

Il Piano Regolatore va in soffitta:

**COME SARA' IL NUOVO  
"PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO?"**

ITER PER LA FORMAZIONE E L' APPROVAZIONE DEL NUOVO PGT

L'ORGANO COMPETENTE AD ADOTTARE ED APPROVARE GLI ATTI COSTITUENTI IL P.G.T. E' IL CONSIGLIO COMUNALE

PRIMO ATTO NELLA PROGRAMMAZIONE DEL P.G.T. E' L'AVVISO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO DA PUBBLICARE SU ALMENO UN QUOTIDIANO A DIFFUSIONE LOCALE E SUI NORMALI CANALI DI COMUNICAZIONE ALLA CITTADINANZA

L'AVVISO HA LA FINALITÀ DI PROMUOVERE SUGGERIMENTI E PROPOSTE DA PARTE DELLA CITTADINANZA E DEI SOGGETTI PORTATORI DI INTERESSI DIFFUSI

IL PIANO PRIMA DI ESSERE ADOTTATO DEVE NECESSARIAMENTE ACQUISIRE IL PARERE DELLE PARTI SOCIALI ED ECONOMICHE TRAMITE CONSULTAZIONE (SCOOPING)

ENTRO 90 (NOVANTA) GIORNI DALL'ADOZIONE GLI ATTI DEL P.G.T. SONO DEPOSITATI, A PENA DI INEFFICACIA. PER UN PERIODO DI 30 (TRENTA) GIORNI AI FINI DELLA PRESENTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI NEI SUCCESSIVI 30 (TRENTA) GIORNI

CONTEMPORANEMENTE AL DEPOSITO DEGLI ATTI, IL DOCUMENTO DI PIANO E' :

1) TRASMESSO ALLA PROVINCIA PER L'ESPRESSIONE DEL PARERE DI  
COMPATIBILITA' CON IL P.T.C.P.

- SE IL PARERE NON E' RESO ENTRO 120 (CENTOVENTI) GIORNI, LO STESSO E' DA  
INTENDERE FAVOREVOLE

2) TRASMESSO ALL'A.S.L. ED ALL'A.R.P.A. CHE, ENTRO I 30 (TRENTA) GIORNI  
SUCCESSIVI AL PERIODO DI PUBBLICAZIONE POSSONO PRESENTARE OSSERVAZIONI  
SUGLI ASPETTI IGIENICO-SANITARI, SULL'UTILIZZAZIONE DEL SUOLO SULLA  
LOCALIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

ENTRO 90 (NOVANTA) GIORNI DALLA SCADENZA DEL TERMINE PER LA  
PRESENTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI, A PENA DI INEFFICACIA DEGLI ATTI  
ASSUNTI, IL CONSIGLIO COMUNALE DECIDE SULLE STESSE APPORTANDO LE  
MODIFICHE CONSEGUENTI ALL'EVENTUALE ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

IL DOCUMENTO DI PIANO DEVE ESSERE MODIFICATO ANCHE NEL CASO IN CUI LA  
PROVINCIA ABBA RAVVISATO ELEMENTI DI INCOMPATIBILITÀ CON PREVISIONI  
PREVALENTI CON IL PROPRIO P.T.C.P.

NEL MEDESIMO ATTO IL CONSIGLIO COMUNALE AUTOAPPROVA DEFINITIVAMENTE  
GLI ATTI COSTITUENTI IL P.G.T.

GLI ATTI DEL P.G.T. DEFINITIVAMENTE APPROVATI, SONO DEPOSITATI PRESSO LA  
SEGRETERIA COMUNALE ED INVIATI PER CONOSCENZA ALLA PROVINCIA ED ALLA  
GIUNTA REGIONALE

I MEDESIMI ATTI ACQUISTANO EFFICACIA CON LA PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO  
DELLA LORO APPROVAZIONE DEFINITIVA SUL BOLLETTINO UFFICIALE DELLA  
REGIONE LOMBARDIA

# **INQUADRAMENTO GENERALE NELLA LEGISLAZIONE URBANISTICA**

ASPETTI GIURIDICI

PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE NEL  
NUOVO P. G. T.

Gli Istituti della :  
PEREQUAZIONE  
COMPENSAZIONE  
INCENTIVAZIONE  
PREMIALITA'

Ballabioweb.org

Legge regionale n. 12 del 11.03.2005

Regione Lombardia

Norme in materia di governo del territorio: pianificazione  
urbanistica comunale

# Schema della pianificazione

**Pianificazione  
comunale**



**piano di governo del territorio**

**piani attuativi e gli atti di  
programmazione negoziata con  
valenza territoriale**

**Piano di governo  
del territorio**

**Articolato in**



**documento  
di piano**

definisce gli  
eventuali criteri di  
compensazione, di  
perequazione e di  
incentivazione

**piano dei servizi**

**piano delle regole**

Art. 11. (Compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica)

1. Sulla base dei criteri definiti dal documento di piano, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale possono ripartire tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale, confermate le volumetrie degli edifici esistenti, se mantenuti. Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i predetti piani ed atti di programmazione individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedersi gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche in permuta con aree di cui al comma 3.

2. Sulla base dei criteri di cui al comma 1, nel piano delle regole i comuni, a fini di perequazione urbanistica, possono attribuire a tutte le aree del territorio comunale, ad eccezione delle aree destinate all'agricoltura e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica, un identico indice di edificabilità territoriale, inferiore a quello minimo fondiario, differenziato per parti del territorio comunale, disciplinandone altresì il rapporto con la volumetria degli edifici esistenti, in relazione ai vari tipi di intervento previsti.

...è inoltre regolamentata la cessione gratuita al comune delle aree destinate nel piano stesso alla realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero di servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, da effettuarsi all'atto della utilizzazione dei diritti edificatori, così come determinati in applicazione di detto criterio perequativo.

3. ... alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale possono essere attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al comune, aree in permuta o diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dagli atti di PGT anche non soggette a piano attuativo. In alternativa a tale attribuzione di diritti edificatori, sulla base delle indicazioni del piano dei servizi il proprietario può realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale, mediante accreditamento o stipulazione di convenzione con il comune per la gestione del servizio.

4.1 diritti edificatori attribuiti a titolo di compensazione ai sensi del comma 3 sono liberamente commerciabili.

5. Il documento di piano può prevedere, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, una disciplina di incentivazione in misura non superiore al 15% della volumetria ammessa per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana, consistente nell'attribuzione di indici differenziati determinati in funzione degli obiettivi di cui sopra. Analoga disciplina di incentivazione può essere prevista anche ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, in coerenza con i criteri e gli indirizzi regionali previsti dall'articolo 44, comma 18.

Ballabioweb.org

## I bisogni del governo del territorio

Bisogno di giustizia distributiva nei confronti dei proprietari dei suoli destinati ad usi urbani

Bisogno di formazione, senza espropri e spese, di un patrimonio m aree a servizio della collettività.

### Strumenti perequativi

Meccanismi istituzionali atti:

**A GARANTIRE** la disponibilità di suoli all'amministrazione pubblica senza dover ricorrere allo strumento dell'esproprio

**A FAVORIRE** il protagonismo dell'operatore privato negli interventi di riqualificazione urbana

**AD IMPEGNARE** l'operatore privato nella realizzazione e gestione di attrezzature di uso pubblico

**A PIÙ EQUAMENTE REDISTRIBUIRE** la rendita fondiaria urbana

Perequazione urbanistica

**PAREGGIAMENTO:**

Dei diritti e dei doveri urbanistici

Dei vantaggi e degli svantaggi fondiari

**STRUMENTO**

-Di natura Tecnico-economico-amministrativa, finalizzato al raggiungimento dell'obiettivo, da sempre ricercato e mai raggiunto, della equità della pianificazione urbanistica

Ballabioweb.org

# *Metodo perequativo*

rendere i **proprietari** immobiliari  
tendenzialmente **indifferenti** rispetto  
alle scelte di assetto urbanistico  
attribuendo loro

Obiettivo

**una quota dei diritti edificatori**  
previsti dal piano in proporzione alla  
superficie di terreno detenuta  
indipendentemente dalle **scelte** di  
dettaglio del **piano** stesso

## IN GENERALE LA PEREQUAZIONE..

La perequazione rende i suoli disponibili senza negare i diritti di proprietà.  
Essa poggia su due principi fondamentali:

ATTRIBUZIONE di uno stesso valore edificatorio a suoli di diverso regime urbanistico;

TRASFERIMENTO su aree su cui vi è maggiore propensione alla trasformabilità, delle quote di edificabilità relative alle aree soggette a regimi normativi particolari che non consentono il soddisfacimento dei diritti edificatori (vincoli di valore ambientale e d'uso pubblico, vincoli speciali, indici di edificabilità più bassi della media).

## GLI ASPETTI TECNICO URBANISTICI

Dal punto di vista della tecnica urbanistica interessa il fatto che la perequazione urbanistica comporta l'atterraggio e la localizzazione delle edificabilità generate dal riconoscimento alle differenti classi di suoli urbani di altrettanti plafonds di edificabilità, e che la quantificazione del meccanismo della perequazione va distribuita sul territorio ed è oggetto di composizione urbanistica

Le sequenze concettuali (non temporali) che qualificano il procedimento tecnico, possono essere sintetizzate nel modo seguente:  
Individuazione del campo di applicazione del regime perequativo;

Attribuzione dell'indice convenzionale di edificabilità alle differenti classi di suolo;

e) Regolazione dello scambio fra chi cede edificabilità e chi l'acquista;

d) Definizione delle modalità di atterraggio dei volumi in base a criteri compositivi

### La Compensazione

E' la possibilità che ha il Comune di attribuire al proprietario di un'area con destinazione a "servizi pubblici" una capacità edificatoria in cambio (a compenso) della cessione al Comune dell'area medesima. La capacità edificatoria attribuita può essere realizzata su aree appositamente individuate nel P.G.T. E' un meccanismo consensuale per acquisire le aree per servizi in alternativa all'esproprio.

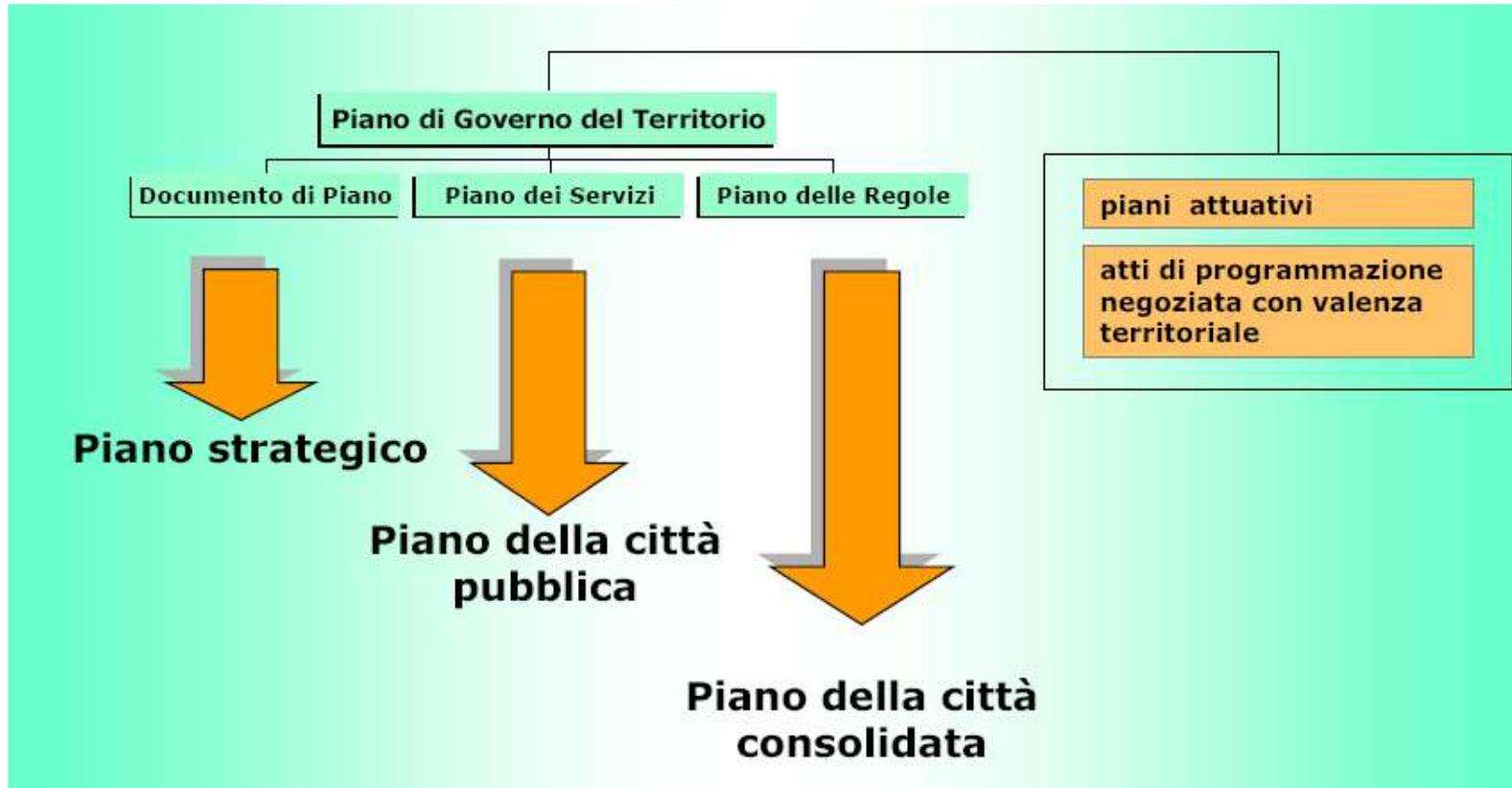
## **Incentivazione - Premialità**

E' un istituto che e stato introdotto dalla legge regionale n. 12/2005 volta a favorire e promuovere, nei piani attuativi, interventi di riqualificazione urbana, di edilizia bioclimatica e di risparmio energetico negli edifici. L'incentivazione si traduce nella attribuzione di in incremento volumetrico fino al 15% della volumetria ammessa.

A livello comunale per il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) la legge prevede un set di strumenti integrati con l'obiettivo di non discostarsi in modo troppo rigido dalla natura complessa del governo delle problematiche urbane

Ballabioweb.org

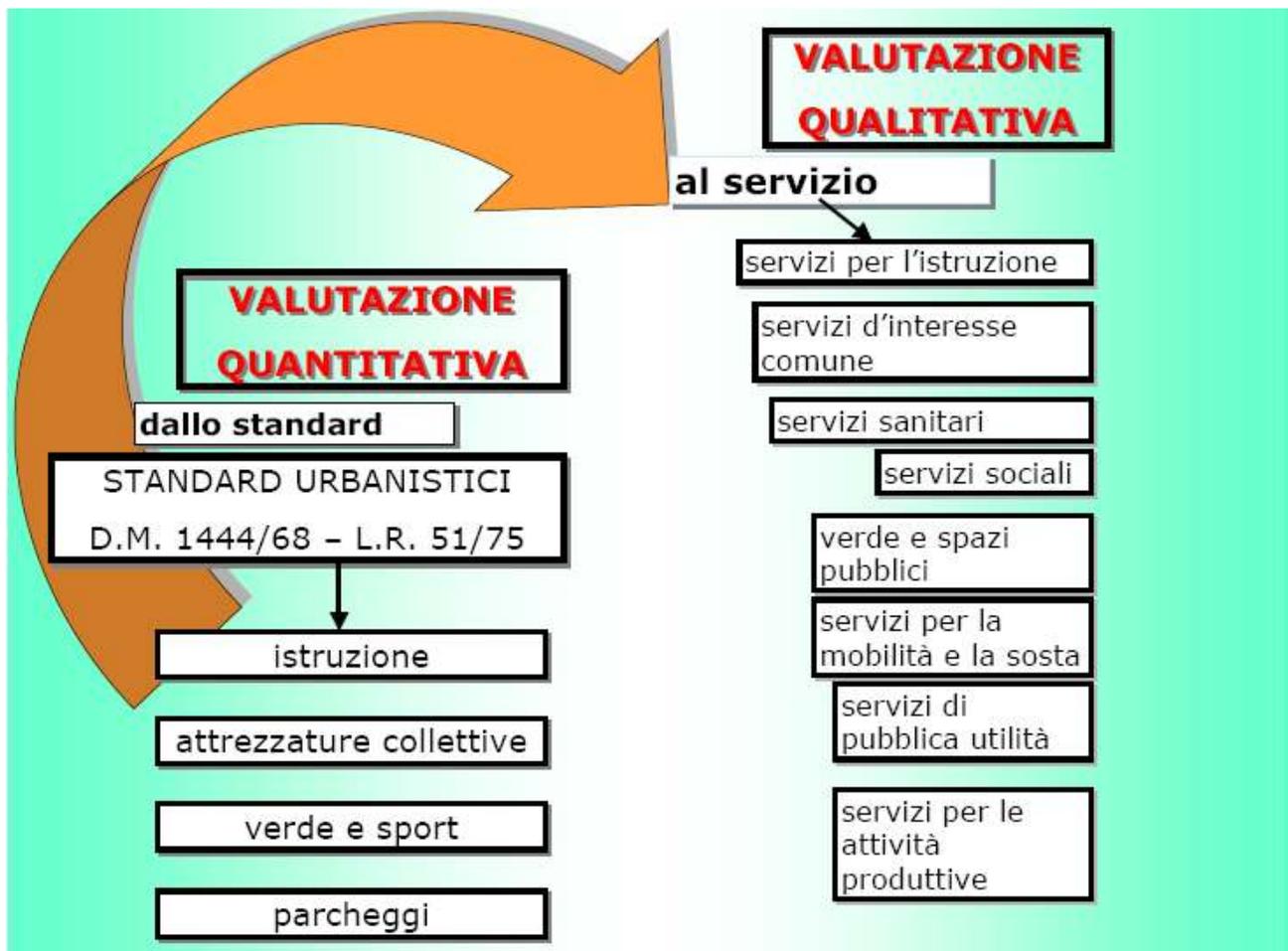
Vediamo questo schema:



Ba.

## Il "Piano dei Servizi" è lo strumento per l'attuazione di una concreta politica dei servizi di interesse pubblico.

Il Piano dei Servizi rappresenta lo strumento di transizione dallo standard quantitativo a quello prestazionale.



ANALISI DOMANDA  
- OFFERTA

ATTIVITA' -  
ATTREZZATURE

VALUTAZIONE  
QUALITATIVA

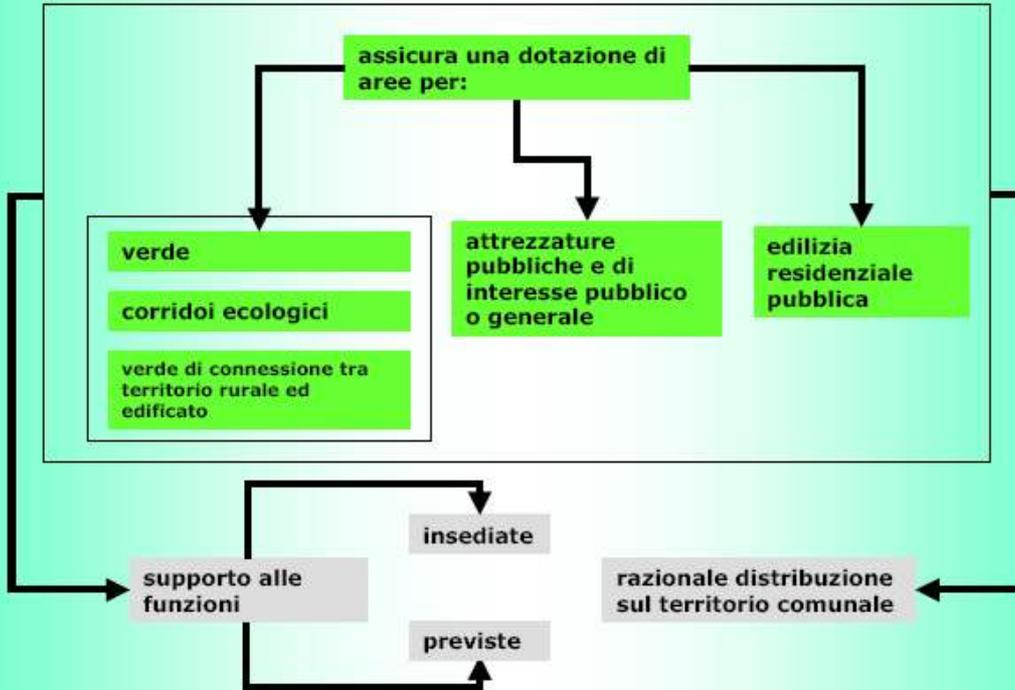
COMPARAZIONE  
DOMANDA - OFFERTA

PROGRAMMAZIONE  
DEI SERVIZI

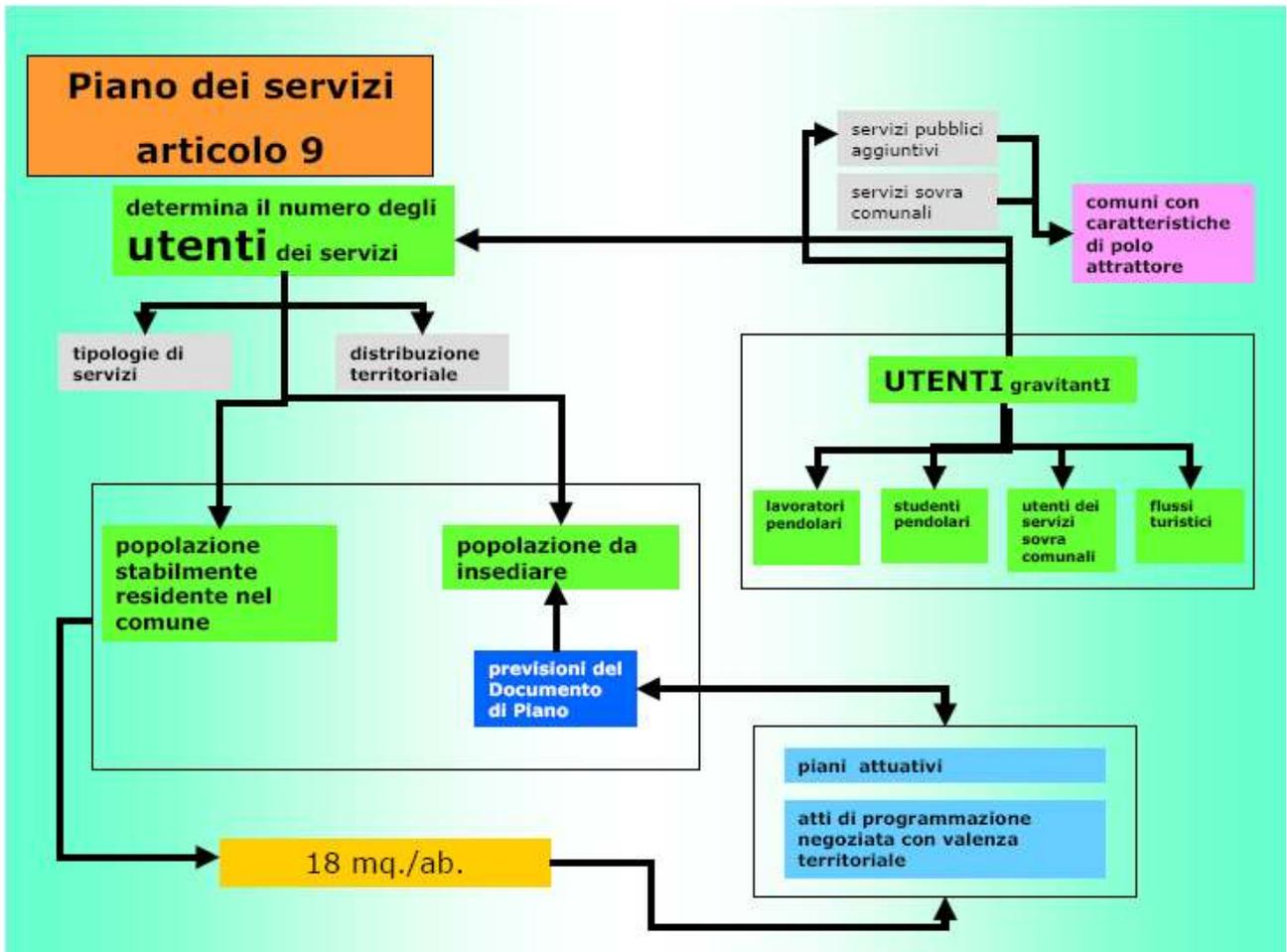
**individuazione della lista  
dei bisogni**

Ballabriga

**Piano dei servizi  
articolo 9**



Ballabriga



Nella Pratica

Balla...

**I servizi rappresentano premesse o fattori complementari, dello sviluppo prefigurato**

**ridotta disponibilità di risorse finanziarie**

**problemi della città esistente**

**relazioni tra amministrazione e cittadini**

**esigenze di cittadini oggi meglio informati**

**la qualità dei servizi determina la qualità della vita e il livello di coesione territoriale, economica e sociale**

Ballabriga

## **Il Piano dei Servizi deve analizzare:**

**lo stato dei servizi esistenti**

**il livello di soddisfazione della domanda**

**la domanda aggiuntiva espressa**

**le possibili modalità di risposta**

**Per rispondere attivamente alla vocazione della città, agli orientamenti del mercato e alle aspirazioni dei cittadini**

Ballabio

**1)inquadrare il Comune nel contesto territoriale**

**2)Formulare l'inventario dei servizi presenti**

**3)Determinare lo stato dei bisogni e della  
domanda dei servizi**

**FASI**

**4)Confrontare l'offerta e la domanda di  
servizi**

**5)Individuare le carenze e determinare il  
progetto e le priorità di azione**

**6)Valutare la fattibilità economica del piano**

Ballabriga

**Il Piano dei Servizi, quale strumento di programmazione e d'interfaccia di altre pianificazioni di area e di settore, non può avere una sua autonoma implementazione**



fonte: Comune di Lumezzane Assessorato all'Urbanistica Dipartimento  
Interventi Territoriali  
Rielaborazione Ballabioweb