

studio brusa pasquè

ARCHITETTI

Anna Manuela Brusa Pasquè  
Elena Brusa Pasquè

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Massimo Mastromarino  
Studio di Architettura

---

**AMBITI DI RIGENERAZIONE DI CUI ALL'ART. 8 BIS  
(PROMOZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE)  
DELLA LR 12/05 COME INTEGRATA DALLA L.R. 18/2019  
RELAZIONE ILLUSTRATIVA DA ALLEGARE ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE**

## **Relazione Illustrativa individuazione ambiti di rigenerazione**

**AMBITI DI RIGENERAZIONE DI CUI ALL'ART. 8 BIS (PROMOZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE) DELLA LR 12/05 COME INTEGRATA DALLA L.R. 18/2019**  
**RELAZIONE ILLUSTRATIVA DA ALLEGARE ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE**

La L.R. n. 18 del 26/XI/2019, ha introdotto l'adempimento per l'Amministrazione Comunale di individuare, nell'ambito del Documento di Piano gli ambiti in cui avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione con lo scopo di garantire:

1. lo sviluppo sociale ed economico sostenibile;
2. la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano;
3. l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche e sismiche;
4. l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente.

Nello specifico l'art. 3, comma 1 lettera k), ha introdotto nell'articolato della L.R. 12/2005, l'art. 8 bis (Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale) che così recita: *"1. Fino all'adeguamento del PGT di cui all'articolo 5, comma 3, della l.r. 31/2014, l'individuazione, anche tramite azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità e degli eventuali operatori privati interessati dalla realizzazione degli interventi, degli ambiti di cui all'articolo 8, comma 2, lettera e-quinquies), è effettuata, entro sei mesi dall'approvazione della legge regionale recante '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', con deliberazione del consiglio comunale, che acquista efficacia ai sensi dell'articolo 13, comma 11, lettera a).*

Per tali ambiti di rigenerazione l'art 8 bis (Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale) della LR 12/05 come integrata dalla L.R. 18/2019, invita i Comuni, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT per gli stessi, a:

1. individuare azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;
2. 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;
3. prevedere gli usi temporanei, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;
4. prevedere lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.

**Si fa presente che per tali interventi, Regione Lombardia può riconoscere priorità nell'attribuzione di finanziamenti regionali di settore.**

Considerato che il medesimo articolo 3, comma 1, lettera k) prevede che i Comuni individuino, anche tramite azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità e degli eventuali operatori privati interessati, gli ambiti di rigenerazione urbana, nel rispetto di tale dettato normativo, il Comune di Buguggiate ha scelto di procedere, dando la possibilità a tutta la cittadinanza di segnalare direttamente la presenza di aree classificabili come ambiti di rigenerazione urbana, con riferimento all'art 8 bis della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

Il Comune di Buguggiate ha pertanto provveduto a pubblicare avviso in data 14.07.2020 con l'invito a presentare entro il 24.07.2020 segnalazioni in merito alle differenti casistiche sopra indicate.

Entro la data fissata non sono pervenute all'Ente segnalazioni, ma si sono attivati i confronti con alcune realtà economiche del territorio.

Si fa presente infatti, che il Comune ha operato nei mesi scorsi, sulla scorta delle sollecitazioni derivanti dalla legislazione regionale, una approfondita analisi circa i risultati perseguiti dal Piano di Governo del Territorio vigente (approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 24.09.2012, pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 8 del 20.02.2013 ed entrato in vigore il 20.02.2013) : da tale analisi è emersa la necessità di proseguire l'azione tesa ad arginare il consumo di suolo, ma è altresì emerso, in coerenza con lo schema di fondo su cui si impernia l'evoluzione più recente della normativa urbanistica di matrice regionale, che una tale politica contenitiva presuppone l'identificazione di efficienti soluzioni di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, secondo un modello entro il quale i bisogni insediativi possano trovare prioritaria e concreta soddisfazione nell'ambito di interventi di recupero, senza generare pressioni sui suoli agro-naturali e senza aggravare l'impronta ambientale del sistema insediativo.

Da tale analisi, focalizzatasi primariamente sul grado di adeguatezza agli obiettivi sopra indicati dalle norme e previsioni di piano relative ai tessuti storici, è emerso come il tasso di effettività di tale componente del PGT sia decisamente basso, come comprovato dal limitato numero di significativi interventi di recupero operati nella vigenza del PGT, anche in ragione della non favorevole contingenza generale.

Dato atto che, al fine di garantire la massima effettività alle previsioni che consentono interventi di rinnovamento edilizio, pare congrua l'introduzione di talune misure, sulla scia delle indicazioni espresse dalla Regione Lombardia nella citata l.r. 18/2019 e più di recente, dal legislatore nazionale con la L. 120/2020: si impongono, in primo luogo, i) la semplificazione delle norme di intervento nei nuclei antichi; ii) la previsione di forme di incentivazione (contributive, volumetriche, di accompagnamento, etc.) tese a stimolare l'iniziativa dei proprietari onde scongiurare il rischio di un progressivo degrado dovuto ad obsolescenza del patrimonio edilizio per carenza di operazioni di riqualificazione-riuso-manutenzione. Nel contempo si pone la revisione e ridisegno di talune previsioni di intervento riferiti a specifici ambiti.

Dato atto che un tale palinsesto regolatorio potrà essere previsto, quanto ai profili di ordine regolatorio generale, nell'ambito della variante al PGT di incipiente avvio, entro il quale il modello di intervento rigenerativo prefigurato dalla l.r. 18/2019 potrà essere esteso (cd. rigenerazione diffusa) ai centri storici e ad altre porzioni territoriali

nella estensione definita dal PGT con introduzione di previsioni innovative relative, tra l'altro, alle modalità e procedure di intervento, al regime contributivo in funzione incentivale, al regime dell'incentivazione volumetrica (con regole specifiche per consentire la collocabilità dei volumi incrementali), alla convertibilità delle obbligazioni contributive in impegni attuativi in vista di una implementazione e innalzamento qualitativo della maglia delle dotazioni pubbliche, al regime delle destinazioni e degli standard anche per favorire l'insediamento del commercio di vicinato, dell'artigiano di servizio e, più in generale, delle funzioni la cui compresenza e integrazione può garantire livelli adeguati di urbanità.

Si fa comunque presente che il ridisegno degli ambiti puntuali potrà seguire il percorso dell'identificazione degli obiettivi dell'amministrazione e della successiva revisione novativa (contenutistico-prestazionale) degli strumenti di intervento (essenzialmente piani attuativi) a cui sono attualmente subordinate tali iniziative.

Mediante tali previsioni l'Amministrazione comunale intende preservare le valenze paesaggistiche, identitarie e testimoniali del tessuto edilizio che integra i nuclei di più antica formazione ancora riscontrabili sul territorio, la cui salvaguardia attiva è essenziale per il mantenimento dell'identità territoriale e per il rafforzamento dei livelli di riconoscibilità dell'identità del paesaggio locale (anche ai sensi della Convenzione Europea del Paesaggio). E che tale azione appare inscindibile dalla decisione di mantenere e rafforzare nei quadranti centrale le piattaforme erogative dei servizi pubblici e gli spazi aperti alla fruizione collettiva, onde confermare nel nucleo centrale del paese il luogo della coesione, territoriale, sociale e quindi comunitaria.

Misure consimili potranno essere eventualmente estese anche a taluni comparti produttivi, al fine di evitarne la dismissione e di consentire ampliamenti funzionali al soddisfacimento dei bisogni della produzione, con ulteriore flessibilizzazione delle regole di intervento e un regime contributivo-prestazionale coerente con tali obiettivi e con le esigenze di infrastrutturazione del territorio.

Nell'ambito della predetta ricognizione, orientata anche a verificare le possibilità di applicazione immediata dal modello di intervento rigenerativo, è emerso come sul territorio siano riscontrabili situazioni puntuali di dismissione, degrado, sottoutilizzo del patrimonio edilizio che determinano condizioni di degrado in taluni quadranti residenziali: ciò in ragione della presenza di :

a) di manufatti dismessi posti in posizione isolata e di fabbricati da tempo non occupati (e non mantenuti) che versano in stato di sostanziale dismissione-sottoutilizzo (e, in taluni casi, pre-collapsa) incuneati nel tessuto residenziale o posti in posizione immediatamente percepibile all'ingresso dell'abitato;

b) di manufatti di elevato valore estetico-formale necessitanti di interventi di recupero da riallineare rispetto agli obiettivi di ordine generale sopra indicati al fine di garantire che la riqualificazione dei manufatti comporti anche una autentica rigenerazione urbana, con formazione di piattaforme erogative e spazi pubblici.

Tali situazioni non paiono suscettibili di soluzione mediante l'applicazione degli ordinari dispositivi di azionamento e di disciplina regolatoria dettati dal PGT vigente, soprattutto in ragione della carenza di incentivi tesi a sollecitare iniziative di riqualificazione in contestualità con un riallineamento con gli stili caratteristici del

contesto residenziale; del pari appaiono inadeguate le soluzioni di dettaglio preconizzate dagli strumenti di pianificazione attuativa che rischiano per contro di far sfumare le ultime opportunità di applicazione di un modelli autenticamente rigenerativo.

Si rileva che la ricomprensione entro ambiti della rigenerazione di tali situazioni territoriali puntuali (ma con prevedibili irraggiamenti di esternalità entro orizzonti più ampi) può consentire di profilare le condizioni affinché, secondo un obiettivo già espresso dal PGT vigente in carenza tuttavia di strumenti di sollecitazione (cd. sanzioni positive), intervengano effettivamente interventi di riqualificazione con effetti di scala urbana e con approdo rappresentato dal recupero di assetto morfologico e tipologico integrato con il tessuto circostante (obiettivo quest'ultimo garantito dalla conformità alla scheda allegata).

E' evidente che alla ricomprensione in ambiti rigenerativi, secondo quanto previsto dal già citato art. 8-bis della l.r. 12/2005, può accompagnarsi:

- i) in un'ottica di semplificazione, la previsione di specifiche misure tese, alla riduzione dei costi amministrativi (titoli edilizi non preceduti da pianificazione attuativa nei casi necessitanti di una disciplina elementare; nessuna previsione di aree a standard da cedere o monetizzare, ove non sussistano bisogni pubblici effettivi e localizzati) ;
- ii) in un'ottica di incentivazione, la riduzione dei contributi costruttivi (secondo quanto indicato dalla d.g.r. 5 agosto 2020 – XI/3509), la scomputabilità-compensabilità delle contribuzioni;
- iii) in un'ottica di accompagnamento, all'indizione di sessioni di esame preliminare dell'avanprogetto di intervento

Si è valutato che nelle fattispecie riconducibili agli ambiti della rigenerazione ai sensi del presente atto non paiono ammissibili usi temporanei, in quanto l'unica destinazione ammissibile è da identificare nella destinazione residenziale (e in quelle ad essa accessorie e complementari), e in quella dei servizi pubblici, perseguibile a valle dell'attuazione dell' intervento rigenerativo.

Considerato che in futuro le parti private interessate potranno proporre ulteriori inserimenti nel novero degli ambiti della rigenerazione e che l'Amministrazione comunale ritiene che un vaglio selettivo di tipo paraconcorsuale, con pubblicazione di un bando annuale e identificazione delle migliori proposte (secondo un canone di maggior aderenza alla ratio della l.r. 18/2019 e dei contenuti che verrà ad assumere il documento di piano) possa stimolare la prospettazione di iniziative realmente meritevoli di beneficiare del set di incentivi da assumere alla stregua di una risorsa scarsa e quindi da allocare in maniera efficiente, evitando ogni distribuzione 'a pioggia' o secondo un metodo imperniato unicamente sull'ordine di presentazione delle proposte.

il percorso di ricezione del principio rigenerativo e degli strumenti per l'innesto della rigenerazione nella struttura del PGT verranno articolati nelle seguenti due fasi:

a) in una prima fase, si procederà ad identificazioni puntuali degli ambiti indicati nella cartografia allegata alla proposta di delibera e destinata a formare un allegato al deliberato, mantenendo peraltro piena conformità al PGT vigente quanto a destinazioni, parametri, indici e, più in generale, ad ogni profilo oggetto di disciplina pianificatoria, e limitando le previsioni innovative a quanto consentito

dalla l.r. 18/2019 e dalla l. 120/2020 (con riferimento in particolare al ricorso al permesso di costruire in deroga) in funzione di semplificazione, incentivazione e accompagnamento;

b) in una seconda fase, nell'alveo della variante al PGT in itinere, verrà recepito il principio rigenerativo con estensione dello stesso ai nuclei antichi e a taluni ambiti produttivi e verrà introdotta la previsione di un metodo para-concorsuale per il futuro vaglio di proposte di ulteriori ambiti puntuali.

A seguito di tale analisi e dei confronti con gli operatori privati si sono identificati i seguenti comparti di rigenerazione per i quali si prevede una realizzazione degli interventi coordinata vedi scheda allegata Ambito di rigenerazione Corte Martignoni -Villa Scazza .

In generale per gli ambiti di rigenerazione si individuano le seguenti azioni di semplificazione ed accelerazione dei procedimenti amministrativi:

- Attivazione presso lo Sportello SUE di un accesso preferenziale dedicato rispetto alle altre istanze, in modo da fornire in maniera celere le informazioni di carattere tecnico ai professionisti/operatori nel momento di presentazione del progetto concreto di rigenerazione dell'ambito. Il SUE si coordinerà con gli altri uffici comunali al fine di fornire informazioni esaustive relativamente alle urbanizzazioni e alle reti di sottoservizi presenti e/o necessari all'ambito oggetto di rigenerazione;
- Previsione in funzione di accompagnamento, che gli interventi di rigenerazione urbana da attuarsi in tali ambiti, possano essere preceduti da sessioni istruttorie con la struttura tecnica comunale tese alla definizione preliminare dei contenuti progettuali e prestazionali degli interventi nonché alla identificazione della documentazione che dovrà accompagnare le proposte di intervento;
- Abbattimento del 50% dei costi di istruttoria delle pratiche;
- Possibilità di presentazione dei progetti per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito (art. 12 comma 1 L.R. 12/2005);
- Individuazione di un Responsabile del Procedimento con funzione di accompagnamento, affinché gli interventi di rigenerazione urbana da attuarsi in tali ambiti, con finalità di riutilizzo dei manufatti dismessi, possano essere preceduti da sessioni istruttorie tese alla definizione preliminare dei contenuti progettuali e prestazionali degli interventi nonché alla identificazione della documentazione che dovrà accompagnare le proposte di intervento.
- Si ritiene possibile consentire l'approvazione dei Piani attuativi sia conformi che in variante.
- Devono essere privilegiati interventi che prevedono la localizzazione di funzioni di interesse pubblico.

## **Conclusioni**

Si ritiene comunque assunto che l'Amministrazione si possa riservare di individuare, con successive deliberazioni, altri ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e si suggerisce che nell'ambito di una futura variante al vigente Piano di Governo del Territorio, finalizzata al contenimento del consumo di suolo e al soddisfacimento dei bisogni insediativi mediante prioritario riuso dell'esistente, venga introdotto, nelle forme e con le finalità sopra indicate, il principio rigenerativo, la

rigenerazione urbana venga estesa primariamente ai nuclei antichi, con previsione di un sistema para-concorsuale per l'identificazione di ambiti rigenerativi puntuali ulteriori, venga altresì inserita flessibilità nelle norme relative agli ambiti produttivi con la finalità di favorirne la permanenza sul territorio.

La scheda allegata alla presente relazione potrà essere ricompresa, in apposito capitolo aggiuntivo del Documento di Piano vigente, rubricato 'Rigenerazione urbana'.

**La scheda costituisce modalità di intervento, conforme al PGT vigente, alternativa alle previsioni in esso contenute relativi agli ambiti stessi.**

Bugugiate , Gennaio 2021

Arch Anna Manuela Brusa Pasquè  
Arch Massimo Mastromarino

## ALLEGATO :

### SCHEDA DI IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'AREA DI RIGENERAZIONE MARTIGNONI- SCAZZA

<u>SCHEDA DI IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'AREA DI RIGENERAZIONE MARTIGNONI- SCAZZA</u>	
<b>Denominazione</b>	<b>AR- AMBITO DI RIGENERAZIONE CORTE MARTIGNONI-VILLA SCAZZA</b>
<b>Descrizione ed individuazione degli obiettivi dell'Ambito di rigenerazione</b>	
<p>La presente scheda si riferisce ai seguenti ambiti. Il compendio oggetto di una piano attuativo (piano di recupero), denominato Corte Martignoni , approvato con delibera del Consiglio Comunale n.15 del 10.04.19.</p> <p>Per <b>Corte Martignoni</b> il relativo Piano di recupero, in un'ottica di riqualificazione urbana, si proponeva di rivalorizzare una significativa area del centro storico receduta nel corso degli anni in una condizione di degrado e abbandono. L'intervento riguarda un'area di circa 6.985,44 mq di superficie territoriale, sulla quale insistono i ruderi della c.d. Corte Martignoni e dell'attigua cascina. L'intervento prevedeva la rivalorizzazione della Corte Martignoni mediante il recupero dei manufatti esistenti e il completamento dell'ambito mediante la realizzazione di volumi residenziali.</p> <p><b>Villa Scazza</b> . Il complesso edilizio denominato "Villa Scazza" posto in un ambito del territorio non centrale , è costituito da una villa padronale distribuita su 2 corpi edilizi realizzati negli anni '70 e collegati tra loro da un ampio terrazzo su pilotis, all'interno di un parco con essenze di pregio di alto fusto e impianto ornamentale di buona fattura. Attualmente tale proprietà è stata inserita tra i beni alienabili del Comune.</p> <p>L'obiettivo di rigenerativo è di poter intervenire su due comparti discontinui di Corte Martignoni e di Villa Scazza, proponendo un nuovo disegno del piano di recupero ai fine di una rivalutazione degli obiettivi pubblici per il nucleo centrale dell'abitato, mediante la localizzazione in tale contesto di una piattaforma di erogazione di servizi alla collettività, con rafforzamento delle valenze coesive di tale contesto con possibilità di acquisizione pubblica del compendio posto in posizione centrale; e la riqualificazione di un comparto da anni in disuso da parte di operatori privati.</p> <p>La proposta complessiva di ridisegno delle modalità di intervento sul compendio, si articola nei seguenti punti che fanno riferimento allo schema distributivo riportato nella seguente scheda:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 1. riconformazione dell'attuale piano di recupero in un piano attuativo di matrice rigenerativa, entro un ambito ridisegnato dalla assumenda delibera sulla rigenerazione, in vista di una successiva novazione dello strumento vigente sia in termini urbanistici, sia in termini prestazionali;</li><li>• 2. permuta tra le aree n. 1 (area precedentemente ceduta al Comune e di cui si propone il riaccorpamento al piano attuativo rigenerativo con attribuzione di edificabilità) e l'area n. 4;</li></ul>	

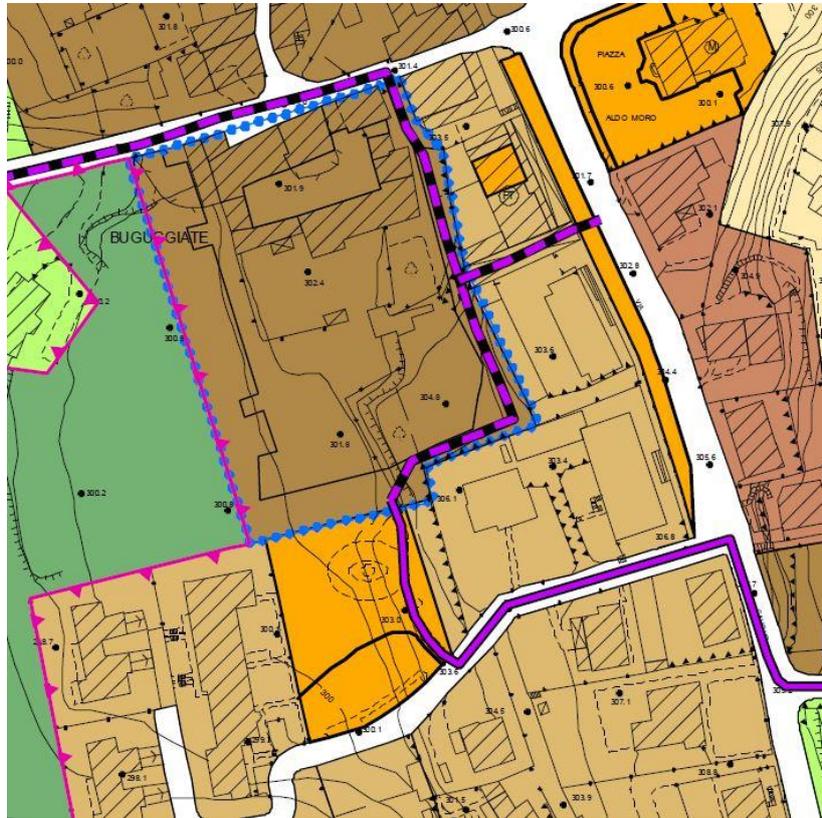
- 3. formazione di parcheggi pubblici sull'area 3 e marciapiede sull'area 8, in cessione al Comune e di parcheggi ad uso pubblico (con adeguata disciplina di apertura) sull'area 2;
- 4. formazione di area verde polivalente su area 5 (in cessione per adempimento standard) e su area 4;
- 5. edificazione privata, in due lotti, sulle aree 1 e 6, con volumetria invariata rispetto al piano di recupero (6.100 m.c.);
- 6. area e fabbricati 7 (Corte Martignoni e Cascina) in permuta al Comune in seguito ad intervento di manutenzione straordinaria da definire nei contenuti di dettaglio con un preventivo di opere da eseguire per un valore di circa euro 470.000, come saranno meglio definite nel computo metrico estimativo che dovrà essere fornito dall'operatore e successivamente condiviso dall'Amministrazione Comunale, la quale verificherà la sostenibilità economica in punto di compatibilità dei valori delle differenti permutate previste, in particolar modo tra i fabbricati della "Corte Martignoni" suddetti e la villa Scazza di proprietà comunale, stima che dovrà essere redatta tenendo conto della valorizzazione/attualizzazione dei fabbricati stessi dopo la realizzazione delle opere previste.
- 7. cessione in permuta alla parte privata Villa Scazza, con previsioni di intervento consentite da PGT.

<b>DATI URBANISTICI</b>	
<b>Superficie territoriale</b>	<p>Comparto nuovo perimetro piano di recupero: Corte Martignoni 8.291,44 mq</p> <p>Comparto Villa Scazza 9.270 mq.</p>
<b>Destinazione d'uso ammessa</b>	Residenziale e quelle ad essa compatibili





**Individuazione nell'azzoneamento del Corte Martignoni  
PGT vigente**



Individuazione nell'azonamento del Villa Scazza  
PGT vigente



## Schema distributivo previsto nel comparto di Corte Martignoni



**DESCRIZIONE SCHEMA DISTRIBUTIVO**

Nello schema distributivo indicato nella presente scheda, relativa all'ambito Martignoni la rigenerazione dovrà attuarsi con le seguenti nuove prestazioni pubbliche/private coinvolgendo il contesto del Piano di Recupero Martignoni già convenzionato.

- 1) Area pubblica di mq. 1.306 accorpata all'ambito e resa edificabile per la costruzione di edifici a due piani di tipo bifamiliare per complessivi mc. 1.500.
  - 2) Parcheggi privati di uso pubblico di mq. 276,30
  - 3) Parcheggi pubblici in cessione come standard di mq. 282,10
  - 4) Area da permutare con area al punto 1) da cedere al comune di mq. 1457,00
  - 5) Area in cessione per standard di mq. 818
  - 6) Nuova costruzione fabbricato plurifamiliare di mc. 4.600
  - 7) Fabbricati di mc. 3.947,67 oggetto di manutenzione straordinaria, da cedere al rustico, alla amministrazione Comunale, con l'esecuzione di opere per circa euro 470.000, come meglio definite, nel computo metrico estimativo che dovrà essere fornito dall'operatore.
  - 8) Marciapiedi in cessione come standard di mq. 120,60
- 1)+6) nuove costruzioni con volumetria già accordata nel P.R. vigente di mc. 6.100

**Per l'ambito di Corte Martignoni i parametri urbanistico-edilizi da rispettare sono i seguenti:**

Volume esistente da recuperare	3.947,67 mc
Volume in progetto lotto A nuova costruzione	1.500 mc
Volume in progetto lotto B nuova costruzione	4.600 mc
Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico	1.220,00 mq oltre agli standard già monetizzati .
Aree da cedere per parco pubblico	1.457,00 mq
Aree da acquisire per edificabilità lotto A ( Via Bellini)	1.306,00 mq
H. max	Gli interventi di nuova edificazione e/o trasformazione, dovranno rispettare le altezze massime, come indicate nello schema distributivo.
RC rapporto di copertura	30%

Destinazione d'uso principale	R - Residenza e quelle ad essa compatibili
Indicazioni prescrittive: ampliamento del comparto oggetto del Piano di Recupero di mq. 1.306 per incorporazione di area pubblica , parte dei mappali 3110 e 3136 per complessivi mq 8.291,44	

<b>Per l'ambito di Villa Scazza i parametri urbanistico-edilizi da rispettare sono i seguenti:</b>	
Volume esistente da recuperare	4.900 mc
Volume di progetto per destinazione residenziale	1.500 mc
Volume complessivo per destinazione residenziale	6.400 MC
H. max	Gli interventi di nuova edificazione e/o trasformazione, dovranno rispettare l'altezza massima esistente
RC rapporto di copertura	30%

#### **PRESCRIZIONI E NOTE**

In funzione della semplificazione, gli interventi di rigenerazione urbana da attuarsi in tali ambiti, con finalità di conferma della destinazione residenziale (e destinazioni accessorie e complementari) e con tipologie edilizie (anche in sostituzione, previa demolizione-ricostruzione, senza vincolo di sagoma) coerenti con il contesto e rispettosi dei contenuti della presente scheda , saranno subordinati a piano attuativo e successivamente dai titoli edilizi di legge .

Si prevede inoltre che i correlativi termini procedurali siano dimezzati e i correlativi pareri siano acquisiti, ove non diversamente previsto da norme primarie, in conferenza dei servizi.

**Tale scheda costituisce modalità di intervento, conforme al PGT vigente, alternativa alle previsioni in esso contenute relativi agli ambiti stessi.**

**Per l'ambito di rigenerazione individuato, la presente relazione, allegata alla deliberazione consiliare, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT individua le seguenti azioni volte all'incentivazione per la semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, riduzione dei costi, supporto tecnico-amministrativo; le incentivazioni per elevata qualità ambientale, con previsione di valorizzazione e sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente.**