

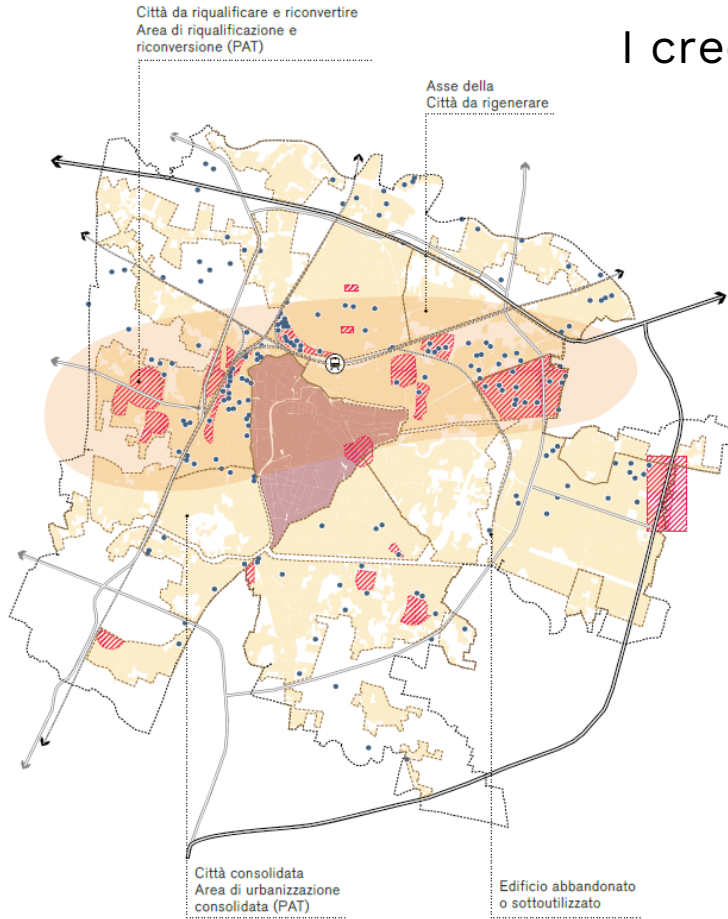
PADOVA 2030

VERSO IL PIANO DEGLI INTERVENTI

**PEREQUAZIONE URBANISTICA
E CREDITI EDILIZI**

**Prof. Arch. Stefano STANGHELLINI
Arch. Valentina COSMI**

I crediti edilizi attribuiti agli ambiti urbani degradati



$$Q_{ce} = V_{ee} / v_{uce}$$

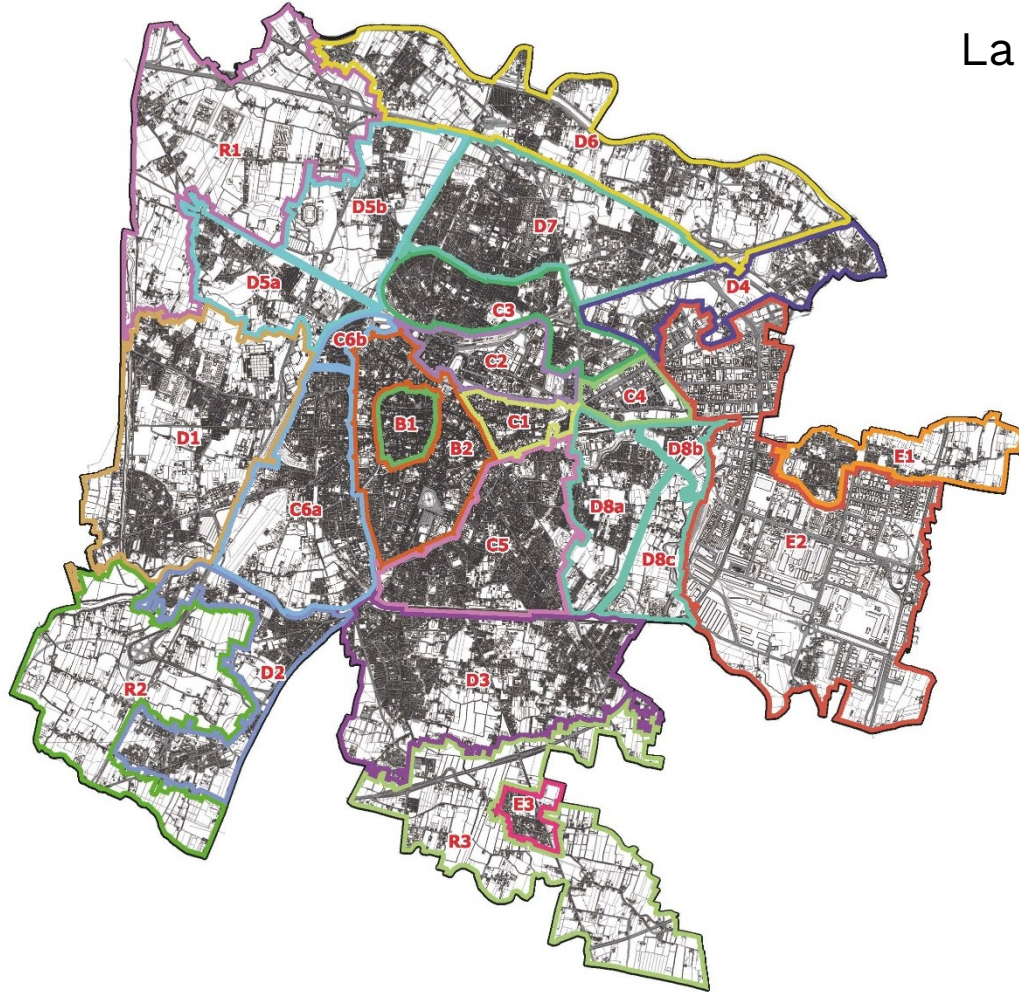
dove:

Q_{ce} = Quantità di crediti edilizi residenziali derivanti dalla riconversione dell'edificato esistente

V_{ee} = Valore totale dell'edificato esistente

v_{uce} = Valore unitario residenziale dei crediti edilizi

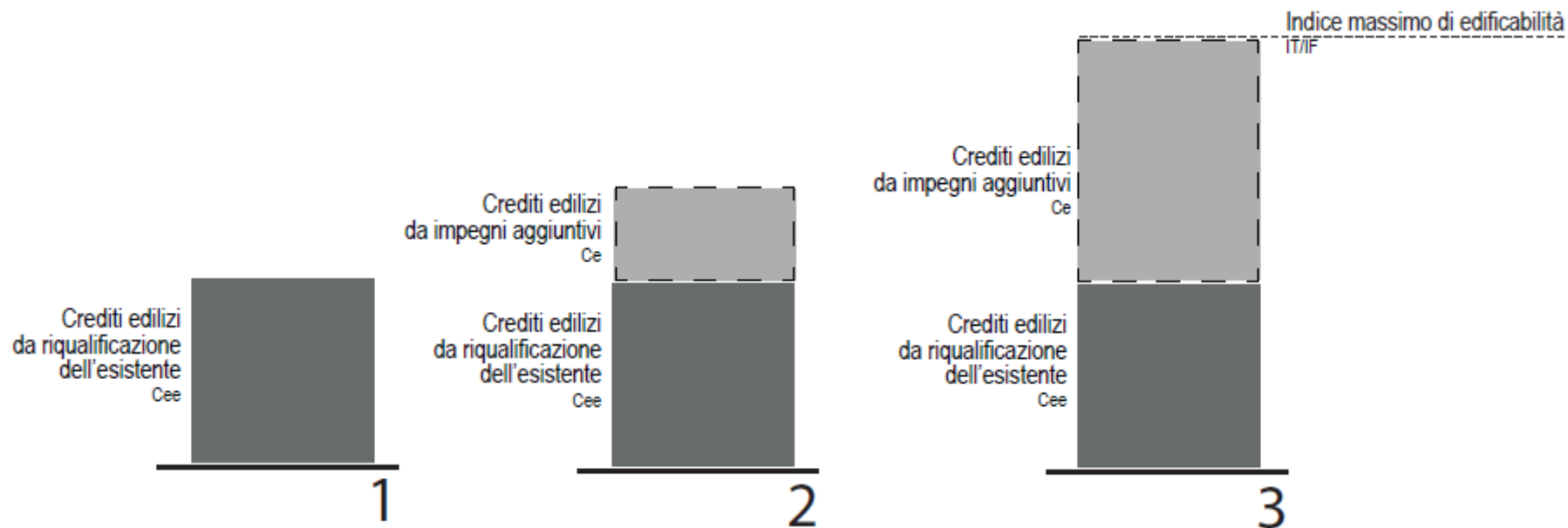
La Mappa dei Valori Immobiliari



La Mappa dei Valori Immobiliari

ZONA ISOVALORE	DENOMINAZIONE	ABITAZIONI NUOVE	AREE URBANIZZATE				AREE DA URBANIZZARE		
			Valore convenzionale	Percentuale incidenza area	Valore incidenza area arrotondato		Percentuale incidenza area nuda	Valore incidenza area arrotondato	
					euro/mq Scomm	%		euro/mq Scomm	euro/mc
D1 Periferica	CHIESANUOVA, BRUSEGANA	1.700	20,1%	340	130	13,0%	220	85	
D2 Periferica	PALTANA, VOLTABRUSEGANA, MANDRIA	1.800	20,6%	370	140	13,4%	240	90	
D3 Periferica	BASSANELLO, GUIZZA, VOLTABAROZZO	1.750	20,3%	360	140	13,2%	230	90	
D4 Periferica	PONTE DI BRENTA, SAN LAZZARO	1.600	19,5%	310	120	12,7%	200	75	
D5a Periferica	SANT'IGNAZIO, MONTA'	1.850	20,9%	390	150	13,6%	250	95	
D5b Periferica	SACRO CUORE	1.650	19,8%	330	125	12,9%	210	80	
D6 Periferica	TORRE, PONTEVIGODARZERE, SACRO CUORE	1.700	20,1%	340	130	13,0%	220	85	
D7 Periferica	ARCELLA NORD, MORTISE	1.650	19,8%	330	125	12,9%	210	80	
D8a Periferica	FORCELLINI EST	2.500	24,3%	610	235	15,8%	400	155	
D8b Periferica	SAN GREGORIO	2.300	23,3%	540	210	15,1%	350	135	
D8c Periferica	TERRANEGRA	2.050	21,9%	450	175	14,3%	290	110	

I crediti edilizi attribuiti agli ambiti urbani degradati



I crediti edilizi attribuiti agli interventi di demolizione di manufatti incongrui

$$Q_{cer} = [(V_{me} + O_{db} + O_t) / v_{ce}] + I$$

dove

Q_{cer} = Quantità di crediti edilizi da rinaturalizzazione

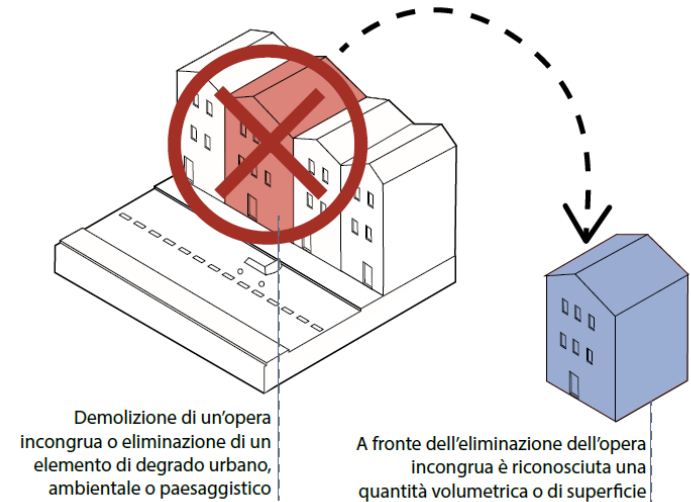
V_{me} = Valore totale del manufatto esistente

O_{db} = Oneri di demolizione, bonifica e rinaturalizzazione

O_t = Oneri per il trasferimento di eventuali attività in essere

v_{ce} = Valore unitario dei crediti edilizi

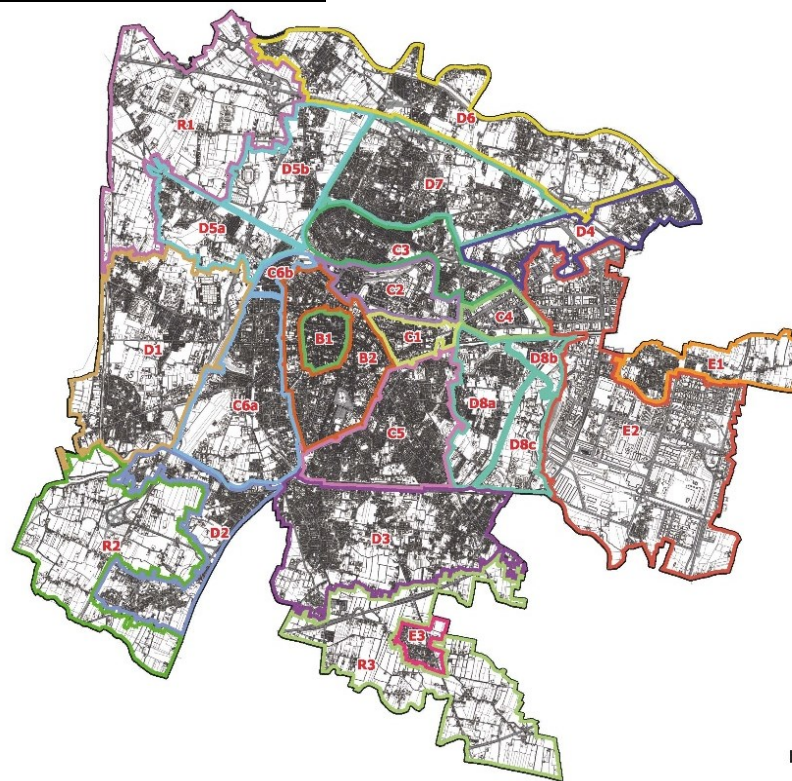
I = eventuale quota aggiuntiva incentivante



Il trasferimento di crediti edilizi

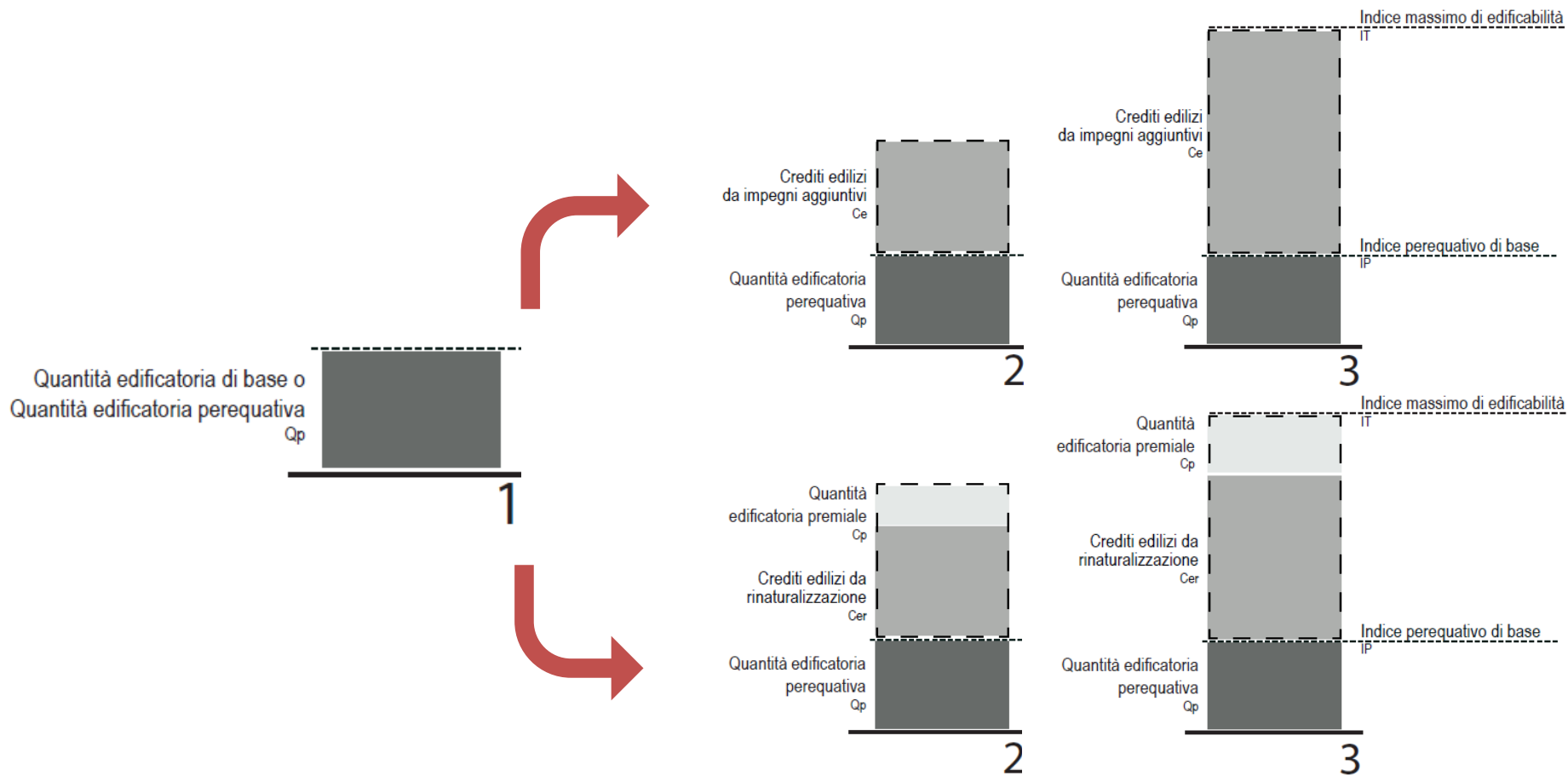
ZONA DI DECOLLO

	B1 Centrale	B2 Centrale	C1 Semicentrale	C2 Semicentrale	C3 Semicentrale	C4 Semicentrale	C5 Semicentrale	C6a Semicentrale	C6b Semicentrale	D1 Periferica	D2 Periferica	
	4.050	3.700	2.700	2.250	1.650	1.650	2.450	2.600	2.200	1.700	1.800	
B1 Centrale	4.050	1,00										
B2 Centrale	3.700		1,00									
C1 Semicentrale	2.700			1,00								
C2 Semicentrale	2.250	1,80	1,64	1,20	1,00	0,73	0,73	1,09	1,16	0,98	0,76	0,80
C3 Semicentrale	1.650	2,45	2,24	1,64	1,36	1,00	1,00	1,48	1,58	1,33	1,03	1,09
C4 Semicentrale	1.650	2,45	2,24	1,64	1,36	1,00	1,00	1,48	1,58	1,33	1,03	1,09
C5 Semicentrale	2.450	1,65	1,51	1,10	0,92	0,67	0,67	1,00	1,06	0,90	0,69	0,73
C6a Semicentrale	2.600	1,56	1,42	1,04	0,87	0,63	0,63	0,94	1,00	0,85	0,65	0,69
C6b Semicentrale	2.200	1,84	1,68	1,23	1,02	0,75	0,75	1,11	1,18	1,00	0,77	0,82
D1 Periferica	1.700	2,38	2,18	1,59	1,32	0,97	0,97	1,44	1,53	1,29	1,00	1,06
D2 Periferica	1.800	2,25	2,06	1,50	1,25	0,92	0,92	1,36	1,44	1,22	0,94	1,00
D3 Periferica	1.750	2,31	2,11	1,54	1,29	0,94	0,94	1,40	1,49	1,26	0,97	1,03
D4 Periferica	1.600	2,53	2,31	1,69	1,41	1,03	1,03	1,53	1,63	1,38	1,06	1,13
D5a Periferica	1.850	2,19	2,00	1,46	1,22	0,89	0,89	1,32	1,41	1,19	0,92	0,97
D5b Periferica	1.650	2,45	2,24	1,64	1,36	1,00	1,00	1,48	1,58	1,33	1,03	1,09
D6 Periferica	1.700	2,38	2,18	1,59	1,32	0,97	0,97	1,44	1,53	1,29	1,00	1,06
D7 Periferica	1.650	2,45	2,24	1,64	1,36	1,00	1,00	1,48	1,58	1,33	1,03	1,09



ZONA DI ATTERRAGGIO


I diritti edificatori negli interventi di nuova urbanizzazione





La convenienza pubblica degli interventi privati

Gli impegni aggiuntivi a carico del soggetto attuatore che determinano la Convenienza Pubblica dell'intervento privato sono riconducibili alle seguenti tipologie:

1. **Cessione di aree** in aggiunta alle dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della LR 11/04;
 2. **Realizzazione di opere, attrezzature, servizi e infrastrutture pubbliche** aggiuntivi rispetto agli standard primari e secondari;
 3. **Realizzazione di edilizia residenziale pubblica o sociale** in misura aggiuntiva rispetto alle prescrizioni di cui all'art. 39 della LR 11/2004;
 4. **Interventi di compensazione o mitigazione ambientale.**
- 

La convenienza pubblica degli interventi privati

$$P_v = V_f - V_i$$

Dove:

P_v = Plusvalore

V_f = Valore finale degli immobili in relazione alle diverse destinazioni d'uso previste dal P.I.

V_i = Valore iniziale degli immobili in relazione alla originaria consistenza e destinazione urbanistica

La Convenienza pubblica (C_p) è determinata nel:

- **50%** del plusvalore (P_v) negli interventi di **riqualificazione urbana, edilizia ed ambientale;**
- **60%** del plusvalore (P_v) negli interventi di **nuova urbanizzazione con consumo di suolo.**