AREA GOVERNO E SVILUPPO DEL TERRITORIO
Settore Politiche per lo Sviluppo Sostenibile

LEGGE REGIONALE 26 NOVEMBRE 2019 N. 18

ARTICOLO 8 BIS DELLA L.R. 12/2005 e s.m.i.

INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE

URBANA E TERRITORIALE

RELAZIONE

COMUNE DI BRESSO
Sindaco
Simone Cairo

Vicesindaco
Roberto Cristofoli

Dirigente Area Governo e Sviluppo del Territorio
Arch. Paola Perego

UFFICIO DI PIANO
Settore Politiche per lo Sviluppo Sostenibile

Ing. Concettina Mattioli

Arch. Eugenia Muzzi

Geom. Luca Felici

INDICE

PREMESSA pag. 3

RIFERIMENTI NORMATIVI pag. 5

OBIETTIVI E FINALITA' pag. 8

PROCEDIMENTO E ANALISI TERRITORIALE pag. 9

PROPOSTA DI INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE pag. 17

PREMESSA

La *rigenerazione urbana e territoriale* è, insieme al *contenimento del consumo di suolo*, uno degli obiettivi principali del governo del territorio alla scala regionale e metropolitana (rif. Legge regionale 18/2019). Entrambi gli obiettivi rientrano nel modello prefigurato di sviluppo territoriale sostenibile, da attuarsi anche mediante strumenti di partenariato pubblico-privato e di programmazione negoziata.
Le modifiche alla LR 12/2005 comprendono sia la messa a sistema delle disposizioni relative alla rigenerazione urbana, in raccordo con la LR 31/2014, sia il necessario riallineamento alle norme statali in materia di edilizia.
Il nuovo assetto legislativo, in particolare, specifica che il Documento di piano (articolo 8, comma 2, lettera e-quinquies) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, 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.
Secondo l'impianto della legge regionale 12/05, i criteri per l'individuazione degli ambiti di rigenerazione devono essere oggetto di una specifica politica di piano volta a *promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente*.
Tuttavia, fino all'approvazione di detti criteri e all'adeguamento del PGT al PTR e del relativo Documento di piano, gli ambiti di rigenerazione, possono essere comunque oggetto di *deliberazione del C.C.,* ***entro il 31 dicembre 2021*** (il termine iniziale è stato prorogato a causa dell'emergenza sanitaria COVID 19), nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT. La deliberazione acquista efficacia ai sensi dell'articolo 13, comma 11, lettera a) della L.R. 12/2005.
Per i suddetti ambiti è consentito ai comuni di individuare azioni volte alla *semplificazione e accelerazione dei procedimenti*, alla *riduzione dei costi*, introdurre, anche attraverso procedimenti di successiva variante urbanistica *sistemi di incentivazione* degli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, consentendo la possibilità di autorizzare, mediante convenzionamento con il comune, *l'uso temporaneo degli immobili*.
A sostegno dei processi di rigenerazione urbana la Regione ha, altresì, istituito il fondo regionale "Incentivi per la rigenerazione" destinato a enti locali e a loro forme associative o organizzazioni rappresentative per:

a) la realizzazione di interventi pubblici, anche mediante contribuzione in conto capitale nell'ambito di contratti di partenariato pubblico-privato di cui all'articolo 180, comma 8, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (Codice dei contratti pubblici), funzionali all'avvio di processi di rigenerazione urbana e per la redazione dei relativi studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria, riferiti agli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e quinquies), della L.R. 12/2005, con priorità per quelli a carattere sovracomunale;

b) le spese di demolizione o messa in sicurezza sostenute per il recupero del patrimonio edilizio dismesso a elevata criticità di cui all'articolo 40 bis della L.R. 12/2005, qualora il comune abbia attivato l'intervento in via sostitutiva.

Con il presente atto il Comune di Bresso, sulla scorta delle analisi e dell'occasione partecipativa promossa mediante la pubblicazione di apposito avviso volto a raccogliere le segnalazioni, da parte dei soggetti potenzialmente interessati, di aree, ambiti ed edifici, classificabili come ambiti di rigenerazione urbana, con riferimento all' articolo 8 bis della L.R. 12/2005 e s.mi.i., provvede ad individuare sul proprio territorio: **gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale,** nel rispetto degli indirizzi operativi regionali.

RIFERIMENTI NORMATIVI

Legge regionale n. 31/2014 - Articolo 2, comma 1

La lettera e) è stata sostituita dall'art. 2, comma 1, lett. a) della L.R. 26 novembre 2019, n. 18 e la lettera e bis) è stata aggiunta dall'art. 2, comma 1, lett. b) della medesima L.R. 26 novembre 2019, n. 18:

*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;*

*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;*

Legge regionale n. 12/2005 - Articolo 8, comma 2, lettera: e) quinquies

La lettera sotto riportata, è stata aggiunta dall'art. 3, comma 1, lett. i) della L.R. 28 novembre 2014, n. 31 e successivamente è stata sostituita dall'art. 3, comma 1, lett. i) della L.R. 26 novembre 2019, n.18:

"Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il documento di piano:

e quinquies) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, 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;"

Legge regionale n. 12/2005 - Art. 8 bis - (Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale)

L'articolo è stato aggiunto dall'art. 3, comma 1, lett. k) della L.R. 26 novembre 2019, n. 18.

"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 gli ambiti individuati, la deliberazione, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT per gli stessi:

a) *individua azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;*
b) *incentiva 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) *prevede gli usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;*
d) *prevede lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.*

2. La Regione, in collaborazione con le province e la Città metropolitana di Milano, seleziona ogni anno, secondo criteri stabiliti con deliberazione della Giunta regionale da approvare entro sei mesi dalla data di entrata in vigore del presente articolo, le dodici migliori pratiche di pianificazione urbanistica di adeguamento del PGT ai sensi dell'articolo 5, comma 3,della L.R. 31/2014. La selezione, con validità per l'anno di riferimento, costituisce criterio di premialità per l'erogazione delle risorse di cui all'articolo 12, comma 1, 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'.

3. Agli interventi connessi con le politiche di rigenerazione urbana previste nei PGT, è riconosciuta una premialità nella concessione dei finanziamenti regionali di settore, anche a valere sui fondi della programmazione comunitaria, sempre che gli interventi abbiano le caratteristiche per poter essere finanziati su tali fondi, in particolare se riferiti al patrimonio pubblico e agli interventi di bonifica delle aree contaminate, qualora gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione.

4. I comuni, fino all'individuazione degli ambiti di cui all'articolo 8, comma 2, lettera e quinquies), sono esclusi dall'accesso alle premialità previste al comma 3, nonché dai benefici economici di cui all'articolo 12, comma 1, 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".

Legge regionale n. 12/2005 -Art. 23 bis - Cooperazione per lo sviluppo degli ambiti di rigenerazione urbana

L'articolo è stato aggiunto dall'art. 3, comma 1, lett. t) della L.R. 26 novembre 2019, n. 18.

1. La Regione, gli enti di cui all'allegato A1 della legge regionale 27 dicembre 2006, n. 30 (Disposizioni legislative per l'attuazione del documento di programmazione economico-finanziaria regionale, ai sensi dell'articolo 9 ter della legge regionale 31 marzo 1978, n. 34 (Norme sulle procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della Regione) - Collegato 2007) e i comuni possono concludere appositi accordi, ai sensi dell'articolo 5, comma 6, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (Codice dei contratti pubblici), per lo sviluppo degli ambiti di rigenerazione urbana, in relazione alle aree di cui sono titolari di diritti di proprietà o altri diritti reali, con società partecipate dalla Regione operanti nel settore e con specifica esperienza nell'ambito di progetti di rigenerazione urbana, con possibilità, per le stesse società, di operare anche mediante gli strumenti di partenariato pubblico-privato, ove ricorrano le condizioni previste dalla normativa di riferimento in materia di affidamenti. Con

deliberazione della Giunta regionale sono stabiliti i criteri per la scelta, da parte degli enti di cui al precedente periodo, delle aree e tipologie di intervento funzionali allo sviluppo degli ambiti di rigenerazione urbana ai fini dell'eventuale conclusione di accordi con società partecipate dalla Regione ai sensi del presente comma, nel rispetto della normativa di riferimento in materia di affidamenti, in caso di finanziamenti regionali a favore delle stesse società,finalizzati a incentivare lo sviluppo dei progetti di rigenerazione urbana oggetto di accordo ai sensi dell'articolo 5, comma 6, del d.lgs. n. 50/2016. È fatta salva l'applicazione di quanto previsto, in tema di aiuti di Stato, all'articolo 12, comma 4, 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'.

Legge regionale n. 18/2019 - Art. 12 - (Finanziamenti)

1. Per le finalità della presente legge è istituito alla missione 8 "Assetto del territorio ed edilizia abitativa", programma 1 "Urbanistica e assetto del territorio" - titolo 2 "Spese in conto capitale", dello stato di previsione delle spese del bilancio di previsione 2019-2021 il fondo regionale "Incentivi per la rigenerazione urbana" destinato a enti locali e a loro forme *associative o organizzazioni rappresentative per:*

a) *la realizzazione di interventi pubblici, anche mediante contribuzione in conto capitale nell'ambito di contratti di partenariato pubblico-privato di cui all'articolo 180, comma 8, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (Codice dei contratti pubblici), funzionali all'avvio di processi di rigenerazione urbana e per la redazione dei relativi studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria, riferiti agli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e quinquies), della L.R. 12/2005, con priorità per quelli a carattere sovracomunale;*
b) *le spese di demolizione o messa in sicurezza sostenute per il recupero del patrimonio edilizio dismesso a elevata criticità di cui all'articolo 40 bis della L.R. 12/2005, qualora il comune abbia attivato l'intervento in via sostitutiva.*

2. La Giunta regionale definisce i criteri di riparto per l'assegnazione delle risorse di cui al comma 1, prevedendo premialità per le forme associative tra i comuni.
3. Al fine di promuovere il coinvolgimento di soggetti privati, nel rispetto della normativa statale in materia di evidenza pubblica, negli interventi di rigenerazione urbana, la Regione può:

a) *istituire o partecipare a uno o più fondi immobiliari;*
b) *istituire un fondo di garanzia per favorire l'accesso al credito per il finanziamento degli interventi, anche avvalendosi del supporto della propria società finanziaria;*
c) *ricorrere al cofinanziamento di finanziamenti bancari.*

4. Agli interventi di cui al presente articolo si applica, ove necessario, quanto previsto all'articolo 11 bis della legge regionale 21 novembre 2011, n. 17 (Partecipazione della Regione Lombardia alla formazione e attuazione del diritto dell'Unione europea).

OBIETTIVI E FINALITA'

Il presente atto si pone l'obiettivo strategico di **individuare ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale**, ai sensi dell'articolo 8 bis della LR 12/05, nel rispetto dei criteri di sostenibilità e di minimizzazione del consumo di suolo nonché della disciplina del PGT vigente da attuarsi anche mediante strumenti di partenariato pubblico-privato e di programmazione negoziata.
Per gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale è stata, come anticipato nel testo, *introdotta la possibilità di accedere ai meccanismi di incentivazione e alle diverse forme di finanziamento a vario livello*, per progetti finalizzati al recupero del patrimonio esistente, rimozione del degrado urbano e sviluppo ambientale dei territori urbanizzati.

Si precisa, altresì, che l'individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale si pone in continuità con gli obiettivi, le politiche e azioni definite nell'ambito della Variante generale al PGT in corso di redazione. Variante generale al PGT che, sulla base delle Linee Guida approvate con deliberazione di G.C. n. 5 del 16/02/2021 e da quanto emerso dal processo partecipativo, ha sviluppato la presente proposta avendo fra gli obiettivi principali il rilancio dello sviluppo urbano e territoriale attraverso la riqualificazione e ricomposizione della città esistente.

PROCEDIMENTO E ANALISI TERRITORIALE

Si precisa che il PGT vigente è attualmente privo dell'individuazione degli Ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, secondo quanto previsto dalla normativa regionale previgente l'approvazione della LR 18/19.
L'approvazione della Legge regionale n. 18/19 ha introdotto importanti modifiche a diversi articoli sia della L.R. 12/05 che della L.R. 31/2014, che rappresentano ora l'occasione per adeguarsi a quanto previsto in materia di rigenerazione.
Con l'avvio della Variante generale al PGT, mediante deliberazione di G.C. n. 62 del 25/07/2019, e con l'approvazione delle Linee Guida della Variante medesima, mediante deliberazione di G.C. n. 5 del 16/02/2021, sono stati individuati alcuni obiettivi coerenti con il tema di politiche di rigenerazione.
Pertanto, al fine di una corretta comprensione del presente procedimento si riporta, in sintesi, le Linee Guida per la redazione della Variante generale al PGT già approvate dall'Amministrazione Comunale.

LINEE GUIDA: SINTESI

Le linee guida promosse dall'Amministrazione Comunale per la Variante al Piano, hanno 3 principali obiettivi, ognuno dei quali si articola in differenti azioni. Essi sono:

1. **La Città del Fare:** ***favorire le imprese e le attività economiche***. Bresso dovrà essere una città del fare, in continuità con la sua storia recente, del promuovere le imprese e le attività economiche dalla forte componente innovativa e relazionale. Rilanciare la struttura economica e produttiva per innescare un processo positivo di crescita e marketing territoriale perseguendo la vocazione territoriale del Nord Milano verso «una città dei nuovi lavori, dei servizi e dell'abitare». Al contempo, in una prospettiva di *incremento della qualità urbana e di ricomposizione urbana della città*, si evidenzia l'importanza delle ricadute positive delle attività commerciali di vicinato al piede degli edifici.

2. **La Città per Essere:** ***il disegno di una città di servizi pubblici, privati e verde diffuso***. Bresso dovrà essere una città di servizi e verde diffusi *riducendo il più possibile disequilibri e disomogeneità tra le diverse parti urbane* dando risalto alla qualità dei servizi, della mobilità sostenibile e della rete verde. Importantissimi saranno i temi dei servizi alla persona e dei bisogni socio - sanitari, affrontando il tema dell'invecchiamento della popolazione, un fenomeno oggettivo a Bresso, su cui si può fare molto applicando il principio di sussidiarietà per recuperare efficacia/efficienza nell'aiutare le persone e le famiglie più fragili. Pertanto, in una logica di sussidiarietà ed efficienza, anche di livello metropolitano, l'obiettivo del Piano dei Servizi sarà quello di adoperarsi per *realizzare una città più coesa*, mettendo a valore la cooperazione tra pubblico e privato per limitare le disuguaglianze sociali, economiche, culturali e spaziali. La città dovrà introdurre meccanismi di flessibilità nella normativa del Piano dei Servizi che consentano di individuare

differenti priorità anche in riferimento al piano triennale delle opere pubbliche. *Le infrastrutture e i servizi di mobilità costituiscono un tema chiave per il Nord Milano*, sia per colmare lacune di collegamento di alcuni comuni con il capoluogo sia per risolvere problemi di connessione trasversale.

3. **La Città Bella: *promuovere interventi di rigenerazione urbana e riqualificazione diffusa***. Bresso dovrà essere una città *dall'elevata qualità urbana* e *dotata di un sistema della mobilità pubblica diretto e interconesso con la rete metropolitana*, in continuità con la sua storia, che ne ha fatto un luogo dal giusto mix tra le attività economiche e la residenza immerso nel verde. II necessario rilancio dello sviluppo urbano e territoriale dovrà avviarsi dalla riqualificazione e rigenerazione urbana della città esistente, senza consumare nuovo suolo, rispondendo anche a temi di carattere generale e parte di un sentire comune come la *crescente sensibilizzazione verso la qualità urbana e le questioni ambientali*. La rigenerazione urbana dovrà essere considerata come *occasione non solo per rivitalizzare e riqualificare, anche in chiave ambientale, i quartieri irrisolti, le aree dismesse e degradate ma come opportunità per una trasformazione della città verso i valori emergenti della smartness, della sostenibilità e dell'attitudine alla resilienza*. Bisognerà favorire lo sviluppo di strumenti utili a stimolare la dimensione qualitativa dei progetti, sia privati sia della città pubblica, valorizzando in particolare il ruolo dei concorsi di idee.

Partendo, quindi, dall'analisi del territorio comunale condotta nell'ambito della stesura delle suddette Linee Guida, nonché del Quadro Conoscitivo della Variante, oggi in fase di redazione, sono emerse le seguenti tematiche con le quali si propone di:

- ⇒ **Favorire gli interventi di rigenerazione e ricucitura degli spazi urbani.** Il rilancio dello sviluppo urbano e territoriale dovrà partire dall'**incremento della qualità urbana** e la rigenerazione dovrà essere considerata come **occasione** non solo per trasformare e in parte ***rivitalizzare i quartieri irrisolti e le aree degradate e dismesse***, ma anche trasformare la città verso i valori dello smarteness, della sostenibilità e resilienza. L'obiettivo finale sarà quello di **ridurre a zero il consumo di suolo**, promuovendo interventi di rigenerazione e di riqualificazione diffusa. In questa ottica è orientato il proseguimento del "recupero" degli edifici dismessi e l'individuazione dei cosiddetti Comparti di Ristrutturazione urbanistica a destinazione prevalentemente Residenziale (CRR) e del Comparto di Trasformazione Strategica (su aree su cui un tempo insistevano le industrie motore della produttività bressese). Obiettivo principale dei Comparti di Trasformazione Strategica è quello di creare nuovi spazi pubblici per le funzioni legate al tempo libero e, nel contempo, porre le migliori condizioni per lo sviluppo di tipo qualitativo delle attività legate alla produzione, ai servizi ed al commercio.

- ⇒ **Ricomporre la città esistente**

L'individuazione degli **Ambiti di Rigenerazione Urbana** si dovrà porre come obiettivo non solo la riqualificazione di una singola area limitata al proprio "recinto fisico", ma che questa abbia delle **ricadute sul contesto urbano circostante**. Ciò al fine di ridurre i disequilibri tra te diverse parti urbane, attribuendo poi a ciascuna uno specifico ruolo, in ragione della propria **identità**. In tal senso, la riqualificazione va colta come **opportunità** dalle implicazioni più estese e deve, dunque, riguardare parti di città da riqualificare sul **lungo periodo**. Lo scenario strategico dovrà poggia dunque su alcune **leve**, individuate come segue:

1. Dorsale verde territoriale del fiume Seveso;
2. Trasformazioni rilevanti: gli Ambiti di Trasformazione presenti nel Documento di Piano del vigente PGT;
3. Rete degli spazi pubblici come elemento connettivo della città;
4. Attrezzature pubbliche e loro progetto di razionalizzazione;
5. Tessuto Urbano Consolidato

⇒ ***Incentivare e rafforzare le funzioni di eccellenza***. La riconferma nel Piano di Governo del Territorio del cosiddetto "Polo di Eccellenza" che prevede l'insediamento e la crescita delle funzioni di "ECCELLENZA" destinate alla realizzazione di un Centro per la ricerca, la sperimentazione e l'innovazione nel settore delle biotecnologie. Tale obiettivo accentua il carattere di nuova centralità che assumerà la zona con la realizzazione del "Polo" di ricerca nel disegno più complessivo di una Bresso "policentrica".

⇒ ***Promuovere la sostenibilità ambientale.*** Si potrà aumentare la sensibilità ambientale della popolazione, sia residente che gravitante, rendendola cosciente dell'impatto delle attività antropiche sull'ambiente e sulla necessità di operare in modo da minimizzare gli impatti negativi e salvaguardare le risorse per le generazioni future. Saranno promossi interventi mirati a realizzare investimenti destinati a creare le condizioni per risparmiare energia nelle strutture pubbliche, realizzare impianti di autoproduzione di energia per utilizzi comunali, diffondere l'utilizzo sul territorio di sistemi "compatibili".

⇒ ***Valorizzare le risorse***, migliorando la gestione degli spazi aperti non urbanizzati, quali le aree protette del Parco Nord e del fiume Seveso.

⇒ ***Salvaguardare e curare il verde***. E' prevista la riqualificazione complessiva urbanistica ed ambientale del Quartiere Leopardi sita ad est del territorio del comunale di Bresso, interamente inserita nel tessuto del Parco Nord Milano, e ricompresa in parte in zona edificata ed in parte in zona di riorganizzazione funzionale.

⇒ ***Incrementare il sistema di infrastrutture e servizi di mobilità*** per colmare le lacune di collegamento con altri comuni e con il capoluogo. Sarà necessario realizzare un sistema di mobilità pubblica diretto e interconnesso con la rete metropolitana.

L'individuazione degli ambiti di rigenerazione è avvenuto anche con un processo partecipato che ha visto l'iniziale raccolta e disamina di alcuni *suggerimenti e proposte* presentati da parte degli interessati, oltre a un tavolo di lavoro e di approfondimento che ha valutato la coerenza delle proposte sia con gli obiettivi di rigenerazione regionale sia con gli indirizzi Amministrativi su cui si fonda il nuovo Piano di Governo del Territorio e ha valutato il quadro normativo regionale (L.R. 18/2019), ove si rilevano le seguenti novità:

1. per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente l'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT fino al 20% (vedi art. 11 LR 12/2005). Ferma restando la soglia del 20% di incremento massimo, con la successiva DGR 3508/2020, la regione ha definito per ogni intervento gli incrementi ammessi che variano tra il 5, 10 e 15 per cento dando la possibilità ai comuni di modulare gli incrementi minimi per una percentuale fino al massimo di un ulteriore 5%;
2. riscrittura della definizione di **rigenerazione urbana** e di **rigenerazione territoriale**;
3. introduzione di forme di finanziamento per i progetti di rigenerazione degli spazi pubblici tra i quali l'istituzione del **fondo regionale "Incentivi per la rigenerazione urbana"**, nonché la possibilità di concludere appositi accordi, ai sensi dell'articolo 5, comma 6, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (Codice dei contratti pubblici);
4. la nuova disciplina degli usi temporanei di cui all'articolo 51 bis.

Pertanto, alla luce delle soprarichiamate modifiche normative e delle Linee guida della Variante al PGT si è provveduto a definire, nel presente procedimento, gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale. La presente proposta prevede, alla luce del quadro legislativo regionale vigente con l'approvazione della L.R. 26 novembre 2019 n. 18, diverse modalità di azione per assolvere all'obiettivo strategico di riqualificazione, recupero e ricucitura del tessuto Urbano Consolidato (TUC) contestualmente all'individuazione degli Ambiti di Rigenerazione.

Per l'individuazione degli ***ambiti di rigenerazione urbana e territoriale*** si è tenuto conto delle nuove disposizioni introdotte dalle quattro novità normative sopra riportate, compiendo le seguenti valutazioni tecniche:

1. **Interventi sul patrimonio edilizio esistente** (incentivazioni ed esclusioni vedi art. 11 della LR 12/2005 e DGR 3508/2020).
A partire dagli ambiti di rigenerazione in previsione, si è provveduto ad analizzare *le interazioni di detti ambiti con i contenuti dell'articolo 11 ai commi 4 e seguenti* che prevedono per i comuni la possibilità, da un lato di modulare l'incremento dell'indice di edificabilità, per ogni criterio, fino ad un massimo del 5 (cinque) per cento; dall'altro di *individuare gli ambiti di esclusione dall'applicazione di detti incentivi nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana*. Si è proseguito nel lavoro confrontando le valutazioni e le scelte effettuate nell'ambito delle disposizioni del richiamato articolo 11

tenendo conto degli ambiti di esclusione, ai quali si rimanda integralmente, e ***estendendo l'incremento dell'indice di edificabilità a tutti gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale di cui al presente documento, sulla base delle diverse specificità***. L'incremento del 5% dell'indice di edificabilità, di competenza comunale, di cui alla DGR 3508/20 è stato definito per ogni ambito e per ogni finalità e criterio, così come definiti dalla regione, e risultano *specificati nel documento: "DEFINIZIONE DELL'INCREMENTO DI COMPETENZA COMUNALE E CRITERI OPERATIVI", al quale si rimanda integralmente.*

Tale scelta risulta coerente con il principio normativo che invita a favorire gli interventi di rigenerazione urbana.

2. **Ambiti di rigenerazione territoriale** (articolo 2 comma 1 lettera e bis) della LR 31/2014) Sulla base della nuova lettera e bis), aggiunta dall'articolo 2 comma 1 lettera b) della LR 18/2019, che definisce: "***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"*, si definisce, quale ambito di rigenerazione territoriale, **l'ambito di rigenerazione ambientale ecologica del fiume Seveso,** perché avente le caratteristiche sopra richiamate dalla legge. Per detto ambito è consentito unicamente di generare e trasferire diritti edificatori d'uso produttivi/direzionali e ed è preclusa, altresì, la possibilità di riceverli allo scopo di riqualificare e rinaturalizzare un ambito territorialmente fragile e dal rischio idraulico molto elevato come emerso dallo Studio idraulico bidimensionale allegato al PGT vigente. Unica eccezione nelle aree pubbliche ove saranno ammessi interventi di riqualificazione del costruito qualora non sia possibile delocalizzare tali strutture, in quanto l'obiettivo prioritario è quello di garantire la funzione e il servizio pubblico principali.

3. **Istituzione del fondo regionale 'Incentivi per la rigenerazione urbana'** e altre forme di finanziamento.
L'attivazione da parte della Regione Lombardia e del Ministero delle infrastrutture di bandi pubblici finalizzati a premiare i progetti di rigenerazione urbana di alta qualità - promossi dai comuni e volti a favorire la riqualificazione degli spazi pubblici e privati, in una sinergia di azioni, che possa costituire elemento trainante del processo di riqualificazione, recupero e valorizzazione delle parti degradate del tessuto urbano – è stata colta come opportunità per includere negli Ambiti di Rigenerazione Urbana anche alcuni spazi pubblici urbani.
L'obiettivo principale è quello di includere tutti gli spazi pubblici la cui riqualificazione potrebbe concorrere al processo di rigenerazione dei tessuti esistenti in un percorso virtuoso che prefiguri uno sviluppo territoriale

sostenibile, da attuarsi anche mediante strumenti di partenariato pubblico-privato.

4. **la nuova disciplina degli usi temporanei** di cui all'articolo 51 bis della LR 12/2005.
L'articolo 51 bis della legge regionale 12/2005 è stato aggiunto dall'art. 4, comma 1, lett. j) della L.R. 26 novembre 2019, n. 18 e dispone quanto sotto riportato:
*"**Art. 51 bis - Usi temporanei***
1. Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, il comune può consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tali aree, edifici, o parti di essi, anche per usi, comunque previsti dalla normativa statale, in deroga al vigente strumento urbanistico.
2. L'uso temporaneo può riguardare sia edifici pubblici, concessi in comodato per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico, sia immobili privati.
3. L'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, che può sempre essere assicurato sia con opere edilizie sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, e purché non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due. Qualora connesso a opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente, salvo il diverso uso.
4. L'uso temporaneo non comporta la corresponsione da parte del richiedente di aree per servizi, non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari e non è soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 51. Il comune nella convenzione può comunque definire le eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto. Nell'ipotesi in cui le opere di cui al precedente periodo siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, il costo di tali opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento.
5. 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.
6. È in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo."
L'articolo 10 comma 1 della legge 11 settembre 2020, n. 120 ha introdotto l'articolo 23 quater del D.P.R. 380/2001 sotto riportato:
*"**Art. 23-quater. Usi temporanei***
1. Allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, il comune può consentire l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico.
2. L'uso temporaneo può riguardare immobili legittimamente esistenti ed aree sia di proprietà privata che di proprietà pubblica, purché si tratti di iniziative di rilevante interesse pubblico o generale correlate agli obiettivi urbanistici, socio-economici ed ambientali indicati al comma 1.

3. L'uso temporaneo è disciplinato da un'apposita convenzione che regola:
a) la durata dell'uso temporaneo e le eventuali modalità di proroga;
b) le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree;
c) le modalità, i costi, gli oneri e le tempistiche per il ripristino una volta giunti alla scadenza della convenzione;
d) le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali.
4. La stipula della convenzione costituisce titolo per l'uso temporaneo e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute, da attuare comunque con modalità reversibili, secondo quanto stabilito dalla convenzione medesima.
5. L'uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate.
6. Laddove si tratti di immobili o aree di proprietà pubblica il soggetto gestore è individuato mediante procedure di evidenza pubblica; in tali casi la convenzione specifica le cause di decadenza dall'assegnazione per gravi motivi.
7. Il consiglio comunale individua i criteri e gli indirizzi per l'attuazione delle disposizioni del presente articolo da parte della giunta comunale. In assenza di tale atto consiliare lo schema di convenzione che regola l'uso temporaneo è approvato con deliberazione del consiglio comunale.
8. Le leggi regionali possono dettare disposizioni di maggior dettaglio, anche in ragione di specificità territoriali o di esigenze contingenti a livello locale."

Al fine di favorire il *processo di rigenerazione urbana e territoriale* dei suddetti ambiti il Comune potrà sottoscrivere specifiche *convenzioni* che disciplinino l'uso temporaneo degli immobili ai sensi dei sopra richiamati art. 23 quater del DPR 380/2001 e dell'articolo 51 bis della L.R. 12/2005.

La convenzione sarà approvata dalla Giunta comunale e dovrà rispettare i seguenti **CRITERI ed INDIRIZZI**:

1. la durata dell'uso temporaneo non potrà essere superiore a tre anni, prorogabili al massimo di ulteriori due;
2. l'uso temporaneo può riguardare sia edifici pubblici, concessi in comodato per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico, sia immobili privati. Nel caso si tratti di immobili o aree di proprietà pubblica il soggetto gestore è individuato mediante procedure di evidenza pubblica e la convenzione deve specificare le cause di decadenza dall'assegnazione per gravi motivi;
3. devono essere specificate le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree e gli obiettivi urbanistici, socio-economici ed ambientali di rigenerazione e valorizzazione degli immobili oggetto di convenzione;
4. l'uso temporaneo può essere realizzato anche in deroga alle destinazioni d'uso ammesse dal PGT e non comporta il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate; la convenzione dovrà essere corredata da un progetto che definisca nel dettaglio le tre fasi operative ovvero: 1. rilievo dello stato iniziale dei luoghi; 2. interventi da realizzare al fine di consentire l'attivazione dell'uso temporaneo; 3. stato finale dei luoghi con totale rimessa in pristino, con l'individuazione delle

opere da mantenere che risultano coerenti con gli obiettivi di rigenerazione degli immobili;

5. l'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, che può sempre essere assicurato sia con opere edilizie sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, e purché non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT.
6. la stipula della convenzione costituisce titolo per l'uso temporaneo e per l'esecuzione di eventuali interventi non soggetti a titolo abilitativo edilizio e nel caso risulti necessaria la realizzazione di opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente, salvo il diverso uso;
7. l'uso temporaneo non comporta la corresponsione da parte del richiedente di aree per servizi, non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari e non è soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 51 della L.R. 12/2005;
8. la convenzione dovrà altresì definire le eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto e nell'ipotesi che dette opere siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, potrà essere valutato lo scomputo del costo di dette opere di urbanizzazione dagli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento, ovvero monetizzate se non più funzionali all'intervento o finalità di pubblico interesse;
9. devono essere specificati i costi, gli oneri, le garanzie e le tempistiche per il ripristino una volta giunti alla scadenza della convenzione; per *l'ambito di rigenerazione territoriale del fiume Seveso*, la convenzione dovrà prevedere che al termine dell'uso temporaneo siano attuate le misure di rigenerazione ambientale ed ecologica previste nel presente atto, da recepirsi nella Variante generale al PGT;
10. devono essere specificate le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali; in tutti i casi è sempre dovuta fidejussione bancaria o assicurativa di primaria compagnia, che prevede rinnovo automatico e svincolo a semplice richiesta del beneficiario, il cui valore è pari al valore delle opere da demolire, oltre a spese e oneri accessori;
11. alla convenzione deve essere allegato specifico cronoprogramma degli interventi previsti;
12. devono in ogni caso essere 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.
13. è in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo;
14. rispettare tutte le disposizioni legislative riferite all'uso temporaneo che si andrà ad autorizzare.

PROPOSTA DI INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE

L'obiettivo della presente proposta è quello di superare la visione della città per parti e proporre una serie di **indicazioni su spazi privati e pubblici volte ad attivare**, all'interno di Ambiti di Rigenerazione, la **ricomposizione e** la **riorganizzazione diffusa** della città esistente, nonché il **ripristino delle connessioni ecologiche** nei punti di interruzione causate da infrastrutture o insediamenti.
L'individuazione degli Ambiti di rigenerazione risponde ad una serie di criticità riguardanti **aree degradate e dismesse**, parti incoerenti di tessuto urbano, **qualità dei suoli**, pericolosità idraulica e **mancanza di qualità urbana** degli spazi pubblici.

Per tali Ambiti viene prevista una disciplina "speciale" che va ad aggiungersi alla disciplina di ogni specifico tessuto, come ulteriore possibilità per riqualificarsi.

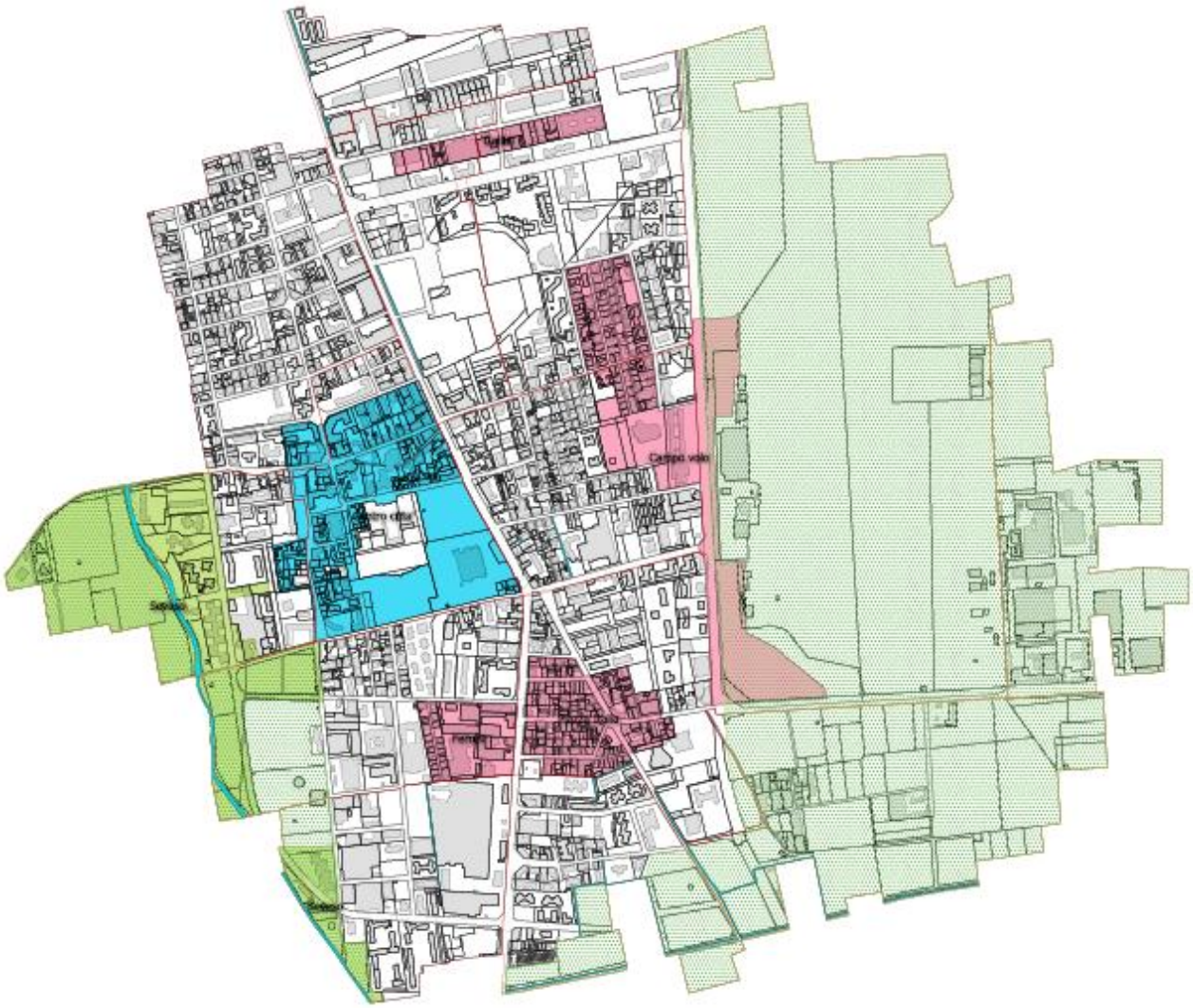
Le **azioni per accedere all'incremento** volumetrico dovranno essere quelle previste dall'art. 5 comma dell'art. 11 della L.R. 12/2005 e più in generale le seguenti:

- **riqualificazione degli spazi pubblici** considerando all'interno di questa famiglia sia le piazze – zone pedonali che sede stradale e/o spazi per la sosta;
- il ricorso all'**utilizzo di concorsi progettuali per interventi strategici** da attuarsi con il concorso dei privati;
- **acquisizione dei diritti volumetrici generati** negli Ambiti di generazione ambientale – ecologica;
- **edilizia residenziale sociale (housing sociale)**: quota superiore al 20% della Superficie Lorda negli interventi di nuova costruzione o cambi d'uso verso il residenziale;
- aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;
- **attività commerciali di vicinato** al piede degli edifici;
- **prestazioni energetiche** superiori percentuale da stabilire superiore a quella prevista dalla normativa di settore, ivi inclusa la chiusura di vani aperti finalizzati alla riduzione del fabbisogno energetico dell'edificio;
- interventi di **potenziamento/riqualificazione del verde** e realizzazione di **percorsi ciclo – pedonali**.

Gli Ambiti di Rigenerazione urbana si declinano all'interno del presente procedimento in sette vaste porzioni di città individuate in base alla loro vulnerabilità ambientale e idraulica (***Ambiti di Rigenerazione Territoriale – Ecologica***), alla loro centralità rispetto al Centro città (***Ambiti di Rigenerazione Urbana - Centro Città***), nonché all'incoerenza del tessuto precedentemente produttivo in parte in fase dismissione (***Ambiti di Rigenerazione Urbana Periferici***).

Pertanto, sulla base delle valutazioni svolte, nella TAVOLA UNICA - INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI NEI QUALI AVVIARE PROCESSI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE, AI SENSI DELL'ARTICOLO 8, COMMA 2, LETTERA E) QUINQUIES DELLA L.R. N. 12 DEL 11 MARZO 2005 e s.m.i. sono stati individuati i seguenti tre ambiti di rigenerazione:

- **Ambito di rigenerazione territoriale del Fiume Seveso**
- **Ambito di rigenerazione urbana – Centro Città**
- **Ambiti di rigenerazione urbana – Periferici**



L'individuazione dell'***Ambito di rigenerazione territoriale del Fiume Seveso*** risulta un'opportunità per ricucire la discontinuità che il fiume rappresenta rispetto al continuum edificato di Bresso e l'area del Nord Milano. L'obiettivo è quello di trasformare la vulnerabilità idraulica di questa parte del territorio in una risorsa paesaggistica-ambientale di qualità, fruibile dalla

cittadinanza, non dimenticando che lungo il Seveso vi è il corridoio ecologico del Seveso e la Dorsale Verde.

L'individuazione dell'***Ambito di rigenerazione urbana – Centro Città*** punta a rivalorizzare i segni del passato cittadino ancora presenti sul territorio, quali ad esempio la parrocchia di San Nazaro e Celso che risale al 1400, il santuario della Madonna del Pilastrello, la Villa Rivolta e il Parco, agendo sugli isolati privati e spazi pubblici nel loro intorno immediato. L'uso smodato del patrimonio edilizio ha portato elevati gradi di degrado urbano anche in queste parti di città che meriterebbero particolare attenzione al decoro urbano e alla qualità architettonica degli interventi. Sebbene alla città manchi un nucleo storico e un vero e proprio centro, questa è l'occasione per avviare un processo di riqualificazione di quella porzione di territorio che si vuole identificare appunto come Centro Città al fine di definirne i caratteri connotativi.

L'individuazione degli ***Ambiti di rigenerazione urbana – Periferici*** mira a riqualificare alcune porzioni di città anch'esse con elevato grado di degrado.
In particolare ci riferiamo ad un'area a nord - "Zona Galilei" - a vocazione un tempo produttiva (negli anni '70 si insediarono grandi realtà industriali quali l'Elettromeccanica Parizzi, l'Oreal e altre), interessata oggi da un diffuso fenomeno di dismissione delle attività. Inoltre questa porzione di territorio è lambita a nord dalla presenza di una delle più grandi arterie stradali della Regione, l'Autostrada A4, che contribuisce al degrado della zona.
Altre aree in cui lo smodato uso del territorio ha portato ad un tessuto urbano ad alta densità edilizia, con edifici addossati gli uni agli altri, sono la "Zona Campo volo" a nord-est e la "Zona Ferrini" e la "Zona Piazza Italia" a sud.
Nell'ambito della "Zona Campo volo" è compresa un'area, sita in via Brioschi n. 13/15, segnalata dai suoi proprietari affinchè sia individuata come ambito di rigenerazione e che, qualora persegua uno degli obiettivi previsti dalla Legge regionale, potrà accedere ai relativi incentivi.
La proposta di rigenerazione per le zone di via Ferrini e Piazza Italia, invece, si pone come finalità quella di partecipare al processo di riqualificazione oggi in atto nella zona sud, in cui sono in corso interventi di trasformazione verso il terziario avanzato e di sviluppo di un polo dell'innovazione, dell'informazione e della ricerca d'avanguardia.

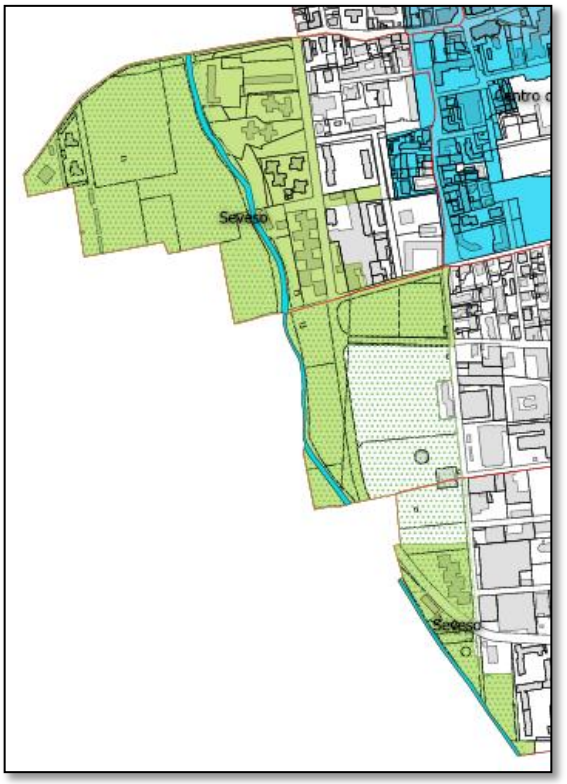
Per ognuno dei suddetti ambiti nelle schede che seguono sono riassunti i principali obiettivi e strumenti messi a disposizione per il loro raggiungimento.

AMBITO DI RIGENERAZIONE TERRITORIALE DEL FIUME SEVESO
Per una rinaturalizzazione ambientale ed ecologica

OBIETTIVI

- Riqualificazione ambientale ed ecologica
- Rinaturalizzazione delle aree più prossime al Fiume Seveso
- Tutela dal rischio idraulico e idrogeologico

STRUMENTI



- con l'approvazione della delibera di individuazione degli Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale, sarà consentita la commercializzazione e il trasferimento dei diritti edificatori a condizione che sia realizzata la rinaturalizzazione delle aree – anche con loro cessione all'A.C. - che dovranno essere sistemate a verde pubblico o privato vincolato ad uso pubblico, previa demolizione di eventuali manufatti esistenti ed eventuale bonifica dei suoli; nelle aree pubbliche saranno ammessi interventi di riqualificazione del costruito qualora non sia possibile delocalizzare tali strutture, in quanto l'obiettivo prioritario è quello di garantire la funzione e il servizio pubblico principale;
- per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere c); i); j.1); l); oltre all'incremento percentuale assegnato dalla regione con la DGR 3508/2020, è consentito, l'ulteriore incremento del 5% attribuito dal Comune così come specificato nel documento "Modulazione dell'incremento dell'indice di edificabilità";
- sino a diversa determinazione da parte della Giunta Comunale agli oneri di urbanizzazione dovuti si applicano le riduzioni previste dalla DGR 3509/2020 di cui alle lettere c); j.1); k); nel caso di realizzazione di uno o più degli interventi ivi previsti;
- diritti di segreteria gratuiti.

AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA – CENTRO CITTA'
Per una riqualificazione degli spazi pubblici e del tessuto edilizio esistente

OBIETTIVI

- Promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente migliorandone le prestazioni energetiche
- Incrementare la sostenibilità in termini ambientali
- Potenziare e riqualificare immobili e spazi pubblici come un tessuto connettivo in cui le reti sociali possono prendere forma: gli spazi tra le case, gli spazi del vicinato, gli spazi verso le strade;
- Favorire interventi di alta qualità
- Favorire il contenimento del consumo di suolo

STRUMENTI

- è prevista la realizzazione di interventi di riqualificazione degli spazi pubblici per iniziativa pubblica o in alternativa per iniziativa privata attraverso la presentazione di specifici studi di fattibilità e la sottoscrizione di convenzioni o atti equipollenti con il Comune;

- per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, di cui all'articolo 11 comma 5 della L.R. 12/2005, oltre all'incremento percentuale assegnato dalla regione con la DGR 3508/2020, è consentito, l'ulteriore incremento del 5% attribuito dal Comune così come specificato nel documento "Modulazione dell'incremento dell'indice di edificabilità";
- per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sino a diversa determinazione da parte della Giunta Comunale, al contributo di costruzione dovuto si applicano le riduzioni previste dalla DGR 3509/2020 per ogni finalità/criterio ai sensi dell'articolo 43 comma 2 quinquies) della L.R. 12/2005;
- diritti di segreteria non dovuti;
- sono consentiti gli usi temporanei ai sensi dell'art. 23 quater del DPR 380/2001 e dell'articolo 51 bis della L.R. 12/2005, a condizione che sia stipulata la convenzione redatta secondo i Criteri ed indirizzi approvati dal Consiglio Comunale.

AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA - PERIFERICI
Per una riqualificazione dell'abitato della periferia urbana

OBIETTIVI

- Riqualificazione degli spazi pubblici
- Incentivo all'insediamento di esercizi di vicinato intesi in una visione di diffusione e prossimità dei servizi, orientando le scelte urbanistiche verso proprio l'associazione tra questa logica di prossimità con la matrice policentrica e spesso frammentata che la città presenta
- Facilitazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Gli ambiti individuati sono i seguenti:

- Zona "Galilei"
- Zona "Piazza Italia"
- Zona "Campo volo"
- Zona "Ferrini"

STRUMENTI

- riorganizzazione dello spazio pubblico e privato d'uso pubblico, nel senso di facilitare ad armonizzare le aree libere (piazze) con altri spazi e/o aree affinchè siano fruibili dai residenti per una loro socializzazione e per il potenziamento delle attività economiche;
- con l'approvazione della Variante Generale al PGT sarà favorito l'insediamento del commercio di vicinato. Gli esercizi di vicinato, fino a 250 mq SdV, posti al piano terra con affaccio sullo spazio pubblico/privato d'uso pubblico, saranno esclusi dal calcolo della SL, se individuati in uno specifico atto di vincolo di destinazione funzionale da trascriversi nei pubblici registri, e non concorrono al computo della quantità massima di superficie lorda edificabile in relazione all'applicazione degli indici urbanistici e non determinano fabbisogno di servizi:
  - in caso di nuova costruzione;
  - in caso di altra tipologia di intervento, anche in caso di cambio di destinazione d'uso, previo atto di densità che ne attesti la SL e la destinazione d'uso già esistente.
- per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, di cui all'articolo 11 comma 5 della L.R. 12/2005, oltre all'incremento percentuale assegnato dalla regione con la DGR 3508/2020, è consentito, l'ulteriore incremento del 5% attribuito dal Comune così come specificato nel documento "Modulazione dell'incremento dell'indice di edificabilità";
- per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sino a diversa determinazione da parte della Giunta Comunale, al contributo di costruzione dovuto si applicano le riduzioni previste dalla DGR 3509/2020 per ogni finalità/criterio ai sensi dell'articolo 43 comma 2 quinquies) della L.R. 12/2005;
- diritti di segreteria non dovuti;
- sono consentiti gli usi temporanei ai sensi dell'art. 23 quater del DPR 380/2001 e dell'articolo 51 bis della L.R. 12/2005, a condizione che sia stipulata la convenzione redatta secondo i Criteri ed indirizzi approvati dal Consiglio Comunale.