

**COMUNE DI  
SUISIO**  
(PROVINCIA DI BERGAMO)

**INDIVIDUAZIONE AMBITI DELLA RIGENERAZIONE  
URBANA E TERRITORIALE**  
(ART. 8 BIS L.R. 12/2005)

**AMBITI DELLA RIGENERAZIONE**

LOCALIZZAZIONE

CARATTERISTICHE URBANISTICO - TERRITORIALI

ELEMENTI DI DEGRADO E CRITICITA'

PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI

OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE



FEBBRAIO 2021



**Lucio Fiorina - architetto**  
**Marcello Fiorina - ingegnere**  
**Elisabetta Nani - ingegnere**

Studio associato di architettura urbanistica ed ingegneria  
Sede in via pignolo 5, Bergamo - tel 035-218094 - fax 035-270308  
[www.studiofiorina.com](http://www.studiofiorina.com) - Email [info@studiofiorina.com](mailto:info@studiofiorina.com)

Regione Lombardia, con la Legge Regionale 26 novembre 2019 n. 18, ha inteso perseguire l'obiettivo di uno sviluppo sostenibile, riconoscendo gli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana e territoriale, riguardanti ambiti, aree o edifici, quali azioni prioritarie per ridurre il consumo di suolo, migliorare la qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori e degli insediamenti, nonché le condizioni socio-economiche della popolazione .

Al fine di incentivare e promuovere gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale la Legge Regionale dispone, attraverso il nuovo art. 8bis introdotto nella Legge Regionale 12/2005, che fino all'adeguamento del PGT di cui all'articolo 5, comma 3, della l.r. 31/2014 i Comuni possano individuare gli 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.

Nello specifico all'interno degli ambiti della rigenerazione urbana sarà possibile:

- 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, ai sensi dell'articolo dell'art. 51 bis della L.R. 12/05, 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.

In attuazione della Legge Regionale il presente studio ha provveduto a valutare puntualmente le previsioni, gli obiettivi e lo stato di attuazione della pianificazione urbanistica del comune rilevando, in particolare, i comparti urbanistico edilizi nei quali prevedere prioritariamente azioni volte a:

- riqualificazione dell'ambiente costruito e riorganizzazione dell'assetto urbano;
- realizzazione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti;
- innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano;
- risoluzione di situazioni di degrado urbanistico;
- miglioramento della qualità paesaggistica ed ecologica del territorio;

A seguito delle analisi condotte sul territorio sono stati individuati gli ambiti della rigenerazione urbana di seguito descritti attraverso un'apposita schedatura contenente le principali caratteristiche dell'ambito individuato, gli elementi di degrado e criticità rilevati e gli obiettivi da perseguire nella rigenerazione.

Più in generale le strategie della rigenerazione urbana riferibili al territorio comunale sono state modulate secondo tre diverse linee di azione:

- 1) Ridestinazione funzionale di ambiti urbani con caratteristiche in contrasto parziale o totale rispetto al tessuto edilizio circostante. Questa azione tende a incentivare, anche economicamente, l'attività rigenerazione del Tessuto Urbano Consolidato con l'insediamento di nuove funzioni edilizie;
- 2) Rigenerazione di ambiti urbani centrali, dismessi parzialmente o totalmente, con loro rifunionalizzazione in rapporto agli obiettivi strategici di PGT;

Le strategie della rigenerazione urbana non si esauriscono con l'individuazione degli specifici ambiti in cui applicare le agevolazioni previste dal presente studio, ma si estendono, più in generale, al territorio comunale di contesto, connesso e/o funzionale agli ambiti individuati. Pertanto il Comune avrà facoltà di individuare altri comparti, opere ed azioni da incentivare in varie forme, economiche ed urbanistiche, al fine di completare ed integrare i processi di rigenerazione urbana individuati.

Le azioni incentivanti da prevedersi all'interno degli ambiti di rigenerazione urbana individuati dal presente studio sono di seguito riportati:

**A1) quale azione volta alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza e al supporto tecnico - amministrativo:**

- Istituzione presso il SUE di un accesso dedicato, preferenziale rispetto alle altre istanze di natura urbanistico - edilizia per fornire tempestivamente ai professionisti tutte le informazioni tecnico – procedurali preliminari alla predisposizione del progetto.
- Coordinamento con il servizio Lavori Pubblici/patrimonio per fornire preventivamente informazioni inerenti le reti ed i sottoservizi presenti o eventualmente necessari alla realizzazione del progetto di rigenerazione urbana e territoriale
- Riduzione di un terzo dei tempi di istruttoria e procedimento (ad eccezione dei tempi di pubblicazione definiti da norme regionali e nazionali);

**A2) quale azione volta alla riduzione dei costi:**

le percentuali di riduzione di cui al presente comma si applicano al contributo di costruzione dovuto in relazione alla qualificazione dell'intervento secondo i valori tabellari stabiliti dal comune e già integrati con le riduzioni di cui all'art. 44 c. 8 ed all'art. 48 c.6 della LR 12/2005

a2.1) in caso di interventi comportanti ristrutturazione urbanistica:

- La riduzione del 55% del contributo di costruzione;

a2.2) in caso di interventi non comportanti ristrutturazione urbanistica con o senza mutamenti di destinazione d'uso a titolo oneroso, senza previsione di incremento di aree e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale:

- La riduzione del 50% del contributo di costruzione

a2.3) in caso di interventi non comportanti ristrutturazione urbanistica con o senza mutamenti di destinazione d'uso a titolo oneroso, con previsione di incremento di aree e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale

- La riduzione del 55% del contributo di costruzione

a2.4) Per tutte le tipologie di intervento

- l'abbattimento del 50% dei diritti di Segreteria.

**B) quale azione di incentivazione per gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale:**

Per gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale individuati ai sensi dell'art. 8-bis della LR 12/2005 che prevedano la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, percorsi di mobilità dolce, infrastrutture per la mobilità elettrica ed ecosostenibile, la possibilità di attivare un procedimento di variante allo strumento urbanistico, fermo restando, in ogni caso, il rispetto delle procedure di approvazione di variante al P.G.T. di cui alla vigente normativa; Per i medesimi interventi si confermano inoltre le riduzioni previste dalla DGR 3905 ovvero dalla DCC assunta quale rimodulazione delle percentuali previste dalla medesima DGR per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. Tali riduzioni percentuali sono applicate al contributo di costruzione ridotto secondo quanto previsto alla precedente lettera a2)

Come previsto dalla richiamata DGR, non possono accedere alla riduzione di cui al comma 2 quinquies art. 43 gli interventi che per le medesime finalità, usufruiscano di un finanziamento pubblico, dando atto che eventuali agevolazioni fiscali non sono equiparate ad un "finanziamento pubblico".

**C) quale azione di attivazione e accelerazione dei processi di rigenerazione urbana e territoriale:**

All'interno degli ambiti individuati nell'allegato elaborato tecnico, ai sensi dell'articolo 51 bis, il comune, previa stipula di apposita convenzione ed attraverso la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, potrà consentire, prima e durante il processo di rigenerazione, l'utilizzazione temporanea di aree, edifici, o parti di essi, anche per usi, comunque previsti dalla normativa statale, in deroga al vigente strumento urbanistico.

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.

E' in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come grandi strutture di vendita, attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.

**D) quale azione incentivante la predisposizione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria con finalità di valorizzazioni storico architettoniche ed ambientali:**

Qualora il procedimento di rigenerazione urbana preveda la sottoscrizione di atto convenzionale, il comune, sulla base di una valutazione economico-finanziaria, storico architettonica e paesistico ambientale, asseverata predisposta a supporto della quantificazione del valore economico degli interventi urbanistico – edilizi e degli investimenti può prevedere ulteriori riduzioni (rispetto a quelle già previste dalla Legge e/o dalla presente deliberazione) del contributo di costruzione dovuto.

COMUNE DI  
SUISIO

INDIVIDUAZIONE AMBITI DELLA RIGENERAZIONE  
URBANA E TERRITORIALE

AMBITO N. 1

LOCALIZZAZIONE

CARATTERISTICHE URBANISTICO TERRITORIALI

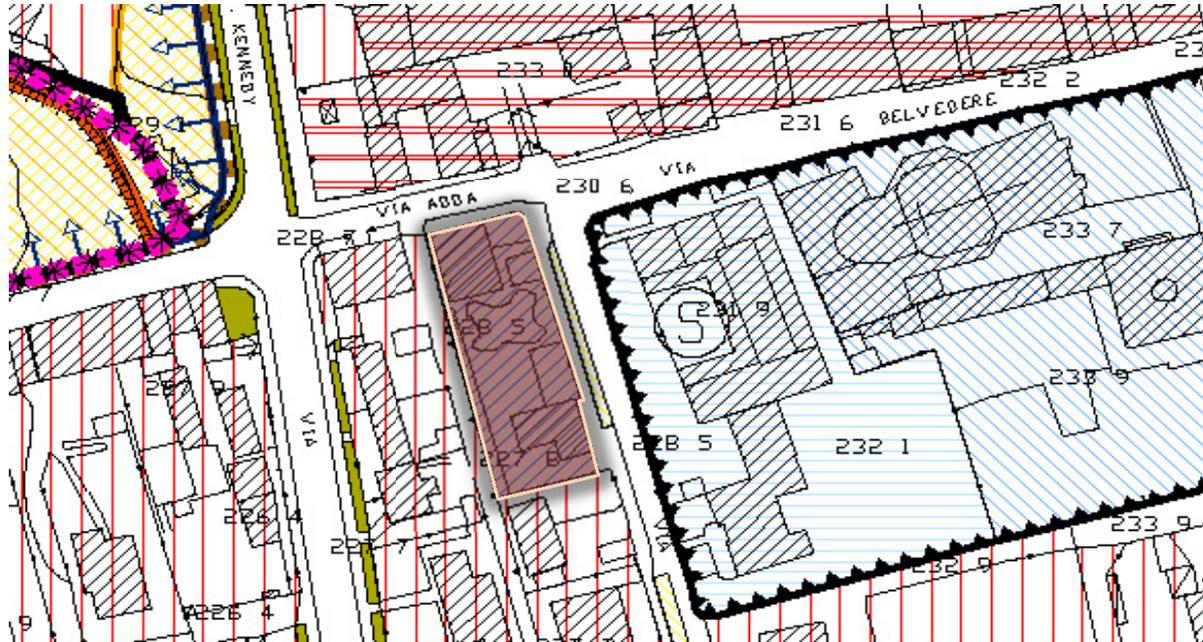
AMBITO STRALCIATO IN SEDE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

ELEMENTI DI DEGRADO E CRITICITA'

PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI

OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE

NOTE PARTICOLARI



#### LOCALIZZAZIONE

L'ambito è localizzato tra le vie Adda e Vittorio Emanuele.

#### CARATTERISTICHE URBANISTICO TERRITORIALI

Le strutture incluse nel comparto, di proprietà comunale, erano un tempo destinate a casa comunale (l'edificio principale) e ad altre funzioni sociali (l'edificio secondario).

#### ELEMENTI DI DEGRADO E CRITICITA'

La centralità del comparto associata al livello di abbandono, soprattutto dell'edificio principale, costituiscono un'elevata criticità, sia sotto il profilo della sicurezza (nel tempo le strutture sono state anche oggetto di azioni vandaliche e di piccole occupazioni abusive) sia sotto l'aspetto del degrado urbano.

#### PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI

L'intero comparto è normato dal Piano dei Servizi per un uso collettivo di tipo sociale.

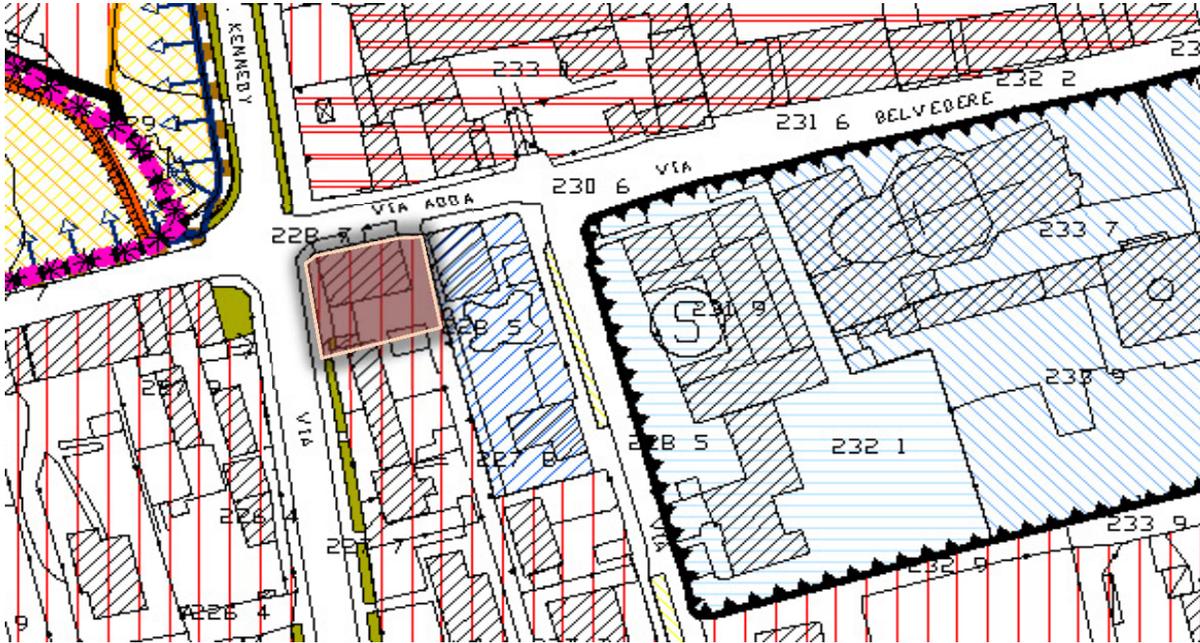
#### OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE

L'obiettivo della rigenerazione è la riqualificazione edilizia degli immobili e del contesto pertinenziale, favorendo l'insediamento di nuove attività pubbliche legate al mondo dell'associazionismo e del sociale.

#### NOTE PARTICOLARI

Il perimetro dell'ambito coincide con la zona definita dal Piano dei Servizi.





#### LOCALIZZAZIONE

L'ambito è localizzato tra la via Adda e la via Dante.

#### CARATTERISTICHE URBANISTICO TERRITORIALI

Il comparto comprende un edificio residenziale, in condizioni di abbandono da oltre anni e le aree pertinenziali.

#### ELEMENTI DI DEGRADO E CRITICITA'

Lo stato di abbandono dell'edificio e la sua centralità rappresentano una criticità sia sotto il profilo del decoro urbano sia per la sicurezza sociale. Infatti vi è il concreto rischio che, in assenza di interventi di riqualificazione, le strutture possano essere oggetto di occupazione o atti di vandalismo come accaduto al limitrofo edificio pubblico, favoriti dall'assenza di adeguate barriere all'accesso.

#### PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI

L'ambito è normato dal PGT vigente quale zona R2, prevalentemente residenziale, con possibilità di intervento diretto.

#### OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE

L'obiettivo della rigenerazione è la riqualificazione edilizia degli immobili e del contesto pertinenziale, favorendo l'insediamento di nuove funzioni residenziali, migliorando il decoro urbano e la sicurezza sociale.

#### NOTE PARTICOLARI





#### LOCALIZZAZIONE

L'ambito è situato in via IV Novembre, all'estremità nord del Centro Storico.

#### CARATTERISTICHE URBANISTICO TERRITORIALI

La struttura edilizia e il suo contesto pertinenziale risulta di proprietà dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero ed è abbandonato da almeno 10 anni. L'ambito è composto da più edifici, alcuni vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004 ed altri invece privi di valore storico.

#### ELEMENTI DI DEGRADO E CRITICITA'

L'abbandono del comparto rappresenta la principale criticità riscontrabile, sia per il progressivo deterioramento delle strutture edilizie (rischio strutturale), sia per il degrado delle facciate e delle pertinenze (degrado urbano) sia per le possibili occupazioni abusive (degrado sociale)

#### PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI

Il PGT vigente ricomprende il comparto all'interno dei nuclei di antica formazione e norma le attività edilizie con specifici gradi di intervento per ciascuna struttura.

#### OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE

L'obiettivo della rigenerazione è la riqualificazione edilizia degli immobili e del contesto pertinenziale, favorendo l'insediamento di nuove funzioni residenziali, migliorando il decoro urbano e la sicurezza sociale.

#### NOTE PARTICOLARI





**LOCALIZZAZIONE**

L'ambito è situato in via IV Novembre, all'estremità nord del Centro Storico.

**CARATTERISTICHE URBANISTICO TERRITORIALI**

Il comparto si estende su una porzione di un'antica corte edilizia rurale, oggi frazionata e solo in parte recuperata, e le sue aree di pertinenza. La porzione oggetto di individuazione risulta in precarie condizioni strutturali, con crolli parziali.

**ELEMENTI DI DEGRADO E CRITICITA'**

L'abbandono del comparto rappresenta la principale criticità riscontrabile, sia per il progressivo deterioramento delle strutture edilizie (rischio strutturale), sia per il degrado delle facciate e delle pertinenze (degrado urbano) sia per le possibili occupazioni abusive (degrado sociale)

**PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI**

Il PGT vigente ricomprende il comparto all'interno dei nuclei di antica formazione e norma le attività edilizie con specifici gradi di intervento.

**OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE**

L'obiettivo della rigenerazione è la riqualificazione edilizia degli immobili e del contesto pertinenziale, favorendo l'insediamento di nuove funzioni residenziali, migliorando il decoro urbano e la sicurezza sociale.

**NOTE PARTICOLARI**

