COMUNE DI LUMEZZANE

PROVINCIA DI BRESCIA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO RIAPPROVAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO, DEL PIANO DEI SERVIZI E DEL PIANO DELLE REGOLE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Documento Principale

DATA:
03/01/2014

Sindaco:	Segretario Generale:	Assessore all'Urbanistica:	Dirigente Settore Tecnico:
Silverio Vivenzi	Dott.ssa Maria Concetta Giardina	Ing. Andrea Capuzzi	Arch. Gian Piero Pedretti

DIPARTIMENTO INTERVENTI TERRITORIALI

Coordinamento Generale PGT: Prof. Arch. Francesco Karrer
Progettista: Arch. Gian Piero Pedretti
Responsabile Unico del Procedimento: Arch. Giuliana Pelizzari
Ing. Claudia Rebuffoni (Consulente di progetto)

Studi di settore del PGT

Consulenza legale:	Avv. Mauro Ballerini
Studio idrogeologico idraulico e sismico:	Dott. Maurizio Facchin
Indagini socio-economiche:	Prof. Natale Carra
Valutazione agronomica:	
Valutazione Ambientale Strategica:	Soc. CPU srl
Base Cartografica:	Soc. CPU srl DB Topografico Comunità Montana VT anno 2009

Altri collaboratori:
Geom. Monia Cò (Uff. Patrimonio)
Dott.ssa Chiara Bertoglio (Uff. Patrimonio)
Sig.ra Leda Maratti (Segreteria Uff. Urbanistica)
Sig.ra Cesira Toninelli (Uff. Edilizia)
Geom. Andrea Zanolini (Uff. Edilizia)

Iter Approvativo del PGT originario

Adottato con Delibera di CC n°22 del 27/03/2007
Approvato con Delibera di CC n°85 del 27/09/2007
Depositato presso Segreteria Comunale il 21/11/2007
Pubblicato sul BURL n°47 del 21/11/2007

Il Progettista	Il Resp. del procedimento
(Arch. Gian Piero Pedretti)	(Arch. Giuliana Pelizzari)

INDICE

PREMESSE 3

STRUMENTI URBANISTICI ED EDILIZI VIGENTI E ADOTTATI 3
PERIMETRO ZONE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO 4
PROCESSO DI FORMAZIONE DEL PIANO ORIGINARIO 4
IL NUOVO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 4
OBIETTIVI PROGRAMMATICI E DI INDIRIZZO 5

LA LEGGE REGIONALE DI GOVERNO DEL TERRITORIO 7

1) PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 7
Il Documento di Piano *7*
Il Piano dei Servizi *7*
Il Piano delle Regole *7*
2) RAPPORTO DEL PGT CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE 8
3) RICHIESTE DI VARIANTE AL P.G.T. PRESENTATE 9
4) INDAGINI SOCIO-ECONOMICHE: POPOLAZIONE, LAVORO E BENESSERE 9
5) USO DEL SUOLO 11
6) DINAMICA EDILIZIA, FABBISOGNI ED OBIETTIVI DI SVILUPPO 12
7) COMMERCIO - INDIRIZZI E CONTENUTI DEL PGT E COERENZA CON LE DISPOSIZIONI DI LEGGE 17
Compatibilità commerciale 18
Compatibilità territoriale 18
Compatibilità giuridica 19
8) MOBILITA' 19
9) BENI DI INTERESSE CULTURALE, PAESAGGISTICO ED ECOLOGICO 22
La rete ecologica comunale 23
10) ASSETTO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO 23
Geologia *24*
Idrogeologia *24*
Climatologia *24*
Valutazione sismica *25*
Norme tecniche di prevenzione antisismica per le nuove costruzioni *25*
Norme tecniche di attuazione per le costruzioni - zona sismica 3 - carta della fattibilita' geologica e riflessi sulla pianificazione territoriale *25*
Conclusioni *26*
11) L'AGRICOLTURA 26
12) TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI RELATIVI AD IMMOBILI ESISTENTI E RISULTANTI IN ESUBERO ALLA DENSITÀ EDILIZIA AMMESSA SUL LOTTO DI PERTINENZA 27
13) CAPACITÀ INSEDIATIVA DEL PGT. 30
14) AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE LEGGE REGIONALE N. 12/05 32
15) VERIFICA DELLA DOTAZIONE DI AREE A STANDARD ESISTENTI E DI QUELLE DI PREVISIONE ALL'INTERNO DEL NUOVO PGT 32
16) STIMA CONVENZIONALE DI OCCUPAZIONE/CONSUMO DI SUOLO PER FABBISOGNO ENDOGENO ED ESOGENO DI CUI ALL'ART.141 NTA DEL PTCP 34
17) LO SCENARIO DEL NUOVO PGT 38
Documento di Piano *38*
Piano dei Servizi *39*
Piano delle Regole *39*
18) RIPROPOSIZIONE DEI VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO 51

Premesse

Strumenti urbanistici ed edilizi vigenti e adottati

- Regolamento edilizio adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 110 in data 18.12.1936 che viene omologato ed approvato dal Ministero Lavori Pubblici con il provvedimento n. 1212 in data 12.03.1937;
- Piano Regolatore Generale adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione in data 07.03.1955 ed approvata dalla G.P.A. nella seduta del 16.04.1955 n. 25270;
- Piano Regolatore Generale adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 304 in data 19.10.1961 ed a
- pprovata dalla G.P.A. nella seduta del 24.01.1962 n. 10710;
- Regolamento Edilizio con Programma di Fabbricazione adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 1208 in data 07.10.1964 integrata con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 349 in data 16.12.1965 con la quale vengono definiti i vincoli edilizi e parametri ed adottato il testo definitivo del Regolamento, la deliberazione viene inviata alla Prefettura per il Provveditorato con nota n. 41120 del 30.05.1966;
- Perimetrazione del centro abitato –Legge n. 865/71- approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 661 in data 27.03.1972;
- Regolamento Edilizio Comunale adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 596 in data 29.08.1986;
- Piano Regolatore Generale adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 597 in data 29.08.1986 ed approvato con modifiche d'ufficio con deliberazione della Giunta Regionale n. 35786 in data 02.08.1988;
- Variante al Piano Regolatore Generale adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 67 in data 12.11.1992 ed approvato con modifiche d'ufficio con deliberazione della Giunta Regionale n. 30538 in data 01.08.1997 ed accettate integralmente dall'Amministrazione Comunale con deliberazione del Consiglio Comunale n. 95 in data 07.11.1992; la deliberazione della Giunta Regionale è stata pubblicata sul B.U.R.L. Serie Inserzioni n. 5 in data 04.02.1998;
- P.G.T. originario adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 27.03.2007 e approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 85 del 27.09.2007; depositato presso la segreteria comunale il 21.11.2007 e pubblicato sul BURL n. 47 del 21.11.2007;
- Variante n. 1 al P.G.T. adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 50 del 25.07.2008 e approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.11.2008; depositato presso la segreteria comunale il 03.12.2008 e pubblicato sul BURL n. 49 del 03.12.2008;
- Correzione errori materiali approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 69 del 30.07.2009 depositato presso la segreteria comunale il 04.11.2009 e pubblicato sul BURL n. 44 del 04.11.2009;
- Variante n. 2 al P.G.T. adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 27.04.2010 e approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 65 del 27.09.2010; depositato presso la segreteria comunale il 15.10.2010 e pubblicato sul BURL n. 43 del 27.10.2010;
- Variante n. 3 al P.G.T. (P.I.I. N. 6) adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 31.01.2011 e approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 24.05.2011; depositato presso la segreteria comunale il 26.05.2011 e pubblicato sul BURL n. 46 del 16.11.2011;
- Correzione errori materiali approvati con delibera del Consiglio Comunale n. 57 del 28.06.2011;
- Variante n. 4 al P.G.T. adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 54 del 30.05.2011 e approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 87 del 27.09.2011; depositata presso la segreteria comunale il 29.09.2011 e pubblicata sul BURL n. 49 del 07.12.2011.

Perimetro zone soggette a vincolo idrogeologico

Il Perimetro delle zone soggette a vincolo idrogeologico delimitato ai sensi del R.D.L. 30.12.1923 n. 3267, è quello risultante dal P.U.C. adottato con deliberazione assembleare n. 92 in data 03.06.1986 ed approvato dal C.R. Lombardo n.V/0354 del 30.10.1991 e pubblicato sul BURL in data 26.05.1992.

Processo di formazione del Piano Originario

Di seguito si delinea in termini schematici il percorso effettuato per la redazione/formazione del PGT, nel dettaglio e per una valutazione più approfondita delle attività svolte, si demanda agli allegati A (Rapporto Ambientale e Valutazione Ambientale Strategica) ed allegati 1a e 1b (Processo di formazione del Nuovo Piano di Governo del Territorio -Documenti e contributi-) nel quale sono raccolti i contributi degli incontri, le relazioni, le proposte avanzate ed i risultati emersi dalla restituzione del questionario che costituiscono parte integrante e sostanziale del Documento di Piano.
Il Processo di formazione del Piano di Governo del Territorio, e di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), necessario per assicurare uno sviluppo sostenibile, avviene in fasi successive secondo il seguente schema logico.

Fase diagnostica

E' necessaria alla piena ed approfondita conoscenza dello stato dell'ambiente inteso in senso lato, cioè nelle sue componenti ambientali, morfologiche, economiche e sociali.(Ambiente territorio, società, pianificazioni e programmazioni)

Ascolto, partecipazione e primi scenari di sviluppo

E' la fase nella quale i soggetti responsabili delle scelte debbono ascoltare la Città nella totalità delle sue componenti intese nell'accezione più generale del termine.(politiche, economiche, sociali ecc); in questa fase si possono delineare i possibili scenari di sviluppo in modo da considerare anche le probabili ricadute sull'ambiente e sui cittadini; è una fase nevralgica del processo in quanto trattasi di valutazioni che talvolta possono essere in collisione con taluni particolari interessi e quindi è opportuna anche una fase di sedimentazione delle proposte al fine di giungere alla decisione finale con la massima consapevolezza.

Progettazione del Piano e valutazione di sostenibilità.

E' la fase nella quale si concretizzano le scelte in relazione ai pareri espressi ed ai risultati delle consultazioni nonchè della illustrazione delle 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 imprevisti e quindi di adottare le variazioni correttive che si ritengono opportune.

Fase di monitoraggio.

Il monitoraggio è necessario in corso di attuazione del piano al fine di valutare le reali ricadute sul campo in relazione alle scelte effettuate. Per il monitoraggio è prevista una serie di indicatori che debbono essere verificati con cadenza predefinita dall'apposito documento nella documentazione della Valutazione Ambientale Strategica(VAS).
Il processo così inteso, concettualmente nuovo per l'approccio metodologico di formazione dei Piani, ha lo scopo di rendere partecipe tutta la società alla formazione dello strumento di governo del territorio e di valutare anticipatamente, durante la loro elaborazione e prima della adozione, le possibile conseguenze in ordine alle decisioni assunte. Il processo deve quindi essere inteso come strumento per integrare in modo sistematico le considerazioni ambientali per rafforzare le istituzioni ed indirizzarle verso una politica di sviluppo sostenibile.
Negli allegati del PGT sono presenti tutti i documenti facenti parte del processo di VAS e cioè Rapporto Ambientale, Sintesi non tecnica, mentre sono allegati alla delibera di adozione il Parere Motivato e il Documento di Sintesi.

Il nuovo Piano di Governo del Territorio

L'Amministrazione comunale con avviso in data 04 dicembre 2012 prot. 41277 ha comunicato "L'avvio del procedimento per la adozione dei nuovi Documento di Piano, Piano dei Servizi e variante normativa (NTA) del Piano di governo del territorio (PGT)." Con deliberazione di Giunta Comunale n° 225 del 27/12/2012 ha conferito al dirigente del Dipartimento interventi Territoriali l'incarico professionale

per la formazione del Piano di Governo del Territorio ed indirizzo per la nomina dei consulenti di progetto. Con altra delibera della Giunta Comunale n. 71 del 09/04/2013 è stato approvata la relazione programmatica per la redazione del nuovo Documento di Piano, Piano dei Servizi e revisione delle NTA.
Il dirigente con proprie determinazioni ha incaricato il Prof. Francesco Karrer (n. 318 del 12/02/2013) per la consulenza scientifica, il Prof. Natale Carra (n. 248 del 08/02/2013) per la redazione degli studi socie-economici, il Dott. Geol. Maurizio Facchin per l'aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica,l'Avv. Mauro Ballerini (n. 319 del 13.02.2013) per l'assistenza legale per la redazione delle norme tecniche di attuazione, l'Ing. Claudia Rebuffoni (n. 250 del 08/04/2013) per la redazione delle tavole planimetriche e degli elaborati del PGT, l'Arch. Alessandro Magli della CPU (n. 251 del 08/04/2013 e n. 661 del 22.10.2013) per l'attività ed il supporto nel processo di Valutazione Ambientale Strategica e per la redazione della Relazione Agronomica e il Dott. Angelo Straolzini (n. 662 del 22.10.2013) per la redazione delgi studi relativi alle attività economiche-commerciali e relativa normativa di attuazione.
Per la formazione del P.G.T. si è operato secondo un approccio convenzionale nella formazione di questi piani e cioè: analisi della situazione sociale, economica e territoriale locale, dei suoi punti di forza e di debolezza; raccolta di opinioni e proposte per mezzo d'un'ampia consultazione dei soggetti/attori dello sviluppo, l'individuazione di obiettivi condivisi, il loro montaggio in assi strategici e di strategie per perseguirli; la verifica degli stessi operata per mezzo d'un ulteriore consultazione limitata ad interlocutori privilegiati in quanto soggetti, maggiormente capaci soprattutto per posizione professionale occupata nei diversi settori/assi strategici, a determinare lo sviluppo; quindi riconfigurazione complessiva del documento e proposta dello stesso alla discussione più ampia in vista della definizione del patto di cui sopra e della attribuzione di compiti nella sua attuazione.

Obiettivi programmatici e di indirizzo

Il Comune di Lumezzane è dotato di un P.G.T. approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 85 del 27.09.2007, pubblicata sul BURL n. 47 in data 21.11.2007, nel corso della sua validità sono state effettuate n. 3 varianti parziali ed una correzione di errore materiale.
L'art. 8 (Documento di Piano), ultimo comma, della più volte richiamata legge regionale n. 12 del 11.03.2005, prevede che la validità del Documento di Piano sia quinquennale.
L'art.9 (Piano dei servizi),prevede al comma 14 che "Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile" ed al comma 12 che "I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal piano dei servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione". L'art. 9, 2° comma del DPR . 08.06.2001 n. 327 dispone però che "Il vincolo preordinato all'esproprio ha la durata di cinque anni. Entro tale termine, può essere emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera" ed al comma 4 aggiunge che "Il vincolo preordinato all'esproprio, dopo la sua decadenza, può essere motivatamente reiterato, con la rinnovazione dei procedimenti previsti al comma 1 e tenendo conto delle esigenze di soddisfacimento degli standard.". Quindi anche il piano dei servizi ha perso la validità sotto il profilo del vincolo espropriativo per il decorso del quinquennio previsto dall'art. 9, 2° comma del D.P.R. 08.06.2001 n. 327.
Preso atto pertanto della scadenza del Documento di Piano e della perdita di validità, sotto il profilo del vincolo espropriativo, del Piano dei Servizi, il Comune di Lumezzane ha ravvisato la necessità di adottare ed approvare il Documento di Piano, il Piano dei Servizi ed effettuare alcune modifiche alle NTA del Piano di Governo del Territorio in ossequio ai principi dettati dalla L.R. 12/2005, onde non precludere la realizzazione delle opere pubbliche inserite nel programma delle OOPP (ed in particolare la realizzazione del parco della Val di Put che richiederà l'avvio delle procedure espropriative) e non pregiudicare l'edificabilità nei nuovi ambiti di trasformazione previsti nel Documento di Piano.
E' stato quindi pubblicato l'avviso di avvio del procedimento in data 04.12.2012, prot. 41277, all'albo Pretorio del Comune di Lumezzane, nonché sul periodico a diffusione locale "Il Punto" e sul quotidiano a diffusione provinciale "Bresciaoggi" (05/12/2012) oltre che sul sito internet comunale.
L'Amministrazione Comunale, con deliberazione della giunta ha ritenuto opportuno approvare una Relazione programmatica contenente le linee di indirizzo per i professionisti incaricati della redazione dei nuovi atti di PGT, sempre nel rispetto di quanto stabilito dalla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.;

La relazione contiene n. 9 punti, qui di seguito elencati che rappresentano il riferimento per la redazione dei nuovi atti di PGT:

1. Semplificazioni e chiarimenti di carattere normativo (NTA), nuclei di antica formazione, zone miste (B3) e nuove norme su attività economiche e commerciali;
2. Riproposizione dei vincoli preordinati all'esproprio;
3. Ambiti di trasformazione;
4. Verifica del Reticolo idrografico minore e aggiornamento del Piano Idrogeologico;
5. Partecipazione;
6. Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
7. Valutazione di strumenti anche temporanei per il rilancio dell'edilizia;
8. Implementazione delle norme che premiano l'efficienza energetica;
9. Rilancio delle azioni per migliorare la vivibilità delle aree urbanizzate e non.

La Legge Regionale di Governo del Territorio

Sono strumenti della pianificazione comunale:

1. Il Piano di Governo del Territorio costituito dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole;
2. I Piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

1) Piano di Governo del Territorio

Il Documento di Piano

Il Documento di Piano definisce:
Il quadro generale ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune anche sulla base delle proposte dei cittadini e delle associazioni, nonchè della programmazione provinciale e regionale.
Il Documento di Piano, pur riferendosi ad un arco di tempo quinquennale, deve contenere una visione strategica rivolta ad un orizzonte temporale di più ampio respiro. In particolare determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT mediante l'individuazione degli ambiti di trasformazione urbanistica che si attuano tramite i piani attuativi e secondo criteri insediativi e morfologici dettati dal Documento di Piano stesso.
Individua criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove negli ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva.
Individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definisce altresì specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito.
Detta anche criteri per la compensazione, la perequazione e l'incentivazione urbanistica.

Il Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi, nella sua evoluzione normativa, assume valore di atto autonomo, a riconoscimento della centralità delle politiche ed azioni di governo inerenti le aree e le strutture pubbliche e di interesse pubblico o generale. Definisce la dotazione minima dei servizi.
Il Piano dei Servizi diventa inoltre documento centrale nell'organizzazione e nella configurazione della struttura territoriale, potendo conferire al sistema dei luoghi e degli edifici di uso collettivo una funzione di sostegno e connessione tra le diverse parti di territorio. Concorre infatti al perseguimento degli obiettivi dichiarati dal Documento di Piano per realizzare un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto della corretta dotazione di aree per attrezzature pubbliche nonché per assicurare, attraverso il sistema dei servizi, l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e garantisce un'adeguata ed omogenea accessibilità ai diversi servizi a tutta la popolazione.

Il Piano delle Regole

Il Piano delle Regole può definirsi lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale della città, con particolare riferimento alla città costruita, comprese le aree libere intercluse o di completamento. In questo ambito individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela.
Esso considera e disciplina, cartograficamente e con norme, l'intero territorio comunale ad eccezione delle aree comprese negli ambiti di trasformazione e di espansione individuati dal Documento di Piano.
Individua anche le aree destinate all'agricoltura individuando gli edifici non più adibiti ad usi agricoli dettandone normativi d'uso; individua anche le aree di valore paesaggistico e le aree non soggette a trasformazione urbanistica individuando gli edifici esistenti e dettando la disciplina d'uso.

2) Rapporto del PGT con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Nella stesura del nuovo PGT:

- si sono riportate alla scala 1:5000 le individuazioni cartografiche del PTCP con le opportune integrazioni volte a dare coerenza con lo stato dei luoghi e con le situazioni in essere;
- si è utilizzata una cartografia di recente realizzazione (anno 2006) conforme a quanto prescritto nei capitolati per la produzione della cartografia Tecnica della Regione;
- si sono applicati i criteri, i principi e gli obiettivi locali coerenti con quelli generali del PTCP senza scostamenti;
- sono stati effettuati una serie di incontri e valutazioni preliminari alla adozione del PGT con l'ufficio Urbanistica della Provincia;
- è stata accolta la raccomandazione (art. 34 NTA del PTCP) di mettere in conto lo strumento della perequazione/compensazione che trova puntuale applicazione nelle NTA del DP, PS e PR che ha introdotto il concetto del trasferimento dei diritti di costruire e ha introdotto un indice edificatorio alle aree per servizi pubblici che vengono acquisite dal proprietario dell'area in caso di cessione della medesima all'Amministrazione Comunale;
- è stata rispettata la prescrizione della predisposizione dello studio del reticolo idrografico minore (art.41 NTA del PTCP), che ha ottenuto il parere favorevole della Regione come da nota in data 19.07.2004 ns prot. n 29772 del 19.07.04 a conferma del parere regionale n 36 del 17.07.2004; lo studio è stato adottato, con la procedura di cui alla L.R. n. 23/97, con deliberazione n. 33 del 28.04.2004
- ed approvato definitivamente con deliberazione del C.C. n. 117 del 21.12.2004, è stato pubblicato l'avviso sul BURL n. 10 in data 09.03.2005;
- è stata rispettata la raccomandazione (art.67 NTA del PTCP), relativa allo studio relativo ai rischi di esondabilità dei corso d'acqua minori, tale verifica è stata effettuata nell'ambito più generale dello studio idrogeologico di cui alla L.R. n. 41/97; studio che ha ottenuto il parere favorevole della Regione come da nota 14.10.2004 ns prot. n. 41899 in data 14.10.2004 ed il medesimo studio è successivamente stato adottato, con la procedura di cui alla L.R. n. 23/97, con deliberazione n. 91 del 20.11.2003 ed approvato definitivamente con deliberazione del C.C. n. 118 del 21.12.2004, e pubblicato l'avviso sul BURL n. 10 in data 09.03.2005;
- è già stato conferito l'incarico ed è in fase di redazione l'aggiornamento dello studio idrogeologico in relazione alla componente sismica secondo le indicazioni regionali del dicembre 2005;
- sono stati individuati gli stabilimenti a rischio d'incidente rilevante (art.69 NTA del PTCP), secondo il documento RIR di cui al D.M. 09.05.01;
- è stato effettuato apposito studio vegetazionale e paesistico (art.73 e seg. NTA del PTCP), allegato al PGT, al fine di individuare le aree boscate, arbusteti, siepi, filari alberi di interesse monumentale ecc da sottoporre ad azioni di tutela;
- è stata definita una trama di verde di contenuto ecologico volto a dare continuità a valenze di tipo naturalistico ed ambientale (art.79 e seg. NTA del PTCP) che potrà contribuire alla formazione dell'ecomosaico provinciale;
- è stata effettuata la verifica (art.88. NTA del PTCP) e l'integrazione dei beni individui esistenti sul territorio comunale;
- è stato attentamente valutato il sistema della mobilità (art.93 e seg. NTA del PTCP) nei vari ambiti (urbano ed extraurbano), classificando ed individuando nuove opere e l'ampliamento delle esistenti volte al miglioramento complessivo del sistema; è stato recepito il tracciato della nuova autostrada;
- è stata disciplinata in relazione al D.Lgs. 114/98 e RR 3/2000 (art. 134 e seg.
- NTA del PTCP) la realizzazione degli insediamenti commerciali nelle varie tipologie in relazione alla loro ampiezza;
- è stata effettuata la stima convenzionale di consumo di suolo (art. 141 NTA del PTCP) per il solo fabbisogno endogeno in quanto, come si potrà più puntualmente verificare nel capitolo degli elementi dimensionali del nuovo PGT, è risultata una crescita esogena negativa;

- è stata redatta la valutazione del teritorio comunale in relazione alla Rete Ecologica Comunale (REC) sulla scorta della Rete Ecologica Regionale (RER) e della Rete Ecologica Provinciale (REP) costituita dalle aree di cui all'art. 2 della L.R. 86/83, con valenza ecologica, di collegamento tra le medesime che, sebbene esterne alle aree protette di Rete Natura 2000, per la loro struttura lineare e continua o il loro ruolo di collegamento ecologico, sono funzionali alla distribuzione geografica, allo scambio genetico di specie vegetali e animali e alla conservazione di popolazioni vitali anche in riferimento al Piano Territoriale Regionale (PTR). Dette aree nel nostro PGT sono denominate Zona "E3" Aree con funzione ecologica, spazi di connessione e di tutela ambientale ed in parte SP5, Aree pubbliche attrezzate a parco e per il gioco e lo sport.

3) Richieste di variante al P.G.T. presentate

Le richieste presentate a seguito del richiamato avviso prot. 41277 pubblicato il 4 dicembre 2012 e a seguito di successivi avvisi sono risultate 117. Si precisa che sono state prese in considerazione e valuate tutte le richieste pervenute fino alla data del 14.11.2013.
Le richieste possono essere così suddivise per tematiche trattate e per documento a cui le medesime fanno riferimento. La maggior parte delle richieste sono riferite ad aspetti puntuali del Piano delle Regole e delle sue norme, particolare attenzione è stata manifestata per gli edifici esistenti in zona agricola (Casine di Montagna) e la loro possibilità di un loro ampliamento e relativamente agli interventi da effettuare sugli edifici del centro storico o nuclei di antica formazione (NAF).
Numerose richieste vertevano su aspetti marginali delle NTA che in gran parte sono state accolte anche in ossequio agli indirizzi proposti dall'amministrazione comunale in sede di conferimento dell'incarico.
Altro aspetto importante è stato l'aggiornamento del sedime di taluni corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrografico minore.
Alcune richieste di stralcio di area dagli ambiti di trasformazione che sono stati accolti nella misura in cui la loro esclusione non pregiudicasse l'intero comparto edificatorio dell'ambito di trasformazione.
Una variante inserita a seguito di una sentenza della giustizia amministrativa.
La gran parte delle richieste sono state accolte, alcune in termini assoluti ed altre solo parzialmente.

4) Indagini socio-economiche: popolazione, lavoro e benessere

Continua il dialogo immaginario su Lumezzane

Riprendiamo l'ultima parte di quel dialogo immaginato sette anni fa, concepito come trama narrativa del piano di governo del territorio. Le ultime battute si riferivano all'ipotesi di proiezione demografica e ai temi occupazionali.

Insomma si cresce ancora, pur se di molto poco ?

Sì, ma quello che potrà interessarti di più è vedere come questi quasi 25mila cittadini si distribuiscano nelle diverse età.

Come sarà la piramide al 2.011 ?

La tabella successiva dice quanti residenti per le diverse coorti saranno presenti: 747 in età di scuola materna, 1.292 elementare, 780 media, 1.250 superiore e così via

A proposito di età scolare, vedo i bassi indici di scolarità del nostro comune

Sì. È vero. Al censimento 2001 la quota di diplomati e laureati lumezzanesi registrava rispettivamente 6 e 9 punti percentuali in meno della provincia

Una differenza notevole anche se forse il divario si va colmando

Infatti gli indici di scolarità superiore sono cresciuti negli ultimi tre-quattro anni di quasi 15 punti; però per questi processi occorre molto tempo

In compenso, anzi forse per questo, l'occupazione da noi è molto elevata, particolarmente tra i giovani

Quasi 4 punti in più quella maschile rispetto alla provincia bresciana, già molto elevata

A cosa servono poi le tabelle e figure successive; non riguardano tutte l'occupazione?

Sì, ma nei diversi aspetti strutturali del mercato del lavoro: attività economiche, posizione nelle professione, età ..

Purtroppo però si riferiscono al 2001, 5 anni fa.

E' vero, risalgono all'ultimo Censimento Istat della popolazione. Non dimenticare però che questi andamenti sono strutturali, quindi spiegano ancora i fenomeni.

Siamo oggi a fine 2013, a due anni dai Censimenti: quello della popolazione e quello delle industrie e servizi. Per la verità non sono trascorsi ancora 100 giorni dalla pubblicazione dei dati di quest'ultimo a livello comunale. Ma lasciamo parlare i nostri due interlocutori (a cui ciascuno di noi può dare un nome e immaginare il luogo in cui questo avviene).

Non mi pare sia cresciuto il numero di cittadini a Lumezzane?

Anzi, oggi in anagrafe si contano 23.300 residenti; la flessione prosegue ormai da dieci anni

E quella che tu chiamavi piramide?

La scuola materna è frequentata da 680 bambini, la scuola primaria di primo grado accoglie 1080 alunni e quella di secondo grado 755

È possibile ora aggiornare i dati sulla scolarità, grazie al Censimento?

Questi dati purtroppo non sono ancora pubblicati; ma altre fonti confermano il recupero, così come la tendenza all'allineamento dell'occupazione giovanile rispetto alla provincia

Insomma, statisticamente poche novità?

No, le cose più interessanti emergono dai dati sulle industrie e servizi

Buone notizie?

Non direi. Lumezzane perde nel decennio 2001-2011 l'8% di unita locali, contro l'incremento dell'11% a livello provinciale.

Ma almeno l'occupazione tiene? O meglio, i posti di lavoro nelle imprese?

Qui la situazione è ancora più critica: la perdita in percentuale di addetti supera il 20, a fronte di un incremento seppur contenuto a livello provinciale: +3%.

E le manifatture, il nostro tradizionale punto di forza?

Sta qui il punto: meno 24 e meno 26%, il saldo nel decennio delle unità locali e degli addetti; generalizzato però, tanto che a livello provinciale il segno risulta negativo, per entrambi a -15%.

Insomma, nuvole nere?

Beh, questa è la fotografia della situazione. Ma non dimentichiamo che l'andamento economico ha una sua ciclicità.

Sii più chiaro per favore

Non prendertela, ma qui occorre rifarsi a quanto la teoria economica ci suggerisce; gli andamenti ciclici sono una chiave di lettura da tempo consolidata; non a caso sentirai sempre parlare di ripresa, recessione …

Le interpretazioni economiche che pongono a riferimento il ruolo dell'imprenditore sono ben espresse da Schumpeter: «qualsiasi stato di prosperità oltre a eliminare le imprese obsolete al di là di qualsiasi possibilità di adattamento, determina anche un doloroso processo di riadattamento dei prezzi, delle quantità, e dei valori, via via che emerge la cornice di un nuovo sistema di equilibrio».

Stai cercando di dirmi che occorre innanzitutto capire in quale del punto del ciclo siamo adesso?

Esatto. Ancora in termini più chiari Schumpeter sostiene «Le ferrovie non sono nate perché i consumatori si sono presi la briga di esplicitare una domanda effettiva del servizio ferroviario al posto della diligenza. Né i consumatori hanno preso qualche iniziativa per avere la luce elettrica …»

Ma in quel di Lumezzane, dal dopoguerra a oggi, è stato un continuo adattamento a progettare, costruire, proporre, inventare prodotti nuovi.

Appunto. Basta osservare le variazioni delle manifatture locali in termini di classificazione merceologica.

Perché allora l'evoluzione sembra essersi arrestata?

Non sono del tutto convinto.

5) Uso del suolo

Dalla visione e dall'esame delle fotografie aeree e dall'analisi delle carte di rilievo aerofotogrammetrico redatte, è stato possibile ottenere dei dati quantitativi di massima delle superfici riguardanti le destinazioni di uso del suolo del territorio comunale e comprendere la percentuale di suolo utilizzato a fini edificatori.
I dati ottenuti sono riassunti nella seguente tabella 1 nella quale sono riportate le principali tipologie di uso del suolo e per ciascuna di esse è riportato il dato numerico di massima e la percentuale rispetto alla superficie complessiva del territorio comunale (3180 ha).
Dalla tabella si può notare come il bosco occupi una significativa percentuale della zona extraurbana (76.4%) rispetto alla superficie totale, rispetto alla zona urbana che copre invece circa il 17% del territorio.

Tabella 1: Principali tipologie di uso del suolo e superficie occupata

TIPI DI USO DEL SUOLO	SUPERFICIE media (ha)	PERCENTUALE
Area a bosco	2.410,00	76.4%
Area vegetazione rada e incolto	122,36	3.3%
Prati	85,14	2.7%
Area urbanizzata (sezioni censuarie)	530,5	17%
Area coperta solo edifici residenziali	51,93	
Aree coperta solo edifici industriali	70,07	
Arera coperta dagli edifici accessori	13,89	
Strade	82,50	3,5%

Per quel che riguarda l'ambito extraurbano si deduce quindi quanto ampio sia il polmone di verde che caratterizza il territorio comunale: esso deve essere naturalmente valorizzato e reso fruibile a tutti.
Per quanto attiene all'analisi del tessuto insediativi, si rimanda all'apposito capitolo del PGT/2007 dal titolo "Analisi del tessuto insediativo" .

6) Dinamica edilizia, fabbisogni ed obiettivi di sviluppo

Il caso di Lumezzane è abbastanza particolare sia per le caratteristiche del territorio che per il suo sviluppo urbanistico che è difficile ritrovare in altre realtà:

- si tratta di una città ubicata in una valle stretta con un'edificazione densa in corrispondenza del fondovalle naturalmente, dove si trova anche la principale via di comunicazione e dove l'edificazione ha già da tempo occupato le poche aree pianeggianti.
- la zona più soleggiata è da sempre preferita per la localizzazione delle residenze, per cui l'urbanizzazione ha prescelto lo sviluppo in destra orografica del Gobbia.
- gli opifici più ampi invece si trovano per lo più sul fondovalle interessando anche aree poste nelle immediate vicinanze del torrente, con indubbi problemi di pericolosità idraulica e idrogeologica; d'altra parte il problema della commistione funzionale è presente in un po' tutte le frazioni, per la persistenza di attività produttive, a volte anche impattanti, a stretto contatto con le abitazioni.
- la zona industriale del PIP si trova in un'area ben definita nella zona di Faidana ma presenta parecchie problematiche in ordine alla mobilità, e alla logistica.
- le zone extraurbane della sinistra orografica del Gobbia ospitano molte case sparse immerse nel verde che sono per lo più di proprietà dei lumezzanesi e vengono utilizzate come seconde residenze, meta dei fine settimana e delle gite fuori porta per le passeggiate e le escursioni montane locali che gli abitanti sembrano per lo più preferire alle "destinazioni lontane".

La scarsità di spazio a disposizione sia per l'edificazione residenziale che artigianale ed industriale è comprovata sia dal numero delle concessioni edilizie rilasciate negli ultimi anni ma soprattutto dalla loro consistenza e tipologia.

Di seguito si trascrivono i dati contenuti nel PGT 2007 ed i dati aggiornati ad oggi.

Tabella 1a: Numero e tipo delle concessioni rilasciate nel periodo 1986/2006

Numero di concessioni rilasciate nell'arco temporale 1986/2006					
Anni	Concessioni	Concessioni in sanatoria	Autorizzazioni	Autorizzazioni in sanatoria	Concessioni TOTALI
1986					98
1987					58
1988					75
1989					118
1990					134
1991					118
1992					110
1993					84

1994					105
1995					113
1996					102
1997	-	-	-	-	-
1998	240	15	87	6	348
1999	231	8	83	6	328
2000	224	28	32	2	286
2001	140	18	32	5	195
2002	137 (21sottot)	22	48	10	217
2003*	75 (16 sottot)	10	23	2	110
Anni	Perm costruire Gratuito	Perm. costruire in Sanatoria	Perm. costruire Oneroso	Denuncia Inizio Attività	
2003	20	10	42 (9 sottot)	190	262
2004	57	23	101 (26 sottot)	165	346
2005	78	18	88 (18 sottot)	142	326
2006	53	26	86 (7 sottot)	157	322

*Dal 15.07.2003 non esistono più autorizzazioni e concessioni, ma permessi di costruire e D.I.A.

Tabella 2a: Numero e tipo di titoli edilizi rilasciati/assentiti nel periodo 2007/2013:

Titoli edilizi abilitativi assentiti ed emessi dal 01.01 2007 al 31.10.2013					
Anno	**D.I.A**	**PERMESSI ONEROSI**	**PERMESSI GRATUITI**	**PERMESSI IN SANATORIA**	**TOTALE**
2007	153	62	86	25	326
2008	132	64	85	14	295
2009	122	59	57	15	253
2010	104	53	49	19	225
2011	85	49	47	33	214
2012	46	55	31	25	157
2013	42	44	28	18	132
TOTALE	577	344	330	134	1385

Tabella 1.b: Consistenza delle concessioni rilasciate negli anni dal 1994 al 2006;

.	S.L. residenziale	Volume residenziale	S.L. recupero sottotetti	S.L. commerciale	Volume commerciale	S.L. industriale	Volume industriale
1994	10098	40639	---	1635	5565	12064	61892
1995	15823	54776	---	2818	15518	40789	227850
1996	10424	48649	440	1780	819	8031	47696
1997	8263	27964	1517,9	272	660	5851	27719
1998	12685	41873	344	477	2288	8051	49585
1999	16433	97836	1813	2339	16168	50217	497067
2000	6414	25947	3940	564	2938	21203	182722
2001	10266	41360	2627	00	3080	6968	44971
2002	11314	67344	2144	235	695	2450	19934
2003	8896	29823	2209	236	1261	1423	8020
2004	5201	15342	1338	0,00	0,00	3526	49585
2005	3700	12049	1287	94	280	0,00	0,00
2006	2808	7786	960	190	680	2391	19882

Tabella 2.b: Consistenza delle concessioni rilasciate negli anni dal 2007 al 2013:

Consistenza dei permessi di costruire/DIA rilasciati/assentitte dal 29.07 2007 al 31.10.2013										
anno	S.L. residenziale	Volume residenziale	S.L. recupero sottotetti	S.L. commerciale	Volume commerciale	S.L. industriale	Volume industriale mc	S.L. fabbricati in zona agricola (art. 26 NTA del PR)	Volume fabbricati in zona agricola (art. 26 NTA del PR)	S.L. Piano Casa
2007								15	50	
2008	2819	10613	513			1596	11024	46	213	
2009	2002	5959	626			11296	55714	11	33	
2010	639	1942	363			540	3727	65	187	39
2011	1733	5119	452	13	40	322	966	64	203	20
2012	2680	7503	608	22	65			96	268	262
2013	678	1597	493	596		2544	6101	93	277	

Analizzando le tabella 1.a, 2.a, 1.b e 2.b si nota che il numero delle autorizzazioni totali è gradualmente diminuito negli ultimi anni e che l'attività edilizia è riferita in grande misura ad ampliamenti di edifici esistenti:

- ampliamenti residenziali per la creazione di nuove unità immobiliari realizzate in aderenza ad edifici esistenti arrivando a sfruttare al massimo la capacità edificatoria dei lotti;
- piccoli ampliamenti per la divisione di appartamenti esistenti e la creazione di più residenze di piccola dimensione, visto il diminuire della consistenza numerica delle famiglie e l'aumento del loro numero (famiglie composte da anziani soli o giovani coppie);
- sfruttamento, molto diffuso, dei sottotetti a fini abitativi;
- ampliamenti di capannoni e attività produttive per necessità di miglioramento delle condizioni lavorative, di gestione della produzione e soprattutto per ovviare alle numerose problematiche di obsolescenza dei fabbricati.

Per quel che riguarda i permessi per la realizzazione di nuove costruzioni il loro numero non è molto alto: si tratta per lo più della concretizzazione di piani attuativi di lottizzazione che si sono delineati e sono stati approvati anche dopo parecchi anni di elaborazione per i tradizionali problemi di accordo tra i proprietari lottizzanti.
Rimanendo all'ambito urbanistico si devono ricordare alcuni piani di recupero per la dismissione di opifici in ambito urbanizzato o per la riconversione di edifici produttivi che si trovano in zone B2 "Miste" . La possibilità di una ristrutturazione di questo tipo non è stata però mai sfruttata pienamente, in quanto l'investimento molte volte non è risultato remunerativo con la conseguente esistenza di parecchi edifici produttivi obsoleti e non recuperati. Con questo nuovo PGT si è operato normativamente per favorire questi interventi di riuso a scopo produttivo prevedendo possibilità di insediamento facilitate per interventi cosiddetti minori o di piccola consistentenza.
I ragionamenti fin qui fatti portano a confermare alcune considerazioni già enucleate nella redazione del Piano strategico territoriale precedente al PGT originario: a Lumezzane una risorsa si è effettivamente esaurita: lo spazio.

Da ciò consegue che l'obiettivo fondamentale della pianificazione di Lumezzane è quello della produzione/riproduzione dello spazio.
Ciò che sembra assolutamente indispensabile è la costruzione d'un progetto di sviluppo territoriale di lungo periodo dal quale derivare la strategia attuativa, ispirato all'obiettivo della "ricompatibilizzazione" con l'ambiente.
In questo processo è l'utilizzazione di tutte le risorse di spazio che deve essere ridisegnata, assegnando a ciascuna di esse le aree pianeggianti di fondo valle e la collina il ruolo più congeniale.
Si deve ridisegnare cioè una sorta di percorso di rientro in una condizione sia di migliore utilizzazione delle risorse che di maggiore compatibilità ambientale dello sviluppo.
E' di un grande progetto di rinnovo della struttura insediativa che si ha infatti bisogno.
L'idea principale è costituita dal fatto che è ormai impossibile pensare ad un ulteriore sviluppo per quel che attiene all'ambito produttivo, mentre bisogna assolutamente affrontare il problema della commistione funzionale.
Le soluzioni da utilizzare sono state in vario modo analizzate e hanno portato ad una strategia di massima: rilocalizzazione delle attività produttive nell'ambito comunale ed al di fuori dello stesso quando non esistono alternative, favorite da:

1. offerta di siti idonei per ospitare le attività trasferite;
2. uso di incentivi quali la facilitazione nel cambio di destinazione d'uso, la riutilizzazione dei diritti di edificazione acquisiti sia in loco che, nell'eventualità di trasferimento, in altri luoghi ad hoc individuati e predisposti dalla Amministrazione Comunale (trasferimento dei diritti edificatori);
3. utilizzo del sottosuolo per la realizzazione di costruzioni in ipogeo che possano ospitare attività lavorative che non richiedano presenza continuativa di personale o almeno locali tecnologici e impianti di vario genere.

La prima soluzione è considerata però abbastanza difficile da attuare, vista la carenza di spazi che si è appena rilevata e la crisi economica degli ultimi anni ha in parte frenato anche gli imprenditori più intraprendenti: non a caso le richieste di aree produttive, anche in area PIP dove i costi sono minori, si sono attenute e la scarsa disponibilità di fondi per grandi investimenti. Il nuovo PGT non conferma l'espansione del PIP Terzo Lotto, in quanto le richieste degli imprenditori, da ultimo, non hanno effettuato richieste tali da soddisfare il fabbisogno che il PIP terzo lotto metteva a disposizione. Quanto agli interventi in ipogeo che vengono confermati con l'individuazione di zone (Termine-Valle e Passo del Cavallo) adatte a tali insediamenti sono un ulteriore aiuto al peculiare sviluppo dell'attività industriale di Lumezzane, ben cansapevoli che questi interventi non possano essere la soluzione ai problemi di sviluppo del territorio, ma un aiuto sia per le attività esistenti, (Loc. Termine-Valle) sia per piccoli depositi (Passo del Cavallo). In proposito è stata redatta apposita relazione geologica per la valutazione della compatibilità delle scelte di inserire nel PGT (DP) zone adatte alla realizzazione di interventi in ipogeo. (Vedasi all. 2 redatto dal Geologo Dott. Maurizio Facchin)

Il problema della convivenza tra residenze ed industrie può essere allora risolto declinando ulteriormente la normativa delle cosiddette "Zone miste": zone in cui sono presenti attività artigianali in prossimità o addirittura in aderenza degli edifici residenziali. In queste zone è prevista la dismissione delle attività industriali incompatibili sotto il profilo igienico sanitario e della vivibilità urbana in generale nei confronti della funzione residenziale. Sono ammessi tutti gli interventi edilizi che prevedano il mantenimento o il recupero di volumi residenziali; per gli edifici industriali è ammessa la sola manutenzione straordinaria e risanamento conservativo. Sono anche ammesse, esclusivamente mediante piano attuativo, la ristrutturazione o l'ampliamento di attività produttive, ad esclusione di quelle a rischio rilevante, a condizione che venga migliorata la situazione urbanistica complessiva della zona con interventi volti a realizzare nuovi spazi pubblici o di uso pubblico, con particolare riferimento ai parcheggi ed alle aree verdi e che sia dimostrata l'agevole accessibilità ai mezzi necessari al funzionamento dell'attività medesima.
Con questo nuovo PGT si è operato normativamente per favorire questi interventi di riuso a scopo produttivo prevedendo possibilità di insediamento facilitate per interventi cosiddetti minori o di piccola consistenza.
E' ammesso il recupero delle superfici e nell'eventualità che le superfici esistenti, realizzate con idoneo titolo abilitativo, risultassero in misura superiore, è consentito il trasferimento della capacità, edificatoria in rapporto al suo valore economico, in supero a tale misura anche su lotti di altra proprietà.
Le premesse sopra esposte hanno portato alla riproposizione del Piano Governo del Territorio volto alla riorganizzazione più che alla espansione, tenendo però presente il fabbisogno residenziale e le richieste già descritte.

7) Commercio - Indirizzi e contenuti del PGT e coerenza con le disposizioni di legge

La variante quinquennale di P.G.T., dovuta ai sensi della legge 12/2005,consente, tra l'altro, di meglio specificare la disciplina delle attività commerciali, sia rapportandola alla strumentazione urbanistica consolidata già in essere, sia adeguandola alla disciplina regionale e nazionale emanata nel triennio 2010-2011-2012.
A tale proposito è utile evidenziare quanto segue:

A) la legge 214 del 22/12/2011 precisa all'articolo 31, comma 2 che: ...secondo la disciplina dell'Unione Europea e nazionale in materia di concorrenza, libertà di stabilimento e libera prestazione di servizi, costituisce principio generale dell'ordinamento nazionale la libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano e dei beni culturali…" e nel successivo articolo 34, riprendendo il testo dell'articolo 3 comma 1, del Dl 223/2006, afferma che: "…la disciplina delle attività economiche è improntata al principio della libertà di accesso, di organizzazione e di svolgimento, fatte salve le esigenze imperative di interesse generale, costituzionalmente rilevanti e compatibili con l'ordinamento comunitario, che possono giustificare l'introduzione di previ atti amministrativi di assenso o autorizzazione o di controllo, nel rispetto dei principi di proporzionalità…".
   Regione e Comuni sono tenuti ad adeguare i propri ordinamenti alle suddette prescrizioni entro il 31 dicembre 2012.
   Ne consegue che non possono essere più stabilite misure di limitazione delle tipologie di vendita se non quelle che abbiano come riferimento l'ambiente e quello urbano, in particolare.

B) nell'analisi evolutiva del quinquennio 2007-2013 si sono registrati limitati cambiamenti nella struttura distributiva locale, con un decremento minimo nel numero degli esercizi (- 27, di cui 11 alimentari). L'arretramento più corposo si è registrato nella tipologia esercizi di vicinato mentre le medie strutture di vendita sono rimaste sostanzialmente stabili. Il saldo complessivo è comunque negativo, per un valore percentuale del 9,4% . Più contenuta la riduzione della superficie di vendita, passata da mq. 31.972 a mq. 31.473 con una perdita di 498 mq, pari all'1,2%. A fronte di questo dato va anche detto che nel periodo intercorso (2007/2013) che si è registrato un leggero decremento della popolazione, da 23.964 unità a 23.366, 598 abitanti in meno, pari al 2,7%. Quindi si può parlare di un consolidamento della rete commerciale locale, caratteristica che, tuttavia, lascia aperta la problematica già presente nel 2007 consistente nell'elevata quota della spesa delle famiglie di Lumezzane che è indirizzata in strutture di vendita fuori dal territorio comunale (mediamente oltre il 50%);

C) La relazione del PGT non propone come necessarie operazioni di media e grande scala ma si limita, attraverso le normative del Piano delle Regole, a disciplinare la preservazione della piccola distribuzione, degli esercizi di vicinato e di prima necessità, in relazione ai tessuti edificati ed edilizi esistenti. Si legge infatti nella relazione di settore che: "..nel commercio va evitata la ricerca di soluzioni insediative che individuino unicamente nella "dimensione" le basi di una competitività per recuperare quella quota di spesa delle famiglie che oggi è indirizzata verso altri Comuni e che rappresenta circa il 50% del totale dei consumi disponibili. La strategia è invece quella di puntare sì ad una maggiore dimensione degli insediamenti ma nell'ambito della media struttura di vendita (fino a 2.500 mq) e con localizzazione urbana, integrata alla residenza ad accessibilità non solo veicolare, ma facilmente raggiungibile anche pedonalmente. Possibilmente dovrebbe trattarsi di una o più aggregazioni commerciali, non monomerceologiche ma completate da piccole attività di servizio e di commercio, di sosta. Nell'ambito di fenomeni di riconversione di edifici produttivi o di orientamento delle produzioni al mercato locale e di transito, è possibile prevedere possibilità di spazi commerciali anche nelle zone produttive....".

A tale scopo si prevede, accanto alla diffusione territoriale senza limiti della tipologia "esercizio di vicinato", la conferma della possibilità di insediamento delle medie strutture di vendita sia nel sistema "residenza" che "produzione" mediante la previsione di spazi ben individuati in sede di normativa specifica nei diversi ambiti del sistema della "produzione", con una procedura autorizzativa non "vincolistica a prescindere" ma attuata con un sistema di "valutazione degli impatti" dei nuovi insediamenti finalizzato a garantire un buon livello di integrazione urbanistica e funzionale delle strutture, oltre ad evitare effetti traumatici sull'esistente.

Considerate le caratteristiche del tessuto urbano di Lumezzane e confermando la scelta programmatoria del P.G.T. del 2007, non sono previste "grandi strutture di vendita" in tutto il territorio comunale, ma solo il consolidamento di quelle esistenti.
Sulla base di questi elementi:

1. tendenza evolutiva e soddisfacimento dei bisogni di servizio dei residenti;
2. rispetto del progetto urbanistico del PGT;
3. modifiche normative finalizzate alla liberalizzazione delle attività commerciali;
4. si è proceduto alla definizione degli elaborati della variante di P.G.T. che valuta la coerenza dello specifico settore del commercio al dettaglio con la normativa in essere a livello nazionale e regionale e disciplina il rilascio delle autorizzazioni della tipologia "media struttura di vendita".

Pertanto il presente studio ed il quadro normativo allegato hanno le seguenti caratteristiche:

1. conferma del divieto di insediamento di grandi strutture di vendita;
2. conferma delle zone di insediamento per medie strutture di vendita previste dal PGT vigente, quindi mantenendo inalterato il consumo di suolo previsto dallo strumento urbanistico;
3. introduzione di una procedura "mirata" per le valutazioni di impatto (urbanistico, ambientale, veicolare, commerciale ed occupazionale) con l'obiettivo di una particolare attenzione anche agli aspetti dimensionali della media struttura di vendita in rapporto al tessuto urbano di insediamento:

approvazione di una specifica disciplina dei criteri e delle procedure autorizzative per le medie strutture di vendita.
Di seguito viene condotta una sintetica verifica sulla compatibilità di tali variazioni con una serie di fattori di ordine commerciale, territoriale e giuridico.

Compatibilità commerciale

Considerando i livelli di evasione di spesa della popolazione residente alla data odierna (pari a c.a. 68 mln di euro, come dalla tavola riportata nella specifica relazione di settore) ed ipotizzando un pieno recupero della stessa (ipotesi del tutto "teorica") ad opera della media struttura di vendita, sarebbe necessaria una crescita dimensionale della superficie di vendita pari a mq. 4.703 per il settore alimentare ed a mq. 22.358 per quello non alimentare. Si tratta di un potenziale sviluppo che le possibilità insediative della variante di P.G.T. non prevedono e quindi non può verificarsi una situazione di totale "saturazione" del mercato locale. Le libertà insediative contenute nella proposta programmatica non avranno dunque, sotto il profilo econometrico, carattere sovracomunale in quanto attingeranno teoricamente esclusivamente dalla domanda locale, per raggiungere i livelli di produttività stimati dalla Regione Lombardia.

Compatibilità territoriale

Il Comune di Lumezzane appartiene all'ambito territoriale definito, ai sensi della D.C.R. 2/10/2006 n. VIII/215 paragrafo 4.2, "ambito montano".
Per quest'ambito territoriale, il vigente Programma Regionale Pluriennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale individua i seguenti indirizzi di riqualificazione e sviluppo sostenibile della rete distributiva:

1. qualificazione dell'offerta nei poli di gravitazione commerciale di fondovalle, sia mediante la razionalizzazione di insediamenti commerciali già esistenti le cui dimensioni siano congruenti con l'assetto fisico del territorio, sia attraverso la valorizzazione delle attività integrate dei centri storici (anche a tutela del paesaggio e della biodiversità, e con le caratteristiche della domanda commerciale);
2. nessuna previsione di apertura di grandi strutture di vendita realizzate anche mediante l'utilizzo di superficie di vendita esistente;
3. disincentivo delle medie strutture di vendita di maggiore dimensione e valorizzazione di quelle strutture di vendita le cui dimensioni siano correlate e compatibili con i contesti locali e con la promozione di servizi di supporto ai centri minori;
4. integrazione delle strutture commerciali con i sistemi turistici locali e con l'artigianato delle valli;
5. individuazione, sperimentazione e promozione di nuovi modelli di punti di vendita, per le frazioni, i nuclei minori e le zone di minima densità insediativi, favorendo la cooperazione tra dettaglio tradizionale e GDO;
6. valorizzazione dell'offerta commerciale ambulante e della presenza di aree dedicate agli operatori ambulanti;
7. attenzione alla vendita di prodotti locali, tipici e caratteristici dell'ambiente montano e integrazione con i sistemi produttivi e artigianali tipici locali, in particolare riferiti al comparto

agro-alimentare;

8. ubicazione di nuovi punti di vendita di vicinato e della media distribuzione in aree abitate, comunque con attenzione alla valorizzazione del tessuto commerciale preesistente e alla conservazione dei caratteri ambientali;

9. possibilità di autorizzare, in un solo esercizio, l'attività commerciale e altre attività di interesse collettivo.

Come si può vedere, in particolare con riferimento ai punti 1, 2, 3, 4, 6 e 8 l'impostazione programmatoria risulta coerente con gli indirizzi di riqualificazione e sviluppo sostenibile della rete, dettati dalla Regione Lombardia.
Anche per quanto attiene gli indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale, D.C.R. 13 marzo 2007 n. VIII/352, risulta positiva il livello di compatibilità in quanto il paragrafo 2 sottolinea la necessità che il PGT assuma come obiettivi:

a) la congruenza delle previsioni con il livello di gerarchia urbana che contraddistingue il Comune;
b) la salvaguardia dell'equilibrio tra le diverse tipologie distributive;
c) la minimizzazione del consumo di suolo;
d) la compatibilità ambientale;
e) l'adeguatezza del livello di accessibilità e dotazione dei servizi;
f) la conservazione degli esercizi e delle aree commerciali storiche.

La variazione apportata è del tutto in linea con l'insieme degli obiettivi sopra delineati, in quanto non prevede grandi strutture di vendita, nè strutture sovracomunali; mantiene un equilibrio tra esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, non accresce il consumo di suolo, garantisce localizzazioni adeguate sotto il profilo funzionale.

Compatibilità giuridica

La variante di P.G.T. ottempera alla evoluzione della disciplina in materia di commercio tendente alla liberalizzazione dell'insediamento delle attività di commercio al dettaglio e assume la tipologia della "media struttura di vendita" nella soglia dimensionale massima prevista dal D.lgs 114/98. Viene tuttavia, in coerenza con quanto dispone l'articolo 11 del D.lgs 59/2010, introdotta una procedura autorizzativa che acquisisce al proprio interno la valutazione sui "motivi imperativi di interesse generale", sottoponendo le istanze alle opportune valutazioni di carattere specifico relative agli impatti generati da nuovi insediamenti che consentono di valutare la sussistenza delle "compatibilità" o delle "incompatibilità" fra la dimensione e la merceologia della struttura ed i fattori di carattere urbanistico, ambientale, viabilistico e commerciale/occupazionale. Quindi senza introdurre divieti o limiti aprioristici, se non in 3 casi: il primo di carattere generale, non consente insediamenti di grandi strutture di vendita. E' una valutazione al particolare sistema urbano di Lumezzane, alla sua strutturazione edilizia che evidenzia il carattere "misto" degli insediamenti destinati alle diverse funzioni (abitare e produrre) e ad un sistema di viabilità "chiuso" che oggettivamente non consente, in assenza di previsioni di sostanziale modifica, l'assunzione di ulteriore carcio viabilistico ad alta concentrazione nei giorni e nelle ore di punta. La seconda e la terza attengono alle peculiarità di alcune zone urbanistiche del P.G.T.: nelle zone A – nuclei di antica formazione, nelle quali il limite dimensionale massimo viene fissato a 1.500 mq di area di vendita, in funzione delle caratteristiche urbane di questa zona, dell'organizzazione del sistema di viabilità e delle specifiche configurazioni del tessuto edilizio. La terza nelle zone B4 – residenza e giardini privati, nelle quali l'alta vocazione ambientale e le modalità insediative degli edifici non consentono adeguata integrazione delle attività commerciali.
Questa impostazione corrisponde alla nuova disciplina varata con la Legge 214/2011, in quanto non stabilisce divieti basati su presupposti diversi di quelli del rispetto dell'ambiente urbano.
Va precisato comunque che, ai fini della verifica della effettiva praticabilità degli insediamenti, è stato effettuato un controllo, con esito positivo, anche sotto il profilo commerciale.
Sulla base di quanto sopra i contenuti della variante di P.G.T. sono stati ritenuti "conformi" al quadro normativo più generale di carattere nazionale, regionale e provinciale e pertanto si è proceduto alla normazione delle procedure autorizzative per le medie strutture di vendita.
Lo studio completo della nuova disciplina sulla struttura distributiva locale è redatto dal Dott. Straolzini e costituisce parte integrante e sostanziale come "E" del PGT.

8) Mobilita'

La problematica della viabilità merita un'attenzione molto particolare in una città come Lumezzane e infatti già nel Piano strategico del 2002 erano stati inseriti nella seconda linea strategica lo sviluppo delle comunicazioni per promuovere l'integrazione del territorio comunale con il restante territorio provinciale ed interregionale, che non può che essere confermata anche in questa sede.

La struttura viaria odierna, che è quella già analizzata nel Piano Generale del traffico Urbano e riassunta nella tavola 3.4.2, del Documento di Piano presenta:

- una strada principale di attraversamento che è costituita dalla strada provinciale n°3 che fa da collegamento pressoché unico tra Sarezzo e Agnosine, cioè tra la Valtrompia e la Valsabbia è un'arteria molto trafficata che non presenta le caratteristiche strutturali sufficienti per la funzione cui è chiamata; sopporta anche il peso del traffico locale e interzonale;
- alcune strade di quartiere che non sono spesso collegate tra loro e che comunque non raggiungono sezioni stradali sufficienti in aree limitrofe ma densamente abitate (zona Renzo e Fontana);
- strade locali a volte molto strette e con una pendenza eccessiva se rapportata ad un traffico di mezzi pesanti.

In generale, come già enucleato nel PGTU, le strade del territorio comunale presentano caratteristiche strutturali non idonee all'entità di traffico che devono sopportare: solo per alcuni tratti sono state riqualificate e solo nelle zone dove le condizioni fisiche al contorno lo permettevano.
Risultano invece problematiche alcune situazioni alle quali si può far fronte mediante interventi di allargamento stradale e mediante realizzazione di nuovi, brevi, collegamenti viari; rimangono alcune zone critiche ma l'intenzione è quella di non intervenire nei casi in cui la soluzione del problema comporterebbe la realizzazione di manufatti costosi e/o
particolarmente impattanti e poco rispettosi dell'ambiente circostante (gallerie, lunghi viadotti, ponti con alti piloni, pesanti tombottature di corsi d'acqua).
Gli interventi previsti riguardano quindi una riqualificazione generale di alcuni tratti con la previsione di alcuni tratti stradali per baipassare punti difficili o per raggiungere aree di recente espansione (tav. 3.4.3).
Pochi sono i progetti importanti ma focalizzati sui problemi più importanti che sono sempre riportati nella tavola 3.4.3; essi sono:

- collegamento nord di tipo interzonale tra le frazioni di Fontana e Sant'Apollonio per facilitare il traffico locale e offrire un'alternativa alla SP n. 3 per il traffico intervallivo e di attraversamento del centro di San Sebastiano. Le caratteristiche della strada sono però particolari e collegate alla conformazione fisica del sedime: si tratta di una strada che segue l'andamento del pendio ai piedi del Colle Aventino, punto privilegiato panoramico e di soleggiamento; la strada viene quindi definita "Panoramica" ed è affiancata da un percorso ciclopedonale offrendo un'ulteriore possibilità di fruizione.
- collegamento sud SP n. 3 - zona industriale ex PIP 3° lotto; è un'arteria appositamente creata per collegare il previsto Piano di insediamenti produttivi alla viabilità principale, la sua funzione di strada adibita al traffico pesante è arricchita dalla sua funzione di collegamento anche con le altre zone industriali del PIP1 e PIP 2 e di valida alternativa all'attraversamento della località Faidana, nella quale la vocazione industriale in alcuni contrasta in maniera profonda con la presenza del nucleo residenziale, caratterizzato da strade strette e tortuose. Inoltre fondamentale sarà la funzione della strada per collegamento tra la zona industriale sulla fascia del Gobbia e l'uscita dell'autostrada che se realizzata, si troverà proprio all'altezza della zona PIP.
- costruzione dell'Autostrada della Valtrompia che in territorio di Lumezzane si trova per lo più in galleria ma che è importante per il traffico dei mezzi pesanti; valenza fondamentale riveste la parte terminale del tronco autostradale che dovrebbe fungere da arteria di collegamento intercittadina tra i poli produttivi della Loc. Faidana e della Loc. Cargne.
- indicazione di una possibile chiusura di maglia che partendo,dalla fine di via Sorgenti, presso la Santella della Guardia, permetta il collegamento con Agnosine e la Valsabbia.ricollegandosi a Via Valsabbia al Passo del Cavallo, vicino alla Chiesetta del Cristo dei Monti. Si tratta di un'ipotesi assolutamente indicativa, del tracciato di un possibile percorso che ricalca la strada campestre esistente corredata da percorso vita attrezzato. La sezione di progetto potrebbe essere analoga a quella della Panoramica, costituendo quindi una possibilità di percorso alternativo alla strada principale, soprattutto per il traffico non pesante che dal centro di Sant'Apollonio e da Premiano (uscita dell'autostrada) si dirige verso est.

La problematica delle aree di sosta e del loro reperimento e della regolamentazione è centrale per

Per migliorare la situazione dei parcheggi la soluzione che in questa sede si prospetta è quella di attuare una serie di azioni e previsioni ulteriori:

- prevedere la redazione di un Piano Particolareggiato dei Parcheggi che metta in luce i punti di particolare criticità per la sosta e la viabilità e le zone dove meglio le infrastrutture anche di tipo puntiforme possono trovare localizzazione;
- prescrivere, per le aree di nuova espansione soggette a piano attuativo, la cessione di una quota di parcheggi per abitante insediabile di almeno 8 mq/abitante, con possibilità per l'Amministrazione di ulteriore aumento in casi di particolare criticità;
- prevedere per i lotti liberi di superficie superiore ai 2500 mq la richiesta di un permesso di costruire convenzionato che snellisce le procedure e permette di prescrivere una cessione a parcheggi con la stessa modalità di attuazione prevista per i piani di lottizzazione.
- Mantenere l'aumento dell'importo degli oneri di urbanizzazione primaria del 15-20 % per utilizzare gli introiti nella realizzazione di un piano parcheggi. Il maggiore ricavo, previsto dall'incremento mirato degli oneri sopra accennato è conferito nell'apposito capitolo del bilancio appositamente destinato alla costruzione, gestione e manutenzione delle aree a parcheggio .

Problema centrale rimane invece la mobilità pedonale e con i mezzi pubblici.
Il primo risulta fondamentalmente legato alle criticità del traffico di mezzi pesanti e allo stato di manutenzione delle strade e dei marciapiedi. Nelle tavole 3.4.3 e P.S.4 sono evidenziati i percorsi pedonali per i quali è necessario intervenire nell'intento di riqualificazione e integrazione; si tratta di:

- tratti interessati da affluenza pedonale in quanto collegamenti preferenziali tra i servizi e le zone residenziali e/o di centro storico;
- percorsi utili per raggiungere centralità, luoghi di svago e aree verdi;
- tratti di strada ove esiste la materiale possibilità di realizzare marciapiedi nuovi e/o sistemare gli esistenti.

Nella tavola 3.4.3, per quasi tutte le arterie stradali sono rappresentati i possibili tratti di marciapiede e/o percorsi pedonali da realizzare e integrare, individuando i percorsi pedonali presenti su entrambi i lati della strada o solo su uno dei due, a seconda della tipologia della strada e della presenza nelle vicinanze di servizi e /o poli attrattori. L'analisi della esistenza dei trasporti pubblici si riduce praticamente alla presenza degli autobus del trasporto pubblico che collega Brescia a Lumezzane.
Sono stati esaminati i percorsi e la frequenza delle corse delle corriere della SIA (Società Italiana Autotrasporti) che effettua il servizio per conto della regione. Tale trasporto è principalmente extraurbano, cioè è stato creato per mettere in comunicazione il capoluogo con i comuni della provincia, per cui normalmente attraversa il centro urbano di Lumezzane utilizzando la strada principale e solo per alcune corse sale verso le frazioni utilizzando le arterie interquartiere non arrivando mai comunque alle strade locali (tav. 3.4.2).
Inoltre sono presenti servizi di trasporto da e per la Valsabbia forniti sempre dalla SIA, attraverso la linea LN029v, Vestone-Piatucco, che collega il centro di Lumezzane a Vestone passando da Agnosine, Odolo e Sabbio.
Il collegamento con la parte a nord della Valle Trompia è assicurato durante l'intera giornata dalla possibilità di cambio autobus presso il Crocevia di Lumezzane-Sarezzo, mentre alcune corse specifiche raggiungono direttamente il Terminal SIA di Gardone VT partendo da Piazza Paolo VI. E' attiva anche una linea, che è legata alla principale, (LN032 Brescia- Gardone) e collega Gardone a Rodendo Saiano con alcune corse giornaliere che però partono da Sant'Apollonio.
Alcune corse in appalto alla ditta Alberti Domenico di Lumezzane risolvono il problema dello spostamento di circa 200 ragazzi negli orari scolastici ma non sono presenti sistemi di trasporto pubblico di rango locale e nemmeno possibilità di collegamento tra le diverse frazioni se non utilizzando gli autobus extraurbani già transitanti per i collegamenti di rango maggiore.
Per questo motivo le corriere presenti vengono utilizzate soprattutto negli orari di punta dai pochi utenti che non riescono a soddisfare le loro necessità con mezzi privati e dagli studenti, soprattutto delle scuole medie superiori che dalle frazioni devono raggiungere il plesso scolastico nella zona del Villaggio Gnutti.
Per il trasporto degli operai e dei lavoratori nella nuova zona industriale del PIP, per esempio, è possibile usufruire di alcuni servizi di autobus che raggiungono la zona e seguono orari fissi legati agli orari delle aziende,ma sono poco sfruttati dagli operai (tav. 3.4.3). D'altra parte il servizio di trasporto sembra più utile ad altre categorie di utenti, come gli anziani, che auspicherebbero

la presenza di servizi di trasporto pubblico (strutturato con autobus anche di piccole dimensioni, con orari e fermate) per raggiungere:

- i luoghi di culto, (chiese e cimiteri);
- i punti di ritrovo, e i patronati per i pensionati;
- i mercati settimanali.

I servizi di trasporto pubblico presenti, gestiti dall'Amministrazione comunale o da aziende speciali e associazioni di volontariato collegate, sono per adesso meno articolati ma sempre efficienti e sono soprattutto incentrati su particolari categorie di utenti, già in collegamento con i servizi sociali comunali, che necessitano di servizi di trasporto ad hoc.
Per lo più si parla di servizi che non sono regolati da fissi accordi di programma, appalti o contratti, ma il risultato degli ormai consolidati rapporti di fruttuosa e cordiale collaborazione che legano da anni l'Amministrazione comunale e le associazioni opranti a vario titolo sul territorio.

9) Beni di interesse culturale, paesaggistico ed ecologico

Il paesaggio è il risultato della relazione fra i caratteri morfologici di un determinato territorio e le attività umane che si sono succedute nei secoli. Vi sono luoghi ove l'azione secolare dell'uomo è impercettibile, anche se presente, e altri ove l'attività antropica ha determinato nuovi paesaggi, modificando i caratteri naturali alle proprie necessità.
La città di Lumezzane è anch'essa il risultato di tali storiche relazioni fra uomo e ambiente naturale. Infatti, le trasformazioni e i processi di conurbazione ancora in atto non possono essere identificati e spiegati se non a seguito di un'attenta lettura della storia sociale e, ad esempio, delle attività originarie svolte sul territorio. La presenza accertata già a metà Ottocento di oltre cento opifici, con prevalenza di magli, sottolinea quella vocazione alla lavorazione dei metalli, sviluppatasi anche grazie alle risorse naturali, che ancora oggi è marcatamente presente nella cultura e nella forma della città, marchio indelebile nel paesaggio di Lumezzane. La genesi delle attività antropiche aiuta a comprendere il paesaggio odierno e le sue contraddizioni ancora presenti. I molti nuclei storici, la passata presenza di due distinti comuni amministrativi sono alcuni dei fattori determinanti che spiegano quello sviluppo urbanistico apparentemente confuso e privo di un processo di crescita tipico di altri insediamenti in realtà geografiche simili.
Lo studio del paesaggio storico e dei processi socio-economici passati si intreccia inevitabilmente con lo studio dei caratteri fisici e naturali del territorio. La conoscenza delle risorse naturali presenti e passate, la morfologia del territorio permettono di comprendere ancor meglio le trasformazioni e, alla luce dei nuovi bisogni, le potenzialità espresse ancora dal territorio.
Il carattere montano con le creste e i crinali sono i segni naturali maggiormente presenti nel paesaggio di Lumezzane. Altri elementi quali i boschi, i corsi d'acqua, le praterie d'alta quota sono alcuni degli altri componenti di un "mosaico" naturale che vede nel fondovalle, in particolare nel versante solatio, stendersi la grande "coperta" dell'edificato che nei secoli ha cercato sempre più spazio per rispondere alle crescenti richieste del mercato produttivo. In questa smisurata richiesta di spazio ecco l'importanza del tema delle connessioni ecologiche, in generale legato ad una richiesta di
un territorio più ricco di biodiversità, che divengono cardini delle scelte di pianificazione. Infatti, in questa visione di forte antropizzazione anche le modeste aree agricole, reliquati dell'antico territorio agricolo ottocentesco, divengono elementi importanti per quella rete antropica e naturale da ricostruire all'interno di nuove relazioni sempre più necessarie.
Nella recente espansione la continua ricerca di spazio per assolvere all'innovazione tecnologica e al mercato sempre più globale e la contestuale collocazione geografica hanno determinato un contesto urbano sempre più slegato dai componenti naturali del paesaggio. Tale mancanza di relazioni è testimoniata da un tessuto costruito che per estensione sì ha difficoltà a cogliere nella sua globalità. Non è un caso se tale particolare "sviluppo" urbano nella valle del torrente Gobbia, rappresenta certamente un esempio unico nel contesto prealpino lombardo e forse nazionale.
La pluricentralità del tessuto storico sopra accennata dovuta alle numerose frazioni, le necessità espansive espresse in particolare dal secondo dopoguerra in poi e la peculiarità di un tessuto misto fatto di residenza e produzione, hanno determinato un risultato estetico formale della città spesso mediocre. Tale considerazione introduce un altro aspetto importante della lettura del paesaggio: la valutazione estetica e percettiva. Mentre la valutazione estetica è come abbiano accennato caratterizzata fondamentalmente da una mediocre qualità del costruito che si

accompagna ad un disegno della città povero negli spazi, la valutazione percettiva intesa come possibilità di godimento di ampie vedute è purtroppo altrettanto limitata dalla struttura del costruito.

Infatti, la particolare esposizione dei versanti, il carattere degli edifici e il disegno della città in generale limitano la percezione dell'intorno, con modeste visuali che ad intermittenza si aprono sulle parti medio alte dei monti. La mancanza di vedute è altresì penalizzata da una mancanza di punti di riferimento visivi, di "emergenze" di carattere visuale. L'assenza di tali punti di riferimento emergenti nel panorama appiattisce e impoverisce ancor più la lettura del paesaggio mancando appunto di quei riferimenti necessari e spesso inglobati dall'edificato recente: chiese, cimiteri, nuclei storici, ecc. risultano indeboliti se non addirittura cancellati, mostrando all'osservato un continuum edificato apparentemente povero di emergenze e monotono nel suo insieme. Ciò contribuisce a perdere quei riferimenti di carattere culturale fondamentali per l'identità di una comunità.
Tali valutazioni di carattere morfologico, formale e culturale del paesaggio sono alla base dello studio paesistico che ha introdotto il Piano di Governo del Territorio (PGT) con la legge regionale del 11 marzo 2005, n. 12 che a sua volta riprende le linee guida per la valutazione paesistica dei progetti del 2002.
Nello studio del PGT sono stati esaminati nel dettaglio i componenti del paesaggio introducendo anche la fase valutativa di rilevanza e integrità, introdotta dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, al fine di far emergere in forma ancor più evidente i caratteri deboli del paesaggio esaminato e i punti di forza da tutelare e valorizzare. In particolare, l'esame del territorio mostra una serie di componenti che possiedono una marcata potenzialità ecologica e fruitiva, anche se allo stato di fatto denotano un degrado comunque, a nostro avviso, reversibile. Proprio il concetto di reversibilità dei processi di trasformazione del territorio, induce ad individuare azioni tese a perseguire, nei tempi e nei modi stabiliti dal PGT, un recupero di componenti di valore e la formazione di nuovi paesaggi di qualità.
L'analisi del territorio mediante le diverse chiavi di lettura ha permesso di determinare nella seconda parte dello studio la sensibilità del paesaggio alle possibili trasformazioni suddivisa nelle diverse classi esplicitate dalle leggi regionali. Tale classificazione deriva da una serie di valutazioni dei valori ancora presenti sul territorio, anche potenziali, che sono emersi nelle diverse letture del territorio. Lo studio ha messo in evidenza anche il degrado visivo e fisico, cioè gli elementi detrattori della qualità del paesaggio, comunque all'interno del concetto di reversibilità sopra enunciato.
La perimetrazione delle aree con una sensibilità alla trasformazione più o meno accentuata ha contribuito alle scelte di pianificazione indirizzando con azioni mirate a conservare quei valori del territorio degni di essere trasmessi alle future generazioni e implementando scelte virtuose atte ad innescare nuovi paesaggi di qualità.

La rete ecologica comunale

Il progetto di rete ecologica di livello comunale contribuirà ad mettere in atto le seguenti azioni di carattere generale:

- Verifica di adeguatezza del quadro conoscitivo esistente, ed eventualmente un suo completamente ai fini di un governo efficace degli ecosistemi di pertinenza comunale;
- Definizione di un assetto ecosistemico complessivo soddisfacente sul medio periodo;
- Regole per il mantenimento della connettività lungo i corridoi ecologici del progetto di R.E.C., o del progetto eco-paesistico integrato;
- Regole per il mantenimento dei tassi di naturalità entro le aree prioritarie per la biodiversità a livello regionale;
- Realizzazione di nuove dotazioni di habitat d'interesse per la biodiversità e come servizio ecosistemico, attraverso cui potenziare o ricostruire i corridoi ecologici previsti, e identificare quelle esistenti all'interno dei gangli del sistema.

La costruzione dello "stato di fatto" della Rete Ecologica Comunale (R.E.C.) si appoggia su tutti quegli elementi che possono avere una qualche rilevanza sotto l'aspetto naturalistico, paesaggistico e tutte le situazioni che denotano una criticità per la sopravvivenza, la mobilità e la riproduzione della flora e della fauna.
Le prime indicazioni relative alla costituzione della Rete Ecologica Comunale, sono contenute nello specifico allegato al Documento di Piano del PGT.

10) Assetto geologico, idrogeologico e sismico

Nel Novembre 2004 è stato redatta la relazione RG/4692/04 che sviluppava tutta l'analisi degli

aspetti geografici, litologici, geologici, geomorfologici, idrololologici, idrogeologici, climitaci, geologico-tecnici, paesaggistici, di fattibilità geologica e di cartografia dei dissesti uniformati alle

direttive P.A.I. relativi al Comune di Lumezzane.
Lo studio redatto per il PGT accorpa la relazione RG/4692/04 e la integra in base alla nuova normativa antisismica prevista dalla Regione Lombardia "Criteri ed Indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di Governo del Territorio", in attuazione dell'art. 57 della L.R. 12/2005. ai fini dell' l'adeguamento dello studio geologico di supporto al Piano Regolatore Generale del Comune di Lumezzane (BS). Lo studio richiamato, è stato redatto in conformità alle prescrizioni effettuate dalla Regione Lombardia Direzione Generale Territorio e Urbanistica con nota 11.03.2004 prot. Z1.2004.00 10687. ed aggiornato sotto l'aspetto sismico in relazione ai criteri definiti dalla circolare regionale
Il presente capitolo costituisce solo una sintesi dei risultati conseguiti attraverso la valutazione del territorio comunale anche in relazione ai parametri di amplificazione sismica locale, così come previsti con specifico regolamento regionale. L'analisi è stata effettuata sia in termini geofisici con misure dirette sul terreno sia valutando i tratti salienti del territorio derivanti dall'analisi geomorfologica e geofisica.

Geologia

Le rocce affioranti nell'area del Comune di Lumezzane sono comprese in un periodo che va dal Triassico Superiore al Giurassico Inferiore e appartengono alla cosiddetta serie stratigrafica lombarda.
Coperture Quaternarie
Falda detritica inattiva

- Detrito in forma di coni o falde Unità del substrato roccioso:
- Gruppo del Medolo (Hett. Sin.)
- Argillite di Riva di Solto (Retico Inf. - medio)
- Dolomia Principale (Norico)
- Membro Basale (Norico)

Dal punto di vista geologico-strutturale, la tettonica, dipendente dal tipo di materiale coinvolto, è sia di tipo duttile che di tipo fragile. In particolare una tettonica di tipo duttile è riscontrabile nella zona centro meridionale del territorio comunale, in corrispondenza degli affioramenti di calcari e argilliti, mentre è fragile in tutta la porzione settentrionale del territorio comunale, in corrispondenza delle zone di affioramento dei complessi calcareo - dolomitici.
Il principale elemento tettonico presente nell'area di studio è l'accavallamento della Dolomia Principale della catena montuosa settentrionale al di sopra delle facies eteropiche della stessa.

Idrogeologia

Si rileva come l'Unità più trasmissiva e quindi più idonea a fornire una buona quantità di acqua nell'area è rappresentata dalla Dolomia Principale.
E' possibile effettuare anche una sommaria differenziazione idrogeologica dei terreni presenti sul territorio comunale in quanto esistono infatti buone condizioni di deflusso idrico sotterraneo, testimoniate dalle importanti risorgenti presenti nella fascia basale della Dolomia Principale.
Altra sorgente, posta sul versante meridionale in Valle Porcino, è dovuta al contatto stratigrafico tra due differenti unità litologiche aventi diverso grado di permeabilità con la formazione delle argilliti, meno permeabile della soprastante formazione carbonatica del Medolo.
Tra le sorgenti segnalate molte sono captate dall'acquedotto comunale, indispensabili punti di approvvigionamento. In un capitolo dello studio allegato è presente una tabella di sintesi, basata su dati rilevati da uno studio comunale dell'efficienza dell'impianto acquedottistico nel 1993, in una successiva i pozzi privati censiti.

Climatologia

Si definisce clima di una data zona l'insieme delle condizioni atmosferiche che la interessano per tempi limitati o prolungati, considerate anche in rapporto agli effetti che
producono sulla morfologia terrestre e sulla distribuzione degli organismi viventi, animali e vegetali.
Il clima inteso anche come evento meteorologico limitato nel tempo e nello spazio, sta alla base dei processi morfogenetici e pedogenetici e si esprime in una azione "aggressiva" sul territorio attraverso una serie di fenomeni meccanici, chimico-fisici e cinematici che possono determinarne, in positivo, una specifica vocazione, oppure accentuarne le condizioni di fragilità, soprattutto in senso geomorfologico.
La morfologia piano-collinare e montuoso del territorio, l'altitudine, la prevalenza di forme del rilievo piuttosto arrotondate e la diffusione di spesse coltri detritiche indicano che gli elementi del clima hanno avuto un ruolo rilevante nell'edificazione della realtà territoriale attuale.

Gli elementi del clima di più facile e diffusa misurazione sono le precipitazioni e la temperatura. Sono stati presi in esame i dati pluviometrici relativi alle stazioni pluviografiche di Brescia e Memmo. Dall'osservazione dei risultati si evidenzia una certa differenza di regime pluviometrico tra le due stazioni esaminate. In particolare, si può rilevare come la stazione di Brescia sia caratterizzata da una maggiore piovosità per tutti i tempi di ritorno per quanto riguarda le precipitazioni di breve durata (1-3 ore); tale caratteristica si inverte per le piogge di maggiore durata (12-24 ore) dove si registrano altezze maggiori per la stazione di Memmo. E' da sottolineare a considerazione del fatto che le piogge critiche per i bacini in esame risultano essere quelle di durata inferiore ad un ora e tenendo anche conto del fatto che la stazione di Brescia, rispetto alla stazione di Memmo, è geograficamente decisamente più vicina all'area in studio si è ritenuto corretto, cautelativamente assumere come valori di riferimento le altezze di pioggia calcolate a partire dai dati di Brescia.

Valutazione sismica

Il presente capitolo costituisce solo una sintesi dei risultati conseguiti attraverso la valutazione del territorio comunale in relazione ai parametri di amplificazione sismica locale, così come previsti con specifico regolamento regionale. L'analisi è stata effettuata sia in termini geofisici con misure dirette sul terreno sia valutando i tratti salienti del territorio derivanti dall'analisi geomorfologica e geofisica.
La finalità dello studio è pertanto la descrizione dell'intero territorio comunale dal punto di vista del rischio sismico attraverso l'analisi e la valutazione degli effetti sismici di sito. La metodologia della Normativa prevede tre livelli di approfondimento con grado di dettaglio in ordine crescente: i primi due livelli sono obbligatori (con le opportune differenze in funzione della zona sismica di appartenenza) in fase di pianificazione, mentre il terzo è obbligatorio in fase di progettazione sia quando con il 2° livello si dimostra l'inadeguatezza della normativa sismica nazionale per gli scenari di pericolosità sismica locale caratterizzati da effetti di amplificazione, sia per gli scenari di pericolosità sismica locale caratterizzati da effetti di instabilità, cedimenti e/o liquefazione e contatto stratigrafico e/o tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse.
Sulla base della conformazione del territorio di Lumezzane e dei risultati delle analisi sismiche eseguite si è evinto che il livello di approfondimento in fase di pianificazione territoriale si fermi al 2° livello.

Norme tecniche di prevenzione antisismica per le nuove costruzioni

Si evidenzia che sulla base dei risultati emersi per la valutazione degli effetti di sito di amplificazione sismica per tutte le condizioni geologiche e geomorfologiche considerate ed estrapolabili a tutto il Comune di Lumezzane, non sono emerse condizioni geologiche, strutturali e morfologiche che comportino un incremento del rischio sismico. Questa valutazione emerge dall'analisi realizzata attraverso la presente ricerca. Si ritiene la valutazione sia di grado di attendibilità MEDIO-ALTA, secondo le indicazioni per la valutazione del grado di giudizio previste dalla normativa regionale stessa ed in relazione alle metodologie di analisi attuate nelle località significative sottoposte a studio nel territorio comunale.
Su tutto il territorio comunale, come previsto dalla suindicata normativa antisismica Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri N. 3274 del 20 Marzo 2003 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica", si dovrà prevedere l'applicazione delle norme tecniche specifiche previste per la ZONA 3.
Come prescritto dalla normativa, occorrerà valutare:

- Effetti di instabilità
- Effetti di cedimenti e/o liquefazioni
- Effetti di amplificazione morfologica e litologica.

Norme tecniche di attuazione per le costruzioni - zona sismica 3 - carta della fattibilita' geologica e riflessi sulla pianificazione territoriale

Le Norme Tecniche di Attuazione sono allegate allo studio, redatto dal Dott. Maurizio Facchin , allegato "D" del PGT, che costituisce parte integrante e sostanziale del Documento di Piano per la parte riguardante l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, nonché del Piano delle Regole

per quanto attiene all'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica.

Conclusioni

Su tutto il territorio comunale, come previsto da Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 Marzo 2003 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e normative tecniche per le costruzioni in zona sismica", si dovrà prevedere l'applicazione delle norme tecniche specifiche previste per la ZONA 3.
Sulla base dell'indagine svolta per la valutazione degli effetti in sito di amplificazione sismica per tutte le condizioni geologiche, strutturali e geomorfologiche considerate ed estrapolabili a tutto il Comune di Lumezzane, NON sono emerse condizioni che comportino un incremento del rischio sismico atteso.
La valutazione dei metodi utilizzati ha un grado di attendibilità MEDIO-ALTO, secondo le indicazioni di giudizio previste dalla normativa regionale (art. 57, comma 1, L.R. 11.03.2005 n.12).
Per quanto riguarda le Carte di Fattibilità in linea di massima sono rimaste inalterate rispetto alla versione precedente della relazione RG/4692/04.
Lo studio completo della nuova disciplina idrogeologica e sismica, aggiornato rispetto a quello redatto IL 15 Marzo 2007 (PGT 2007) dal Dott. Maurizio Facchin, allegato "D" del PGT, costituisce parte integrante e sostanziale del Documento di Piano per la parte riguardante l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, nonché del Piano delle Regole per quanto attiene all'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, ed alle norme e prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alla attività di trasformazione territoriale.

11) L'Agricoltura

Le aree destinate all'agricoltura di carattere produttivo a Lumezzane non costituiscono una entità molto significativa sotto il profilo economico.
Dai dati estratti dall'ISTAT e relativi all'ultimo censimento dell'agricoltura, risultano infatti esistenti n. 22 aziende a conduzione esclusivamente familiare e gli ettari utilizzati dalle medesime sono 86,55. La quasi totalità delle aziende è dedita all'allevamento di bovini, suini, ovini, caprini, equini ed avicoli.
L'aspetto più significativo dell'utilizzo delle aree agricole nel comune è la diffusa fruizione del cittadino comune, non agricoltore; questa situazione locale spiega e giustifica l'esistenza di numerosissime "casine di montagna" che consentono ai lumezzanesi, di usufruire del verde di contorno alla città, nei fine settimana e nei periodi feriali; non a caso esistono sulle aree agricole esterne all'abitato circa 600 edifici non destinati all'agricoltura, edifici dei quali si è preoccupato il nuovo PGT che nel Piano delle Regole ha puntualmente disciplinato.
Questa positiva cultura di attaccamento al territorio, molto diffusa nella popolazione residente ed originaria del luogo, comporta conseguentemente un costante mantenimento del territorio mediante la diffusa pratica dello sfalcio, del taglio dei boschi, della manutenzione dei sentieri e delle strade agro-silvopastorali che consente quindi, in generale a tutti i lumezzanesi, di poter usufruire di un paesaggio di contorno alla città molto ordinato, proprio per la presenza dell'uomo.
L'esperienza degli interventi effettuati su questi edifici nel corso di validità del primo PGT, hanno suggerito di estendere la normativa in termini definitivi eliminando la transitorietà della norma in relazione al fatto di un oggettivo miglioramento sotto il profilo ambientale dei siti interessati dalla sistemazione degli edifici esistenti. Si è notato infatti oltre che un miglioramento dei manufatti medesimi sotto l'aspetto architettonico e di inserimento ambientale, un significativo miglioramento, sotto il profilo della manutenzione, anche dei siti circostanti gli edifici medesimi.
Il Piano delle Regole ridisciplina in modo particolareggiato le "casine di montagna" definendo una normativa non più transitoria, ma definitiva volta soprattutto ad un adeguamento igienico, sanitario e funzionale degli edifici esistenti, consentendo in particolare un ampliamento una tantum soprattutto a quelli di minore dimensione, (15/30 mq). Come già riferito, gli edifici esistenti in zona agricola e non destinati all'agricoltura, sono circa 600 ed hanno una consistenza superficiaria (Slp) di mq 90.440,80 e con gli ampliamenti ammessi dalle NTA del PR, se

attuati nella loro massima possibilità, assommano indicativamente a mq 7.985,71 come può essere rilevato dalle tabelle allegato 3 alla presente. Gli ampliamenti consentiti sono stati previsti in rapporto inversamente proporzionale all'ampiezza dell'edificio esistente in tutte le zone agricole ad eccezione delle Zone "E4" di valore naturale ed ambientale, capanni, roccoli esistenti di pregio in cui gli ampliamenti sono consentiti in misura del 50% rispetto alle altre zone agricole.

Le classi di ampiezza e gli ampliamenti consentiti degli edifici per questa norma sono le seguenti:

- edifici con Slp compresa tra 15 e 30 mq;
- edifici con Slp oltre 30 fino a 60 mq;
- edifici con Slp oltre 60 fino a 90 mq;
- edifici con Slp oltre 90 fino a 120 mq;
- edifici con Slp oltre 120 mq ammessi ampliamenti del 5% della Slp.

Tutti gli interventi ammessi dovranno comunque essere finalizzati ad un corretto inserimento ambientale, oltre che essere uniformati a tipologie edilizie tradizionali che saranno definite dall'Amministrazione Comunale con l'approvazione di un abaco tipologico a cui i progetti potranno riferirsi per una coerente e corretta progettazione architettonica. Trattasi infatti di un patrimonio edilizio da valorizzare e che a sua volta, se ben utilizzato, contribuirà in modo determinante alla salvaguardia ed al mantenimento del verde e delle aree esterne all'abitato contribuendo in tal modo ad alimentare e far crescere la rete Ecologica Comunale (REC).
L'aspetto agronomico e forestale è stato dettagliatamente studiato nell'apposita relazione agronomica allegata C degli studi di settore a cui si rimanda.

12) Trasferimento dei diritti edificatori relativi ad immobili esistenti e risultanti in esubero alla densità edilizia ammessa sul lotto di pertinenza

Il Comune di Lumezzane, per quanto attiene alla parte costruita, presenta alcune situazioni critiche, sia sotto il profilo della destinazione, che sotto il profilo della densità edilizia. Per quanto attiene alle problematiche legate alla destinazione, si rileva spesso una commistione funzionale tra la destinazione residenziale e la funzione produttiva; commistione che il nuovo PGT si prefigge di risolvere nel senso di eliminare la funzione produttiva o adeguare gli insediamenti a standard di qualità che li rendano compatibili con la residenza.
Il primo aspetto da valutare e risolvere è quello relativo alla densità edilizia dei lotti afferenti gli insediamenti. Il nuovo PGT -PR- prevede per le "zone miste" o di "ristrutturazione" una densità edilizia (Slp) massima da confermare sui lotti; la misura è definita dalle NTA del PR. L'eventuale eccedenza della Slp che per effetto dell'applicazione dei nuovi indici superficiali previsti dalle NTA del PR, potrà essere trasferita su altri terreni individuati dal Piano di Governo del Territorio, sia negli ambiti di trasformazione previsti dal DP che nell'ambito dei Piani Attuativi confermati dal PR. Detto trasferimento sarà ammesso nella misura che viene definita della Slp esistente secondo la seguente tabella di confronto:

Destinazione finale ⇒	residenziale	commerciale	produttivo
residenziale	1.00	0.90	2.00
commerciale	1.10	1.00	2.20
produttivo	0.50	0.45	1.00

Questa pratica del trasferimento dei diritti edificatori è certamente una innovazione significativa del modo di intendere ed attuare il Governo del Territorio nel senso che, disponendo di capacità edificatoria proveniente da lotti con Slp in esubero o proveniente da diritti acquisiti per effetto della cessione al Comune di aree per servizi pubblici e da allocare, il proprietario potrà sfruttare il diritto o cederlo ad altri operatori di mercato. La contrattazione farà nascere un nuovo mercato immobiliare che potrebbe definirsi "La borsa dei diritti edificatori" dove si incontreranno domanda ed offerta.
Al fine di effettuare una valutazione in ordine alla effettiva possibilità materiale di trasferire i volumi esuberanti dai nuclei esistenti, è stata effettuata una simulazione ipotizzando il trasferimento del 35% della Slp esistente relativamente alla destinazione produttiva ed il trasferimento del 10% della Slp esistente relativamente alla destinazione residenziale. Dalla simulazione, riportata nella tabella 5 seguente, risulta che l'ipotesi di allocazione dei volumi è praticabile e teoricamente

sostenibile, infatti per soddisfare i trasferimenti ipotizzati, sarebbe necessaria una superficie territoriale nei nuovi ambiti di trasformazione pari a mq 60.760 di St rispetto ai mq 435.206 effettivamente previsti dal Documento di Piano. Con ciò è ampiamente soddisfatto anche l'eventuale allocazione di volumi derivanti dalla compensazione urbanistica dovuta alla cessione al comune di aree pubbliche o di interesse pubblico o generale.

	Tabella 5: STIMA DI AREE NECESSARIE PER L'ALLOCAZIONE DI S.L. DERIVANTI DALLE ZONE MISTE					
A	Volume edifici industriali in B2	1.125.20	mc			
B	Volume edifici residenziali in B2	1.007.97	mc			
C	totale	2.133.18	mc			
D	Superficie coperta industriale nelle zone B2	137.00	mq			
E	Superficie coperta residenziale nelle zone B2	103.00	mq			
F	totale	240.00	mq			
G	altezza media edifici industriali (A/D)	8,2	m			
H	altezza media edifici residenziali (B/E)	9,7	m			
X	Superficie fondiaria delle zone B2	506.00	mq			
I	supponendo l'altezza media di ogni PIANO industriale pari a	7,00	m			
J	supponendo l'altezza media di ogni PIANO residenziale pari a	3,00	m			
	Si stima che vi siano					
K	Sl a destinazione industriale (A/I)	160.7	mq			
L	Sl a destinazione residenziale (B/J)	335.9	mq			
M	totale Sl	496.7	mq			
N	Dando un indice fondiario medio attuale di (M/X)	0,	mq/mq			
	supponendo che					
O	la Sl a destinazione industriale si trasformi in residenziale mediante PA nella misura del	35%	56.2	mq		
P	la Sl a destinazione residenziale rimanga quasi tutta in loco e quindi si trasferisca solo il	10%	33.5	mq		
Q	totale volumetria in trasformazione		89.8	mq		
R	tali superfici in trasformazione si riallocheranno negli stessi lotti in una misura dello	0,80	del valore			
S	pari a mq (X*R)	404.8	mq			
Z	lo scarto di tra l'indice reale (N) e quello massimo programmato (R) è mediamente	0,1				
	per cui l'eccesso di Sl da TRASFERIRE in aree di espansione è pari allo scarto moltiplicate per l'ammontare delle aree in trasformazione (O*Z e P*Z)			applicando gli opportuni indici di trasformazione	si ottiene	
	(da produttivo a residenziale)	10.2	mq	0,50	5.111	mq
	(da residenziale a residenziale)	6.1	mq	1,00	6.105	mq
T				totale	11.216	
U	per cui, supponendo che le aree di espansione abbiano una percentuale di Sl "aliena" (non propria) del (= 0,12	40%				
	serviranno aree di espansione per una Sl totale di (T/U)	**28.039**	mq			
	ossia, con dato un if = 0.42, aree per complessivi	**66.760**	mq			

13) Capacità insediativa del PGT.

La stima della capacità insediativa del PGT è stata effettuata con i criteri di cui all'art. 6 delle NTA del Piano dei Servizi.
La capacità insediativa residenziale di piano risulta dalla somma delle capacità insediative di tutte le aree residenziali o parzialmente residenziali previste dal Piano di Governo del Territorio stimate secondo i seguenti criteri:

1. per le aree edificate si assume come capacità insediativa il numero di abitanti residenti quali rilevati dal comune al 31 dicembre dell'anno antecedente l'adozione del piano o sua variante, aumentato del numero di abitanti insediabili computati con i criteri previsti dal Piano dei Servizi, in relazione alla possibilità di incremento della volumetria o della superficie utile rispetto a quella esistente, risultante da interventi di recupero urbanistico anch'essi connessi a mutamenti della destinazione d'uso;

2. per gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano si assume come capacità insediativa il valore ottenuto moltiplicando le relative superfici per i rispettivi indici di edicabilità massima consentita dividendo tale prodotto per il valore medio di centocinquanta metri cubi per abitante ovvero di cinquanta metri quadrati di superficie utile per abitante.

3. per le aree cosiddette "speciali" e di valorizzazione ambientale, e che possono essere assimilate alle "turistiche" si assume come capacità insediativa il valore ottenuto moltiplicando le relative superfici per i rispettivi indici di fabbricabilità massima consentita dividendo tale prodotto per il valore medio di cinquanta metri quadrati di superficie utile per abitante.

4. per le aree potenzialmente edificabili con Permessi di Costruire Convenzionati analiticamente elencati nelle NTA del PR.

5. per quanto attiene al fabbisogno derivante dalla occupazione di alloggi vuoti esistenti e da ristrutturare, e da far accedere al mercato, si deve considerare l'indagine effettuata a campione per le zone censuarie n. 11,14 e 26 (vedasi tabelle 2.3.1, 2.3.2, 2.3.3 dell'allegato 1) da cui risulta in modo abbastanza chiaro come il peso volumetrico di ciascun abitante insediato, sia di mc 250 per ciascuno. Questo dato è pertanto stato utilizzato allo scopo di effettuare la proiezione degli abitanti insediabili, per quanto attiene agli alloggi esistenti o da recuperare nel tessuto urbanistico esistente.

	Abitanti residenti al 31.12.2012	23.320 Famiglie 9.385 (dati anagrafici)	Slp Produttiva Mq 795.894 *
1	Capacità insediativa del PR Abitanti insediabili su aree di completamento B3 esterne ai PCC. Mq 13.730x0.50 mq/mq=Slp. mq 6.865/50 mq/ab = 137 abitanti	Residenziale ab. 137 Famiglie n 55	
2	Capacità insediativa del nuovo PGT Abitanti insediabili su ambiti di trasformazione del DP S.L. mq 72.522/50 mq/ab **	Residenziale ab.1.450 Famiglie 584	Produttiva ipogeo mq 114.667 f.t.19.430
3	Capacità insediativa del nuovo PGT Abitanti insediabili su aree "speciali" di valorizzazione ambientale S.L. mq 9.134/50 mq/ab **	Residenziale ab.183 Famiglie 74	P.A. Scaduto e confermato Mq 65.000
4	Capacità insediativa del nuovo PGT Abitanti insediabili su aree di soggette a PA, PII e PCC Slp mq 32.192/50 mq/ab **	Residenziale ab. 644 Famiglie 260	Mq 22.100
5	Capacità insediativa derivante da riuso di volumi esistenti o da densificazione Mc 110.000/250 mc/ab	Residenziale ab. 440 Famiglie 177	
	Capacità insediativa complessiva del nuovo PGT al 2013	Residenziale ab. 26.174 Famiglie 10.535	Produttiva Mq 902.424 e 95.237 in Ipogeo

Vedasi tabelle capitolo n. 16

* Volume totale produttivo 5.571.257/7.00 mt di altezza media= mq 795.894. (vedasi tabella 2.1 in allegato 1);

** Vedasi tabelle al successivo capitolo n. 16;

La stima così effettuata ha tenuto conto:

- di tutte le aree ancora edificabili all'interno del tessuto urbanistico esistente, della capacità residua dei Piani Attuativi ancora in fase di realizzazione e incluse nel Piano delle Regole;
- della capacità edificatoria dei nuovi ambiti di trasformazione compresi nel Documento di Piano;
- della capacità edificatoria derivante dalle aree cosiddette "speciali" e di valorizzazione ambientale.
- della capacità insediativa del nuovo PGT prevista su aree di soggette a PCC del Piano delle Regole;
- della capacità edificatoria derivante dalla occupazione di alloggi vuoti esistenti e da ristrutturare, e da far accedere al mercato;

E' stata poi effettuata la stima per gli insediamenti industriali ed artigianali esistenti e di nuova previsione.

La proiezione del numero di famiglie che saranno presenti al termine del decennio considerato è stata effettuata assumendo in 2,48 il valore medio di composizione della famiglia.
Le nuove famiglie di previsione sono pari a 10.045, con un incremento di 490 famiglie, rispetto alle previsioni del PGT 2007. Il dato è giustificato esclusivamente dalla tendenza in atto di un'ulteriore diminuzione del numero dei componenti della famiglia. Infatti, la composizione media delle famiglie all'anno 2007 era di 2,62 componenti per nucleo, mentre nell'anno 20012 il numero medio di componenti per nucleo era di 2,48 e gli abitanti teorici previsti nel decennio di proiezione sono 26.174 (all'anno 2023) rispetto ai 26.326 che erano previsti nel PGT/2007.

14) Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale legge regionale n. 12/05

In relazione alla popolazione stabilmente residente e quella da insediare secondo le previsioni del documento di Piano deve essere assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 9 della legge regionale n. 12/05 pari a mq 18 per abitante; pertanto la dotazione minima di tali aree per il Comune di Lumezzane in relazione ai previsti 26.174 abitanti all'anno 2023 è:

26.174 x 18/mq x abitante = mq 471.132

La dotazione del comune è tuttavia molto superiore alla quota minima stabilita dalla legge. Il totale delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale esistenti e di previsione risulta essere di mq 1.104.906 dettagliatamente calcolati nell'apposito capitolo del Piano dei Servizi al quale con la presente si fa espresso riferimento ma che di seguito si riassumono.

15) Verifica della dotazione di aree a standard esistenti e di quelle di previsione all'interno del nuovo PGT

È stata effettuata una campagna di "indagini a tavolino" e di sopralluoghi diretti a verificare sia l'esistenza delle aree previste dal vigente PGT, sia la effettiva realizzabilità di quelli ancora inattuati.
L'indagine completa, le relative tabelle e le tavole sono inserite nel Piano dei Servizi a cui si rinvia per i particolari.
Dall'indagine sono emersi i risultati che seguono.

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale già esistenti e di previsione sono così suddivisi:

DESTIMAZIONE SPECIFICA	TOTALE MQ	DI CUI ESISTENTI MQ
Sp1 Istruzione	50.355	50.355
Sp2 Attr. di Interesse Comune	57.893	57.893
Sp4 Aree per il culto ecc.*	24.125	24.125
Sp5 Attr. Per parco gioco sport	749.347	516.391
Sp6 Parcheggi pubblici	189.415	169.000
Sp7 Cimiteri	20.348	20.348
Sp8 Attrezzature tecnologiche	13.423	11.776
TOTALE	1.104.906	849.888

* Il Centro culturale Islamico di Via Trieste e la Sala del regno di Via Caduti non sono comprese nelle misure sopra esposte, in quanto inseriti in edifici con diverse destinazioni. Sono stati tuttavia espressamente individuati con apposito simbolo sulla tavola del Piano dei Servizi. Il PGT non prevede aree o edifici per ulteriori insediamenti di questo tipo.

TOTALE COMPLESSIVO SUPERFICIE DELLE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE ESISTENTI E DI PREVISIONE MQ 1.104.906

Nella revisione del PGT vigente, con particolare riferimento al Piano dei Servizi, si è operato, anche su espressa indicazione dell'amministrazione comunale, in modo da diminuire le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale non ritenute acquisibili o di interesse strategico particolare nel medio periodo, in relazione al fatto di dovere riproporre il vincolo preordinato all'esproprio alle aree non ancora acquisite e sulle quali sarebbe stato necessario riproporre il vincolo, con la conseguenza di dover indennizzare i proprietari.
Dai dati sopraesposti risulta che già oggi la dotazione complessiva di aree per servizi pubblici livello comunale e' abbondantemente superiore a quanto richiesto dall'applicazione dell'art. 9 della legge regionale. n. 12/05 (18 mq/ab), infatti la dotazione di aree già di proprietà comunale e quindi di uso pubblico, è pari a mq. 849.888 che rapportata al numero di abitanti residenti e di previsione (26.174) esprime una dotazione di 32 mq/ab.
Dai dati complessivi sopra riportati risulta che la dotazione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico riferiti alle previsioni del PGT, è pari 42 mq/abitante calcolati sugli abitanti previsti al 2023 (mq 1.104.916/26.174 ab.) Come si può notare, la dotazione è sovrabbondante rispetto al minimo (18 mq/ab) dovuto per legge, ma, sotto questo profilo è doveroso far rilevare che un contributo rilevante per l'incremento della dotazione è dovuto alla presenza tra le superfici calcolate, del "Parco di San Bernardo" da sempre di proprietà comunale e che da solo contribuisce ad incrementare la dotazione per abitante di mq 13 (mq 346.032/26.174). Dedotta quindi la quota di questo importante parco montano la dotazione si riduce a mq 29 per abitante; dotazione che, stante la quota di aree per servizi pubblici e di uso pubblico riferiti alla destinazione produttiva e la situazione di congestione e di concentrazione dell'edificato può essere ritenuta soddisfacente rispetto alle esigenze e necessità della popolazione residente.
La diminuzione della previsione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale rispetto al PGT/2007 è pari a mq 280.690; se si considera che le aree da acquisire nel PGT/2007 erano pari a mq 701.081, risulta che la diminuzione delle aree da acquisire operata con il PGT/2014 risulta pari al 40%.
Considerazioni in ordine alla dotazione delle aree per servizi pubblici sono meglio illustrate nell'apposita relazione del Piano dei Servizi.

16) Stima convenzionale di occupazione/consumo di suolo per fabbisogno endogeno ed esogeno di cui all'art.141 NTA del PTCP

Comune	Pop. Res. 2003	Pop. Res. 2012	Urbanizzato	Endogeno mq	Esogeno mq
Lumezzane	24.012	23.320	4.954.571	485.300	119.848

Quantificazione dell'occupazione/consumo di suolo previsto dal PGT derivante dal fabbisogno endogeno ed esogeno di cui all'art.141 NTA del PTCP mq. 605.148 (mq 485.300 + 119.848).-

Di seguito viene riportata la quantificazione di tutte le previsioni di espansione del nuovo PGT sulla base anche di quanto previsto dall'art. 141 delle NTA del PTCP. Dai dati sottoriportati si può evincere che la previsione di occupazione/consumo di suolo del nuovo strumento urbanistico previsto per il prossimo decennio, è pari a **mq 628.422 di cui come consumo di suolo da PTCP (art. 141 NTA) pari a mq 263.383** che risulta essere in linea con le previsioni del PTCP della Provincia di Brescia. Durante la vigenza quinquennale del Documento di piano dovrà pertanto essere consumata una quantità di suolo pari al 50% delle previsioni di sviluppo. Si tenga conto che il PGT/2014, dal punto di vista dell'espansione e delle previsioni, è la riproposizione di quanto approvato con il PGT/2007, con alcune lievi riduzioni di superficie di 2 ambiti di trasformazione. L'attività edilizia si è sviluppata nel periodo di validità del PGT esclusivamente nell'ambito del Piano delle Regole, infatti non è stato attuato nessuno degli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano. L'attività edilizia è riassunta nei suoi dati principali nel capitolo 6 della presente relazione.
Di seguito si elencano tutte le componenti del consumo di suolo del PGT, considerando anche le superfici che non costituiscono consumo di suolo per il PTCP al fine di effettuare la complessiva previsione della sua capacità edificatoria.

A) Consumo di suolo residuo del PGT/2007 confermato dal nuovo PGT ancora disponibile su aree comprese nei Piani attuativi e non ancora utilizzate e su lotti liberi aventi destinazione residenziale:

PIANI ATTUATIVI CONFERMATI, DI NUOVA PREVISIONE E LOTTI LIBERI	**SUPERFICIE TERRITORIALE MQ**	**Slp MQ**
P.A. n°1	4.828	1.690
P.A. n°2	15.131	5.295
P.I.I. n° 2	610 (residuo)	159 (residuo)
P.I.I. n°3	4534 (residuo)	3.350
P.I.I. n° 5	1.900	1.350
PCC n° 1	1.000	500
PCC n° 2	1.669	834
PCC n° 3	280	140
PCC n° 4	2.077	SlpD: 700
PCC n°5	3.639	1.820
PCC n° 6	1.620	810
PCC n° 7	attuato	attuato
PCC n° 8	1.617	485
PCC n° 9	1.946	584

PCC n° 10	1.200	600
PCC n° 11	870	435
PCC n° 12	1.100	550
PCC n° 13	1.100	550
PCC n° 14	730	365
PCC n° 15	1.500	750
PCC n° 16	2.000	Slp D: 750
PCC n° 17	1.700	Slp D: 1.225
PCC n° 18	1.200	600
PCC n° 19	2.300	1.150
PCC n° 20	1.320	Slp D: 360
PCC n° 21	740	370
PCC n° 22	1.850	Ampliam di Slp 280
PCC n° 23	1.200	600
PCC n° 24	600	300
PCC n° 25	2.400	1.200
PCC n° 27	1.296	Slp D: 800
PCC n° 28	3.451	70
PCC n° 29	1.116	Slp D: 875
PCC n° 30	470	235
PCC n° 31	----------	Slp D: 200
PCC n° 32	----------	Slp D: 360
PCC n° 33	----------	Slp D: 200
PCC n° 34	2.200	1.100
PCC n° 35	1.100	550
Totale	**72.294**	**32.192**

B) Consumo di suolo residuo del vecchio PGT confermato dal nuovo PGT ancora disponibili su aree comprese nei Piani attuativi e non ancora utilizzate e su lotti liberi avente destinazione produttiva:

PIANI ATTUATIVI VIGENTI CON CAPACITA' RESIDUA, DI NUOVA PREVISIONE E LOTTI LIBERI	**SUPERFICIE TERRITORIALE MQ**	**Slp MQ**
P.I.I. n°4 (prod.)	13.150	12.718
PCC n°. 1	5.800	1.462
PCC n°. 2	1.260	200
PCC n°. 3	750	1.500
PCC n°. 4	11.570	Slp D: 3.000
PCC n°. 5	5.054	1.400
PCC n°. 6	11.100	1.820
Totale	48.684	22.100

C) Consumo di suolo del nuovo PGT in ambiti di trasformazione residenziali del DP confermati tal quali:

AMBITI DI TRASFORMAZIONE	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ
Ambito n°1	33.780
Ambito n°2	17.760
Ambito n°3	11.360
Ambito n°4	7.818
Ambito n°5	4.773
Ambito n°6	5.145
Ambito n°7	2.714
Ambito n°8	12.915
Ambito n°9	5.649
Ambito n°10	15.050
Ambito n°11	24.547
Ambito n°12	27.660
Ambito n°13	2.365
Ambito n°14	7.030
Ambito n°15	3.667
Ambito n°16	19.447
Ambito n°17	5.526
Totale	**207.206**

St mq 207.206x mq/mq 0.35= Slp mq 72.522

D) Occupazione di suolo delle zone di valorizzazione ambientale.
Queste zone non possono essere considerate nella reale consistenza in quanto la loro edificabilità è molto limitata (mq/mq 0.02), e la medesima deve essere realizzata solo in due ambiti definiti "Preferenziali" pertanto al fine di definire l'occupazione di suolo si considerano gli ambiti preferenziali:

AMBITI DI TRASFORMAZIONE	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ
Zona di valorizzazione ambientale: Colle Aventino, ambito	18.938
Zona di valorizzazione ambientale: Colle Aventino, ambito	17.809
Totale	**36.747**

La Slp degli ambiti di valorizzazione del colle Aventino è di mq 9.134,50

E) Occupazione di suolo relativo alla capacità edificatoria residua delle aree produttive nelle aree di espansione:

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI IN IPOGEO	SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA MQ	SUPERF. LORDA (Slp) IN IPOGEO MQ	SUPERFICIE LORDA FUORI TERRA (Slp) MQ
AMBITO N. 19	26.660	18.129	3.199
AMBITO N. 20	97.250	66.130	11.670
AMBITO N. 21	38.010	30.408	4.561
TOTALE	**161.920**	**114.667**	**19.430**

PIANO ATTUATIVO SCADUTO CONFERMATO	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ
Zona produttiva confermata	**101.571**

Il totale complessivo dell'occupazione di suolo ex novo (ambiti di trasformazione) e del tessuto urbanizzato del nuovo PGT risulta pertanto pari a:

	MQ
A	72.294
B	48.684
C	207.206
D	36.747
E	161.920
E	101.571
Totale	**628.422**

La superficie di consumo di suolo risulta essere pertanto complessivamente di mq 628.422.-

17) Lo scenario del nuovo PGT

Documento di Piano

Il Documento di Piano, secondo il principio della minimizzazione del consumo di suolo previsto sia dalla Legge regionale n. 12/05, che dal PTCP della provincia di Brescia, individua le aree di trasformazione che classifica nel modo seguente:

- zone "C" residenziali di espansione e/o nuovo impianto le nuove aree di espansione con prevalente destinazione residenziale. In dette aree è anche prevista la realizzazione dell'edilizia residenziale pubblica o edilizia sociale. In queste aree oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazioni necessarie, dovranno anche essere realizzate specifiche interventi di riqualificazione ecologica ai fini della compensazione ambientale volti ad ampliare, migliorare e riqualificare la Rete Ecologica Comunale.
- Zone "D2" produttive di espansione, è consentita l'edificazione a destinazione produttiva in conformità ad un preventivo piano di attuazione convenzionato obbligatorio (PA) esteso all'intera area perimetrata. La previsione è puramente formale in quanto il documento di Piano non prevede ambiti di trasformazione. Come si dirà in seguito l'unica previsione significativa è relativa all'area dell'ex P.I.P. 3° lotto che è prevista dal Piano delle Regole come Piano Attuativo scaduto e non attuato.
- 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. Le funzioni ammesse nelle superfici realizzate in ipogeo, saranno di volta in volta autorizzate espressamente dall'ASL in relazione alla tipologia delle lavorazioni nel rispetto delle norme di salubrità ambientale. Nella parte fuori terra potranno essere realizzati oltre agli uffici, le abitazioni per il custode o per il titolare dell'azienda.
- Zona di trasformazione di aree destinate ad attività/funzioni speciali con prevalente destinazione residenziale. Dette aree sono oggetto di particolare attenzione per la loro ubicazione in zone di sensibilità ambientale elevata. 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 mediante apposito Documento Direttore, e convenzionato per l'uso pubblico di talune aree. La zona individuata è: "Zona di valorizzazione ambientale del Colle Aventino".

Il Documento di Piano non prevede ambiti di trasformazione con destinazione produttiva, la zona "D" del PGT vigente non ancora utilizzata viene riconfermata tale.

La sua conferma è necessaria anche sotto il profilo strategico in quanto sulle aree comprese nell'ambito potrebbero andare a trovare sistemazione definitiva le industrie e le attività artigiani che oggi occupano locali posti all'interno dell'abitato e che costituiscono il noto problema della commistione funzionale. L'eliminazione della commistione è uno degli obiettivi strategici che questo nuovo strumento di governo del territorio ha posto come elemento volto al miglioramento della qualità della vita dei cittadini lumezzanesi.

Il Documento di Piano definisce anche l'assetto viabilistico e della mobilità in ragione delle esigenze rilevate e delle richieste avanzate dalla cittadinanza. E' prevista infatti una nuova maglia viabilistica costituita da dorsali principali, come la nuova strada del PIP, la Strada Panoramica ed il collegamento a nord-est con il Passo del Cavallo. Sono previsti poi interventi diffusi sul territorio per migliorare sia la viabilità locale che la mobilità pedonale, mediante la realizzazione di nuovi marciapiedi o percorsi dedicati. La puntuale definizione delle scelte effettuate possono essere desunte dal Piano dei Servizi.

Nelle NTA sono disciplinati gli istituti della compensazione, perequazione ed incentivazione secondo il principio del valore economico degli immobili e secondo il principio della sostenibilità.

Un altro aspetto innovativo del nuovo Piano di Governo del Territorio è l'introduzione del concetto di "perequazione", di "compensazione" e del trasferimento dei diritti di costruire. 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. Il trasferimento dei diritti edificatori può essere anche effettuato per la Slp che dovesse risultare in esubero in sede di attuazione di ristrutturazioni edilizie e in sede di attuazione di Piani di Recupero in zone miste. L'allocazione dei diritti avviene all'interno dei Piani Attuativi degli ambiti di trasformazione i quali possono ricevere una quota (0.12 mq/mq) della Slp complessiva dell'ambito considerato.

Piano dei Servizi

Il Piano dei servizi assicura una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le aree per l'edilizia residenziale pubblica (previste nell'ambito dei Piani Attuativi di iniziativa privata), le dotazioni di verde, i corridoi ecologici e sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello

edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio a supporto delle funzioni insediative previste. Il verde di connessione o meglio la trama di verde di connessione costituisce l'ossatura portante della Rete Ecologica Comunale (REC).

Il Piano dei Servizi individua e classifica le seguenti aree per servizi pubblici di interesse pubblico o generale:

- Zona SP 1 Aree per l'istruzione (mq 50.355);
- Zona SP 2 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse comune (municipio, case di cura, croce bianca ecc.) (mq 57.893);
- Zona SP3: aree per strade, piazze, percorsi pedonali e spazi pubblici pavimentati; Zona SP4 Aree per edifici di culto ed attrezzature destinate a servizi religiosi (mq 24.125);
- Zona SP5 Aree pubbliche attrezzate a parco e per il gioco e lo sport (mq 996.266 di cui esistenti mq 457.760);
- Zona SP6: aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico (mq 189.415 di cui esistenti mq 169.000);
- Zona SP7: cimiteri (mq 20.348);
- Zona SP8: attrezzature tecnologiche di interesse pubblico (mq 13.423 di cui esistenti mq 11.776).

Il Piano dei servizi è integrato dalle infrastrutture del sottosuolo, per quanto ad oggi tutti i servizi a rete sono gestiti da enti esterni all'Amministrazione Comunale, tuttavia si è proceduto ad una ricognizione il più fedele possibile dei servizi esistenti, anche mediante la convocazione di una conferenza di servizio con tutti i soggetti gestori dei servizi.

Piano delle Regole

La formulazione dell'art. 10 della L.R. n. 12/075, relativamente ai Centri Storici, prevede che il Piano delle Regole definisca le perimetrazioni dei centri storici e i nuclei di interesse storico.

Nella proposta del nuovo PGT ci si è attenuti scrupolosamente alla definizione riportata dalla legge anche mediante la sovrapposizione di mappe di epoca successiva individuando la zona "A" nei seguenti: Gazzolo, Pieve, Piatucco, Valle, Fontana, Renzo, Villaggio Gnutti, S.Sebastiano, S.Apollonio, Premiano e Mosniga. Individuazione delle "zone A" di centro storico ed analisi delle schede di rilievo degli edifici situati in tali zone e definite "Zone di Recupero" ai sensi della legge n. 457/1978. (Tav. 1.1 del PR e tavole sui gradi d'intervento).

Il territorio di Lumezzane è stato oggetto di un'indagine tesa ad individuare gli edifici che, per le loro caratteristiche, potessero costituire dei nuclei di centro storico. Fino ad oggi, infatti, a Lumezzane non si è mai parlato di centri storici in quanto il PRG vigente non prevedeva le zone "A", in sostituzione dei centri storici erano invece previsti gli "edifici pallinati", ossia fabbricati individuati puntualmente e dichiarati di interesse storico-culturale soggetti ad una particolare disciplina molto stringente sotto il profilo delle possibilità di intervento.

Mediante un'accurata analisi della documentazione cartografica storica, nonché della cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano, nonché dello stato di fatto, si è potuta ricostruire una mappa dei centri storici, localizzati nelle diverse frazioni lumezzanesi, così come previsto dal comma 4 dell'articolo 10 della legge regionale n. 12/05.
Nelle località di Valle, Gazzolo, Pieve, Piatucco, Villaggio Gnutti, S. Sebastiano, S. Apollonio, Fontana, Renzo, Premiano e Mosniga si sono perimetrati i nuclei di edifici aventi caratteristiche rilevanti da un punto di vista storico, in particolare quegli edifici che possiedono un'impronta ed una forma sul territorio che si è conservata nel corso degli anni. Per l'area di S. Sebastiano si è valutato anche il Piano Particolareggiato del 1991.
Le aree così individuate sono state prese in considerazione singolarmente ed in esse ciascuna costruzione è stata sottoposta ad un attento rilievo visivo, mediante la compilazione di un'apposita scheda.
Per realizzare la scheda di rilievo si è proceduto nel seguente modo: una volta stabilito il perimetro, la zona è stata suddivisa in isolati (solo le località maggiori) e in unità di rilevamento. Ogni unità è costituita da uno o più edifici e da una o più aree libere, individuati in base alla suddivisione catastale percepibile, a cui sono stati attribuiti dei numeri, per rendere più immediata la loro visualizzazione.
In loco si sono studiati, per ogni corpo, il numero dei piani fuori terra (che, moltiplicati per la superficie lorda di pavimento, hanno restituito la superficie totale pavimentata), gli eventuali piani interrati o l'eventuale presenza di sottotetto utilizzabile; si sono analizzate le condizioni fisico-funzionali (solo le facciate esterne), le trasformazioni subite nel corso degli anni, confrontando l'impronta attuale con quella risalente al catasto più antico presente nell'archivio comunale ed a quella del catasto del 1968; si sono verificate le destinazioni d'uso (residenziale, commerciale, produttiva o corpo accessorio) ed il livello d'uso (completamente, parzialmente o non utilizzato); infine si sono segnalati, ove presenti, alcuni elementi di pregio architettonico, riscontrabili visivamente (locali voltati, porticati, scale esterne in pietra, davanzali ed aperture dei contorni in pietra).
Per quel che riguarda la documentazione catastale utilizzata occorre annotare che nelle schede predisposte è presente come riferimento il catasto del 1933. Il rimando è risultato però non sempre corretto in quanto non è stato possibile datare in maniera precisa tutte le carte presenti nell'archivio comunale, soprattutto per quel che riguarda il periodo in questione (anni Trenta - Quaranta).
Il problema non è stato risolto nemmeno riferendosi all'Ufficio provinciale di Brescia dell'Agenzia del territorio: infatti per le mappe risalenti al periodo antecedente l'inizio del 1900 (fino all'Aggiornamento del Catasto del Regno d'Italia 1898/1905) è possibile riferirsi all'Archivio di Stato mentre per il periodo successivo, fino alla pubblicazione della Mappa NCEU con supporto cartografico delle mappe terreni NCT del 1962/67 (presenti all'Agenzia del territorio) è stato complicato trovare i riferimenti anche e soprattutto per un motivo burocratico legato alle modalità di aggiornamento nel periodo 1905/1970.
In questo periodo infatti gli inserimenti in mappa dei fabbricati, venivano disposti dal Catasto mediante "Lustrazioni" quinquennali, cioè le mappe venivano aggiornate ogni cinque anni, mentre le pratiche cartacee venivano eseguite dai professionisti. Non è detto quindi che alcuni inserimenti in mappa siano stati eseguiti nel quinquennio precedente alla data indicata, ma anche successivamente, come nel caso di edifici di vecchia costruzione non rilevati da precedenti lustrazioni; inoltre i rilevatori eseguivano l'aggiornamento in zone ben delimitate (nei centri urbani e non nelle zone periferiche).
Per questo motivo si è deciso di riportare la data del 1933 come riferimento più antico del materiale presente, mentre in alcuni casi (per esempio il Villaggio Gnutti, sorto dopo il 1938) gli edifici riportati sono di più recente realizzazione. Una situazione simile si rileva nell'analisi del catasto del 1968: nelle mappe sono stati inseriti e "lucidati" alcuni edifici ritenuti importanti (come il centro commerciale "Arcadia") ma non presenti alla data di stesura delle tavole stesse.
Purtroppo non è stato sempre possibile rilevare tutti gli edifici costituenti il centro storico poiché, in alcuni casi, la posizione, le cattive condizioni fisico-funzionali o la commistione hanno rappresentato un ostacolo alla completa riuscita dell'indagine. A ciò si deve aggiungere il grado di soggettività che contraddistingue ogni tipo di analisi e che anche in questo caso ha caratterizzato parte delle osservazioni.
Unitamente allo stato di fatto, come ipotesi progettuale, si sono proposti dei gradi d'intervento per ciascun edificio; in base all'interesse storico-culturale, alle trasformazioni strutturali subite ed alla destinazione d'uso.

Sono state individuate le seguenti cinque tipologie d'intervento:

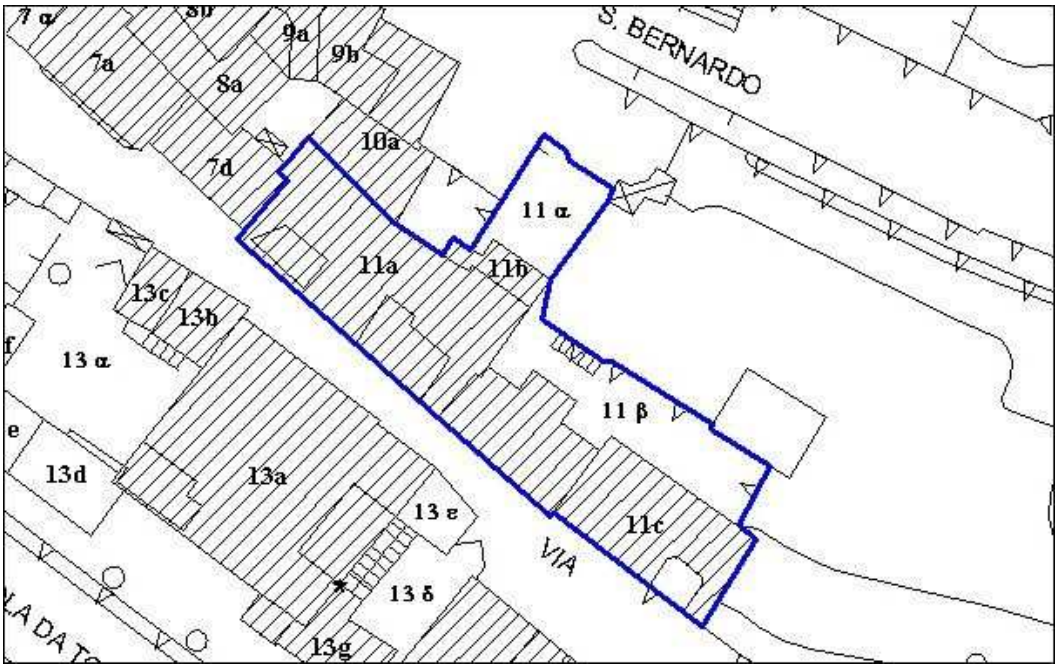
- restauro conservativo: è finalizzato alla salvaguardia dell'edificio e delle sue pertinenze attraverso il restauro degli esterni ed il restauro e/o la ricostituzione degli interni e del contesto;
- restauro dell'involucro: è finalizzato alla conservazione della presenza degli edifici attraverso il restauro dell'involucro esterno e il mantenimento delle parti interne significative;
- manutenzione straordinaria con interventi ricostruttivi interni: è finalizzato al mantenimento dell'involucro esterno dell'edificio anche con modifica delle aperture;
- demolizione e ricostruzione: è finalizzato alla trasformazione degli edifici nel rispetto della coerenza con il contesto mediante ristrutturazione degli edifici esistenti e/o demolizione e ricostruzione totale o parziale;
- demolizione: è finalizzato a liberare un'area da costruzioni o da parti di esse prive di valore ambientale ed in contrasto con il tessuto storico mediante la demolizione.

Le NTA del Piano delle Regole, disciplinano, nel dettaglio, ogni grado d'intervento. Dai risultati delle indagini si evince come nei centri storici la destinazione d'uso prevalente sia quella residenziale, benché in alcuni casi sia riscontrabile un'evidente commistione funzionale (residenziale-commerciale principalmente). Piuttosto consistente è il numero di edifici in mediocri condizioni fisico-funzionali, per i quali si prevede la
ristrutturazione, a cui si aggiunge un numero minore di edifici non occupati o utilizzati come corpi accessori, i quali potrebbero essere demoliti e ricostruiti o semplicemente demoliti. E' invece minima la presenza di fabbricati che, oltre ad assumere un valore storico-culturale, possiedono uno stato di conservazione tale per cui sia ipotizzabile un restauro dell'involucro. Infine, solo per le chiese si prevede il grado di intervento più vincolante, ossia il restauro conservativo.
Tutte le schede compilate sono raccolte in appositi fascicoli unitamente alle planimetrie con la numerazione delle unità di rilevamento e con l'indicazione cromatica diversa per i gradi d'intervento.
A titolo d'esempio si allegano alcune schede compilate.

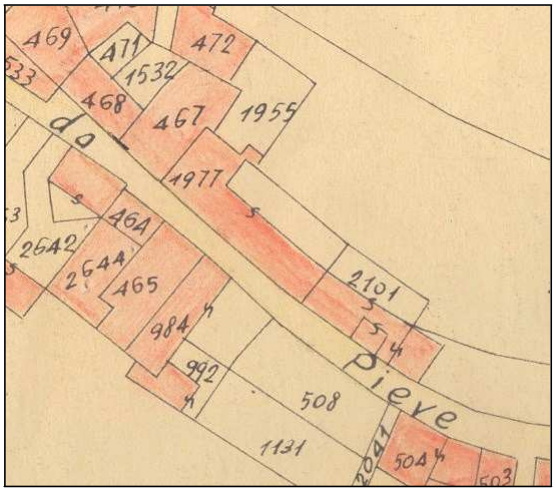
Allegato: schede di rilievo
COMUNE DI LUMEZZANE
Provincia di Brescia

INDAGINE SULLO STATO DI FATTO DEL CENTRO STORICO

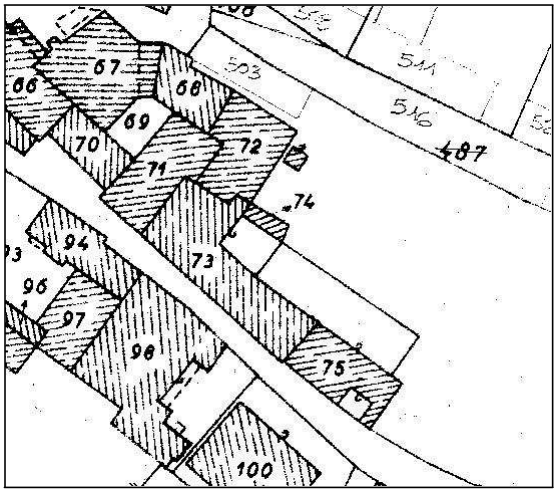
Località : PIEVE
Isolato : /
Unità di rivelamento n° : 11
Data compilazione : luglio 2003



Aerofotogrammetrico scala 1:500



Catasto 1933 scala 1:1000



Catasto 1968 scala 1:1000

COMUNE DI LUMEZZANE
Provincia di Brescia
INDAGINE SULLO STATO DI FATTO DEL CENTRO STORICO

Località : PIEVE

Isolato : /
Unità di rivelamento n° : 11
Indirizzo : VIA S. G. BATTISTA, 6; VIA S. BERNARDO, 20d
Edifici : 11a, 11b, 11c
Aree libere : 11 □, 11 □

INDAGINI

EDIFICIO N°: 11a
Piani fuori terra: 2 - 3
Superficie lorda di pavimento totale [m^2]: 680
Condizioni fisico-funzionali: BUONE
Trasformazioni: TRASFORMATO
Destinazione e livello d'uso: RESIDENZA + ESERCIZIO COMMERCIALE TOTALMENTE UTILIZZATO
Valutazione: EDIFICIO D'INTERESSE STORICO-CULTURALE
Note: /

AREA LIBERA n°:
11□□
descrizione: GIARDINO
n°: 11□□
descrizione: TERRAZZA

PROGETTO

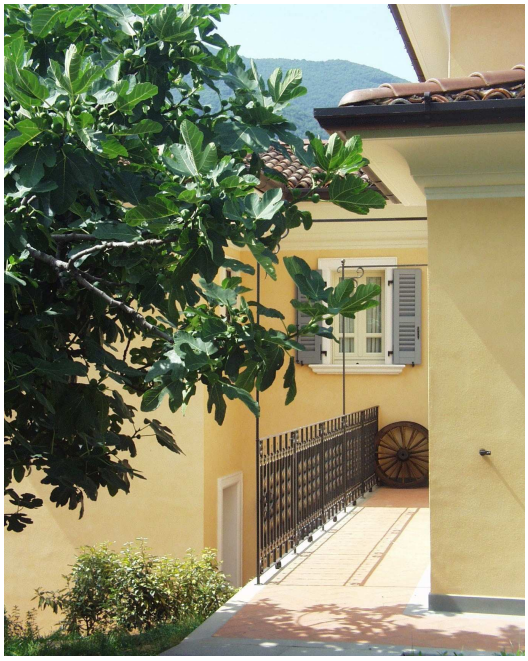
GRADO D'INTERVENTO DELL'EDIFICIO
II – RESTAURO DELL'INVOLUCRO

ELEMENTI DA LOCALIZZARE NEL DISEGNO

•

Edificio 11a: veduta laterale da via S. G. Battista

Edificio 11a: veduta laterale da via S. G. Battista



Edificio 11a: veduta frontale da via S. Bernardo

COMUNE DI LUMEZZANE
Provincia di Brescia

INDAGINE SULLO STATO DI FATTO DEL CENTRO STORICO

Località : PIEVE
Isolato : /
Unità di rivelamento n° : 11
Indirizzo : VIA S. BERNARDO, 20d
Edifici : 11a, 11b, 11c
Aree libere : 11 □, 11 □

INDAGINI

EDIFICIO N°: 11b
Piani fuori terra: 1
Superficie lorda di pavimento totale [m^2]: 17
Condizioni fisico-funzionali: BUONE
Trasformazioni: TRASFORMATO
Destinazione e livello d'uso: RESIDENZA; TOTALMENTE UTILIZZATO
Valutazione: EDIFICIO D'INTERESSE STORICO-CULTURALE
Note: /

AREA LIBERA

n°: 11□□
descrizione: GIARDINO
n°: 11□□
descrizione: TERRAZZA

PROGETTO

GRADO D'INTERVENTO DELL'EDIFICIO

- II – RESTAURO DELL'INVOLUCRO

ELEMENTI DA LOCALIZZARE NEL DISEGNO

-

Edificio 11b: veduta frontale da via S. Bernardo

COMUNE DI LUMEZZANE
Provincia di Brescia

INDAGINE SULLO STATO DI FATTO DEL CENTRO STORICO

Località	: PIEVE
Isolato	: /
Unità di rivelamento n°	: 11
Indirizzo	: VIA S. G. BATTISTA, 2
Edifici	: 11a, 11b, 11c
Aree libere	: 11 □, 11 □

INDAGINI

EDIFICIO N°: 11c

Piani fuori terra:	1
Superficie lorda di pavimento totale [m^2]:	104
Condizioni fisico-funzionali:	BUONE
Trasformazioni:	TRASFORMATO
Destinazione e livello d'uso:	ESERCIZIO COMMERCIALE; TOTALMENTE UTILIZZATO
Valutazione:	EDIFICIO D'INTERESSE STORICO-CULTURALE
Note:	TERRAZZA SOVRASTANTE L'EDIFICIO

AREA LIBERA

n°:	11□□
descrizione:	GIARDINO
n°:	11□□
descrizione:	TERRAZZA

PROGETTO

GRADO D'INTERVENTO DELL'EDIFICIO

- II – RESTAURO DELL'INVOLUCRO

ELEMENTI DA LOCALIZZARE NEL DISEGNO

-

Edificio 11c: veduta frontale da via S. G. Battista

Edificio 11c: veduta laterale da via S. G. Battista

Il Piano delle Regole, identifica i parametri urbanistico edilizi da rispettare negli interventi edilizi, nelle seguenti ulteriori zone urbanistiche:

- Zona "B1" le aree residenziali edificate caratterizzate da edilizia intensiva con bassa commistione funzionale. In queste zone è prevista la dismissione e la trasformazione dei volumi destinati ad attività produttive di qualsiasi genere.
- Zone "B2" miste, le aree edificate prevalentemente residenziali caratterizzate da alta commistione funzionale. In queste zone è prevista la dismissione delle

- attività industriali incompatibili sotto il profilo igienico sanitario e della vivibilità urbana in generale nei confronti della funzione residenziale. Sono ammessi tutti gli interventi edilizi che prevedano il mantenimento o il recupero di volumi residenziali; per gli edifici industriali è ammessa la sola manutenzione straordinaria e risanamento conservativo. Sono anche ammesse, esclusivamente mediante piano attuativo, la ristrutturazione o l'ampliamento di attività produttive, ad esclusione di quelle a rischio rilevante, a condizione che venga migliorata la situazione urbanistica complessiva della zona con interventi volti a realizzare nuovi spazi pubblici o di uso pubblico, con particolare riferimento ai parcheggi ed alle aree verdi e che sia dimostrata l'agevole accessibilità ai mezzi necessari al funzionamento dell'attività medesima.
- Zone "B3"di completamento, le zone residenziali già totalmente edificate e che vengono confermate come tali.
- Zona "B4" residenziale/giardini privati i fabbricati e le aree di pregio esistenti all'interno dell'agglomerato urbano da assoggettare a vincolo protettivo ambientale di intangibilità.
- Zona "B5" Piani attuativi confermati. Per questi piani attuativi è stata effettuata una valutazione approfondita, anche sotto l'aspetto giuridico, per il loro inserimento nel Piano delle Regole. Si è ritenuto di confermare il diritto edificatorio ai proprietari delle aree; si è ritenuto non corretta la letterale applicazione della legge regionale n. 12/05 che dispone la definizione degli "ambiti di trasformazione" nel Documento di Piano. Tale allocazione avrebbe infatti fatto decadere il diritto edificatorio sulle aree, dal momento del loro inserimento nel Documento di Piano in considerazione del fatto che lo stesso non è conformativo della proprietà. Al fine di mantenere la continuità del diritto edificatorio delle aree in questione è stata quindi assunta la determinazione di prevedere la conferma ed il loro inserimento nel Piano delle Regole dei piani attuativi già previsti dal PRG.
- Zone "D1" produttive consolidate; in tali zone è consentita la ristrutturazione, l'ampliamento, il sopralzo, la loro sostituzione totale e/o parziale nonché l'utilizzo dei lotti liberi.
- Zone "D2" produttive di espansione, è consentita l'edificazione a destinazione produttiva in conformità ad un preventivo piano di attuazione convenzionato obbligatorio (PA) esteso all'intera area perimetrata. La previsione è dovuta al fatto che nel Piano delle Regole è decaduto, per il trascorso decennio dalla data di approvazione, del P.I.P. 3° lotto.
- Insediamenti commerciali costituenti grandi strutture di vendita, che vengono confermate.
- La zona agricola, sono state individuate zone differenziate in ragione delle loro peculiari vocazioni. Come si potrà verificare nelle NTA del PR ad ogni zona è stato attribuito un indice edificatorio diverso in ragione soprattutto della sensibilità ambientale dei territori considerati ed affinché i nuovi edifici da realizzare in funzione della conduzione del fondo oltre che funzionali allo sfruttamento dei terreni a scopo agricolo in generale, abbiano anche una coerenza con il corretto inserimento ambientale. Le zone sono le seguenti.
- Zona "E1" agricola la porzione di territorio caratterizzata dalla presenza di prato pascolo, di zone agricole per coltivazioni promiscue caratterizzata dalla diffusa presenza di elementi infrastrutturali quali muri di sostegno, sentieri, percorsi che caratterizzano il paesaggio agrario di elevato pregio paesistico.
- Zona "E2" boschiva la porzione di territorio coperte da bosco ceduo e di alto fusto, cui viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo.
- Zone "E3" Aree con funzione ecologica, spazi di connessione e di tutela ambientale, quelle aree prevalentemente inedificate di immediato rapporto con gli ambiti urbani o di contorno a fenomeni insediativi per i quali si prevede una particolare tutela. Tali aree, alle quali viene riconosciuta un'alta valenza naturale e paesistica, vengono destinate alla conservazione della natura in tutte le manifestazioni che concorrono al mantenimento dei relativi ecosistemi.
- Zone "E4" Aree agricole di pregio ambientale, capanni e roccoli esistenti di pregio, il Piano delle Regole individua, nell'ambito delle zone agricole, le valenze (capanni, caselli di uccellanda, appostamenti fissi, roccoli) dell'architettura contadina e della storia dell'esercizio venatorio di Lumezzane, testimonianza della cultura materiale del territorio montano e del presidio del patrimonio silvo-pastorale.

- Edifici esistenti in Aree agricole non adibiti ad uso agricolo, per i quali è consentita oltre che la ristrutturazione edilizia, l'ampliamento una tantum, in misura inversamente proporzionale alla consistenza dell'edificio esistente. Per questi edifici l'Amministrazione Comunale ha effettuato un censimento puntuale rilevandone la consistenza edilizia e documentando lo stato dei luoghi con materiale fotografico. Sono state compilate 597 schede di rilevazione riportanti i singoli edifici o gruppi di edifici o manufatti. La consistenza edilizia degli edifici rilevati è pari a mq 90.440,80 e gli incrementi ammessi dalle norme assommano a circa mq 7.500,00 con un incremento, rispetto all'esistente, del 8% circa. A maggior chiarimento si demanda all'allegato 3 della presente relazione.

Il Piano delle Regole, disciplina altresì:

- le aree di valore paesaggistico-ambientale con funzione ecologica dettandone le regole di salvaguardia e valorizzazione in attuazione ai criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale di coordinamento provinciale;
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica e gli edifici in essa esistenti.

18) Riproposizione dei vincoli preordinati all'esproprio

Il nuovo PGT ha attentamente valutato la riproposizione dei vincoli per standard preordinati all'esproprio. Per ogni area è stata attentamente valutata l'alternativa, con altre aree simili ed in posizione adeguata alle necessità, solamente in caso di assoluta impossibilità a reperire aree simili e che potessero essere utilizzate correttamente al medesimo scopo è stato riproposto il vincolo. Nel nuovo PGT è stata effettuata una puntuale verifica della dotazione di standard già esistenti e della conseguente necessità per la popolazione residente in relazione alla situazione di congestione e di concentrazione dell'edificato; in considerazione dei nuovi concetti di aree a standard introdotti dalla legge regionale n. 12/2005 ci si è limitati allo stretto necessario andando ad effettuare una operazione di "pulizia" di una serie di vincolo ridondanti posti all'interno dell'abitato e spesso conflittuali con le destinazioni delle aree interessate dal vincolo stesso.
I casi in cui si è proceduto alla riproposizione dei vincoli sono sommariamente i seguenti:

- Riproposizione di vincolo è relativo ad un sistema lineare di aree ubicate in prossimità della strada cosiddetta "Panoramica" in località Colle Aventino. In questa zona è stato riproposto parzialmente il vincolo a verde pubblico (SP5) mq 11.938 ma esclusivamente nella misura in cui tali aree risultavano necessarie a completare e riempire spazi di frangia posti tra l'abitato esistente e di previsione e la nuova strada; anche in questo caso non era materialmente possibile individuare altrove l'area necessaria alla formazione di una fascia di rispetto della strada. L'estensione dell'area è stata prevista nella dimensione strettamente indispensabile allo scopo di creare una quinta di verde volta anche al rispetto della disciplina della zonizzazione acustica.
- Importante è anche la riproposizione del vincolo per la parte di area non ancora di proprietà comunale del parco urbano Val de Put. Interessantissimo e di valenza strategica per l'amministrazione l'urgente realizzazione di questo polmone di verde che consentirà di completare alcune strutture sportive volte a soddisfare le esigenze dei gruppi sportivi lumezzanesi altrove non realizzabili sul territorio comunale stante l'ingente necessità di superficie per gli impianti che si devono realizzare (stadio del Rugby e parco urbano). La superficie complessiva delle area non ancora di proprietà comunale sono di circa mq 6.876.
- La riproposizione del vincolo è previsto anche in località Montagnone/Sonico mq 5.921 immediatamente a confine con l'intervento di ERP di Via Cop. Tale riproposizione trova giustificazione dalla creazione di una vasta area a verde pubblico che comprende tutta l'area che dalla zona abitata raggiunge la Via Valsabbia e si collega anche con il sistema di verde più a valle costituito dal compendio di aree che formano la Val de Put. L'esclusione di tale area sarebbe risultato illogico e mancante di una zona strategica per dare continuità logica al sistema di verde complessivo che caratterizza il nuovo PGT.
- Altra situazione di riproposizione, per quanto attiene al verde, è quella relativa all'area posta a valle di Via Ruca in corrispondenza dello svincolo autostradale della Zona industriale (P.I.P. 1); detta riproposizione è necessaria in quanto la medesima costituisce una continuità di verde con il sistema di verde più complessivo della Valle e che caratterizza l'intero PGT inoltre tale area verde risulta funzionale per isolare i fabbricati

esistenti dal tracciato autostradale, infatti questa zona di rispetto costituisce anche un cuscinetto per l'isolamento dei fabbricati dal rumore che necessariamente sarà prodotto dalla struttura autostradale. La superficie interessata dal verde pubblico costituisce anche una necessaria separazione tra la funzione residenziale e la funzione produttiva.

- Le aree a parcheggio di cui si è valutata la riproposizione del vincolo per l'impossibilità della loro collocazione in posizione diverse per il servizio cui sono riferiti, sono i seguenti: Via Mazzini, Via Sorgenti e Via Cargne.

Il totale delle aree di proprietà privata che sono soggette alla riproposizione del vincolo risultano complessivamente essere pari a mq 106.594.

Il problema ora da affrontare è relativo al calcolo dell'indennizzo da riconoscere ai proprietari dei terreni oggetto di reiterazione dei vincolo.
Il criterio da adottare per detto calcolo potrebbe essere quello di definire l'indennizzo in percentuale rispetto alla indennità di occupazione d'urgenza, in considerazione del fatto che il terreno, pur vincolato, rimane nella disponibilità del privato cittadino; detta percentuale potrebbe essere stabilita nell'ordine del 30% dell'indennità che sarebbe dovuta nel caso di occupazione d'urgenza delle aree.
Adottando questo criterio ed in considerazione che le aree oggetto di reiterazione del vincolo sono tutte superfici che per la loro ubicazione difficilmente possono essere considerate a vocazione edificatoria, -infatti sono tutte aree relative a parchi urbani ubicati lungo le valli ed in zone spesso soggette a vincolo idrogeologico-, il criterio da applicare per la determinazione del valore è quello di cui all'art.40 D.P.R. 8.06.2001 n.327 e cioè a valore agricolo. Il valore di dette aree, considerate le loro caratteristiche intrinseche, potrebbe essere in questa sede uniformato. La stima delle medesime può essere ritenuta corretta e congrua con l'attribuzione di un valore pari a € 6.00 per ogni metroquadrato di terreno. Da detto valore ne deriva che l'indennità di occupazione, calcolata in ragione di anno, è pari a € 0.60/MQ (10% del valore) e che pertanto l'indennità dovuta ai proprietari per la riproposizione del vincolo corrispondente al 30% di € 0.60 è pari a circa € 0.18, in ragione di anno, per ogni mq di terreno interessato dalla riproposizione.
In considerazione dei 106.594 mq di area interessata, l'Amministrazione Comunale dovrà avere la disponibilità economico-finanziaria nel proprio bilancio di € 19.186,92 per ciascun anno, dalla data di entrata in vigore del nuovo PGT.-

IL TECNICO
(Arch. Gian Piero Pedretti)

……..