



CITTÀ DI PALAZZOLO SULL'OGLIO
Provincia di Brescia

*Via XX settembre, 32 – 25036 Palazzolo sull'Oglio (BS) - Tel. 0307405511 - Fax 0307405566 - Codice
fiscale 00400530176
www.comune.palazzolosulloglio.bs.it*

SEDUTA DEL 26 NOVEMBRE 2020

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

Numero 52 del 26-11-2020

**OGGETTO: INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE
URBANA E TERRITORIALE AI SENSI DELL'ARTICOLO 8-BIS,
COMMA 1, DELLA L.R. 11/03/2005, N. 12 E S.M.I..**

Nell'anno duemilaventi, il giorno ventisei del mese di novembre, convocato per le ore 20:45, in seguito a convocazione disposta con invito scritto e relativo ordine del giorno ai singoli Consiglieri, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ordinaria e in seduta pubblica di prima convocazione, in modalità telematica mediante videoconferenza (tramite applicativo 3CX WebMeeting) in ossequio alle norme relative all'emergenza epidemiologica da COVID-19 e in particolare ai sensi di quanto disposto dall'art. 73, comma 1, del Decreto Legge n. 18 del 17 marzo 2020.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dalla normativa vigente, all'appello risultano presenti:

ZANNI GABRIELE	Sindaco	Presente	MASCHERETTI MARIO	Consigliere	Presente
GATTO MATTEO	Presidente del Consiglio Comunale	Presente	PEDRALI LEONARDO	Consigliere	Presente
VERROCCHI VINCENZA	Consigliere	Presente	RACCAGNI STEFANO	Consigliere	Presente
PEDERCINI OMBRETTA	Consigliere	Presente	MENASSI MARIO	Consigliere	Presente
BELOTTI BRUNO	Consigliere	Presente	BERTOLI ATTILIO	Consigliere	Presente
FACCHI GIACOMINO	Consigliere	Presente	DELL'ORTO SIMONA	Consigliere	Presente
FOGLIA MARTA	Consigliere	Presente	MARIANI DANIELE	Consigliere	Presente
ACERBIS FRANCESCO	Consigliere	Presente	MINGARDI ALESSANDRO	Consigliere	Presente
BARBO' GIOVANNI	Consigliere	Presente			

Numero totale PRESENTI: 17 - ASSENTI: 0

Assiste all'adunanza il SEGRETARIO GENERALE Leonilde Concilio la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Sono altresì presenti gli Assessori esterni PIAONTI ALESSANDRA, MARCANDELLI FRANCESCO, CHIARI DIEGO, VALLI NADIA, COSSANDI GIANMARCO.

Essendo legale in numero degli intervenuti, MATTEO GATTO nella sua qualità di PRESIDENTE assume la presidenza e dichiara aperta la discussione per la trattazione dell'oggetto suindicato e, su questo, il Consiglio Comunale adotta la seguente deliberazione.

Il Presidente introduce l'argomento posto al n.6 dell'ordine del giorno "**INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE AI SENSI DELL'ARTICOLO 8-BIS, COMMA 1, DELLA L.R. 11/03/2005, N. 12 E S.M.I.**" e cede la parola all'Assessore Marcandelli Francesco per relazionare in merito.

Dopodiché,

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITA la relazione dell'Assessore Francesco Marcandelli;

UDITI gli interventi dei Consiglieri Comunali, così come riportati nella deliberazione n.46 in data odierna.

PREMESSO CHE:

- il Comune di Palazzolo sull'Oglio è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con deliberazione n. 43 del 21 luglio 2012 ed entrato in vigore in data 2 gennaio 2013, a seguito della pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul BURL – serie avvisi e concorsi n.1;
- successivamente, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 in data 26 aprile 2017, è stata definitivamente approvata la prima Variante generale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente, entrata in vigore a seguito della pubblicazione sul BURL n. 32 in data 09 agosto 2017, del relativo avviso di approvazione;
- con deliberazione della Giunta Comunale del 28 luglio 2020, n. 87, è stato avviato, ai sensi dell'articolo 13 – comma 2 – della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., il procedimento di formazione del nuovo Piano di Governo del Territorio (Nuovo Documento di Piano e revisione generale del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole), anche ai sensi dell'articolo 5 – comma 3 e 4 – della legge regionale 28 novembre 2014, n. 31 e s.m.i.;
- con avviso pubblico in data 19 agosto 2020 – protocollo n. 22635, è stato quindi reso noto l'avvio del procedimento di formazione del nuovo Piano di Governo del Territorio ai sensi del citato articolo 13 – comma 2 – della legge regionale n. 12/2005 e s.m.i.;
- il suddetto avviso è stato pubblicato all'Albo Pretorio online in data 19 agosto 2020, sul sito internet comunale, sul quotidiano a diffusione locale Bresciaoggi di mercoledì 19 agosto 2020, sul B.ur.l. – Serie Avvisi e Concorsi n. 34 del 19 agosto 2020 e pubblicizzato altresì tramite canali social;
- con Deliberazione della Giunta Comunale in data 15 settembre 2020 – n. 111, è stato avviato il relativo procedimento della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);

CONSIDERATO che:

- la Regione Lombardia ha emanato la legge regionale 26 novembre 2019 - n. 18, avente ad oggetto "*Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente*", mediante la quale è stato introdotto l'obbligo per i Comuni di individuare 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:

- a) garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile;
- b) reintegrare funzionalmente il sistema urbano;
- c) incrementare le prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche e sismiche;
- d) implementare l'efficienza e la sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente;

- per tali ambiti, l'articolo 8-bis "Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale" della legge regionale n. 12/2005, articolo aggiunto dall'articolo 3, comma 1, lett. k), della citata L.R. 26 novembre 2019, n. 18, invita i Comuni, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT per gli

stessi, a:

- a) individuare azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;
 - b) 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;
 - c) prevedere gli usi temporanei, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;
 - d) prevedere lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria;
- per tali interventi la Regione Lombardia può riconoscere priorità nell'attribuzione di finanziamenti regionali di settore;
 - per le medesime finalità di rigenerazione urbana, l'articolo 40 bis "*Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità*" della legge regionale 12/05, articolo aggiunto dall'articolo 4, comma 1, lett. a), della citata L.R. 26 novembre 2019, n. 18, prevede che i Comuni individuino gli edifici dismessi da più di cinque anni, aventi qualsiasi destinazione d'uso (residenziale, artigianale, industriale, commerciale, direzionale, agricola ecc...), che causino criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che pregiudichino la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico edilizio;

CONSIDERATO ALTRESÌ CHE:

- il Comune di Palazzolo sull'Oglio è da tempo impegnato in programmi di riqualificazione urbana e il Documento di Piano della Variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente, prevede già interventi di rigenerazione urbana relativi ad alcuni comparti produttivi commisti (nella prima e seconda fascia esterna al centro storico) ad insediamenti residenziali, alcuni dei quali sono già dismessi, mentre altri, che potrebbero essere trasferiti in luoghi più appropriati, occupano ambiti divenuti oggi "cruciali" per la riqualificazione della città;
- il vigente Documento di Piano si pone tra l'altro l'obiettivo per tali "recinti produttivi", di favorire la loro riapertura e di creare, per quanto riguarda gli aspetti morfologici e tipologici, nuovi rapporti con i tessuti della città, in relazione alla viabilità carraia e pedonale, agli spazi verdi, ai percorsi pedonali, ai parcheggi;
- con la deliberazione di Consiglio Comunale del 24 novembre 2017 – n. 69, avente ad oggetto "Aggiornamento del contributo di costruzione ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12", sono inoltre state previste alcune riduzioni delle tariffe degli oneri di urbanizzazione per le aree di rigenerazione urbana e per il recupero ed il riuso degli immobili dismessi;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 160 del 6 novembre 2018, recante "Approvazione Bando Invito alla Creatività 2018 "Ri-V'Oglio" per la rigenerazione del centro storico comunale", è stato approvato il bando " Ri-V'Oglio – Invito alla creatività", predisposto dall'Associazione culturale Temporiuso.net, nell'ambito del progetto Ri-V'Oglio "Progetti per la rigenerazione del centro storico del Comune di Palazzolo sull'Oglio, con progetti pilota di riuso temporaneo e a medio termine", la cui finalità è quella di riaprire e valorizzare alcuni negozi sfitti, dando un segnale di rilancio di attività economiche, di aggregazione e ludiche con esposizioni, laboratori, iniziative legate alle culture, festività, artigianato ed imprenditoria locale, progetto esteso nell'anno 2019 al quartiere di Riva – Castello;
- il Comune di Palazzolo sull'Oglio è quindi interessato ad utilizzare ogni strumento legislativo messo a disposizione per raggiungere le finalità di rigenerazione e riqualificazione urbana e territoriale;
- gli articoli 3 e 4 della L.R. n. 18/2019 prevedono che i Comuni individuino, anche tramite azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità e degli eventuali operatori privati interessati, gli ambiti di rigenerazione urbana e, sulla base di segnalazioni motivate e documentate, gli immobili e ambiti interessati al recupero del patrimonio edilizio esistente;
- i Comuni sono inoltre chiamati ad individuare, tramite deliberazione di Consiglio Comunale, da

adottarsi entro il 31 dicembre 2020:

1. gli ambiti della rigenerazione urbana e/o territoriale ai sensi dell'articolo 8 bis della L.R. n. 12/2005;

2. gli immobili dismessi che causano particolari criticità (salute, sicurezza idraulica e strutturale, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio), ai sensi dell'articolo 40 bis della L.R. n. 12/2005;

- con la suddetta deliberazione del Consiglio Comunale possono essere fissati ulteriori criteri volti a dare indicazioni operative per attuare gli interventi sopra citati e prevedendo azioni premianti per i soggetti che attueranno gli interventi, in conformità a quanto previsto dalla L.R. n. 18/2019;

RICORDATO CHE:

- ai fini del raggiungimento degli obiettivi della L.R. n. 18/2019, oltre ad operare un'autonoma ricognizione anche sulla base della Variante al PGT vigente, è stato ritenuto utile consultare la cittadinanza al fine di raccogliere segnalazioni e indicazioni al fine di procedere all'individuazione e ricognizione, nell'ambito del territorio comunale degli ambiti di rigenerazione urbana;

- per tale motivo, con deliberazione di Giunta Comunale in data 9 giugno 2020 – n. 61, è stato deliberato di coinvolgere la cittadinanza ed i soggetti interessati a segnalare la presenza di ambiti della rigenerazione, nonché del patrimonio edilizio dismesso con criticità di cui all'articolo 40 bis della L.R. n. 12/2005;

- in esecuzione della suddetta deliberazione, in data 10 giugno 2020 è stato pubblicato l'avviso protocollo n. 15278 con il quale, al fine di condividere con tutti i soggetti potenzialmente interessati, gli obiettivi e le azioni della succitata L.R. n. 18/2019, sono stati invitati tutti i soggetti potenzialmente interessati (cittadinanza, operatori economici, rappresentanti di associazioni, ecc.), a segnalare all'Amministrazione Comunale la presenza di:

1. aree, ambiti ed edifici, classificabili come ambiti di rigenerazione urbana, con riferimento al sopracitato articolo 8 bis "Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale" della L.R. 12/2005, al fine di consentire una più ampia valutazione delle condizioni del territorio comunale in relazione agli obiettivi di rigenerazione urbana e territoriale, necessaria per l'adozione dei provvedimenti previsti dalla L.R. 18/2019 e sopra descritti;

2. patrimonio edilizio dismesso con criticità di cui all'articolo 40 bis "Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità" della L.R. 12/2005 e, più precisamente, gli edifici dismessi da più di cinque anni, aventi qualsiasi destinazione d'uso (residenziale, artigianale, industriale, commerciale, direzionale, agricola ecc...), che causino criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che pregiudichino la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico edilizio;

- i termini per la presentazione delle suddette segnalazioni erano stati previsti rispettivamente al 10 luglio 2020 per la richiesta di individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana, ai sensi dell'articolo 8 bis della L.R. 12/2005 e al 10 agosto 2020 per la presentazione delle segnalazioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità, ai sensi dell'articolo 40 bis della L.R. 12/2005, in considerazione del fatto che gli adempimenti in capo ai Comuni previsti dalla legge n. 18/2019, erano originariamente previsti rispettivamente secondo le scadenze temporali del 31 luglio 2020 e del 30 settembre 2020;

- a seguito dell'approvazione della legge regionale 7 agosto 2020 – n. 18, avente ad oggetto "Assestamento al Bilancio 2020-2022 con modifiche di leggi regionali", che all'articolo 28 ha disposto l'ulteriore differimento temporale al 31 dicembre 2020 di alcuni adempimenti previsti dalla L.R. n. 18/2019 e in particolare dei termini previsti agli articoli 8-bis, commi 1 e 2, e 40-bis, comma 1, primo e quarto periodo, della L.R. 12/2005, nonché del termine di cui all'articolo 8, comma 2, della L.R. n. 18/2019, con deliberazione della Giunta Comunale in data 3 settembre 2020 – n. 105, è stata disposta la proroga del termine per la presentazione da parte dei cittadini e dei soggetti interessati delle suddette segnalazioni sia relative alle aree, ambiti ed edifici, classificabili come ambiti di rigenerazione urbana, sia relative alla presenza del patrimonio edilizio dismesso con criticità, stabilendo quale nuovo termine di presentazione delle stesse segnalazioni la data del 15 ottobre 2020, al fine di consentire un maggiore coinvolgimento della cittadinanza;

- con avviso pubblicato in data 7 settembre 2020 - protocollo n. 23969, è stato quindi reso noto il differimento dei termini per la presentazione delle segnalazioni suindicate al Comune alla data del 15 ottobre 2020;

DATO ATTO che:

- entro il suddetto termine del 15 ottobre 2020 sono pervenute n. 4 segnalazioni relative agli ambiti di rigenerazione urbana di cui all'articolo 8bis ed una segnalazione ai sensi articolo 40 bis della legge 18/2019, di seguito richiamati:

Segnalazioni di cui all'articolo 8bis della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.:

1. segnalazione in data 6 luglio 2020 – registrata al n. 18163 di protocollo ed integrata con ulteriore documentazione in data 30 luglio 2020 – al n. 20855 di protocollo, presentata dalla Società Immobiliare Palazzolo S.r.l., relativa all'area sita in via Sant'Alberto - via Giacomo Matteotti, già interessata dal Piano di Recupero dell'area ex Marzoli, approvato con deliberazione consiliare n. 108 del 24 settembre 2007;

2. segnalazione in data 9 luglio 2020 – registrata al n. 18701 di protocollo, presentata dalla società IN.IM. Iniziative Immobiliari S.p.A., relativa al comparto dell'ex "Fonderia Alluminio di Palazzolo Spa", sito in via San Pancrazio, individuato dal Documento di Piano della prima Variante generale al PGT vigente come Ambito di Trasformazione n. 7;

3. segnalazione in data 13 luglio 2020 – registrata al n. 19027 di protocollo, presentata dall'Impresa Milesi Geom. Sergio S.r.l., relativa all'Ambito estrattivo ATEg06 in località Bosco;

4. segnalazione in data 29 luglio 2020 – registrata al n. 20736 di protocollo, presentata dal Signor Cas inghini Marco, relativa all'insediamento produttivo della Ditta Casinghini Heatex sito in via Attiraglio, individuato dal Documento di Piano della prima Variante generale al PGT vigente come Ambito di Trasformazione n. 6;

Segnalazioni di cui all'articolo 40 bis della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.:

1. Segnalazione presentata in data 11 agosto 2020 al n. 21921 di protocollo dal Signor B. R. relativa ad una parte di fabbricato agricolo sito in via Valena n. 3;

RICHIAMATO, inoltre, che con nota registrata al n. 32309 di protocollo generale in data 10 novembre 2020, è pervenuta al Comune di Palazzolo sull'Oglio la proposta della Società Leaseco One S.r.l., con sede in Roma, di accordo procedimentale a norma dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 – n. 241 e s.m.i., seguita dalla trasmissione in data 13 novembre 2020 –al n. 32824 di protocollo, dello stesso schema di accordo debitamente firmato da parte della stessa società Leaseco One Srl, relativa al comparto dell'ex cementeria Italcementi, finalizzata, tra l'altro, anche all'individuazione di tale comparto tra gli ambiti di rigenerazione urbana di cui all'articolo 8 bis – comma 1 - della legge regionale 11 marzo 2005 – n. 12 e s.m.i., nonché alla sua successiva ri-pianificazione nell'ambito del procedimento di formazione del nuovo PGT;

RICORDATO che le lettere e) ed e-bis) dell'articolo 2 - comma 1 - nonché il suo comma 3 della legge regionale 28 novembre 2014 - n. 31, forniscono una specifica definizione sia della rigenerazione urbana e territoriale, sia dei principi per cui è attivabile nuovo consumo di suolo nei PGT (sostenibilità delle azioni di piano – art 1, comma 2 della L.R. 11/03/2005, n. 12), dando priorità alla rigenerazione delle aree già edificate, il tutto con l'avvertenza che i concetti-base che ne sorreggono lo sviluppo e il potenziamento sono quelli sotto indicati:

- rigenerazione urbana: l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali 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;

- rigenerazione territoriale: l'insieme coordinato di azioni, generalmente con ricadute sovralocali, finalizzate alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale che mira in particolare a salvaguardare e ripristinare il suolo e le sue funzioni ecosistemiche e a migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio, nonché dei manufatti agrari rurali tradizionali, per prevenire conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali;

- gli strumenti comunali di governo del territorio prevedono consumo di suolo esclusivamente nei casi in cui il documento di piano abbia dimostrato l'insostenibilità tecnica ed economica di riqualificare e rigenerare aree già edificate, prioritariamente mediante l'utilizzo di edilizia esistente inutilizzata o il recupero di aree dismesse nell'ambito del tessuto urbano consolidato o su aree libere interstiziali;

RICORDATO, inoltre, che:

- l'art. 8, comma 2 della L.R. 11/03/2005, n. 12 stabilisce nel Documento di Piano del P.G.T. l'individuazione degli "ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente";

- l'art. 8-bis della L.R. 11/03/2005, n. 12 prevede che fino all'adeguamento dei P.G.T. ai principi contenuti nel Piano Territoriale Regionale, l'individuazione degli ambiti della rigenerazione di cui al punto precedente possa avvenire con deliberazione di Consiglio Comunale;

- per gli ambiti individuati come porzioni di territorio interessati dalla rigenerazione urbana, la deliberazione di cui al punto precedente, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal Piano di Governo del Territorio:

- 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'art. 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;

- l'articolo 43, comma 2-quater della L.R. 11/03/2005, n. 12, quale forma incentivante ai processi di rigenerazione, prevede che negli ambiti della rigenerazione individuati ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lett. e-quinquies), il contributo di costruzione è ridotto del cinquanta per cento, salva la facoltà per i comuni di prevedere ulteriori riduzioni, mentre nei casi in cui il relativo titolo abilitativo preveda un convenzionamento il comune può sempre rimodulare in aumento o in riduzione 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 esse collegati;

CONSIDERATO che:

- gli interventi di rigenerazione urbana sono volti al recupero e riqualificazione delle "aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse", secondo il fondamentale principio della sostenibilità delle azioni ivi riportate;

- il Piano di Governo del Territorio vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 21 luglio 2012 ed entrato in vigore in data 2 gennaio 2013, a seguito della pubblicazione del

relativo avviso di approvazione sul BURL – serie avvisi e concorsi n.1 e la successiva prima Variante generale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale, in data 26 aprile 2017 - n. 26, entrata in vigore a seguito della pubblicazione sul BURL n. 32 in data 09 agosto 2017, del relativo avviso di approvazione, già individuano all'interno degli Ambiti di Trasformazione, sia nel Documento di Piano che nel Piano delle Regole, le aree degradate e dismesse da riqualificare mediante Piani Attuativi e/o interventi edilizi diretti;

- la maggior parte di questi ambiti ad oggi non sono ancora stati attivati dai rispettivi proprietari e/o operatori economici, anche sulla base della relativa potenziale non remunerabilità dei connessi interventi attuativi e dunque per condizioni di non integrale attuabilità delle previsioni delle azioni di piano e delle misure compensative richieste, secondo le precisazioni degli strumenti di pianificazione tenute a riferimento;

RILEVATO che le segnalazioni, relative all'oggetto, pervenute a seguito degli avvisi pubblici del 10/06/2020, n. 15278 di protocollo e del 07/09/2020, n. 23969 di protocollo della relativa procedura partecipativa chiusa il 15 ottobre 2020, sono state istruite dal Settore Urbanistica, come da relazione che si allega alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale;

RITENUTO, pertanto, di individuare quali ambiti di rigenerazione urbana e territoriale ai sensi dell'articolo 8-bis della L.R. 12/2005 come modificata ed integrata dalla L.R. 18/2019, gli ambiti e le aree meglio rappresentate nell'elaborato grafico che si allega alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale, redatto dall'Ingegnere Cesare Bertocchi iscritto all'Albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. A3648, in qualità di tecnico incaricato della redazione del nuovo PGT, intitolato "AMBITI DI RIGENERAZIONE ai sensi dell'articolo 8bis della l.r. 12/05" e di seguito indicate:

Ambiti di rigenerazione Territoriale:

- Ambito estrattivo denominato ATEg06 – Ex Cava Bosco – S.P. n. 573 – Località Bosco;

Ambiti di rigenerazione Urbana:

Nel Tessuto urbano consolidato

- Comparto Case Operaie (Largo Case Operaie e via Marconi);
- Oratorio San Sebastiano;

Da Piani Attuativi

- Piano Attuativo - ex comparto Marzoli – via Sant'Alberto;

Da Piani di Recupero

- Piano di Recupero complesso ex Mulino Betti – via Sant'Alberto;
- Comparto ex Macello comunale via SS. Trinità;

Da Nuclei di Antica Formazione:

- Nuclei di antica formazione capoluogo (Riva, Piazza e Mura), comprendenti altresì il Piano di Recupero n. 1 "Ex Cinema Aurora" e il Piano di Recupero n. 5 area ed immobili di via Cortevazzo;
- Nuclei di antica formazione frazione San Pancrazio

Da Ambiti di Trasformazione:

- AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 4 – viale IV novembre (quartiere Mura);
- AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 6 – via Attiraglio (quartiere Sacro Cuore);

- AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 7 – via San Pancrazio (Quartiere S. Giuseppe);
- AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°9 – ex Cotonificio Ferrari (area Oglio nord);
- AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 12 – comparto ex Italcementi – via Cave;
- AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 13 – comparto ex Italcementi - via San Pancrazio;

RICHIAMATI, per quanto concerne l'Ambito estrattivo ATEg06, individuato come ambito di rigenerazione territoriale:

- la proposta del nuovo Piano Cave – Settore sabbie e ghiaie e Settore argille, della Provincia di Brescia (datata ottobre 2020), che identifica (paragrafo 7 della Relazione Tecnica) le cave cessate, tra cui lo stesso ATEg06, prevedendo tra l'altro che *“Le relative aree di cava, al termine dell'attività estrattiva, saranno recuperate secondo le previsioni del progetto autorizzato, ovvero secondo un recupero definitivo ed un diverso utilizzo in forza di accordi con i Comuni interessati”*;

- l'articolo 35 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Brescia, approvato nel 2014, il quale prevede tra l'altro al comma 1 - paragrafo A – lettera b), che *“Il ripristino ambientale delle aree di cava dovrà integrarsi con il progetto di rete ecologica provinciale nel rispetto degli aspetti ecosistemici”*;

- il Piano Territoriale Regionale che, a sua volta, prevede che *“Il tema di interesse trasversale che vede coinvolti gli ambiti di cava dismessi è il loro recupero”*, demandando, per le modalità di recupero, alle *“Linee guida per il recupero delle cave nei paesaggi lombardi” realizzate in aggiornamento del PPR e approvate con Delibera di Giunta Regionale n. 495 del 25.07.13 (art. 3 NTA PPR) che sono il riferimento principale per il recupero delle attività di cava”*;

RITENUTO, inoltre, di approvare, per l'attivazione dei processi di rigenerazione urbana su di esse, le seguenti misure di semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza e riduzione dei costi di intervento:

1. Interventi ordinari.

Agli interventi ammessi negli ambiti individuati di rigenerazione urbana di cui alla presente deliberazione, si applicano integralmente le disposizioni contenute nel D.P.R. n. 380/2001 e della L.R. n. 12/2005. Ai fini della legittima autorizzazione ed esecuzione delle opere, queste ultime saranno assoggettate agli stessi procedimenti ed agli stessi titoli edilizi previsti per le medesime qualora fossero realizzate al di fuori degli ambiti di rigenerazione urbana individuati dalla presente deliberazione.

Salvo quanto suindicato, per gli interventi eseguiti negli ambiti di rigenerazione urbana rimangono ferme le premialità, gli incentivi ed ogni ulteriore previsione espressa contenuta nella normativa regionale così come modificata dalla L.R. n. 18/2019.

2. Rigenerazione urbana nella pianificazione attuativa.

Negli ambiti di rigenerazione urbana individuati dalla delibera su aree già assoggettate dal Documento di Piano e/o dal Piano delle Regole vigenti a pianificazione attuativa, viene ammessa, al fine di garantire la semplificazione delle procedure ed incentivare la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana, l'attuazione per singoli stralci funzionali.

In particolare, ai sensi dell'articolo 12 – comma 1 – della L.R. n. 12/2005, l'esecuzione del piano attuativo può avvenire per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, con salvezza dell'utilizzo del permesso di costruire convenzionato nei casi previsti dalla legge. L'approvazione dello strumento attuativo, in conformità o in variante con il P.G.T. vigente, ed il rilascio dei conseguenti titoli abilitativi, avvengono nel rispetto della sovraordinata normativa regionale e/o nazionale.

2.1 – Studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.

Per l'attivazione dei processi di rigenerazione urbana negli ambiti già assoggettati a pianificazione attuativa, si prevedono altresì le seguenti misure di semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza e riduzione dei costi di intervento:

2.1.1 Presentazione, a cura del soggetto attuatore, di uno studio di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria per la definizione degli aspetti generali della rigenerazione urbana dell'area, da sottoporre alla Giunta Comunale per la verifica di coerenza con le azioni di Piano ed approvazione, finalizzato alla successiva presentazione di un Piano Attuativo o strumento attuativo di programmazione negoziata, corredato da:

- progetto planivolumetrico, almeno in scala 1: 1.000, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente; individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere;
- relazione tecnica contenente la descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dalla amministrazione comunale nel documento di inquadramento ed ai documenti di programmazione sovracomunale;
- relazione economica di massima con riferimento in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.

2.1.2 Possibilità di attuazione per sub ambiti, garantendo il corretto rapporto con il contesto di riferimento, l'accessibilità, equo bilanciamento degli oneri e delle dotazioni di servizi richieste; la definizione dei sub ambiti è valutata al momento della presentazione della proposta di fattibilità economico-finanziaria ed urbanistica di cui al punto precedente 2.1;

2.1.3 Mantenimento degli indirizzi del Documento di Piano e del Piano dei Servizi vigenti relativamente al reperimento di Aree a servizi e per interesse generale dove previsto – coerenziano con le indicazioni dello studio di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria a base dell'intervento.

3. Destinazioni d'uso temporanee

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 51-bis della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., negli ambiti di rigenerazione urbana individuati dalla presente deliberazione, 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, l'Amministrazione Comunale 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.

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. 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.

Deve inoltre essere rispettato quanto previsto dall'articolo 23 – quater “Usi temporanei” del D.P.R. 6 giugno 2001 – n. 380 e s.m.i., introdotto dall'articolo 10 – comma 1 – lettera m-bis), della legge 11 settembre 2020 – n. 120;

4. Contributo di costruzione

Richiamata la deliberazione del Consiglio comunale in data 24 novembre 2017 – n. 69 avente ad

oggetto “Aggiornamento del contributo di costruzione ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12”, che relativamente agli “Ambiti di Trasformazione in cui è prevista la rigenerazione del tessuto urbano consolidato (...) e nella classe XI”, prevede la riduzione del contributo riferito ai soli oneri di urbanizzazione del 30%, ai sensi dell’articolo 43, comma 2-quater della L.R. 11/03/2005, n. 12, negli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale come individuati nella presente deliberazione e nei quali vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, l’intero contributo di costruzione di cui all’articolo 43 - comma 1 - della L.R. 11/03/2005, n. 12 è ridotto del 50 per cento.

5. Diritti di segreteria

La presentazione degli studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria di cui al precedente punto 2.1 non comporta la corresponsione di diritti di segreteria per la relativa istruttoria.

DATO ATTO che, per quanto concerne la segnalazione di cui all’articolo 40 bis della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., presentata in data 11 agosto 2020 al n. 21921 di protocollo dal Signor B. R. relativa ad una parte di fabbricato agricolo sito in via Valena n. 3, la stessa non può invece essere recepita, atteso che la disciplina per il recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati, è disciplinata dall’articolo 40-ter della L.R. 11/03/2005, n. 12 (articolo introdotto dall’art. 4, comma 1, lettera b), legge reg. n. 18 del 2019) e non dall’articolo 40-bis della medesima regionale;

VISTE:

- la legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. come modificata dalla legge regionale 26 novembre 2019, n. 18;
- la legge regionale 28 novembre 2014, n. 31 e s.m.i.;

ACQUISITO il parere di regolarità tecnica rilasciato dal Responsabile del Settore Urbanistica Arch. Giovanni Piccitto, ai sensi degli articoli 49 comma 1 e 147 bis del Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali, approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e sue s.m.i., attestante la regolarità e la correttezza dell’azione amministrativa posta in essere con il presente atto;

ACQUISITO il parere di regolarità contabile rilasciato dal Dirigente Area Finanziaria – Affari Generali /Vicesegretario Dott. Gallone Giuseppe, ai sensi degli articoli 49 comma 1 e 147 bis del Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali, approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e sue s.m.i., attestante la regolarità e la correttezza contabile del presente atto;

VISTO il parere favorevole espresso dalla Commissione dell’Area per i servizi e la gestione del Territorio nella seduta del 23 novembre 2020;

TUTTO CIÒ PREMESSO, considerato e ritenuto

Con la seguente votazione espresso per appello nominale:

Consiglieri presenti n. 17 assenti n. 0

Consiglieri votanti n. 17

Voti favorevoli n. 17

Voti contrari n. 0

Consiglieri astenuti n. 0

DELIBERA

1. **DI APPROVARE** le premesse quali parti integranti e sostanziali del presente atto;

2. **DI INDIVIDUARE** quali ambiti di rigenerazione urbana e territoriale ai sensi dell'articolo 8-bis della L.R. 12/2005 come modificata ed integrata dalla L.R. 18/2019, gli ambiti e le aree meglio rappresentate nell'elaborato grafico che si allega alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale, redatto dall'Ingegnere Cesare Bertocchi iscritto all'Albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. A3648, in qualità di tecnico incaricato della redazione del nuovo PGT, intitolato "AMBITI DI RIGENERAZIONE ai sensi dell'articolo 8bis della l.r. 12/05" e di seguito indicate:

Ambiti di rigenerazione Territoriale:

- Ambito estrattivo denominato ATeg06 – Ex Cava Bosco – S.P. n. 573 – Località Bosco;

Ambiti di rigenerazione Urbana:

Nel Tessuto urbano consolidato

- Comparto Case Operaie (Largo Case Operaie e via Marconi);
- Oratorio San Sebastiano;

Da Piani Attuativi

- Piano Attuativo - ex comparto Marzoli – via Sant'Alberto;

Da Piani di Recupero

- Piano di Recupero complesso ex Mulino Betti – via Sant'Alberto;
- Comparto ex Macello comunale via SS. Trinità;

Da Nuclei di Antica Formazione:

- Nuclei di antica formazione capoluogo (Riva, Piazza e Mura), comprendenti altresì il Piano di Recupero n. 1 "Ex Cinema Aurora" e il Piano di Recupero n. 5 area ed immobili di via Cortevazzo;
- Nuclei di antica formazione frazione San Pancrazio

Da Ambiti di Trasformazione:

- AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 4 – viale IV novembre (quartiere Mura);
- AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 6 – via Attiraglio (quartiere Sacro Cuore);
- AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 7 – via San Pancrazio (Quartiere S. Giuseppe);
- AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°9 – ex Cotonificio Ferrari (area Oglio nord);
- AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 12 – comparto ex Italcementi – via Cave;
- AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 13 – comparto ex Italcementi - via San Pancrazio;

3. **DI APPROVARE** per l'attivazione dei processi di rigenerazione urbana su di esse, le seguenti

misure di semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza e riduzione dei costi di intervento:

1. Interventi ordinari.

Agli interventi ammessi negli ambiti individuati di rigenerazione urbana di cui alla presente deliberazione, si applicano integralmente le disposizioni contenute nel D.P.R. n. 380/2001 e della L.R. n. 12/2005. Ai fini della legittima autorizzazione ed esecuzione delle opere, queste ultime saranno assoggettate agli stessi procedimenti ed agli stessi titoli edilizi previsti per le medesime qualora fossero realizzate al di fuori degli ambiti di rigenerazione urbana individuati dalla presente deliberazione.

Salvo quanto suindicato, per gli interventi eseguiti negli ambiti di rigenerazione urbana rimangono ferme le premialità, gli incentivi ed ogni ulteriore previsione espressa contenuta nella normativa regionale così come modificata dalla L.R. n. 18/2019.

2. Rigenerazione urbana nella pianificazione attuativa.

Negli ambiti di rigenerazione urbana individuati dalla delibera su aree già assoggettate dal Documento di Piano e/o dal Piano delle Regole vigenti a pianificazione attuativa, viene ammessa, al fine di garantire la semplificazione delle procedure ed incentivare la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana, l'attuazione per singoli stralci funzionali.

In particolare, ai sensi dell'articolo 12 – comma 1 – della L.R. n. 12/2005, l'esecuzione del piano attuativo può avvenire per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, con salvezza dell'utilizzo del permesso di costruire convenzionato nei casi previsti dalla legge. L'approvazione dello strumento attuativo, in conformità o in variante con il P.G.T. vigente, ed il rilascio dei conseguenti titoli abilitativi, avvengono nel rispetto della sovraordinata normativa regionale e/o nazionale.

2.1 – Studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.

Per l'attivazione dei processi di rigenerazione urbana negli ambiti già assoggettati a pianificazione attuativa, si prevedono altresì le seguenti misure di semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza e riduzione dei costi di intervento:

2.1.1 Presentazione, a cura del soggetto attuatore, di uno studio di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria per la definizione degli aspetti generali della rigenerazione urbana dell'area, da sottoporre alla Giunta Comunale per la verifica di coerenza con le azioni di Piano ed approvazione, finalizzato alla successiva presentazione di un Piano Attuativo o strumento attuativo di programmazione negoziata, corredato da:

- progetto planivolumetrico, almeno in scala 1: 1.000, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente; individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere;
- relazione tecnica contenente la descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dalla amministrazione comunale nel documento di inquadramento ed ai documenti di programmazione sovracomunale;
- relazione economica di massima con riferimento in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.

2.1.2 Possibilità di attuazione per sub ambiti, garantendo il corretto rapporto con il contesto di riferimento, l'accessibilità, equo bilanciamento degli oneri e delle dotazioni di servizi richieste; la definizione dei sub ambiti è valutata al momento della presentazione della proposta di fattibilità economico-finanziaria ed urbanistica di cui al punto precedente 2,1;

2.1.3 Mantenimento degli indirizzi del Documento di Piano e del Piano dei Servizi vigenti relativamente al reperimento di Aree a servizi e per interesse generale dove previsto – coerenziato con le indicazioni dello studio di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria a base dell'intervento.

3. Destinazioni d'uso temporanee

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 51-bis della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., negli ambiti di rigenerazione urbana individuati dalla presente deliberazione, 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, l'Amministrazione Comunale 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.

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. 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.

Deve inoltre essere rispettato quanto previsto dall'articolo 23 – quater “Usi temporanei” del D.P.R. 6 giugno 2001 – n. 380 e s.m.i., introdotto dall'articolo 10 – comma 1 – lettera m-bis), della legge 11 settembre 2020 – n. 120;

4. Contributo di costruzione

Richiamata la deliberazione del Consiglio comunale in data 24 novembre 2017 – n. 69 avente ad oggetto “Aggiornamento del contributo di costruzione ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12”, che relativamente agli “Ambiti di Trasformazione in cui è prevista la rigenerazione del tessuto urbano consolidato (...) e nella classe XI”, prevede la riduzione del contributo riferito ai soli oneri di urbanizzazione del 30%, ai sensi dell'articolo 43, comma 2-quater della L.R. 11/03/2005, n. 12, negli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale come individuati nella presente deliberazione e nei quali vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, l'intero contributo di costruzione di cui all'articolo 43 - comma 1 - della L.R. 11/03/2005, n. 12 è ridotto del 50 per cento.

5. Diritti di segreteria

La presentazione degli studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria di cui al precedente punto 2.1 non comporta la corresponsione di diritti di segreteria per la relativa istruttoria.

4. DI DARE ATTO che, per quanto concerne la segnalazione di cui all'articolo 40 bis della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., presentata in data 11 agosto 2020 al n. 21921 di protocollo dal Signor B. R. relativa ad una parte di fabbricato agricolo sito in via Valena n. 3, la stessa non può invece essere recepita, atteso che la disciplina per il recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati, è disciplinata dall'articolo 40-ter della L.R. 11/03/2005, n. 12 (articolo introdotto dall'art. 4, comma 1, lettera b), legge reg. n. 18 del 2019) e non dall'articolo 40-bis della medesima regionale;

5. DI DISPORRE la pubblicazione sul sito internet del Comune, nella sezione “Amministrazione trasparente”, ai sensi dell'articolo 39 del D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33, recante il “*Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni*”;

6. **DI DEMANDARE** al Responsabile del Settore Urbanistica e Suap gli atti necessari e conseguenti per l'attuazione del presente provvedimento inclusi gli adempimenti di cui all'articolo 13 – comma 11 – lettera a) - della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. ai fini dell'efficacia della presente deliberazione;

INDI

RAVVISATA l'urgenza di dare immediata attuazione al presente provvedimento;

VISTO l'art. 134, ultimo comma, D. Lgs. 267/2000 (T.U.E.L.), *con seguente e separata votazione espressa per appello nominale:*

Consiglieri presenti n. 17 assenti n. 0

Consiglieri votanti n. 17

Voti favorevoli n. 17

Voti contrari n. 0

Consiglieri astenuti n. 0

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, al fine di il Consiglio Comunale dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ravvisata l'urgenza di provvedere in merito ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 per fornire un ulteriore strumento di sostegno alle politiche di rigenerazione e concreto impulso al recupero degli ambiti in oggetto.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente del Consiglio Comunale
MATTEO GATTO

Il Segretario Generale
LEONILDE CONCILIO

☒ Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.

☐ La Deliberazione diverrà esecutiva ad ogni effetto di legge decorso il decimo giorno di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D. Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. n.82/2005 e norme collegate.



Proposta di Deliberazione di Consiglio Comunale

**Servizio Edilizia Privata - Catasto
Proposta n° 43/2020**

**OGGETTO: INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA E
TERRITORIALE AI SENSI DELL'ARTICOLO 8-BIS, COMMA 1, DELLA L.R. 11/03/2005, N.
12 E S.M.I..**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

(ai sensi dell'articolo 49, comma 1, decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267)

Si esprime parere

☒

Favorevole

☐

Contrario

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.

Palazzolo sull'Oglio, lì 24-11-2020

Il Responsabile del Settore

GIOVANNI PICCITTO



CITTÀ DI PALAZZOLO SULL'OGLIO
Provincia di Brescia

Proposta di Deliberazione di Consiglio Comunale

Servizio Edilizia Privata - Catasto
Proposta n° 43/2020

**OGGETTO: INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA E
TERRITORIALE AI SENSI DELL'ARTICOLO 8-BIS, COMMA 1, DELLA L.R. 11/03/2005, N.
12 E S.M.I..**

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

ai sensi dell'articolo 49, comma 1, e 147 bis comma 1 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267

Si esprime parere

☒ [X]

Favorevole

☐ []

Contrario

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.
Palazzo sull'Oglio, li 24-11-2020

II DIRIGENTE/VICE SEGRETARIO
GIUSEPPE GALLONE



Deliberazione di Consiglio Comunale n° 52/2020

SETTORE URBANISTICA E SUAP

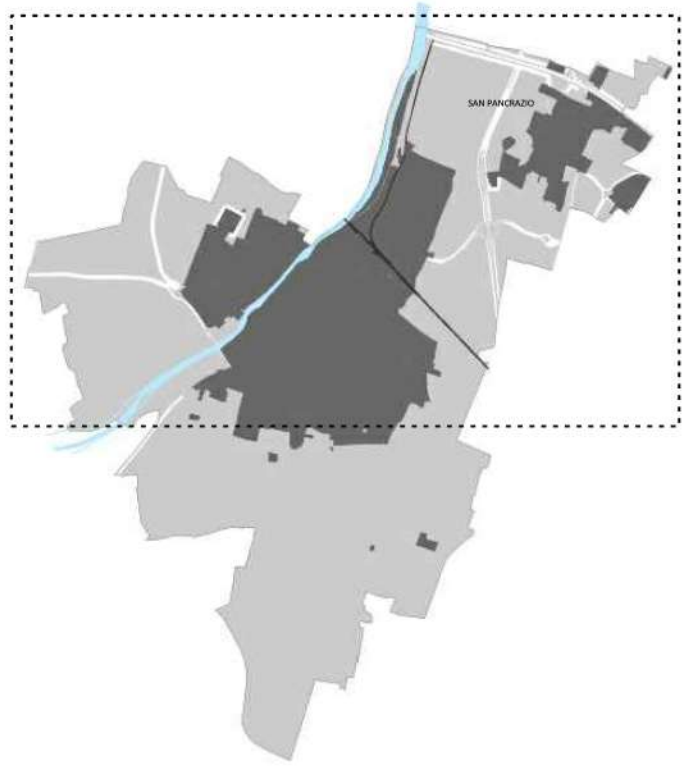
OGGETTO: INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE AI SENSI DELL'ARTICOLO 8-BIS, COMMA 1, DELLA L.R. 11/03/2005, N. 12 E S.M.I..

Il sottoscritto SEGRETARIO GENERALE certifica che il provvedimento viene pubblicato all'Albo Pretorio online consultabile sul Sito Ufficiale dell'Ente dal 02-12-2020 per giorni quindici consecutivi. Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso al competente Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia entro 60 giorni, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni dall'esecutività dell'atto.

Palazzolo sull'Oglio, li 02-12-2020

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa LEONILDE CONCILIO

Atto firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e norme collegate



PROGETTO
Aut. GABRIELE ZANNI
ADDESSO ALL'URBANISTICA
Ing. FRANCESCO MARCANDELLI
RESPONSABILE SETTORE URBANISTICO E P.A.
Arch. GIOVANNI PICOTTO

ATTO AMMINISTRATIVO
D.C.C.n. _ del _

TITOLO:
Individuazione degli Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale

GRUPPO DI LAVORO
COORDINATORE SETTORE DELLA VALUTAZIONE
Ing. Cesare Bertocchi

ELABORATO:
T.01

SCALA:
1:5.000

DATA:
18/11/2020

FASE:
_

REVISIONE:
1
2
3
4

DATA:
_

AL SENSO DELL'ARTICOLO 10 DEL D.L. 112/2008 (C.d.L. 78/2010) IL PRESENTE DOCUMENTO È CONSIDERATO COMPLETO E NON SOGGETTO A MODIFICHE.

Legenda

Confine comunale

Tessuto urbano consolidato

Corsi d'acqua

Ambiti rigenerazione Territoriale

Ambiti rigenerazione Urbana

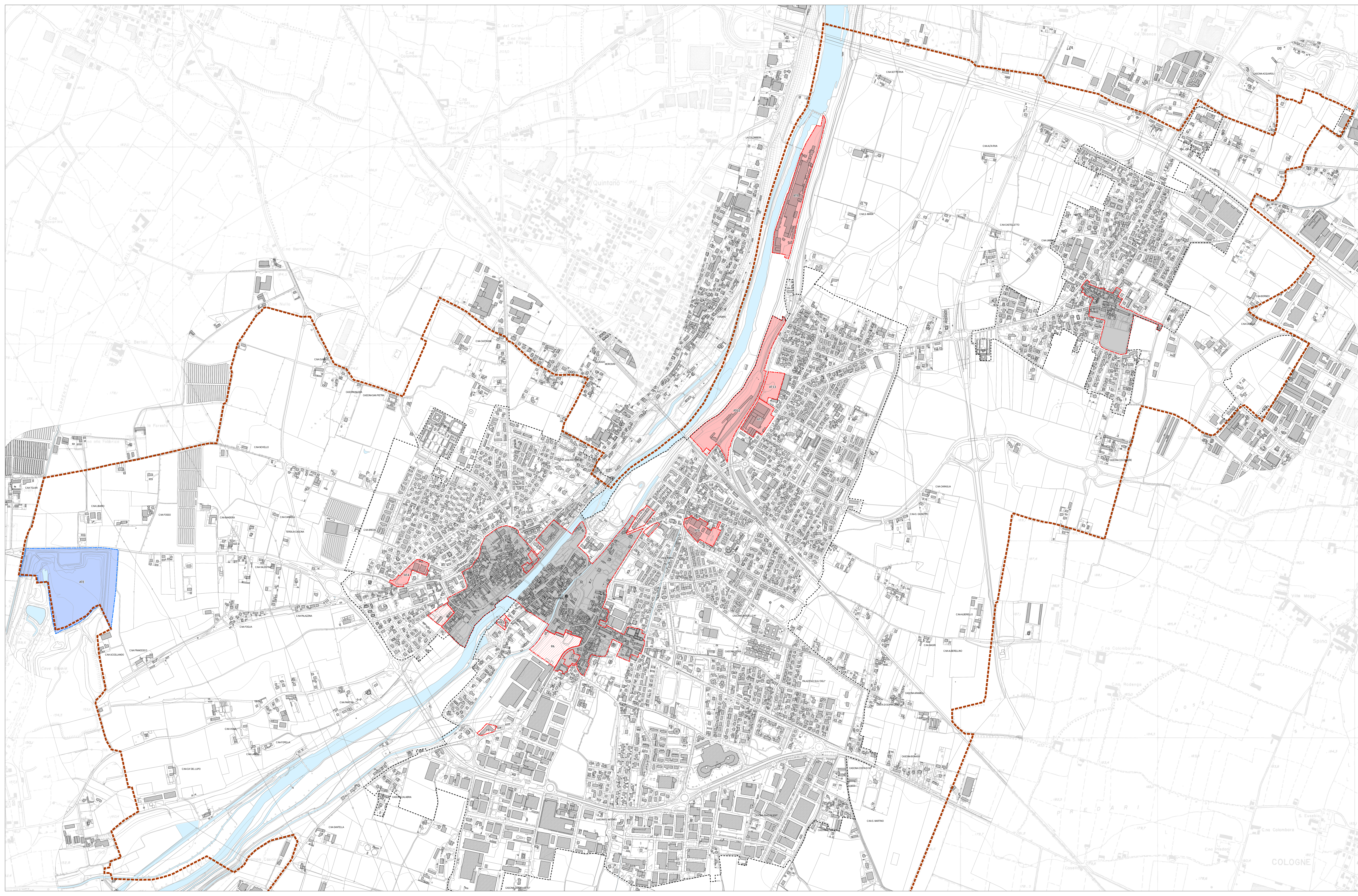
nel Tessuto urbano consolidato

PRn da Piani Attuativi

PRn da Piani di Recupero

da Ambiti di Trasformazione

da Nuclei di Antica Formazione





CITTÀ DI PALAZZOLO SULL'OGLIO

SETTORE URBANISTICA E SUAP – SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

Tel. 030/7405529/28 – Fax 030/7405577

edilizia.privata@comune.palazzolosulloglio.bs.it

Palazzolo sull'Oglio, 20 novembre 2020

Oggetto: Individuazione degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale ai sensi dell'articolo 8-bis, comma 1, della L.R. 11/03/2005, n. 12 e s.m.i.. Relazione.

PREMESSA.

Regione Lombardia ha emanato la legge regionale 26 novembre 2019 - n. 18, avente ad oggetto *“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”*, mediante la quale è stato introdotto l'obbligo per i Comuni di individuare 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:

- a) garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile;
- b) reintegrare funzionalmente il sistema urbano;
- c) incrementare le prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche e sismiche;
- d) implementare l'efficienza e la sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente.

Per tali ambiti, l'articolo 8-bis *“Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale”* della legge regionale n. 12/2005, articolo aggiunto dall'articolo 3, comma 1, lett. k), della citata L.R. 26 novembre 2019, n. 18, invita i Comuni, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal P.G.T. per gli stessi, a:

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

Per tali interventi la Regione Lombardia può riconoscere priorità nell'attribuzione di finanziamenti regionali di settore, mentre, per le medesime finalità di rigenerazione urbana, l'articolo 40 bis *“Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità”* della legge regionale 12/05, articolo aggiunto dall'articolo 4, comma 1, lett. a), della citata L.R. 26 novembre 2019, n. 18, prevede che i Comuni individuino gli edifici dismessi da più di cinque anni, aventi qualsiasi destinazione d'uso (residenziale, artigianale, industriale, commerciale, direzionale, agricola ecc...), che causino criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che pregiudichino la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico edilizio.



CITTÀ DI PALAZZOLO SULL'OGLIO

SETTORE URBANISTICA E SUAP – SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

Tel. 030/7405529/28 – Fax 030/7405577

edilizia.privata@comune.palazzolosulloglio.bs.it

Sempre con riferimento alla legislazione in materia di rigenerazione urbana, è utile altresì ricordare che le lettere e) ed e-bis) dell'articolo 2 - comma 1 - nonché il suo comma 3 della L.R. 28/11/2014 - n. 31, forniscono una specifica definizione sia della rigenerazione urbana e territoriale, sia dei principi per cui è attivabile nuovo consumo di suolo nei P.G.T. (sostenibilità delle azioni di piano – art 1, comma 2 della L.R. 11/03/2005, n. 12), dando priorità alla rigenerazione delle aree già edificate, il tutto con l'avvertenza che i concetti-base che ne sorreggono lo sviluppo e il potenziamento sono quelli di seguito richiamati:

- rigenerazione urbana: l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali 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;

- rigenerazione territoriale: l'insieme coordinato di azioni, generalmente con ricadute sovralocali, finalizzate alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale che mira in particolare a salvaguardare e ripristinare il suolo e le sue funzioni ecosistemiche e a migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio, nonché dei manufatti agrari rurali tradizionali, per prevenire conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali.

Sempre la L.R. 28/11/2014 - n. 31, statuisce che gli strumenti comunali di governo del territorio prevedono consumo di suolo esclusivamente nei casi in cui il Documento di Piano abbia dimostrato l'insostenibilità tecnica ed economica di riqualificare e rigenerare aree già edificate, prioritariamente mediante l'utilizzo di edilizia esistente inutilizzata o il recupero di aree dismesse nell'ambito del tessuto urbano consolidato o su aree libere interstiziali.

A regime, l'articolo 8 - comma 2 - della L.R. 11/03/2005, n. 12, stabilisce nel Documento di Piano del P.G.T. l'individuazione degli "ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente", mentre come anzidetto, l'articolo 8-bis della stessa L.R. 11/03/2005, n. 12 prevede che fino all'adeguamento dei P.G.T. ai principi contenuti nel Piano Territoriale Regionale, e comunque entro sei mesi dall'entrata in vigore della L.R. 26/11/2019, n. 18, l'individuazione degli ambiti della rigenerazione possa avvenire con deliberazione di Consiglio Comunale.

Tale deliberazione di cui all'articolo 8-bis della stessa L.R. 11/03/2005, n. 12, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal Piano di Governo del Territorio:



CITTÀ DI PALAZZOLO SULL'OGLIO

SETTORE URBANISTICA E SUAP – SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

Tel. 030/7405529/28 – Fax 030/7405577

edilizia.privata@comune.palazzolosulloglio.bs.it

- 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'art. 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.

Inoltre, l'articolo 43, comma 2-quater della L.R. 11/03/2005, n. 12, quale forma incentivante ai processi di rigenerazione, prevede che negli ambiti della rigenerazione individuati ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lett. e-quinquies), il contributo di costruzione è ridotto del cinquanta per cento, salva la facoltà per i comuni di prevedere ulteriori riduzioni, mentre nei casi in cui il relativo titolo abilitativo preveda un convenzionamento, il Comune può sempre rimodulare in aumento o in riduzione 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 esse collegati.

LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE.

Il Comune di Palazzolo sull'Oglio è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato con deliberazione n. 43 del 21 luglio 2012 ed entrato in vigore in data 2 gennaio 2013, a seguito della pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul BURL – serie avvisi e concorsi n.1.

Successivamente, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 in data 26 aprile 2017, è stata definitivamente approvata la prima Variante generale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente, entrata in vigore a seguito della pubblicazione sul BURL n. 32 in data 09 agosto 2017, del relativo avviso di approvazione.

Inoltre, con Deliberazione della Giunta Comunale del 28 luglio 2020, n. 87, è stato avviato, ai sensi dell'articolo 13 – comma 2 – della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., il procedimento di formazione del nuovo Piano di Governo del Territorio (Nuovo Documento di Piano e revisione generale del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole), anche ai sensi dell'articolo 5 – comma 3 e 4 – della legge regionale 28 novembre 2014, n. 31 e s.m.i..

Con avviso pubblico in data 19 agosto 2020 – protocollo n. 22635, è stato quindi reso noto l'avvio del procedimento di formazione del nuovo Piano di Governo del Territorio ai sensi del citato articolo 13 – comma 2 – della legge regionale n. 12/2005 e s.m.i..

Il suddetto avviso è stato pubblicato all'Albo Pretorio online in data 19 agosto 2020, sul sito internet comunale, sul quotidiano a diffusione locale Bresciaoggi di mercoledì 19 agosto 2020, sul B.ur.l. – Serie Avvisi e Concorsi n. 34 del 19 agosto 2020 e pubblicizzato altresì tramite canali social.

Con Deliberazione della Giunta Comunale in data 15 settembre 2020 – n. 111, è stato avviato il relativo procedimento della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.).



CITTÀ DI PALAZZOLO SULL'OGLIO

SETTORE URBANISTICA E SUAP – SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

Tel. 030/7405529/28 – Fax 030/7405577

edilizia.privata@comune.palazzolosulloglio.bs.it

Il Comune di Palazzolo sull'Oglio è da tempo impegnato in programmi di riqualificazione urbana e il Documento di Piano della Variante generale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente, prevede già interventi di rigenerazione urbana relativi ad alcuni comparti produttivi commisti (nella prima e seconda fascia esterna al centro storico) ad insediamenti residenziali, alcuni dei quali sono già dismessi, mentre altri, che potrebbero essere trasferiti in luoghi più appropriati, occupano ambiti divenuti oggi “cruciali” per la riqualificazione della città.

In particolare:

- il vigente Documento di Piano si pone tra l'altro l'obiettivo per tali “recinti produttivi”, di favorire la loro riapertura e di creare, per quanto riguarda gli aspetti morfologici e tipologici, nuovi rapporti con i tessuti della città, in relazione alla viabilità carraia e pedonale, agli spazi verdi, ai percorsi pedonali, ai parcheggi;
- con la deliberazione di Consiglio Comunale del 24 novembre 2017 – n. 69, avente ad oggetto “Aggiornamento del contributo di costruzione ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12”, sono inoltre state previste alcune riduzioni delle tariffe degli oneri di urbanizzazione per le aree di rigenerazione urbana e per il recupero ed il riuso degli immobili dismessi;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 160 del 6 novembre 2018, recante “Approvazione Bando Invito alla Creatività 2018 “Ri-V'Oglio” per la rigenerazione del centro storico comunale”, è stato approvato il bando “ Ri-V'Oglio – Invito alla creatività”, predisposto dall'Associazione culturale Temporiuso.net, nell'ambito del progetto Ri-V'Oglio “Progetti per la rigenerazione del centro storico del Comune di Palazzolo sull'Oglio, con progetti pilota di riuso temporaneo e a medio termine”, la cui finalità è quella di riaprire e valorizzare alcuni negozi sfitti, dando un segnale di rilancio di attività economiche, di aggregazione e ludiche con esposizioni, laboratori, iniziative legate alle culture, festività, artigianato ed imprenditoria locale, progetto esteso nell'anno 2019 al quartiere di Riva – Castello.

ADEMPIMENTI COMUNALI IN MATERIA DI RIGENERAZIONE URBANA.

Gli articoli 3 e 4 della L.R. n. 18/2019 prevedono che i Comuni individuino, anche tramite azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità e degli eventuali operatori privati interessati, gli ambiti di rigenerazione urbana e, sulla base di segnalazioni motivate e documentate, gli immobili e ambiti interessati al recupero del patrimonio edilizio esistente.

I Comuni sono inoltre chiamati ad individuare, tramite deliberazione di Consiglio Comunale, da adottarsi entro il 31 dicembre 2020:

1. gli ambiti della rigenerazione urbana e/o territoriale ai sensi dell'articolo 8 bis della L.R. n. 12/2005;
2. gli immobili dismessi che causano particolari criticità (salute, sicurezza idraulica e strutturale, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio), ai sensi dell'articolo 40 bis della L.R. n. 12/2005;



CITTÀ DI PALAZZOLO SULL'OGLIO

SETTORE URBANISTICA E SUAP – SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

Tel. 030/7405529/28 – Fax 030/7405577

edilizia.privata@comune.palazzolosulloglio.bs.it

Con la suddetta deliberazione del Consiglio Comunale possono essere fissati ulteriori criteri volti a dare indicazioni operative per attuare gli interventi sopra citati e prevedendo azioni premianti per i soggetti che attueranno gli interventi, in conformità a quanto previsto dalla L.R. n. 18/2019.

Ai fini del raggiungimento degli obiettivi della L.R. n. 18/2019, oltre ad operare un'autonoma ricognizione anche sulla base del P.G.T. vigente, è stato ritenuto utile consultare la cittadinanza al fine di raccogliere segnalazioni e indicazioni al fine di procedere all'individuazione e ricognizione, nell'ambito del territorio comunale.

Per tale motivo, con deliberazione di Giunta Comunale in data 9 giugno 2020 – n. 61, è stato deliberato di coinvolgere la cittadinanza ed i soggetti interessati a segnalare la presenza di ambiti della rigenerazione, nonché del patrimonio edilizio dismesso con criticità di cui all'articolo 40 bis della L.R. n. 12/2005.

In esecuzione della suddetta deliberazione, in data 10 giugno 2020 è stato pubblicato l'avviso protocollo n. 15278 con il quale, al fine di condividere con tutti i soggetti potenzialmente interessati, gli obiettivi e le azioni della succitata L.R. n. 18/2019, sono stati invitati tutti i soggetti potenzialmente interessati (cittadinanza, operatori economici, rappresentanti di associazioni, ecc.), a segnalare all'Amministrazione Comunale la presenza di:

1. aree, ambiti ed edifici, classificabili come ambiti di rigenerazione urbana, con riferimento al sopracitato articolo 8 bis "Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale" della L.R. 12/2005, al fine di consentire una più ampia valutazione delle condizioni del territorio comunale in relazione agli obiettivi di rigenerazione urbana e territoriale, necessaria per l'adozione dei provvedimenti previsti dalla L.R. 18/2019 e sopra descritti;
2. patrimonio edilizio dismesso con criticità di cui all'articolo 40 bis "Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità" della L.R. 12/2005 e, più precisamente, gli edifici dismessi da più di cinque anni, aventi qualsiasi destinazione d'uso (residenziale, artigianale, industriale, commerciale, direzionale, agricola ecc...), che causino criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che pregiudichino la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico edilizio;

I termini per la presentazione delle suddette segnalazioni erano stati previsti rispettivamente al 10 luglio 2020 per la richiesta di individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana, ai sensi dell'articolo 8 bis della L.R. 12/2005 e al 10 agosto 2020 per la presentazione delle segnalazioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità, ai sensi dell'articolo 40 bis della L.R. 12/2005, in considerazione del fatto che gli adempimenti in capo ai Comuni previsti dalla legge n. 18/2019, erano originariamente previsti rispettivamente secondo le scadenze temporali del 31 luglio 2020 e del 30 settembre 2020.

A seguito dell'approvazione della legge regionale 7 agosto 2020 – n. 18, avente ad oggetto "Assestamento al Bilancio 2020-2022 con modifiche di leggi regionali", che all'articolo 28 ha disposto l'ulteriore differimento temporale al 31 dicembre 2020 di alcuni adempimenti previsti dalla L.R. n. 18/2019 e in particolare dei termini previsti agli articoli 8-bis, commi 1 e 2, e 40-bis, comma



CITTÀ DI PALAZZOLO SULL'OGLIO

SETTORE URBANISTICA E SUAP – SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

Tel. 030/7405529/28 – Fax 030/7405577

edilizia.privata@comune.palazzolosulloglio.bs.it

1, primo e quarto periodo, della L.R. 12/2005, nonché del termine di cui all'articolo 8, comma 2, della L.R. n. 18/2019, con deliberazione della Giunta Comunale in data 3 settembre 2020 – n. 105, è stata disposta la proroga del termine per la presentazione da parte dei cittadini e dei soggetti interessati delle suddette segnalazioni sia relative alle aree, ambiti ed edifici, classificabili come ambiti di rigenerazione urbana, sia relative alla presenza del patrimonio edilizio dismesso con criticità, stabilendo quale nuovo termine di presentazione delle stesse segnalazioni la data del 15 ottobre 2020, al fine di consentire un maggiore coinvolgimento della cittadinanza;

Con avviso pubblicato in data 7 settembre 2020 - protocollo n. 23969, è stato quindi reso noto il differimento dei termini per la presentazione delle segnalazioni suindicate al Comune alla data del 15 ottobre 2020.

Segnalazioni ed istanze presentate.

Entro il suddetto termine del 15 ottobre 2020 sono pervenute n. 4 segnalazioni relative agli ambiti di rigenerazione urbana di cui all'articolo 8bis ed una segnalazione ai sensi articolo 40 bis della legge 18/2019, di seguito richiamati:

Segnalazioni di cui all'articolo 8bis della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.:

1. segnalazione in data 6 luglio 2020 – registrata al n. 18163 di protocollo ed integrata con ulteriore documentazione in data 30 luglio 2020 – al n. 20855 di protocollo, presentata dalla Società Immobiliare Palazzolo S.r.l., relativa all'area sita in via Giacomo Matteotti, già interessata dal Piano di Recupero dell'area ex Marzoli, approvato con deliberazione consiliare n. 108 del 24 settembre 2007;
2. segnalazione in data 9 luglio 2020 – registrata al n. 18701 di protocollo, presentata dalla società IN.IM. Iniziative Immobiliari S.p.A., relativa al comparto dell'ex "Fonderia Alluminio di Palazzolo Spa", sito in via San Pancrazio, individuato dal Documento di Piano della prima Variante generale al P.G.T. vigente come Ambito di Trasformazione n. 7;
3. segnalazione in data 13 luglio 2020 – registrata al n. 19027 di protocollo, presentata dall'Impresa Milesi Geom. Sergio S.r.l., relativa all'Ambito estrattivo ATEg06 in località Bosco;
4. segnalazione in data 29 luglio 2020 – registrata al n. 20736 di protocollo, presentata dal Signor Casinghini Marco, relativa all'insediamento produttivo della Ditta Casinghini Heatex sito in via Attiraglio, individuato dal Documento di Piano della prima Variante generale al P.G.T. vigente come Ambito di Trasformazione n. 6;

Segnalazioni di cui all'articolo 40 bis della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.:

1. Segnalazione presentata in data 11 agosto 2020 al n. 21921 di protocollo, dal Signor B.R. relativa ad una parte di fabbricato agricolo sito in via Valena n. 3.

Per quanto concerne gli ambiti di rigenerazione urbana, inoltre, con nota registrata al n. 32309 di protocollo generale in data 10 novembre 2020, è pervenuta al Comune di Palazzolo sull'Oglio la proposta della Società Leaseco One S.r.l., con sede in Roma, di accordo procedimentale a norma dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 – n. 241 e s.m.i., seguita dalla trasmissione in data 13



CITTÀ DI PALAZZOLO SULL'OGLIO

SETTORE URBANISTICA E SUAP – SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

Tel. 030/7405529/28 – Fax 030/7405577

edilizia.privata@comune.palazzolosulloglio.bs.it

novembre 2020 – al n. 32824 di protocollo, dello stesso schema di accordo debitamente firmato da parte della stessa società Leaseco One Srl, relativa al comparto dell'ex cemeniteria Italcementi, finalizzata, tra l'altro, anche all'individuazione di tale comparto tra gli ambiti di rigenerazione urbana di cui all'articolo 8 bis – comma 1 - della legge regionale 11 marzo 2005 – n. 12 e s.m.i., nonché alla sua successiva ri-pianificazione nell'ambito del procedimento di formazione del nuovo P.G.T..

INDIVIDUAZIONE AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA.

Come suaccennato gli interventi di rigenerazione urbana sono volti al recupero e riqualificazione delle “aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse”, secondo il fondamentale principio della sostenibilità delle azioni ivi riportate.

Il Piano di Governo del Territorio vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 21 luglio 2012 ed entrato in vigore in data 2 gennaio 2013, a seguito della pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul BURL – serie avvisi e concorsi n.1 e la successiva prima Variante generale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente, definitivamente approvata con deliberazione del Consiglio Comunale in data 26 aprile 2017 – n. 26, entrata in vigore a seguito della pubblicazione sul BURL n. 32 in data 09 agosto 2017, del relativo avviso di approvazione, già individuano all'interno degli Ambiti di Trasformazione, sia nel Documento di Piano che nel Piano delle Regole, le aree degradate e dismesse da riqualificare mediante Piani Attuativi e/o interventi edilizi diretti.

La maggior parte di questi ambiti ad oggi non sono ancora stati attivati dai rispettivi proprietari e/o operatori economici, anche sulla base della relativa potenziale non remunerabilità dei connessi interventi attuativi e dunque per condizioni di non integrale attuabilità delle previsioni delle azioni di piano e delle misure compensative richieste, secondo le precisazioni degli strumenti di pianificazione tenute a riferimento.

Esaminate le segnalazioni, relative all'oggetto, pervenute a seguito degli avvisi pubblici del 10/06/2020, n. 15278 di protocollo e del 07/09/2020, n. 23969 di protocollo della relativa procedura partecipativa chiusa il 15 ottobre 2020, ed effettuata la ricognizione della vigente prima Variante al P.G.T., si propongono di individuare quali ambiti di rigenerazione urbana ai sensi dell'articolo 8-bis della L.R. 12/2005 come modificata e integrata dalla L.R. 18/2019, gli ambiti e le aree meglio rappresentate nell'elaborato grafico redatto dall'Ingegnere Cesare Bertocchi iscritto all'Albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. A3648, in qualità di tecnico incaricato della redazione del nuovo P.G.T., intitolato “AMBITI DI RIGENERAZIONE ai sensi dell'articolo 8bis della l.r. 12/05”, trasmesso in data 19 novembre 2020 e registrato al n. 33417 di protocollo e di seguito indicate:

Ambiti di rigenerazione Territoriale:

- Ambito estrattivo denominato ATEg06 – Ex Cava Bosco – S.P. n. 573 – Località Bosco;

Ambiti di rigenerazione Urbana:

Nel Tessuto urbano consolidato

- Comparto Case Operaie (Largo Case Operaie e via Marconi);
- Oratorio San Sebastiano;



CITTÀ DI PALAZZOLO SULL'OGLIO

SETTORE URBANISTICA E SUAP – SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

Tel. 030/7405529/28 – Fax 030/7405577

edilizia.privata@comune.palazzolosulloglio.bs.it

Da Piani Attuativi

- Piano Attuativo - ex comparto Marzoli – via Sant'Alberto;

Da Piani di Recupero

- Piano di Recupero complesso ex Mulino Betti – via Sant'Alberto;
- Comparto ex Macello comunale via SS. Trinità;

da Nuclei di Antica Formazione:

- Nuclei di antica formazione capoluogo (Riva, Piazza e Mura), comprendenti altresì il Piano di Recupero n. 1 “Ex Cinema Aurora” e il Piano di Recupero n. 5 area ed immobili di via Cortevazzo;
- Nuclei di antica formazione frazione San Pancrazio

da Ambiti di Trasformazione:

- AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 4 – viale IV novembre (quartiere Mura);
- AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 6 – via Attiraglio (quartiere Sacro Cuore);
- AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 7 – via San Pancrazio (Quartiere S. Giuseppe);
- AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 9 – ex Cotonificio Ferrari (area Oglio nord);
- AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 12 – comparto ex Italcementi – via Cave;
- AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 13 – comparto ex Italcementi - via San Pancrazio;

Per l'attivazione dei processi di rigenerazione urbana nei suddetti Ambiti, si propone l'approvazione delle misure di semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza e riduzione dei costi di intervento, di seguito elencate:

1. Interventi ordinari.

Agli interventi ammessi negli ambiti individuati di rigenerazione urbana, si applicano integralmente le disposizioni contenute nel D.P.R. n. 380/2001 e della L.R. n. 12/2005. Ai fini della legittima autorizzazione ed esecuzione delle opere queste ultime saranno assoggettate agli stessi procedimenti ed agli stessi titoli edilizi previsti per le medesime qualora fossero realizzate al di fuori degli ambiti di rigenerazione urbana individuati dalla presente deliberazione.

Salvo quanto suindicato, per gli interventi eseguiti negli ambiti di rigenerazione urbana rimangono ferme le premialità, gli incentivi ed ogni ulteriore previsione espressa contenuta nella normativa regionale così come modificata dalla L.R. n. 18/2019.

2. Rigenerazione urbana nella pianificazione attuativa.

Negli ambiti di rigenerazione urbana individuati su aree già assoggettate dal Documento di Piano e/o dal Piano delle Regole vigenti a pianificazione attuativa, viene ammessa, al fine di garantire la semplificazione delle procedure ed incentivare la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana, l'attuazione per singoli stralci funzionali.

In particolare, ai sensi dell'articolo 12 – comma 1 – della L.R. n. 12/2005, l'esecuzione del piano attuativo può avvenire per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, con salvezza dell'utilizzo del permesso di costruire convenzionato nei casi previsti



CITTÀ DI PALAZZOLO SULL'OGLIO

SETTORE URBANISTICA E SUAP – SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

Tel. 030/7405529/28 – Fax 030/7405577

edilizia.privata@comune.palazzolosulloglio.bs.it

dalla legge. L'approvazione dello strumento attuativo, in conformità o in variante con il P.G.T. vigente, ed il rilascio dei conseguenti titoli abilitativi, avvengono nel rispetto della sovraordinata normativa regionale e/o nazionale.

2.1 – Studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.

Per l'attivazione dei processi di rigenerazione urbana negli ambiti già assoggettati a pianificazione attuativa, si prevedono altresì le seguenti misure di semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza e riduzione dei costi di intervento:

2.1.1 Presentazione, a cura del soggetto attuatore, di uno studio di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria per la definizione degli aspetti generali della rigenerazione urbana dell'area, da sottoporre alla Giunta Comunale per la verifica di coerenza con le azioni di Piano ed approvazione, finalizzato alla successiva presentazione di un Piano Attuativo o strumento attuativo di programmazione negoziata, corredato da:

- progetto planivolumetrico, almeno in scala 1: 1.000, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente; individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere;
- relazione tecnica contenente la descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dalla amministrazione comunale nel documento di inquadramento ed ai documenti di programmazione sovracomunale;
- relazione economica di massima con riferimento in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.

2.1.2 Possibilità di attuazione per sub ambiti, garantendo il corretto rapporto con il contesto di riferimento, l'accessibilità, equo bilanciamento degli oneri e delle dotazioni di servizi richieste; la definizione dei sub ambiti è valutata al momento della presentazione della proposta di fattibilità economico-finanziaria ed urbanistica di cui al punto precedente;

2.1.3 Mantenimento degli indirizzi del Documento di Piano e del Piano dei Servizi vigenti relativamente al reperimento di Aree a servizi e per Interesse generale dove previsto – coerenziano con le indicazioni dello studio di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria a base dell'intervento.

3. Destinazioni d'uso temporanee

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 51-bis della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., negli ambiti di rigenerazione urbana, 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, negli ambiti individuati dalla presente deliberazione.

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



CITTÀ DI PALAZZOLO SULL'OGLIO

SETTORE URBANISTICA E SUAP – SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

Tel. 030/7405529/28 – Fax 030/7405577

edilizia.privata@comune.palazzolosulloglio.bs.it

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 P.G.T., 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. n. 12/2005 e s.m.i.. 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.

Deve inoltre essere rispettato quanto previsto dall'articolo 23 – quater “Usi temporanei” del D.P.R. 6 giugno 2001 – n. 380 e s.m.i., introdotto dall'articolo 10 – comma 1 – lettera m-bis), della legge 11 settembre 2020 – n. 120.

4. Contributo di costruzione

Richiamata la deliberazione del Consiglio comunale in data 24 novembre 2017 – n. 69 avente ad oggetto “Aggiornamento del contributo di costruzione ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12”, che relativamente agli “Ambiti di Trasformazione in cui è prevista la rigenerazione del tessuto urbano consolidato (...) e nella classe XI”, prevede la riduzione del contributo riferito ai soli oneri di urbanizzazione del 30%, ai sensi dell'articolo 43, comma 2-quater della L.R. 11/03/2005, n. 12, negli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale come individuati nella deliberazione di cui all'articolo 8bis – comma 1, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. e nei quali vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, l'intero contributo di costruzione di cui all'articolo 43 - comma 1 - della L.R. 11/03/2005, n. 12 è ridotto del 50 per cento.

5. Diritti di segreteria

La presentazione degli studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria di cui al precedente punto 2 non comporta la corresponsione di diritti di segreteria per la relativa istruttoria.

Individuazione immobili ai sensi dell'articolo 40 bis della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..

Per quanto concerne la segnalazione di cui all'articolo 40 bis della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., presentata in data 11 agosto 2020 al n. 21921 di protocollo dal Signor B.R., relativa ad una parte di fabbricato agricolo sito in via Valena n. 3, si rileva che la stessa non può invece essere recepita,



CITTÀ DI PALAZZOLO SULL'OGLIO

SETTORE URBANISTICA E SUAP – SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

Tel. 030/7405529/28 – Fax 030/7405577

edilizia.privata@comune.palazzolosulloglio.bs.it

atteso che la disciplina per il recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati, è disciplinata dall'articolo 40-ter della L.R. 11/03/2005, n. 12 (articolo introdotto dall'art. 4, comma 1, lettera b), legge reg. n. 18 del 2019) e non dall'articolo 40-bis della medesima regionale.

Il Responsabile
del Settore Urbanistica e Suap
Arch. Giovanni Piccitto

Atto firmato digitalmente ai sensi delle vigenti disposizioni di legge