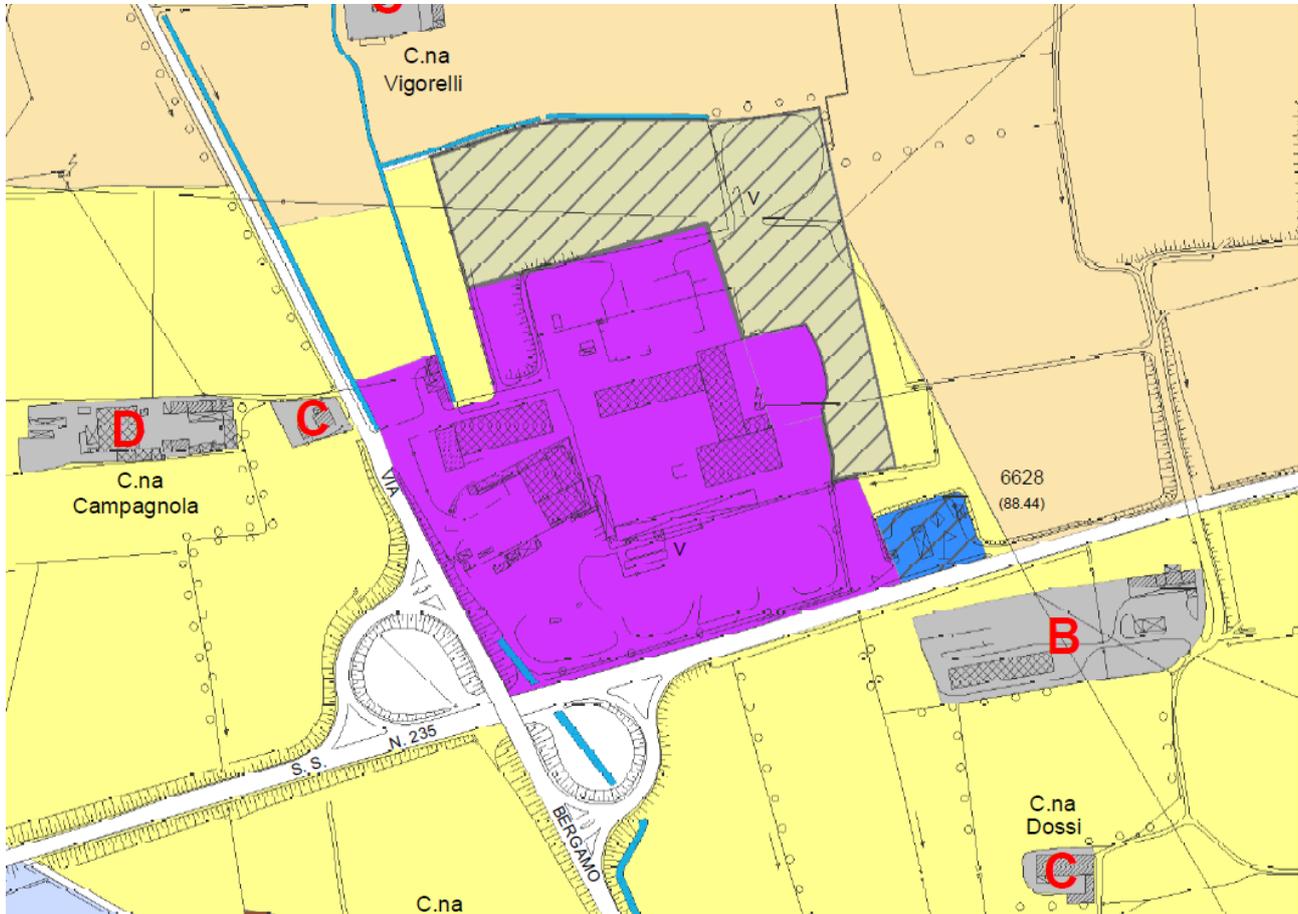


**ESTRATTO P.G.T. - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**



**AMBITI DIVERSI**



art. 105  Ambiti di trasformazione

## ESTRATTO N.T.A.

### Piano di Governo del Territorio

#### ART. 15 – PRINCIPI DI PEREQUAZIONE E TRASFERIMENTO DELLE POTENZIALITÀ EDIFICATORIE

1. Il PGT all'interno di tutti i documenti di cui si costituisce (Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi) assume e attua le disposizioni dell'art. 11 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12.
2. Il Documento di Piano, definisce gli ambiti e/o le aree in cui trovano applicazione i principi di perequazione e trasferimento delle capacità edificatorie.
3. La perequazione, di cui al presente articolo, è prevista dal PGT in diverse forme, di cui:
  - o perequazione interna agli ambiti;
  - o perequazione compensativa;
  - o perequazione generalizzata.
4. La perequazione interna agli ambiti è il risultato dell'applicazione dello stesso indice a tutte le aree all'interno del medesimo perimetro di ambito di trasformazione, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso; si attua all'interno dello strumento attuativo; i volumi assentiti saranno effettivamente realizzati sulle aree edificabili, definite in fase di strumento attuativo.
5. Il principio previsto dal precedente comma 4 si applica anche agli ambiti residenziali di riqualificazione di cui all'art. 71, agli ambiti produttivi di riqualificazione di cui all'art. 78 e in tutti i casi di ricorso a pianificazione attuativa.
6. La perequazione si può applicare ai seguenti ambiti:
  - o gli ambiti di trasformazione di cui al successivo art. 28;
  - o gli ambiti urbanizzati di cui ai successivi art. 69, 70, 76 e 77;
  - o le aree per servizi di cui al successivo art. 37;
  - o la "Porta di Soncino" di cui al successivo art. 107;
7. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme gli ambiti sono regolati dai seguenti indici volumetrici:
  - o It.a (indice di fabbricabilità territoriale.a) – riferito alla effettiva disponibilità volumetrica delle aree incluse nel perimetro dell'ambito edificabile;
  - o It.b (indice di fabbricabilità territoriale.b) – riferito alla capacità edificatoria aggiuntiva agli ambiti, al fine di garantire la perequazione compensativa;
  - o It.c (indice di fabbricabilità territoriale.c) – riferito alla capacità edificatoria aggiuntiva, in caso di ricorso alla perequazione generalizzata;
  - o It.min (indice di fabbricabilità territoriale.min) – riferito alla capacità edificatoria minima prevista dal piano attuativo dell'ambito edificabile; tale indice è pari a 0,80 mc per mq di superficie territoriale in caso di destinazione principale residenziale e 0,65 mq/mq di superficie territoriale in caso di destinazione principale produttiva e terziaria, direzionale e commerciale;
  - o It.max (indice di fabbricabilità territoriale.max) – riferito alla massima capacità edificatoria da concentrare nell'ambito edificabile.
8. La perequazione compensativa prevede il trasferimento volumetrico assegnato alle aree per servizi e alla "Porta di Soncino", a fronte della cessione gratuita delle aree stesse al comune, all'interno degli ambiti edificabili, al fine di:
  - o accrescere la disponibilità di patrimonio collettivo per realizzare gli obiettivi previsti dal Piano dei Servizi;
  - o garantire il trattamento egualitario dei cittadini rispetto alla distribuzione dei diritti edificatori.
  - o garantire, in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio da parte dell'amministrazione comunale, un equo indennizzo ai proprietari delle aree per servizi e della "porta di Soncino".

---

## Piano di Governo del Territorio

---

Le modalità per il ricorso a tale forma di perequazione sono definite dal Piano dei Servizi all'art. 41.

9. La capacità edificatoria dovuta alla perequazione è stabilita nell'applicazione dell'lt.a, come di seguito indicato:

- o 0,60 mc/mq di ST agli ambiti di trasformazione con destinazione principale residenziale;
- o 0,45 mq/mq di ST agli ambiti di trasformazione con destinazione principale produttivo e terziaria, direzionale e commerciale;
- o 0,45 mc/mq di ST o, in alternativa, 0,90 mq/mq di ST (Superficie Territoriale) per le aree per servizi e per la "Porta di Soncino".

10. La perequazione generalizzata prevede la possibilità di trasferire all'interno degli ambiti edificabili una capacità edificatoria aggiuntiva che è nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale, al fine di:

- o accrescere la disponibilità di patrimonio collettivo;
- o realizzare gli obiettivi previsti dal Piano dei Servizi;
- o garantire il trattamento egualitario dei cittadini rispetto alla distribuzione dei diritti edificatori.

Le modalità per il ricorso a tale forma di perequazione sono definite dal Piano dei Servizi all'art. 41.

11. Il Documento di Piano prevede, altresì, la possibilità da parte dell'Amministrazione comunale di stipulare accordi pubblico/privati al fine di garantire l'effettivo trasferimento volumetrico connesso con l'attuazione degli ambiti edificabili. Le modalità di attuazione di tali accordi sono definite dal Piano dei Servizi all'art. 41 .

## Piano di Governo del Territorio

### CAPO III – PEREQUAZIONE, MONETIZZAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE

#### ART. 41 – CRITERI PER LA PEREQUAZIONE E TRASFERIMENTO DELLE POTENZIALITÀ EDIFICATORIE

1. A fini dell'applicazione della perequazione compensativa, come definita dal Documento di Piano all'art. 15, si applicano i disposti di cui ai successivi commi.
2. Gli ambiti edificabili devono essere attuati nel rispetto dell'indice minimo IT.min. La differenza tra l'indice It.min e l'indice It.a. connesso all'estensione del singolo ambito, prevede, da parte del soggetto attuatore, l'acquisizione delle rispettive capacità edificatorie previste per le aree per servizi e per la "Porta di Soncino". Tali diritti edificatori sono pertanto trasferiti all'interno del perimetro degli ambito oggetto di trasformazione.
3. Con il trasferimento dei diritti edificatori previsti dalla perequazione compensativa è possibile concentrare all'interno degli ambiti una capacità aggiuntiva (It.b) fino a 0,20 mc per mq di superficie territoriale in caso di destinazione principale residenziale e fino a 0,20 mq per mq di superficie territoriale in caso di destinazione principale produttivo e terziaria, direzionale e commerciale.
4. Le aree che hanno concorso alla formazione della capacità edificatoria trasferita nell'ambito edificabile sono acquisite dal soggetto attuatore contestualmente ai relativi diritti edificatori e cedute all'Amministrazione Comunale. Tali aree entrano a far parte del patrimonio immobiliare indisponibile del Comune. Una volta ceduti i diritti edificatori le aree non possono più concorrere all'applicazione della perequazione compensativa.
5. Nella convenzione del Piano Attuativo e/o nel permesso di costruire, sono esplicitate le aree che hanno concorso alla formazione della capacità edificatoria complessiva dell'ambito oggetto di trasformazione.
6. Il soggetto attuatore in alternativa all'acquisizione dei diritti edificatori secondo le procedure di cui ai precedenti commi, può avvalersi dell'Amministrazione Comunale ricorrendo agli accordi pubblico/privati previsti dal Documento di Piano nell'art. 15 comma 11. In tali accordi si applicano i disposti di cui ai successivi commi.
7. Il soggetto attuatore può corrispondere all'Amministrazione Comunale una indennità pari al costo delle aree necessarie all'acquisizione dei diritti edificatori aggiuntivi (It.b) necessari all'applicazione della perequazione compensativa, nonché all'attuazione del piano attuativo e/o del permesso di costruire.
8. L'Amministrazione Comunale con apposito atto deliberatorio definisce il dettaglio degli ambiti soggetti a perequazione, così definiti dal comma 6 dell'art. 15, e stabilisce i valori di riferimento per l'indennità di cui al comma precedente, espressi in € al mq di superficie delle aree per servizi o per la "Porta di Soncino"; il medesimo atto deliberatorio contiene le modalità di trasferimento delle indennità.
9. L'indennità di cui al precedente comma 7 può essere sostituita, di concerto tra il soggetto attuatore e l'Amministrazione Comunale, dalla realizzazione di opere sul territorio comunale.
10. L'ammontare delle opere di cui al comma precedente deve essere non inferiore all'indennità prevista dal precedente comma 7.
11. Ai fini dell'applicazione della perequazione generalizzata, come definita dal Documento di Piano all'art. 15 comma 10, si applicano i disposti di cui ai successivi commi.
12. I diritti edificatori derivanti dall'applicazione della perequazione generalizzata di cui al precedente comma 11, possono essere ceduti dall'Amministrazione Comunale ai soggetti attuatori degli ambiti edificabili.

---

## Piano di Governo del Territorio

---

13. La perequazione generalizzata è prevista solo se i soggetti attuatori hanno già fatto ricorso alla perequazione compensativa, utilizzando la capacità edificatoria aggiuntiva.
14. Con i diritti edificatori di cui al precedente comma 11 è possibile concentrare all'interno degli ambiti di trasformazione a destinazione principale:
- residenziale, una capacità aggiuntiva (It.c) fino a 0,20 mc per mq di superficie territoriale e comunque fino al raggiungimento dell'It.max.
  - produttivo e terziaria, direzionale e commerciale, una capacità aggiuntiva (It.c) fino a 0,05 mq per mq di superficie territoriale e comunque fino al raggiungimento dell'It.max.
15. L'Amministrazione Comunale definisce con apposito atto deliberatorio i criteri, le modalità di accesso e gli oneri per il ricorso alla perequazione generalizzata.
16. Nella convenzione del Piano Attuativo e/o nel permesso di costruire è esplicitato il ricorso alla perequazione generalizzata e il conseguente diritto edificatorio conseguito nel rispetto di quanto previsto dal precedente comma 15.
17. L'Amministrazione Comunale istituisce un apposito registro di applicazione della perequazione compensativa e della perequazione generalizzata; tale registro è aggiornato ogni qual volta si ricorra alla perequazione compensativa o generalizzata.
18. Il registro di cui al comma precedente conterrà per i singoli ambiti edificabili l'elenco delle aree acquisite e cedute all'Amministrazione Comunale e le capacità edificatorie trasferite in applicazione della perequazione compensativa.
19. Il registro, di cui al comma 17, in applicazione della perequazione generalizzata conterrà:
- la capacità edificatoria complessiva afferente all'intero territorio comunale al momento dell'entrata in vigore del PGT; tale valore è desunto dalla sommatoria delle superfici territoriali degli ambiti edificabili:
    - per quelli a destinazione principale residenziale moltiplicata per l'indice It.c, pari a 0,20 mc/mq;
    - per quelli a destinazione principale produttivo e terziaria, direzionale e commerciale moltiplicata per l'indice It.c, pari a 0,05 mq/mq.
  - le capacità edificatorie aggiuntive per ciascun ambito edificabile.
20. Il registro di cui al comma precedente dovrà essere verificato annualmente dall'Amministrazione Comunale.

Dott. Giuseppe Toninelli  
Ingegnere Civile  
Ordine degli Ingegneri della  
Provincia di Brescia  
N°2298 Sez. A



Costruiamo i tuoi sogni

Via Corniani, 40 25034 Orzinuovi (BS)  
Tel. e Fax. 030 9941046 Cell.3356453499  
Mail. [ing.toninelli@gmail.com](mailto:ing.toninelli@gmail.com)  
PEC. [giuseppe.toninelli@ingpec.eu](mailto:giuseppe.toninelli@ingpec.eu)  
C.F. TNNGPP64M23G149S P.IVA 03827050984

---