

RIGENERAZIONE URBANA IN LOMBARDIA



Legge regionale 26 novembre 2019 - n. 18

«Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente»

26 NOVEMBRE 2020



Regione
Lombardia

OBIETTIVI DELLA LEGGE

Incentivare e semplificare i processi di rigenerazione urbana e il recupero del patrimonio edilizio con modifiche alla l.r. 12/05, alla l.r. 31/14 e altre leggi regionali

Messa a sistema delle disposizioni relative alla rigenerazione urbana, in raccordo con la legge regionale 31/14 per la riduzione del consumo di suolo

Riallineamento alle norme statali in materia di edilizia

I. NORME DI CARATTERE GENERALE

- ❖ Potenziamento dell'indifferenza funzionale: sono sempre urbanisticamente compatibili, anche in deroga al PGT, le destinazioni **d'uso** residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di SL
- ❖ Semplificazione del cambio di destinazione d'uso: nella superficie urbanizzata come definita nel PTR non hanno rilevanza eventuali differenziazioni previste dai PGT **all'interno** delle categorie **dell'art. 23** ter del DPR 380/01. Non si applica alle destinazioni esplicitamente escluse dal PGT, nonché alla logistica o autotrasporto superiore ai 5.000 mq, alle Grandi Strutture di Vendita e alle attività insalubri per le quali è richiesta una previsione esplicita all'interno del PGT

segue

I. NORME DI CARATTERE GENERALE

- ❖ Estensione deroghe alle distanze tra i fabbricati inseriti nei piani attuativi e in tutti gli ambiti con planivolumetrico oggetto di convenzionamento unitario
- ❖ Integrazione dell'elenco delle opere di urbanizzazione secondaria con gli interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente e con gli interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche
- ❖ Possibilità nelle convenzioni dei piani attuativi di dedurre i costi delle opere cd. «extra oneri» dal contributo sul costo di costruzione

segue

I. NORME DI CARATTERE GENERALE

- ❖ Estensione della SCIA in alternativa al Permesso di Costruire, anche agli ampliamenti di edifici esistenti; estensione del permesso di costruire convenzionato per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel TUC
- ❖ Riallineamento delle disposizioni in materia edilizia contenute nella l.r. 12/2005 alla disciplina statale di cui al D.P.R. n. 380/2001 e alla modulistica edilizia unificata e standardizzata. Riallineamento della normativa regionale anche alle “**Definizioni Tecniche Uniformi**” del Regolamento Edilizio Tipo regionale

II. INCENTIVI APPLICABILI A TUTTO IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- ❖ Abbattimento del 60% degli oneri di urbanizzazione (con possibilità per i Comuni di prevedere 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
- ❖ Negli ambiti della rigenerazione di cui all'art. 8, c. 2, lett. e quinquies) della l.r. 12/05 (individuati nel PGT o con le modalità di cui all'art. 8bis), 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)

segue

II. INCENTIVI APPLICABILI A TUTTO IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- ❖ Per gli interventi di ristrutturazione edilizia anche comportanti demolizione e ricostruzione, il costo di costruzione non può superare il 50% del valore determinato per le nuove costruzioni

Maggiorazione del contributo relativo al costo di costruzione fra il 20% e il 40% per gli interventi che consumano suolo agricolo e pari al 50% per gli interventi di logistica o autotrasporto non ricadenti in aree di rigenerazione

segue

II. INCENTIVI APPLICABILI A TUTTO IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- ❖ Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano finalità di elevata qualità edilizia e ambientale
 - Incremento fino al 20% dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT (art. 11, c. 5 – l.r. 12/05)
Criteri regionali (DGR n. XI/3508 del 05/08/2020)
 - Ulteriore riduzione del contributo di costruzione (art. 43, c. 2 quinquies – l.r.12/05)
Criteri regionali (DGR n. XI/3509 del 05/08/2020)

segue

II. INCENTIVI APPLICABILI A TUTTO IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Incremento fino al 20% **dell'indice** di edificabilità massimo previsto dal PGT per le seguenti finalità:

- a) realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali
- b) aumento della sicurezza relativamente al rischio sismico e di esondazioni
- c) demolizione di opere edilizie situate in aree a rischio idraulico e idrogeologico
- d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile
- e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito

segue

II. INCENTIVI APPLICABILI A TUTTO IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Incremento fino al 20% **dell'indice** di edificabilità massimo previsto dal PGT per le seguenti finalità:

- g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT
- h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, interscambio modale, ciclabilità
- i) recupero dei rifiuti da demolizione e utilizzo di materiali di recupero da rifiuti
- j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati
- k) chiusura dei vani aperti per riduzione del fabbisogno energetico
- l) utilizzo di sistemi integrati di sicurezza per i rischi dei cantieri
- m) eliminazione delle barriere architettoniche

segue

II. INCENTIVI APPLICABILI A TUTTO IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Ulteriore riduzione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione) per le seguenti finalità:

- a) promozione efficientamento energetico
- b) aumento sicurezza sismica e vulnerabilità da esondazioni
- c) demolizione/delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico
- d) rispetto principio invarianza idraulica, gestione sostenibile acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento drenaggio urbano sostenibile
- e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, aumento delle interconnessioni tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica

segue

II. INCENTIVI APPLICABILI A TUTTO IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Ulteriore riduzione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione) per le seguenti finalità:

- f) tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico
- g) demolizione opere edilizie incongrue
- h) interventi destinati alla mobilità collettiva, interscambio modale, ciclabilità
- i) recupero rifiuti da demolizione selettiva
- j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati in alternativa allo scomputo
- k) tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere, nonché sistemi interni di valutazione dei subappalti e meccanismi di sicurezza sul lavoro

segue

II. INCENTIVI APPLICABILI A TUTTO IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Incremento fino al 20% **dell'indice** di edificabilità massimo previsto dal PGT

(DGR n. XI/3508 del 05/08/2020)

Ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione

(DGR n. XI/3509 del 05/08/2020)

- Entrambi i provvedimenti sono efficaci
- il 14 novembre sono scaduti i novanta giorni di sospensione dell'efficacia dalla data di pubblicazione nel B.U.R.L. S.O. n. 34 del 17 agosto 2020, previsti per consentire le valutazioni di competenza dei Comuni, anche ai fini di esercitare la facoltà di modulare l'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT e di riduzione del contributo di costruzione da applicare sul proprio territorio

segue

II. INCENTIVI APPLICABILI A TUTTO IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- In mancanza dell'assunzione della delibera di modulazione, o comunque fino alla assunzione di detta modulazione (il termine è ordinario), i criteri regionali si applicano così come pubblicati, su tutto il territorio comunale.

segue

II. INCENTIVI APPLICABILI A TUTTO IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- Eventuali incentivi volumetrici definiti dal PGT per le medesime finalità non sono cumulabili con quelli previsti all'art. 11, c. 5 – l.r. 12/05
- I Comuni, con la deliberazione di modulazione del CC, possono escludere aree o singoli immobili dall'applicazione dell'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana; sono comunque esclusi gli interventi riguardanti le grandi strutture di vendita
- Per l'utilizzo dell'incremento dell'indice di edificabilità massimo è consentita la deroga **all'altezza** massima prevista nei PGT nel limite del 20%, nonché alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento, sulle distanze; i comuni, con deliberazione CC, possono escludere aree o singoli immobili dall'applicazione delle deroghe per esigenze di tutela paesaggistica

segue

II. INCENTIVI APPLICABILI A TUTTO IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- I diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'incremento dell'indice di edificabilità massimo sono commerciabili per i comuni sopra i 5.000 abitanti e vengono collocati privilegiando gli ambiti di rigenerazione urbana. Possibilità di perequazione intercomunale
- Modalità semplificate di risoluzione contrasti con pianificazione sovraordinata
- I volumi per interventi finalizzati all'efficientamento energetico, al benessere abitativo e alla sicurezza sismica, non sono computati nel calcolo delle altezze minime dei locali previste dai regolamenti comunali; in alternativa, è consentita la deroga **all'altezza** massima prevista nei PGT nel limite del 10%

segue

II. INCENTIVI APPLICABILI A TUTTO IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- Le finalità che danno accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo sono in gran parte sovrapponibili all'ulteriore riduzione del contributo di costruzione, pertanto i criteri regionali sono strutturanti in modo da proporre un'applicazione coerente ed organica delle due premialità
- Le due forme di incentivazione non sono alternative e possono essere utilizzate contemporaneamente per lo stesso intervento
- Fermo restando la percentuale massima del 20%, le percentuali minime di incremento **dell'indice** di edificabilità, indicate per ciascuna finalità, potranno essere modificate solo in aumento, fino ad un ulteriore 5%, in coerenza con l'applicazione del criterio di modulabilità previsto dalla legge e fatto salvo, nel caso vengano perseguite più finalità, il limite complessivo del 20%

segue

II. INCENTIVI APPLICABILI A TUTTO IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- Le percentuali di riduzione del contributo di costruzione, indicate per ciascuna finalità, potranno essere modulate dai Comuni da zero, prevedendo quindi la possibilità di non applicare la riduzione, ad una percentuale maggiore di quella indicata nella DGR, ad eccezione delle finalità di cui alle lettere:
 - d) invarianza idraulica, gestione sostenibile acque meteoriche, risparmio idrico
 - j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati in alternativa allo scomputo
 - k) tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere, nonché sistemi interni di valutazione dei subappalti e meccanismi di sicurezza sul lavoroper le quali sono comunque previste percentuali minime di riduzione del contributo di costruzione rispettivamente del 5%, 15% e 5%

segue

II. INCENTIVI APPLICABILI A TUTTO IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- In fase di prima applicazione si potranno valutare esigenze o casistiche che richiedano eventuali modifiche o rimodulazioni dei criteri regionali per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art.11, comma 5 della l.r.12/05) e per la riduzione del contributo di costruzione (art. 43, comma 2 quinquies della l.r. 12/05), anche in considerazione delle esperienze maturate sul territorio da parte dei soggetti coinvolti

III. DISCIPLINA APPLICABILE A SPECIFICI AMBITI E TIPOLOGIE DI INTERVENTO

- ❖ Norme per favorire gli usi temporanei
- ❖ Delibera di Consiglio comunale di individuazione degli ambiti di rigenerazione
- ❖ Incentivi e disciplina derogatoria per gli edifici rurali dismessi o abbandonati e per gli immobili dismessi con criticità

IV. PROROGA DEGLI ADEMPIMENTI COMUNALI AL 31 DICEMBRE 2020 (L.R. ASSESTAMENTO AL BILANCIO 2020-2022)

Individuazione con deliberazione del Consiglio Comunale:

- degli ambiti di rigenerazione
 - degli ambiti di esclusione dall'applicazione della disciplina per il recupero dei piani terra
 - degli immobili dismessi con criticità
 - degli ambiti esclusi dall'applicazione delle deroghe e degli incentivi volumetrici previsti per gli interventi su immobili dismessi con criticità (per i comuni con popolazione inferiore ai 20.000 abitanti)
-
- Si prevede una ulteriore proroga fino al 30 aprile 2021

V. FINANZIAMENTI

- ❖ Fondo regionale «Incentivi per la rigenerazione urbana» (art.12 l.r.18/2019) - destinato a enti locali e a loro forme associative o organizzazioni rappresentative per:
 - la realizzazione di interventi pubblici, anche in operazioni di partenariato pubblico-privato, funzionali all'avvio di processi di rigenerazione urbana (e per la redazione dei relativi studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria)
 - le spese di demolizione o messa in sicurezza del patrimonio edilizio dismesso a elevata criticità (intervento sostitutivo del Comune in caso di inerzia del privato)

segue

V. FINANZIAMENTI

- ❖ Fondo «Interventi per la ripresa economica» (l.r. 9/2020)
DGR n. XI/3531 del 5/08/2020

Programma degli «Interventi per la ripresa economica» (2021/2022)

- Interventi pubblici funzionali **all'avvio** di processi di rigenerazione urbana: € 100 mln (€ 40 mln nel 2021 e € 60 mln nel 2022)
- Interventi pubblici per il recupero dei borghi storici: € 30 mln (€ 12 mln nel 2021 e € 18 mln nel 2022)