

studio brusa pasquè

ARCHITETTI

Anna Manuela Brusa Pasquè
Elena Brusa Pasquè

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

**AMBITI DI RIGENERAZIONE DI CUI ALL'ART. 8 BIS
(PROMOZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA E
TERRITORIALE) DELLA LR 12/05 COME INTEGRATA DALLA L.R. 18/2019**

**Relazione Illustrativa
ALLEGATO "A" alla Delibera Consiliare**

COMUNE DI PORLEZZA
Protocollo Arrivo N. 5500/2021 del 17-06-2021
Doc. Principale - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

PREMESSA

La L.R. n. 18 del 26/XI/2019 ha introdotto l'adempimento per l'Amministrazione Comunale di individuare, nell'ambito del Documento di Piano gli ambiti in cui avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione con lo scopo di garantire:

1. lo sviluppo sociale ed economico sostenibile;
2. la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano;
3. l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche e sismiche;
4. l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente.

Nello specifico l'art. 3, comma 1 lettera k), ha introdotto nell'articolato della L.R. 12/2005, l'art. 8 bis (Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale) che così recita: *"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).*

Per tali ambiti di rigenerazione l'art 8 bis (Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale) della LR 12/05 come integrata dalla L.R. 18/2019, invita i Comuni, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT per gli stessi, a:

1. individuare azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;
2. incentivare 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;
3. prevedere gli usi temporanei, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;
4. prevedere lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.

STRATEGIE E POLITICHE DI RIGENERAZIONE URBANA COMUNALE PER IL TERRITORIO DI PORLEZZA

La rigenerazione urbana ha il compito di occuparsi dei tessuti urbani esistenti, le cosiddette zone consolidate, le zone di salvaguardia ed i centri storici.

L'art.2 della l.r. 31/2014, definisce la rigenerazione urbana come un insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi, che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano integra può risolvere la crisi dell'urbanistica ripartendo dalla qualità del disegno urbano.

Gli interventi prospettati devono necessariamente essere integrati con contenuti riferiti ad iniziative sociali, culturali, economiche, ambientali, tenendo conto degli aspetti fisici e quantitativi dello spazio urbano, al fine di definire una vision per i progetti di territorio e di paesaggio.

Per l'area pedemontana, un aspetto di cui si deve tenere conto, è il cambiamento di scala, dal quartiere/comparto al territorio, in quanto non si può più parlare di singoli centri, ma di nuclei abitati in rete; da ciò derivano nuovi effetti, anche a livello sociale ed economico e nuove dinamiche relazionali.

L'approccio metodologico della rigenerazione urbana può essere sintetizzato entro le seguenti griglie strategiche:

- ridefinizione di una nuova tessitura urbana mediante l'eventuale sostituzione delle tipologie morfologiche urbane e architettoniche esistenti (edifici in disuso o sottoutilizzati, incoerenti con le tipologie del luogo);
- densificazione urbana, finalizzata a contenere la crescita del costruito, all'interno dei suoi confini salvaguardando gli spazi aperti e il territorio agricolo;
- riqualificazione urbana con modeste sostituzioni che rispettano le tipologie morfologiche originarie (centro storico e ambiti urbani consolidati caratterizzati da degrado e carenti di standard), ma anche scelte linguistiche differenti rispetto a quelle comunemente utilizzate nel luogo, in quanto innovative e di qualità, valutate positivamente per la loro qualità intrinseca progettuale e per il tipo di impatto prodotto.

Le principali strategie di riqualificazione prevedono:

- il recupero dei manufatti esistenti e la loro rifunzionalizzazione mediante l'attribuzione di nuove destinazioni d'uso, l'eventuale rottamazione, la trasformazione e riqualificazione del patrimonio pubblico esistente, l'adeguamento della viabilità e la previsione di interventi finalizzati a riconnettere il tessuto urbano;
- completamento dei margini urbani, inteso come riappropriazione di aree periurbane e zone di frangia degradate con aree intercluse prive di qualità e scarsa integrazione con il territorio aperto;

-
- verifica attenta della nuova espansione, relativa ad interventi che, pur comportando nuova occupazione di suolo, sono considerati esempi “virtuosi” poiché progettati secondo modelli che rispondono ai principi di sostenibilità.

Tali strategie si allineano agli obiettivi fissati dal **progetto di integrazione del PTR**, ai sensi della l.r.31/2014, che vengono distinti tra:

- **Obiettivi territoriali:**

- riduzione del consumo di suolo attraverso la risposta ai fabbisogni, con il recupero delle grandi aree dismesse ed il riuso di quartieri obsoleti con particolare riferimento a quelli pubblici compresi nel territorio;
- ottimizzazione del rapporto tra mobilità e assetti urbanistici rigenerati (aree della rigenerazione e quartieri);
- rigenerazione della componente naturale di scala territoriale, attraverso la rinaturalizzazione di grandi aree urbane interstiziali, la ricomposizione del paesaggio dell’agricoltura periurbana;
- rinaturalizzazione del reticolo idrografico, lungo le direttrici territoriali continue e connesse ai parchi regionali e ai PLIS, ove esistenti;
- riqualificazione delle reti tecnologiche di scala sovracomunale, in particolare connesse alle grandi aree della rigenerazione e ai quartieri da rigenerare;
- riqualificazione di zone urbane con carattere di periferia marginale, con possibile attivazione di politiche e strumenti di rigenerazione intercomunale per le situazioni di confine o comunque incidenti in modo sensibile sull’assetto di più comuni.

- **Obiettivi socioeconomici:**

- il sostegno ai caratteri competitivi e innovativi espressi o esprimibili dal territorio regionale;
- il sostegno ai distretti produttivi locali, alla formazione di nuove imprese e alla crescita dell’occupazione qualificata;
- l’individuazione e il soddisfacimento di specifici fabbisogni esogeni rispetto ai Comuni (ad esempio, fabbisogno residenziale di edilizia pubblica o sociale, fabbisogno di aree e servizi per le attività produttive e del fabbisogno di servizi pubblici e di interesse pubblico di scala sopra comunale ritenuti essenziali per lo specifico territorio);
- l’individuazione di specifiche condizioni di spreco energetico e di particolari opportunità di contenimento del consumo energetico a scala territoriale.

Tali obiettivi non esauriscono le tematiche della rigenerazione di scala territoriale, ma costituiscono un quadro di riferimento per l'attivazione, anche con carattere sperimentale, della politica di rigenerazione territoriale.

Per una realtà, come quella del Comune di Porlezza, che rientra nella categoria dei centri di media dimensione, per cui si caratterizza la maggior parte del territorio nazionale, l'impressione d'acchito che porterebbe a ritenere più facile attrarre l'attenzione sui temi in questione, ad una approfondita verifica della realtà locale, risulta essere disattesa. Infatti le complesse dinamiche socio economiche di un territorio di "frontiera" qual è il nostro, nel tempo, hanno determinato delle modificazioni profonde e irreversibili delle citate componenti. Il diffuso, sebbene non equilibratamente diffuso, benessere determinato dal fenomeno del lavoro transfrontaliero è infatti accompagnato da una pluralità di conseguenze peraltro non sempre positive: impoverimento culturale, rappresentato principalmente da un precoce abbandono scolastico, ma non solo; difficoltà allo svilupparsi di una solida imprenditoria locale a causa delle distorsioni salariali del mercato del lavoro; difficile situazione sociale determinata da un notevole flusso migratorio che non sempre trova l'agognato sbocco in un ben remunerato lavoro oltre frontiera; una percezione dei diritti correlata con l'elevata disponibilità di risorse economiche e che spesso non trova un corrispondente recepimento dei relativi doveri. Tutto quanto premesso porta appunto ad una percezione distorta della realtà locale ed una scarsa sensibilizzazione rispetto agli argomenti di cui trattasi.

Le strategie fissate dalla Amministrazione Comunale di Porlezza si basano sul tema principale della **valorizzazione e rigenerazione degli spazi urbani di interesse pubblico, integrata con gli aspetti e le iniziative turistiche, culturali e di valenza socioeconomica**, e sono delineate nei seguenti punti:

- **Utilizzare gli spazi, del patrimonio pubblico liberi o già parzialmente utilizzati** all'interno dei centri urbanizzati, per incrementare la molteplicità delle funzioni presenti, prevedendo nuovi utilizzi come: parchi gioco a tema, aree attrezzate urbane, luoghi per installazioni artistiche, per fare musica e luoghi di incontro. Nei centri di dimensioni minori è sicuramente più facile tornare al concetto di piazza di "agorà", proprio nella pienezza del termine espresso con maggior completezza e con maggiori sfumature nella sua più antica dizione greca: riqualificare, come già in corso, le vie con maggior valenza storico- culturale

Considerato che i piccoli centri sono quelli in cui è più facile ritornare al concetto di piazza /luoghi pubblici all'aperto, si ipotizza di valorizzare il sistema delle strade/piazze, che con nuove pavimentazioni e la riqualificazione dell'illuminazione e degli arredi urbani, potrebbero essere trasformate in sedi di mercatini periodici a cielo aperto, ed in occasione delle manifestazioni locali, in percorsi tematici, in cui raccogliere spazi dedicati agli artigiani e agli artisti. Gli interventi potranno essere effettuati rendendo tali spazi e percorsi più attrattivi e organizzati e serviti.

- **Recuperare il patrimonio edilizio sottoutilizzato o dismesso** con inserimento di nuove funzioni, un sistema misto di residenze, funzioni commerciali, terziarie, culturali, sociali e assistenziali, artigianato di servizio, ricettive, direzionali. Gli interventi previsti dovranno porsi l'obiettivo di riorganizzare i comparti individuati come ambiti di rigenerazione, con lo scopo di ricomprenderli nel tessuto urbano, arricchendo le nuove funzioni private che vi si andranno ad insediare, con spazi pubblici a verde, percorsi di attraversamento e di servizio, servizi pubblici e parcheggi. In tali ambiti verranno incentivate le funzioni compatibili con la residenza per introdurre nuovi modelli di spazi abitativi (co-housing).

• **Promuovere il settore turistico** che peraltro, per il Comune di Porlezza, rappresenta un'importante risorsa economica, inoltre il settore ingloba le più grandi dinamiche di cambiamento della società, incorporandole tutte: nell'organizzazione dei processi di lavoro, nelle innovazioni di prodotto, nelle opportunità offerte dalle nuove tecnologie nell'offerta di servizi ai cittadini, negli stili di vita e nella qualità dei luoghi. Porlezza è un bacino turistico di qualità, ha molto investito negli ultimi anni per divenire un terreno dinamico e fertile per la nascita e l'innovazione di imprese e prodotti turistici, di beni e servizi altamente creativi ed una meta favorita dai turisti che privilegiano la provincia comasca. Occorre pertanto continuare con l'ampliamento dell'offerta turistica, come è successo negli ultimi tempi, offerta che comprende non solo i campeggi ma anche strutture alberghiere di medio e alto livello. La promozione deve proseguire sia attraverso l'intervento dei privati, ma anche con la partecipazione proattiva dell'Amministrazione Comunale, che già da tempo sta investendo per implementare il sistema dei servizi che comprendono, tra l'altro, molti spazi per attività sportive, oltre al realizzato, nuovi campi da tennis e calcetto e palestra all'aperto, è in corso di realizzazione il modernissimo centro natatorio; nuovi percorsi naturalistici in particolare lungo le sponde fluviali, sia pedonali che ciclabili, realizzando anche punti di assistenza e ricarica per bici ed e-bike; il recupero e la puntuale identificazione della rete dei sentieri; la riqualificazione delle vie storiche arricchendole con suggestive illuminazioni, anche a valenza architettonica; inoltre sono in corso importanti investimenti nello sviluppo delle più recenti tecnologie applicabili a questo settore: installazioni artistiche in video-mapping, filmati promozionali realizzati con tecnologie di realtà immersiva, efficaci non solo a descrivere i luoghi, ma anche a trasmetterne compiutamente fascino ed emozioni; in tale ottica anche gli interventi volti alla valorizzazione del patrimonio artistico-culturale locale, comprendendo anche la fondamentale componente immateriale rappresentata dagli illustri architetti, scultori e pittori cui Porlezza ha dato i natali. Da ultimo, ma non per ultimo, va ricompreso il costante supporto all'Istituto Alberghiero anche attraverso la prevista messa a disposizione di nuovi spazi, quale fondamentale complemento alla strategia d'insieme di sviluppo turistico. Centrale rimane inoltre il potenziamento della partnership con i privati, attraverso accordi e progetti di rigenerazione. L'attrattiva turistico-culturale, si realizza, quindi, in una prospettiva integrata di riqualificazione socioeconomica e culturale di un ambito più ampio rispetto al singolo edificio e di contestuale e funzionale messa a disposizione di servizi ed attività innovative, costituisce quindi un'azione fondamentale per la sostenibilità economica e sociale della città e una leva indispensabile per generare nuove opportunità di sviluppo e di occupazione per imprese e cittadini.

• **Promuovere il commercio di qualità;** si è pensato ai fini della sostenibilità economica e sociale, di creare le condizioni per rendere i centri storici e i centri urbani la giusta cornice in cui far crescere il commercio di qualità, capace di portare creatività e valore. Tale obiettivo, può essere proprio favorito dalla ridefinizione degli spazi pubblici da rendere vivibili, pedonabili e attraenti, in particolare trasformando la centralissima via Garibaldi in una sorta di "centro commerciale diffuso".

• **Favorire l'imprenditoria creativa,** rendere pertanto possibile l'apertura di negozi temporanei e incentivare i giovani ad aprire nuove attività commerciali. Una strategia, in tale prospettiva, viene già portata avanti da altri piccoli centri che hanno puntato anche sul mantenimento dei negozi di prossimità e sulla valorizzazione di attività come birrerie artigianali e bar con dehors. In tal modo l'uso ef-

fettivo, ma controllato degli spazi pubblici, potranno dare la percezione di vivere in un posto più attrattivo e da ciò deriva una maggior cura e affezione da parte degli abitanti.

- **Rendere i giovani e gli anziani protagonisti del cambiamento del centro storico**, considerando che questi sono i due gruppi sociali inaspettatamente legati più di altri ai centri storici. Per consentire il loro riappropriarsi degli spazi pubblici; la strategia è quella di proporre attività nelle piazze come spettacoli di musica e di ballo e di individuare aree per il gioco, prevedendo anche parchi inclusivi; per i più anziani invece la strategia consiste nel miglioramento del sistema della rete degli spazi pubblici e il recupero di edifici di proprietà pubblica, dove potenziare o inserire nuove funzioni di servizio pubblico, integrando il sistema del commercio di prossimità. Consentire, ove ammesso, il recupero dei piani terra (art. 8 della l.r.18/2019) può essere un incentivo in tale direzione.

Sulla base di tali obiettivi e strategie si sono definiti gli ambiti in cui promuovere una rigenerazione puntuale, tramite il recupero di alcuni ambiti/manufatti esistenti e la loro rifunzionalizzazione mediante il consolidamento delle attività di servizio presenti o necessarie di potenziamento e la riqualificazione della rete viaria.

INDIVIDUAZIONE AMBITI DI RIGENERAZIONE

Considerato che il medesimo articolo 3, comma 1, lettera k) prevede che i Comuni individuino, anche tramite azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità e degli eventuali operatori privati interessati, gli ambiti di rigenerazione urbana, nel rispetto di tale dettato normativo, il Comune di Porlezza ha scelto di procedere dando la possibilità a tutta la cittadinanza di segnalare direttamente la presenza di aree classificabili come ambiti di rigenerazione urbana, con riferimento all'art 8 bis della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. Ha pertanto provveduto a pubblicare avviso esplorativo in data 29.06.2020, con l'invito a presentare entro il 15.07.2020 segnalazioni in merito alle differenti casistiche sopra indicate.

In esito all'avviso sono pervenute segnalazioni a questo Ente che sono state rubricate al protocollo comunale, di cui si riporta, qui di seguito l'elenco:

protocollo	2020 - 6292	del	14/07/2020
protocollo	2020 - 6379	del	15/07/2020
protocollo	2020 - 6383	del	15/07/2020

Il Comune di Porlezza ha comunque operato la propria ricognizione delle aree e dei compendi in cui risulta necessario procedere con l'identificazione di efficaci soluzioni di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente o di riqualificazione degli spazi pubblici al fine di conseguire gli obiettivi che si è preposto.

Nell'ambito della predetta ricognizione, orientata anche a verificare le possibilità di applicazione immediata dal modello di intervento rigenerativo, è emerso come sul territorio siano riscontrabili situazioni puntuali di sottoutilizzo del patrimonio edilizio che determinano condizioni di degrado in taluni comparti edificati.

Tali manufatti, dopo la definitiva dismissione della funzione a cui erano vocati, rappresentano altrettante presenze incongrue entro il tessuto urbanizzato e pongono problemi di natura statica, di igiene e sicurezza pubblica, di natura paesaggistica.

Tali situazioni non paiono suscettibili di soluzione mediante l'applicazione degli ordinari dispositivi di azionamento e di disciplina regolatoria dettati dal PGT vigente, soprattutto in ragione della carenza di incentivi tesi a sollecitare iniziative di riqualificazione con recupero e salvaguardia dei valori architettonici e compositivi originari a rischio di definitiva dispersione; invece, la ricomprensione entro ambiti della rigenerazione di tali situazioni puntuali (ma con prevedibili esternalità positive entro orizzonti più ampi) può consentire di profilare le condizioni affinché intervengano effettivamente interventi di riqualificazione con effetti di più ampia scala.

Per tale finalità si è deciso di proporre, in relazione al PGT vigente, il riconoscimento delle seguenti aree quali ambiti della rigenerazione e di riassetto urbanistico:

SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE PUNTUALE

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'AREA DI RIGENERAZIONE	
Denominazione	Ambito di Trasformazione AT3
Inquadramento localizzativo	Documento di Piano, Disposizioni Normative, Estratto



IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'AREA DI RIGENERAZIONE

Denominazione	Ambito di Trasformazione AT4
Inquadramento localizzativo	Documento di Piano, Disposizioni Normative, Estratto

COMUNE DI PORLEZZA
 Protocollo Arrivo N. 5500/2021 del 17-06-2021
 Doc. Principale - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

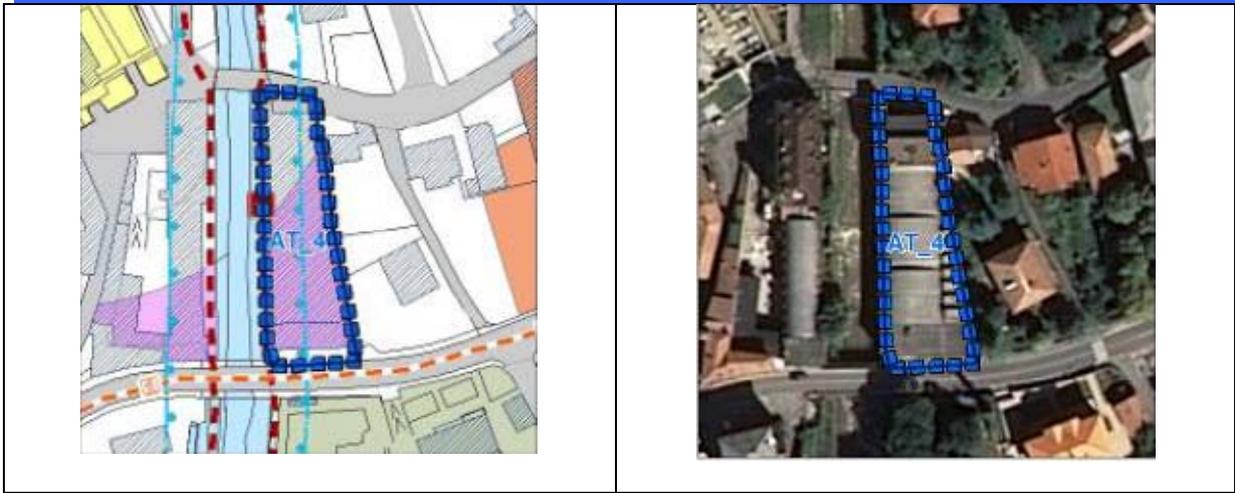
studio brusa pasquè

ARCHITETTI

Anna Manuela Brusa Pasquè

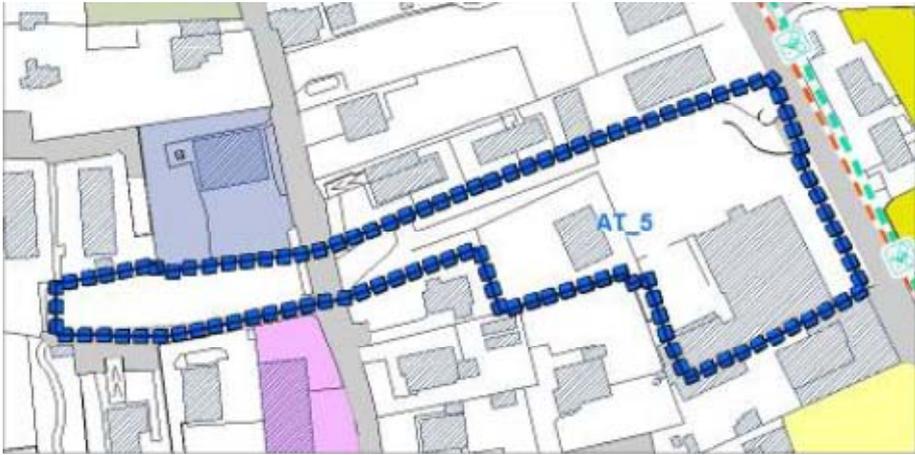
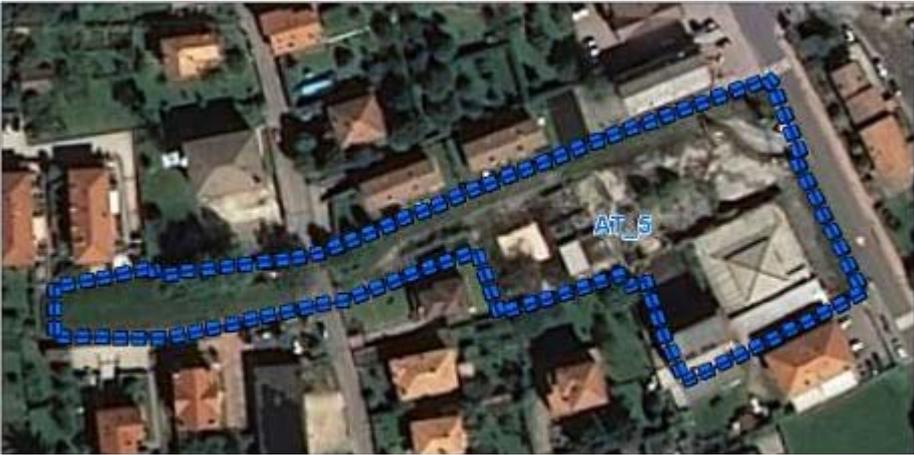
Elena Brusa Pasquè

STUDIO TECNICO ASSOCIATO



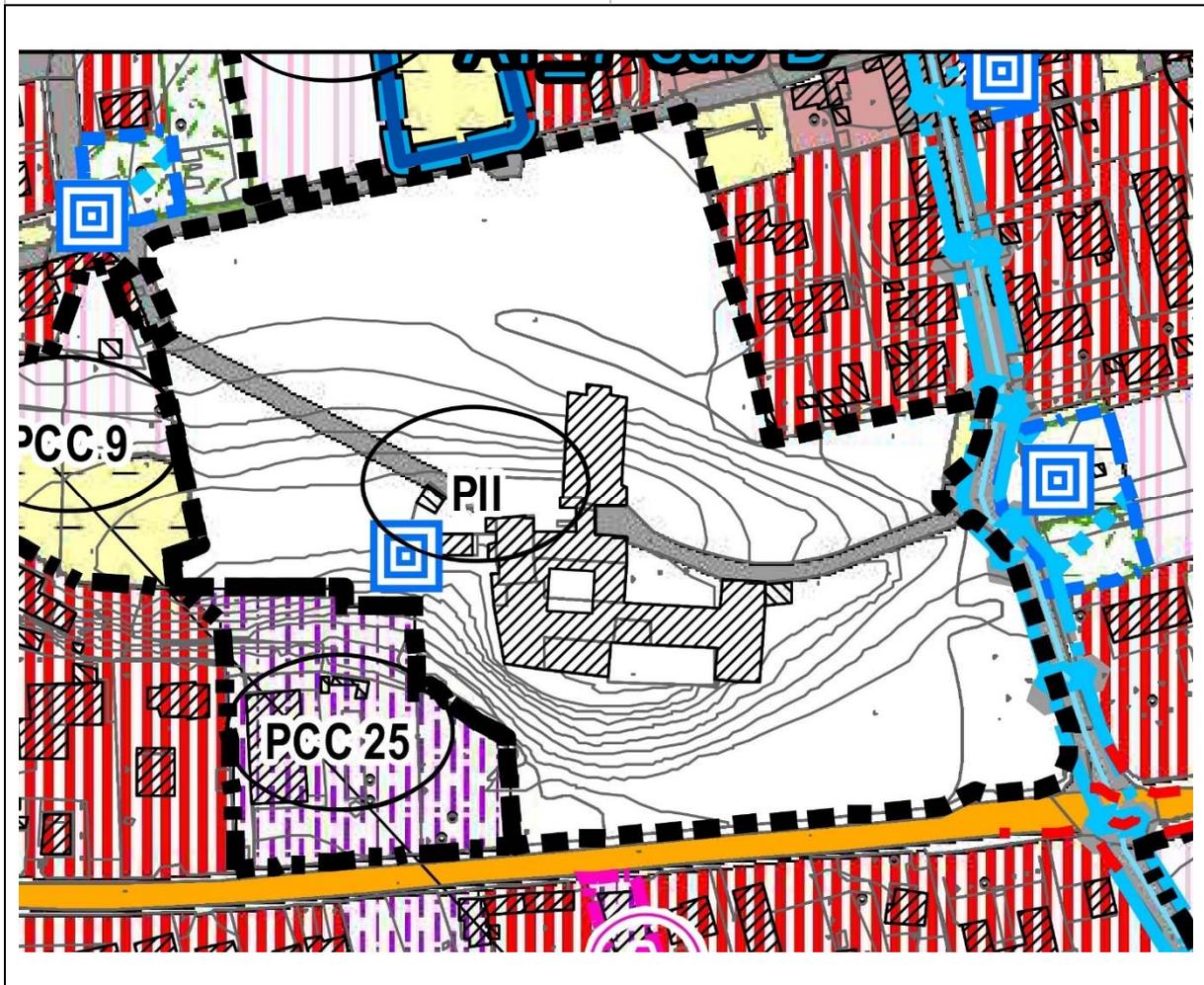
COMUNE DI PORLEZZA
Protocollo Arrivo N. 5500/2021 del 17-06-2021
Doc. Principale - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'AREA DI RIGENERAZIONE

Denominazione	Ambito di Trasformazione AT5
Inquadramento localizzativo	Documento di Piano, Disposizioni Normative, Estratto
	
	

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'AREA DI RIGENERAZIONE

Denominazione	P.I.I. ex Collegio Arcivescovile
Inquadramento localizzativo	Piano delle Regole, Tavola di Progetto, 1Ca, Estratto



INDIVIDUAZIONE DI AZIONI SPECIFICHE PER INTERVENTI DI RIGENERAZIONE

Per gli ambiti di rigenerazione individuati, la presente relazione, allegata alla deliberazione consiliare, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT individua le seguenti azioni volte all'incentivazione:

A. Semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, riduzione dei costi, supporto tecnico-amministrativo:

1. Attivazione presso lo 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;
2. Possibilità di presentazione dei progetti nel rispetto di un disegno unitario (corte/fronte di edifici);
3. 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);
4. Utilizzo dello strumento del Permesso per Costruire Convenzionato quale alternativa al Piano Attuativo/Piano di Recupero (art.14 comma 1-bis L.R.12/2005);
5. Definizione di una procedura che preveda per tali interventi la convocazione di una sessione istruttoria preliminare, tesa alla definizione dei contenuti progettuali e prestazionali degli interventi, nonché alla identificazione della documentazione che dovrà accompagnare le proposte di intervento.

B. Incentivazione per elevata qualità ambientale, con previsione di 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:

1. 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 tali interventi, ove lo studio di fattibilità di cui alla successiva lett. D) dimostri il raggiungimento dei più elevati livelli di qualità ambientale determinati secondo gli "indici di qualità ambientale" di cui alla

tabella A che segue e valutati dalla Commissione del Paesaggio comunale, il contributo di costruzione è ridotto complessivamente del 55% se è soddisfatto uno solo degli indici di cui alla tabella A e del 60% se sono soddisfatti entrambi gli indici di cui alla tabella A;

2. Negli ambiti di rigenerazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento coerenti con le disposizioni pianificatorie, gli oneri di urbanizzazione, sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del 60 % (art. 44 comma 8 l.r. 12/2005; ove lo studio di fattibilità di cui alla successiva lett. D dimostri il raggiungimento di più elevati livelli di qualità ambientale determinati secondo gli “indici di qualità ambientale” di cui alla tabella A che segue e valutati dalla Commissione del Paesaggio comunale, gli oneri di urbanizzazione sono ridotti complessivamente del 65% se è soddisfatto uno solo degli indici di cui alla tabella A e del 70% se sono soddisfatti entrambi gli indici di cui alla tabella A;
3. Nei casi in cui il relativo titolo abilitativo preveda il convenzionamento, il Comune può sempre rimodulare in riduzione (rispetto a quanto già riportato sopra, il contributo di costruzione sulla base di una valutazione economico-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a essi collegati, di cui al successivo punto D.
4. Per gli interventi che prevedono la localizzazione di funzioni di interesse pubblico la determinazione della dotazione degli standard, sarà determinata nel rispetto delle dotazioni indicate, per tali aree, dal Piano vigente o nel caso in cui non fossero predeterminate in base ai parametri definiti nel Piano dei Servizi vigente. Nel caso in cui l'intervento preveda realizzazione di attrezzature eccedenti rispetto a quelle prescritte, oltre all'applicazione di quanto previsto dall'art. 46 c. 1-bis della l.r.12/2005 il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione potrà essere ridotto di un ulteriore 20 %.

Tabella A

Indice 1: Riqualificazione ambientale

incremento di almeno 25% delle aree private libere destinate a verde, con congruo equipaggiamento arboreo (almeno 30% delle aree verdi private complessive), oppure realizzazione di quinte arboree perimetrali lungo almeno due lati della superficie fondiaria affacciati su spazi pubblici. E' d'obbligo l'utilizzo di specie autoctone della Regione Lombardia, ovvero naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, seguendo le indicazioni di cui alla D.G.R. 16 dicembre 2019 n.2658 e s.m.i.

Indice 2: Pareti verdi e/o tetti verdi

Realizzazione di pareti verdi e/o tetti verdi in riferimento alla norma UNI 11235:2015 o equivalente.

C. Previsione di usi temporanei, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati:

1. 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).
2. L'uso temporaneo può riguardare sia edifici pubblici, concessi in comodato per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse collettivo, sia immobili privati.
3. 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 3 anni, prorogabili di altri 2. Qualora connesso a opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente, salvo diverso uso.
4. 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.
5. 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.
6. È in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di aree ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose, sale giochi, sale scommesse e sale bingo.

D. Previsione di sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria

Tutti gli interventi negli ambiti della rigenerazione, come sopra individuati, dovranno essere preceduti dalla redazione di uno studio di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria dal quale emerga, in particolare:

1. l'eventuale presentazione del progetto per stralci funzionali;
2. nel caso di utilizzo dello strumento del permesso di costruire convenzionato, una bozza di convenzione;
3. la dimostrazione del “coefficiente di qualità ambientale” dell'intervento determinata secondo quanto previsto al precedente punto B), al fine della eventuale attribuzione dell'incentivazione per elevata qualità ambientale ivi prevista;
4. la dimostrazione della complessiva fattibilità economico-finanziaria dell'intervento proposto, anche alla luce delle predette misure di incentivazione;
5. il computo del contributo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione, anche al netto dello scomputo degli eventuali costi sostenuti per opere di urbanizzazione funzionali all'eventuale uso temporaneo in precedenza attivato nell'ambito.

E. Riduzione dei costi

Fermo quanto disciplinato dalla normativa regionale il Comune, ai sensi e per gli effetti dell'art. 43, comma 2-quater e dell'art. 44, comma 8 della L.R. n. 12/2005, può provvedere ad ulteriori riduzioni e/o modulazioni.

In attuazione di quanto disposto al comma precedente è facoltà del Comune, nell'ambito del convenzionamento relativo agli ambiti di rigenerazione urbana, prevedere riduzioni del contributo sul costo di costruzione compensando e/o scomputando ulteriori opere sostenute dagli Attuatori.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 46, comma 1-bis della L.R. n. 12/2005, nel caso in cui la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale prevista in convenzione non sia correlata alla necessità di garantire il reperimento della dotazione di cui all'articolo 9 della L.R. n. 12/2005 e l'approntamento delle opere e delle infrastrutture sia totalmente aggiuntivo rispetto al fabbisogno generato dalle funzioni in previsione è ammessa la possibilità di dedurre gli importi di dette opere o attrezzature a compensazione del contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 48 della L.R. n. 12/2005.

studio brusa pasquè

ARCHITETTI

Anna Manuela Brusa Pasquè
Elena Brusa Pasquè

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

NOTE GENERALI

Il riconoscimento di tali ambiti nel quadro della rigenerazione determina che per tali zone gli interventi siano considerati di interesse pubblico, da ciò deriva la possibilità di potere intervenire tramite il ricorso del permesso di costruire in deroga che potrà assentire interventi più conformanti, nel rispetto di quanto contenuto nell'art. 14 del DPR 380/2001.

Si ritiene comunque assunto che l'Amministrazione si possa riservare di individuare, con successive deliberazioni, altri ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana; si suggerisce che nell'ambito della prossima variante al vigente Piano di Governo del Territorio, finalizzata al contenimento del consumo di suolo e al soddisfacimento dei bisogni insediativi mediante prioritario riuso dell'esistente venga introdotto, nelle forme e con le finalità sopra indicate, il principio rigenerativo; la rigenerazione urbana venga estesa primariamente ai nuclei antichi, con previsione di identificazione di ambiti rigenerativi puntuali ulteriori; venga altresì inserita flessibilità nelle norme relative agli ambiti delle attività produttive, terziarie e commerciali, con la finalità di favorirne la permanenza sul territorio.

Porlezza, giugno 2021

COMUNE DI PORLEZZA
Protocollo Arrivo N. 5500/2021 del 17-06-2021
Doc. Principale - Copia Del Documento Firmato Digitalmente