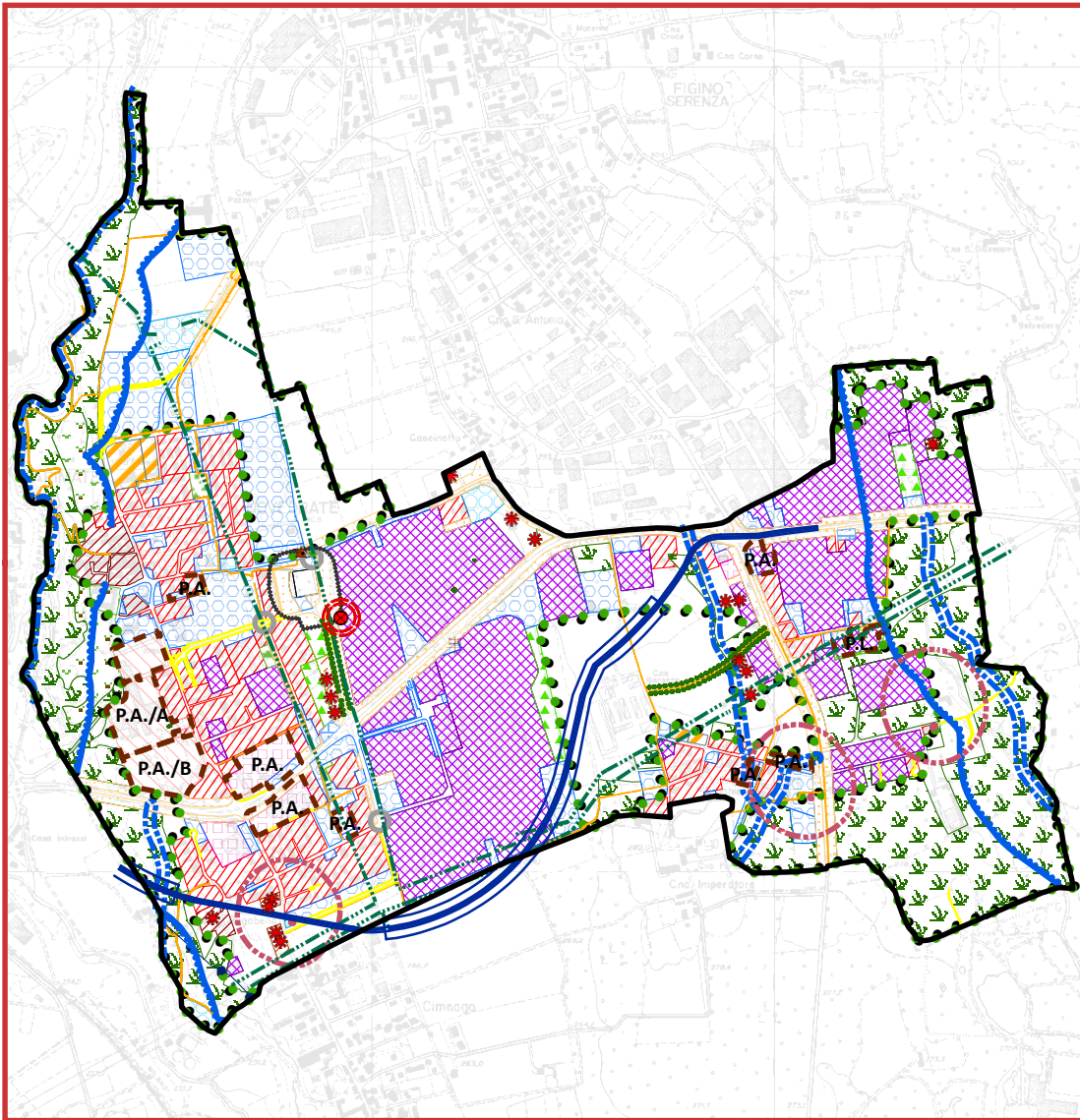


perequazione

Il Piano Regolatore Generale di Novedrate



decollo

Il decollo delle superfici

Legenda
Ambiti di trasformazione (decollo superfici)
Ambiti della città consolidata (decollo superfici)
Servizi/impiani di progetto (decollo superfici)

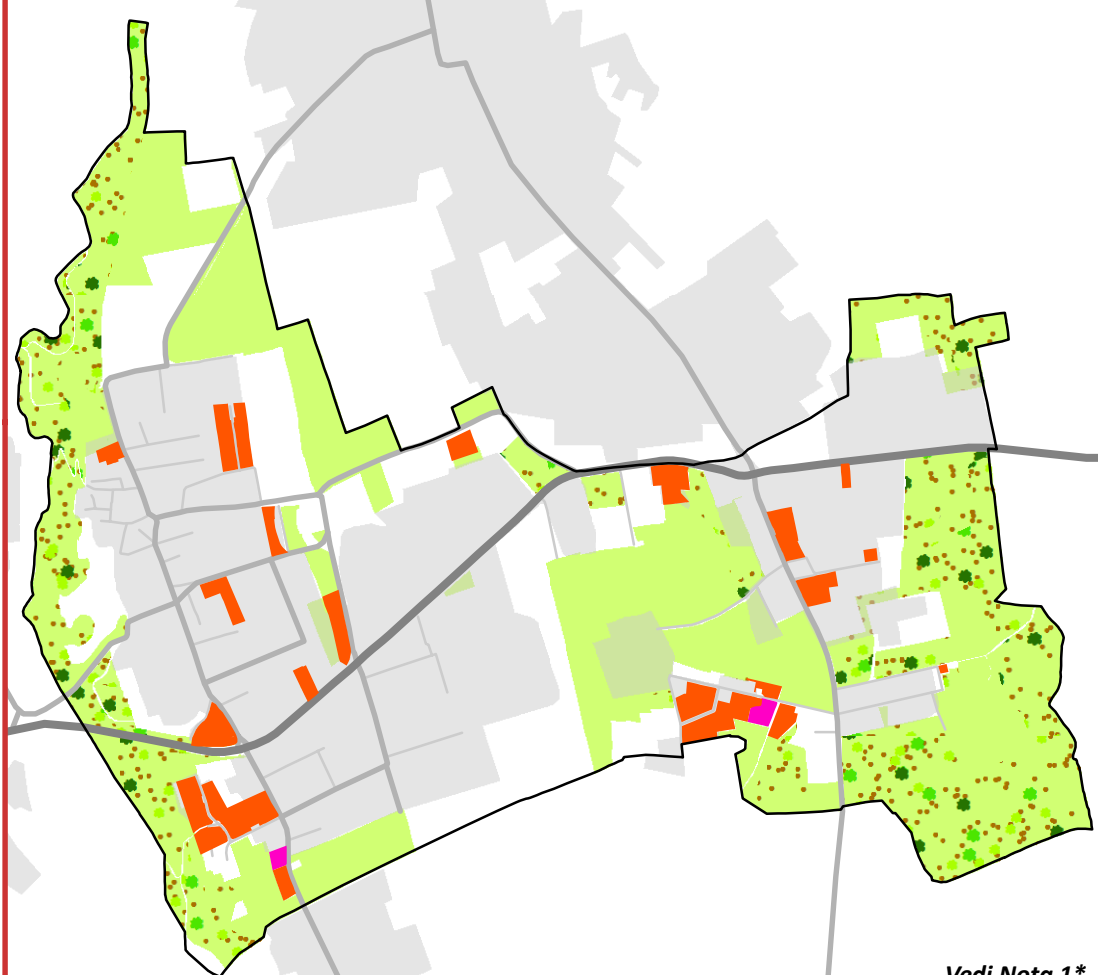


Vedi Nota 1*

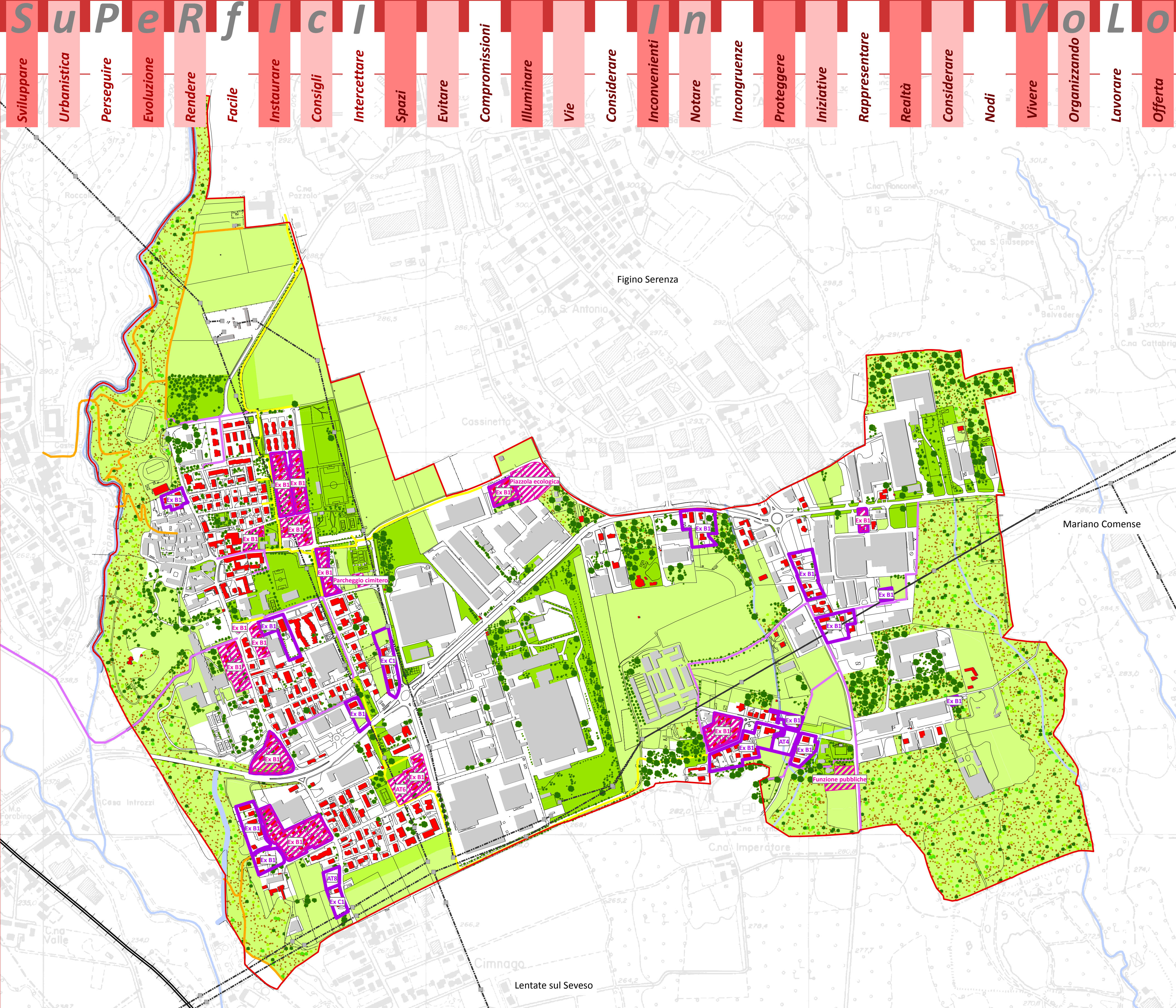
atterraggio

L'atterraggio delle superfici

Legenda
Ambiti città consolidata (atterraggio superfici)
Ambiti di trasformazione (atterraggio superfici)



Vedi Nota 1*



LEGENDA

Sistema insediativo
Edifici esistenti
Edifici a carattere residenziale dove è possibile applicare il Borsino delle Superfici

Sistema ambientale
Aree agricole
Aree boscate
Verde attrezzato (servizi)
Idrografia superficiale

Sistema infrastrutturale - mobilità lenta
Sentieri esistenti
Piste ciclopodionali esistenti
Piste ciclopodionali di progetto

Varie
Tracciato TERNA
Rete ferroviaria FS

Decollo delle superfici
AT - Ambiti di Trasformazione
Città consolidata
Servizi di progetto

Atterraggio delle superfici
AT - Ambiti di Trasformazione
Città consolidata

Il sistema insediativo



Azioni

PUBBLICIZZARE IL BORSINO DELLE SUPERFICI

Informare la popolazione e i progettisti locali, attraverso la distribuzione di opuscoli informativi, circa il funzionamento del borsino delle superfici.



INCONTRI DI SPIEGAZIONE PER IL BORSINO DELLE SUPERFICI

A seguito dell'approvazione del PGT, si organizzerà un incontro con la cittadinanza ed i progettisti locali per spiegare il funzionamento del borsino delle superfici, attraverso l'esemplificazione con casi pratici.



REPORT ANNUALI SUL BORSINO DELLE SUPERFICI

Alla fine di ogni anno solare, verrà redatto un report nel quale sarà riportato il funzionamento del borsino nell'anno, con evidenziazione degli scambi di superficie avvenuti, nonché dell'andamento delle iscrizioni dei crediti di superficie e del decollo degli stessi.



REGISTRO DELLE TRANSAZIONI

Creare un vero e proprio registro dove trascrivere tutte le transazioni eseguite all'interno del tessuto urbanizzato residenziale di Novedrate.



IL BORSINO DELLE SUPERFICI: IL FUNZIONAMENTO

Il borsino di superfici funziona come una vera e propria borsa, dove vi sono sia soggetti che inseriscono superfici, sia soggetti che le prelevano in quanto all'interno del territorio comunale sono previsti ambiti di decollo che cedono superfici e ambiti di atterraggio che prelevano superfici.



L'idea di istituire un borsino delle superfici nasce da diverse considerazioni: la prima deriva dalla volontà di ridurre il residuo di piano che ogni piano regolatore, oggi piano di governo del territorio, porta inevitabilmente con sé, la seconda è legata all'intenzione di attribuire ai servizi di progetto un indice territoriale, in modo che l'area destinata a servizi possa essere acquisita nelle proprietà comunali senza il ricorso all'esproprio, la terza considerazione è legata al fatto di consentire ai piani attuativi presenti nel PRG non attuati per limitazioni fisiche di inserire superfici nel borsino. L'istituzione del borsino delle superfici consente, nella città consolidata residenziale, di recuperare quelle superfici residue che sono presenti nel tessuto urbano consolidato e che in altri modi non sarebbero sfruttate, se non in occasioni sporadiche. Il borsino delle superfici si applica alla città consolidata residenziale e non si applica nel nucleo di antica formazione e negli edifici identificati di valore storico. Dal censimento diretto effettuato sul patrimonio edilizio e dalle considerazioni espresse dall'amministrazione comunale non si riscontrano rilevanti differenze morfologiche – tipologiche fra le zone B1 e le zone C1 nel PRG vigente, attualmente contraddistinte dall'attribuzione di due indici edificatori differenti: la prima presenta un indice pari a 0,40 mq/mq, mentre la seconda un indice pari a 0,25 mq/mq. Pertanto, nel Piano delle Regole si attribuisce un indice edificatorio univoco di partenza pari a 0,28 mq/mq a tutto il patrimonio edilizio residenziale ricadente nelle zone di PRG vigente citate sopra. L'indice da PGT per gli ambiti residenziali è pari quindi a 0,28 mq/mq; questa volontà di attribuire un indice unico di partenza è legata al fatto di non voler attribuire a due zone morfologicamente simili due indici differenti al fine di applicare i principi contenuti nella Lr. 12/2005 e ss.mm.ii., legati principalmente alla perequazione e alla compensazione.

IL FUNZIONAMENTO DEL BORSINO DELLE SUPERFICI CON IL REGISTRO DELLE TRANSAZIONI EFFETTUABILI
Il proprietario che non ha interesse o che non può sviluppare sul lotto di proprietà la superficie può decidere di inserire la stessa all'interno del borsino, per far sì che i soggetti che abbiamo necessità attingano dallo stesso. Nello specifico, il soggetto che può far "atterrare" superficie sui propri lotti si reca presso il Comune, dove viene tenuto un registro delle transazioni delle superfici nel quale sono registrate da una parte coloro che immettono superficie derivante dagli ambiti di decollo e dall'altra coloro che ne prelevano per immetterla negli ambiti di atterraggio. Ci sono due possibilità relative alla contrattazione fra gli ambiti di decollo e gli ambiti di atterraggio: la prima è che l'interessato (ambito di atterraggio) contratti con il privato (ambito di decollo) per l'acquisizione del credito edilizio da sfruttare o nell'ambito di trasformazione o su un altro lotto, mentre la seconda possibilità è legata al fatto che l'interessato può proporre al soggetto titolare del lotto di decollo di sfruttare la superficie nel lotto stesso. Colui il quale manifesta la necessità di prelevare superficie (ambiti di atterraggio) si reca in Comune e tramite il registro, nel quale sono iscritti i lotti di decollo, individua il proprietario e si contatta lo stesso per iniziare la contrattazione. Ci sono due possibilità per prelevare superficie dal borsino delle superfici: la prima è che il soggetto interessato conosca direttamente il proprietario del lotto di decollo e contratta direttamente con esso, la seconda è che il soggetto interessato si reca presso gli uffici comunali per identificare coloro che si sono iscritti nel registro e che hanno un residuo di superficie. In base alla data di iscrizione nel registro viene predisposto un elenco dal quale si attinge in ordine cronologico per contattare coloro i quali hanno superficie da far "atterrare"; si parte, quindi, dal primo iscritto per poi scendere ai successivi, fin quando non si trova l'accordo con il titolare del credito edilizio. Il funzionamento del borsino delle superfici dipende dal numero degli iscritti: più soggetti propongono di vendere, maggiore sarà la vivacità dello strumento. Il raffronto fra ambiti di atterraggio e ambiti di decollo del borsino delle superfici dovrebbe determinare una condizione di minor rigidità del mercato dei crediti edilizi a fronte di un'offerta superiore rispetto alla domanda potenziale di aree. Gli scambi delle superfici fra ambiti di decollo e di atterraggio si configurano come atti di diritto fra privati nel quale il Comune gioca un ruolo marginale. Al Comune è attribuito il compito di tenere aggiornato il borsino delle superfici con "entrate ed uscite delle superfici" per evitare che si possano creare dei contenziosi sulle superfici. Il Comune, inoltre, tiene un registro delle transazioni effettuate per gestire al meglio il borsino delle superfici. Al momento della presentazione della pratica edilizia il privato dovrà dimostrare di avere a disposizione la superficie per effettuare l'intervento oggetto dell'istanza presentata.

Nota 1*: Gli ambiti della città consolidata residenziale individuati nella presente tavola sono puramente indicativi, in quanto derivano da calcoli effettuati su isolati che comprendono più lotti. Spetta al proprietario del singolo lotto la verifica dell'indice attuato, verificando puntualmente la SLP realizzata.