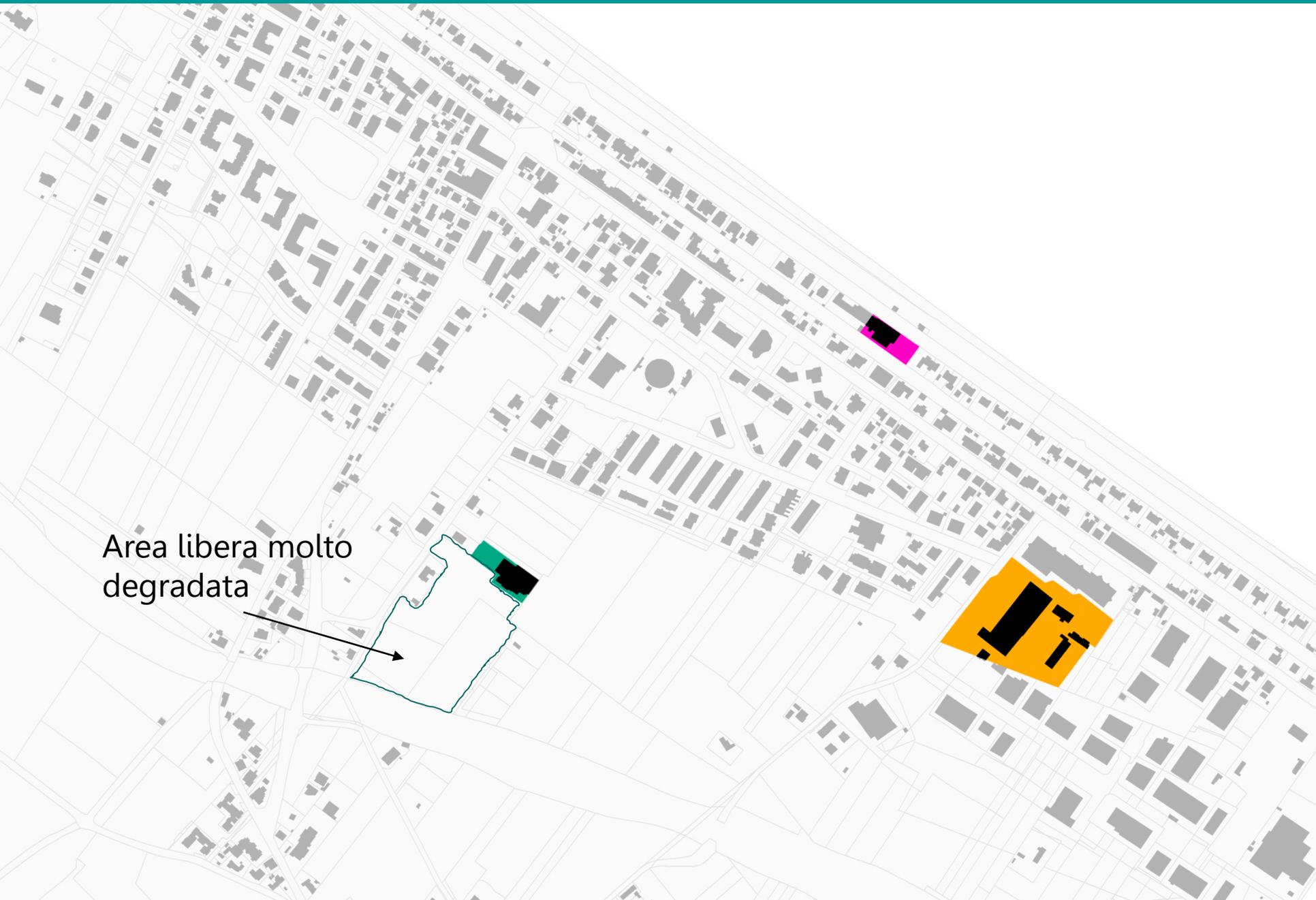
AMBITI TERRITORIALI – CONTENUTI ESSENZIALI

L'**AT** (anche se coinvolge aree differenti) **deve rispettare** complessivamente i 2 **parametri** stabiliti dalla LR 22/2011: **DENSITÀ** e **COPERTURA DEL SUOLO**

- **UT > 1,5 mc/mq**
- **Rc > 12,5%**



Ambito TERRITORIALE \neq Ambito di INTERVENTO

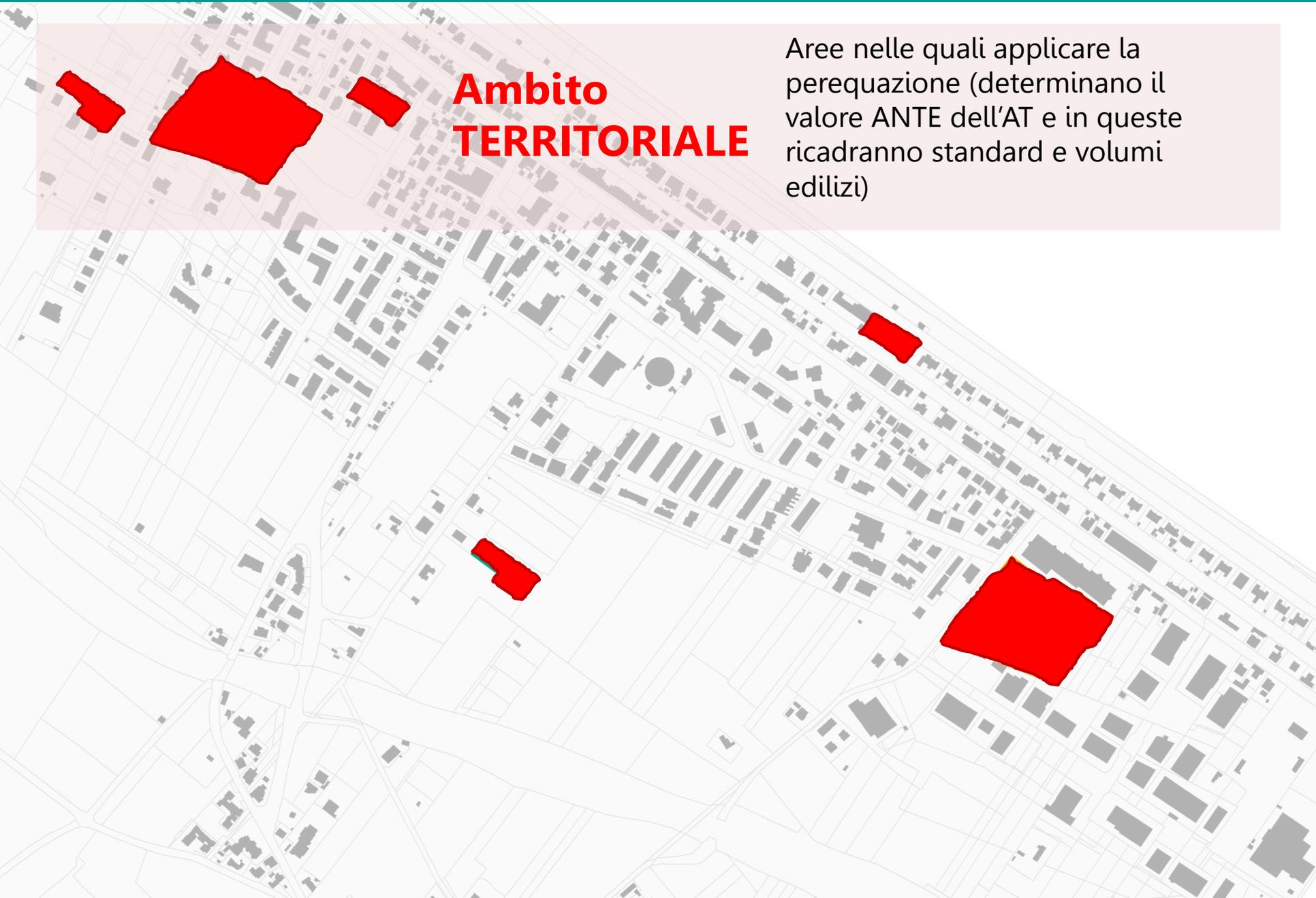


Area libera molto
degradata

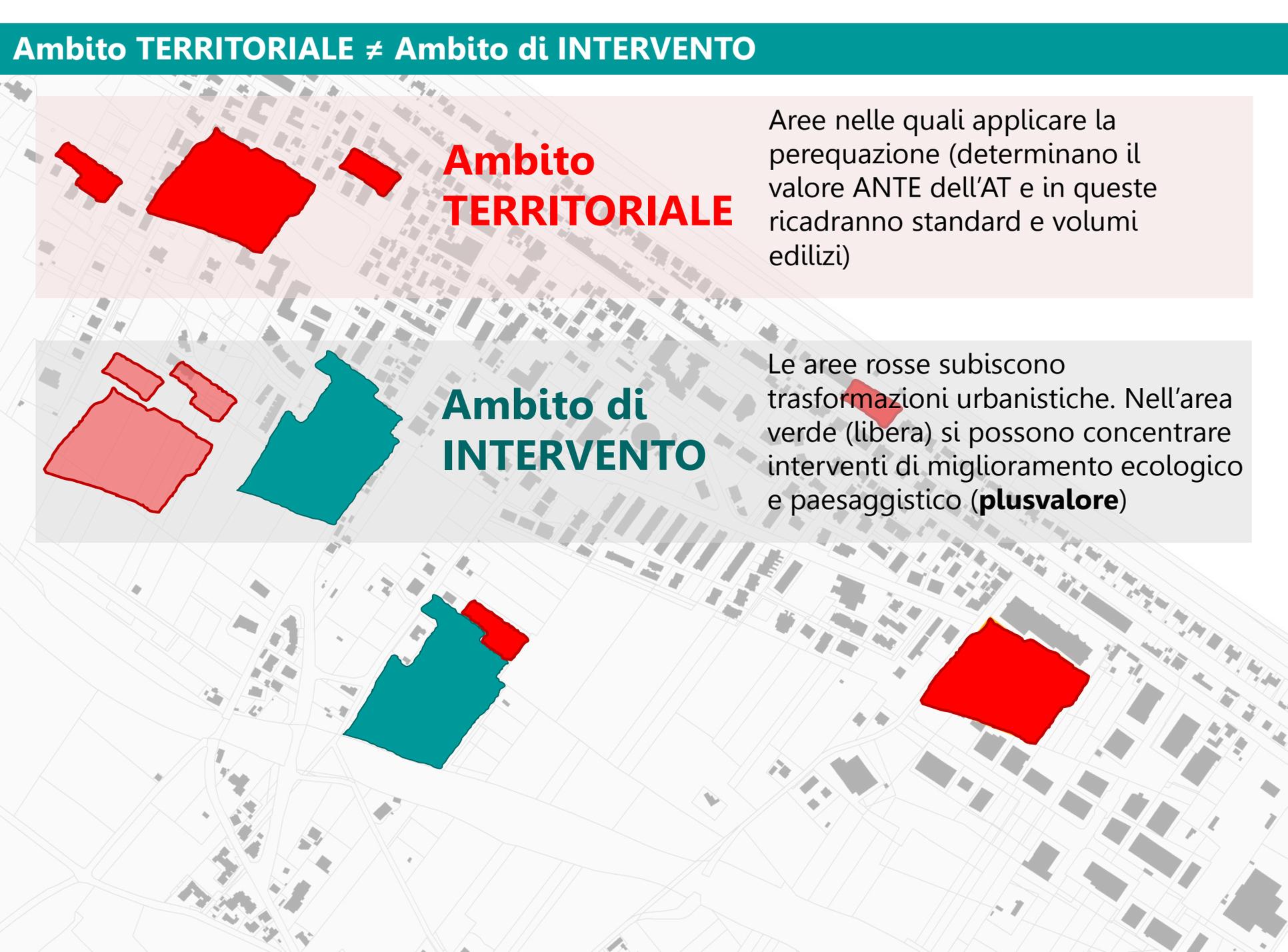
Ambito TERRITORIALE \neq Ambito di INTERVENTO

**Ambito
TERRITORIALE**

Aree nelle quali applicare la perequazione (determinano il valore ANTE dell'AT e in queste ricadranno standard e volumi edilizi)



Ambito TERRITORIALE ≠ Ambito di INTERVENTO

The image is a map of an urban area with various colored overlays. A large, semi-transparent light red rectangle covers the top-left portion of the map, labeled 'Ambito TERRITORIALE'. Within this rectangle, several irregular shapes are filled with a solid red color. Below this, a semi-transparent light grey rectangle covers the middle-left portion, labeled 'Ambito di INTERVENTO'. This area contains several irregular shapes: some are filled with a solid red color, and others are filled with a solid teal color. The rest of the map shows a street grid with grey building footprints.

Ambito TERRITORIALE

Aree nelle quali applicare la perequazione (determinano il valore ANTE dell'AT e in queste ricadranno standard e volumi edilizi)

Ambito di INTERVENTO

Le aree rosse subiscono trasformazioni urbanistiche. Nell'area verde (libera) si possono concentrare interventi di miglioramento ecologico e paesaggistico (**plusvalore**)

I temi da affrontare nel 2° workshop

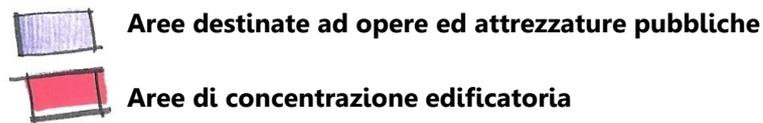
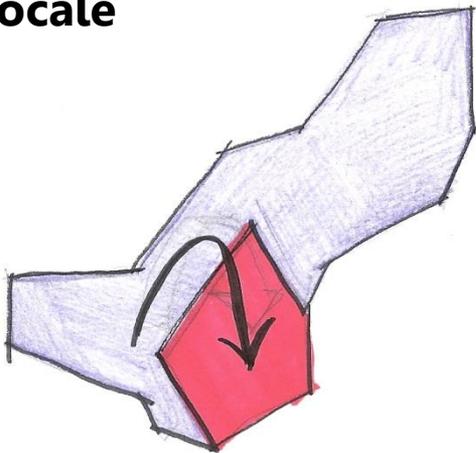
- 1 perequazione
- 2 plusvalore

PEREQUAZIONE urbanistica – il principio perequativo

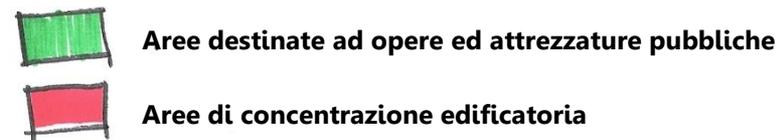
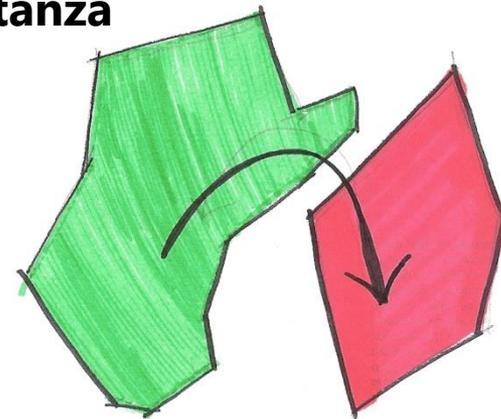
- **Attribuzione di uguale edificabilità** alle aree che si trovano nel medesimo stato di fatto e di diritto
- **Attribuzione degli stessi impegni alle diverse tipologie di aree** (cessioni compensative, usi, oneri)
- **Possibilità di trasferire diritti edificatori da un'area all'altra**, purché con valori immobiliari omogenei

2 TIPOLOGIE DI PEREQUAZIONE

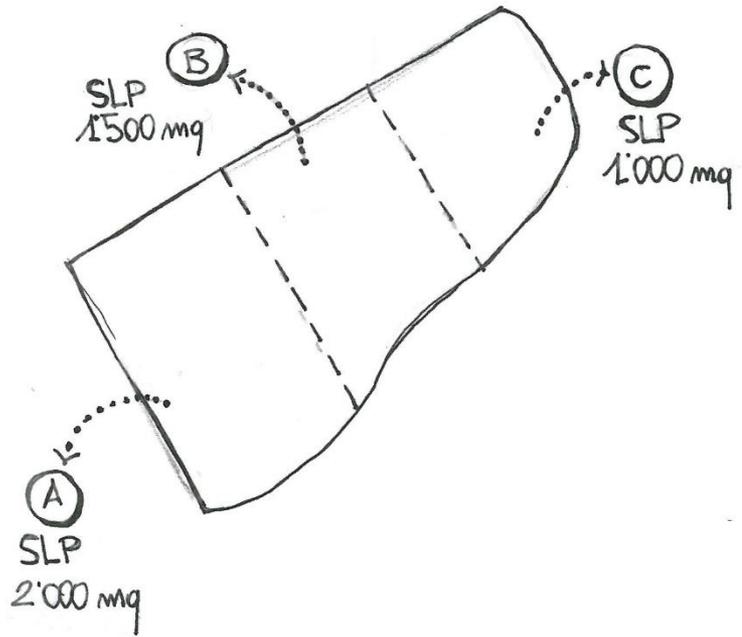
• Locale



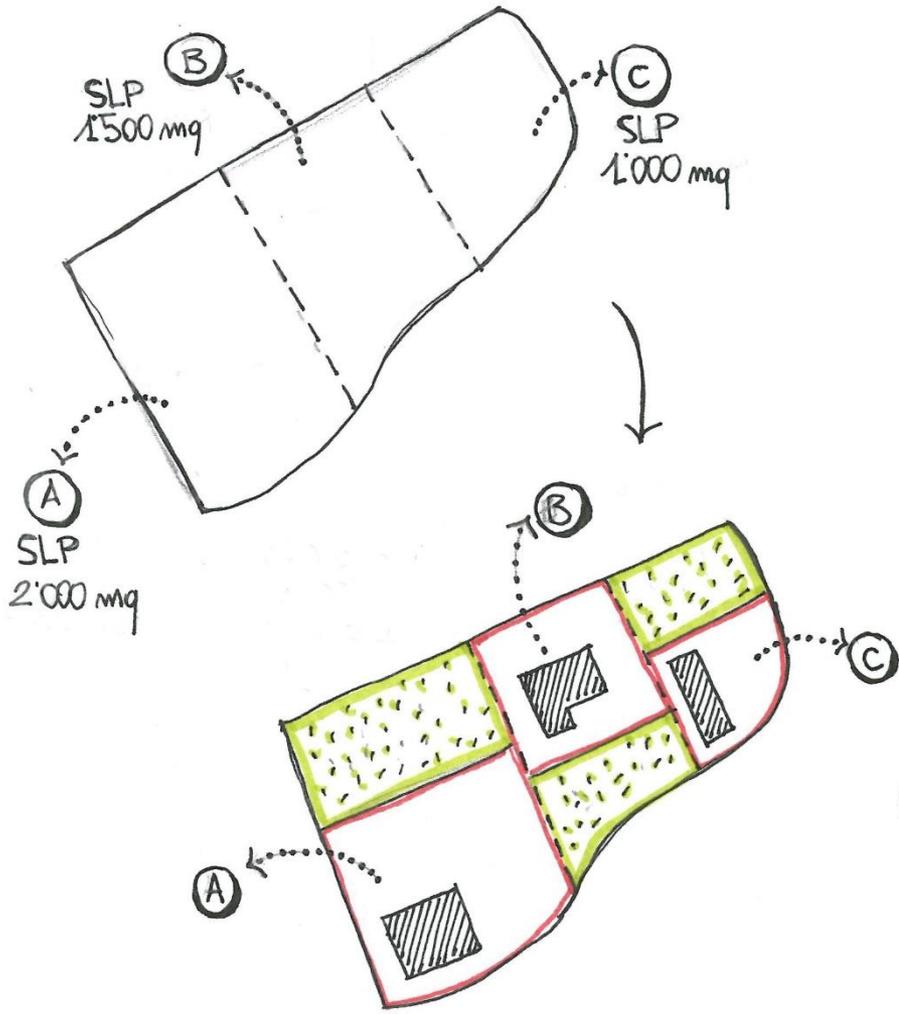
• A distanza



PEREQUAZIONE urbanistica – il principio perequativo

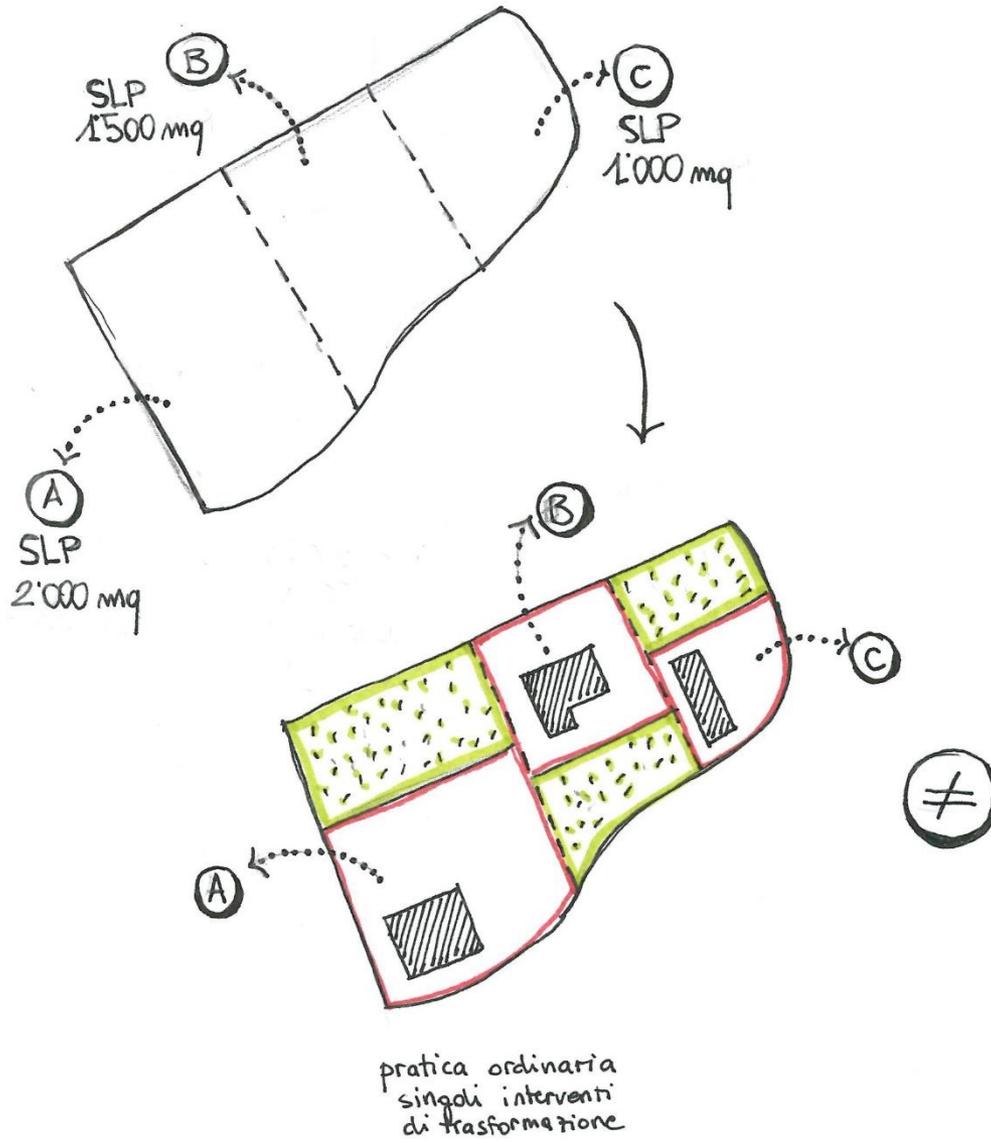


PEREQUAZIONE urbanistica – il principio perequativo

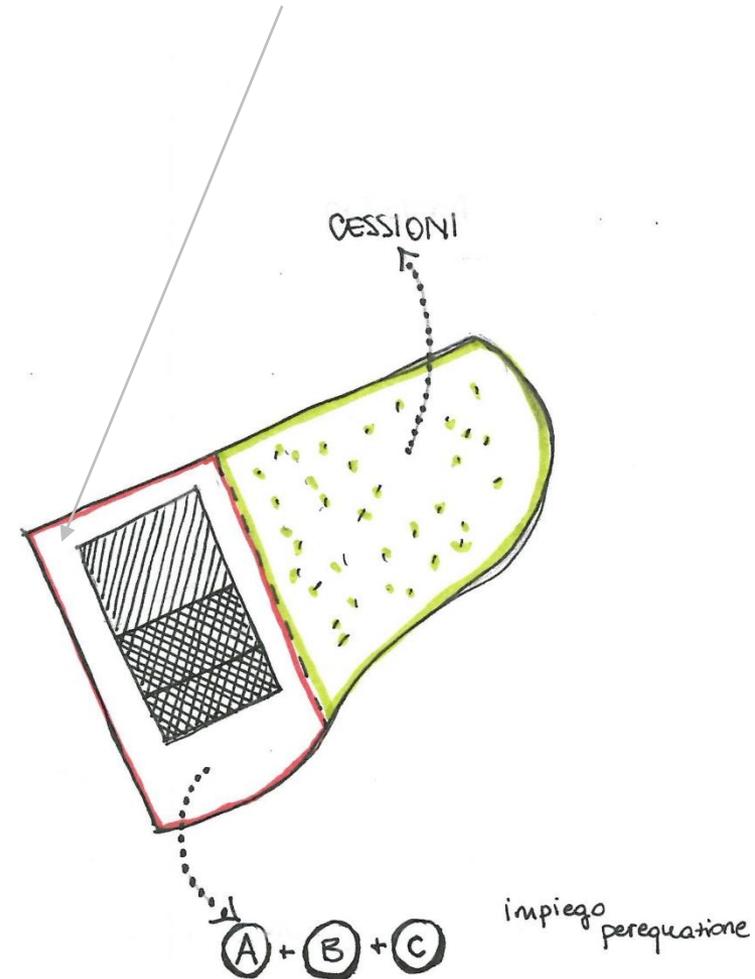


pratica ordinaria
singoli interventi
di trasformazione

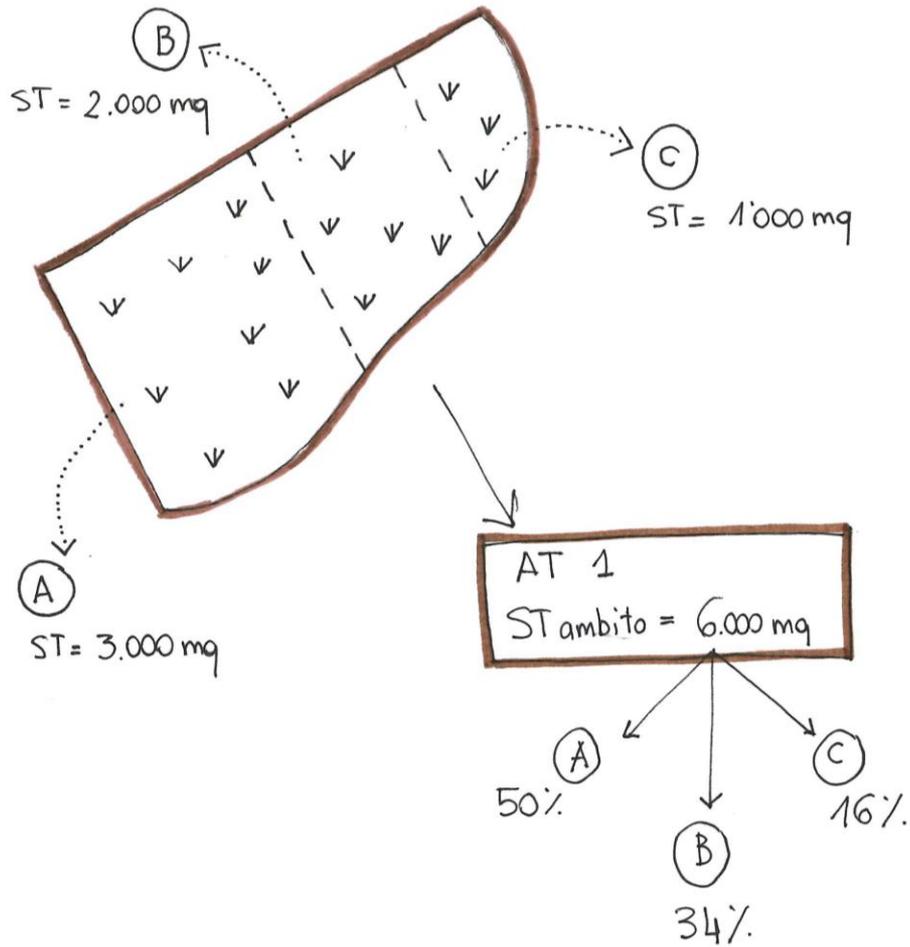
PEREQUAZIONE urbanistica – il principio perequativo



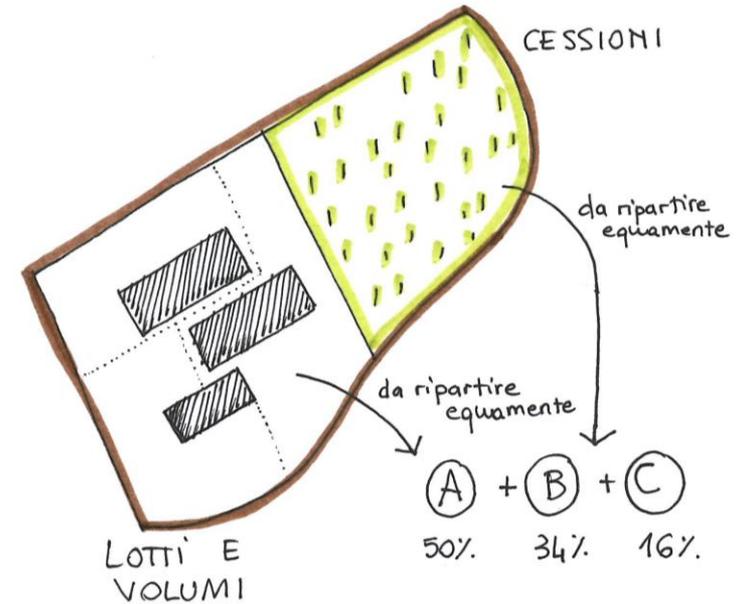
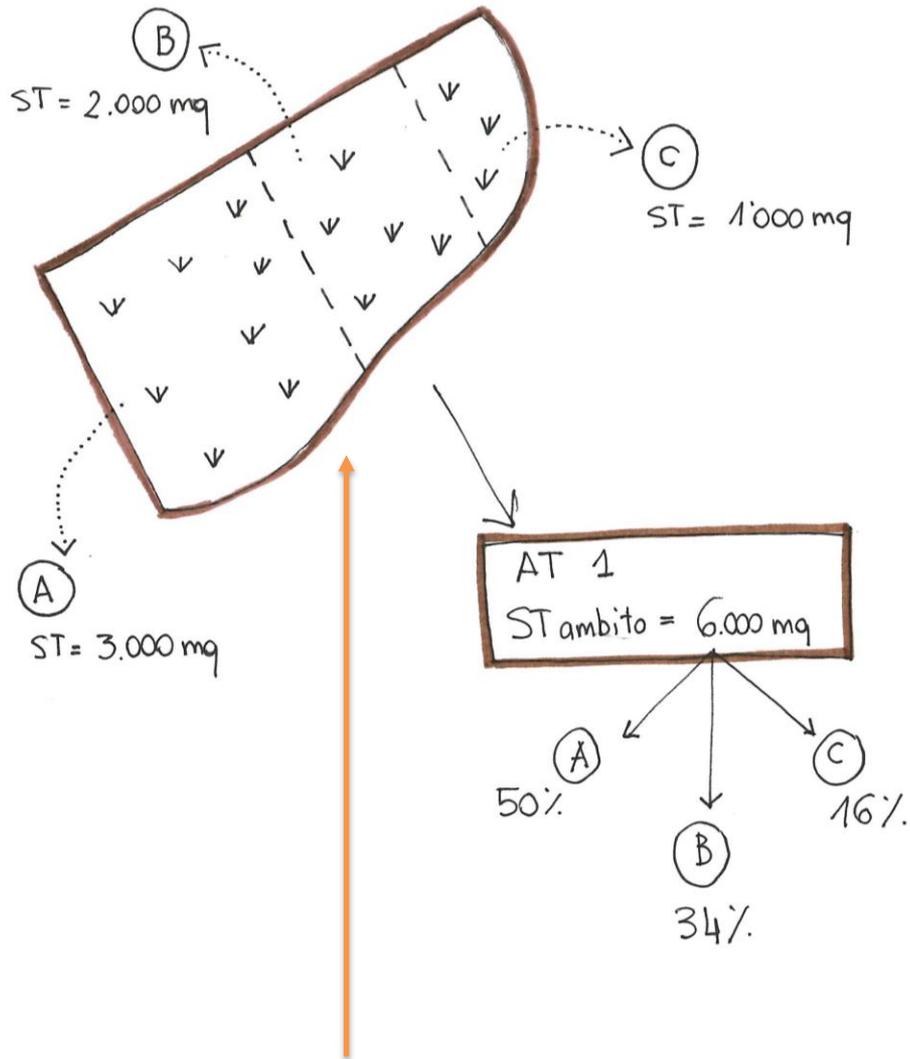
Volumi e superfici fondiarie vengono ripartite tra tutti gli operatori coinvolti in maniera equa e proporzionale.



PEREQUAZIONE urbanistica – applicazione tradizionale

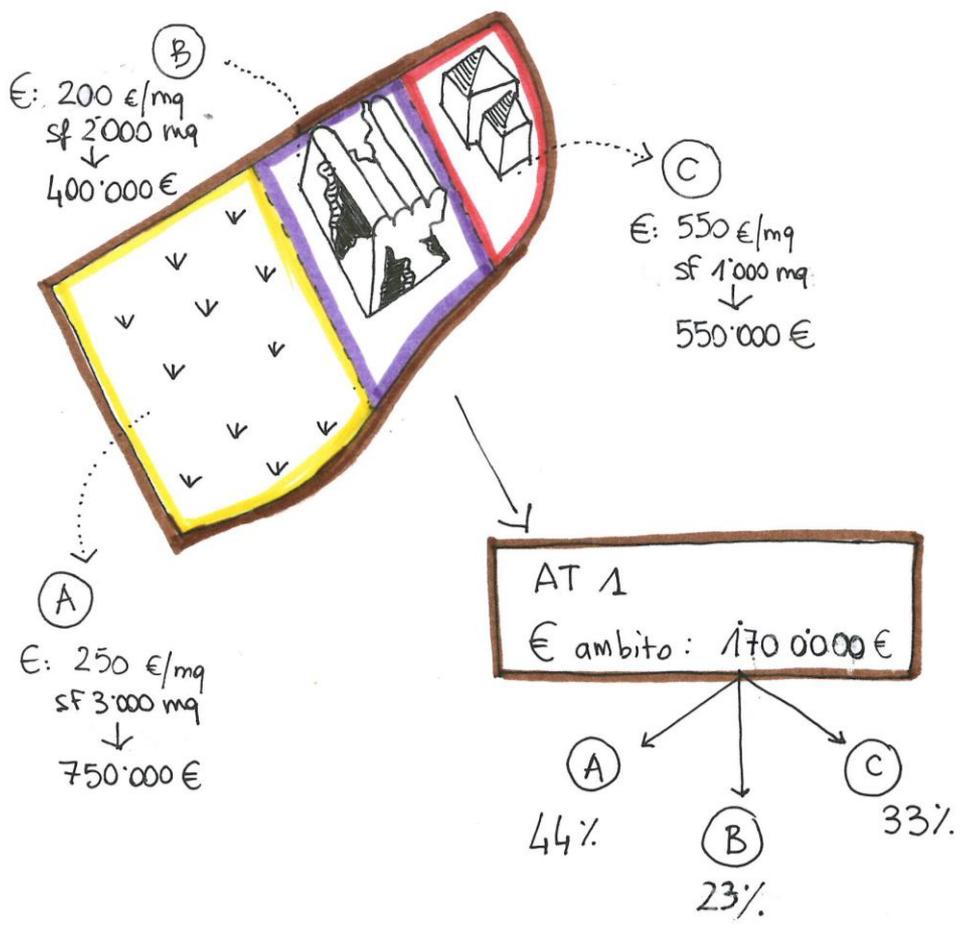


PEREQUAZIONE urbanistica – applicazione tradizionale

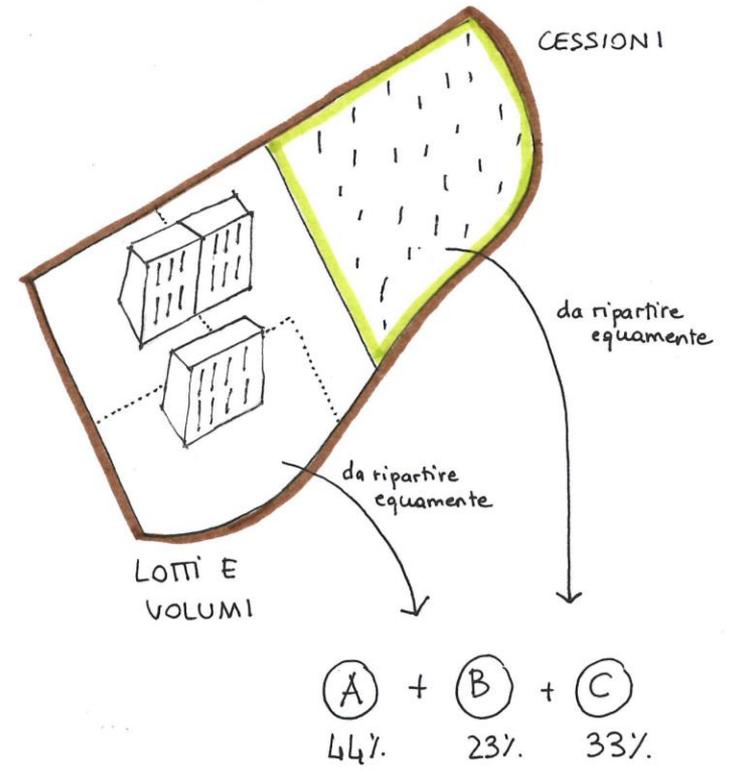
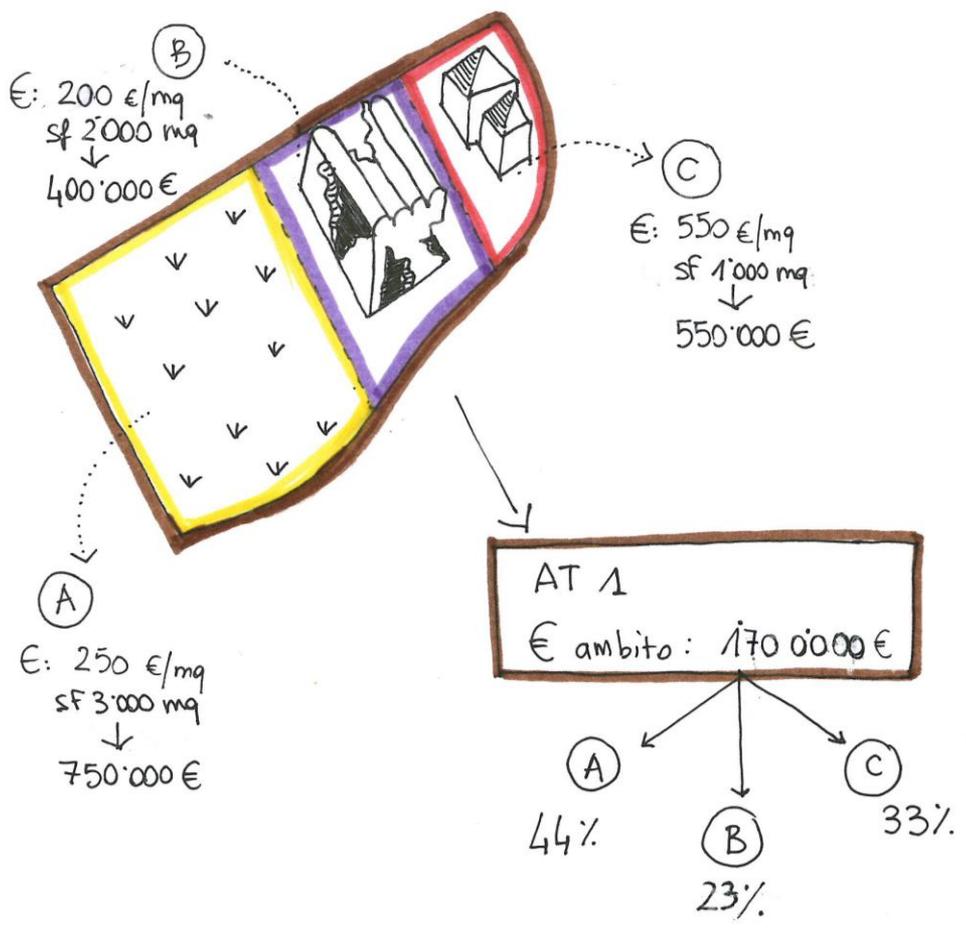


NB: uguale stato di fatto e diritto

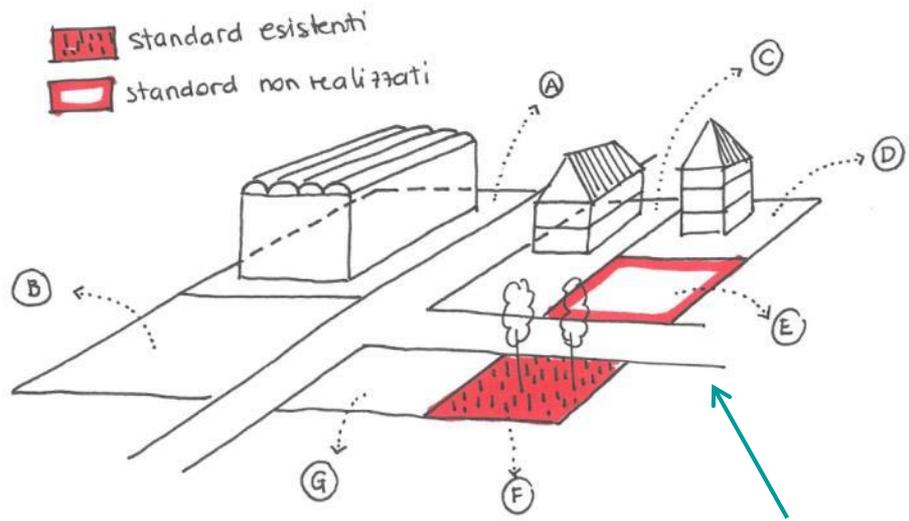
PEREQUAZIONE urbanistica – la perequazione nel PORU



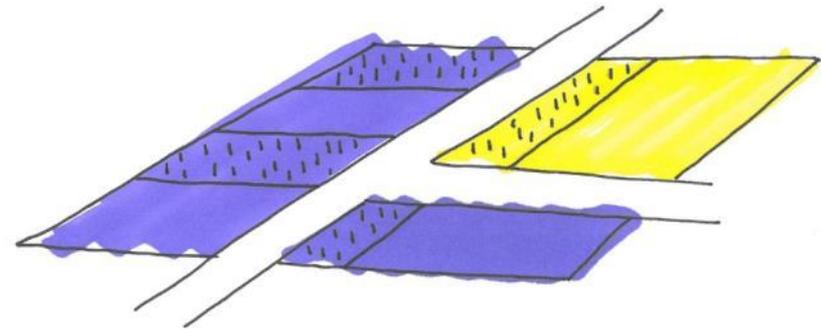
PEREQUAZIONE urbanistica – la perequazione nel PORU



Perequazione urbanistica – VALORE delle aree

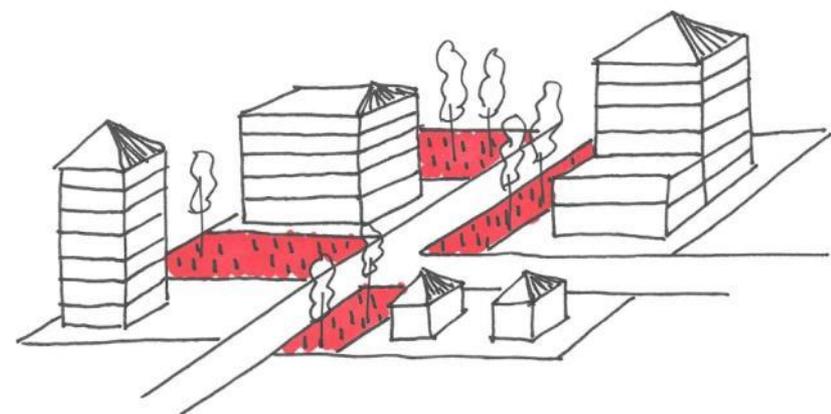
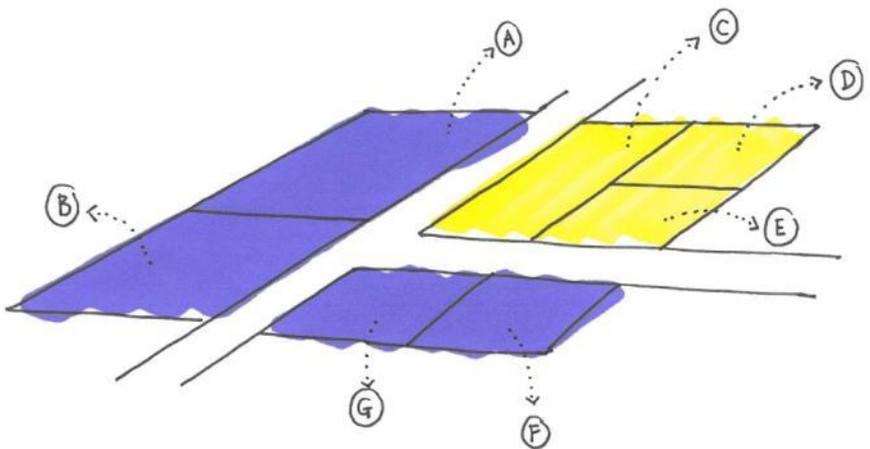


AT 1 → Se + CE (Vp)
 AT 2 → Se + CE (Vp)



AT 1 AT 2

Valore ANTE determina quote % dei proprietari



Determinare il valore ANTE delle aree

Il valore esistente delle aree coinvolte all'interno di un AT (ovvero il Valore ANTE) corrisponde all'imponibile* determinato dal Comune si fini del pagamento dell'IMU (ICI). Devono essere considerati preventivamente gli eventuali costi di idoneizzazione delle aree (ovvero demolizioni, bonifiche, smaltimenti, ecc...).

Valore ANTE = IMPONIBILE → costi di idoneizzazione delle aree

SF dell'area (mq)

- * Valore base (€/mq)
- * Coeff. di zona
- * Coeff. di posizione
- * Coeff. di morfologia

Costo Demolizioni (€/mq)
+ Costi bonifiche (€/mq)
+ Costi smaltimenti (€/mq)
ecc... sono a carico dell'operatore

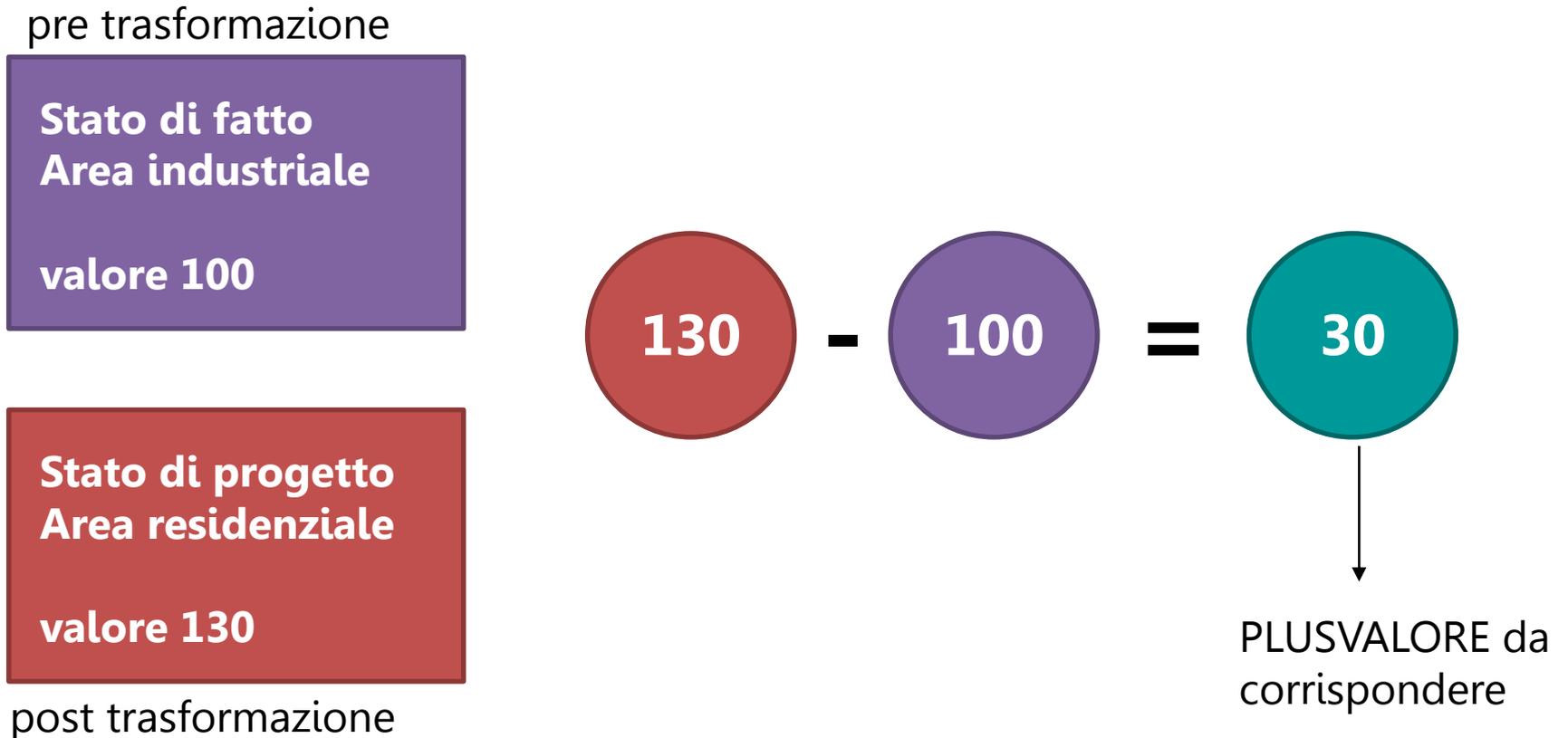
* I valori dell'Imponibile catastale è determinato dal Comune mediante deliberazione della Giunta comunale n. 92 del 3 maggio 2011 – Valori minimi di riferimento delle aree fabbricabili

Calcolo del plusvalore

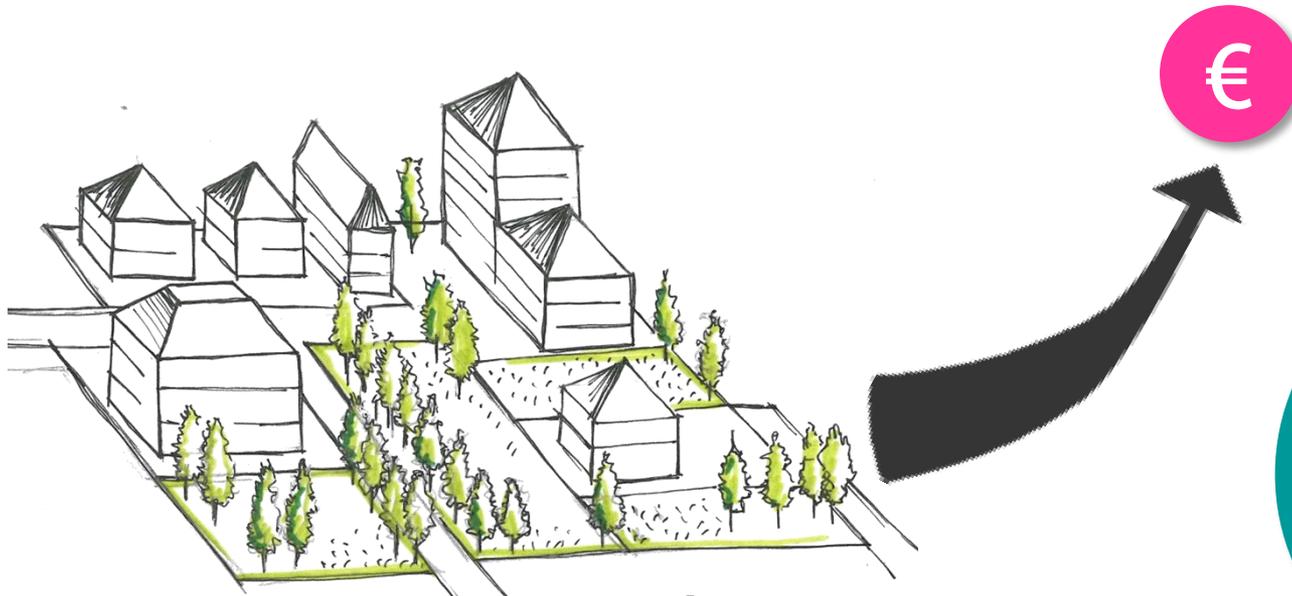
Plusvalore

Per plusvalore si intende:

l'incremento di valore che ottiene un'area a seguito di un processo di trasformazione urbana (ovvero la **rendita fondiaria**).



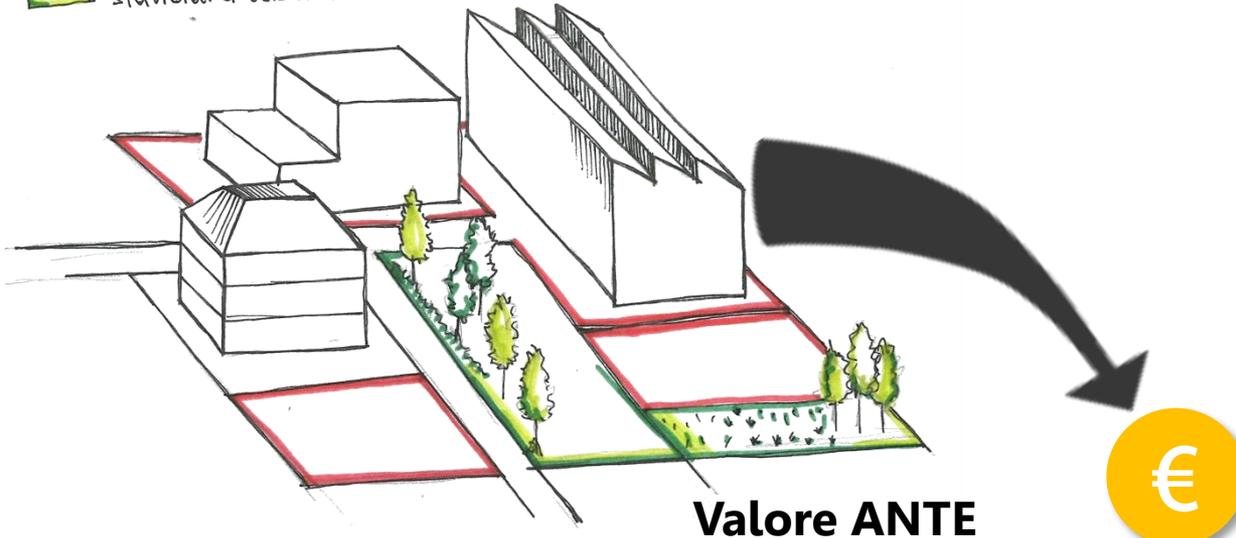
Plusvalore



Valore POST

 aree dismesse / dequalificate / sottoutilizzate

 standard esistenti



Valore ANTE

Valore POST
-
Valore ANTE

=

plusvalore

Dotazioni aggiuntive

Nel Regolamento attuativo della LR 22/2011 il legislatore ha definito le «dotazioni aggiuntive» come il «plusvalore da cedere al Comune» [lettera g), comma 1 dell'art. 6]. Tale plusvalore può essere corrisposto sottoforma di:

- Cessione gratuita di **aree**
- Realizzazione di **interventi** di interesse pubblico
- **Monetizzazione** per la realizzazione di interventi di interesse pubblico anche esterni al PORU.

- Le domande inerenti i workshop e i contenuti delle manifestazioni di interesse potranno essere rivolte al seguente indirizzo mail:

poru-senigallia@polimi.it

- Il **3 workshop** sui temi degli **incentivi** e della **corresponsione delle dotazioni aggiuntive** si terrà nei pomeriggi di

mercoledì 19 e giovedì 20 febbraio 2014

o comunque in conformità con quanto verrà successivamente comunicato.

http://www.comune.senigallia.an.it/site/senigallia/live/taxonomy/senigallia/cose_in_comune/edilizia_e_governo_territorio/pianificazione-urbanistica/piani-pubblici/poru.html