



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

Prot. n. **36186**
Cat. 2 - Cl. 5 - Fascicolo 1
Resp. Proced: Arch. Piccitto Giovanni

Palazzolo sull'Oglio, lì 23 novembre 2020

OGGETTO: Verbale della Commissione d'Area Servizi e Gestione del Territorio di lunedì 23 novembre 2020 - ore 20.30.

Presenti:

Componenti Commissione Area Servizi al Territorio:

BELOTTI BRUNO: presente

BERTOLI ATTILIO: presente

DELL'ORTO SIMONA: presente

FOGLIA MARTA: presente

PEDRALI LEONARDO: presente

ASSESSORI COMUNALI: Ing. Marcandelli Francesco

FUNZIONARI: Arch. Piccitto Giovanni

ALTRI PRESENTI: Mingardi Alessandro

La Commissione d'Area Servizi e Gestione del Territorio, è stata convocata con lettera protocollo n. 33585 del 19 novembre 2020 per la data di lunedì 23 novembre 2020 alle ore 20:30, da svolgersi in modalità telematica mediante videoconferenza, in ossequio alle norme relative all'emergenza epidemiologica da COVID-19, mediante collegamento al seguente link:

<https://palazzolo-it.3cx.net/join/leonardopedrali>

Alle ore 20:30, il Presidente Pedrali, dopo che tutti i componenti si sono collegati in videoconferenza, introduce i lavori della Commissione dando lettura degli argomenti all'ordine al giorno.

1) 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..

Introduce l'Assessore Marcandelli, richiamando alcune finalità della normativa in materia di rigenerazione urbana ed evidenzia che, su tale tematica, l'Amministrazione Comunale ne condivide le finalità. Ricorda inoltre la prevista scadenza del 31 dicembre 2020 per gli adempimenti richiesti da Regione Lombardia.

Passa quindi la parola all'Arch. Piccitto che relaziona sull'argomento e sulla proposta di delibera predisposta.

Regione Lombardia ha emanato la legge regionale 26 novembre 2019 - n. 18, mediante la quale è stato introdotto l'obbligo per i Comuni di individuare gli ambiti in cui avviare processi di



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

rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione.

Per tali ambiti, l'articolo 8-bis "*Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale*" della legge regionale n. 12/2005, 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;
- 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 gli stessi interventi la Regione Lombardia può riconoscere priorità nell'attribuzione di finanziamenti regionali di settore, mentre, per le medesime finalità di rigenerazione urbana.

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, pubblicando appositi avvisi mediante i quali 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;
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;

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, che vengono richiamati:

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

1. Area ex Marzoli – via Sant'Alberto – via Matteotti;
2. comparto dell'ex "Fonderia Alluminio di Palazzo 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 relativa all'Ambito estrattivo ATEg06 in località Bosco;
4. 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;



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

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

1. Segnalazione relativa ad una parte di fabbricato agricolo sito in via Valena n. 3.

Per quanto concerne gli ambiti di rigenerazione urbana, inoltre, 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., 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..

Il Piano di Governo del Territorio vigente e la successiva prima Variante generale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente, 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.

Sono quindi state esaminate le segnalazioni ed effettuata la ricognizione della vigente prima Variante al P.G.T. e 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 rappresentate nell'elaborato grafico redatto dall'Ingegnere Cesare Bertocchi 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", elaborato che viene proiettato ed illustrato in sede di Commissione:

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);



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

- 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 Cottonificio 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 tali ambiti, vengono quindi illustrate le misure di semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza e riduzione dei costi di intervento, che si propongono relative a:

- **Interventi ordinari:** si richiamano i titoli abilitativi previsti dalla vigente normativa edilizia;
- **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.

Per l'attivazione dei processi di rigenerazione urbana negli ambiti già assoggettati a pianificazione attuativa, si prevede altresì la 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.

- **Usi temporanei:** negli ambiti di rigenerazione urbana sono consentiti gli usi temporanei degli edifici agibili;

- Contributo di costruzione

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.

- Diritti di segreteria

La presentazione degli studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria 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..

Viene precisato, infine, 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, che 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.



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

Dopo breve dibattito e richieste di alcuni chiarimenti sulle aree ed ambiti individuati, si passa quindi alla votazione, con il seguente esito:

Favorevoli: Belotti, Foglia, Pedrali;

Astenuti: Bertoli, Dell'Orto;

Contrari: /

2) 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..

Introduce l'argomento l'Assessore Marcandelli, il quale spiega che tra le finalità dell'accordo in oggetto vi è quella di acquisire un'area per la realizzazione di una nuova RSA, oltre che la volontà di ripianificare il comparto ex Italcementi.

L'obiettivo è di aver pianificato l'intera operazione di realizzazione della nuova RSA entro la fine del mandato di questa Amministrazione.

Il consigliere Bertoli chiede all'Assessore Marcandelli in che modo, a seguito dell'acquisizione dell'area, la stessa verrà ceduta/assegnata all'operatore economico privato che realizzerà la nuova RSA.

Il consigliere Mingardi interviene sostenendo che condivide l'operazione di acquisire l'area e si apre quindi un dibattito sull'area, ma anche sul destino dell'attuale immobile della Casa di Riposo Don Cremona in via Britannici.

L'arch. Piccitto illustra sinteticamente i contenuti dell'accordo ed i parametri urbanistici previsti che dovranno essere recepiti nel nuovo PGT.

Il Presidente Pedrali evidenzia il valore paesaggistico dell'area dell'ex cementeria Italcementi, nonché la sua posizione centrale nel territorio comunale.

Dopo dibattito e richieste di alcuni chiarimenti sull'argomento, si passa quindi alla votazione, con il seguente esito:

Favorevoli: Belotti, Foglia, Pedrali, Bertoli;

Astenuti: Dell'Orto;

Contrari: /

A seguito della conclusione della discussione dei punti all'ordine del giorno, il Presidente Pedrali informa che verrà convocata, tra circa 15 giorni, una Commissione Area Territorio dedicata al tema della viabilità; lo studio incaricato della redazione del Piano Generale del Traffico Urbano ha infatti predisposto tutta la parte di analisi e si possono valutare una prima serie di ipotesi per la risoluzione delle criticità.

La Commissione viene quindi chiusa alle ore 22,20.



Responsabile del Settore Urbanistica
Arch. Giovanni Piccitto

