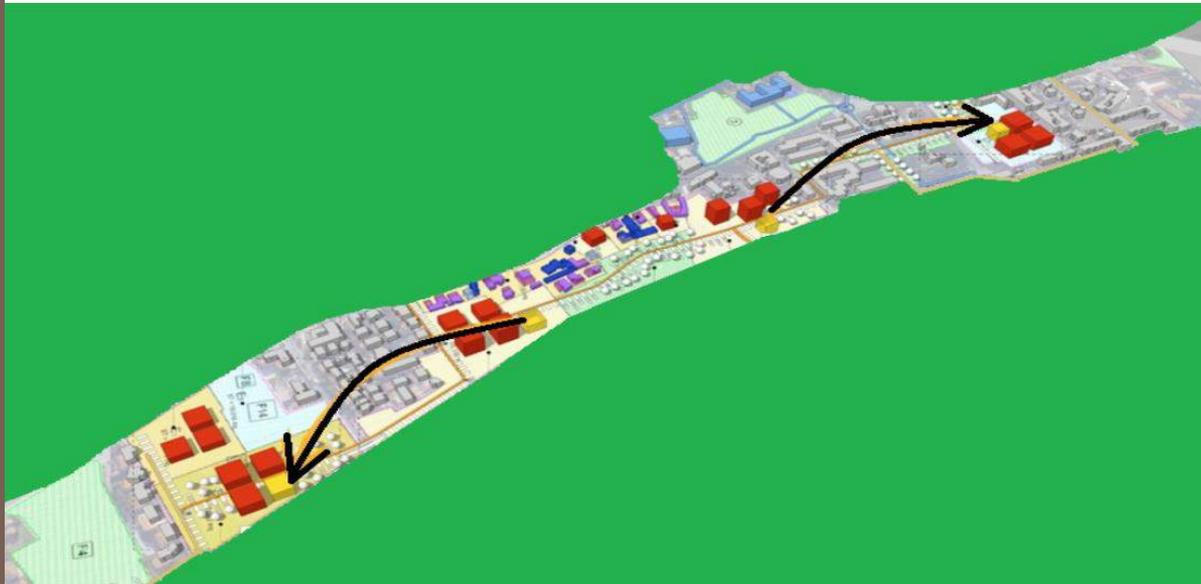




Bari, Giovedì 27 Giugno 2019

Aula Magna Dipartimento Scienze dell'Ingegneria civile e dell'Architettura de Politecnico di Bari



La perequazione in Puglia

dall'analisi delle esperienze in corso alle prospettive future alla luce della L.R. 18/2019

Ing Amedeo D'Onghia

Dirigente Area Tecnica
Comune di Monopoli



La perequazione in Puglia
dall'analisi delle esperienze in corso alle
prospettive future alla luce della L.R. 18/2019



PEREQUAZIONE URBANISTICA: *premesse e definizioni*



DOCUMENTO REGIONALE DI ASSETTO GENERALE (DRAG)
INDIRIZZI CRITERI ORIENTAMENTI PER LA FORMAZIONE DEI PUG
CRITERI PER LA FORMAZIONE E LA LOCALIZZAZIONE DEI PUE
(L.R. 27 luglio 2001, n. 20, art. 4, comma 3, lett. b e art. 5, comma 10 bis)

Cosa è la perequazione urbanistica:

LA PEREQUAZIONE URBANISTICA CONSENTE DI EVITARE, DA UN LATO, I COSTI ECONOMICI E LE INCERTEZZE DELLE PROCEDURE ESPROPRIATIVE, DALL'ALTRO LE DIFFICOLTÀ ATTUATIVE DELLA PARTE DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE DI COMPETENZA DELL'ENTE PUBBLICO, CON OVVI RIFLESSI SU FATTIBILITÀ E QUALITÀ SOCIO-AMBIENTALE DEGLI INSEDIAMENTI

LA PEREQUAZIONE È INDICATA ANCHE COME LO STRUMENTO PER ACQUISIRE AL PATRIMONIO PUBBLICO, CON FINALITÀ DI TUTELA O DI VALORIZZAZIONE, LE AREE DI PREGIO AMBIENTALE O PER PROCURARE IMMOBILI O RISORSE DA DESTINARE ALL'USO PUBBLICO. QUESTE POSSIBILITÀ È NOTA ANCHE COME COMPENSAZIONE URBANISTICA.

La perequazione può essere:

A - GENERALIZZATA

se è applicata all'intero territorio comunale oggetto di trasformazione

B - PARZIALE

se applicata ad alcuni ambiti del territorio comunale opportunamente selezionati

La localizzazione dei diritti edificatori generati dal dispositivo perequativo può avvenire in

A - CONTIGUITÀ

nel caso in cui il trasferimento dei diritti edificatori avviene fra aree contigue

B - A DISTANZA

nel caso in cui il trasferimento di diritti avviene a distanza con vincolo di localizzazione

C - ... diritti edificatori senza vincolo di destinazione ...

Ing Amedeo D'Onghia

Dirigente Area Tecnica
Comune di Monopoli



La perequazione in Puglia
dall'analisi delle esperienze in corso alle
prospettive future alla luce della L.R. 18/2019



IL QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO

La disciplina nazionale

Legge n.179/92, Legge 493/1993, sui “programmi integrati” e sui “programmi complessi”;
Legge n.308/2004 legge delega in materia ambientale;
Legge n.244/2007, art.1, commi 258 e 259 (finanziaria 2008);
Legge n.133/2008, art.11 (Piano Casa);
D.lgs n.70/2011, art.5, comma 3 (Decreto sviluppo)

La disciplina regionale

L.R. n.20 del 27/07/2001: *Al fine di distribuire equamente, tra i proprietari interessati dagli interventi, i diritti edificatori attribuiti dalla pianificazione urbanistica e gli oneri conseguenti alla realizzazione degli interventi di urbanizzazione del territorio, il PUG può riconoscere la stessa suscettività edificatoria alle aree comprese in un PUE*

L.R. n. 24 del 13/12/2004 *i diritti edificatori sono attribuiti in % dell'entità catastale di ciascuna proprietà e sono liberamente commerciabili negli e tra gli ambiti individuati nella pianificazione comunale*

L.R. n.3 del 22/02/2005: *I Comuni, all'interno di piani attuativi, sia di iniziativa pubblica che privata, esecutivi dello strumento urbanistico vigente, possono riservarsi una quota dei diritti volumetrici di edificazione, per la perequazione volumetrica territoriale con aree da espropriare individuate fuori dal perimetro del piano. Tali diritti volumetrici possono essere attribuiti, con accordo di cessione volontaria stipulato ai sensi dell'articolo 45 del d.p.r. 327/2001 e successive modifiche, ai proprietari di terreni da espropriare per pubblica utilità, in luogo dell'indennità spettante per l'espropriazione*

L.R. n.12 del 21/05/2008: *Per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale sociale i comuni possono prevedere l'utilizzazione di ambiti destinati a servizi che siano in esubero rispetto alla dotazione di cui al DM 1444/1968, assegnando ad essi una previsione edificatoria secondo il metodo della perequazione urbanistica*

L.R. n.21 del 29/07/2008 *I comuni possono individuare edifici, da rimuovere in quanto contrastanti con il contesto circostante incentivando tali interventi con PUE che prevedano, come misura premiale, il riconoscimento di una volumetria supplementare nel limite massimo del 35 per cento di quella preesistente*

Ing Amedeo D'Onghia

Dirigente Area Tecnica
Comune di Monopoli



La perequazione in Puglia
dall'analisi delle esperienze in corso alle
prospettive future alla luce della L.R. 18/2019



IL QUADRO DI RIFERIMENTO GIURISPRUDENZIALE: *il PRG di Roma*

Tar Lazio n. 1524/2010

Consiglio di Stato n. 4545/2010

Capo 4° Criteri e modalità di Perequazione

Art.17. Criteri di perequazione

a) ...la quota maggioritaria della SUL aggiuntiva è messa a disposizione del Comune, che la utilizza per finalità di interesse pubblico (riqualificazione urbana, tutela ambientale, edilizia con finalità sociali, servizi di livello urbano).

... la cessione di aree realizzerebbe una forma larvata di ablazione della proprietà non trovante "copertura" normativa in alcuna espressa disposizione di legge, in violazione del diritto di proprietà (art. 42 Cost.)...

b) ..., la quota maggioritaria delle principali valorizzazioni immobiliari generate dalle nuove previsioni urbanistiche è soggetta alla corresponsione di un contributo finanziario straordinario, che il Comune utilizza per il finanziamento di opere e servizi pubblici....

...il contributo straordinario integrerebbe un'imposizione patrimoniale non tributaria, in difetto di espressa previsione in violazione della riserva di legge (art. 23 Cost.)....

La disciplina perequativa si regge su due pilastri fondamentali:

- 1) la potestà conformativa del territorio di cui l'Amministrazione è titolare nell'esercizio della propria attività di pianificazione
- 2) la possibilità di ricorrere a modelli privatistici e consensuali per il conseguimento di finalità di pubblico interesse

l'operazione condotta dal Comune di Roma attraverso i meccanismi perequativi connessi all'attribuzione de futuro ai suoli di una cubatura aggiuntiva, lungi dal costituire un anomalo ibrido tra conformazione e espropriazione, rientri a pieno titolo nel legittimo esercizio della potestà pianificatoria e conformativa del territorio

l'Amministrazione ha proceduto prima all'assegnazione a ciascuna zona di un proprio indice di edificabilità e poi ha posto le basi per possibili incrementi futuri della cubatura edificabile, predisponendo i meccanismi con i quali questa potrà essere riconosciuta ai vari suoli in ragione della loro zonizzazione e tipologia e lasciando ai proprietari interessati la facoltà di avvalersi o meno dei relativi incentivi

la natura "facoltativa" degli istituti perequativi ha fatto escludere che dagli stessi possa ravvisarsi una forzosa ablazione della proprietà nonché che si tratti di prestazione patrimoniale imposta in violazione della riserva di legge ex art. 23 Cost.

la copertura "legislativa" dell'istituto della perequazione nel combinato disposto degli artt. 1, comma 1 bis e 11 della L. 241/90 ossia nella possibilità di ricorrere agli strumenti convenzionali per il perseguimento delle finalità perequative

Ing Amedeo D'Onghia

Dirigente Area Tecnica
Comune di Monopoli



La perequazione in Puglia
dall'analisi delle esperienze in corso alle
prospettive future alla luce della L.R. 18/2019



IL QUADRO DI RIFERIMENTO GIURISPRUDENZIALE A LIVELLO REGIONALE

TAR Puglia n. 1962/2010 - (PUG di Palo del Colle) - CdS n.6040/2012

la pianificazione urbanistica non può deviare dai principi tradizionali dallo zoning al punto tale da inserire comparti perequati in ogni angolo libero del territorio comunale

l'istituto del comparto perequativo è profondamente diverso dal comparto edificatorio, tanto vero che in letteratura si ritiene che la cornice giuridica nei quali essi vanno inseriti non sia quella del comparto edificatorio bensì quella della programmazione integrata

Non spetta al P.U.G. la perimetrazione dei comparti edificatori, né quella dei PUE: tale operazione comporta un vincolo di aggregazione tra aree che suppone valutazioni proprie della pianificazione di dettaglio e che, tra l'altro, preclude ai proprietari dei fondi di valutare diverse, e magari più proficue, ipotesi di aggregazione

Il CDS ribaltando la sentenza TAR Puglia n. 1961/2010 ha accolto il ricorso della regione Puglia in relazione alla diretta capacità del PUG di delimitare direttamente le aree oggetto di perequazione tramite i comparti dando un'interpretazione estensiva dell'art.14 della l.20/2001. Inoltre ha ridimensionato la portata vincolante della zonizzazione urbanistica in funzione delle finalità economico sociali della collettività rappresentata (vedi la sent.2710 della stessa sez IV 2012 sul PRG di Cortina d'Ampezzo).

Il potere di pianificazione urbanistica del territorio non è limitato alla individuazione delle destinazioni delle zone del territorio comunale, ed in particolare alla possibilità e limiti edificatori delle stesse. Al contrario, tale potere di pianificazione deve essere retamente inteso in relazione ad un concetto di urbanistica che non è limitato solo alla disciplina coordinata della edificazione dei suoli (e, al massimo, ai tipi di edilizia, distinti per finalità, in tal modo definiti), ma che, per mezzo della disciplina dell'utilizzo delle aree, realizzi anche finalità economico - sociali della comunità locale (non in contrasto ma anzi in armonico rapporto con analoghi interessi di altre comunità territoriali, regionali e dello Stato), nel quadro di rispetto e positiva attuazione di valori costituzionalmente tutelati.

Ing Amedeo D'Onghia

Dirigente Area Tecnica
Comune di Monopoli



La perequazione in Puglia
dall'analisi delle esperienze in corso alle
prospettive future alla luce della L.R. 18/2019



GLI STRUMENTI DI GESTIONE DELLE PREVISIONI DI PUG

IL REGOLAMENTO EDILIZIO

In attuazione del RET richiama la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e raccoglie la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale, la quale, sempre al fine di assicurare la semplificazione e l'uniformità della disciplina edilizia, è ordinata nel rispetto di una struttura generale uniforme valevole su tutto il territorio statale ed adeguato alle NTA del PUG, oltre a disciplinare il risparmio energetico, il controllo degli agenti inquinanti, l'edilizia sostenibile, la qualità urbana, la tutela e valorizzazione degli insediamenti **andando ad individuare ulteriori eventuali meccanismi premiali e di incentivazione**

IL PIANO DEI SERVIZI

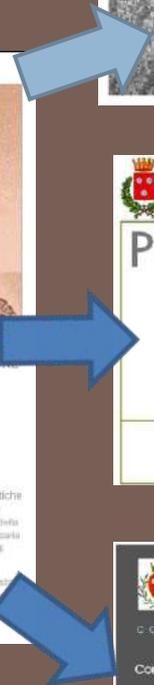
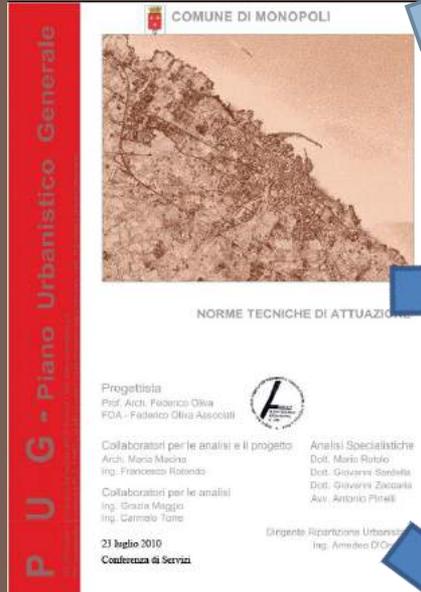
È uno strumento finalizzato alla gestione del PUG ed orientato alla pianificazione, programmazione e progettazione dell'"armatura urbana"; esso non contiene quindi moduli operativi o procedurali, né nuovi standard e parametri, **ma indirizzi non prescrittivi per l'attuazione del PUG** relativamente alle aree pubbliche, di uso pubblico e per ERS nei Contesti della Trasformazione **orientando la progettazione del sistema dei servizi, degli spazi pubblici e del verde verso requisiti di qualità e sostenibilità;**

(parte I del DRAG PUE, Tipologie di piani urbanistici esecutivi)

SCHEMA DI ASSETTO GENERALE

Nel campo della progettazione esecutiva **"la valutazione e ponderazione delle scelte e delle alternative possibili"** richiedano **"che la stesura definitiva del PUE sia preceduta da un progetto preliminare"**. **"Pertanto, appare utile, in ragione del tipo di PUE considerato (di settore, attuativo, integrato), esplicitare una prima organizzazione del progetto che precede la fase di formalizzazione, dove si sintetizza la fase di analisi e si delineano le scelte strategiche, anche attraverso una ipotesi morfologica di assetto, ovvero un masterplan, finalizzato ad un primo controllo dell'esito spaziale delle trasformazioni proposte, su cui la cittadinanza sia chiamata a esprimersi"**

(parte II del DRAG PUE, Il metaprogetto, pag. 83)



Ing Amedeo D'Onghia
Dirigente Area Tecnica
Comune di Monopoli

La perequazione in Puglia
dall'analisi delle esperienze in corso alle
prospettive future alla luce della L.R. 18/2019

INU
Istituto Nazionale di Urbanistica
Associazione di protezione ambientale

GLI SCHEMI DI ASSETTO



L'attuazione degli interventi nei quali si applica la perequazione urbanistica avviene attraverso un PUE esteso all'intero ambito d'intervento individuato negli elaborati del PUG/P; qualora vengano interessati più ambiti l'attuazione sarà subordinata ad un unico PUE. Solo per gli ambiti di maggiore estensione è consentita, sulla base di una disposizione del Dirigente dell'Ufficio, l'articolazione in più PUE; in tal caso i vari PUE saranno comunque coordinati da uno **Schema di Assetto** nel quale dovranno essere evidenziate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le cessioni della Superficie di Compensazione SC, la localizzazione degli interventi di edificabilità privata e, dove previsti, di quelli di ERS; lo Schema di Assetto può essere presentato dai proprietari o aventi causa secondo le modalità di cui al comma successivo, ovvero dallo stesso Comune.

Ing Amedeo D'Onghia

Dirigente Area Tecnica
Comune di Monopoli



La perequazione in Puglia
dall'analisi delle esperienze in corso alle
prospettive future alla luce della L.R. 18/2019



LE AREE DI ORIGINE DIRITTI EDIFICATORI



Art. 25/P

Are di origine di diritti edificatori da trasferire nei Contesti adiacenti

Obiettivi

Acquisizione di aree pubbliche per la realizzazione di servizi e attrezzature per la balneazione e il turismo

Riquilificazione del territorio costiero e sviluppo sostenibile delle attività di balneazione

Indici

$Et = 0,04 \text{ mq/mq}$

Prescrizioni

In questi Contesti si applica la Perequazione urbanistica di cui al precedente Art. 7/P

I Contesti per insediamenti turistici di nuovo impianto (art. 24/P) adiacenti, che accettano i diritti edificatori (Sul) originati nelle aree di cui all'art. 25/P, hanno diritto ad una premialità pari al 10% della Sul trasferita

DA PEREQUAZIONE PARZIALE IN CONTIGUITA'.....

Ing Amedeo D'Onghia

Dirigente Area Tecnica
Comune di Monopoli

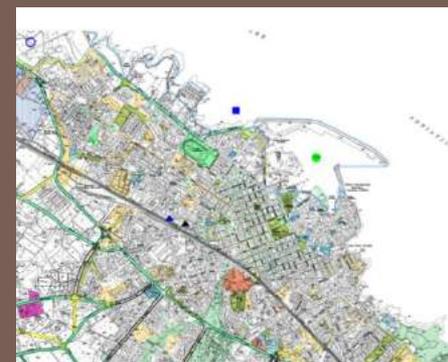


La perequazione in Puglia
dall'analisi delle esperienze in corso alle
prospettive future alla luce della L.R. 18/2019



IL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi (PS) conformemente all'attuale normativa regionale, è uno strumento finalizzato a supportare la gestione del PUG da parte degli uffici preposti, assolvendo anche un ruolo di indirizzo per i Piani e Progetti di iniziativa pubblica e privata in attuazione dello stesso PUG





Città di Monopoli

AREA ORGANIZZATIVA
Edilizia Privata, Urbanistica e Ambiente
UFFICIO DI PIANO

PIANO dei SERVIZI (PS) del Piano Urbanistico Generale

PROGRAMMA PARTECIPATIVO E AVVISO PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE RELATIVE ALLE PREVISIONI PER LA FORMAZIONE DEL PS

IL DIRIGENTE

PREMESSO che il Comune di Monopoli ha approvato il PUG (Piano Urbanistico Generale) ai sensi della Legge regionale n° 20/2001, coerentemente agli indirizzi del Documento Regionale di Assetto Regionale (DRAG) il quale prevede che "... in privilegiata sede di redazione del Piano dei Servizi, con validità quinquennale e da aggiornarsi ogni cinque anni, sulla base delle domande sociali e dell'offerta di servizi realizzata ..." (pg. 198/24 BURP n° 120 del 29/08/2007 - DRAG - Indirizzi, criteri e orientamenti per la formazione del Piano Urbanistico Generale).

CONSIDERATO che l'Amministrazione Comunale intende procedere ed alla redazione del Piano dei Servizi (PS) per consentire una pianificazione del territorio comunale in base alla nuova legge regionale e che detta pianificazione dovrà essere concertata con la cittadinanza,

CHE pertanto occorre avviare il processo partecipativo che assiste il procedimento formativo del Piano dei Servizi,

COMUNICA

CHE il programma di partecipazione, sarà aperto alla cittadinanza ed articolato per Focus come di seguito programmati:

09 giugno 2011 - Sala Consiliare I. Perrici - ore 16:00 -

Oggetto del Focus: verificare le previsioni del Programma Triennale delle OO.PP. e confrontarle con la distribuzione dei bacini di utenza elaborata dai progettisti.
partecipanti: Dirigenti Area URBANISTICA e LL.PP.; progettisti PS; Rappresentanti Ordini Professionali (ingegneri, Architetti, Geometri, geologi, ecc.) operanti nel territorio comunale.

14 giugno 2011 - Sala Consiliare I. Perrici - ore 16:00 -

Oggetto del Focus: valutare le indicatori già forniti dall'Area V e confrontarli con la distribuzione dei bacini di utenza elaborata dai progettisti.
partecipanti: Dirigenti Area V Pubblica Istruzione, Sport e Servizi Sociali e Urbanistica e LL.PP.; progettisti PS; Rappresentanti Associazioni del terzo settore e referenti servizi sociali comunali.

23 giugno 2011 - Sala delle "Terre Parlanti" - ore 16:00 -

Oggetto del Focus: valutare le indicatori già forniti dall'Area V con quelle provenienti dai Presidi e Dirigenti scolastici comunali e confrontarle con la distribuzione dei bacini di utenza elaborata dai progettisti.
partecipanti: Dirigenti Area V PUBBLICA ISTRUZIONE, SPORT E SERVIZI SOCIALI e Urbanistica e LL.PP.; progettisti PS; Presidi e Dirigenti scolastici comunali.

All'fine di contribuire alla formazione partecipata del predetto PS l'Amministrazione comunale con il presente avviso, intende raccogliere le manifestazioni d'interesse da parte di privati cittadini e operatori economici in merito alle previsioni di assetto del territorio previste nel PUG; tali manifestazioni d'interesse pervenute, saranno oggetto di valutazione per la formazione del Piano dei Servizi.

L'Amministrazione Comunale è conseguentemente disponibile ad esaminare le proposte di progetto dei privati cittadini interessati alla compartecipazione delle scelte urbanistiche, in applicazione dell'art. 27.0/9 della NTA del PUG (Amministrazione Comunale potrà valutare preventivamente l'impegno a realizzare opere pubbliche anche mediante attuazione di interventi ex novo su aree di proprietà comunale a/o interventi da superfici di cessione ubicate in altri siti, oppure di interventi di recupero e ristrutturazione di immobili di proprietà comunale purché di valore equivalente e se inserite nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche qui di seguito elencato.

<ol style="list-style-type: none"> 1. REALIZZAZIONE DI STRUTTURE PER IL LIBERO ACCESSO AL MARE 2. PROGETTO DI COMPLETAMENTO DEL PERCORSO PROMISCUIO CICLO-PEDONALE DI COLLEGAMENTO CON LE AREE LITORANEE 3. MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMMOBILI COMUNALI - CHIASSO BARBACANA 4. RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO FUNZIONALE IMMOBILE PRO MONOPOLI 5. RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO FUNZIONALE PALAZZO RENDELLA 6. AMPLIAMENTO PUBBLICA ILLUMINAZIONE NELLE CONTRADE 7. REALIZZAZIONE DI STRUTTURE A SOSTEGNO DEGLI IMPIANTI TELEVISIVI DA DELOCALIZZARE 8. RISTRUTTURAZIONE IMMOBILE EX TEATRO RADAR 9. REALIZZAZIONE DI CENTRO COMUNALE DI RACCOLTA DI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI 10. RIASSETTO DEI LIBERI ACCESSI AL MARE (COSTA SUD) 11. RECUPERO IDROGEOLOGICO DEL TERRITORIO 12. RISTRUTTURAZIONE RECUPERO E VALORIZZAZIONE IMMOBILE COMUNALE CINEMA RADAR ED ALBERGO SAVIA 13. REALIZZAZIONE DELLA NUOVA CASERMA DEI VU2 	<ol style="list-style-type: none"> 14. REALIZZAZIONE DEL MUSEO DEL MARE 15. OPERE PER RIFRASCIMENTO SPAGNOLE (PROGETTO PILOTA) 16. CONSOLIDAMENTO COSTE (PROGETTO PILOTA) 17. REALIZZAZIONE DI BRITTELLA ZONA INDUSTRIALE PIT PUGLIA 18. STRUTTURA POLMANENTE PER POLO PASTICCIO, MERCATO SETTIMANALE E MERCATO ORTOFRUTTICOLO 19. REALIZZAZIONE DI IMPIANTI FOTOVOLTAICI SULLE STRUTTURE SCOLASTICHE 20. MANUTENZIONE STRAORDINARIA E ADEGUAMENTO A NORMA DEL TRIBUNALE 21. ADEGUAMENTO AREE SU VIA VITTORIO VENETO PER SVILUPPO MERCATO GIORNALIERO 22. TENOSTRUTTURA SPORTIVA 23. RIASSETTO DEI LIBERI ACCESSI AL MARE (COSTA NORD) 24. RECUPERO PALAZZO MARTINELLI - COMPLETAMENTO 25. REALIZZAZIONE DI NUOVO MERCATO FTICCO 26. RISTRUTTURAZIONE PALESTRA STADIO COMUNALE 27. REALIZZAZIONE AREA PER GRANDI EVENTI
---	---

eventuali altre opere rispetto a quelle già inserite nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche potranno essere prese in considerazione dall'Amministrazione comunale nel rispetto della procedura di cui all'art. 529 del D.Lgs. n°83/2008.

AVVISA

La cittadinanza che è possibile, parallelamente alla redazione del Piano dei Servizi, formulare proposte di progetti e di iniziative private.

Le proposte dovranno pervenire, entro il 26/07/2011, esclusivamente all'ufficio protocollo del comune, indirizzate al Dirigente A.O. IV - Ufficio di Piano - via Italia, 14 - Monopoli. Le manifestazioni di interesse e le proposte dovranno essere accompagnate da espositivi elaborati grafici e documentali, corredati anche di eventuali rendering che serviranno ad indagare l'intervento nell'ambito territoriale di riferimento tal da consentire l'esame della richiesta e la sua pubblicazione sul sito comunale, per opportuna divulgazione.

Monopoli,
Il Dirigente
Ing. Amedeo D'Onghia

Ing Amedeo D'Onghia
Dirigente Area Tecnica
Comune di Monopoli



La perequazione in Puglia
dall'analisi delle esperienze in corso
alle prospettive future alla luce della

INU
Istituto Nazionale di Urbanistica
Associazione di protezione ambientale



LE AREE DI ORIGINE DIRITTI EDIFICATORI

IL PPTR: SOLUZIONI PER L'ADEGUAMENTO

L'adeguamento del PUG, già adeguato al PUTT, al nuovo PPTR pone un problema di metodo che continua a trovare soluzione mediante la perequazione, quale strumento idoneo per continuare ad acquisire aree pubbliche per la realizzazione di servizi e attrezzature per la balneazione e il turismo finalizzate alla riqualificazione del territorio costiero e sviluppo sostenibile delle attività di balneazione.

Qui si inserisce la perequazione urbanistica ... **come strumento coerente con la funzione sociale della proprietà e quindi con il soddisfacimento dei bisogni della città in quanto consente il reperimento di suoli occorrenti alla realizzazione di beni di utilità sociale riconducendo in tal modo alla collettività i benefici conseguenti al dispiegarsi della rendita** (cit. Luigi Fusco Girard)



..... A PEREQUAZIONE PARZIALE A DISTANZA

Ing Amedeo D'Onghia

Dirigente Area Tecnica
Comune di Monopoli



La perequazione in Puglia
dall'analisi delle esperienze in corso alle
prospettive future alla luce della L.R. 18/2019



SPERIMENTAZIONE DI CASI CONCRETI: LA COMPENSAZIONE

Art. 27/P
Contesti per servizi di nuovo impianto

Obiettivi
Acquisizione aree di dimensione significativa già destinate a servizi pubblici e preordinate all'esproprio, per le quali tuttavia risultano decaduti i vincoli espropriativi

Indici base
E_f = 0,10 mq/mq
SC minima = 70% St

Premialità
accorpamenti di aree E_f=0,15 mq/mq
realizzazione di opere pubbliche: L'incremento potrà essere compreso tra il 50% e il 200% dell'edificabilità di base, purché l'opera pubblica realizzata abbia un valore non inferiore al 30% del valore dell'incremento di Sul concesso. Tale valore si calcola con riferimento al costo di costruzione di un edificio residenziale in base alle tabelle parametriche regionali

Ing Amedeo D'Onghia

Dirigente Area Tecnica
Comune di Monopoli



La perequazione in Puglia
dall'analisi delle esperienze in corso alle
prospettive future alla luce della L.R. 18/2019

INU
Istituto Nazionale di Urbanistica
Associazione di protezione ambientale



IL CONSUMO DEL SUOLO: IL MONITORAGGIO DEL PUG



Il DRAG Puglia definisce monitoraggio la:

osservazione costante e sistematica dell'attuazione del Piano, supportata da adeguati indicatori. Essa è finalizzata alla valutazione degli effetti del piano e degli eventuali scostamenti dai risultati attesi per ridefinirne, eventualmente, contenuti e modi di attuazione al fine di migliorarne le prestazioni. Il monitoraggio ambientale mira a verificare e giudicare i risultati e gli effetti ambientali delle azioni poste in essere dal Piano.

ed ancora prevede che:

la conclusione del processo di formazione del PUG non dovrebbe interrompere l'aggiornamento del sistema delle conoscenze. Questo dovrebbe continuare ad essere alimentato dal flusso delle informazioni e dei dati sulle trasformazioni del territorio, necessari ad esempio per valutare gli effetti del piano nella fase attuativa e per disporre di informazioni aggiornate in occasione delle modifiche al PUG - parte programmatica

L'art. 18 del D.Lvo 152/2006 prevede che:

Le informazioni raccolte attraverso il monitoraggio sono tenute in conto nel caso di eventuali modifiche al piano e comunque sempre incluse nel quadro conoscitivo dei successivi atti di pianificazione

L'ufficio VAS Regionale con nota 754/2012 in risposta alla applicabilità del Decreto Sviluppo rimette al prudentiale apprezzamento del Comune la verifica delle condizioni espresse dal parere motivato sul PUG rispetto ai PUE con particolare riferimento alla attuazione del monitoraggio previsto dall'art. 18 del D.lvo 152/2006

Ing Amedeo D'Onghia

Dirigente Area Tecnica
Comune di Monopoli



La perequazione in Puglia
dall'analisi delle esperienze in corso alle
prospettive future alla luce della L.R. 18/2019



Art. 45/P

Monitoraggio del PUG

45.01 Coerentemente con quanto previsto dal DRAG (Monitoraggio del PUG) e dal parere motivato dell'ufficio VAS (Determina Regionale n°457/2010 e Dichiarazione di Sintesi, allegata alla Delibera di Consiglio Comunale n°68/2010) sugli indicatori di attuazione, di previsione e al quadro delle risorse necessarie per il monitoraggio si stabilisce che con frequenza annuale, mediante verifiche quadrimestrali, l'Ufficio di Piano provvederà a redigere apposito Studio Urbanistico da sottoporre alla approvazione della Giunta Comunale finalizzato al monitoraggio delle variazioni d'uso del suolo per effetto degli interventi di pianificazione attuativa e per monitorare lo stato di attuazione del PUG tanto rispetto a indicatori ambientali quanto rispetto ad indicatori urbanistici.

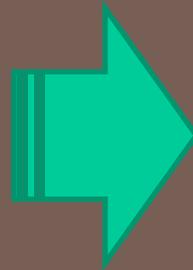
45.02 Il set di indicatori ambientali (di stato e di attuazione) da prendere a riferimento saranno quelli rilevabili dagli esiti degli studi del Laboratorio sul Monitoraggio Vas dei piani di scala locale istituito presso il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare (Direzione Generale per le Valutazioni Ambientali - PON GAT - Linea 2 VIA-VAS).

45.03 Il set di indicatori urbanistici da prendere a riferimento saranno quelli legati alla valutazione dei fabbisogni previsti dalla parte strutturale del piano e saranno periodicamente raffrontati, mediante detto studio urbanistico, con l'andamento degli stessi previsto nella parte programmatica

La disciplina normativa



Necessità di uno studio urbanistico che dia conto, con cadenza quadrimestrale, degli esiti del monitoraggio tanto per guidare le politiche del piano tanto per garantire l'informazione prevista dal comma 3 dell'art. 8 del D.lvo 152/2006



indicatori di efficienza energetica (vedi RE)
Indice di permeabilità
Densità arborea e arbustiva
Indicatore di accorpamento ulivi
Suolo urbanizzato per abitante (mq/ab)
Reti infrastrutturali per abitante (Km/ab)



Numero stanze realizzate
Numero abitanti insediati
Numero addetti impiegati
Qualità e quantità di standard
Rimodulazione dei fabbisogni
Qualità e quantità dei servizi

Ing Amedeo D'Onghia

Dirigente Area Tecnica
Comune di Monopoli



La perequazione in Puglia
dall'analisi delle esperienze in corso alle
prospettive future alla luce della L.R. 18/2019



**Voglio che all'uscita delle fabbriche e miniere stia la mia poesia
fissa alla terra, all'aria, alla vittoria dell'uomo maltrattato.**

Pablo Neruda

grazie per l'attenzione

Ing Amedeo D'Onghia

Dirigente Area Tecnica
Comune di Monopoli



**La perequazione in Puglia
dall'analisi delle esperienze in corso alle
prospettive future alla luce della L.R. 18/2019**

