



COMUNE DI LUMEZZANE

PROVINCIA DI BRESCIA

VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO DELLE REGOLE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) PER ATTIVITA' PRODUTTIVE.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DATA:
21/02/2019

Sindaco:
Dott. Matteo Zani

Segretario Generale:
Dott. Marcello Bartolini

Assessore all'Urbanistica:
Roberto Chindamo

Dirigente del Settore Tecnico:
Ing. Andrea Alfredo Zuccoli

DIPARTIMENTO INTERVENTI TERRITORIALI PGT ORIGINARIO

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 Ambientale
Strategica: ERA Soc. Coop.

Base Cartografica: DB Topografico anno 2009

Correzione di errori materiali non costituente variante:
Delibera di C.C. n° 49 del 11/06/2015
Pubblicato sul BURL n° 35 del 26/08/2015

Correzione di errori materiali non costituente variante:
Delibera di C.C. n° 15 del 18/04/2017
Pubblicato sul BURL n° 25 del 21/06/2017

Aggiornamento perimetrazione del Centro Abitato
avvenuto con delibera di Giunta Comunale n. 90 del
29/05/2018

Iter approvativo 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

Variante Piano dei Servizi 2018:

Adottato con Delibera di CC n°17 del 05/04/2018

Approvato con Delibera di CC n° 47 del 03/07/2018

Depositato presso Segreteria Comunale il 10/07/2018

Pubblicato sul BURL n° 36 del 05/09/2018

Iter approvativo PGT 2014:

Adottato con Delibera di CC n°4 del 21/01/2014

Approvato con Delibera di CC n° 22 del 09/04/2014

Depositato presso Segreteria Comunale il 24/09/2014

Pubblicato sul BURL n° 39 del 24/09/2014

Variante Attività Produttive:

Adottato con Delibera di CC n°72 del 29/10/2018

Approvato con Delibera di CC n° ____ del ____/02/2019

Depositato presso Segreteria Comunale il ____

Pubblicato sul BURL n° ____ del ____

Il Progettista
(Arch. Gian Piero Pedretti)

Il Responsabile del Procedimento
(Ing. Andrea Alfredo Zuccoli)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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 approvata 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;
- Riapprovazione del P.G.T. originario adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 21.01.2014 e approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 09.04.20014; depositato presso la segreteria comunale il 24.09.2014 e pubblicato sul BURL n. 39 del 24.09.2014;
- Correzioni di errori materiali non costituente variante con Delibera di C.C. n.49 del 11/06/2015, pubblicato sul BURL n. 35 del 26.08.2015;
- Correzioni di errori materiali non costituente variante con Delibera di C.C. n.15 del 18/04/2017, pubblicato sul BURL n. 25 del 21.06.2017;
- Aggiornamento perimetrazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 285/92 e s.m.i. e della Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 29 dicembre 1997, n. 6709/97 (G.U. n. 38 del 16 febbraio 1998) avvenuto con deliberazione della Giunta Comunale n. 90 in data 29.05.2018;
- Variante al Piano dei Servizi adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 05/04/2018 e approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 03/07/2018; depositato presso la segreteria comunale il 10/07/2018 e pubblicato sul BURL n. 36 del 05/09/2018;

MOTIVAZIONI E PREVISIONI DI VARIANTE

Tra il 2007 e il 2013, il peso dell'industria manifatturiera nella creazione di valore aggiunto in Italia è diminuito dal 17,7 al 15,5 per cento del totale, a fronte di una contrazione in volume di quasi il 16 per cento. In questo periodo, i comparti manifatturieri maggiormente colpiti sono stati la metallurgia e la lavorazione dei minerali non metalliferi.... (RAPPORTO SULLA COMPETITIVITÀ DEI SETTORI PRODUTTIVI - Edizione 2017 ISTAT).

Considerato che la grave recessione e crisi economica esistente dal 2007 ha evidenziato deboli segnali di ripresa per l'economia italiana e ritenendo che la medesima possa essere superata mediante il contributo di tutte le componenti economiche e sociali, questa amministrazione ritiene utile favorire lo sviluppo delle attività esistenti sul proprio territorio, attività che hanno manifestato interesse ad investire per l'ampliamento delle proprie attività produttive.

Una indicazione più diretta circa l'adeguatezza della capacità produttiva delle imprese locali, nell'attuale fase congiunturale, si ricava dai giudizi sulla possibilità di rispondere con immediatezza e adeguatamente a un aumento della domanda, interna o estera.

Il contesto odierno dimostra di avere scontato il superamento della profonda crisi che ha afflitto il mondo dell'edilizia e del lavoro in genere pertanto è necessario allo stato odierno ricalibrare le possibilità di consentire nuovi investimenti al settore produttivo con la fattiva partecipazione da parte dell'ente locale a fronte della concessione di nuovi permessi di costruire sul proprio territorio.

Quindi, anche a seguito di sollecitazioni da parte di soggetti interessati all'ampliamento delle proprie attività produttive, l'Amministrazione Comunale con avviso del 16.10.2017 prot. N. 41061, ha invitato i soggetti interessati all'ampliamento della propria attività produttiva a presentare entro il 30 novembre 2017 apposita istanza, in carta libera, volta a manifestare le proprie necessità di ampliamento allegando planimetria generale in scala adeguata con l'indicazione della consistenza edilizia esistente (SIp - Sc - H.) e le necessità per l'ampliamento che si intende realizzare.

Con il medesimo avviso si precisava che le modifiche/ampliamenti potranno essere approvate anche tramite la procedura del SUAP ex art. 8 del d.p.r. 160/2010.

A seguito dell'avviso, sono giunte all'amministrazione numerosissime richieste; l'allegato n.1 alla presente relazione illustra e riassume le richieste presentate dei titolari di attività produttive.

Viste le numerosissime richieste l'Amministrazione ha ritenuto più opportuno mettere in programma una variante parziale al Piano delle Regole provvedendo pertanto a pubblicare in data 23.04.2018 l'avvio del procedimento di variante di cui all'art. 13 della L.R. n. 12/2005.

Con la variante è stato introdotto l'articolo (Art. 12 ter alle N.T.A. del Piano delle Regole) che prevede una normativa transitoria (2 anni) che consente di superare e derogare gli attuali limiti degli indici delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. imponendo altresì un limite massimo di SIp assentita (Mq. 25.000) per gli interventi richiesti, superato il quale la norma cessa la sua efficacia anche se non decorso il termine temporale prefissato (2 anni) di validità della normativa.

Le richieste si possono così riassumere:

Numero richieste	Mq di SIp richiesti in ampliamento	Mq di Sc richiesti in ampliamento	Richiesta di modifica cartografica
31	16.514,43	5.744	6 (n. 4-16-22-25-29-30)

Tra le richieste, ve ne sono alcune molto particolari e che devono essere valutate singolarmente per soddisfare le istanze presentate.

- Una di particolare rilievo è stata quella relativa alla disciplina della distanza dalla strada per gli edifici produttivi del "P.I.P. Uno" e "P.I.P. Due" che prospetta la possibilità di ampliamento del capannone in fregio alla strada. La richiesta è relativa alla possibilità di edificare a ciglio strada per un certo sviluppo dell'edificio, nel senso di poter costruire a confine dello spazio pubblico, mutuando quanto contenuto nelle NTA degli Strumenti urbanistici attuativi approvati all'epoca (1995) sopra richiamati (P.I.P. Uno e Due).
- Altra istanza particolare è stata presentata da due aziende, che richiedono di inserire un nuovo piano attuativo che comprenda due attività produttive esistenti; detta

richiesta è volta a risolvere particolari situazioni urbanistiche di entrambe le ditte al fine di ottimizzare l'utilizzo degli spazi a loro disposizione.

- Due istanze richiedono di modificare l'attuale destinazione urbanistica, una residenziale B5 (Residenziale Piani attuativi Confermati) a D1 Produttiva consolidata, l'altra oggi di tipo parte B1 (Prevalentemente residenziale consolidata) e SP5 (Aree pubbliche attrezzate a parco e per il gioco e lo sport) a zona D1 Produttiva consolidata.
- Due istanze sono state accolte con l'introduzione di due P.C.C. (il n. 9 e 10) con la previsione di una SlpD.

Nelle tavole grafiche è stata aggiornata la perimetrazione del Centro Abitato delimitato ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 285/92.

La presente variante consiste quindi nel:

1. integrare l'art. 5 "Definizioni" delle NTA del D.P. del PGT vigente con una norma transitoria;
2. inserire l'art. 12 ter) delle NTA del P.R. del PGT come norma transitoria;
3. effettuare alcune limitatissime modifiche alla zonizzazione del P.R.;
4. inserire un P.A. inglobando un PCC con area edificata in zona B2.

A titolo puramente indicativo, di seguito si elenca l'attività edilizia degli ultimi 4 anni nel comune di Lumezzane

ATTIVITA' EDILIZIA DEGLI ULTIMI ANNI (2014-2017)

ANNO	S.L. Residenziale di Progetto Mq	Volume Residenziale di Progetto Mc	S.L. Recupero Sottotetti di Progetto Mq	Volume Commerciale di Progetto Mq	S.L. Industriale di Progetto Mq
2014	524,23	2.315,33	810,79	0,00	2.034,50
2015	550,24	3.366,50	405,38	0,00	4.283,89
2016	817,88	3.948,25	210,00	0,00	900,18
2017	311,00	933,00	140,00	0,00	2.803,00
	2.203,35	10.563,08	1.566,17	0,00	10.021,57

ASPETTI ECONOMICI E SOCIALI

La presente variante viene redatta dall'amministrazione al fine di favorire lo sviluppo delle aziende locali anche per superare la grave recessione economica verificatasi a partire dall'anno 2007 in poi e ancora oggi presente sul mercato del lavoro inteso come l'insieme di meccanismi che regolano lo sviluppo tra imprese economia e posti di lavoro.

Sotto questo profilo, la variante proposta presenta i seguenti aspetti di ordine economico e sociale.

Oneri di Concessione¹

Per le motivazioni sopraesposte, l'Amministrazione ritiene di non incrementare l'incidenza delle tariffe per oneri di Urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti, come sarebbe consentito dall'articolo 16, comma 4 lett. d-ter) del D.P.R. n. 380/2001 il quale consentirebbe l'aggiornamento delle tariffe in relazione all'incremento di valore generato dagli interventi su aree e immobili in variante urbanistica.

Rimanendo dunque invariate le tariffe per interventi con destinazioni produttive gli introiti da parte dell'Amministrazione a seguito del rilascio dei permessi di costruire si possono prevedere secondo quanto segue:

Ampliamenti richiesti Mq.	OO.U.I €/Mq. 11,62	OO.U.II €/Mq. 9,24	Smalt. Rifiuti €/Mq. 4,49	TOTALE €/Mq. 23,35
16.514,43	191.896,67	152.593,33	74.149,79	418.640,80
25.000,00	290.500,00	231.000,00	112.250,00	583.750,00

Investimenti privati e posti di lavoro

Quanto all'aspetto economico e occupazionale si può prevedere che a seguito delle richieste e nel caso in cui vengano realizzate le superfici richieste, assumendo prudenzialmente un costo medio di costruzione di € 500 per ogni metro quadrato di costruzione, si metterà in circolo una somma complessiva di **€ 10.000.000/00** (20.000,00 x €/mq. 500).

Valutando questo investimento monetario complessivo posto in essere dalle aziende si può effettuare una proiezione sugli occupati necessari alla realizzazione degli ampliamenti richiesti. Infatti secondo i dati ricavati dall'annuario statistico italiano 2013 (alla pagina 619 e 620 tab. 24.3 e 24.4) si desume che l'incidenza sul fatturato delle imprese di costruzione fino a 9 addetti per ogni dipendente è pari ad € 87.600; da questo dato si ricava che i posti di lavoro che si andranno a creare come addetti all'edilizia per l'attuazione degli ampliamenti richiesti è pari a **114² posti di lavoro** per un anno.

Considerato poi che le aziende che hanno presentato richiesta di ampliamento occupano oggi mq. 103.630 di SIp e che nel loro complesso danno lavoro a n. 929 addetti, si può ritenere teoricamente attendibile a livello occupazionale la creazione di **112³ nuovi posti di lavoro fissi**.

FASE DI VALUTAZIONE DELLA ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS

In data 23.04.2018 si è avviato il procedimento di variante con la pubblicazione dell'avviso di cui all'art. 13 della L.R. n. 12/2015.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 67/2018 modificata dalla n. 76/2018, è stato avviato l'endoprocedimento di VAS alla variante al Piano delle Regole del Piano di Governo del territorio individuando il Proponente, l'Autorità Procedente e l'Autorità Competente per il procedimento della VAS.

E' stata effettuata quindi l'informazione per la partecipazione del pubblico e dei soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territoriali interessati mediante la messa a disposizione, sul sito web istituzionale del Comune e sul sito SIVAS della Regione Lombardia,

¹ Sono state utilizzate le tariffe della zona D1, anche se alcune richieste sono in zona B5. Le tariffe della zona B5 sono leggermente superiori a quelle della zona D1 del 10% circa.

² € 10.000.000/€ 87.600

³ mq. 103630/n. addetti 929

del Rapporto Ambientale Preliminare nonché di alcuni elaborati della documentazione urbanistica relativa alla proposta di variante.

A seguito della messa a disposizione della documentazione sopra richiamata, in data 05.09.2018 si è svolta la conferenza di Verifica della assoggettabilità alla VAS della proposta di variante al P.R. del Piano di Governo del Territorio.

Nei trenta giorni di messa a disposizione e/o in sede di conferenza di verifica sono pervenuti contributi, da parte degli enti coinvolti nel procedimento, detti contributi sono stati attentamente valutati e in gran parte condivisi provvedendo ad integrare e modificare alcuni aspetti non sostanziali della variante, come è possibile valutare dall'allegato al Rapporto Ambientale Preliminare del 15 settembre 2018 da parte del Dott. Geol. Umberto Locati. Tale allegato risponde puntualmente alle considerazioni presentate dagli enti coinvolti.

Quanto al parere della Comunità Montana del 29.08.2018 prot. 39452, si precisa che la variante proposta non interferisce con superfici boscate come individuate dal PIF.

I documenti finali della variante contengono pertanto le modifiche volte a soddisfare le osservazioni suggerite dagli enti coinvolti nel procedimento.

Nel contempo si da atto che in data 02.10.2018 prot. 44148 l'Autorità Competente di Concerto con l'Autorità Procedente ha decretato di non assoggettare la Variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

IL PROGETTISTA
(Arch. Gian Piero Pedretti)

.....