COMUNE DI SAN GIORGIO DEL SANNIO
(Provincia di BENEVENTO)

PUC PIANO PROGRAMMATICO

Adeguamento al P.T.C.P.

L.R. 14.12.2004 n.16
REGOLAMENTO REGIONALE del 4 agosto 2011 n. 5
Art. 6 comma 3 delle N.T.A. del P.T.C.P.

DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI PEREQUAZIONE

TAV. 10

scala : 1 : 2000

Sindaco
dott. Claudio RICCI

Assessore
dott. Felice BARRICELLA

Segretario generale
dott. Immacolata D'ALESSIO

Dirigente Servizio Urbanistica
arch. Mario FUSCO

Gruppo di progettazione

arch. Costantino FURNO

arch. Nicola MUCCI

data : Febbraio 2014

- PERIMETRAZIONE COMPARTI EDIFICATORI
- n — COMPARTO EDIFICATORIO
- SUPERFICIE INTEGRATA
- SUPERFICIE COMPENSATIVA
- VIABILITA' DI PROGETTO IN SUP.COMPENSATIVA
- VIABILITA' INTERNA DI PROGETTO IN SUP. INTEGRATA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - STRALCIO

Art. 15 - Criteri di perequazione urbanistica

1. Per gli interventi indiretti come definiti dall'art. 12, il PUC definisce l'edificabilità complessiva, le destinazioni d'uso, nonché i vincoli e i caratteri da rispettare in sede di formazione degli strumenti attuativi, come disciplinata dall'art. 13.

2. Il PUC ripartisce tra aree e tra soggetti i diritti edificatori, secondo principi di equità e di uniformità, tenendo conto della disciplina urbanistica previgente, dell'edificazione esistente e della sua legittimità e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico o generale.

3. Ai fini dell'applicazione dei criteri di cui al comma 2, il PUC distingue tra previsioni edificatorie realizzabili in loco e quelle da trasferire sulla stessa area, nonché tra previsioni edificatorie attribuite ai proprietari o riservate al Comune. In tale ultimo caso, i proprietari, approvato lo strumento urbanistico attuativo, cedono al Comune le superficie compensativa corrispondente alle previsioni riservate al Comune.

4. Fatti salvi i criteri di attribuzione differenziata dei diritti edificatori, derivanti dai principi di cui al comma 2, il PUC garantisce ai proprietari interessati dagli strumenti urbanistici attuativi, l'equa ripartizione dei diritti edificatori, indipendentemente dalle specifiche destinazioni assegnate alle singole aree e proporzionalmente alla quota di superficie in proprietà.

5. Indipendentemente dai criteri e modalità di attribuzione dei diritti edificatori, il PUC garantisce la ripartizione degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione in proporzione alle previsioni edificatorie assegnate.

6. Con la perequazione si cerca di stabilire regole condivise che consentano la cessione consensuale e gratuita alla proprietà pubblica di superfici idonee a soddisfare il bisogno di servizi e attrezzature pubbliche. La perequazione non ha ad oggetto il soddisfacimento dei fabbisogni di aree pubbliche negli interventi di lottizzazione convenzionata, già previsto dalla gestione urbanistica vigente, essa si propone, al contrario, di risolvere il problema della dotazione degli spazi pubblici a livello territoriale complessivo senza ricorrere agli atti di espropriazione.

Art. 24 - PUA di iniziativa privata, PdL (Legge 17.08.1942, n.1150, art.28) - STRALCIO

1. Nelle ZTO A1, A2, B3, C1, C2, C3 il PUC consente il ricorso alla redazione di strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata, o lottizzazione convenzionata, per le aree che non sono oggetto di piani attuativi di iniziativa comunale. L'attuazione degli interventi è consentita per mezzo dei comparti edificatori individuati negli elaborati grafici e regolamentati dalle presenti norme.

2. Il Comune successivamente all'approvazione degli Atti di Programmazione degli Interventi invita i proprietari compresi nel perimetro di Comparto a presentare Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata. I promotori dovranno predisporre il progetto del Piano attuativo ed annesso schema di convenzione, entro i termini stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

3. I proprietari dei suoli partecipi dello strumento urbanistico attuativo, se costituiti da più persone fisiche o giuridiche, devono dare forma giuridica all'accordo preordinato all'assunzione di formazione dello strumento attuativo costituendo un soggetto giuridico, come società o consorzio. Qualora i suoli appartengano ad un unico proprietario non è necessario la costituzione del consorzio edilizio.

4. In caso di inadempienza, è esercitabile la compilazione di ufficio del Piano urbanistico attuativo, sulla base delle previsioni di intervento specificate negli elaborati grafici (schede), allegati al PUC.

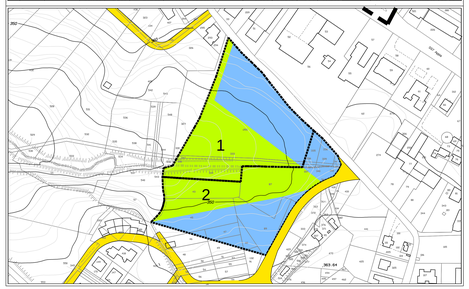
5. Nei casi in cui il Comune si sostituisce ai proprietari nella formazione dello strumento urbanistico attuativo, lo stesso può procedere all'espropriazione delle aree d'intervento. Le aree espropriate saranno cedute ai richiedenti attraverso i procedimenti ad evidenza pubblica previsti dalle vigenti normative, ovvero potrà essere costituita una Società di trasformazione urbana ai sensi dell'art. 120 del D.lgs n. 267/2000. Nell'avviso di bando saranno precisate le migliori condizioni richieste ai concorrenti ai fini della realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica previsti dal PUC.

6. In mancanza di accordo tra tutti i proprietari interessati partecipi al comparto edificatorio, lo strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata potrà essere presentato dai proprietari o aventi titolo che rappresentano il cinquantuno per cento del valore degli immobili in base all'imponibile catastale, compresi nel perimetro del comparto.

7. Se lo strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata modifica le previsioni grafiche del PUC, deve comunque assicurare il rispetto delle precisioni strutturali come la conformità dimensionale delle volumetrie edilizie, delle destinazioni d'uso, degli allineamenti, delle superfici pubbliche di interesse comunale, definite come superfici compensative e destinate a standards. In aggiunta alle tavole di zonizzazione urbanistica, sono allegate schede di dettaglio concernenti i comparti edificatori. Gli elaborati di dettaglio hanno ruolo indicativo; nella attuazione esecutiva lo strumento attuativo potrà proporre soluzioni diverse sia tipologiche che morfologiche che non possono alterare le previsioni strutturali.

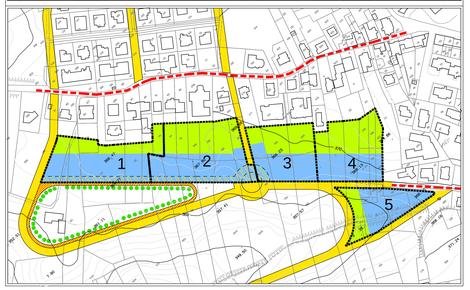
ZONA C1 - Ambito n°1 Via Fontanaisi

C1	AMBITO n° 1	Via Fontanaisi	ST	IT (mc/mq)	Volumetria	abitanti	SI	viab. interna / P3z / P5z	SF	IDE	SC	VIABILITA' / P1 / P2 / P3 / P4 / P5 / ERP	Superficie da cedere al Comune (Viabilità interna+Fz+SC)	% su ST
								viab. interna 1.950				VIABILITA' 750		
								P3z 1.501				P1 11.500		
								P5z 375				P2 -		
												P3 5.564		
												P4 -		
												P5 -		
												ERP -		
			36.150	0,685	24.763	159	18.336		3.826	14.510	1,71	17.814	21.640	59,86%



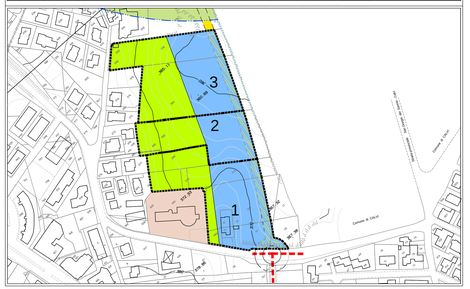
ZONA C1 - Ambito n°2 Via Bosco Lucarelli

C1	AMBITO n° 2	Via Bosco Lucarelli	ST	IT (mc/mq)	Volumetria	abitanti	SI	viab. interna / P3z / P5z	SF	IDE	SC	VIABILITA' / P1 / P2 / P3 / P4 / P5 / ERP	Superficie da cedere al Comune (Viabilità interna+Fz+SC)	% su ST
								viab. interna 2.035				VIABILITA' -		
								P3z 1.471				P1 6800		
								P5z 368				P2 -		
												P3 7.784		
												P4 -		
												P5 500		
												ERP -		
			35.438	0,685	24.275	147	20.354		3.874	16.480	1,47	15.084	18.958	53,50%



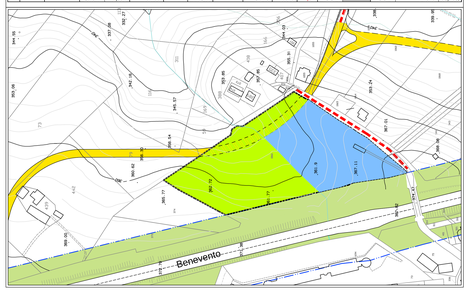
ZONA C1 - Ambito n°3
Viale A.Manzoni - Nuova viabilita' Circunv.ne Est

C1	AMBITO n° 3	Viale A.Manzoni - Nuova viabilità Circum.ne EST	ST	IT (mc/mq)	Volumetria	abitanti	SI	viab. interna / F3z / P5z	SF	IDE	SC	VIABILITA' / P1 / P2 / P3 / P4 / P5 / ERP	Superficie da cedere al Comune (Viabilità interna+Fz+SC)	% su ST
								viab. interna 1.655				VIABILITA' -		
								F3z 1.294				P1 -		
								P5z 324				P2 (5680)		
												P3 -		
												P4 -		
												P5 -		
												ERP 14.631		
			31.178	0,685	21.357	129	16.547		3.273	13.274	1,81	14.631	17.904	57,42%



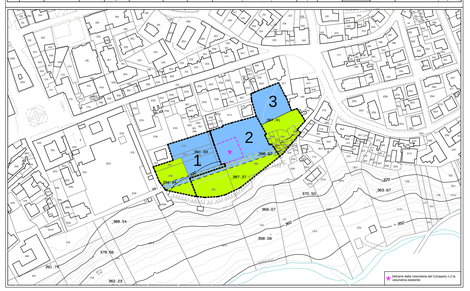
ZONA C1 - Ambito n°4 Nuova viabilita' Circum.ne est

C1	AMBITO n° 4	Nuova Viabilità - Circum.ne EST	ST	IT (mc/mq)	Volumetria	abitanti	SI	viab. interna / P3z / P5z	SF	IDE	SC	VIABILITA' / P1 / P2 / P3 / P4 / P5 / ERP	Superficie da cedere al Comune (Viabilità interna+Fz+SC)	% su ST
								viab. interna 1.124				VIABILITA' -		
								P3z 976				P1 12.274		
								P5z 244				P2 -		
												P3 -		
												P4 -		
												P5 -		
												ERP -		
			23.517	0,685	16.109	99	11.243		2.345	8.898	1,81	12.274	14.619	62,16%



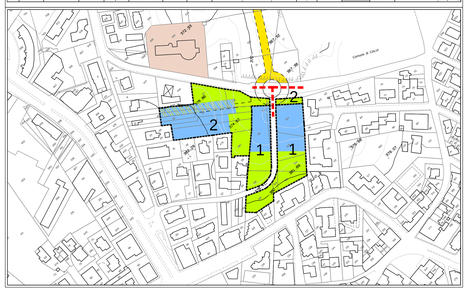
ZONA C1 - Ambito n°5 Via Barone Nisco

C1	AMBITO n°5	Via Barone Nisco	ST	IT (mc/mq)	Volumetria	abitanti	SI	viab. interna / P3z / P5z	SF	IDE	SC	VIABILITA' / P1 / P2 / P3 / P4 / P5 / ERP	Superficie da cedere al Comune (Viabilità interna+Fz+SC)	% su ST
								viab. interna 874				VIABILITA' 300		
								P3z 768				P1 -		
								P5z 192				P2 -		
												P3 4.000		
												P4 -		
												P5 1.800		
												ERP -		
			14.840	0,854	12.673	77	8.740		1.834	6.906	1,84	6.100	7.934	53,46%



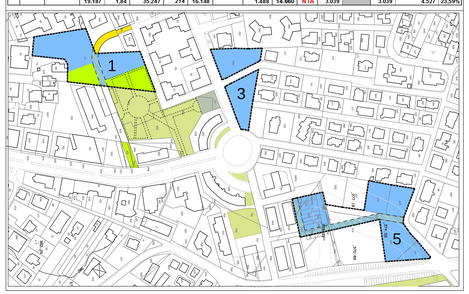
ZONA C1 - Ambito n°6 Via Europa

C1	AMBITO n°6	Via Europa	ST	IT (mc/mq)	Volumetria	abitanti	SI	viab. interna / F3z / P5z	SF	IDE	SC	VIABILITA' / P1 / P2 / P3 / P4 / P5 / ERP	Superficie da cedere al Comune (Fz+SC)	% su ST
								viab. interna 810				VIABILITA' 500		
								F3z 709				P1 3.000		
								P5z 177				P2 -		
												P3 3.637		
												P4 -		
												P5 250		
												ERP -		
			15.485	0,756	11.707	71	8.098		1.697	6.401	1,83	7.387	9.084	58,66%



ZONA C2 - Ambito n°7 Piazza della Costutuzione

C2	AMBITO n°7	Piazza della Costituzione	ST	IT (mc/mq)	Volumetria	abitanti	SI	viab. interna / P3z / P5z	SF	IDE	SC	VIABILITA' / P1 / P2 / P3 / P4 / P5 / ERP	Superficie da cedere al Comune (Fz+SC)	% su ST
								viab. interna 632				VIABILITA' -		
								P3z -				P1 -		
								P5z 856				P2 -		
												P3 1.900		
												P4 -		
												P5 1.139		
												ERP -		
			19.187	1,84	35.247	214	16.148		1.488	14.660	NTA	3.039	4.527	23,59%



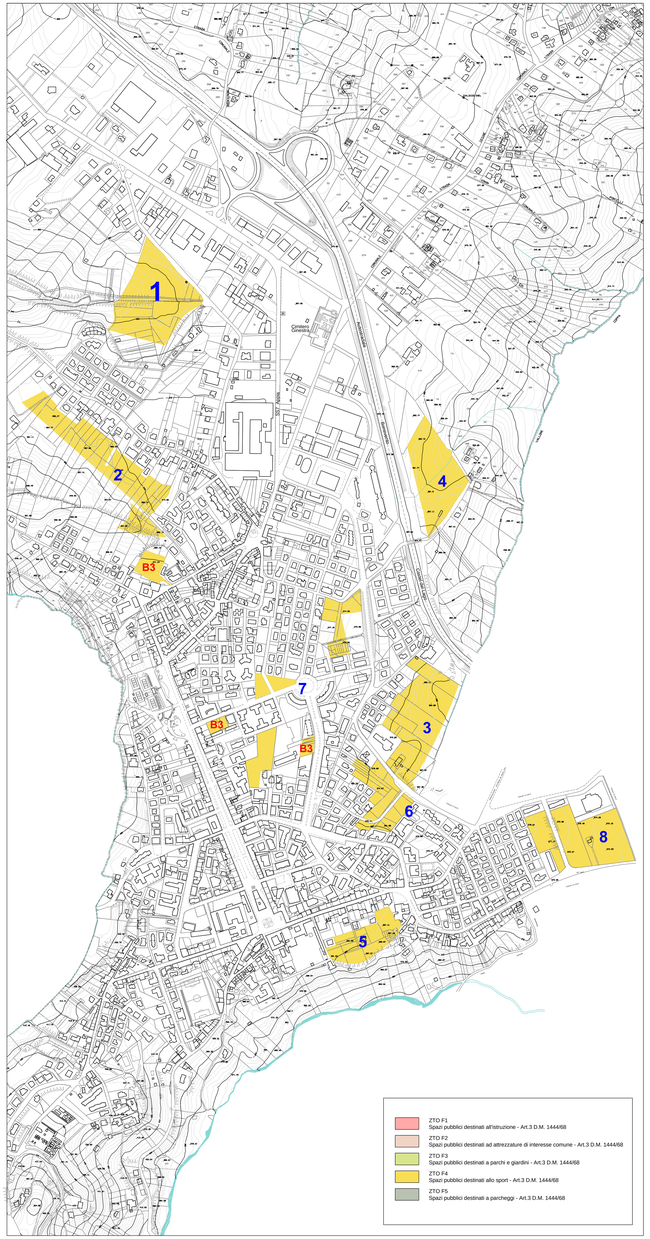
ZONA C3 - Ambito n°8 Via Olmo lungo - SS n°7

C3	AMBITO n°8	Via Olmo lungo - SS n°7	ST	IT (mc/mq)	Volumetria	abitanti	SI	viab. interna / P3z / P5z	SF	IDE	SC	VIABILITA' / P1 / P2 / P3 / P4 / P5 / ERP	Superficie da cedere al Comune (Fz+SC)	% su ST
								viab. interna -				VIABILITA' -		
								P3z 379				P1 -		
								P5z 95				P2 -		
												P3 -		
												P4 24.185		
												P5 1.380		
												ERP -		
			31.242	0,20	6.248	38	5.677		473	5.204	1,20	25.565	18.192	58,23%

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - STRALCIO

Art. 25 - Attuazione parziale del comparto e/o sua articolazione in sub-comparti

1. Dopo l'approvazione del PUC il Comune avvia il procedimento di attuazione dei comparti edificatori, dando comunicazione ai proprietari interessati della quantità complessiva dei diritti edificatori attribuita agli immobili, delle modalità per la quantificazione definitiva dei diritti edificatori a ciascun proprietario spettante, nel rispetto dell'art.33 della L.R. 16/04 e delle norme vigenti all'atto della richiesta. Invita i proprietari a costituirsi in consorzio assegnando un congruo termine per la redazione del PUA di cui all'art. 24.
2. I comparti individuati dal PUC sono attuati dai proprietari degli immobili inclusi nel comparto stesso, anche riuniti in consorzio.
3. Per la costituzione del Consorzio è necessaria l'adesione dei proprietari detentori di una quantità corrispondente al cinquantuno per cento dei diritti edificatori complessivi attribuiti al comparto.
4. I detenuti della maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive attribuite ad un comparto edificatorio possono procedere all'attuazione dell'ambito nel caso di rifiuto dei rimanenti proprietari.
5. Accertato il rifiuto dei rimanenti proprietari, previa notifica di atto di costituzione in mora con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, i proprietari detentori della maggioranza assoluta formulano la proposta di trasformazione prevista dal PUC.
6. Decorso in modo infruttuoso anche tale termine, i proprietari associati procedono all'attuazione del comparto, acquisite le quote edificatorie attribuite ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa con i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'ufficio tecnico comunale o nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la tesoreria comunale secondo le disposizioni del Codice Civile.
7. Nel caso di inerzia o rifiuto all'attuazione del comparto edificatorio da parte dei proprietari detentori nel loro insieme di una quantità superiore al quarantanove per cento dei diritti edificatori complessivi, il Comune fissa un termine per l'attuazione del comparto stesso, trascorso il quale può attuare direttamente o a mezzo di una società mista o di trasformazione urbana, il comparto edificatorio, acquisendone i diritti edificatori a mezzo di procedura d'esproprio.
8. Gli immobili espropriati per l'attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica sono acquisiti dai soggetti esproprianti nel rispetto delle disposizioni di cui al D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 smi.
9. Se l'espropriazione è eseguita dal Comune, gli immobili sono acquisiti al patrimonio comunale e il Comune può cederne la proprietà o, in caso di vincolo di indisponibilità, concedere gli stessi in diritto di superficie a terzi per la edificazione, previo esperimento di procedure ad evidenza pubblica, in esito alle quali è stipulata apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

Art. 26 - Attuazione del comparto

1. L'articolazione del Comparto in Sub-comparti consiste nella suddivisione del Comparto prefigurato dal PUC in parti distinte, oggetto ognuna di un PUA a cura di un soggetto attuatore.
2. L'articolazione in Sub-comparti è consentita in presenza di comparti di nonevoli dimensioni o con proprietà frazionata, ove sia dimostrata dal soggetto proponente il rifiuto o l'inerzia degli altri proprietari degli immobili ricadenti nel Comparto.
3. La dimensione del Sub-comparto deve interessare parti significative di territorio al fine di garantire un'adeguata valenza urbanistica dell'intervento. La suddivisione del Comparto in Sub-comparti può essere proposta dai soggetti proponenti in forma di procedimento preliminare di PUA ove sia dimostrata la possibilità di realizzazione, attraverso il Sub-comparto, un idoneo ed equilibrato assetto urbanistico dell'intero Comparto.
4. E' in facoltà dell'Amministrazione sollecitare mediante l'attivazione di opportune forme partecipative la formulazione contestuale delle proposte di PUA per gli altri sub-comparti rientranti nell'originario perimetro del Comparto, al fine coordinare le previsioni di assetto urbanistico delle aree interessate. E' comunque consentita l'approvazione anche non contestuale dei PUA per i singoli sub-comparti. Resta altresì ferma la facoltà dell'Amministrazione, ricorrendone i presupposti, di procedere d'Ufficio.
5. I trasferimenti di attuazione del Sub-comparto sono gli stessi previsti per i Comparti.
6. La proposta preliminare dell'articolazione di un Comparto in Sub-comparti deve essere approvata dalla Giunta Comunale.
7. Se nelle aree di trasformazione di un comparto esistono attività produttive i cui tempi di delocalizzazione non sono compatibili con quelli di attuazione del comparto, è consentita l'attuazione parziale del comparto secondo le previsioni del PUA, che comunque sarà redatto per l'intera area di trasformazione.