

ALLEGATO 2 - INQUADRAMENTO URBANISTICO AREE DELLA RIGENERAZIONE

Di seguito vengono rappresentate e descritte le aree di cui all' "**Allegato 1 - Individuazione cartografica degli ambiti di rigenerazione**".

RIFERIMENTO NORMATIVO art. 2 lett. e) e e-bis) L.R. 31/2014 - Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato

e) rigenerazione urbana: l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano;

(lettera così sostituita dall'art. 2, comma 1, lettera a), legge reg. n. 18 del 2019)

e-bis) rigenerazione territoriale: l'insieme coordinato di azioni, generalmente con ricadute sovralocali, finalizzate alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale che mira in particolare a salvaguardare e ripristinare il suolo e le sue funzioni ecosistemiche e a migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio, nonché dei manufatti agrari rurali tradizionali, per prevenire conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali;

(lettera aggiunta dall'art. 2, comma 1, lettera b), legge reg. n. 18 del 2019)

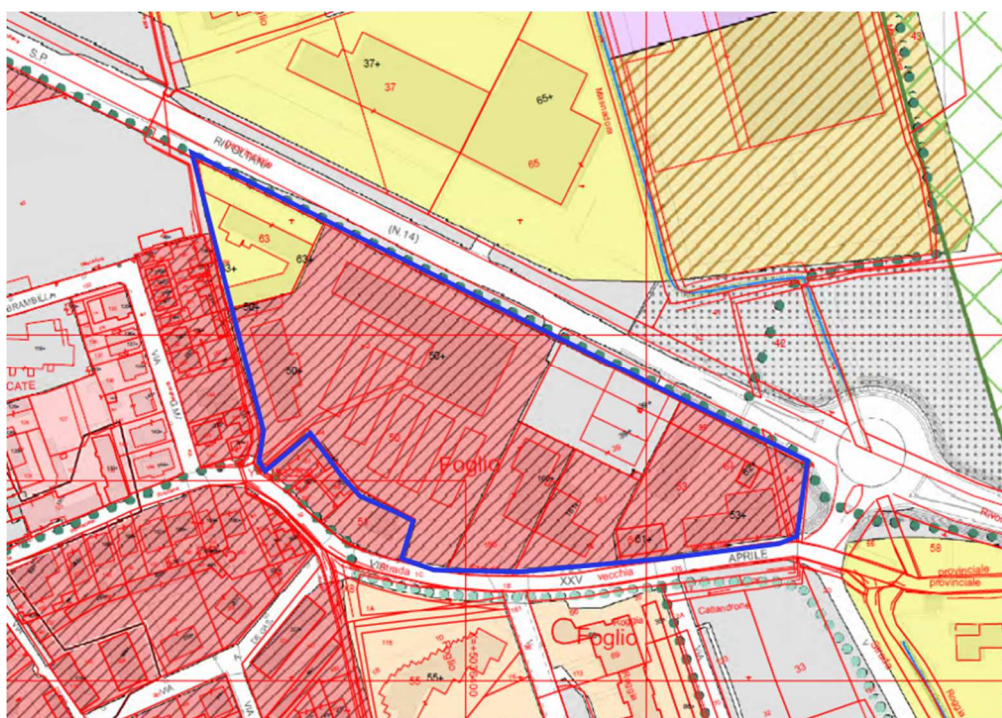
Tali aree comprendono gli immobili ricadenti sul territorio comunale che sono stati classificati, in coerenza con quanto previsto dalla L.R. 12/2005 integrata dalla L.R. 18/2019, sulla base di **segnalazioni documentate pervenute** al protocollo e sulla base delle **analisi condotte dall'ufficio tecnico**, anche attraverso **confronti preliminari con gli operatori** interessati e con l'Amministrazione comunale.

L'obiettivo è quello di individuare gli ambiti di cui all'art. "8bis - *Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale*" senza produrre variante al PGT, al fine di permettere l'attuazione della norma regionale, finalizzata a **semplificare e incentivare processi di rigenerazione urbana e territoriale**, prima del necessario adeguamento del Documento di Piano del PGT vigente agli strumenti sovraordinati (Piano Territoriale Regionale - PTR e Piano Territoriale Metropolitan - PTM), da effettuarsi entro 12 mesi dall'adeguamento della pianificazione metropolitana, attualmente in fase di adozione (l'avviso di adozione del Piano Territoriale Metropolitan - PTM è stato pubblicato sul BURL - Serie Avvisi e Concorsi n. 36 del 02/09/2020);

Tale individuazione, approvata mediante deliberazione di Consiglio Comunale, permette inoltre l'accesso alle premialità previste per la concessione dei finanziamenti regionali di settore di cui ai c. 3 e 4 dell'art. 8bis della LR 12/2005.

AMBITO DI RIGENERAZIONE R1

Localizzazione: SP 14 Rivoltana, via XXV Aprile



L'Ambito di Rigenerazione R1 risulta per la maggior parte dell'area classificato dal PGT come "Ambito della città consolidata prevalentemente residenziale a media densità [ex zona B2]", ad esclusione di una porzione a ovest classificata come "Ambito della città consolidata dei beni e dei servizi (terziario-commerciali) [ex zona D1b]" e di una zona destinata a servizi (Impianti tecnologici) localizzata lungo la SP14 Rivoltana;

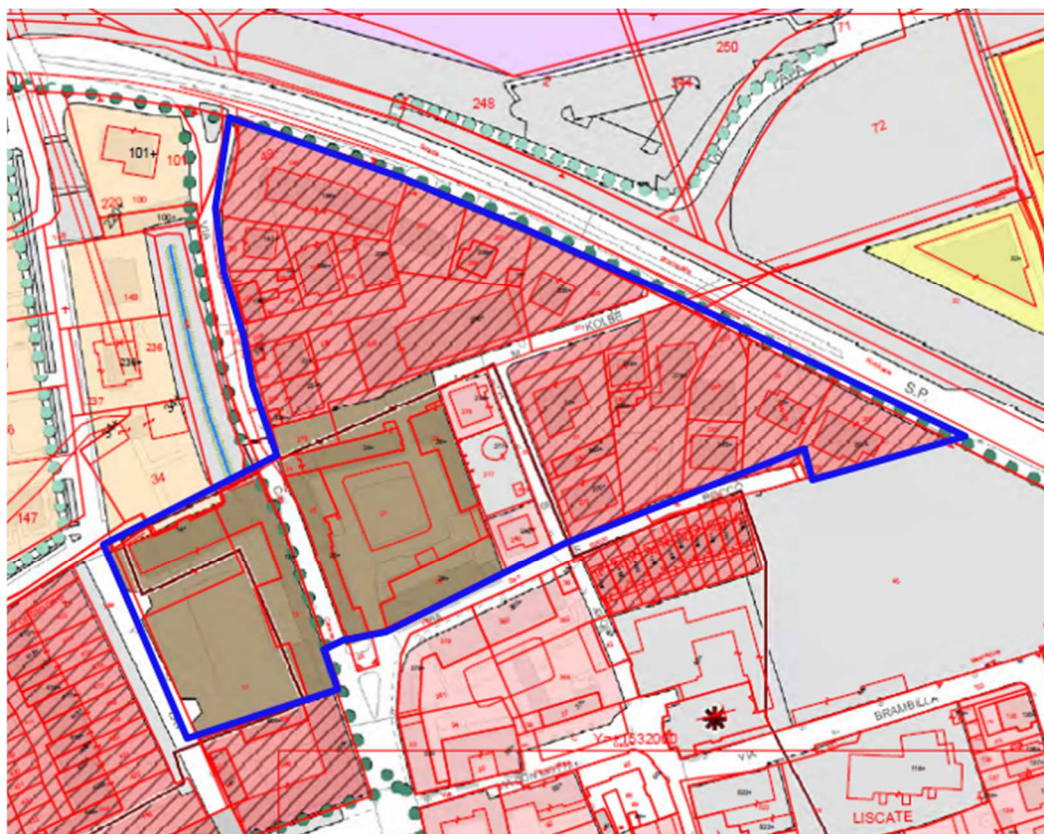
L'ambito allo stato attuale ospita molti capannoni le cui attività (principalmente concessionari auto) negli ultimi anni sono state cessate, lasciando liberi molti degli immobili localizzati lungo la SP14 le cui aree di pertinenza vengono utilizzate come deposito mezzi.

Si evidenzia, inoltre, che in data 1/10/2020 con prot. n. 5353 un cittadino che risiede al confine con gli immobili ha inviato segnalazione agli uffici in relazione allo stato di abbandono delle aree inutilizzate, fonte di degrado ambientale e infestazione di animali (situazione già segnalata anche nel corso del 2018 e del 2019).



AMBITO DI RIGENERAZIONE R2

Localizzazione: via Cavenagli, via S. Rocco, via S. Giorgio



L'AMBITO DI RIGENERAZIONE R2 COMPRENDE:

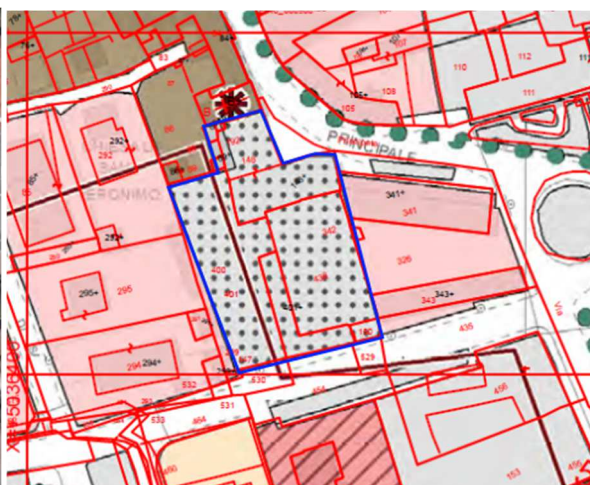
- alcuni immobili classificati nel PGT come “Ambito della città storica [ex zona A]” che si attestano lungo la via Cavenaghi e relativi spazi di pertinenza: sono caratterizzati dalla presenza di diversi proprietari e da gradi di manutenzione eterogenei degli edifici;
- ulteriori immobili “Ambito della città consolidata prevalentemente residenziale a media densità [ex zona B2]”.

In particolare, si auspica l'attivazione di interventi di rigenerazione finalizzati a ristrutturare le parti più degradate del tessuto edilizio, valorizzando gli spazi aperti inseriti nelle corti edificate.



AMBITO DI RIGENERAZIONE R3

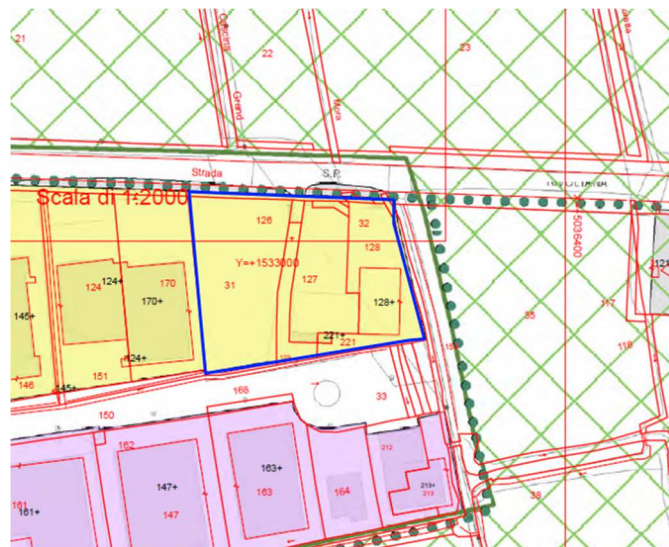
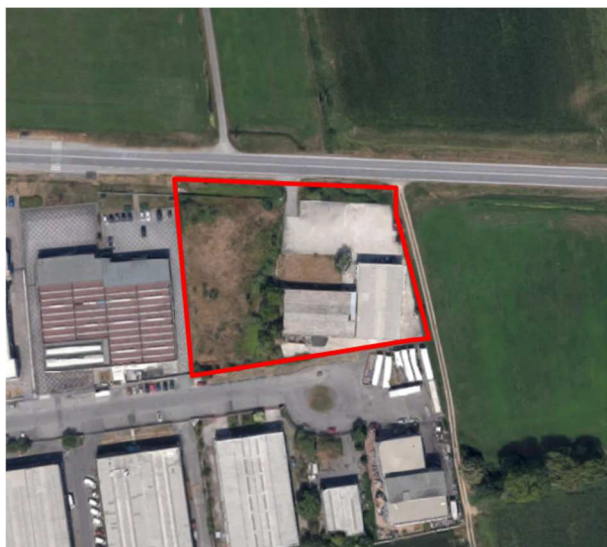
Localizzazione: P.zza San Francesco, via Principale



L'AMBITO DI RIGENERAZIONE R3, di proprietà comunale, è destinato dal PGT a Servizi di Progetto di carattere generale, nello specifico ad *Attrezzature culturali*.

AMBITO DI RIGENERAZIONE R4

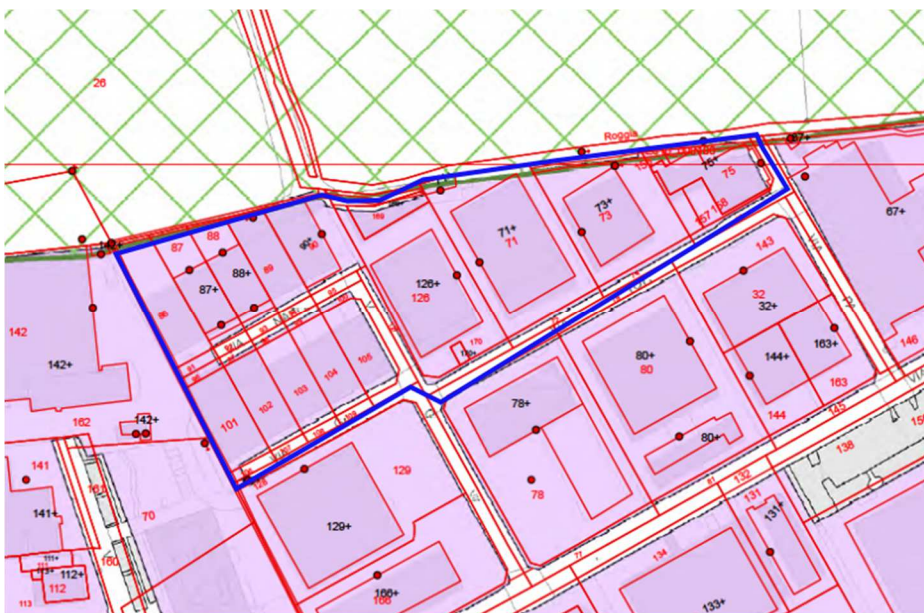
Localizzazione: SP 14 Rivoltana, via Curiel



L'Ambito di rigenerazione R4 è classificato dal PGT come "Ambito della città consolidata dei beni e dei servizi (terziario-commerciali) [ex zona D1b]".

AMBITO DI RIGENERAZIONE R5

Localizzazione: via Genova, via Torino, via Napoli



L'ambito di rigenerazione R5 è classificato dal PGT come "Ambito della città da consolidare prevalentemente produttiva [ex zona D2]"

QUALI SONO LE PRINCIPALI NOVITÀ INTRODOTTE DALLA L.R. 18/2019?

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AMBITI DI RIGENERAZIONE

(Art. 43 comma 2 quater L.R. 12/2005)

2-quater. Negli **ambiti della rigenerazione** ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e-quinquies), in cui vengano previsti **interventi di ristrutturazione urbanistica**, il **contributo di costruzione** di cui al comma 1 è **ridotto del 50 per cento**, salva la facoltà per i comuni di prevedere ulteriori riduzioni. Nei casi in cui il relativo titolo abilitativo preveda un convenzionamento **il comune può sempre rimodulare in aumento o in riduzione il contributo di costruzione sulla base di una valutazione economico-finanziaria** a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati. La Giunta regionale individua le modalità e i requisiti per l'elaborazione della valutazione economico-finanziaria degli interventi.

(Art. 43 comma 2 quinquies L.R.12/2005)

2-quinquies. La Giunta regionale definisce **criteri per la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione con deliberazione**, da approvare entro sei mesi dall'entrata in vigore 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', previa informativa alla competente commissione consiliare, che **attribuisce ai comuni la facoltà di modulare tale riduzione**, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano una o più delle seguenti finalità:

- a) promozione dell'efficientamento energetico;
- b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;
- c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali; 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 per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;
- f) tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;
- h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità;
- i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;
- j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, in alternativa allo scomputo ai sensi del comma 4 dell'articolo 44, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;
- k) l'utilizzo, anche relativamente alle eventuali operazioni di bonifica, di metodiche, protocolli e tecnologie innovative per il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere, nonché l'assunzione di sistemi interni di valutazione dei subappaltatori e meccanismi di sicurezza sul lavoro.

La Giunta regionale in data 5 agosto 2020 ha approvato con d.g.r. n. XI/3509 i CRITERI PER L'ACCESSO ALLA RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (Art. 43 comma 2 quinquies della l.r. 12/05) - ATTUAZIONE DELLA LEGGE DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE (l.r. 18/2019)

L'allegato "RELAZIONE TECNICA" della presente deliberazione, riporta le modulazioni adottate dall'Amministrazione comunale delle percentuali di riduzione del contributo di costruzione per ogni criterio stabilito da regione Lombardia.