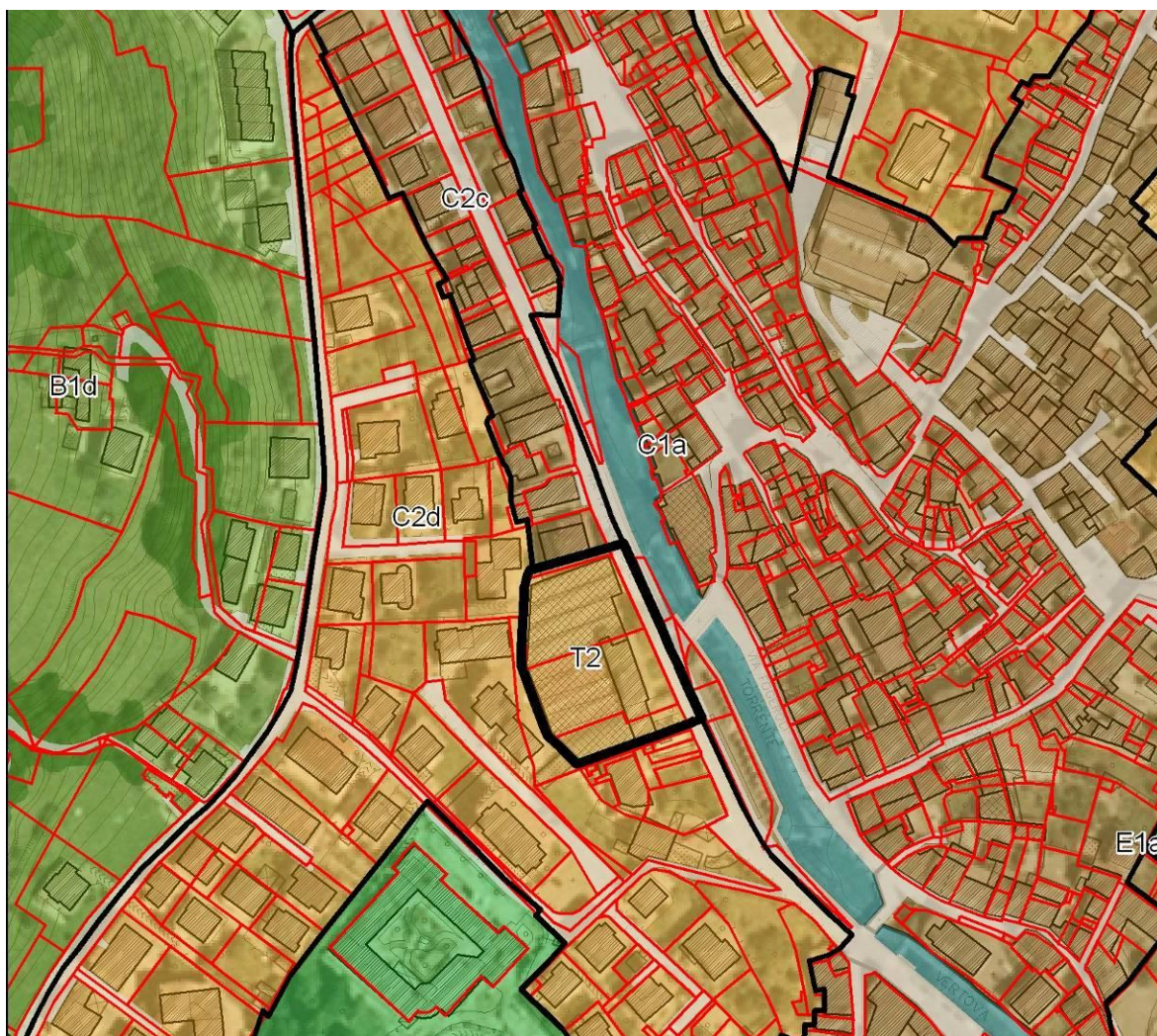


COMUNE DI VERTOVA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI

GIUGNO 2012- A CURA DI ARCH. FILIPPO SIMONETTI - BERGAMO

INDICE

0	Premessa	3
CAPO I -	DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ PEREQUATIVA E DI COMPENSAZIONE	6
1	Applicazione del Registro dei Diritti edificatori e suoi rapporti con il Documento di Piano e con il Piano delle Regole	6
2	Glossario	7
3	Dei diritti edificatori e della loro traslazione	8
4	Formazione e traslazione dei diritti edificatori in relazione agli ambiti di PGT	10
5	Misurazione dei diritti edificatori	15
6	Procedure per la facilitazione dello scambio dei diritti edificatori	16
CAPO II -	ALBO DEI DIRITTI EDIFICATORI	17
7	Albo dei lotti con diritti edificatori residenti	17
8	Diritti edificatori privi di lotto di riferimento	18
9	Diritti edificatori in offerta di cessione	18
CAPO III -	Atlante dei diritti edificatori	19
10	Allegati Grafici	19

0 Premessa

PERCHÉ LA PEREQUAZIONE

L'art. 11, comma 4, della legge regionale 11 marzo 2005 n.12 prevede per i Comuni l'obbligo di istituire il REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI, nel quale trascrivere il rilascio dei certificati attestanti l'attribuzione di diritti edificatori e l'utilizzo degli stessi.

L'istituzione della facoltà per i comuni di prevedere all'interno del loro PGT la traslazione dei diritti edificatori è una delle innovazioni maggiori della lr 12/05. Essa permette infatti l'utilizzo in modo ampio sia della perequazione che della compensazione, cioè la concentrazione volumetrica da fondi serventi, aventi per quel fine pari vocazione, e l'attribuzione di diritti edificatori a fondi a ciò non vocati in cambio della loro cessione per finalità pubbliche (es. strada) o in cambio di prestazioni aggiuntive alla pubblica utilità (es. formazione di bosco, ma anche recupero del centro storico).

Tale innovazione, pur nel quadro ancora non chiaramente coordinato fra le differenti fonti normative (fra i livelli regionale e nazionale e nello stesso succedersi della normativa regionale), permette oggi di articolare maggiormente le modalità di governo del territorio, dettagliando e specificando la normativa locale in relazione ad obiettivi più raffinati di quelli che la semplice zonizzazione del DM 2/4/68 poteva cogliere.

E' però evidente che se la perequazione è uno strumento normativo già non semplice nel regolare l'espansione urbana, diviene ancor più complesso dovendo trattare di un territorio già costruito, dove i principali interventi saranno di ristrutturazione o di rigenerazione.

In un certo senso dunque la possibilità di utilizzare la perequazione arriva sul tavolo dell'amministratore locale troppo tardi per regolare e coordinare un'espansione urbana ormai ampiamente avvenuta¹, ed a Vertova addirittura saturante tutti i territori pianeggianti od a questi assimilabili. Nello stesso tempo però la perequazione risulta occasione disponibile proprio nel momento in cui le necessità di trasformazione territoriale si indirizzano verso il tema complesso

¹ Occorre considerare che l'assenza di consolidati istituti perequativi è stata una delle cause principali della difficoltà di governo del territorio urbano dal dopoguerra ad oggi, sottoponendo le amministrazioni pubbliche, ed i loro piani, sia a forti attese di valorizzazione dei suoli che a rilevanti difficoltà economiche nell'acquisizione dei terreni necessari all'attuazione delle politiche di erogazione dei servizi pubblici.

della rigenerazione dei tessuti edificati. Ed allora la sua capacità di predisporre una strumentazione urbanistica più raffinata della tradizionale, può rivelarsi oltremodo utile per aiutare ad innescare e guidare processi urbanistici che, stante la loro complessità tecnica, giuridica e procedurale, rischiano di stentare molto ad avviarsi.

In questo senso, dunque, essa risulta disponibile al momento opportuno. Ma si tratta di una perequazione che, orientata com'è a fenomeni complessi, risulta molto più vicina alla compensazione di quanto non potesse essere la tradizionale pratica della concentrazione volumetrica. Si pensi, ad esempio, alla possibilità di attribuire diritti edificatori premiali per interventi di bioarchitettura o per ristrutturazioni di qualità nel nucleo antico.

Si tratta quindi di governare il prevedibile fenomeno di rinnovamento del patrimonio edilizio con modalità ben diverse da quanto fin qui praticato, sapendo fin d'ora che tale diversità, corrispondendo alla necessità di predisporre nuove procedure, sia per l'attività urbanistica, ma anche per l'attività di impresa a questa connessa, comporterà un probabile affaticamento e disorientamento, che si auspica solo iniziale, tra gli attori interessati.

Compito del Registro dei Diritti Edificatori è perciò quello di fornire basi più certe per la utilizzabilità di questo istituto. Sapendo fin d'ora che si tratta della redazione di un atto che si vuole processuale, cioè destinato all'evoluzione, mediante il chiarimento ed il progressivo affinamento delle sue previsioni e dei suoi obiettivi.

COME OPERA IL PGT DI VERTOVA

Il PGT di Vertova utilizza la perequazione negli ambiti di trasformazione, disciplinati dal Documento di Piano, e negli ambiti di regolazione, disciplinati dal Piano delle Regole.

La perequazione negli ambiti di trasformazione è la più semplice, ed è sostanzialmente assimilabile alla perequazione tradizionale già da tempo applicata nei piani attuativi, anche se vi sono introdotte alcune specificazioni che articolano tale modalità: sono differenziate le capacità edificatorie ed i diritti in relazione alla vocazione edificatoria dei suoli ed in relazione alle eventuali preesistenze già costruite. Sono poi ammessi, entro certi limiti, le acquisizioni di diritti dall'esterno dell'ambito di trasformazione.

Per ciò che concerne gli ambiti di regolazione, il PGT riconosce i diritti edificatori già legittimati dal PRG vigente, ma all'interno di un nuovo quadro, dove per tutto il territorio urbanizzato sono riconosciuti specifici indici edificatori massimi in relazione alle caratteristiche di ogni differente ambito. Per il raggiungimento di tale valore massimo è possibile impiegare i diritti riconosciuti e,

laddove necessario, acquisirne di nuovi mediante la loro commercializzazione. Per incentivare la realizzazione delle attrezzature di interesse pubblico, ma anche della residenzialità sociale a locazione, queste, entro un limite definito, non concorrono alla determinazione del carico urbanistico.

Con queste modalità è possibile sperimentare articolate modalità di ricomposizione del tessuto urbanizzato, premiando, in termini di diritti edificatori, la realizzazione di dotazioni territoriali e la rilocalizzazione di volumi eccessivi rispetto al lotto di pertinenza. Inoltre si ritiene opportuno promuovere l'istituto perequativo anche nel nucleo antico, in quei casi ove ragioni di ridefinizione di assetto, al fine della valorizzazione del tessuto, prevedono operazioni di diradamento di fabbricati incongruamente addensati, perlopiù in epoca relativamente recente.

Oltre alla perequazione, il piano prevede poi misure di compensazione, tali cioè da determinare la possibilità di diritti edificatori *premiali* per interventi che si ritiene contribuiscano al miglioramento del territorio urbanizzato, quali le ristrutturazioni di qualità nel nucleo antico, la valorizzazione dei fronti urbani di qualità o le prospicenze sulle scene urbane.

DA COSA È COMPOSTO IL PRESENTE DOCUMENTO

Vista la complessità e la novità dell'istituto perequativo e le sue sovrapposizioni con la compensazione urbanistica, appare necessario che il *registro dei diritti edificatori* previsto dalla norma regionale, sia qualcosa di più di un semplice, ancorché necessario, documento ospitante la trascrizione degli atti.

Per questa ragione riteniamo opportuno che allegato al Piano delle Regole, come previsto dall'art.

1.9 dello stesso, vi sia un documento così composto:

- **Disciplina dell'attività perequativa e di compensazione.**
Si tratta della specificazione ulteriore delle norme già contenute nel PGT, con la disciplina di dettaglio delle procedure, con la definizione del glossario relativo, con la schematizzazione dei processi di traslazione dei diritti.
- **Albo dei diritti edificatori.**
Si tratta della sezione che disciplina i tabulati ove verranno riportati i dati relativi ai diritti edificatori di ogni fondo presente sul territorio comunale, oltreché i diritti edificatori svincolati dai fondi, e su cui vengono trascritte le variazioni conseguenti alla loro traslazione o alla formazione di diritti connessi a compensazioni. All'estratto dell'albo occorre ricorrere per certificare la titolarità dei diritti al momento del loro impiego.
- **Atlante dei diritti edificatori.**
Si tratta della sezione che disciplina i gli allegati grafici ove verranno rappresentati su base catastale i dati di classificazione urbanistica del PGT rilevanti ai fini della disciplina dei diritti edificatori

CAPO I - DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ PEREQUATIVA E DI COMPENSAZIONE

I Applicazione del Registro dei Diritti edificatori e suoi rapporti con il Documento di Piano e con il Piano delle Regole

- I.1 La disciplina di riconoscimento e traslazione dei diritti edificatori nel territorio comunale di Vertova è stabilita dal presente REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI, allegato al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio.
- I.2 Il Registro dei diritti edificatori è formato dal presente documento normativo, ed è implementato a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale con le informazioni illustrative dei tabulati allegati all'albo dei diritti edificatori e delle 16 tavole grafiche, in scala 1:1.000 per gli ambiti urbani ed in scala 1:2.000 e 1:4.000 per gli ambiti extraurbani, allegate all'atlante dei diritti edificatori rappresentative del territorio comunale riprodotto su base catastale.
- I.3 In caso di indicazioni differenti rispetto agli altri elaborati del Piano di Governo del Territorio, le presenti norme sono da intendersi come specifiche di quei documenti, e dunque prevalenti rispetto a quella disciplina. Per la rappresentazione della classificazione urbanistica, gli allegati grafici prodotti ad illustrazione delle presenti norme devono invece intendersi come indicativi, essendo prevalenti le tav R1 ed R2 del PGT.
- I.4 Ogni variazione del presente documento, ad esclusione delle trascrizioni e correzioni negli allegati di cui al Capo II e III, può avvenire solo come procedura di variante al Piano delle Regole del PGT.

2 Glossario

2.1 La disciplina di riconoscimento e traslazione dei diritti edificatori nel territorio comunale di Vertova, oltreché dall'art. 3 del Piano delle Regole, è regolata dalle seguenti definizioni:

2.2 *Carico urbanistico ammissibile*

Rappresenta la massima possibilità edificatoria di un'area per ogni forma di costruzione, comprese le dotazioni territoriali riconosciute dal Piano dei Servizi.

2.3 *Diritti edificatori*

Sono le disponibilità edificatorie di cui dispone una porzione territoriale o un fabbricato. Essi sono evidenziati nella tabella I allegata al Piano delle Regole e si possono utilizzare entro i limiti del carico urbanistico ammissibile delle aree. I diritti edificatori sono commercializzabili entro i limiti stabiliti dal Piano delle Regole e dal presente Registro dei Diritti Edificatori.

2.4 *Edificabilità minima*

Rappresenta, per gli interventi di nuova costruzione, la misura di edificabilità minima al di sotto della quale non è rilasciabile il titolo abilitativo

2.5 *Lotto*

Si intende l'unità catastale di riferimento al netto delle urbanizzazioni già realizzate o già previste alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio. I lotti si considerano liberi solo quando sono inedificati e non oggetto di successivi frazionamenti dopo l'adozione del P.G.T.

2.6 *Sm = Superficie minima*

Laddove indicata corrisponde alla superficie territoriale di cui è necessario disporre per poter utilizzare gli indici di utilizzo fondiario Df.

3 Dei diritti edificatori e della loro traslazione



- 3.1 Nel territorio comunale di Vertova la trasformazione e l'uso del territorio, nei limiti e nei modi definiti dal Piano delle Regole, richiedono il possesso di specifici diritti edificatori.
- 3.2 Essi possono essere *endogeni*, in quanto attribuiti dal PGT in capo al lotto oggetto di intervento, o *esogeni*, in quanto provenienti da altri lotti.
- 3.3 I diritti edificatori endogeni sono stabiliti dal Piano delle Regole, e rappresentati, per ogni lotto, nel capo II del presente Registro, con le modalità lì previste.
- 3.4 In relazione all'uso ed alla trasformazione del territorio, i diritti edificatori endogeni, con le modalità definite dal PGT, possono subire variazioni. Tali variazioni si determinano al termine formale dell'attività che le ha causate e devono essere esplicitate dagli attuatori dell'intervento nella comunicazione di ultimazione delle opere o in atto ad essa equivalente. Esse sono trascritte, a cura dell'Amministrazione Comunale, nell'Albo dei diritti edificatori entro 30 giorni dalla comunicazione della loro variazione.
- 3.5 Qualora per l'edificazione, o la modifica di destinazione d'uso, i diritti edificatori endogeni non siano sufficienti, risulta necessaria l'acquisizione di diritti edificatori esogeni da quei lotti per i quali il PGT ne ammette la cessione.
- 3.6 I diritti edificatori esogeni sono attingibili da quella quota di diritti edificatori endogeni che, in relazione a quanto previsto dal Piano delle Regole e dal presente registro, ogni lotto può eventualmente cedere. Essi sono denominati *diritti edificatori mobili*.
- 3.7 I diritti edificatori endogeni di lotti finitimi, al solo fine della loro cessione reciproca, sono integralmente considerabili come diritti edificatori mobili ed utilizzabili nel lotto ove avviene l'edificazione.
- 3.8 Il trasferimento di proprietà di un lotto comporta il correlato trasferimento dei diritti edificatori lì residenti, salvo il caso che il venditore espliciti l'esclusione dalla cessione, in tutto od in parte, dei diritti edificatori mobili. In questo caso, tale esclusione, determinando

la variazione dei diritti edificatori endogeni, deve essere comunicata all'Amministrazione Comunale, con le modalità di cui al comma 3.11 entro 30 giorni dall'atto di compravendita.








- 3.9 Il trasferimento dei diritti edificatori è ammesso solo in riferimento al lotto di impiego.
- 3.10 L'impiego di diritti edificatori esogeni ne comporta la preventiva traslazione da un lotto ad un altro, o da un proprietario ad un lotto, qualora il diritto edificatorio esogeno abbia perduto il riferimento al lotto di origine. Esso può avvenire solo previa sua trascrizione nell'albo di cui al capo II.
- 3.11 Le traslazioni di diritti edificatori avvengono solo mediante comunicazione congiunta all'Amministrazione Comunale da parte dei proprietari interessati. Tale comunicazione, che assume a tutti gli effetti di legge il rilievo di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, deve essere datata, sottoscritta dagli interessati nelle forme previste dalla legge e contenere i dati catastali dei lotti interessati, il valore conseguente a rilievo strumentale del lotto da parte di tecnico abilitato (solo qualora il diritto in oggetto sia di valore indicativo in base ai dati iniziali dell'Albo di cui al capo II), la segnalazione degli atti di compravendita riguardanti i lotti di riferimento eventualmente avvenuti negli ultimi 30 giorni, l'ammontare esatto dei diritti edificatori residenti nei lotti interessati e l'ammontare dei diritti edificatori da traslare. Nel caso la traslazione riguardi singole particelle subalterne, la comunicazione deve contenere anche i relativi riferimenti.
- 3.12 L'Amministrazione entro 30 giorni dalla comunicazione provvede alla verifica della completezza dei dati, della effettiva trasferibilità dei diritti ai sensi delle presenti norme, e trascrive la variazione nell'albo dei diritti edificatori, annotandovi il riferimento di protocollo della richiesta avuta.
- 3.13 Il rilascio da parte dell'Amministrazione del titolo abilitativo, così come l'autocertificazione di titolo abilitativo da parte di privati proponenti, per interventi che comportano impiego di diritti edificatori, può avvenire solo mediante verifica ed esplicitazione della loro disponibilità in capo al lotto o ai lotti interessati, come risultante dall'Albo di cui al Capo II del presente Registro.

4 Formazione e traslazione dei diritti edificatori in relazione agli ambiti di PGT



- 4.1 Al fine della valutazione dei diritti e del carico urbanistico ammissibile il Piano delle Regole si riferisce alla situazione catastale esistente all’atto dell’adozione del Piano.
- 4.2 Ogni lotto interno al perimetro urbanizzato, come definito all’art. 3.21 del Piano delle Regole, con esclusione delle fasce di rispetto, delle strade pubbliche e private e dei relativi marciapiedi, qualora integrati nella sezione stradale, è considerato avente un carico urbanistico ammissibile per gli usi compatibili con quanto previsto dal Piano delle Regole.
- 4.3 La determinazione dei diritti edificatori nel nucleo di antica formazione è stabilita, in relazione all’art. 16.7 del Piano delle Regole, come riepilogato nella tabella seguente, quale conferma della SLP attuale, facendo comunque salvi eventuali diritti edificatori confermativi di fabbricati non rappresentati nella cartografia di Piano; il carico urbanistico ammissibile si esprime, in relazione alle caratteristiche degli spazi e dei fabbricati preesistenti, con le modalità definite nella Guida al Recupero del centro storico, ma specificamente individuate per ogni fabbricato. In relazione all’art. 16.10 la chiusura di portici e loggiati, laddove ammessa, richiede acquisizione di specifico diritto edificatorio, anche, eventualmente, sulla singola particella subalterna interessata.

NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE		
Ambito		Parametri urbanistici
<p>NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE DI SEMONTE</p> 		<p>DIRITTI EDIFICATORI:</p> <ul style="list-style-type: none"> • SLP attuale <p>CARICO URBANISTICO AMMISSIBILE:</p> <ul style="list-style-type: none"> • SLP ammessa dalla norme della Guida al Recupero del Centro storico
<p>NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE DI VERTOVA</p> 		<p>DIRITTI EDIFICATORI:</p> <ul style="list-style-type: none"> • SLP attuale <p>CARICO URBANISTICO AMMISSIBILE:</p> <ul style="list-style-type: none"> • SLP ammessa dalla norme della Guida al Recupero del Centro storico

4.4 I diritti edificatori nel tessuto urbano da consolidare sono definiti in relazione alla Tabella I del Piano delle Regole, di seguito estratta per le parti di competenza:

TESSUTO DA CONSOLIDARE		
Ambito		Parametri urbanistici
INSEDIAMENTO DI VIA FORNI		<p>DIRITTI EDIFICATORI:</p> <ul style="list-style-type: none"> • maggiore tra SLP esistente e 0,50 mq*mq <p>CARICO URBANISTICO AMMISSIBILE:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 0,75 mq*mq, per interventi di ristrutturazione urbanistica interessanti lotti di almeno 1.800 mq se connessi alla cessione di aree per il miglioramento del sistema della mobilità, • 0,55 mq*mq per gli altri interventi
LA RESIDENZA SUL VERSANTE		<p>DIRITTI EDIFICATORI:</p> <ul style="list-style-type: none"> • maggiore tra SLP esistente e 0,28 mq*mq • 0,28 mq*mq per i lotti liberi <p>CARICO URBANISTICO AMMISSIBILE:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 0,40 mq*mq, • SLP esistente nelle aree in classe 4 di fattibilità geologica
TESSUTO DEL RINNOVAMENTO - A		<p>DIRITTI EDIFICATORI:</p> <ul style="list-style-type: none"> • maggiore tra SLP esistente e 0,50 mq*mq (con possibilità di cessione della SLP eccedente) <p>CARICO URBANISTICO AMMISSIBILE:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 0,75 mq*mq, per interventi di ristrutturazione urbanistica interessanti lotti di almeno 1.800 mq se connessi alla cessione di aree per il miglioramento del sistema della mobilità • 0,55 mq*mq per gli altri interventi
CORSO IV NOVEMBRE		<p>DIRITTI EDIFICATORI:</p> <ul style="list-style-type: none"> • maggiore tra SLP esistente e 0,50 mq*mq • SLP esistente * 3,00 per interventi di demolizione integrale e ripristino della permeabilità del suolo per edifici in classe 4 di fattibilità geologica <p>CARICO URBANISTICO AMMISSIBILE:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 0,75 mq*mq,
TESSUTO DEL RINNOVAMENTO - B		<p>DIRITTI EDIFICATORI:</p> <ul style="list-style-type: none"> • maggiore tra SLP esistente e 0,50 mq*mq (con possibilità di cessione della SLP eccedente) <p>CARICO URBANISTICO AMMISSIBILE:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 0,75 mq*mq, per interventi di ristrutturazione urbanistica interessanti lotti di almeno 1.800 mq se connessi alla cessione di aree per il miglioramento del sistema della mobilità • 0,55 mq*mq per gli altri interventi
VIALE DON FERRARI -A		<p>DIRITTI EDIFICATORI:</p> <ul style="list-style-type: none"> • maggiore tra SLP esistente e 0,50 mq*mq <p>CARICO URBANISTICO AMMISSIBILE:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 0,75 mq*mq, per interventi di ristrutturazione urbanistica se connessi alla cessione di aree per la ricomposizione dei fronti per la quale valgono gli incentivi di cui all'art. 17.18 • 0,55 mq*mq per gli altri interventi
VIALE DON FERRARI -B		<p>DIRITTI EDIFICATORI:</p> <ul style="list-style-type: none"> • maggiore tra SLP esistente e 0,50 mq*mq (con possibilità di cessione della SLP eccedente per la parte a valle della provinciale) <p>CARICO URBANISTICO AMMISSIBILE:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 0,75 mq*mq, per interventi di ristrutturazione urbanistica se connessi alla cessione di aree per il miglioramento del sistema della mobilità • 0,55 mq*mq per gli altri interventi

4.5 La determinazione dei diritti edificatori nel territorio della produzione artigianale e manifatturiera è effettuata in relazione alla Tabella I del Piano delle Regole, di seguito estratta per le parti di competenza:

TERRITORI DELLA PRODUZIONE ARTIGIANALE E MANIFATTURIERA		
Ambito		Parametri urbanistici
INDUSTRIE SUL FIUME		DIRITTI EDIFICATORI: <ul style="list-style-type: none"> • Maggiore tra SLP esistente e 0,55 mq*mq di Sc • SLP esistente * 1,50 per interventi di accorpamento di lotti, ampliamento della sezione carrale di via Canale, formazione di barriere arboree e riqualificazione dell'affaccio sulla statale CARICO URBANISTICO AMMISSIBILE: <ul style="list-style-type: none"> • SLP pari a 2 x SC
EX BUSTESE		DIRITTI EDIFICATORI: <ul style="list-style-type: none"> • SLP esistente • SLP esistente * 2,00 per interventi di demolizione integrale e ripristino della permeabilità del suolo CARICO URBANISTICO AMMISSIBILE: <ul style="list-style-type: none"> • SLP ed SC esistente

4.6 In relazione alle previsioni del PGT i diritti edificatori sono trasferibili, con l'applicazione dei coefficienti di adattamento alle destinazioni d'uso, come di seguito estratti dal punto 2.5.2 del Documento di Piano.

ADATTAMENTO ALLE DESTINAZIONI D'USO	destinazioni d'uso produttive	1,40
	destinazioni produttive per interventi assoggettati a PIP	1,60
	destinazioni d'uso commerciali (Sup vendita > 150 mq)	0,60

4.7 In relazione alle previsioni del PGT comportano acquisizione di diritti edificatori negli ambiti di regolazione i seguenti interventi:



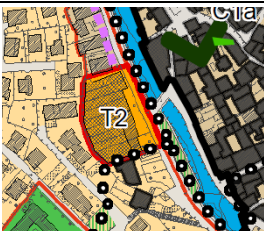
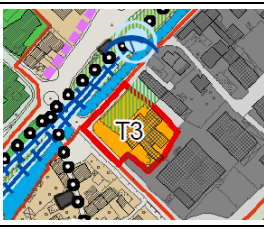

INTERVENTI RICHIEDENTI ACQUISIZIONE DI DIRITTI EDIFICATORI NEI TERRITORI DISCIPLINATI DAL PIANO DELLE REGOLE					
	NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE	TESSUTO URBANO DA CONSOLIDARE	TESSUTO DELLA PRODUZIONE ARTIGIANALE E MANIFATTURIERA	TERRITORI AGRICOLI E NATURALISTICI	
TIPO DI INTERVENTO	COEFFICIENTI DI ADEGUAMENTO				NOTE
chiusura di portici e loggiati	1 mq diritti da acquisire per 1 mq di SLP da chiudere	non prevista	non prevista	non prevista	
realizzazione di SLP oltre i diritti edificatori residenti ed entro il carico urbanistico ammissibile	non prevista	1 mq diritti da acquisire per 1 mq di SLP	1 mq diritti da acquisire per 1 mq di SLP	2 mq di diritti da acquisire per 1 mq di SLP (*) 1 mq di diritti da acquisire per 1 mq di SLP (**)	(*) solo per la realizzazione di manufatti per la manutenzione del territorio nell'ambito del Monte Cavlera, con le modalità di cui all'art. 19.15 del PdR (**) solo per l'ampliamento di edifici residenziali esistenti identificati con la lettera R, con le modalità di cui all'art. 19.20 del PdR

4.8 In relazione alle previsioni del PGT comportano creazione di diritti edificatori negli ambiti di regolazione i seguenti interventi:

INTERVENTI COMPORTANTI LA CREAZIONE DI DIRITTI EDIFICATORI NEI TERRITORI DISCIPLINATI DAL PIANO DELLE REGOLE					
	NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE	TESSUTO URBANO DA CONSOLIDARE	TESSUTO DELLA PRODUZIONE ARTIGIANALE E MANIFATTURIERA	TERRITORI AGRICOLI E NATURALISTICI	
Demolizione di fabbricati su proprietà privata	4 mq di SLP per 1 mq di fabbricato civile 2 mq di SLP per ogni mq di fabbricato accessorio (*)	1,0 mq di SLP per ogni 1,0 mq di SLP ridotta(**)	non prevista	2 mq di SLP per ogni mq di SLP demolita (***)	(*) in attuazione degli artt. 16.12 e 16.14 del PdR (**)in attuazione dell'art. 17.18 del PdR per riduzione di volume in lotti con indice superiore al carico urbanistico ammissibile o per gli ambiti <i>Tessuto del rinnovamento</i> e <i>via Don Ferrari B</i> a valle della Provinciale qualora dispongano di diritti superiori all'indice base (***) in caso di completa demolizione e ripristino di suolo agricolo di edifici produttivi non inerenti l'attività agricola, identificati con la lettera P, con le modalità di cui all'art. 19.20 del PdR
Demolizione di fabbricati per la realizzazione di dotazioni territoriali	4 mq di SLP per 1 mq di fabbricato civile 2 mq di SLP per ogni mq di fabbricato accessorio (*)	4 mq di SLP per 1 mq di fabbricato civile 2 mq di SLP per ogni mq di fabbricato accessorio (**)	non prevista	non prevista	(*) in attuazione degli artt. 16.12 e 16.14 del PdR (**)in attuazione dell'art. 17.18 del PdR
premierità per ristrutturazione coerente	0,15 mq di SLP per ogni mq di SLP ristrutturata	non prevista	non prevista	non prevista	con le modalità di cui all' art. 16.14 del Piano delle Regole
realizzazione privata di dotazioni territoriali convenzionate	come da Piano dei Servizi			non prevista	---
utilizzo di alloggi per canone sociale	come da Piano dei Servizi	come da Piano dei Servizi (*)	non prevista	non prevista	solo previa definizione di specifico regolamento comunale- (*) è esclusa per le tipologie definite all'art. 14.5 del PdR come monoalloggio o plurialloggio prevalentemente monofamiliari
cessione area per ricomposizione dei fronti, in base all'art. 17.18 del PdR	non prevista	Valore del carico urbanistico ammissibile dell'area ceduta	non prevista	non prevista	
Riqualificazione di prospetto per scena urbana, in base all'art. 17.18 del PdR	non prevista	1 mq di SLP per ogni ml di prospetto riqualificato	non prevista	non prevista	
cessione area per interventi di ampliamento del sistema della mobilità	0,50 mq di SLP per ogni mq di area ceduta	carico urbanistico ammissibile dell'area ceduta, comunque non inferiore a 0,20 mq di SLP per ogni mq di area	0,50 mq di SLP per ogni mq di area ceduta	0,10 mq di SLP per ogni mq di area ceduta	
cessione area per interventi di adeguamento delle dotazioni territoriali	0,50 mq di SLP per ogni mq di area ceduta	0,20 mq di SLP per ogni mq di area ceduta (*)	0,50 mq di SLP per ogni mq di area ceduta	0,10 mq di SLP per ogni mq di area ceduta	(*)I valori sono ridotti a 0.075 nelle aree a vincolo cimiteriale
Realizzazione di bosco e cessione dell'area (artt. 17.18 e 33.1 del PdR)	non prevista	non prevista	non prevista	0,075 mq di SLP per ogni mq di area realizzata	

4.9 La realizzazione di dotazioni territoriali può determinare diritti edificatori solo nel caso dell'impiego a tal fine dell'intero lotto di riferimento

4.10 La determinazione dei diritti edificatori negli ambiti di trasformazione, in relazione all'Agenda Strategica del Documento di Piano di seguito estratta per le parti di competenza, è determinata in via definitiva dall'approvazione del piano attuativo di ogni ambito e poi trascritta nell'albo di cui al Capo II

codice	ambiti di trasformazione		diritti edificatori (mq/mq)	Edificabilità minima /max(mq/mq)
T0	RIGENERAZIONE DELLA EX-DOMADE		ST * 0,6	1,15-1,35 al netto delle aree di cessione (al lordo dei parcheggi)
T1	NUOVO PRINCIPIO INSEDIATIVO		SLP preesistente * 1,2 (slp produttiva computata slp/1.4)	1,0-1,1 al netto delle aree di cessione (al lordo dei parcheggi)
T2	CENTRO DEL VIALE		SLP preesistente * 1,2 (slp produttiva computata slp/1.4)	0,9-1,1 al netto delle aree di cessione (al lordo dei parcheggi)
T3	CALCIFICIO PERANI		Come da specifico P.A. adottato	
T4	UCCELLANDINA		0,40 sulle aree a vocazione edificatoria	0,55-0,60 al netto delle aree di cessione (al lordo dei parcheggi)

4.11 Per gli interventi negli ambiti di trasformazione, previa dimostrazione dell'impossibilità della loro acquisizione all'interno dell'ambito, è ammessa l'acquisizione dei diritti edificatori

prodotti negli ambiti di regolazione, non è invece ammesso l'impiego dei diritti edificatori prodotti negli ambiti di trasformazione all'esterno di essi

5 Misurazione dei diritti edificatori

5.1 I diritti di edificatori si esprimono in Superficie Lorda di Pavimento (SLP) come definita dall'art. 3.34 del Piano delle Regole, senza tener conto di normative sovraordinate impiegate per la determinazione del carico urbanistico ammissibile.

5.2 Per la misurazione dei diritti edificatori si applicano altresì i correttivi previsti dall'art. 2.5.2 del Documento di Piano, di seguito compendiate:

INCENTIVAZIONE SOCIALE	ALL'EDILIZIA	per nuovi alloggi di edilizia convenzionata	1,10
		per nuovi alloggi a canone sociale	1,30
INCENTIVAZIONE BIOCOMPATIBILE	ALL'EDILIZIA	Per edifici interamente certificati come biocompatibili	1,05
INCENTIVAZIONE ENERGETICO	AL RISPARMIO	per prestazioni energetiche alloggi inferiori 40 Kwh* mq*anno	1,05
		per prestazioni energetiche alloggi inferiori 20 Kwh* mq*anno	1,10

5.3 L'utilizzo dei correttivi di cui al comma precedente comporta la loro trascrizione sull'Albo di cui al Capo II del presente registro.

5.4 I correttivi esposti non si applicano alla determinazione del carico urbanistico ammissibile

5.5 Qualora l'applicazione dei coefficienti del comma 5.2 ad edifici ristrutturati comporti un diritto edificatorio superiore al carico urbanistico ammissibile, la quota di diritto eccedente, previa trascrizione sull'Albo di cui al Capo II del presente registro, può essere considerata quale diritto edificatorio mobile e quindi ceduta.

5.6 Il venire meno delle condizioni che hanno determinato la premialità esposta al comma 5.2 richiede l'acquisizione dei diritti edificatori perduti

6 Procedure per la facilitazione dello scambio dei diritti edificatori

- 6.1 L'albo dei diritti edificatori è pubblico, è compilato e tenuto aggiornato dal Settore tecnico - lavori pubblici e servizi manutentivi in forma informatizzata, ed è pubblicato in visione sul sito internet del Comune. Inoltre chiunque lo può consultare direttamente presso il municipio nei modi e negli orari stabiliti dall'Amministrazione Comunale.
- 6.2 I proprietari di lotti aventi diritti edificatori mobili, od i proprietari aventi diritti edificatori non più riferiti al lotto di origine, possono chiedere l'inserzione in apposita appendice dell'Albo di cui al Capo II, come diritti edificatori in offerta di cessione.
- 6.3 L'amministrazione garantisce specifica pubblicità a tale appendice dell'Albo e ne segnala, anche in via informatica, i contenuti ai proprietari dei fondi interessabili che ne abbiano fatto richiesta.
- 6.4 Il comune, con periodicità indicativamente annuale, può indire sessioni pubbliche volte a favorire la compravendita dei diritti edificatori mobili.
- 6.5 In caso di contestazioni sulla titolarità del fondo di riferimento di diritti edificatori mobili, l'Amministrazione Comunale annota prontamente tale circostanza sul registro e, fino ad intervenuto chiarimento, cancella il diritto dalla sezione dell'albo relativa ai diritti in offerta di cessione.
- 6.6 Al fine di garantire l'efficace attuazione delle previsioni del PGT, qualora nella sezione dei diritti edificatori in offerta di cessione, non vi siano diritti edificatori sufficienti all'attuazione di un intervento, o qualora gli stessi vengano offerti a valori superiori a quanto previsto dal Documento di Piano, il Comune di Vertova, nel limite delle proprie disponibilità e previa verifica delle precedenti condizioni, cede, entro 30 giorni della richiesta, i propri diritti edificatori mobili al valore indicato dal Documento di Piano al momento della richiesta stessa. L'amministrazione comunale potrà altresì concordare per essi una alternativa alla cessione onerosa, in termini di opere da realizzare o di servizi da erogare, entrambi purché previsti dal Piano dei Servizi.

CAPO II - ALBO DEI DIRITTI EDIFICATORI

7 Albo dei lotti con diritti edificatori residenti

7.1 I lotti portatori di diritti edificatori sono identificati nell' albo dei diritti edificatori, costituito dai tabulati illustrativi prodotti dall'Ufficio Tecnico Comunale come allegati al presente Registro, tramite partita catastale risultante dal catasto urbano e dei terreni.

7.2 L'albo viene aggiornato in relazione al mutare dei diritti residenti ed in relazione alla necessità di inserimento di lotti precedentemente esclusi.

7.3 L'albo dei diritti edificatori contiene:

- i dati di riferimento del lotto (foglio, sezione e mappale);
- la superficie indicativa del lotto, al secondo decimale, ripartita nelle differenti classificazioni urbanistiche;
- la superficie certificata del lotto, al secondo decimale, ripartita nelle differenti classificazioni urbanistiche;
- gli estremi del rilievo strumentale (qualora la superficie indicativa venga certificata da tecnico abilitato)
- l'indicazione, in mq di SLP, al secondo decimale, dei diritti edificatori residenti;
- l'indicazione, in mq di SLP, al secondo decimale, dei diritti edificatori mobili;
- l'indicazione dei dati catastali riferiti alle aree di provenienza di eventuali diritti esogeni e gli estremi dell'atto di compravendita;
- gli estremi del titolo abilitativo con il quale i diritti vengono variati.

7.4 Il valore in SLP dei diritti edificatori evidenziati nel presente albo, ad eccezione di quelli trascritti a seguito di specifiche operazioni di trasformazione territoriale è da intendersi quale dato di riferimento indicativo, in quanto determinato in relazione all'adattamento su base catastale dei dati urbanistici degli elaborati di PGT aventi fonte differente (data-base topografico). Pertanto, all'atto dell'impiego dei diritti edificatori, deve essere allegato uno specifico rilievo strumentale, sottoscritto da tecnico abilitato, che quantifica e certifica la reale consistenza del lotto. Tale valore verrà assunto dall'Albo dei Diritti Edificatori in sostituzione del precedente.

8 Diritti edificatori privi di lotto di riferimento

8.1 I diritti edificatori privi di lotti di riferimento sono identificati in una sezione specifica dell'albo dei diritti edificatori. Essa contiene:

- Il nominativo del proprietario ed i suoi estremi identificativi
- l'indicazione, in mq di SLP, al secondo decimale, dei diritti edificatori mobili;
- l'indicazione dei dati catastali riferiti alle aree di provenienza e dello specifico atto di compravendita;

9 Diritti edificatori in offerta di cessione

9.1 L'albo dei diritti edificatori contiene altresì in'appendice la rappresentazione dei diritti edificatori in offerta di cessione. Essa individua:

- Il nominativo del proprietario ed i suoi estremi identificativi
- l'indicazione, in mq di SLP, al secondo decimale, dei diritti edificatori offerti;
- l'indicazione dei dati catastali riferiti alle aree di provenienza o dello specifico atto di compravendita.

CAPO III - ATLANTE DEI DIRITTI EDIFICATORI

10 Allegati Grafici

10.1 L'atlante illustrativo dei diritti edificatori è prodotto dall'Ufficio Tecnico Comunale come e composto dagli allegati grafici su cui sono rappresentati su base catastale i dati di classificazione urbanistica del PGT rilevanti ai fini della disciplina dei diritti edificatori.

10.2 L'atlante dei diritti edificatori è rappresentato dalle seguenti riproduzioni dei fogli catastali

- foglio n°0 (quadro di unione) in scala 1:10.000
- foglio n°1 in scala 1:4.000
- fogli n° 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 in scala 1:2.000
- fogli n° 11, 12, 13, 14, 15 in scala 1:1.000
- quadro di unione in scala 1:10.000

10.3 L'atlante viene aggiornato periodicamente dall'amministrazione in relazione alla modalità di gestione delle informazioni catastali di riferimento.