



ENTRATO  
IN VIGORE  
A NOVEMBRE  
LO STRUMENTO  
URBANISTICO  
DEL COMUNE  
HA CONTENUTI  
MOLTO INNOVATIVI

# NEL NUOVO PGT DI LUMEZZANE LO SVILUPPO DELL'EDILIZIA PASSA DALLA PEREQUAZIONE

Una città che si svilupperà verso Ovest, secondo le linee programmatiche di uno strumento urbanistico concepito per utilizzare al meglio, ed in modo innovativo, gli strumenti consentiti dalla normativa in materia.

Adottato lo scorso mese di marzo ed approvato, dopo l'accoglimento di 231 delle 375 osservazioni presentate e portate al vaglio del Consiglio, nella notte di giovedì 27 settembre, il Piano di Governo del territorio di Lumezzane è entrato ufficialmente in vigore alla fine di novembre, dando così il via a quella che, secondo quanto più volte sottolineato dalla Giunta del Comune valgobbino, si annuncia come una nuova era urbanistica.

**PRINCIPI.** Mandando definitivamente in pensione il Piano regolatore risalente agli anni '80, il nuovo Pgt sblocca di fatto una situazione di stallo relativa a tutte quelle aree rimaste a lungo vincolate dalle previsioni sulla realizzazione dei servizi, previsioni ormai decadute, con conseguente possibilità di giungere ad una ripartizione delle aree stesse.

Tra le novità più interessanti vi è quella dell'individuazione delle cosiddette "Zone A", ripartizione che fa riferimento ai centri

**Il Comune di Lumezzane è tra i pochi che, nel redarre il Piano di gestione del territorio ha dato una grande importanza all'istituto della Compensazione e della Perequazione.**

**A volte erroneamente equiparate, Perequazione e Compensazione rappresentano, pur in modo diverso, la chiave di volta di progettualità comunali in cui l'esproprio sia in qualche modo soppiantato dal ricorso a degli indici di edificabilità, permettendo così di individuare spazi di crescita urbanistica, riducendo nel contempo disparità e conflittualità.**

storici. Nelle aree così definite il Comune ha previsto di dimezzare, rispetto a quanto veniva pagato in precedenza, gli oneri di urbanizzazione.

Resta poi in evidenza la volontà di decongestionare la Valgobbia, pensando a dove individuare spazi verdi o zone destinate ai parcheggi. Nell'ottica, espressa

con chiarezza, di non penalizzare i cittadini senza per questo soffocare l'abitato.

## **RISTRUTTURAZIONI.**

Le agevolazioni proposte dall'Amministrazione comunale non si limitano però agli oneri di urbanizzazione. Il Comune ha infatti snellito le procedure per chi volesse intervenire per recuperare edifici del centro.

Non sarà infatti più richiesto un piano particolareggiato da presentare al Comune per ottenere la valutazione ed, eventualmente, l'approvazione. Sarà infatti a disposizione del Comune una scheda dettagliata di valutazione relativa ad ogni edificio. In questo modo i privati sapranno con esattezza quali interventi sarà possibile fare, rendendo necessario un semplice permesso di costruzione per poter dare inizio alla ristrutturazione.

## **I GRADI DI INTERVENTO.**

Nel Pgt, sempre nell'ambito delle ristrutturazioni, sono stati predisposti cinque gradi di intervento ed alcune prescrizioni sulle facciate degli edifici dei centri storici e su quelli con particolare valore storico, artistico ed ambientale.

Nello specifico l'assessorato all'Urbanistica ha individuato il restauro conservativo; il restauro

DEMOLIZIONE  
E RICOSTRUZIONE  
SONO  
FINALIZZATE  
A TRASFORMARE  
GLI EDIFICI IN BASE  
AL CONTESTO  
CHE LI CIRCONDA

dell'involucro; la ristrutturazione; la demolizione e ricostruzione; la demolizione vera e propria. I primi tre gradi sono finalizzati rispettivamente a salvaguardare, conservare o mantenere l'involucro dell'edificio in questione per realizzare una serie di interventi, più o meno profondi.

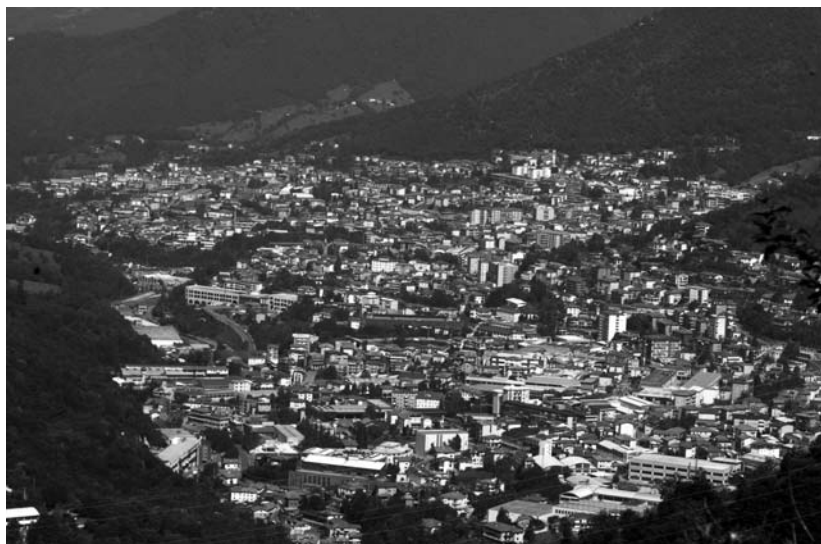
Demolizione e ricostruzione rappresentano invece un passaggio finalizzato a trasformare gli edifici in base al contesto che li circonda. La mera demolizione infine è mirata a liberare aree specifiche da strutture che risultino in contrasto con il tessuto storico e urbano.

Il Comune ha fatto ricorso alla Rete per informare con precisione i cittadini sulla perimetrazione delle "Zone A": tutte le indicazioni del caso sono infatti riportate su [www.comune.lumezzane.bs.it](http://www.comune.lumezzane.bs.it).

**LA FILOSOFIA DELLA PEREQUAZIONE.** Come sottolineato con una certa soddisfazione da Gian Piero Pedretti, dirigente dell'Ufficio lavori pubblici e manutenzioni, il Comune di Lumezzane è tra i pochi che, nel redarre il Piano di gestione del territorio, ha dato una grande importanza all'istituto della Compensazione e della Perequazione".

A volte erroneamente equiparate, Perequazione e Compensazione rappresentano, pur in modo diverso, la chiave di volta di progettualità comunali in cui l'esproprio sia in qualche modo soppiantato dal ricorso a degli indici di edificabilità.

Moneta di scambio che, specie in aree di concentrazione urbanistica o con particolare conformazione morfologica del



*La gestione del Pgt di Lumezzane rappresenta una soluzione pratica e innovativa*

**A volte erroneamente equiparate, Perequazione e Compensazione rappresentano, pur in modo diverso, la chiave di volta di progettualità comunali in cui l'esproprio sia in qualche modo soppiantato dal ricorso a degli indici di edificabilità. Moneta di scambio che, specie in aree di concentrazione urbanistica o con particolare conformazione morfologica del territorio, consente la possibilità di costruire senza penalizzare dei soggetti rispetto ad altri.**



*Nel Pgt viene fatto ricorso agli strumenti della perequazione e della compensazione*

LA PEREQUAZIONE  
E' UNO STRUMENTO  
CHE TENDE  
AD ELIMINARE  
I PICCHI DI VALORE  
DEL MERCATO,  
RIDISTRIBUENDO LA  
RENDITA FONDIARIA

territorio, consente la possibilità di costruire senza penalizzare dei soggetti rispetto ad altri.

Per quanto riguarda Lumezzane, Pedretti tiene a sottolineare come la perequazione rappresenti "una filosofia di Piano che consente di eliminare i picchi di valore del mercato ridistribuendo la rendita fondiaria".

"Rispetto al vecchio piano regolatore – conferma – e alle lottizzazioni che erano in esso previste abbiamo ridotto determinate capacità edificatorie, intervenendo così anche sui costi. In particolare dimezzando i diritti di edificabilità

ne abbiamo ricavato una quantità da destinare a soggetti esterni". Un meccanismo che, ovviamente, necessiterà di una opportuna metabolizzazione ma che, Pedretti ne è convinto, definisce una linea di condotta assai valida per il futuro.

#### LA COMPENSAZIONE.

Anche in questo campo l'atteggiamento di Lumezzane è assai dinamico.

Il principio consente infatti al Comune, al fronte della cessione di determinate aree, di attivare una capacità edificatoria da sfruttare all'interno degli ambiti di trasfor-

mazione. Per definire al meglio la traduzione in metri quadri sono stati definiti tre parametri: per le aree del centro storico si parla di 0,25 metri quadri al metro quadro; per la "seconda fascia" urbana si parla di 0,10 mq per mq. Infine, per le zone più esterne all'abitato il valore è di 0.3mq per mq.

La compensazione non è obbligatoria: il Pgt, semmai, la prevede in alternativa all'esproprio per evitare rischi di illegittimità.

**DENTRO LA MONTAGNA.** Tra le criticità lumezzanesi più evidenti vi sono quelle ambientali, dovute alla conformazione



**ABS system**  
SOLUZIONI AMBIENTALI

- \* Coperture Civili, Industriali e Zootecniche
- \* Bonifiche e Smaltimento Amianto
- \* Risanamento Tetti
- \* Sistemi d'illuminazione Naturale
- \* Realizzazione Pensiline

Grazie all'esperienza acquisita nelle operazioni di bonifica Eternit, Coperture, Impermeabilizzazioni, Coibentazioni, Realizzazione Lucernari, Sheds ed Evacuatori di fumo e calore, siamo in grado di soddisfare ogni esigenza nell'ambito delle costruzioni civili ed industriali.

Attestazione SOA n. 2358/23/00 - OG1 class. II - OG12 class. I - OS6 class. I - OS33 class. II  
ABS SYSTEM s.r.l. Via Beato Luigi Orione, 13 - 25085 GAVARDO (BS)  
Tel. 0365 376699 Fax 0365 375929 www.abssystem.it info@abssystem.it

### Laboratorio Prove Materiali

Autorizzato dal Ministero LL PP per Prove su Materiali da Costruzione, Calcestruzzi ed Acciai

Attrezzato per Prove Geotecniche su Terreni, Rocce e Materiali Stradali, anche in Sito e con Laboratorio Mobile

## GEOLAB

### Servizi Tecnici per l'Ingegneria Civile

Consulenza per preparazione capitolati, sistemi qualità aziendale, cantieri e laboratori, consulenza tecnologica.

Studio, progettazione e controllo di miscele di conglomerati cementizi e bituminosi.

Indagini per programmazione interventi di manutenzione stradale, progettazione tecnica delle sovrastrutture stradali.

Indagini geotecniche per nuove costruzioni, studio e progettazione di stabilizzazione terreni con scarse caratteristiche meccaniche.

Prove di carico su pali di fondazione, solai, ponti.

Sistema di Qualità Certificato secondo UNI EN ISO 9001

GEOLAB s.r.l.

Via Cernaia, 24 - 25124 Brescia

☎ 030/3543925 ✉ 030/3532405 geolab@geolab.bs.it



IL PGT HA DEFINITO  
TRE ZONE  
IN CUI SARA'  
AUTORIZZATO  
LO SVILUPPO  
IN IPOGEO, OVVERO  
L'ESPANSIONE  
NELLA MONTAGNA

stessa del territorio. Ecco quindi che nasce l'esigenza di nuovi sbocchi, specie per le aziende. Per questo il Pgt ha definito tre zone in cui sarà autorizzato lo sviluppo in ipogeo, eventualità che legittima l'espansione all'interno della montagna finalizzato alla realizzazione di magazzini o altre strutture necessarie. Una scelta non solo strutturale ma che vuole porsi come incentivo alle aziende a rimanere sul territorio.

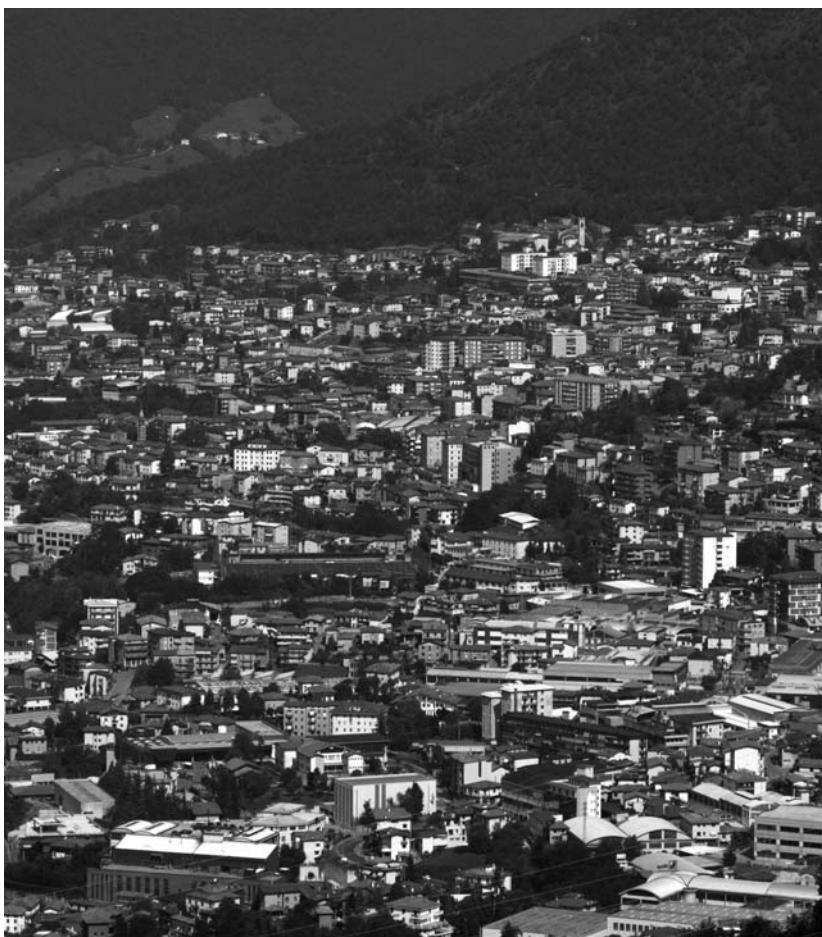
**AMBITI DI TRASFORMAZIONE.** Lumezzane vuol dire anche volumi produttivi da ricostruire, nella difficoltà di riconvertire aree industriali in zona residenziale.

Secondo Pedretti sono gli ambiti di trasformazione su cui si dovrebbe intervenire, ridefinendo proprio la capacità di trasformazione: questa ammonta a 0,30 mq per mq, cui è possibile aggiungere un ulteriore 0,12 mq al mq in cambio di una cessione dell'8% di aree in modo da consentire al Comune di allocarvi i propri diritti edificatori. Principi che, al di là del burocrate, delineano un quadro dinamico del territorio e dei suoi possibili sviluppi.

Ora che il Pgt è passato alla sua fase operativa, resta da vedere quanto durerà il fisiologico periodo di assestamento. Per ora, stando a quanto assicurato dall'Ufficio Lavori pubblici, sembra si stia attraversando una fase di stallo. La speranza è che, una volta assorbiti i nuovi meccanismi, Lumezzane possa cominciare a programmare il proprio futuro urbanistico attraverso strumenti che appaiono molto innovativi.

**Rosario Rampulla**

**LA PEREQUAZIONE URBANISTICA - Nel linguaggio urbanistico si intende generalmente per perequazione quel principio la cui applicazione tende ad ottenere due effetti concomitanti e speculari: la giustizia distributiva nei confronti dei proprietari dei suoli chiamati ad usi urbani e la formazione, senza espropri e spese, di un patrimonio pubblico di aree a servizio della collettività.**



**LA COMPENSAZIONE URBANISTICA - Le compensazioni permettano ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.**

# Gli specialisti nelle demolizioni.

Esperienza, competenza tecnica  
e un'ampia flotta di mezzi  
ci permettono di pianificare  
ed effettuare ogni tipologia  
di demolizione civile, industriale o chirurgica  
ad altezze anche superiori ai 40 metri  
nel massimo rispetto dell'ambiente,  
garantendo recupero, trasporto, smaltimento  
e riciclaggio dei materiali.



COLLEGIO DEI  
COSTRUTTORI  
EDILI DI BRESCIA  
E PROVINCIA



Associato AIB  
Sistema Confindustria



**CORBAT S.p.A.**

Via Don Lorenzo Milani, 58/60 • 25020 Flero (Bs)  
Tel. 030 254 0081 / 264 0483 • Fax 030 254 0082  
info@corbat.it • www.corbat.it

# CORBAT

DEMOLIZIONI