

Individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità, ai sensi dell'art. 40 bis della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii.

PREMESSO

Il Comune di Brescia ha indetto una manifestazione di interesse finalizzata alla individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità, ai sensi dell'art. 40-bis della L.R. n.12/2005 e ss.mm.ii.

L'obiettivo della manifestazione di interesse è quello di favorire la più ampia partecipazione della cittadinanza alla segnalazione di immobili dismessi e che causino criticità per gli aspetti di cui all'art. 40-bis della L.R. n. 12/2005

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 359 del 22.9.2021 l'Amministrazione Comunale ha deliberato di coinvolgere i soggetti interessati a segnalare la presenza di patrimonio edilizio dismesso con criticità di cui all'articolo 40-bis della L.R. n. 12/2005, definendo i seguenti criteri da adottare per l'individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità, ai sensi dell'art. 40-bis della L.R. n.12/2005 e ss.mm.ii.:

SALUTE E INQUINAMENTO

Presenza significativa e certificata di materiali, gas o radiazioni tossiche e/o cancerogene, quali ad esempio amianto, fibre artificiali vetrose, gas Radon, campi elettromagnetici, oltre le soglie di legge e che possano costituire motivi di pericolo per la collettività, e tali comunque da non poter essere rimossi attraverso interventi manutentivi ordinari e/o straordinari

SICUREZZA IDRAULICA

Costruzioni collocate in aree destinate al deflusso dei corsi idrici e, conseguentemente, che ne costituiscono ostacolo e contribuiscono pertanto ad incrementare in maniera significativa il rischio di allagamento delle aree urbanizzate

PROBLEMI STRUTTURALI CHE NE PREGIUDICANO LA SICUREZZA

Situazioni soggette a fenomeni conclamati di lesioni strutturali, cedimenti o rischi di crolli, anche parziali, tali da costituire motivo di pericolo per gli spazi pubblici adiacenti e/o per gli edifici circostanti

DEGRADO AMBIENTALE ED URBANISTICO EDILIZIO E SOCIALE

Criticità che contrastano con uno dei seguenti interessi pubblici:

- × Tutela delle persone con particolare riferimento alla protezione dalla criminalità;
- × Tutela dei valori del paesaggio e del patrimonio naturale;

Tali situazioni devono riguardare parti dimensionalmente significative del tessuto urbano, tale che l'intervento su di essi comporti in modo inequivocabile una riduzione delle condizioni di degrado individuate puntualmente nell'intero contesto urbano di riferimento, anche in relazione agli influssi positivi dell'intervento edilizio sulle zone circostanti.

Con determinazione dirigenziale n. 1793 del 29 settembre 2021 è stato approvato l'avviso di indizione della manifestazione di interesse ed il relativo modulo di "segnalazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità".

A fronte della predetta manifestazione sono pervenute n. 5 segnalazioni riguardanti immobili siti nel territorio comunale.

Con deliberazione C.C. n. 37 del 4.7.2022 si è proceduto a:

- individuare degli ambiti del proprio territorio ai quali non si applicano le disposizioni di cui ai commi 5, 6 e 10 dell'articolo, in relazione a motivate ragioni di tutela paesaggistica, comunque ulteriori rispetto a eventuali regole morfologiche previste negli strumenti urbanistici, che nel concreto dimostrino l'insostenibilità degli impatti generati da tali disposizioni rispetto al contesto urbanistico ed edilizio in cui si collocano gli interventi (comma 1 quarto periodo);
- stabilire il termine, entro le tempistiche previste al comma 4, per la presentazione delle richieste di Piano Attuativo, permesso di costruire, SCIA, CILA, riguardanti gli immobili individuati;
- determinare l'incremento, in favore degli interventi sugli immobili individuati, in una quota percentuale tra il 10 e il 25 per cento, dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda (SL) esistente, di cui gli interventi sugli immobili individuati (commi 5 e 6);

Con successive deliberazioni di Consiglio Comunale, vengono individuati gli immobili dismessi e che causano criticità per uno o più degli aspetti già riportati e per i quali il Consiglio Comunale è tenuto ad attestare la sussistenza dell'interesse pubblico al loro recupero.

Ai sensi dell'art. 40-bis, comma 10, e in esito all'attestazione d'interesse pubblico di cui al punto precedente, tutti gli interventi di rigenerazione degli immobili individuati potranno essere 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.

Il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Elena Todeschini, Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana

Eventuali informazioni e chiarimenti possono essere richiesti scrivendo all'indirizzo mail urbanistica@comune.brescia.it

Brescia, 29 settembre 2021