



COMUNE DI SABBIO CHIESE

Provincia di Brescia

SETTORE
Ufficio Segreteria

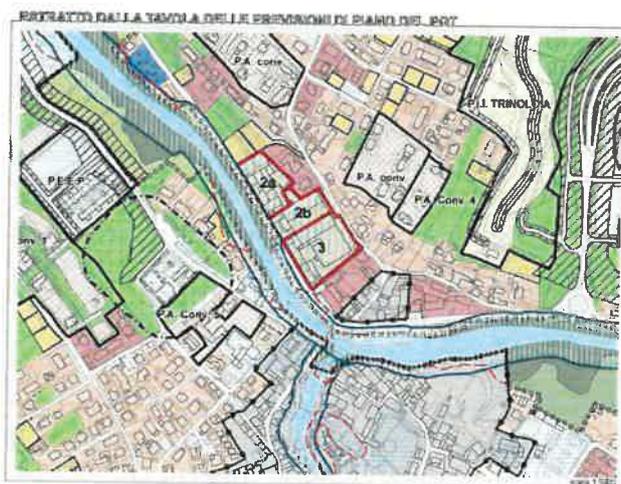
VIA CADUTI, 1 - 25070 SABBIO CHIESE - (BS) - CAP 25070 - TEL 036585119 - FAX 036585555 - C.F. 00735630170 - P.IVA 00576260988

Spett.le Dott.ssa
Maria Elisabetta Roncato
Dottore Commercialista - Revisore Legale
Via Dalmazia n. 99
25125 Brescia
elisabetta@studioroncato.191.it

Oggetto : Situazione urbanistica ex Industrie Pasotti Spa in Via Venti Settembre n. 43/45.

1. Situazione urbanistica vigente :

Visti gli atti della Variante Generale al P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 25/08/2017 che hanno assunto efficacia il 15 novembre 2017, data di pubblicazione dell'avviso di deposito degli atti sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) n. 46 Serie avvisi e concorsi, l'immobile sito a Sabbio Chiese (BS) in Via Venti Settembre n. 43/45 identificato al fg 4 del NCEU con i mappali n. 368, 370, 3869, 4270 e 4763, ricade in "Ambito di Trasformazione n. 3" del Documento di Piano :



In particolare l'art. 24 delle NTA del DdP dispone che : *"Il comparto è destinato alla riqualificazione del tessuto urbanistico ed edilizio preesistente, con particolare attenzione all'inserimento dei nuovi fabbricati e destinazioni, anche in relazione alla prossimità al nucleo di antica formazione, da attuare mediante Piano di Recupero"*.

Qualsiasi intervento di trasformazione d'uso o di ristrutturazione dovrà essere quindi obbligatoriamente preceduto da un **Piano di Recupero** esteso all'intero comparto evidenziato in cartografia.

E' inoltre prevista la cessione alla amministrazione Comunale di una quota volumetrica pari al 10% del volume complessivo riconvertito.

L'ex comparto industriale prevede una volumetria ammessa di **mc 34.347** pari ad una SLP ammessa di **mq 11.449**.

Le destinazioni ammesse sono :

Residenziale pari al 100% della Volumetria e SLP ammesse (è prevista la cessione dello standards pari a 18 mq/ab, praticamente 18 mq per ogni 100 mc di residenziale riconvertito).

Direzionale pari al 40% della Volumetria e SLP ammesse (è prevista la cessione dello standards pari al 100 % della SLP direzionale riconvertita).

Commerciale pari al 40% della Volumetria e SLP ammesse, esclusa la grande distribuzione (è prevista la cessione dello standards pari al 100/150 % della SLP commerciale riconvertita).

Artigianato di servizio pari al 40% della Volumetria e SLP ammesse (è prevista la cessione dello standards pari al 10 % della SLP artigianale riconvertita).

Parcheggi privati pari al 100% della Volumetria e SLP ammesse (non è prevista la cessione di standards).

Come già detto é inoltre prevista la cessione alla amministrazione Comunale di una quota volumetrica pari al 10% del volume complessivo riconvertito. In alternativa alla cessione potrà essere prevista la monetizzazione.

2. Incentivi per la rigenerazione urbana : Riduzione contributo di costruzione.

Con la delibera n. 3 del 27/01/2022 il Consiglio Comunale di Sabbio Chiese (BS) ha approvato la modulazione dei criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione di cui alla DGR 5 agosto 2020 - n. XI/3509, così come indicata nell'allegato A - Tabella finalità/criterio per le riduzioni del contributo di costruzione previste dall'art. 43 comma 2 quinquies (D.g.r. 5 agosto 2020 - n. XI/3509), definendo un periodo pari a tre anni nel quale applicare i criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano quindi una o più delle finalità previste dall'art. 43 della L.R. 12/2005, così come integrata dalla L.R. 18/2019, possono beneficiare di una riduzione del contributo di costruzione fino al 30%.

In base alle proposte progettuali che verranno avanzate, l'Amministrazione è inoltre disponibile alla rideterminazione dei contributi urbanistici di costruzione.

3. Vincolistica :

L'area individuata nell'Ambito di Trasformazione n. 3 è soggetta a tutela paesaggistica in base al vincolo di cui all'art. 142, lettera c), D.L. 42/04 (zona interessata da fiumi e corsi d'acqua) : l'attuazione di qualsiasi intervento è quindi soggetto ai disposti dell'art. 146 del D.L. 22 gennaio 2004, n. 42 e quindi al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica Ordinaria, previa acquisizione del parere vincolante della Soprintendenza di Brescia.

4. Obbligo bonifica del sito :

L'approvazione di un Piano di Recupero è subordinato alla bonifica dell'ex sito industriale e sul quale è già stata avviata la procedura di Caratterizzazione dell'area, così come risulta dagli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico, Settore Edilizia Privata/Urbanistica del Comune.

In data 27 giugno 2018 si è concluso il procedimento relativo al Piano di caratterizzazione del sito denominato "ex Industrie Pasotti Spa" dal quale si evidenziava nei terreni, *superi delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) tab. 1/B allegato V parte Quarta al Titolo V del d.lgs 152/2006 e s.m.i. per cromo VI, rame, zinco e PCB e nella falda superi delle CSC tab. 2 dello stesso decreto per il parametro tetracloroetilene;*

A seguito della procedura fallimentare quindi, l'acquirente dell'immobile dovrà provvedere agli adempimenti di valutazione del rischio e di bonifica previsti dal d.lgs.152/2006 ed in particolare :

- Alla presentazione dell'analisi di rischio e dell'eventuale monitoraggio del sito.
- Alla presentazione del progetto operativo degli interventi di bonifica o di messa in sicurezza, operativa o permanente e alla sua esecuzione.
- Alla comunicazione dell'eventuale esistenza di un soggetto interessato ai sensi dell'art. 245 del d.lgs. 152/2006 in possesso di un diritto sull'area tutelato dalla legge.
- Allo smaltimento o avvio a recupero delle macerie relative alla demolizione a seguito di Ordinanza Sindacale n. 53/2017 del 28/11/2017 con cui è avvenuta la messa in sicurezza di una porzione dell'immobile in oggetto.

5. Eventuali varianti alle attuali previsioni urbanistiche :

Nell'ambito dell'approvazione di un Piano di Recupero che preveda la riqualificazione dell'ex comparto industriale, l'Amministrazione Comunale di Sabbio Chiese (BS) ha già manifestato più volte la disponibilità a valutare proposte anche in variante allo strumento urbanistico.

Unico punto fermo, vista la collocazione dell'immobile all'interno del nucleo abitato, rimane il diniego al recupero dei volumi esistenti per attività artigianale/industriale, salvo quanto già previsto dal PGT per l'artigianato di servizio.

Sabbio Chiese, lì 17/05/2022

Il Sindaco
Luscia Onorio

