



Il Comune di Valmadrera organizza

**Centro Fatebenefratelli di Valmadrera
Sala Consiliare
Lunedì 13 maggio 2024 ore 18.00**



La sfida della RIGENERAZIONE URBANA nello sviluppo sostenibile del territorio

Intervengono

avv. GIUSEPPE RUSCONI

Assessore allo Sviluppo Urbano del Comune di Lecco

ing. PAOLO VALASSI

Commissione RET edilizia e territorio ANCE Lombardia

INCONTRO APERTO A TUTTI

Un po' di cultura ...

A udire che facevamo eseguire le nostre leggi solo mediante la comminazione del castigo e senza mai far menzione di ricompensa, i Lillipuziani ci stimarono prodigiosamente deficienti nell'arte di governare

Jonathan Swift - I viaggi di Gulliver

L.r. 26 novembre 2019 - n. 18

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

Al di là della lunghezza del titolo della legge,
cerchiamo di mettere a fuoco alcuni aspetti

La Lombardia ha già una legge in materia di
rigenerazione:

l.r. 28 novembre 2014 , n. 31

*Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per
la riqualificazione del suolo degradato*

L'obiettivo è quello di ridurre/azzerare il consumo di suolo, nel perseguire lo sviluppo sostenibile, mediante corrette previsioni negli strumenti di governo del territorio

Ma cosa si intende per rigenerazione urbana ?

Art. 2.1 lettera a):

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 ... **cioè:**

-
- **modalità**: insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali
 - **oggetto**: la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano
 - **strumento**:
 1. recupero delle aree :
 - degradate
 - sottoutilizzate
 - dismesse
 2. realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti

- ottica di impostazione:

- sostenibilità
- resilienza ambientale
- resilienza sociale
- innovazione tecnologica
- incremento della biodiversità dell'ambiente urbano

E cosa si intende per rigenerazione territoriale ?

Art. 2.1 lettera b):

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

La l.r. 18 inserisce **due nuovi articoli** nel testo della l.r. n. 12/2005 (*Legge per il governo del territorio*), uno relativo alla *Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale* (**art. 8.bis**) e l'altro al patrimonio edilizio dismesso con criticità (**art. 40.bis**)

Art. 8.bis

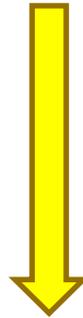
Disciplina gli interventi di rigenerazione, per cui consente di individuare gli **ambiti** nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale

Chi deve individuare gli ambiti e come



consiglio comunale, con deliberazione

Entro quando



entro sei mesi dall'approvazione della l.r. termine
prorogato causa emergenza Covid

Ambiti individuati: per cosa ?

a) individua azioni per

1. semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza
 2. riduzione dei costi
 3. supporto tecnico amministrativo
-

Ambiti individuati: per cosa ?

b) incentiva gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo:

- la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente

Ambiti individuati: per cosa ?

c) prevede gli usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati

Ambiti individuati: per cosa ?

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

Premialità

1. La Regione individua ogni anno 12 progetti ai quali erogare risorse
2. Ai progetti è riconosciuta una premialità nella concessione dei finanziamenti regionali di settore

Incentivi

1. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, applicazione di una **riduzione del contributo di costruzione del 50%** (con possibilità per i Comuni di disporre ulteriori riduzioni)

Incentivi

2. **Abbattimento del 60% degli oneri di urbanizzazione**, (con possibilità per i Comuni di disporre ulteriori riduzioni), per gli interventi di ristrutturazione edilizia nonché di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma e/o di ampliamento mediante l'utilizzo di premialità dei diritti edificatori

Art. 40.bis

L'articolo è stato oggetto di un'importante modifica con la l.r. 24 giugno 2021, n. 11, a seguito di n. 3 ordinanze con le quali il Tar Milano ha sollevato eccezioni di incostituzionalità del testo originario

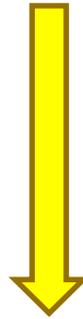
Riguarda «il costruito»

Chi deve individuare gli immobili e come



consiglio comunale, con deliberazione

Entro quando



il 31.12.2021

Requisiti degli immobili

1. da almeno un anno risultano dismessi

Requisiti degli immobili

2. causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale, **che devono essere evidenziati nella delibera, preceduta da un documento dell'U.T.**

Istanza della proprietà

Anche i singoli proprietari possono chiedere che il loro immobile sia inserito nella deliberazione, presentando apposita perizia asseverata giurata

Istanza della proprietà

Il responsabile del procedimento si pronuncia entro 60 gg, altrimenti scatta il silenzio-assenso

Esclusioni

Sono esclusi gli immobili abusivi e quelli situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta

Esclusioni

Il comune può individuare ambiti del territorio ai quali non si applica la normativa per i piani terra

Cosa succede dopo

1. Entro 3 anni, il proprietario deve presentare domanda per il titolo edilizio per fare gli interventi
2. Se non lo fa, non può più accedere ai benefici e il comune lo invita a presentare una proposta di riutilizzo, assegnando un termine (max 12 mesi)

Cosa succede dopo

3. Se non fa ancora nulla, il comune ingiunge al proprietario la demolizione dell'edificio o degli edifici interessati o, in alternativa, i necessari interventi di recupero e/o messa in sicurezza degli immobili, da effettuarsi entro un anno / intervento d'ufficio

Incentivi

Gli interventi sugli edifici usufruiscono di un incremento dei diritti edificatori tra il 10 ed il 25% (lo stabilisce la delibera di C.C. / se non lo fa, si applica il 20%)

Aumento degli standards

Il comune può chiedere la dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, corrispondente al dimostrato incremento di fabbisogno delle stesse, **per la sola quota correlata all'incremento dei diritti edificatori**

(es. 300 mc + 20% = 360 mc / incremento su 60 mc)

Incentivi ulteriori

E' riconosciuto un ulteriore incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT o rispetto alla superficie lorda (SL) esistente del 5 per cento per interventi di rigenerazione urbana che assicurino una superficie deimpermeabilizzata e destinata a verde non inferiore all'incremento di SL realizzato, o per interventi che conseguano una diminuzione dell'impronta al suolo pari ad almeno il 10 per cento (comma 6)

Modalità attuative

*Tutti gli interventi di rigenerazione degli immobili di cui al presente articolo sono realizzati **in deroga** alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento, sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, **fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari** (comma 10)*

Modalità attuative

Ricorrendone i presupposti, si può intervenire con un permesso di costruire in deroga (art. 10):

«nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti urbanistici di pianificazione comunale, le modalità di intervento di cui all'articolo 27 della presente legge, nonché la destinazione d'uso»

Per gli interventi che comportano invece consumo di suolo (no rigenerazione)

Maggiorazione del contributo relativo al costo di costruzione:

- minima del 30% (salvo che il Comune deliberi una percentuale diversa compresa fra il 30% e il 40%) per interventi che consumano suolo agricolo non ricompresi nel TUC (tessuto urbano consolidato)

Per gli interventi che comportano invece consumo di suolo (no rigenerazione)

- pari al 20% per gli interventi che consumano suolo agricolo all'interno del TUC;
- pari al 50% per gli interventi di logistica o autotrasporto non ricadenti in aree di rigenerazione

Cosa ha fatto il Comune di Lecco per dare attuazione alla normativa in tema di rigenerazione

1 – Atto di indirizzo (Deliberazione di Giunta n. 216 del 27 novembre 2020), che ha attivato il procedimento finalizzato all'individuazione di ambiti di rigenerazione e di misure incentivanti, ai sensi dell'art. 8bis

2 – Atto di indirizzo (Deliberazione di Giunta n. 241 del 17 dicembre 2020) che ha avviato il procedimento finalizzato all'individuazione di immobili di qualsiasi destinazione d'uso (ai sensi dell'art. 40.bis)

3 – Pubblicazioni dei procedimenti, a seguito di determinazioni dirigenziali, al fine delle manifestazioni di interesse

4 – Gestione delle istruttorie, con interlocuzione diretta con proprietà e professionisti

5 – Ricevute 10 istanze per l'applicazione dell'art.
8.bis e 16 per il 40.bis

6 – Con deliberazione del consiglio comunale n. 65 del 20/12/2021 sono stati approvati gli interventi di rigenerazione di cui all'art. 8-bis

Art. 8.bis individuazione ambiti di rigenerazione

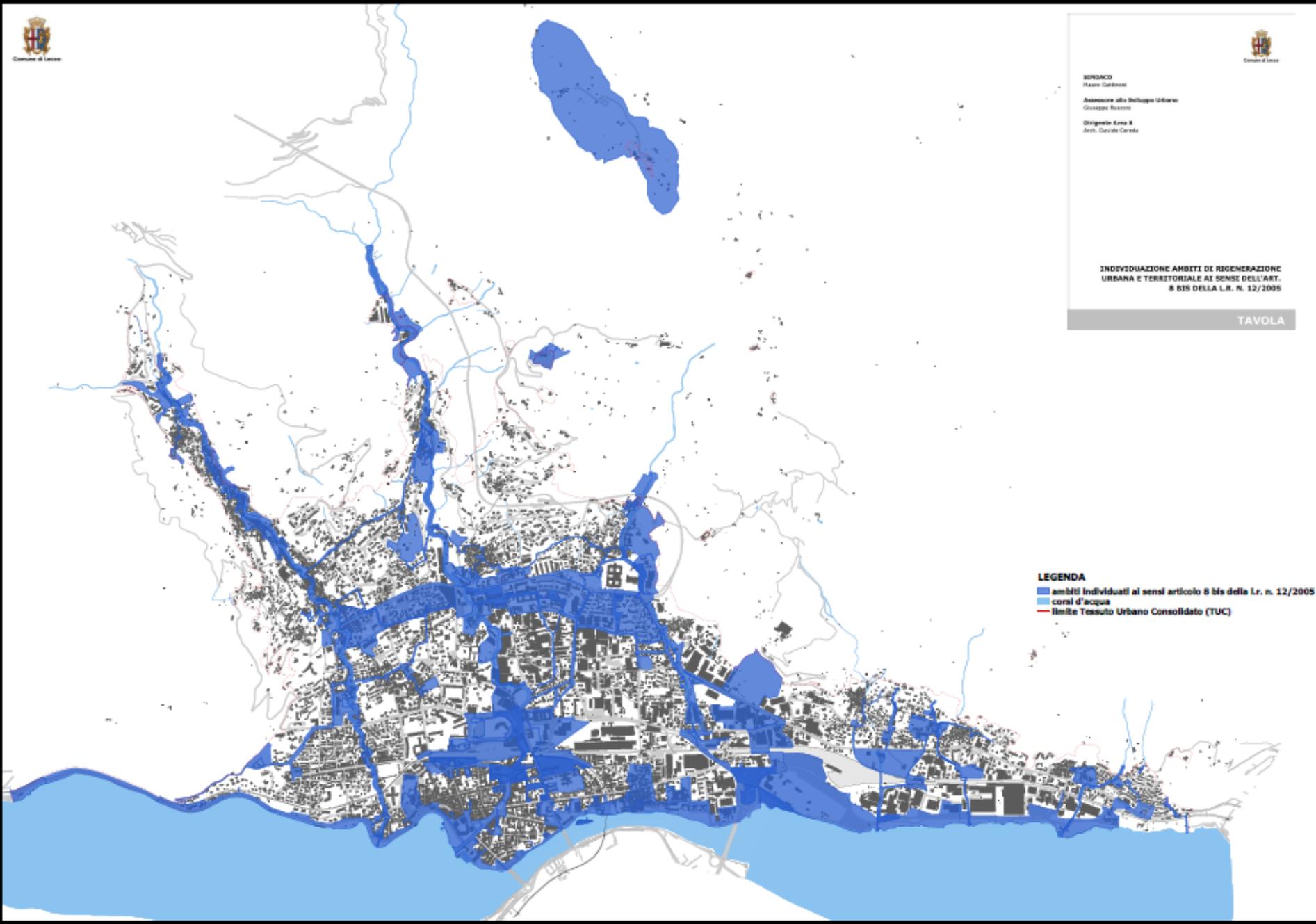
Individuazione d'ufficio:

- delle 7 aste fluviali, con distanza di mt. 10 dal corso del torrente, sia in dx che in sx
- di alcune aree sensibili sotto il profilo ambientale e di particolare interesse, anche pubblico (es. tutto il Lungolago / Pescarenico / Bione / Piccola / Piazzale Funivia / Piani d'Erna)

INDAGIO
Piano Urbanistico
Assessore allo Sviluppo Urbano
Giuseppe Bassani
Dirigente Area II
Arch. Corrado Corbelli

**INDEIVIDUAZIONE AMBITI DI RIGENERAZIONE
URBANA E TERRITORIALE AI SENSI DELL'ART.
8 BIS DELLA L.R. N. 12/2005**

TAVOLA



LEGENDA
■ ambiti individuati ai sensi articolo 8 bis della L.r. n. 12/2005
■ corsi d'acqua
— limite Tessuto Urbano Consolidato (TUC)

7 – Con deliberazione del consiglio comunale n. 66 del 20/12/2021 sono stati approvati 11 interventi di rigenerazione di cui all'art. 40-bis

Art. 40.bis individuazione ambiti di rigenerazione

Premialità:

- diritti edificatori: 10% per gli interventi situati in ambiti di cui all'art. 8.bis / 20% per gli altri (+ 5% nei casi previsti)

- sconti: quelli previsti dalla l.r. nella misura minima





Il Comune di Valmadrera organizza

Centro Fatebenefratelli di Valmadrera
Sala Consiliare
Lunedì 13 maggio 2024 ore 18.00



Grazie per l'attenzione!

La sfida della **RIGENERAZIONE URBANA** nello sviluppo sostenibile del territorio

Intervengono

avv. GIUSEPPE RUSCONI

Assessore allo Sviluppo Urbano del Comune di Lecco

ing. PAOLO VALASSI

Commissione RET edilizia e territorio ANCE Lombardia

INCONTRO APERTO A TUTTI