



Spett.li

Assessore all'Urbanistica del Comune di  
Brescia

Presidente della Commissione Urbanista del  
Comune di Brescia

Commissione Consiliare Urbanistica

**OGGETTO: L.R. n.18/2019 “Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente – modifiche ed integrazioni alla L.R. 12/2005”: criteri di applicazione dell’art.11, commi 5ter e 5quater e modulazione degli incentivi previsti ai sensi del comma 5 dell’art.11 e comma 2quinquies dell’art. 43 della L.R. n.12/2005.**

Osservazioni e contributi dell'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia, dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia, del Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia, di ANCE Brescia.

---

Nell’audizione tenutasi il 16 febbraio c.m. in concomitanza con la commissione urbanistica comunale inerente le modalità di applicazione della Legge Regionale 18/2019 sulla rigenerazione urbana, l'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori, l'Ordine degli Ingegneri, il Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia ed Ance Brescia, hanno chiesto all’Amministrazione comunale più tempo per esprimersi sul tema della Rigenerazione Urbana per poter portare contributi condivisi con le commissioni competenti. Risulta infatti difficile valutare una proposta molto dettagliata ed articolata pervenuta in tempi stretti corredata da una bozza di delibera predisposta per l’approvazione. Si rileva che la proposta inviata è relativa solo ad una parte degli adempimenti in capo ai Comuni per la rigenerazione urbana ex L.R. 12/05 come integrata dalla L.R. 18/19. I temi degli ambiti di rigenerazione urbana (art. 8bis), degli edifici urbani dismessi con criticità (art. 40bis) e degli edifici rurali dismessi o abbandonati (art. 40ter) saranno



Campus**Edilizia**Brescia

affrontati in una seconda fase, è quindi auspicabile un ulteriore coinvolgimento anche su queste tematiche che saranno altrettanto importanti. Ringraziando comunque l'Amministrazione per il coinvolgimento e per l'ulteriore tempo concesso, l'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori, l'Ordine degli Ingegneri, il Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia ed Ance Brescia, si sono confrontati facendo sintesi nella commissione urbanistica istituita dal tavolo condiviso "Campus edilizia".

Di seguito sono sintetizzate le osservazioni emerse suddivise in macro aree tematiche:

## **INCENTIVAZIONI E DEROGHE**

Si auspicano agevolazioni sia di carattere economico come la riduzione degli oneri (tutti) ma anche sotto il profilo burocratico con sportelli preferenziali per le pratiche che si appellano a questa Legge. Riteniamo che i criteri dovrebbero essere molto meno articolati, semplificando ad esempio le casistiche di "deroga alla non applicazione della deroga".

Si propongono alcune modifiche puntuali:

### **Punto 1.1**

Da permettere, per le zone escluse, attraverso le deroghe

- spostamento vani scale (non di valore), inserimento di ascensori forando i solai
- riduzione del numero dei vani scala non necessari senza considerarlo aumento di slp
- lo spostamento dei solai può creare altezze utili per inserimento nuovo orizzontamento permettendo incremento di slp in questi casi
- incremento aperture con ridisegno dei vuoti e pieno in facciata anche per aggiunta solai
- inserimento di vasche di laminazione anche derogando il verde permeabile minimo, giustamente progettato, compensandolo con l'accumulo delle vasche stesse qualora non ci fossero altre soluzioni attuabili
- miglior definizione dell'attuazione della mobilità collettiva anche per gli interventi isolati
- deroghe senza controparte per interventi su immobili di fondazioni non a scopo di lucro



### Tabella Allegato 3

- eliminazione barriere architettoniche spostare a classe di priorità
- Aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico spostare a classe di priorità 1

### **CENTRO STORICO**

E' condivisibile l'obiettivo di tutelare alcune parti del territorio comunale limitando l'applicazione delle deroghe, per esempio **per i nuclei di antica formazione e gli edifici isolati di valore storico architettonico; si potrebbe valutare l'opportunità di un'applicazione delle deroghe per gli edifici privi di valore storico anche se inclusi nei nuclei di antica formazione.**

Se si vuole rigenerare il centro storico, sempre nel rispetto del valore storico architettonico che ha, si potrebbe ammettere in questi casi anche in centro storico la possibilità di incremento entro il 20% (nel rispetto dell'indice massimo del DM) magari con obbligo di Permesso di Costruire convenzionato (e quindi conseguente reperimento o monetizzazione di standards urbanistici volti appunto a opere di rinnovamento degli spazi pubblici). Fra l'altro il punto 1.3 non prevede incremento volumetrico nel NAF, ma ammette tutte le deroghe. Piuttosto non ammetteremmo deroga alle altezze nei nuclei e tessuti storici, perchè è un fattore rilevante dal punto di vista paesaggistico soprattutto lungo le cortine edilizie.

Per gli altri ambiti cartografati, per esempio quelli vincolati ex lege o le aree di sensibilità paesistica molto alta, **si potrebbe lasciare maggiore libertà di applicazione delle deroghe, dando atto che la compatibilità di eventuali interventi particolarmente invasivi verrebbe comunque giudicata dai soggetti preposti alla tutela del bene.**

---

### **SEMPLIFICAZIONE**

Si ritiene il lavoro svolto molto interessante e dettagliato, forse anche troppo. Ci riferiamo ad esempio ai criteri di applicazione che per la loro articolazione forse perdono di vista la volontà del legislatore regionale che puntava sulla semplificazione. Si comprende la difficoltà della struttura ed



Campus**Edilizia**Brescia

impostazione della Norma Regionale che ha carenze nella fase di analisi dell'ambito e della norma transitoria. Si sperava tuttavia una struttura della norma di attuazione inclusiva e non esclusiva ovvero che prevedesse una **premialità generale** modulata in funzione della contropartita della qualità del costruito. In tal modo si sarebbe potuto non ragionare per deroghe ma per i miglioramenti offerti.

E' auspicabile una semplificazione dell'apparato attuativo. Si esprime un certo rammarico per l'eccesso di regolamentazione che emerge dalla bozza dei criteri. La L.R. 18/19, così come molte delle leggi che regolamentano la nostra attività, che ne rende difficoltosa l'interpretazione e richiede, anche per noi professionisti, il ricorso continuo a pareri ed interpretazioni sia da parte degli stessi uffici che l'hanno scritta sia da parte di consulenti legali. Il ruolo del tecnico, che dovrà tradurre le disposizioni comunali in un progetto, è fondamentale per il raggiungimento degli obiettivi della rigenerazione urbana. Pur riconoscendo che si tratta di temi tecnici di una certa complessità, crediamo che i soggetti preposti debbano fare il possibile per offrire al progettista regole e disposizioni chiare e prive di eccessive articolazioni che ne complicano la lettura e rendono necessario il ricorso al confronto con i funzionari preposti all'approvazione delle pratiche.

Brescia, 26/02/2021

**ANCE BRESCIA**

**ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA**

**ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA**

**COLLEGIO GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA**