Regione **Lombardia**
Provincia di **Brescia**
Comunità Montana di **Valle Trompia**

CITTÀ DI **LUMEZZANE**

URB038

Variante ad atto di programmazione negoziata

ai sensi del Titolo VI, Capo I della Legge Regione Lombardia 11 marzo 2005, n. 12

PII

Programma Integrato d'Intervento n. 3

A01

Relazione Tecnica

r01

Luglio 2017

PROPRIETÀ

Giacomina Cadei
Mariangela Borghesi
Lucia Borghesi
Eleonora Borghesi
Iole Borghesi
Angelo Battista Borghesi
Marco Borghesi
Giacomo Polotti
Maria Maddalena Polotti
Anna Maria Polotti

PROGETTISTI

Arch. **Alessandro Anelotti**
Ing. **Nicola Letinic**
Arch. **Antonio Lavo**

AU&S di Alessandro Anelotti Architetto
via IV Novembre, n. 11 - CAP 25068 - Comune di Sarezzo - Provincia di Brescia
latitudine 45.652754 N - longitudine 10.202941 E - mobile 335.270195
e-mail info@studioaues.it - PEC segreteria@pec.studioaues.it
codice fiscale NLT LSN 65C02 B157E - partita IVA 03484920982 - IBAN IT85O0503411201000000004775
ARCHITETTURA URBANISTICA & SISTEMI INFORMATIVI TERRITORIALI

INDICE

1. Pianificazione vigente 4

1.1. Descrizione generale 4

1.2. Dati edilizio-urbanistici vigenti 6

1.3. Analisi delle problematicità connesse all'attuazione 6

2. Pianificazione di variante 8

2.1. Rinnovo della convenzione 8

2.2. Modifica ai contenuti della convenzione 8

2.3. Dati edilizio-urbanistici di variante 10

1. Pianificazione vigente

1.1. Descrizione generale

Con la presente relazione tecnica si intendono descrivere i contenuti delle modifiche che si ritiene di apportare al vigente Programma Integrato di Intervento (di seguito PII) n. 3 del Piano di Governo del Territorio della Città di Lumezzane.
I soggetti proponenti la presente variante, in qualità di proprietari dei mappali, sono:

- Sig.ra Giacomina Cadei;
- Sig.ra Mariangela Borghesi;
- Sig.ra Lucia Borghesi;
- Sig.ra Eleonora Borghesi;
- Sig.ra Iole Borghesi;
- Sig. Angelo Battista Borghesi;
- Sig. Marco Borghesi;
- Sig. Giacomo Luigi Polotti;
- Sig.ra Maria Maddalena Polotti;
- Sig. ra Anna Maria Polotti.

L'ambito interessato dal PII n. 3 è localizzato al Nuovo Catasto Terreni presso il comune amministrativo e censuario di Lumezzane, al foglio 14, ai mappali n. 205, 316, 460, 461, 463 e 466, cui si accede dalla via Chiocciola.

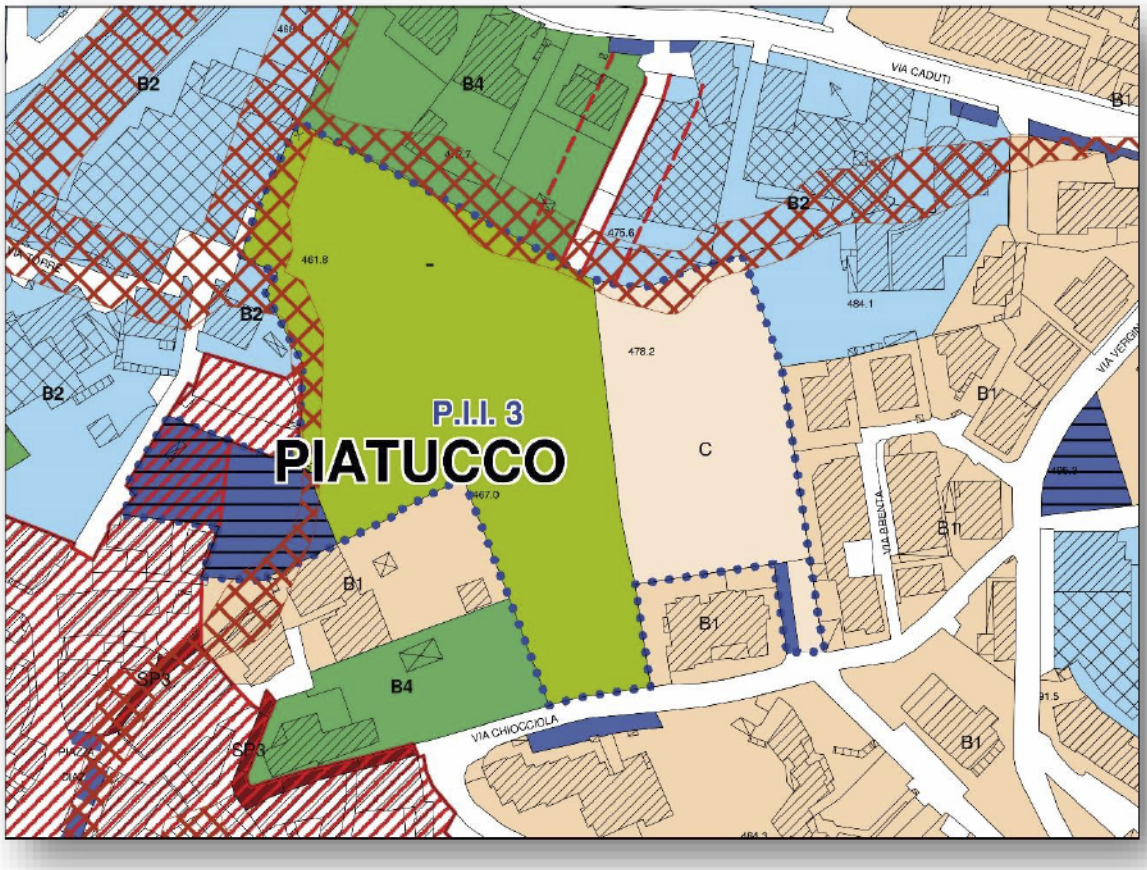
Il PII n. 3 è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale 30 gennaio 2007, n. 06 e successivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 18 maggio 2007, n. 46 con la procedura di cui all'articolo 92, comma 8, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, che ha pertanto avuto effetto di variante urbanistica.

La programmazione negoziata è stata sancita sottoscrivendo una convenzione di natura urbanistica con atto a magistero del notaio Rebuffoni in data 28 dicembre 2007, successivamente registrato e trascritto presso i pubblici registri immobiliari.

L'ambito, sottoposto a Programma Integrato di Intervento (di seguito PII) è collocato nella frazione di Piatucco, con accesso da via Chiocciola, ed è individuato al foglio 14 del NCT del comune censuario di Lumezzane, ai mappali 205, 316, 460, 461, 463 e 466.

La potenzialità edificatoria assegnata al PII, pari a 3.350,00 m² di Superficie Lorda di Pavimento (di seguito Slp), è stata concentrata sul mappale 205, la cui estensione risulta essere pari a circa 3.720,00 m².

All'interno del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio, approvato in data 09 aprile 2014, con deliberazione di Consiglio comunale n. 22, l'ambito oggetto della variante è classificato in *zona B5*, denominata *Piani attuativi confermati*.



LEGENDA

- Nuclei di antica formazione
- Beni ambientali, storico-artistico-monumentali
- Residenziale prevalentemente consolidato di contenimento allo stato di fatto (zone B1)
- Residenziale mista (zone B2)
- Prevalentemente residenziale di completamento (zone B3)
- Residenziale giardini privati (zone B4)
- Strutture ricettive
- Zone C soggette a trasformazione urbanistica
- Permesso di costruire convenzionato (PCC)
- Piani attuativi vigenti
- Piani attuativi confermati (zone B5)
- Produttivo consolidato (zone D1)
- Produttivo d'espansione (zone D2)
- Insediamenti attività commerciali
- Aree agricole caratterizzate dalla presenza di prato pascolo (zone E1)
- Aree boschive e di tutela del paesaggio montano - Boschi trasformabili (zone E2.a)
- Aree boschive e di tutela del paesaggio montano - Boschi non trasformabili (zone E2.b)
- Aree con funzione ecologica, spazi di connessione e di tutela ambientale (zone E3)
- Area agricola di valore naturale e ambientale, caponni e roccoli esistenti di pregio (zone E4)
- Area per l'istruzione (zone SP1)
- Area per attrezzature pubbliche e di interesse comune (zone SP2)
- Aree per strade, piazze, percorsi pedonali e spazi pubblici pavimentati (Zone SP3)
- Aree per edifici di culto ed attrezzature destinate a servizi religiosi (zone SP4)
- Area pubbliche attrezzate a parco e per il gioco e lo sport (zone SP5)
- Aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico (Zone SP6)
- Parcheggi sotterranei e/o sopraelevati pubblici o ad uso pubblico

Normativamente tale ambito fa riferimento ai contenuti di dettaglio della convenzione urbanistica, firmata il 28 dicembre 2007, tra la città di Lumezzane ed i proprietari, in attuazione del PII proposto da questi ultimi nel gennaio 2007, in cui viene indicata una superficie fondiaria edificabile di circa 3.720,00 m².

Le cessioni e le urbanizzazioni previste nel PII convenzionato tra le parti risultano evase e viene garantita una potenzialità edificatoria pari a 3.350,00 m² di Slp, da insediare nella parte orientale della proprietà, classificata nel Piano delle Regole tra le *Zone C soggette a trasformazione urbanistica*.

Per concludere la presentazione della situazione vigente appare opportuno schematizzare i principali contenuti della convenzione sottoscritta nel 2007, che ha fissato i parametri edilizio-urbanistici dell'intervento, definito le aree oggetto di cessione a favore della città di Lumezzane e garantito alcuni sgravi relativamente agli oneri di urbanizzazione.

1.2. Dati edilizio-urbanistici vigenti

Superficie territoriale complessiva	m²	13.365,00
Superficie fondiaria	m²	3.720,00
Cessioni per parco urbano	m²	8.820,00
Cessioni per parcheggi pubblici e viabilità	m²	825,00
Periodo di mantenimento delle destinazioni pubbliche	anni	99
Superficie Lorda di Pavimento edificabile massima	m²	3.350,00
Oneri di urbanizzazione primaria	€	0,00

1.3. Analisi delle problematicità connesse all'attuazione

A seguito di una serie di incontri in cui la proprietà ha interagito con alcuni consulenti tecnici e con potenziali acquirenti, si è potuta verificare la sostanziale non percorribilità all'insediamento dell'intera capacità edificatoria assegnata al PII. Nonostante i numerosi sforzi, anche economici, la crisi del settore immobiliare non ha consentito in alcun modo di trovare uno sbocco positivo alle previsioni insediative sottoscritte con l'atto convenzionale. Le difficoltà generali del settore edilizio hanno trovato purtroppo una significativa e gravosa acutizzazione proprio nel contesto della Valle Trompia e particolarmente nel territorio della città di Lumezzane. A ciò si aggiunga che la consistente potenzialità edificatoria prevista dal

PII, fino a pochi mesi prima considerata elemento estremamente positivo, si è rivelata un handicap di particolare gravità. La proprietà si è pertanto trovata a fronteggiare una situazione in cui edificare non è più una priorità e un interesse, ma la densità assegnata risulta ormai una scelta impraticabile e un ostacolo insormontabile. Inoltre, a fronte della forma planimetrica sostanzialmente regolare del lotto fondiario a disposizione, esiste una discreta difficoltà nello sfruttamento dello spazio: l'andamento altimetrico della proprietà è infatti molto variabile e l'ambito urbano circostante è caratterizzato da edificazione disomogenea sia per destinazione d'uso sia per caratteristiche architettoniche e da notevoli altezze degli edifici circostanti, che inducono coni d'ombra particolarmente significativi e limitanti. Sulla base di tutte le considerazioni sopra riportate si è pertanto ritenuto necessario valutare una significativa riduzione alla utilizzazione delle potenzialità concesse, con una limitazione che si dovrebbe attestare attorno al 27%.

La limitazione all'edificazione all'interno del PII non può comunque essere effettuata con un'unilaterale e autonoma rinuncia da parte della proprietà alle proprie legittime aspettative, anche di natura economica, in considerazione di molteplici motivazioni e tra queste appare necessario ricordare:

- l'enorme sacrificio in termini di cessioni effettuate, che hanno comportato la perdita di aree di proprietà per una superficie complessiva pari a 9.645,00 m², pari a circa due volte e mezza la superficie residuale destinata all'edificazione nella porzione meno interessante della proprietà;

- la crisi del mercato immobiliare che risulta essere particolarmente marcata nelle zone montane e vallive, includendo significativamente la realtà urbana di Lumezzane;

- l'impegno economico gravato sulla proprietà per il pagamento delle imposte previste per le aree edificabili su valutazioni minime deliberate parecchi anni fa dalla Amministrazione comunale, quando il quadro socio-economico era totalmente differente.

2. Pianificazione di variante

Sulla base di quanto sopra è stato ritenuto pertanto necessario valutare con l'Amministrazione comunale di Lumezzane un'ipotesi di variazione della convenzione, stipulata nel 2007 in una situazione di contesto generale profondamente diversa da quella attuale.

2.1. Rinnovo della convenzione

In prima istanza si è convenuto come indispensabile rinnovare i termini di scadenza della convenzione sottoscritta nel 2007, prorogandoli per ulteriori 10 anni (pertanto fino al 2027).

2.2. Modifica ai contenuti della convenzione

Dal punto di vista dei contenuti della convenzione, durante il confronto con l'Amministrazione comunale è stato ipotizzato un possibile trasferimento di una quota della potenzialità edificatoria assegnata al PII n. 3, tenuto conto che il vigente PGT della Città contempla, per alcune particolari situazioni, tale possibilità. Ritenuto non percorribile di garantire anche alla proprietà del PII n. 3 la possibilità di cedere direttamente sul libero mercato una quota della potenzialità edificatoria dell'area, si è concordato di procedere alla cessione di crediti edificatori alla Città di Lumezzane, che ne potrà disporre liberamente per soddisfare le richieste che, pur minime, sono ancora presenti nel tessuto urbano cittadino. A compensazione di tale cessione si è ritenuto praticabile procedere ad una risarcimento economico "virtuale" che esoneri l'operatore economico che dovesse realizzare l'intervento programmato nel PII n. 3 dal pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria per un intervento da 2.445,00 m², pari a un importo di 67.775,40 €, arrotondabili a 67.800,00 (sessantasettemilaottocento/00 euro). Si rammenta che gli oneri di urbanizzazione primaria (attualmente pari ad una somma complessiva di 61.003,50 € rapportata all'esecuzione dell'intero comparto vigente) sono già stati scomputati in relazione alle abnormi superfici oggetto di cessione.

A fronte dell'accordo raggiunto, risulta necessario definire puntualmente la quota di volumetria corrispondente allo concambio proposto.

Come sopra dettagliatamente illustrato, a fronte di una slp insediabile nell'area pari a 3.350,00 m², l'edificazione che ragionevolmente appare compatibile con la dimensione del lotto, in relazione alle limitazioni intrinseche dell'area nonché alle attuali esigenze del mercato immobiliare, rivolte ormai in modo esclusivo ad una edificazione di qualità con riferimento sia agli aspetti architettonici, sia ai livelli di isolamento termico e acustico, sia alla resistenza sismica, sia alla privacy, ecc., non dovrebbe superare i 2.200,00 m². Sulla base dei dati sopra esposti, la disponibilità di potenzialità edificatoria "eccedente" ammonta complessivamente a 1.150,00 m².

Tenuto conto del valore di cessione delle potenzialità edificatorie corrisposte al comune da parte di soggetti privati interessati ad acquisirle, il cui importo unitario, nelle ultime transazioni effettuate, ammonta a 150,00 €/m², appare ragionevole valutare la cessione al comune da parte dei lottizzanti per un importo pari al 50% di tale valore. Richiamato il previsto esonero dal versamento del contributo sulle urbanizzazioni secondarie, relativamente alle potenzialità edificatorie che si intendono mettere in campo, pari a 67.800,00 €, e il valore unitario di concambio, come sopra meglio definito, pari a 75,00 €/ m², le superfici edificabili che possono essere trasferite alla Città di Lumezzane ammontano a 904,00 m², arrotondabili a 905,00 m².

Restano pertanto ancora disponibili le residue potenzialità edificatorie riferibili alla quota non ceduta all'Amministrazione comunale di Slp disponibile, ovvero 245,00 m². Tale quota di Slp realizzabile viene mantenuta nella disponibilità della proprietà, che se ne riserva l'effettiva realizzazione all'attuazione del Programma Integrato di Intervento, in modo da garantire all'operatore un margine di volumetria da gestire indipendentemente dallo schema realizzativo allegato alla presente proposta di variante al PII n. 3. La nuova convenzione urbanistica impone il rispetto del planivolumetrico di variante che non può essere modificato sostanzialmente anche se le singole esigenze dei futuri acquirenti possono comunque essere garantite attraverso puntuali modificazioni delle unità immobiliari, anche per quanto concerne l'impianto distributivo e/o le forometrie di facciata. Tali modificazioni di dettaglio, nel limite invalicabile della quota di Slp disponibile, non determinano la necessità di predisposizione di una ulteriore variante al PII.

A causa della particolare conformazione altimetrica del lotto, si è reso necessario chiarire con l'Amministrazione comunale le modalità di determinazione della Slp, così come definita dall'articolo 5 delle NTA del PGT. Sono pertanto state escluse dal conteggio delle potenzialità edificatorie le superfici delle autorimesse e delle cantine poste al livello interrato, poiché non sporgenti oltre 80 cm dal livello del piano di campagna ovvero a causa del fatto che risultano delimitate da elemento artificiale che le rende non computabili secondo i disposti normativi.

Al fine di agevolare l'utilizzo dell'area ceduta al Comune come parco pubblico, si prevede la realizzazione di un passaggio pedonale che possa permettere la comunicazione diretta tra l'ambito residenziale e l'area verde.

2.3. Dati edilizio-urbanistici di variante

I principali dati parametrici dell'intervento realizzabile nel PII n. 3 a seguito dell'approvazione della variante sopra illustrata sono pertanto i seguenti:

Superficie territoriale complessiva	m²	13.365,00
Superficie fondiaria	m²	3.720,00
Cessioni per parco urbano	m²	8.820,00
Cessioni per parcheggi pubblici e viabilità	m²	825,00
Periodo di mantenimento delle destinazioni pubbliche	anni	99
Oneri di urbanizzazione primaria (rispetto alla edificabilità di 3.350,00 m²)	€	0,00
Superficie Lorda di Pavimento edificabile iniziale	m²	3.350,00
Superficie Lorda di Pavimento edificabile massima di variante	m²	2.445,00
di cui Superficie Lorda di Pavimento edificabile da planivolumetrico	m²	2.200,00
di cui Superficie Lorda di Pavimento edificabile disponibile	m²	245,00
Superficie Lorda di Pavimento edificabile in cessione alla Città	m²	905,00
Valore unitario di concambio delle potenzialità edificatorie cedute	€/m²	75,00
Valore di concambio delle potenzialità edificatorie cedute	€	67.775,40
Oneri di urbanizzazione secondaria per l'intervento nel PII n. 3	€	0,00

Ai sensi delle disposizioni contenute nell'articolo 2, comma 3, lettera f) del *Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS)*, allegato alla Deliberazione di Giunta Regionale 25 luglio 2012, n. IX/3836, si specifica che la presente variante non è soggetta a procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ovvero a verifica di assoggettabilità a VAS.