



IL NUOVO PGT
DELLA CAPITALE
VALGOBBINA
HA DEI CONTENUTI
DESTINATI
A FARE SCUOLA
E NON SOLO
NEL BRESCIANO

IL NUOVO PGT DI LUMEZZANE FA DEL DIRITTO ALLO SVILUPPO LO STRUMENTO PIU' INNOVATIVO

Il Comune di Lumezzane ha dato grande importanza, nella stesura del Pgt, a compensazione e perequazione, due concetti che rappresentano, pur in modo diverso, la chiave di volta di progettualità comunali in cui l'esproprio sia, nel limite del possibile, soppiantato dal ricorso a indici di edificabilità.

Si permette così di individuare spazi di crescita urbanistica, riducendo nel contempo disparità e conflittualità.

Il sistema adottato, specie in aree di concentrazione urbanistica o con particolare conformazione morfologica del territorio, consente la possibilità di costruire senza penalizzare dei soggetti rispetto ad altri.

Il contenuto è quindi molto innovativo: per questo il Collegio ha organizzato un incontro dibattito sul tema.



Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 27 marzo 2007 è stato adottato il Piano di Governo del territorio, ai sensi della Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005 (nuovo "testo Unico" della normativa urbanistica della Lombardia, che ha sostituito integralmente la vecchia legge urbanistica regionale n. 51/75).

Il PGT è il nuovo strumento di governo del territorio entrato in vigore il giorno 21 novembre 2007, data di pubblicazione dell'avviso della sua approvazione definitiva sul Burl n. 47 del 21/11/2007, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005. Il Piano comunale è coerente con gli strumenti di pianificazione ambientale e territoriale-urbanistica di livello regionale e provinciale e ne costituisce la disciplina di maggior dettaglio.

Il Modello Lumezzane, tanto innovativo da essere oggetto di un incontro di approfondimento organizzato nella sede del Collegio, è dimensionato per un periodo di 10 anni e definisce e disciplina l'assetto e l'uso dell'intero territorio comunale. Rispetto al "vecchio" PRG risalente agli anni '80, reca sicuramente delle novità, anche se di fronte ad una novità così importante gli stessi estensori attendono delle controprove riassunte in alcuni interrogativi: gli assetti territoriali che usciranno dalla nuova programmazione saranno davvero migliori? Porteranno realmente una redistribuzione equitativa tra pubblico e privato? Verrà eliminata la farraginosità delle procedure pianificatorie? Sarà ridotto il numero delle varianti?

In definitiva l'idea di un'urbanistica nuova implicherà nel futuro

LA PEREQUAZIONE
E' UNA FILOSOFIA
CHE CONSENTE
DI ELIMINARE
I PICCHI DI VALORE
RIDISTRIBUENDO
LA RENDITA
FONDIARIA

uno sforzo ancora maggiore rispetto al Pgt, troppo radicato ancora sui concetti per Piano Regolatore Generale e sulle lottizzazioni.

Il Comune di Lumezzane ha dato grande importanza, nella stesura del Pgt, a compensazione e perequazione, concetti spesso equiparati erroneamente, non tanto intesi come regole generali da seguire ma come criteri/principi ispiratori per redigere il piano di governo di un territorio prendendo in considerazione le criticità e la specificità del luogo.

Perequazione e compensazione rappresentano, pur in modo diverso, la chiave di volta di progettualità comunali in cui l'esproprio sia in qualche modo soppiantato dal ricorso a indici di edificabilità, permettendo così di individuare spazi di crescita urbanistica, riducendo nel contempo disparità e conflittualità. Moneta di scambio che, specie in aree di concentrazione urbanistica o con particolare conformazione morfologica del territorio, consente la possibilità di costruire senza penalizzare dei soggetti rispetto ad altri.

La perequazione rappresenta infatti una filosofia di Piano che consente di eliminare i picchi di valore del mercato ridistribuendo la rendita fondiaria, definendo una linea di condotta assai valida per il futuro, e di formare un patrimonio pubblico di aree a servizio della collettività.

La compensazione, peraltro non obbligatoria, permette ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

Questo ed altri temi sono stati oggetto dell'incontro organizzato nella sede del Collegio. Chiamati al tavolo dei relatori sono stati Fran-



cesco Karrer, architetto - professore ordinario di urbanistica presso la facoltà di architettura dell'Università "La Sapienza" di Roma, che ha svolto il ruolo di consulente scientifico in sede di redazione del nuovo Pgt e l'architetto. Gian Piero Pedretti, dirigente del Settore Tecnico - Ufficio lavori pubblici e manutenzioni del Comune di Lumezzane.

UN PROCESSO A TAPPE

- L'Amministrazione comunale di Lumezzane a fine 2000 ha conferito l'incarico professionale al prof. Francesco Karrer per la formazione del Piano Strategico Territoriale. Per la sua redazione è stato costituito l'Ufficio di Piano con responsabile l'Arch. Gian Piero Pedretti e altri collaboratori.

Successivamente, dopo l'approvazione del PST nel 2002, è stato incaricato per la redazione della revisione del Piano Regolatore Generale del Comune ancora il Prof. Francesco Karrer. Il P.R.G.C. così revisionato è stato posto all'ordine del giorno del Consiglio Comunale nel 2004 ma, per motivazioni di ordine politico, non è stato adottato.

Con la Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005 "Legge per il governo del Territorio" è stato trasformato completamente il vecchio strumento urbanistico (PRG) definendo il nuovo come Piano di Governo del Territorio (PGT). In effetti, il nuovo strumento si può attuare soltanto mediante una pluralità di piani, fra loro coordinati e differenziati, i quali nel loro insieme costituiscono la pianificazione del territorio stesso.

La nuova amministrazione comunale, che nel frattempo si era insediata, ha ritenuto comunque il lavoro svolto positivo e condivisibile nei suoi aspetti fondamentali, ricostituendo quindi il gruppo di lavoro del Prg al fine di redigere il nuovo Piano di Governo del Territorio alla

IL PROCEDIMENTO
DI STESURA
HA SEGUITO
UNA SERIE
DI TAPPE,
CON LA DIFFUSIONE
DI UN
QUESTIONARIO

luce della nuova legge regionale per il governo del territorio. E' iniziato così un processo conoscitivo che ha portato alla stesura del nuovo Pgt.

LA METODOLOGIA. Il Processo di formazione del Piano di Governo del Territorio e di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), necessario per assicurare uno sviluppo sostenibile, è avvenuto in fasi successive secondo il seguente schema logico.

1) Fase diagnostica

Questa procedura è necessaria alla piena ed approfondita conoscenza dello stato dell'ambiente inteso

in senso lato, cioè nelle sue componenti ambientali, morfologiche, economiche e sociali.

2) Ascolto, partecipazione e primi scenari di sviluppo

E' la fase nella quale i soggetti responsabili delle scelte hanno dovuto ascoltare la città. Proprio per questo è stato adottato e diffuso un questionario (9300 le copie distribuite, 773 quelle restituite) con le seguenti domande.

Ci sono fabbriche vicino alla sua abitazione ? nel suo isolato/frazione il rapporto tra fabbriche e abitazioni è sostenibile ? dovendo decidere il futuro di Lumezzane, se-

condo lei quali tra queste sarebbero le opere più importanti da realizzare per migliorare la qualità della vita ? può descrivere, con almeno un aggettivo (massimo 3) che immagine ha di Lumezzane ? può indicarci quale eccellenza secondo lei caratterizza Lumezzane ? può indicarci almeno un elemento di Lumezzane che la colpisce ?

3) Progettazione del Piano e valutazione di sostenibilità

E' stata questa la fase nella quale sono state concretizzate le scelte in relazione ai pareri espressi ed ai risultati delle consultazioni nonché della illustrazione delle

EDILFARO S.r.l.



MATERIALI PER L' EDILIZIA



SOLAI A LASTRE A TRAVETTI E A PANNELLI
LATERIZI - COPERTURE - LEGNAME - P.V.C.
FERRAMENTA E ATTREZZATURE EDILI
ARREDO URBANO - CAMINETTI

Roncadelle (BS) - Via Martiri della Libertà, 5
Tel. 030.2584383 - 2584588 - Fax 030.2584393

GEOM. PAOLO SAVI **SPECIALISTA ESPERTO DI SICUREZZA NEI** **CANTIERI EDILI E OPERE PREFABBRICATE**

Progettista e coordinatore della sicurezza
D.Lgs 494/96

Responsabile dei lavori designato dal
committente

Preparazione piani di sicurezza (PSC), fascicoli
tecnici e piani operativi (POS)

Assistenza in caso di sopralluogo in cantiere
degli enti di controllo

Consulenze in vertenze processuali con
assistenza di studi legali convenzionati

Preparazione "PI.M.U.S." per ponteggi D.Lgs.
235/2003 a carico datore di lavoro

Verifica e valutazione economica degli oneri di
sicurezza in contratti d'appalto

CONTATTI ED EMERGENZE 335.62.91.403
Brescia - Corso Magenta 30
ufficio 030.42.189 - fax 030.377.13.93
paolosavi@hotmail.com

ragioni delle scelte effettuate anche alla luce delle alternative possibili che erano state individuate, vi è da definire la sostenibilità del piano. Il processo non si chiude, ma rimane sempre aperto al fine di un continuo e costante monitoraggio volto a valutare gli effetti indotti dalle scelte di piano in relazione agli indicatori considerati nella fase progettuale.

In tal modo l'Amministrazione proponente è in grado di valutare gli eventuali effetti negativi impreveduti e quindi di adottare le variazioni correttive che si ritengono opportune.

4) Fase di monitoraggio

Il monitoraggio è considerato necessario in corso di attuazione del piano al fine di valutare le reali ricadute sul campo in relazione alle scelte effettuate.

PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE. Nella stesura del nuovo Pgt è stata accolta la raccomandazione di mettere in conto lo strumento della perequazione/compensazione che trova puntuale applicazione nelle Norme Tecniche di Attuazione dei Documenti di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole. Sono stati così introdotti il concetto del trasferimento dei diritti di costruire e un indice edificatorio attribuito alle aree per servizi pubblici che vengono acquisite dal proprietario dell'area in caso di cessione della medesima all'Amministrazione Comunale.

Inoltre, è stato effettuato apposito studio vegetazionale e paesistico al fine di individuare le aree boscate, arbusteti, siepi, filari alberi di interesse monumentale ecc da sottoporre ad azioni di tutela ed anche è stato attentamente valutato il sistema della mobilità nei vari ambiti (urbano ed extraurbano), classificando ed individuando nuove opere e l'ampliamento delle esistenti volte

Nella stesura del nuovo Pgt è stata accolta la raccomandazione di mettere in conto lo strumento della perequazione e compensazione.

al miglioramento complessivo del sistema; è stato recepito il tracciato della nuova autostrada.

Nel frattempo, è stata disciplinata la realizzazione degli insediamenti commerciali nelle varie tipologie in relazione alla loro ampiezza ed è stata redatta la stima convenzionale di consumo di suolo per il solo fabbisogno endogeno in quanto è risultata una crescita esogena negativa.

Con questo quadro, unitamente alle indagini socio-economiche e alla dinamica edilizia (fabbisogni e obiettivi di sviluppo), l'adozione del piano di governo del territorio del Comune di Lumezzane ha potuto tener conto dei mutamenti del paesaggio urbano e del comportamento degli individui che lo abitano, secondo le diverse istanze sociali, culturali ed economiche della comunità locale. "La condizione urbana" di Lumezzane e le sue incontestabili specificità sono state così prese e tradotte nel piano di governo del territorio.

Non è mancata la verifica sull'ambiente, con uno studio dedicato alla vegetazione e ai luoghi da sottoporre ad un'attenta protezione e vincolo per il futuro.

In particolare il Piano di Governo del Territorio di Lumezzane ha come scopi principali:

- il contenimento del consumo di suolo orientandosi verso azioni di riqualificazione urbanistica e paesistico-ambientale;

- la caratterizzazione morfologica, funzionale e quantitativa delle aree destinate alla residenza, alle attività produttive (artigianale, industriale, commerciale e terziarie in genere), ai servizi alla popolazione, alle attività culturali, al tempo libero e al turismo, alla tutela ed alla fruizione dell'ambiente naturale, all'agricoltura ed alla caccia;

- la perequazione urbanistica intesa come una ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri da sostenere al fine del recupero urbanistico edilizio ed ambientale del territorio comunale,

- la sostenibilità ambientale degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia intesa come riduzione del consumo di risorse, salvaguardia dei valori della memoria storica, dei valori della cultura materiale e del paesaggio;

- la trama e le caratteristiche tecniche della rete infrastrutturale, in specie per la mobilità;

- la qualificazione e la localizzazione delle attrezzature pubbliche di rango comunale e di quelle intercomunali ricadenti nel territorio comunale.

LA ZONIZZAZIONE. Il PGT si attua di norma a mezzo di interventi diretti nelle zone omogenee "A" e "B", ed a mezzo di piani preventivi, di iniziativa pubblica, privata e mista nelle zone di trasformazione.

Secondo il principio della minimizzazione del consumo di suolo previsto sia dalla Legge regionale n. 12/05, che dal PTCP della provincia di Brescia, il Documento di Piano individua le aree di trasformazione

urbanistica attuabili mediante i Piani Attuativi comunali che classifica nel modo seguente:

- **Zone "C"** soggette a trasformazione urbanistica, a prevalente destinazione residenziale, di espansione e/o nuovo impianto. In dette aree è anche prevista la realizzazione dell'edilizia residenziale pubblica o edilizia sociale.

- **Zona di trasformazione** di aree destinate ad attività/funzioni speciali con prevalente destinazione residenziale. Il Documento di Piano individua espressamente detta zona e ne prescrive le regole volte alla loro attuazione che deve avvenire mediante l'obbligatoria approvazione di un piano urbanistico attuativo, coordinato dall'Amministrazione Comunale, e convenzionato per l'uso pubblico di talune aree. La zona individuata è: "Zona di valorizzazione ambientale del Colle Aventino".

- **Zone "D3"** produttiva in ipogeo, è consentita l'edificazione a destinazione produttiva in conformità ad un preventivo piano di attuazione convenzionato obbligatorio (PA) esteso all'intera area perimetrata. Tali costruzioni dovranno essere realizzate totalmente in sottosuolo, ad eccezione di una superficie pari al 15% di quella realizzata in sottosuolo, che potrà essere edificata fuori terra. Nella parte fuori terra potranno essere realizzati oltre agli uffici, le abitazioni per il custode o per il titolare dell'azienda.

Nelle zone di trasformazione, gli indici urbanistico-edilizi vengono fissati in via definitiva nei Piani Attuativi, nel senso che, ferma restando la capacità edificatoria espressa in Superficie lorda di pavimento (Slp), la Superficie territoriale del Piano Attuativo, se espressamente previsto dalla tavola grafica del Documento di Piano, può essere incrementata o diminuita nella misura del 10% rispetto alla Superficie territoriale



teorica del Piano (Slp/Dt).

In via generale, le zone di trasformazione residenziali, si attuano nel rispetto della edificabilità massima (0.30 mq/mq) prevista. Tale edificabilità può tuttavia essere incrementata nei casi seguenti:

1) Nel caso in cui i soggetti proprietari delle aree comprese nel piano attuativo cedano in proprietà al Comune, in aggiunta alle aree a standard, una quantità di area pari al 8% della St con un minimo di 400 mq, la densità territoriale (Dt) è incrementata di 0,12 mq/mq. Tali aree sono cedute come "standard di qualità" ove l'Amministrazione Comunale potrebbe realizzare

interventi di edilizia residenziale pubblica o consentire l'allocazione di diritti edificatori generati dalle aree cedute a standard e comunque potrebbero essere allocati diritti edificatori generati in aree esterne al Piano attuativo; in presenza di tali cessioni, lo standard del Piano attuativo sarà calcolato nella misura di 20 mq/ab.;

2) Nel caso in cui i soggetti proprietari delle aree comprese nel Piano attuativo acquisiscano diritti edificatori provenienti da altre aree o fabbricati in applicazione al principio della trasferibilità dei diritti di costruire risultanti in esubero ad interventi edilizi previsti dal Piano



SONO AMMESSI
I CREDITI EDILIZI
CHE MATURANO
O SI POSSONO
ACQUISIRE
SECONDO
MECCANISMI
PREDEFINITI

Nel caso in cui i soggetti proprietari delle aree comprese nel piano attuativo cedano in proprietà al Comune, in aggiunta alle aree a standard, una quantità di area pari al 8% della St con un minimo di 400 mq, la densità territoriale (Dt) è incrementata di 0,12 mq/mq.

delle Regole o provenienti da aree cedute al comune per la cessione di aree a standard o servizi.

Questa seconda ipotesi è soggetta ad un limite massimo a 0,12 mq/mq rispetto alla Superficie territoriale; in presenza della allocazione di diritti di costruire risultanti in esubero ad interventi edilizi previsti dal Piano delle Regole provenienti da aree cedute al comune per la cessione di aree a standard o servizi, lo standard del Piano attuativo sarà calcolato nella misura di 18 mq/ab.;

3) Nel caso di interventi edificatori realizzati in applicazione dei criteri di edilizia bioclimatica e del risparmio energetico. L'incremento non potrà superare il 15% della edificabilità ammessa.

Gli incrementi previsti dal punto numero 2 non potranno essere acquisiti senza avere prima acquisito gli incrementi di cui al punto numero 1. Gli incrementi di cui al punto numero 3 sono sempre acquisibili.

LA VIABILITA'. Il Documento di Piano definisce anche l'assetto viabilistico e della mobilità in ragione delle esigenze rilevate e delle richieste avanzate dalla cittadinanza.

L'INNOVAZIONE. L'aspetto più innovativo del nuovo Piano di Governo del Territorio è proprio

l'introduzione del concetto di "perequazione", di "compensazione" e del trasferimento dei diritti di costruire. Torniamo ad occuparci di questo concetto, poiché rappresenta senza dubbio la chiave di volta del futuro edilizio non solo bresciano.

Mentre in Italia il meccanismo del trasferimento dei diritti immobiliari è ancora in via di sperimentazione, in altri paesi, Stati Uniti d'America e Spagna, è ormai una prassi consolidata. In particolare negli USA il procedimento si applica da più di 30 anni. Il meccanismo in America è detto Transfer of development rights (trasferimento dei diritti di sviluppo).

Una possibile definizione di perequazione potrebbe essere la seguente: "La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione dei valori immobiliari prodotti dalla pianificazione urbanistica e dagli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali."

Questo concetto è basato sulla perequazione del "potenziale di sviluppo del suolo" della proprietà fondiaria, utilizzandolo come bene "commerciabile separatamente".

Caratteristica della perequazione è l'individuazione di due tipi di aree, cioè le aree cedenti capacità edificatoria (dette "aree di decollo") ed aree riceventi capacità edificatoria ("aree di atterraggio"). Oggetto

della commercializzazione sono "i crediti edilizi", o diritti edificatori. Nel Pgt di Lumezzane i crediti edilizi maturano e si acquisiscono:

1. per eccedenze di capacità edificatorie negli interventi edilizi da effettuare in zone sature (zone B1 e B2);

2. per la cessione al comune di aree per servizi pubblici.

Viene infatti stabilito che i proprietari dei terreni sui quali il Piano dei Servizi prescrive la realizzazione di opere o servizi pubblici, possono richiedere all'Amministrazione Comunale, in alternativa all'esproprio, a titolo di corrispettivo per la cessione bonaria, di trasferire su altri terreni i diritti di edificazione derivanti dalle aree considerate. Il trasferimento riguarda il valore economico di tali diritti. L'Amministrazione valuterà di volta in volta l'opportunità, in relazione ad interessi pubblici ed in relazione ai programmi approvati, di concedere il diritto o di percorrere la procedura ordinaria dell'acquisizione delle aree mediante bonario accordo o esproprio. Il trasferimento può essere operato su terreni sia di proprietà pubblica che privata, previo l'assenso dei legittimi proprietari.

Viene stabilito che i proprietari dei terreni sui quali il Piano dei Servizi prescrive la realizzazione di opere o servizi pubblici, possono richiedere, in alternativa all'esproprio, a titolo di corrispettivo, di trasferire su altri terreni i diritti di edificazione.