

COMUNE DI SCANZOROSCIATE

Relazione Generale in attuazione alla l.r. 18/2019

Relazione Generale in attuazione alla l.r. 18/2019
“misure di incentivazione e semplificazione per promuovere processi di rigenerazione”
04/2021



COMUNE DI SCANZOROSCIATE

Relazione Generale in attuazione alla l.r. 18/2019

PREMESSE.....	3
Cap. 1 Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale	4
Cap. 2 Individuazione delle azioni volte all'incentivazione per gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale	100



COMUNE DI SCANZOROSCIATE*Relazione Generale in attuazione alla l.r. 18/2019***PREMESSE**

La normativa introdotta con la l.r. 18/21019 individua misure di incentivazione e semplificazione per promuovere i processi di rigenerazione urbana e il recupero del patrimonio edilizio, attraverso modifiche alla legge per il governo del territorio (l.r. n. 12/2005) e ad altre leggi regionali, in coerenza con la legge per la riduzione del consumo di suolo (l.r. n. 31/2014).

la Regione Lombardia definisce in modo organizzato un aggiornamento della Legge Urbanistica Regionale (LR 12/2005) oltre ad un riallineamento alle norme statali in materia di edilizia e a una serie di disposizioni innovative. Alcune delle disposizioni di cui sopra sono di immediata applicazione all'entrata in vigore della legge mentre altre lo saranno a seguito e per effetto di specifiche determinazioni attuative in capo ai singoli comuni.

Nello specifico il presente documento si pone in attuazione alla definizione di una procedura che consente con delibera di Consiglio Comunale di individuare gli ambiti di rigenerazione, per i quali i Comuni possono prevedere azioni di semplificazione dei procedimenti e di incentivazione anche economica, usi temporanei e sviluppo di studi di fattibilità economica e urbanistica. Fino alla individuazione degli ambiti della rigenerazione, i Comuni non possono accedere agli specifici finanziamenti previsti dalla legge per gli interventi di rigenerazione.



COMUNE DI SCANZOROSCIATE

Relazione Generale in attuazione alla l.r. 18/2019

Cap. 1.- Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale

L'art 8 bis della l.r. 12/2005 (introdotto dall' art. 3 comma 1 lettera k), legge regionale 18/2019) stabilisce che:

1. Fino all'adeguamento del PGT di cui all'articolo 5, comma 3, della l.r. 31/2014, l'individuazione, anche tramite azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità e degli eventuali operatori privati interessati dalla realizzazione degli interventi, degli ambiti di cui all'articolo 8, comma 2, lettera e-quinquies), è effettuata, entro sei mesi dall'approvazione della legge regionale recante 'Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali', con deliberazione del consiglio comunale, che acquista efficacia ai sensi dell'articolo 13, comma 11, lettera a).

Le valutazioni condotte da parte dell'Amministrazione Comunale, che hanno visto anche azioni partecipative di consultazione, hanno portato all'identificazione dei seguenti ambiti di rigenerazione:

AR 01 Ambito Via F.M. Colleoni – Via Abadia

AR 02 Ambito Via Molino Vecchio – Via Marconi

AR 03 Ambito ex falegnameria - Corso Europa 95

AR 04 Ambito Via Serenissima 22

AR 05 Ambito ex Sifre – Via Serenissima 12

Per gli ambiti di rigenerazione individuati, la presente relazione, quale allegato alla deliberazione, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT per gli stessi:

- a) individua azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;
- b) incentiva gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
- c) prevede gli usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;
- d) prevede lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.

COMUNE DI SCANZOROSCIATE

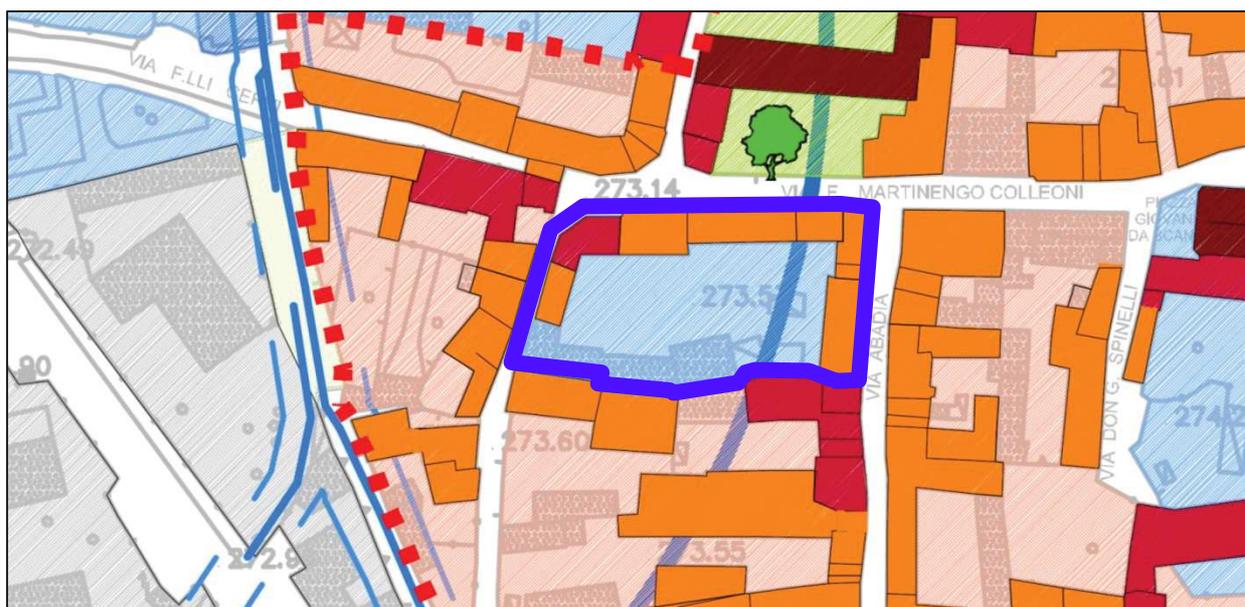
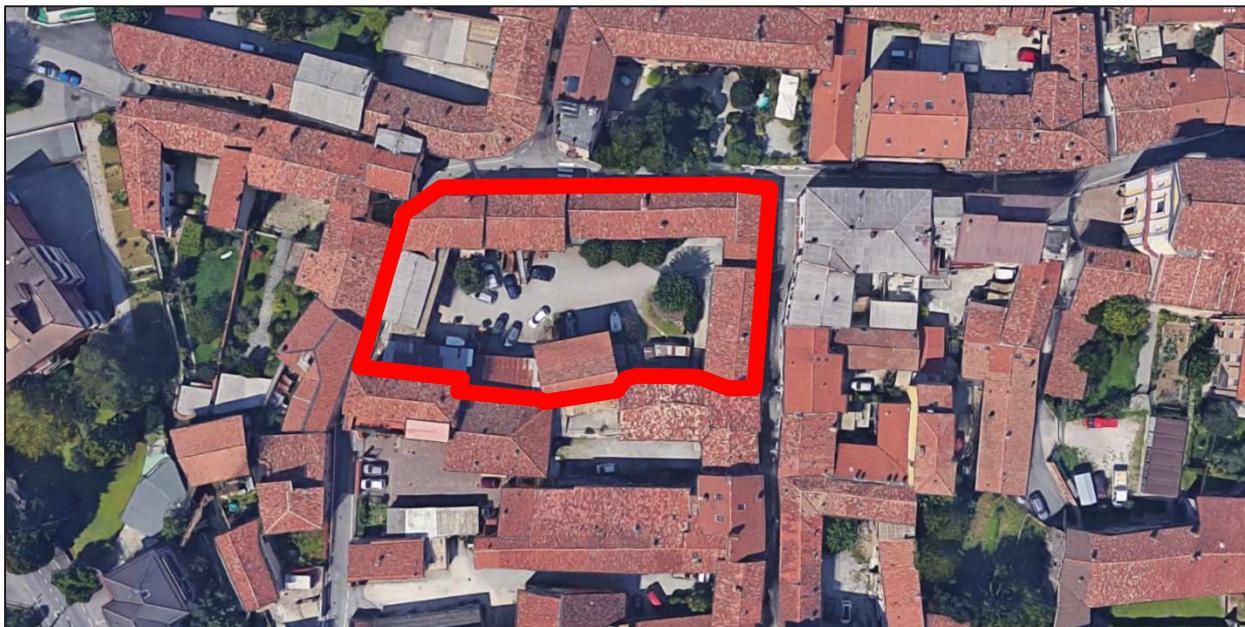
Relazione Generale in attuazione alla l.r. 18/2019

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – AR 01 (ambiti della rigenerazione)

Ambito Via F.M. Colleoni – Via Abadia

Si tratta di una parte del centro storico di Scanzo, più precisamente il quadrante est. L'area è oggi, in parte, adibita ad attività artigianali/agricole.

Il progetto di rigenerazione, come già previsto nel PGT, deve portare ad una immagine spaziale-morfologica consolidata, ma con destinazioni d'uso dell'edificato che possono essere oltre che residenziale anche commerciale al piano terra; non si escludono uffici e spazi per associazioni: il carattere del nuovo insediamento dovrà essere quello della mixité. Lo spazio aperto interno dovrà essere il più poroso possibile nell'ottica di favorire connessioni fisiche e sociali.



PGT vigente – piano delle regole tav. c1

COMUNE DI SCANZOROSCIATE

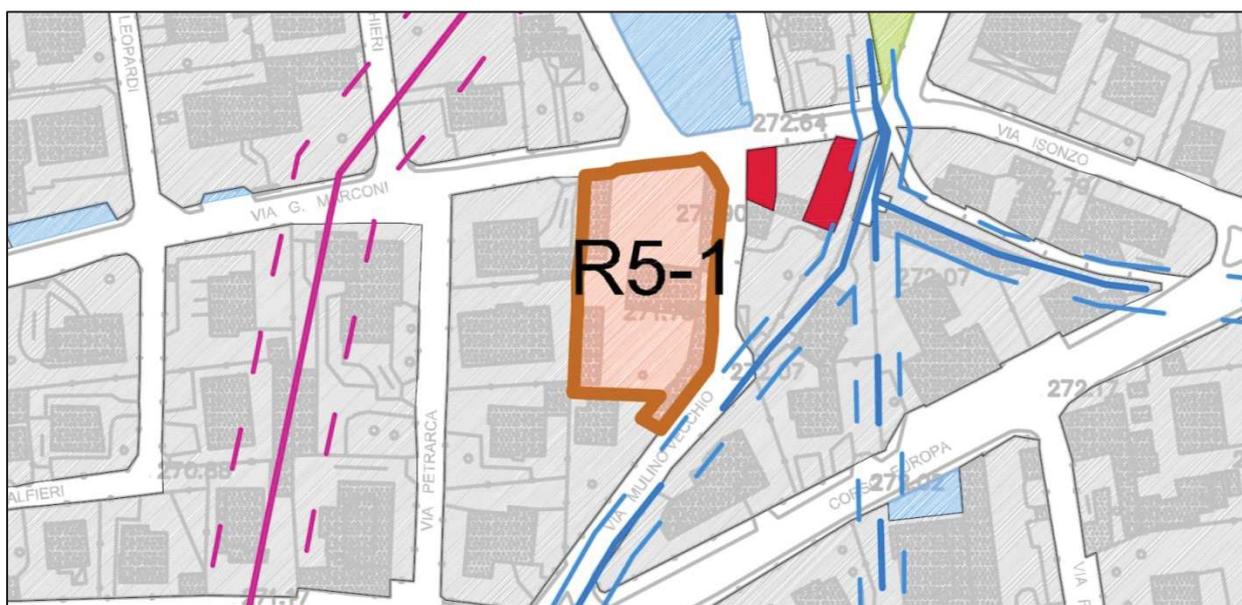
Relazione Generale in attuazione alla l.r. 18/2019

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – AR 02 (ambiti della rigenerazione)

Ambito Via Molino Vecchio – Via Marconi

E' un ambito residenziale di ristrutturazione e recupero (R5) tra via Marconi e via Molino Vecchio. Il PGT vigente individua l'area come R5 – 1 con le seguenti prescrizioni:

Il permesso di costruire convenzionato potrà prevedere una redistribuzione volumetrica che attraverso la demolizione degli edifici esistenti, in particolare dei volumi fatiscenti e le superfetazioni, restituisca ordine e qualità urbana. Dovrà altresì essere previsto l'adeguamento dell'intersezione viaria tra via Marconi e via Molino vecchio. SIp= m2 1.350; Rc= 40%; H= 10,00 m; Rp= 30%; Np=1/100 m2; Parcheggi da realizzare e cedere gratuitamente pari a 400 m2.



PGT vigente – piano delle regole tav. c1

COMUNE DI SCANZOROSCIATE

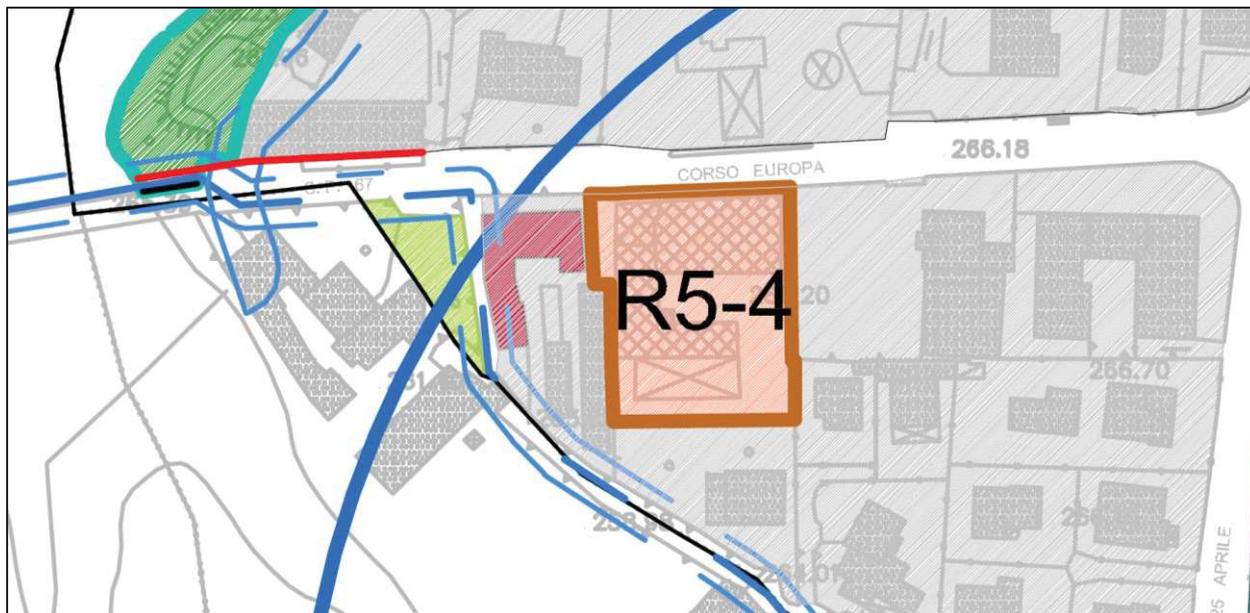
Relazione Generale in attuazione alla l.r. 18/2019

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – AR 03 (ambiti della rigenerazione)

Ex falegnameria - Corso Europa 95

Si tratta di un'area a confine con il Comune di Gorle, a pochi metri dal ponte sul Serio. In questo caso il PGT vigente individua l'area come R5 – 4 con le seguenti prescrizioni:

Il permesso di costruire convenzionato potrà prevedere la demolizione degli edifici esistenti ed una redistribuzione della SIp. SIp= m2 1500; Rc= 40%; H= 10,00 m; Rp= 30%; Np=1/100 m2; Parcheggi da realizzare e cedere gratuitamente pari a 400 m2.



PGT vigente – piano delle regole tav. c1

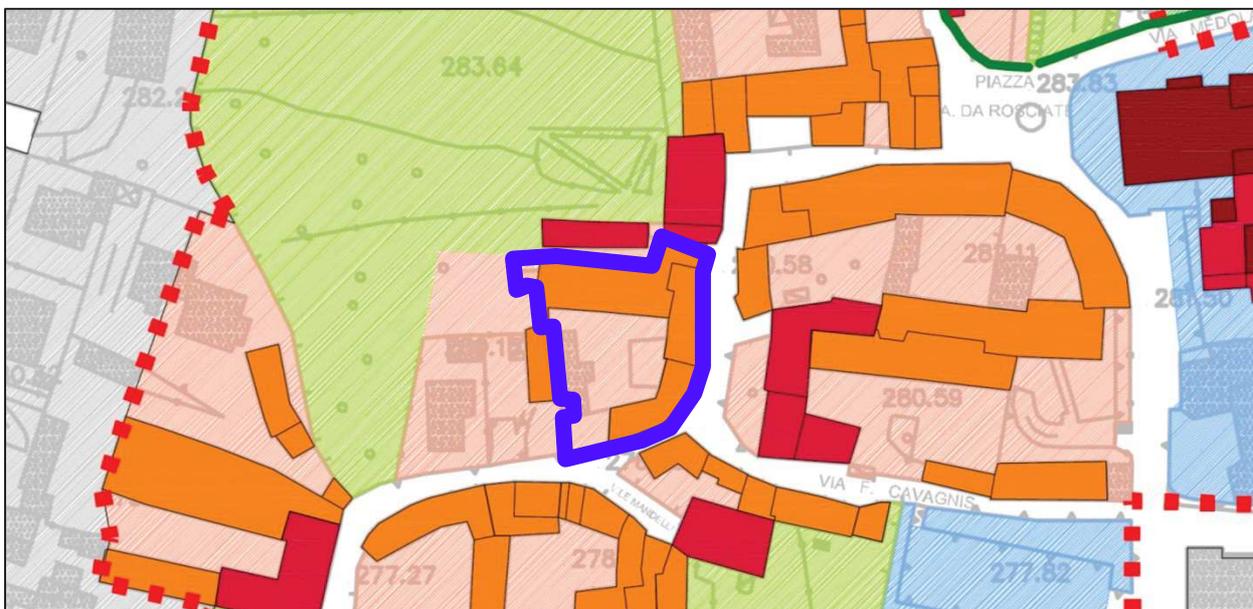
COMUNE DI SCANZOROSCIATE

Relazione Generale in attuazione alla l.r. 18/2019

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – AR 04 (ambiti della rigenerazione)

Ambito Via Serenissima 22

Si tratta di una parte edificata di Rosciate oggi in completa dismissione. E' auspicabile una rigenerazione degli spazi interni ed esterni anche con destinazioni miste. Le tipologie di intervento degli edifici sono evidenziate negli elaborati del Piano di Governo vigente.



PGT vigente – piano delle regole tav. c1

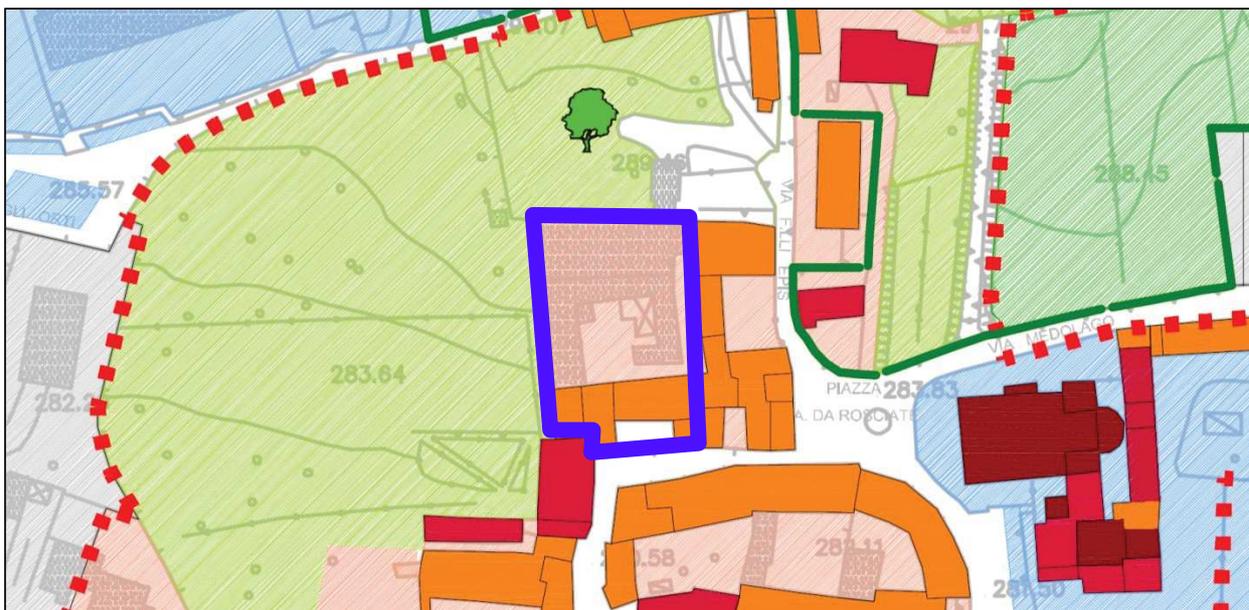
COMUNE DI SCANZOROSCIATE

Relazione Generale in attuazione alla l.r. 18/2019

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – AR 05 (ambiti della rigenerazione)

Ambito ex Sitre – Via Serenissima 12

E' un ex ambito industriale nell'abitato storico di Rosciate. La posizione è baricentrica e in continuità con l'ambito AR 04. La rigenerazione dovrebbe portare anche a funzioni pubbliche o di uso pubblico in particolare dello spazio aperto. Le tipologie di intervento degli edifici sono evidenziate negli elaborati del Piano di Governo vigente.



PGT vigente – piano delle regole tav. c1

Cap. 2.- Individuazione delle azioni volte all'incentivazione per gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale

Per gli ambiti di rigenerazione individuati, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT, sono definite le seguenti azioni di incentivazione.

a) Semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, riduzione dei costi finalizzati al supporto tecnico amministrativo:

-Attivazione presso il Settore Urbanistica (Sportello SUE) di un accesso preferenziale dedicato rispetto alle altre istanze, in modo da fornire in maniera celere le informazioni di carattere tecnico ai professionisti/operatori nel momento di presentazione del progetto concreto di rigenerazione dell'ambito. Il SUE si coordinerà con gli altri settori al fine di fornire informazioni esaustive relativamente alle urbanizzazioni e alle reti di sottoservizi presenti e/o necessari all'ambito oggetto di rigenerazione.

-Abbattimento del **50%** dei costi di istruttoria delle pratiche.

-Ove possibile e in accordo tra le parti, **rimodulazione oneri e monetizzazioni**.

-Possibilità di presentazione dei progetti per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito (art 12. Comma 1 l.r. 12/2005).

b) Incentivazione per elevata qualità ambientale, prevedendo, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente

-Negli ambiti della rigenerazione, in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione è ridotto del **50 %** (art. 43 comma 2-quater l.r. 12/2005).

-Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedono la rinuncia a quote di diritti edificatori, non inferiori al **20%**, a fronte della valorizzazione e sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali (con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente, il tutto supportato da un adeguato progetto agronomico/forestale), gli oneri di urbanizzazione secondaria sono ridotti in maniera proporzionale.

COMUNE DI SCANZOROSCIATE*Relazione Generale in attuazione alla l.r. 18/2019***c) Prevedere usi temporanei, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;**

-Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, il comune può consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tali aree, edifici, o parti di essi, anche per usi, comunque previsti dalla normativa statale, in deroga al vigente strumento urbanistico (art. 51 bis l.r. 12/2005).

-L'uso temporaneo può riguardare sia edifici pubblici, concessi in comodato per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico, sia immobili privati.

-L'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, che può sempre essere assicurato sia con opere edilizie, sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, e purché non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due. Qualora connesso a opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente, salvo il diverso uso.

-L'uso temporaneo non comporta la corresponsione da parte del richiedente di aree per servizi, non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari e non è soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 51 della l.r. 12/2005. Il comune nella convenzione può comunque definire le eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto. Nell'ipotesi in cui le opere, di cui al precedente periodo, siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, il costo di tali opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento.

-Sono fatte salve le indicazioni di legge, nonché quelle contenute nei piani territoriali di coordinamento (PTC) dei parchi e delle Riserve naturali regionali, previste per gli immobili e gli ambiti assoggettati a tutela ai sensi degli articoli 136 e 142 del d.lgs. 42/2004, e per gli immobili di valore monumentale.

-È in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.

COMUNE DI SCANZOROSCIATE

Relazione Generale in attuazione alla l.r. 18/2019

d) Prevedere lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.

-Nei casi in cui il relativo titolo abilitativo preveda un convenzionamento, il comune può sempre rimodulare in riduzione o aumento (rispetto a quanto già riportato al precedente punto B) il contributo di costruzione e il "corredo minimo delle prestazioni economiche per servizi" sulla base di una valutazione economico-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati.

