



Cremona

COMUNE DI CREMONA
Unità di staff Urbanistica
e Area Omogenea



Legge Regionale 26 novembre 2019 - n. 18
Misure di semplificazione e incentivazione per la
rigenerazione urbana e territoriale, nonché il recupero del
patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla
legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE

(ai sensi dell'art. 8bis della L.R. n.12/2005)

RELAZIONE

**IL DIRIGENTE DELL'UNITÀ DI STAFF
URBANISTICA E AREA OMOGENEA
Arch. Marco Masserdotti**

Sommario

Premesse.....	3
Riferimenti normativi.....	3
Definizioni	3
I compiti in carico al Comune.....	5
Individuazione degli Ambiti di Rigenerazione	6
L'attivazione delle forme partecipative	6
Le segnalazioni pervenute.....	7
La coerenza con gli atti di pianificazione	10
Ambiti ed Aree di rigenerazione del PGT vigente.....	12
Ambiti di rigenerazione: lo stato di fatto	15
L'individuazione degli Ambiti e delle Aree di rigenerazione.....	17
Le misure assunte.....	21
A] Semplificazione e accelerazione, riduzione costi, supporto tecnico amministrativo	21
B] Incentivi e valorizzazione	24
C] Usi temporanei	26
D] Studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria	27

Premesse

Riferimenti normativi

La Regione Lombardia, nell'ambito della strategia per la riduzione del consumo di suolo avviata con la l.r. 28 novembre 2014 n.31 -*Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato*-, ha sviluppato ed emanato la l.r. 26 novembre 2019 n.18 -*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 e ad altre leggi regionali*- avente come tema principale **la rigenerazione**, in particolare supportando le azioni opportune per **rendere più convenienti gli interventi di riqualificazione su edifici ed aree dismesse col fine di ricomporre il contesto urbano/territoriale**, completando in tal modo l'obiettivo della riqualificazione del suolo degradato.

Nello specifico la l.r. 18/2019, con l'articolo 3, comma 1, lettera k), ha introdotto nella l.r. 12/2005 il nuovo articolo 8-bis -*Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale*- e, con la successiva lettera i), sostituisce la lettera e *quinquies*) dell'articolo 8, comma 2 della l.r. 12/2005. I contenuti di queste modifiche verranno analizzati più avanti.

La presente relazione individua, ai sensi dell'art. 8-bis, comma 1 della l.r. n. 12/2005, gli ambiti di rigenerazione del Comune di Cremona, adempiendo per gli stessi, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT, anche a determinare:

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

Definizioni

Gli **ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale** sono, ai sensi dell'art. 8 lettera e-*quinquies*) della l.r. 12/2005 e smi, quelli per i quali i comuni prevedono 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.

Le definizioni di rigenerazione urbana e di rigenerazione territoriale declinate dalla legislazione regionale all'articolo 2, comma 1, lettere e) ed e-*bis*) della l.r. 31/2014 (aggiornata dalla l.r. 18/2019).

Rigenerazione urbana: *“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”.*

Rigenerazione territoriale: *“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”.*

Il PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014 (d.c.r. n. XI/411 del 19 dicembre 2018), nella specificazione delle modalità per la costruzione della Carta del Consumo di suolo (criteri PTR – art. 4.2), indica che le aree della rigenerazione possono insistere su aree di *“superficie urbanizzata”, “superficie urbanizzabile” o “superficie agricola o naturale” e “presentano una o più delle seguenti caratteristiche:*

- a) aree non residenziali, ovvero già utilizzate da attività economiche, interessate da fenomeni di dismissione/abbandono, totale o prevalente, tali da comportare pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;*
- b) aree residenziali interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale o prevalente tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;*
- c) singoli edifici di dimensioni rilevanti rispetto ai fabbisogni locali o interi complessi edilizi urbani o rurali non utilizzati in via non transitoria;*
- d) siti potenzialmente contaminati e siti contaminati, ai sensi del comma 1 lettere d) ed e) dell’art. 240 del D. Lgs 152/06;*
- e) aree esterne o ai margini del TUC/centro edificato abbandonate o usate impropriamente (tra le quali cave cessate non recuperate, aree residuali di infrastrutture, aree ad usi impropri rispetto ai vincoli di parco o altri vincoli di natura ambientale e paesistica, ecc.);*
- f) altre aree ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune;*
- g) gli ambiti di trasformazione che interessano le aree degradate da riqualificare.*

Le Aree della rigenerazione individuate conformemente ai criteri di cui sopra dovranno essere classificate, ai fini della loro rigenerazione anche mediante il supporto di puntuali valutazioni di carattere tecnico ed economico secondo le seguenti condizioni omogenee:

- a) aree che per collocazione nel contesto territoriale e condizioni di accessibilità, quest’ultima da generare anche mediante azioni di pianificazione e programmazione pubblica, risultano adeguate ad essere riutilizzate per funzioni produttive ovvero aree che, essendo incluse nel contesto delle città, presentano una vocazione ad essere riconvertite a funzioni residenziali, commerciali e direzionali o ad altre destinazioni di carattere urbano;*
- b) aree che in considerazione della specifica collocazione territoriale, situazione ambientale e caratteristiche precipue, anche in seguito alle modificate condizioni del contesto urbanistico non risultano mostrare condizioni adeguate alla loro rigenerazione edilizia, affacciando piuttosto un’opportunità di ricostruzione di ecosistemi e rinaturalizzazione dell’ambiente, anche con finalità di ricomposizione del paesaggio rurale e rimboschimento.”*

Gli areali della rigenerazione di interesse regionale sono definiti come *“ambiti in cui i caratteri strategici e le potenzialità della rigenerazione assumono una rilevanza di scala regionale e in cui è opportuna una visione d’insieme delle aree della rigenerazione, affinché le strategie di sviluppo e riqualificazione, così come gli interventi, si inquadrino in un programma organico e sinergico di sviluppo e riorganizzazione territoriale”* (criteri PTR - art. 5.1).

I compiti in carico al Comune

L'articolo 8, comma 2, lettera e *quinquies*) - L.R. 12/2005 - stabilisce che il Comune, nel Documento di piano "**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".

Nella fase attuale, in attesa della stesura dell'adeguamento del PGT ai sensi della L.R. 31/2014, tale individuazione, ai sensi dell'articolo 8-bis, comma 1: "*fino all'adeguamento del PGT di cui all'articolo 5, comma 3, della L.R. 31/2014*" (adeguamento del Documento di piano ai contenuti della medesima legge a seguito dell'integrazione del PTR e dell'adeguamento del PTCP), deve essere effettuata, previa attivazione di forme partecipative, con deliberazione del Consiglio Comunale.

La delibera di individuazione (che non costituisce variante al PGT) acquista efficacia ai sensi dell'articolo 13, comma 11, lettera a) della L.R. 12/2005, ossia con la pubblicazione sul BURL dell'apposito avviso a seguito della trasmissione dei dati digitali alla Provincia e alla Regione.

Per gli ambiti individuati secondo l'articolo 8 bis (Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale), sempre il comma 1, stabilisce che la delibera, nel rispetto della disciplina del PGT vigente per ciascun ambito, preveda:

- l'individuazione di azioni volte a semplificare ed accelerare i procedimenti amministrativi, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico - amministrativo;
- l'incentivazione di 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 ed alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
- la possibilità di utilizzare detti ambiti per usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51bis, prima e durante il processo di rigenerazione;
- lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico - finanziaria.

Individuazione degli Ambiti di Rigenerazione

L'attivazione delle forme partecipative

Al fine di dare concreta attuazione alla procedura di individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale in una logica di collaborazione diretta con i portatori di interesse, la Giunta Comunale trattando l'argomento nella seduta del 17 giugno 2020, ha dando corso all'attivazione delle forme partecipative ritenute opportune.

Con specifico avviso (P.G. n. 39131 del 29 giugno 2020) contenente l'invito a "segnalare all'Amministrazione Comunale la presenza di aree, ambiti ed edifici classificabili come ambiti di rigenerazione urbana e territoriale" con riferimento al citato articolo 8-bis della l.r. n.12/2005, è stata pubblicizzata l'opportunità di segnalazione entro la data del 30 luglio 2020. Con successivo avviso (P.G. n. 47950 del 4 agosto 2020) questo termine è stato prorogato al 15 settembre 2020.

Allo scopo è stato:

1. resa disponibile la documentazione nella sezione dedicata del sito informatico dell'Amministrazione Comunale, compreso un sintetico "vademecum" circa la segnalazione degli ambiti; in particolare questi:
 - *dovranno riguardare la scala urbana nel caso siano finalizzati al miglioramento qualitativo dei servizi localizzati a livello di "quartiere" o la scala territoriale nel caso siano finalizzati al miglioramento qualitativo dei servizi sul territorio;*
 - *non dovranno prevedere ulteriore consumo di suolo sotteso all'urbanizzazione;*
 - *potranno riguardare ristrutturazioni urbanistiche del patrimonio edilizio sia privato che pubblico;*
 - *dovranno contenere una o più delle seguenti tematiche ed elementi d'interesse per il Comune di Cremona:*
 - a) *incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche e sismiche;*
 - b) *manutenzione, riuso e rifunzionalizzazione di aree pubbliche e di strutture edilizie esistenti per finalità di interesse pubblico;*
 - c) *accrescere la sicurezza territoriale -mitigazione e adattamento- e la capacità di resilienza urbana;*
 - d) *potenziare e valorizzare il sistema delle infrastrutture verdi-blu, in modo da relazionarsi alla rete ecologica e svolgere funzioni di connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;*
 - e) *implementare l'efficienza e la sicurezza del patrimonio infrastrutturale;*
 - f) *supportare e potenziare il sistema della mobilità sostenibile;*
 - g) *adeguare attrezzature e dotazioni nonché supportare le attività dedicate ai servizi sociali, culturali e educativi promosse da soggetti pubblici e privati.*
2. tenuto un apposito seminario il 9/07/2020 tramite la piattaforma webinar, dedicato a professionisti ed operatori del settore;
3. attivata la possibilità di presentare direttamente le segnalazioni tramite un canale dedicato all'interno dello Sportello Telematico Polifunzionale.

Il tema della Rigenerazione urbana/territoriale è stato altresì introdotto con una prima presentazione alla 2^a Commissione Consiliare permanente (territorio) nella seduta del 23/07/2020.

Le segnalazioni pervenute

Entro il termine stabilito dai due successivi avvisi sono pervenute agli uffici n.4 segnalazioni da parte di portatori di interesse come di seguito elencate:

1. PG n.45669, presentata in data 24 luglio 2020, relativa ad alcuni parchi – aree gioco del quartiere Borgo Loreto;
2. PG n.47433, presentata in data 31 luglio 2020, relativa all'area "ex Armaguerra" – Ambito di trasformazione CR.7; (*)
3. PG n.47507, presentata in data 29 luglio 2020, relativa ad una porzione del vecchio Ospedale compresa tra via Gioconda e il parco del Vecchio Passeggio;
4. PG n.47531, presentata in data 30 luglio 2020, relativa all'area "ex Armaguerra" – Ambito di trasformazione CR.7 (medesima documentazione della segnalazione PG n.47433). (*)

(*) Le segnalazioni di cui al n.2 e al n.4 sono la medesima istanza presentata dal soggetto proprietario dell'area, seppur con modalità diverse.

Di seguito la sintesi per schede delle segnalazioni pervenute.

N° identificativo progressivo	1	Protocollo Generale	45669
		data presentazione	24/07/2020

Contenuti della segnalazione

La zona di Borgo Loreto è sprovvista di parchi gioco. Sul sito del Comune sono indicati come tali il giardino di piazza Prato Verde e di piazza dei Patrioti ma entrambe le aree sono dotate di giochi fatiscenti e panchine rotte.

In città sono presenti aree gioco poste anche a breve distanza tra loro (giardino di via Orti Romani e parco Rita Levi Montalcini).

Nelle aree di Borgo Loreto basterebbero due altalene, uno scivolo e un po' di cura degli spazi ora abbandonati. Fino a poco tempo fa era utilizzabile il parco dell'oratorio ora chiuso per le norme antiCovid.

Inquadramento territoriale	
Cartografia aree verdi (database comunale)	Vista aerea (database comunale)
	

N° identificativo progressivo	2
N° identificativo progressivo	4

Protocollo Generale	47433
data presentazione	31/07/2020
Protocollo Generale	47531
data presentazione	30/07/2020

Contenuti della segnalazione

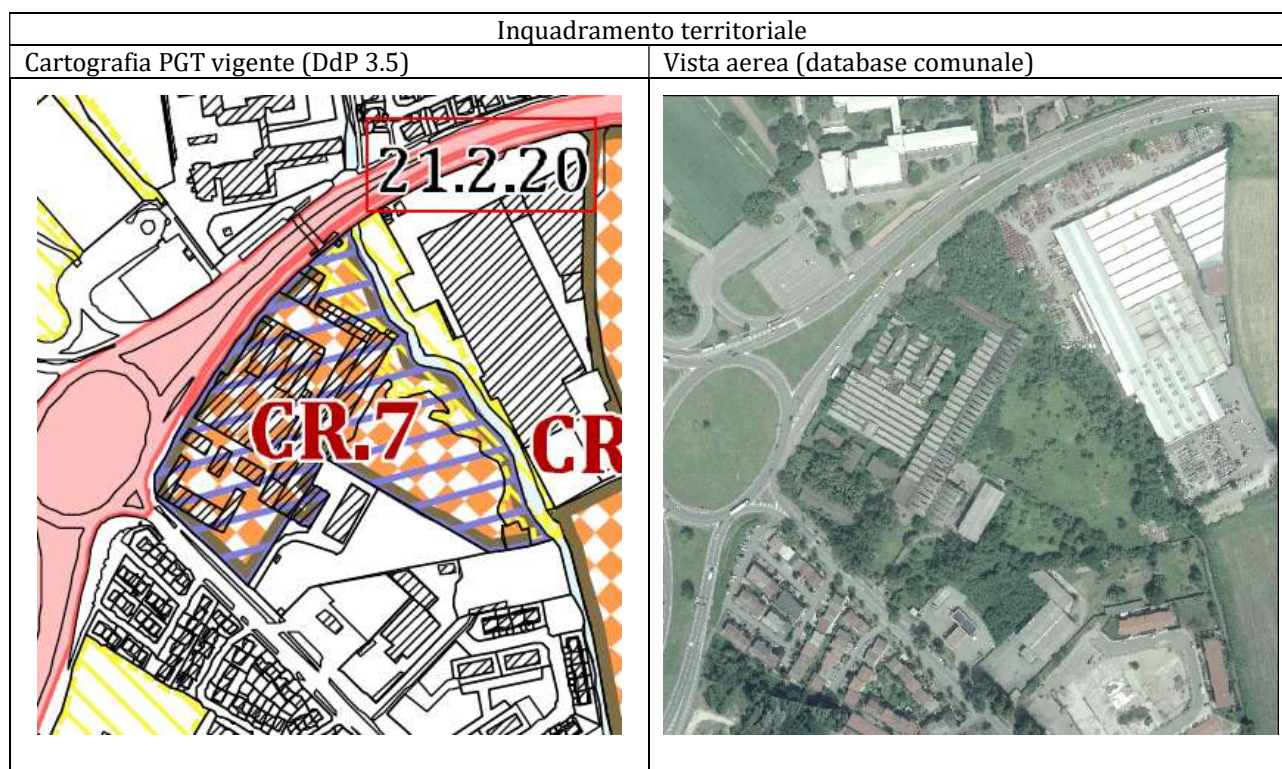
Si chiede che l'area, già inserita negli ambiti di trasformazione del Documento di piano (CR.7), negli ambiti di rigenerazione urbana poiché corrisponde perfettamente ai concetti espressi dalla legge regionale.

Gli interventi previsti dal P.A. vigente su quest'area:

- corrispondono a quanto cita l'art.2, lett. e), della L.R. n.31/2014 (definizione di rigenerazione urbana);
- non prevedono ulteriore consumo di suolo;
- ricadono nel concetto di ristrutturazione urbanistica in quanto consistono nella sostituzione dell'attuale tessuto urbanistico edilizio mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

e contengono alcune azioni d'interesse per il Comune:

- incrementano delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche e sismiche e prevedono una bonifica ambientale;
- implementano l'efficienza e la sicurezza del patrimonio infrastrutturale (tra cui il sottopasso pedonale all'ITIS "Torriani" e al quartiere Cambonino).





N° identificativo progressivo	3	Protocollo Generale	47507
		data presentazione	29/07/2020

Contenuti della segnalazione

L'associazione propone due ambiti/edifici per l'avvio di azioni di rigenerazione urbana. Il primo è l'ala del "vecchio ospedale" di via Gioconda dove hanno sede diverse associazioni tra cui l'ALAC stessa. ALAC ha garantito l'accessibilità della struttura grazie ad una serie di interventi di manutenzione ordinaria delle parti in locazione oltre la pulizia delle parti comuni. Le attività culturali di ALAC hanno anche consentito la frequentazione (e quindi la conoscenza) dell'immobile da parte di migliaia di cittadini cremonesi.

ALAC sta lavorando all'idea della trasformazione degli spazi in locazione, siti soprattutto al primo piano, in un vero e proprio CENTRO CULTURALE in cui si possano svolgere attività di promozione culturale ad ampio raggio rivolte alla città, per l'intero arco dell'anno. L'Associazione ha già inoltrato la richiesta di poter usufruire dell'intero primo piano. L'intera struttura ha necessità di un vero e proprio restauro conservativo, senza il quale è impossibile il suo rilancio. Il patio presenta caduta di calcinacci e sfarinamento delle stabiliture, che pur non costituendo pericolo per l'incolumità, ne evidenziano però lo stato di decadimento. Il patio e l'intero complesso non hanno una uscita di sicurezza, dal soffitto c'è una preoccupante infiltrazione d'acqua. L'intero secondo piano è sottoutilizzato, e non curato: ALAC ne propone la trasformazione in una "Casa dell'Ospitalità" per giovani, artisti, chiunque si trovi in città per motivi di studio, lavoro, vacanza breve. La "Casa" dovrà essere luogo di dialogo e d'incontro, un vero e proprio laboratorio dove arti plastiche, musica, tecnologia, artigianato, ecc. sono destinate ad incontrarsi e a stabilire una rete di interscambi; conterà, dopo l'intervento di restauro, 8 locali per un totale di 20-24 posti letto. ALAC si candida come gestore della struttura mettendo a disposizione i propri spazi, laboratori e biblioteca.

Il secondo è la serra in disuso situata nel Parco del Vecchio Passeggio: si propone il ripristino delle funzioni originarie della serra pensandola come un percorso didattico rivolto alle scuole cittadine, con tema la flora tropicale, alla scoperta del valore della biodiversità. ALAC si propone anche qui alla gestione della struttura pensando anche ad un coinvolgimento del Museo di Storia Naturale, dell'Istituto di Agraria, della Facoltà di Scienze Agrarie, Alimentari ed Ambientali dell'Università Cattolica.

Inquadramento territoriale	
Cartografia PGT vigente (PdR 3.4.c)	Vista aerea (database comunale)
 <p style="text-align: center; font-size: small;">Vincolo art. 136, lett a) e b) D.lgs 42/2004 - Beni paesaggistici</p>	

La coerenza con gli atti di pianificazione

Costituiscono riferimento per l'individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale gli indirizzi e i progetti strategici già individuati negli atti di pianificazione sovraordinata (PTR – PTCP) e comunale (PGT).

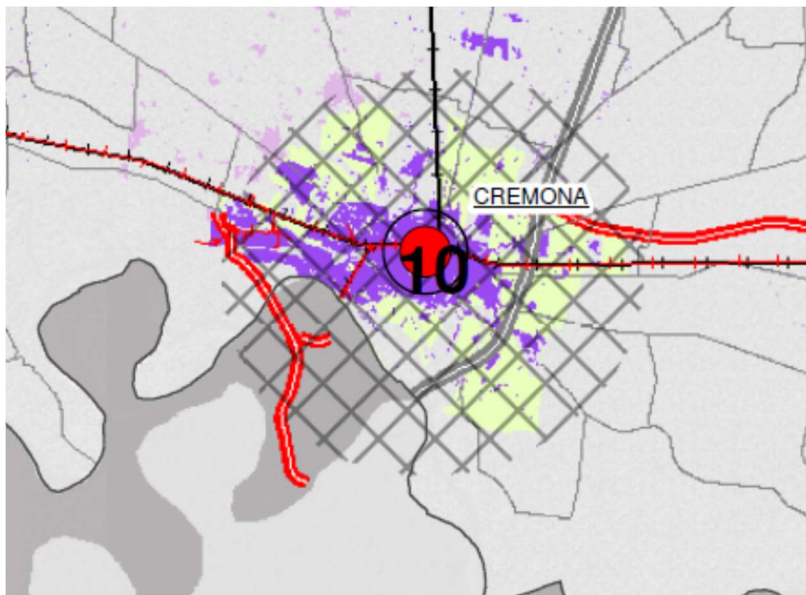
Il PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014

Il vigente PTR, in particolare l'integrazione dello stesso ai sensi della l.r. 31/2014 intercorsa a fine 2018 (DCR n. XI/411 del 19 dicembre 2018), ma divenuta efficace solo nella primavera 2019, introduce *CRITERI per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo*, tra cui al punto 5: *Criteria per la Rigenerazione Territoriale e Urbana*.

La tavola 05.D4 del PTR costituisce il riferimento della strategia del progetto di integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/2014 per la rigenerazione territoriale di scala regionale o d'area vasta. La tavola individua gli Areali di programmazione della rigenerazione territoriale, comprendenti territori che emergono per rilevanza delle relazioni intercomunali (tavola 02.A8), livelli di criticità del suolo utile netto (tavola 05.D1) e rilevanza delle aree da recuperare.

Negli Areali di programmazione della rigenerazione territoriale le azioni di rigenerazione possono attivarsi grazie a processi di co-pianificazione tra gli enti, attraverso strumenti di programmazione negoziata, oppure i piani territoriali regionali d'area di cui alla l.r.12/05, per programmare strategie di area vasta, in raccordo con gli altri strumenti di programmazione generale o settoriale regionali o provinciali.

La tavola evidenzia i Comuni con indice di urbanizzazione significativo (tavola 05.D1), classificati per incidenza delle aree da recuperare in rapporto alla superficie urbanizzata (tavola 04.C3), i capoluoghi e i Comuni classificati come polarità di livello provinciale, quali territori dove la rigenerazione territoriale può assumere un carattere strategico.



L'areale n. 10 è riferito a Cremona in quanto capoluogo. Qui i caratteri strategici e le potenzialità della rigenerazione assumono una rilevanza di scala regionale, in cui è opportuna una visione d'insieme delle aree della rigenerazione, affinché le strategie di sviluppo e riqualificazione, così come gli interventi, si inquadrino in un programma organico e sinergico di sviluppo e riorganizzazione territoriale.

Gli obiettivi generali, per gli interventi ricompresi negli Areali di programmazione della rigenerazione territoriale e nelle Aree di rigenerazione di scala di interesse strategico, sono quelli di seguito indicati, distinti in territoriali e socioeconomici.

Obiettivi territoriali:

- la riduzione del consumo di suolo attraverso la risposta ai fabbisogni, con il recupero delle grandi aree dismesse e il riuso di quartieri obsoleti con particolare riferimento a quelli pubblici compresi nel territorio;
- l'ottimizzazione del rapporto tra mobilità e assetti urbanistici rigenerati (aree della rigenerazione e quartieri);
- la rigenerazione della componente naturale di scala territoriale attraverso la rinaturalizzazione di grandi aree urbane interstiziali, la ricomposizione del paesaggio dell'agricoltura periurbana, la rinaturalizzazione del reticolo idrografico, lungo le direttrici territoriali continue e connesse ai parchi regionali e ai PLIS, ove esistenti;
- la riqualificazione delle reti tecnologiche di scala sovracomunale, in particolare connesse alle grandi aree della rigenerazione e ai quartieri da rigenerare;
- la riqualificazione di zone urbane con carattere di periferia marginale, con possibile attivazione di politiche e strumenti di rigenerazione intercomunale per le situazioni di confine o comunque incidenti in modo sensibile sull'assetto di più comuni.

Obiettivi socioeconomici:

- il sostegno ai caratteri competitivi e innovativi espressi o esprimibili dal territorio regionale;
- il sostegno ai distretti produttivi locali, alla formazione di nuove imprese e alla crescita dell'occupazione qualificata;
- l'individuazione e soddisfacimento di specifici fabbisogni esogeni rispetto ai Comuni (ad esempio, fabbisogno residenziale di edilizia pubblica o sociale, fabbisogno di aree e servizi per le attività produttive e del fabbisogno di servizi pubblici e di interesse pubblico di scala sopra comunale ritenuti essenziali per lo specifico territorio);
- l'individuazione di specifiche condizioni di spreco energetico e di particolari opportunità di contenimento del consumo energetico a scala territoriale.

Tali obiettivi non esauriscono le tematiche della rigenerazione di scala territoriale, ma costituiscono un primo quadro di riferimento per l'attivazione, anche con carattere sperimentale, della politica di rigenerazione territoriale.

Il PTCP (variante adottata)

Per quanto riguarda il PTCP la Provincia di Cremona con delibera Consiliare n. 33 del 21 dicembre 2020 ha adottato la proposta di variante al PTCP in adeguamento al PTR ai sensi della l.r.31/2014. La suddetta variante, *in questa fase di prima applicazione dei criteri relativi al Consumo di Suolo, applica le soglie di riduzione definite dal PTR, assumendo dal 20% al 25% per le destinazioni prevalentemente residenziali ed il 20% per le restanti funzioni urbane; tali soglie sono comunque considerate tendenziali.*

Con riguardo alla Rigenerazione Urbana, uno degli obiettivi fondamentali dei Criteri del PTR, la variante al PTCP fa un breve accenno affermando che: *"...solo un ente intermedio come la Provincia potrà gestire efficacemente le strategie dei Comuni in merito a tale tematica, coadiuvato da una già sufficientemente efficiente banca dati relativa al SIT".* A livello normativo, viene introdotto un nuovo articolo il 15bis titolato: *Norme di adeguamento, recepimento ed integrazione rispetto agli atti di pianificazione regionale, il quale al punto 1. Norme per la riduzione del consumo di suolo, fa un breve passaggio sul tema Rigenerazione: d. Il PTCP coerentemente alla legge urbanistica regionale recepisce altresì gli indirizzi relativi al contenimento del consumo di suolo funzionali ad orientare le scelte pianificatorie su suoli già*

compromessi ai fini dell'attività agro-silvo-pastorale nel suo complesso come indicato anche nell'art. 3 lettera a) punto 3 e quindi attribuisce notevole importanza ai criteri del PTR anche per quanto riguarda il tema della rigenerazione territoriale e urbana; tematica attraverso la quale la Provincia, all'atto di esercizio delle valutazioni della compatibilità dei PGT comunali presta particolare attenzione in riferimento alla salvaguardia del suolo nel suo complesso e agli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo.

Ambiti ed Aree di rigenerazione del PGT vigente

Il PGT, già nelle sue strategie originali (2013), individua per il riassetto cittadino due asset che hanno attinenza con gli obiettivi del contenimento del consumo di suolo e della rigenerazione urbana e territoriale (Tavola DdP_1-5 Carta Strategica delle evidenze di governo dello spazio comunale); nello specifico:

- a) garantire la sostenibilità ambientale delle scelte effettuate enfatizzando la conservazione e valorizzazione dei paesaggi, delle risorse fisiche e della rete ecologica, il contenimento della capacità insediativa, la restituzione all'agricoltura di spazi impegnati dal processo urbanizzativo;
- b) governare la rigenerazione urbana favorendo il recupero delle aree dismesse, obsolete e abbandonate, l'incremento dell'uso di energie alternative e la riduzione dell'inquinamento ambientale.

Tali obiettivi hanno trovato una rivisitazione nella variante 2018 al PGT, la quale ha operato un ulteriore contenimento del consumo di suolo alla luce dell'intercorsa emanazione della L.R. 31/2014, e approfondito il tema della rigenerazione del sistema urbano (Relazione di Variante - 5. Rivisitazione di strategie ed azioni) come di seguito riportato.

Strategie:

Strettamente legato al contenimento del consumo di suolo è il tema della rigenerazione del sistema urbano. In una città che non cresce "quantitativamente" si tratta certamente di recuperare le aree dismesse, ma anche di rigenerare interi brani del tessuto urbano; questo approccio può davvero diventare motore di sviluppo in ragione delle grandi potenzialità che la città può mettere in campo.

Così il tema dell'abitare si lega al precedente: i necessari approfondimenti sugli ambiti urbani che possono favorire la coesione sociale e l'integrazione, sui quali intervenire per effettuare manutenzioni ed adeguamenti, possono concorrere a quelle trasformazioni in grado di rigenerare la città. Un contesto urbano riqualificato, rigenerato e più efficiente può poi concorrere a sostenere una rivitalizzazione delle attività economiche della città.

In tema di ambiente e sostenibilità è necessario riavviare politiche e strategie di valorizzazione e potenziamento del verde urbano e degli spazi aperti legando queste alle politiche e strategie messe in campo per gli interventi di trasformazione e rigenerazione urbana. Allo stesso modo vanno relazionate alle precedenti le politiche messe in campo sul tema della mobilità sostenibile.

Azioni:

Contenimento del consumo di suolo

Per non lasciare il tema solo un assunto tematico, un obiettivo declinato e contemporaneamente rimandato, ma renderlo un'azione efficace si agisce come di seguito:

- i. *adottando una ulteriore e significativa contrazione dei suoli agricoli potenzialmente sottratti all'utilizzo primario. Già tante sono le situazioni di terreni "impegnati" da strumenti di pianificazione non già attuativa di reali esigenze / richieste edificatorie ma volta solamente a "congelare" il beneficio della potenzialità proposta dallo strumento urbanistico;*

- ii. *ciò porta un importante decremento della capacità insediativa derivante dalle espansioni urbanistiche;*
- iii. *accogliendo le istanze di trasformazione di ambiti già interni al tessuto urbano consolidato per i quali non è necessario intaccare il pregiato patrimonio agricolo né estendere le reti di servizi e sotto servizi già così impegnative per la loro manutenzione e l'adeguamento;*
- iv. *predisponendo la Carta del consumo di suolo: un'analisi puntuale che è il presupposto conoscitivo necessario per le successive scelte di pianificazione e programmazione.*

Rigenerazione del sistema urbano

Contemporaneamente allo sforzo importante di contenere il nuovo consumo di suolo va fatto quello di rendere appetibile un nuovo uso (riuso, rigenerazione, ...) di quegli ampi ambiti non utilizzati o sottoutilizzati, anche con importante valenza artistica, storica e culturale. Queste le azioni concrete messe in campo dalla variante:

- i. *individuazione degli ambiti di rigenerazione sui quali la trasformazione sia operabile attraverso lo strumento del Permesso di costruire convenzionato più agile del Piano attuativo;*
- ii. *superamento della previsione del Piano dei servizi laddove si ravvisi l'opportunità di agevolare e sostenere l'iniziativa privata;*
- iii. *semplificazione e razionalizzazione delle modalità e le tipologie d'intervento ammissibili soprattutto proprio per il centro storico (dall'intervenibilità di Ripristino e di Rinnovo del PDR2013 alla nuova ed unica intervenibilità di Ripristino);*
- iv. *accoglimento di alcune puntuali istanze di trasformazione di aree già urbanizzate e ricomprese nel tessuto consolidato, oggi defunzionalizzate o degradate.*

Aree verdi, rete ecologica, aree agricole

In tema di sostenibilità ambientale:

- i. *la restituzione alla destinazione agricola degli ambiti di trasformazione non riconfermati sancisce il riconoscimento dell'agricoltura quale primo fattore della tutela ambientale e della valorizzazione del paesaggio;*
- ii. *la definizione, nella VAS, di specifiche misure di mitigazione per tutti gli interventi di trasformazione soggetti a piano attuativo e per la realizzazione di infrastrutture (Documento di piano), per tutti gli interventi di trasformazione soggetti a Permesso di costruire convenzionato (Piano delle regole), per la realizzazione di attrezzature e servizi (Piano dei servizi) deriva da una puntuale analisi della misura dell'impatto ambientale intervento per intervento;*
- iii. *la definitiva rinuncia alla previsione della "strada sud" che comunque impatterebbe sulle aree tra la città ed il fiume ricomprese nel Parco del Po e del Morbasco, nonché la predisposizione di progetti di rimodulazione del traffico, costituiscono un'importante azione non solo in tema di tutela ambientale (riduzione delle emissioni di gas, rumore, ...) ma anche la ridefinizione del sistema della mobilità in un'accezione sostenibile.*

Mobilità sostenibile

Sicuramente coinvolte anche nel tema della sostenibilità e tutela ambientale sono le azioni a sostegno della mobilità ciclabile:

- i. *il recepimento delle previsioni della mobilità ciclabile a seguito alla sviluppo del biciplan (Piano ciclistico della città);*
- ii. *il recepimento delle progettualità contenute nei piani comunali di settore (Piano della sosta e della mobilità nel centro storico, ...).*

Nel PGT vigente (variante 2018) sono stati individuati Ambiti (nel DdP) ed Aree (nel PdR) della Rigenerazione. L'individuazione operata era in qualche modo anticipativa rispetto ai tempi dettati dalla L.R. 31/2014, e vi si è pervenuti evidenziando gli Ambiti del DdP e le Aree del PdR che si caratterizzavano per fenomeni di dismissione/abbandono, ovvero degrado ambientale e urbanistico.

Nelle aree della rigenerazione sono pertanto presenti sia singoli immobili pubblici/privati, prettamente compendi immobiliari di ex servizi dismessi, ma anche proprietà private defunzionalizzate (tutti assoggettati a PdC convenzionato nel PdR), ovvero ampi complessi edilizi ed infrastrutturali posti all'interno del TUC che presentano marcate caratteristiche di degrado per dismissione/abbandono, per le quali è previsto nel DdP uno specifico ambito di trasformazione coordinato tramite P.A..

Tale individuazione di Ambiti ed Aree della rigenerazione ha definito un quadro generale dei potenziali di rigenerazione urbana della città, da aggiornare ed integrare nel prossimo nuovo strumento urbanistico generale, per corrispondere sempre più alle politiche sottese al contenimento del consumo di suolo, indirizzando l'attività edilizia verso il recupero e la riqualificazione delle aree già urbanizzate.

Gli Ambiti e le Aree della rigenerazione urbana, secondo il PGT vigente, sono evidenziate nella tavola PdR 2.13 – Carta del consumo di suolo e corrispondono alla seguente elencazione.

AMBITI DI RIGENERAZIONE DEL DDP			
CR.	DENOMINAZIONE	ST (mq)	SLP tot (mq)
2	Ex Annonario	87.934	56.607
3	via Trebbia	33.296	13.402
4	via Massarotti	34.635	21.508
5	Ex Scalo ferroviario / via Brescia	9.236	3.232
6	Ex Scalo ferroviario	56.846	22.880
7	Ex Armaguerra	38.616	15.543
8	Ex Piacenza Rimorchi	28.124	11.320
9	via Milano / via Ghinaglia	10.365	4.172
10	via Brescia	21.903	4.600
		320.955	153.264

AREE DI RIGENERAZIONE DEL PDR			
AT.	DENOMINAZIONE	ST (mq)	SLP tot (mq)
1	Via Radaelli	2.923,00	4.764,16
2	ex distributore Largo Moreni	1.180,00	365,40
3	ex Filanda	1.231,00	1.378,61
5	ex scuole Picenengo	1.870,00	1.046,98
6	ex SNUM	6.788,00	5.430,72
8	ex INPS	1.990,00	8.217,46
9	ex INAM	3.478,00	6.852,05
10	San Francesco	2.303,00	4.882,36
11	ex Canossiane	1.597,00	3.177,43
12	ex Monasteri Corpus Domini	11.027,00	6.064,91
13	ex Monasteri San Benedetto	3.551,00	5.006,63
14	distributore ACI	2.355,00	989,31
15	caserma S. Lucia	3.007,00	4.180,01
16	Caserma Lamarmora	5.729,00	5.966,57
18	ex Europoligrafico	20.034,00	14.023,73
20	ex ILCA est	5.841,00	4.088,56
21	ex Telecom di via Dante	2.396,00	5.222,63
26	Via Arata	3.555,00	2.310,95
29	Ex Fornace	13.100,00	5.240,12
30	ex Tipolitografica	19.046,00	13.332,48
31	via Castelleone 1	8.900,00	5.784,87
34	via Castelleone 2	8.128,00	5.283,40
35	sede CONI	2.845,00	1.849,06
43	via Bella Rocca	1.318,00	2.767,38
44	Via Giordano ex ENAIP	861,00	688,80
		135.053,00	118.914,56

Nel frattempo, alcuni Ambiti ed alcune Aree della rigenerazione urbana elencate, hanno trovato attuazione per tramite di piani/programmi attuativi ovvero di PdC convenzionati, confermando in tal modo le strategie introdotte per tramite della variante generale del 2013, così come aggiornata ed affinata nella versione vigente del 2018.

Per quanto riguarda l'individuazione di Ambiti di rigenerazione territoriale, il PGT vigente non esplica alcunché, essendo la categoria definita solo successivamente alla sua approvazione tramite la L.R. 18/2019, anche se si ritiene che siano presenti contesti territoriali e tematiche socio-economiche che in tale fattispecie potrebbero trovare giusta confluenza.

Nel successivo paragrafo si dà conto dello stato di fatto (fine 2020) degli Ambiti e le Aree della rigenerazione urbana già individuati, evidenziando al contempo anche i contesti territoriali e socio-economici che potrebbero trovare giusta individuazione sia in Ambiti di rigenerazione urbana che territoriale.

Ambiti di rigenerazione: lo stato di fatto

Per gli Ambiti di trasformazione che hanno contenuti attinenti alla Rigenerazione ad oggi individuati dal vigente DdP del PGT, si evidenzia lo stato dell'arte circa la pianificazione attuativa (Piani/Programmi), la sottoscrizione della convenzione urbanistica e l'avvio dei lavori di trasformazione.

AMBITI DELLA RIGENERAZIONE DA DOCUMENTO DI PIANO VIGENTE							
CR.	DENOMINAZIONE	PA/PII		Convenzione		Proprietà	Note
		SI	NO	SI	NO		
2	EX ANNONARIO (CITYHUB)	X		X		AEM/Priv	In Attuazione
3	CAMMI VIA TREBBIA		X		X	Priv	
4	OCRIM VIA MASSAROTTI		X		X	Priv	
5	EX SCALO FERROVIARIO VIA BRESCIA		X		X	RFI	
6	EX SCALO FERROVIARIO VIA A. DOGANA		X		X	FS	
7	EX ARMAGUERRA	X		X		Priv	In Attuazione
8	EX PIACENZA RIMORCHI VIA MILANO		X		X	Priv	
9	EX STAZIONE NORD VIA MILANO		X		X	FNM	
10	EX PELIZZI VIA BRESCIA		X		X	Priv	

a questi si aggiunge l'Ambito sottostante, che seppur non specificatamente individuato di Rigenerazione nella tavola 2.13 del vigente PdR, è di fatto da considerare come tale:

33	VIA ERIDANO		X		X	Priv	
----	-------------	--	---	--	---	------	--

Anche per le Aree di trasformazione che hanno contenuti attinenti alla Rigenerazione, da attuare con PdC convenzionati, si evidenzia lo stato dell'arte rispetto alle previsioni del PdR.

AREE DELLA RIGENERAZIONE DA PIANO DELLE REGOLE VIGENTE							
AT.	Denominazione	Convenzione		PdC		Proprietà	Note
		SI	NO	SI	NO		
1	Ex ospedale Via Radaelli		X		X	Comune	
2	Ex distributore Largo Moreni		X		X	Priv	
3	Ex filanda Via XX Settembre		X		X	Priv	
5	Ex scuole Picenengo		X		X	ONLUS	Ri-attivato a fini sociali
6	Ex SNUM Via Del Giordano		X	X		Priv	SCIA 2018ss
8	Stabile INPS Piazza Cadorna		X		X	FIP	

9	Ex INAM Viale Trento e Trieste		X		X	ASST	
10	Ex ospedale San Francesco		X		X	Comune	
11	Ex Canossiane		X	X		Priv	PdC 103/2014ss
12	Ex monastero Corpus Domini		X		X	Comune	
13	Ex monastero San Benedetto		X		X	Priv	
14	Ex complesso ACI Via Massarotti		X	X		ACI	SCIA 2017
15	Caserma Santa Lucia Via Dante		X		X	Fondo	
16	Caserma La Marmora Via Villa Glori		X		X	FIV	
18	Ex Europoligrafico Via Flaminia		X		X	Priv	
20	Ex ILCA est		X		X	Priv	Ri-attivata a fini produttivi
21	Ex Telecom Via Dante		X		X	Cassa Com	
26	Via Arata	X		X		Priv	PdC N° 3/2017
29	Ex Fornace località Ca' Basse		X		X	Priv	
30	Ex Tipolitografia Via Bergamo		X		X	Priv	CILA/SCIA2018ss
31	Via Castelleone 47a		X		X	Priv	
34	Via Castelleone (Comet)	X		X		Priv	PdC N° 90/2018
35	Sede CONI Via Filzi		X		X	Comune	
43	Uffici Provincia Via Bella Rocca		X		X	Fondo	
44	Ex ENAIP Via Del Giordano	X		X		Priv	PdC N° 53/2020

A queste Aree, è opportuno aggiungere i complessi immobiliari che nel frattempo sono venuti ad emergere nell'agenda comunale con previsioni di rigenerazione urbana per insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito.

In una visuale più ampia e generale, si evidenziano anche i ambiti urbani/territoriali, socio-culturali ed economici che hanno contenuti strategici secondo le definizioni normative della Rigenerazione, sottolineano dal punto di vista urbano:

- gli spazi ed i contesti pubblici afferenti alle dotazioni di livello locale (piazze, giardini, aree verdi e per la mobilità), che supportano la vivibilità urbana quanto a residenzialità, socialità ed attività economiche;
- l'areale del Distretto Urbano del Commercio (DUC) con riferimento alle botteghe storiche, alle attività commerciali di vicinato ed all'artigianato di servizio;

e dal punto di vista territoriale:

- l'areale del Parco Locale di interesse Sovracomunale (PLIS) del Po e del Morbasco, definito sia dalla porzione territoriale posta nel comune di Cremona, sia dalle porzioni d'area appartenenti ai comuni aderenti di: Bonemerse, Casterverde, Gerre de Caprioli, Pieve D'Olmì, San Daniele Po, Sesto ed Uniti, Spinadesco e Stagno Lombardo, come ratificato per ultimo dalla delibera C.C. n. 63 del 16/12/2019;
- l'insieme delle aree e degli elementi che costituiscono e supportano la Rete Ecologica come definita nel PGT vigente.

Queste nuove individuazioni vengono introdotte al punto successivo, rimarcando nuovamente la precisazione che tutte andranno attuate secondo le Disposizioni attuative oggi previste dal PGT vigente, non essendo possibile con la presente operare alcuna variante allo stesso, ma solo procedere all'individuazione degli Ambiti di rigenerazione come previsto dai dettami della L.R. 18/2019, modificativa della L.R. 12/2005.

L'individuazione degli Ambiti e delle Aree di rigenerazione

Rigenerazione urbana

L'individuazione degli ambiti di Rigenerazione urbana, ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e-quinquies della L.R. 11/03/2005, n. 12, intercorre puntualmente per i compendi immobiliari, già perimetrati nel PGT vigente, sia dal DdP che dal PdR, che, nello stato di fatto, non è ancora intercorsa l'approvazione dello strumento attuativo. Gli ambiti del DdP confermati sono i seguenti:

AMBITI DELLA RIGENERAZIONE DA DOCUMENTO DI PIANO	
CR.3	CAMMI VIA TREBBIA
CR.4	OCRIM VIA MASSAROTTI
CR.5	EX SCALO FERROVIARIO VIA BRESCIA
CR.6	EX SCALO FERROVIARIO VIA ANTICA DOGANA
CR.8	EX PIACENZA RIMORCHI VIA MILANO
CR.9	EX STAZIONE NORD VIA MILANO
CR.10	EX PELIZZI VIA BRESCIA

a questi si aggiunge il nuovo Ambito di Rigenerazione urbana

NUOVI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE	
CR.33	VIA ERIDANO

L'individuazione dei suddetti **Ambiti di rigenerazione**, che si caratterizzano per interventi alla scala urbana nel rispetto della disciplina assunta per ciascuno attraverso l'apposita scheda del vigente DdP, ha l'obiettivo di governare, entro un quadro di riferimento (Piano/Programma), le relazioni con il contesto urbano e le opportunità di valorizzare interne/esterne all'Ambito, considerato che gran parte degli stessi si caratterizzano per essere oggi insediamenti autoreferenziali chiusi su se stessi, in gran parte con un'impronta urbana dal disegno incompiuto.

Per quanto attiene alle **Aree di Rigenerazione** del PdR si confermano le seguenti, per le quali non è stato presentato o rilasciato titolo abilitativo edilizio:

AREE DELLA RIGENERAZIONE DA PIANO DELLE REGOLE	
AT.1	Ex ospedale Via Radaelli
AT.2	Ex distributore Largo Moreni
AT.3	Ex filanda Via XX Settembre
AT.8	Stabile INPS Piazza Cadorna
AT.9	Ex INAM Viale Trento e Trieste
AT.10	Ex ospedale San Francesco
AT.12	Ex monastero Corpus Domini
AT.13	Ex monastero San Benedetto
AT.15	Caserma Santa Lucia Via Dante
AT.16	Caserma La Marmora Via Villa Glori
AT.18	Ex Europoligrafico Via Flaminia
AT.21	Ex Telecom Via Dante
AT.29	Ex Fornace località Ca' Basse
AT.31	Via Castelleone 47a
AT.35	Sede CONI Via Filzi
AT.43	Uffici Provincia Via Bella Rocca

A questi, nel rispetto delle Disposizioni attuative del PGT – PdR vigente, sono aggiunte le seguenti nuove Aree di Rigenerazione:

NUOVE AREE DELLA RIGENERAZIONE	
NAT.1	Ex Serre comunali Via Sesto
NAT.2	Ex Foro Boario - Dotazioni e immobili comunali
NAT.3	Ex Mercato Ortofrutticolo
NAT.4	Frazzi 1 – Servizi scolastici
NAT.5	Frazzi 2 – Preesistenze industriali
NAT.6	Cascina Cambonino
NAT.7	ERP complesso Via Trebbia
NAT.8	ALER complesso Via Santa Croce
NAT.9	Museo - Palazzi Affaitati e Soldi
NAT.10	Media Campi e Sede Associazioni Via Gioconda - Materna S. Francesco e Nido Martini via S. A. del Fuoco
NAT.11	Boschetto - Dotazioni e immobili comunali
NAT.12	Cittanova
NAT.13	Casa Elisa Maria via Aselli
NAT.14	Palazzina Vecchio Passeggio
NAT.15	Complesso Media Vida
NAT.16	Alloggi via Geromini

L'individuazione delle suddette **Aree di Rigenerazione**, che si caratterizzano per interventi puntuali nel Tessuto Urbano Consolidato (TUC), nel rispetto della disciplina assunta per ciascuno dal vigente PdR, ha l'obiettivo di restituire/mantenere all'uso urbano complessi immobiliari oggi abbandonati, defunzionalizzati o con prospettive di dismissione annunciate ovvero già inserite in piani di valorizzazione immobiliare dalle proprietà pubbliche a cui appartengono, anche tramite il conferimento a Fondi d'investimento. A questi si aggiungono alcuni compendi pubblici per i quali si prospettano azioni di riorganizzazione delle funzioni/attività e servizi attraverso l'addizione di spazi ovvero il ridisegno degli stessi.

Agli Ambiti ed alle Aree puntualmente individuate, si aggiungono i contesti urbani dello **spazio pubblico** che si connotano ed abbisognano di interventi secondo la logica rigenerativa introdotta dalla L.r. 18. Ad una prima individuazione sono i seguenti:

AMBITI DI RIGENERAZIONE DELLO SPAZIO PUBBLICO	
SP.1	Spina Mercatello – Trento e Trieste comprende: Piazza Lodi, Piazza Giovanni XXIII e il Parco del Vecchio Passeggio
SP.2	Piazza Roma e giardini Giovanni Paolo II
SP.3	Piazza Antonella
SP.4	Piazza Castello
SP.5	Corso Garibaldi tratto: Via dei Mille- Corso Campi
SP.6	Giardino pensile media Vida
SP.7	Viale Po
SP.8	L.go Ragazzi 99 e contermini sede universitaria
SP.9	Piazza dei Patrioti
SP.10	Lungo Po Europa tratto dal mandracchio alle ex Colonie Padane
SP.11	Via Goito - Palestro
SP.12	Sistema delle gallerie: XXV Aprile, del Corso, Kennedy

Per questi, in forza dell'inscindibile rapporto di valore che insiste tra il vuoto dello spazio aperto ed il pieno degli edifici, gli obiettivi a cui devono tendere gli interventi di rigenerazione sono la qualità e la vivibilità del contesto urbano. Lo spazio pubblico è centrale nelle politiche di

rigenerazione della città, ancor di più, quando si pone attenzione alle persone, diventa fattore cruciale nella progettazione urbana. I luoghi individuati sono una prima elencazione finalizzata allo sviluppo di una rete ed al rafforzamento di un uso per lo più pedonale, in cui individuare interventi di moderazione del traffico, di cura e sicurezza urbana che recuperino ed accrescano i valori qualitativi di vivibilità, il tutto in coordinamento con la pianificazione delle opere pubbliche e degli interventi di manutenzione sulla città. Per quanto attiene il Sistema delle gallerie, che si ricorda sono private con servitù di transito pedonale a favore del Comune, gli interventi dovranno proporsi il recupero dello spazio a vivibilità e vitalità urbana che possa contemperare l'interesse sia pubblico che privato, attraverso gli usi e le dotazioni più confacenti.

Secondo quest'ultima logica viene individuato anche l'areale del **Distretto urbano del Commercio** (DUC), quale vasto Ambito di rigenerazione urbana atto a supportare in primis le attività economiche, ma anche come supporto alla più estesa vitalità urbana. Infatti, come per lo "spazio pubblico" l'attenzione alle persone diventa fattore cruciale nella progettazione urbana all'interno del DUC.

Il DUC è un areale, costituito anche da assi, che è struttura portante della vita urbana collettiva in quanto supporto contestuale dell'identità locale, nel quale è opportuno siano facilitate le regole d'insediamento del commercio di vicinato, delle attività artigianali e dei servizi, in particolare al piano terra degli immobili. La prospettiva, in attuazione dei contenuti normativi introdotti dalla L.R. 18/2019, è che si possano relazionare i fronti urbani attivi con le opportunità di usi e lo sviluppo di vitalità nello spazio aperto per rilanciare la città, favorendo e rafforzando in tal modo il distretto commerciale naturale.

È giusto precisare che l'individuazione del Distretto Urbano del Commercio come areale di rigenerazione urbana è finalizzata a promuovere progetti di rigenerazione del tessuto urbano e commerciale e pertanto, gli effetti premiali afferiscono unicamente all'insediamento ed al rilancio delle attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio.

Rigenerazione territoriale

Per quanto attiene all'individuazione degli ambiti di Rigenerazione territoriale, ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e-quinquies della L.R. 11/03/2005, n. 12, questa intercorre sulla base delle strategie ad oggi operanti nel PGT vigente, in particolare con riguardo:

- all'areale del **Parco locale di interesse sovracomunale (PLIS) del Po e del Morbasco**
- all'ambito della **Rete Ecologica Locale**, individuata nel PGT vigente (PdS e PdR) costituita dall'insieme della rete ecologica regionale (Rer), dalla rete ecologica provinciale (Rep) e dalla rete ecologica comunale (Rec).

Quale obiettivo unificante delle azioni ammesse nel PLIS, vi è l'organica tutela dell'ambiente fluviale del Po e delle sue sponde, del più composito spazio rappresentato dai corsi d'acqua naturali e artificiali e le loro sponde, dei corrispondenti corredi vegetali e dei suoli agricoli e incolti ricadenti in seno al Parco, considerando perciò compatibili gli interventi che offrano alla popolazione infrastrutture per la cultura, lo svago, lo sport e il tempo libero, disciplinati nelle Disposizioni attuative, sia del PdS che del PdR vigenti (ambiti delle Canottieri, Centri Sportivi e Associazionistici).

Per quanto attiene alle edificazioni esistenti ed alle aree di frangia inedificate con una propria edificabilità ricomprese nei suddetti Ambiti, queste seguiranno la disciplina delle Disposizioni attuative del PdR, e solo per i primi, cioè per le porti edificate, si potrà accedere alle forme incentivanti introdotte dalla L.r. 18/2019 con riguardo alle casistiche di cui agli art. 40-bis o 40-ter ovvero alle forme incentivati di cui all'art. 8 della L.r. 12/2005, qual ora queste siano ammissibili secondo le apposite delibere comunali.

Si segnalano con riguardo al PLIS l'intercorsa approvazione del Programma Pluriennale degli interventi (assunto con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 18 marzo 2019), che risulta essere il principale strumento a cui riferirsi per sviluppare ed attivare i processi di rigenerazione territoriale nell'areale individuato.

Per quanto riguarda l'ambito della Rete Ecologica locale, l'obiettivo prioritario è quello di tutelare tutti gli spazi conservatisi in condizioni ecologiche accettabili (areali), gli elementi continui di collegamento tra areali (corridoi ecologici) e i piccoli siti in condizioni accettabili, anche isolati (stepping stones), in grado di permetterne il raggiungimento passando dall'uno all'altro, costituendo così un sistema tale da garantire un livello accettabile di biodiversità nel territorio comunale e consentendo l'incremento della qualità e della fruibilità delle risorse ambientali cremonesi.

Per entrambi gli Ambiti di Rigenerazione territoriale individuati (PLIS e RE) è opportuno, nell'ambito di un'attenta attività di progettazione degli interventi di riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica, l'utilizzo di soluzioni naturali ed interventi di forestazione (in particolare nelle aree agricole di interazione definite nel PGT), ponendo specifica attenzione ai contesti di interrelazione e connessione tra spazi verdi - infrastrutture - costruito, al fine incrementare la qualità dell'ecosistema territoriale/urbano in una declinazione sostenibile.

Si segnala, infine, per il territorio posto a sud-est del centro urbano, l'ambito del **Parco dell'economia circolare e delle energie rinnovabili**.

L'idea di questo ambito prende spunto dalla presenza di alcune delle principali infrastrutture per l'erogazione alla città dei servizi ambientali ed energetici, e pertanto intende sviluppare la messa in rete delle diverse attività a fronte delle vocazioni, dei servizi e delle potenziali sinergie ambientali, al fine di consentire una fruizione sostenibile. Progettualmente, oltre alla messa in rete delle attività di servizio ambientale ed energetico, andrà sviluppata la rigenerazione paesaggistica del territorio in un'accezione di resilienza ambientale mirata all'attenuazione dei fenomeni di crisi climatica e miglioramento della biodiversità attraverso l'utilizzo e lo sviluppo di infrastrutture verdi e blu.

ALLEGATO) - Carta della Rigenerazione urbana e territoriale

Le misure assunte

La Rigenerazione urbana e territoriale costituisce l'obiettivo primario di tutti gli strumenti di governo del territorio per realizzare, ai sensi dell'art. 1 comma 3-bis della l.r. 12/2005 e smi, un modello di sviluppo territoriale sostenibile da attuarsi anche mediante gli strumenti di partenariato pubblico-privato e di programmazione negoziata previsti dalla normativa regionale (vedi L.r. n. 19/2019 - Disciplina della programmazione negoziata di interesse regionale).

Qui di seguito sono riprese ed elencate le misure che hanno attinenza col tema della rigenerazione. Nel loro insieme costituiscono una prima anticipazione del più organico e completo approccio che il nuovo PGT andrà ulteriormente a declinare con l'obiettivo primario di incentivare la Rigenerazione urbana e territoriale anche per contrastare il consumo di suolo. Le misure vengono inquadrare secondo i quattro macro-gruppi di leve ed azioni, come stabilito al comma 1 – lett. a), b), c), d) - dell'articolo 8 bis della L.R. 12/2005.

A] Semplificazione e accelerazione, riduzione costi, supporto tecnico amministrativo

Negli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale individuati sono incentivati gli interventi coerenti con il raggiungimento degli obiettivi indicati al paragrafo precedente, da realizzarsi attraverso i più adeguati procedimenti urbanistici, edilizi e ambientali, nonché utilizzando gli strumenti derogatori al PGT introdotti dalla l.r. 18/2019, così come sono stati assunti e regolati dal comune attraverso le delibere di Consiglio Comunale n. 57¹ e n. 58² del 10 novembre 2020.

Atti di programmazione negoziata regionale e accordi di programma

Gli strumenti di programmazione negoziata di interesse regionale, qualora utili alla realizzazione condivisa degli obiettivi di rigenerazione e delle linee programmatiche regionali individuate nel Programma regionale di sviluppo, nel Documento di economia e finanza regionale e negli altri piani e programmi regionali di settore, nonché gli accordi di programma o gli accordi fra pubbliche amministrazioni di cui all'art. 15 del D.Lgs 241/1990 possono costituire strumento attuativo degli obiettivi declinati per gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale.

Atti di pianificazione attuativa e procedimenti edilizi

Gli interventi negli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale, coerenti con gli obiettivi per questi declinati, sono attuati attraverso gli strumenti già previsti dalla normativa vigente e in particolare:

- i piani/programmi attuativi conformi o in variante al PGT come disciplinato dall'art. 14 della l.r. 12/2005 e smi;
- gli stralci funzionali per l'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni urbanistiche ovvero negli accordi similari, ai sensi dell'art. 28 comma 6 bis della L. 1150/1942 e smi nonché dell'art. 12 comma 1 della l.r. 12/2005 e smi;
- le proroghe o i differimenti ai tempi di realizzazione degli interventi previsti nelle convenzioni urbanistiche ovvero negli accordi similari, ai sensi dell'art. 93 comma 1 ter della l.r. 12/2005 e smi;

¹ Applicazione dei criteri attuativi per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del Piano di Governo del Territorio (art.11, comma 5, L.R. n.12/2005) in considerazione della Deliberazione Giunta Regionale n. XI/3508 del 5 agosto 2020 ed individuazione delle aree escluse dall'applicazione ai sensi dei commi 5quater e 5ter (secondo periodo) dell'articolo 11 della Legge Regione Lombardia n.12/2005.

² Approvazione dei criteri attuativi per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art.43, comma 2quinqies, Legge Regione Lombardia n.12/2005) in considerazione della Deliberazione Giunta Regionale n. XI/3509 del 5 agosto 2020.

- il permesso di costruire convenzionato come disciplinato dall'articolo 28-bis del d.P.R. 380/2001 in luogo del piano attuativo conforme al PGT all'interno del tessuto urbano consolidato e nel caso di lotti non liberi, ai sensi dell'art. 14 comma 1bis della l.r. 12/2005 e smi;
- il permesso di costruire in deroga come disciplinato dall'art. 14 del Dpr 380/2001 nonché dall'art. 40 della l.r. 12/2005 e smi;
- i titoli edilizi comunque denominati come disciplinati dalla legislazione vigente compresi i permessi di costruire convenzionanti;
- gli accordi integrativi e sostitutivi di provvedimento amministrativo come disciplinati dall'art. 11 della L. 241/1990.

Per gli interventi funzionali al raggiungimento degli obiettivi declinati per gli ambiti di rigenerazione, sono disposti, ai sensi di legge le seguenti riduzioni di costi.

Premialità regionali

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.

Inoltre, ai sensi dell'art. 12 comma 1 della l.r. 18/2019 per le finalità connesse alla rigenerazione Regione Lombardia ha istituito un 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."*

Pacchetto localizzativo di incentivi e agevolazioni

Per alcuni Ambiti di Trasformazione del PGT vigente che interessano attività produttive e di terziario avanzato è attivo il Pacchetto Localizzativo (versione 2017).

Le forme incentivanti sono relative all'urbanistica, all'edilizia, alla leva fiscale /tributaria, alla finanza ed ai servizi di supporto.

Contributo di costruzione e monetizzazione

Per il calcolo del contributo di costruzione nonché per la monetizzazione sostitutiva nei titoli edilizi si rimanda alle apposite deliberazioni Comunali, alle quali si applicano le maggiorazioni e le riduzioni previste dalla normativa vigente, e in particolare:

- per gli interventi di ristrutturazione urbanistica previsti nell'ambito degli ambiti di rigenerazione, il contributo di costruzione è ridotto del 50 per cento, salva la facoltà per i comuni di prevedere ulteriori riduzioni (art. 44 della l.r. 12/2005 e smi);
- in caso di insediamento di medie strutture di vendita nei centri abitati dei comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti, mediante il recupero di edificato esistente, previo accertamento di idonee condizioni di accessibilità pubblica e pedonale, la dotazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico può essere definita da apposita convenzione con il comune, anche in deroga alle dotazioni minime di cui al PGT e con

l'individuazione di parcheggi limitrofi sostitutivi per l'utenza (art. 150 comma 5 bis della l.r. 6/2010 e smi);

- la Giunta regionale con D.G.R. n. XI/3509 del 5 agosto 2020 ha definito i criteri per la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, attribuendo ai comuni la facoltà di modulare tale riduzione; il Comune di Cremona ha deliberato nel merito con D.C.C. n. 58 del 10 novembre 2020 – *Approvazione dei criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art. 43 comma 2-quinquies Legge Regione Lombardia n. 12/2005) in considerazione della Deliberazione Giunta Regionale n. XI/3509 del 5 agosto 2020* - alla quale va fatto esclusivo riferimento;

Per l'attuazione degli ambiti e delle aree di rigenerazione, si confermano gli impegni già assunti dal Comune, nell'ambito del Carta dei servizi e della certificazione ISO 9001, con riguardo alla Pianificazione attuativa, alle procedure afferenti al SUE, comprese le pratiche paesaggistiche ed ai procedimenti afferenti al SUAP.

Presentazione digitale delle pratiche edilizie afferenti al SUE

Il Comune conferma e si impegna a mantenere operativa la modalità di presentazione online delle pratiche edilizie quali: PdC (Permesso di costruire), DIA (Dichiarazione di inizio attività), SCIA (Segnalazione certificata di inizio attività), CILA (Comunicazione di inizio lavori asseverata), nonché le procedure per autorizzazioni in ambito paesaggistico e le segnalazioni certificate di agibilità.

Istanze/Pareri preliminari SUE

La presentazione telematica è prevista anche per la Richiesta di Parere preliminare ovvero dell'Istanza di istruttoria preliminare.

Presentazione digitale delle pratiche economiche afferenti al SUAP

Il Comune conferma e si impegna a mantenere operative le modalità di segnalazioni certificate di inizio attività economiche, le richieste di autorizzazione e di licenza, le comunicazioni relative all'attività svolta nonché le pratiche AUA (Autorizzazione Unica Ambientale) in forma telematica tramite il portale SUAP di *impresainungiorno.gov.it*.

Attività di concertazione preventiva per i Piani /Programmi

Il Comune si impegna a svolgere su istanza della proprietà le attività di concertazione per identificare gli impegni e i contenuti da tradursi nei Piani/Programmi e nel relativo atto di convenzione, in cui vengono individuate le specifiche modalità d'intervento e le ricadute di interesse pubblico.

Sportello Telematico Polifunzionale

Il Comune conferma e si impegna a mantenere operativa la modalità di presentazione online delle pratiche inerenti: la richiesta di Certificati di destinazione Urbanistica, il deposito dei frazionamenti, la presentazione di osservazioni, suggerimenti e proposte inerenti la pianificazione urbanistica, promuovendo e attivando alla bisogna eventuali modalità di presentazione d'istanze digitali in ambito urbanistico/territoriale.

Riunione Operativa dei Servizi

Il Comune si impegna alla convocazione ed allo svolgimento di apposite Riunioni operative a contenuto tecnico/amministrativo, a scadenza almeno quindicinale, con il coinvolgimento degli Uffici comunali competenti e degli Enti/Aziende gestori di servizi e sottoservizi tenuti al rilascio dei pareri tecnici sottesi alle pratiche urbanistico/edilizie.

Accompagnamento tecnico

Relativamente ai procedimenti edilizi e delle attività economiche/produttive, il Comune conferma e si impegna a:

- consentire la consultazione delle pratiche edilizie ed economiche concluse con esito positivo – accesso libero;

- consentire la consultazione delle pratiche edilizie ed economiche personali – accesso autenticato sul sito comunale;
- garantire un servizio di prenotazione appuntamenti online attraverso un’agenda digitale – accesso libero
- svolgere attività di confronto ed informazione tecnico/progettuale in modalità a distanza, con attività di videoconferenza / videochiamate, compresa anche la possibilità di condividere la documentazione – accesso dedicato ai tecnici professionisti.

Commissione paesaggio

Il Comune si impegna a convocare ed a supportare lo svolgimento delle apposite sedute della Commissione con cadenza almeno quindicinale. L’attività della Commissione potrà intercorrere sia nella classica forma “in presenza”, sia tramite collegamenti online (video conferenze), garantendo la possibilità di visione e condivisione della documentazione tecnica.

B] Incentivi e valorizzazione

Interventi di forestazione, di connessione ecologica e di sviluppo degli spazi verdi urbani e periurbani

Gli interventi di forestazione, rimboschimento e di ricostruzione delle connessioni ecologiche concorrono all’attuazione degli obiettivi degli ambiti di rigenerazione e possono essere finanziati nell’ambito del PSR 2021-2027 (FEASR).

In particolare, è incentivata la realizzazione di boschi, foreste e filari a potenziamento e diffusione di una rete ecologica multifunzionale anche attraverso la collaborazione con soggetti privati proprietari di aree che intendano mettere a disposizione per la realizzazione di boschi, foreste e filari o disponibili a finanziare gli interventi anche con donazioni.

Ai sensi dell’art. 6 della L 10/2013, il Comune inoltre promuove lo sviluppo degli spazi verdi urbani e periurbani tramite:

- l’incremento, la conservazione e la tutela del patrimonio arboreo esistente nelle aree scoperte di pertinenza di tali edifici;
- la realizzazione di coperture a verde, di cui all’articolo 2, comma 5, del regolamento di cui al D.P.R. 2 aprile 2009, n. 59, quali strutture dell’involucro edilizio atte a produrre risparmio energetico, al fine di favorire, per quanto possibile, la trasformazione dei lastrici solari in giardini pensili;
- il rinverdimento delle pareti degli edifici, sia tramite il rinverdimento verticale che tramite tecniche di verde pensile verticale;
- la previsione e la realizzazione di grandi aree verdi pubbliche nell’ambito della pianificazione urbanistica, con particolare riferimento alle zone a maggior densità edilizia;
- la previsione per le opere a verde che prevedano l’obbligo delle necessarie infrastrutture di servizio di irrigazione e drenaggio e specifiche schede tecniche sulle essenze vegetali.

Interventi sul patrimonio edilizio dismesso da più di 5 anni con criticità

Gli interventi sul patrimonio edilizio dismesso con criticità, come disciplinato dall’art. 40 bis della l.r. 12/2005 e s.m.i, eventualmente presente negli ambiti di rigenerazione concorrono all’attuazione degli obiettivi per questi declinati e godono degli incentivi già previsti dalla normativa vigente ove applicabili. Nello specifico il patrimonio edilizio con criticità:

- è esentato dal reperimento di dotazione aree a servizi (a eccezione di quelle da reperire nei comparti edificatori),
- può usufruire di un incremento del 20% dell’indice di edificabilità se il progetto è presentato entro 3 anni dall’individuazione (e in caso di demolizione resta valido per un periodo di 10 anni),

- può usufruire di un ulteriore incremento del 5% in caso di deimpermeabilizzazione parziale,
- gli interventi possono essere realizzati in deroga alle norme quantitative, funzionali, morfologiche, sulle tipologie di intervento,
- il recupero di tali edifici costituisce attività di pubblico interesse ai fini dell'applicazione della deroga alle previsioni dei piani urbanistici generali.

Interventi sugli edifici rurali dismessi o abbandonati

Gli interventi sugli edifici rurali dismessi o abbandonati, come disciplinato dall'art. 40 ter della l.r. 12/2005 e smi, eventualmente presenti negli ambiti di rigenerazione concorrono all'attuazione degli obiettivi per questi declinati e godono degli incentivi già previsti dalla normativa vigente ove applicabili. Nello specifico per gli edifici rurali dismessi o abbandonati da più di tre anni:

- è ammesso l'ampliamento nel limite del 20 per cento della superficie lorda esistente e l'uso diverso da quello agricolo con esclusione di quelle produttivo-industriali e commerciali, a eccezione degli esercizi di vicinato,
- il recupero di tali edifici costituisce attività di pubblico interesse ai fini dell'applicazione della deroga alle previsioni dei piani urbanistici generali.

Localizzazione di funzioni di interesse pubblico

Le nuove funzioni di interesse pubblico sono preferibilmente localizzate negli ambiti di rigenerazione per favorire l'attrattività e il rinnovo delle aree e del loro contesto, costituendo un presidio pubblico che permetta una maggiore coesione sociale tra le parti di città.

Indifferenza funzionale

L'applicazione del principio di indifferenza funzionale, anche in deroga al PGT vigente e ai sensi dell'art. 50 della L.r. 12/2005 e smi, concorre all'attuazione delle aree di rigenerazione. Nello specifico:

- sono sempre considerate tra loro urbanisticamente compatibili, anche in deroga a eventuali prescrizioni o limitazioni poste dal PGT, le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda,
- nella superficie urbanizzata, come definita nel PTR, all'interno delle categorie: residenziale, turistico ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale, e rurale è sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso, in deroga alle indicazioni del PGT, ma fatte salve le destinazioni esplicitamente escluse da questo, e la stessa non è assoggettata al reperimento di aree per servizi e di interesse generale,
- nel Distretto Urbano del Commercio, il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'esercizio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio è sempre consentito, anche in deroga al PGT, a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico,
- nelle ipotesi di cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, i comuni verificano la sufficienza della dotazione di aree per servizi e attrezzature di interesse generale in essere con riferimento, in particolare, a precedenti modifiche d'uso o dotazioni che abbiano già interessato l'area o l'edificio e definiscono le modalità per il reperimento, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione, potendo dunque soltanto pretendere la dotazione di aree corrispondente al dimostrato incremento di fabbisogno delle stesse.

Bonifica di siti contaminati

L'art. 21 bis della l.r. 26/2003 dispone i seguenti incentivi per la bonifica di siti contaminati:

1. *Al fine di favorire la bonifica delle aree contaminate incluse nell'anagrafe regionale di cui al comma 11 dell'articolo 21 in aree oggetto di recupero e riqualificazione urbanistica, possono essere concessi incentivi al proprietario non responsabile della contaminazione, secondo i criteri previsti dai commi 2, 3, 4, 5 e 6.*
2. *Nelle aree oggetto della procedura di cui all'articolo 242 del d.lgs. 152/2006, finalizzata alla bonifica di siti contaminati, esclusa la fattispecie di cui all'articolo 21, comma 15, può essere concesso al proprietario non responsabile della contaminazione un incremento fino al 30 per cento della volumetria e della superficie ammessa, nel caso in cui il PGT preveda il recupero, anche in funzione della loro vocazione, e la riqualificazione urbanistica dell'area finalizzata al suo riutilizzo e non precluda l'attivazione dell'agevolazione per tale area. Il comune può altresì prevedere forme incentivanti per la bonifica di aree agricole o verdi, anche attraverso l'attribuzione di indici volumetrici trasferibili in altre aree appositamente individuate nel PGT.*

Bonifica delle coperture di amianto

Ai sensi dell'art. 73 bis comma 4 della l.r. 12/2005 e gli interventi comportanti la completa rimozione e smaltimento delle coperture in cemento amianto di edifici produttivi, eseguiti interamente a carico del proprietario e senza contributi pubblici, è concesso un bonus incrementativo pari al 10 per cento della superficie di copertura in cemento amianto rimossa, con il limite massimo di metri quadrati cinquecento, da realizzare all'interno della sagoma dell'edificio con funzioni anche terziarie, fatte salve le norme di carattere igienico-sanitario e di sicurezza delle strutture e degli impianti.

Compensazione e incentivazione urbanistica

In linea con l'art. 11 comma 5 della l.r. 12/2005 e smi, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente l'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT è incrementato fino al 20 per cento, sulla base di criteri definiti dalla Giunta regionale, secondo la modulazione che ha inteso introdurre il comune con la D.C.C. n. 57 del 10 novembre 2020 – *Applicazione dei criteri attuativi per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del Piano di Governo del Territorio (art.11, comma 5, L.R. n.12/2005) in considerazione della Deliberazione Giunta Regionale n. XI/3508 del 5 agosto 2020 ed individuazione delle aree escluse dall'applicazione ai sensi dei commi 5quater e 5ter (secondo periodo) dell'articolo 11 della Legge Regione Lombardia n.12/2005* - ove perseguano le finalità indicate al medesimo articolo.

C] Usi temporanei

Gli usi temporanei, come disciplinati dall'art. 51 bis della l.r. 12/2005 e smi, concorrono all'attuazione degli obiettivi declinati per gli ambiti di rigenerazione e godono delle semplificazioni previste dalla normativa vigente. Nello specifico l'uso temporaneo di aree o edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati può essere autorizzato anche in deroga al vigente strumento urbanistico se finalizzato alla realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali. L'uso temporaneo è assentibile:

- previa stipula di apposita convenzione,
- nel rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza,
- con o senza opere edilizie o installazione di impianti e attrezzature tecnologiche,
- purché non comprometta le finalità anche funzionali previste dal PGT,
- per una sola volta e per tre anni, prorogabili di altri due.

L'uso temporaneo non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari.

Il comune nella convenzione può definire le eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto e funzionali al raggiungimento degli obiettivi di rigenerazione fissati, anche a scomputo di interventi futuri.

D] Studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria

La valutazione economico-finanziaria degli interventi nelle aree di rigenerazione, come indicata in norma, è finalizzata alla definizione, mediante atto convenzionale, di eventuali riduzioni o aumenti dei contributi dovuti al Comune, in una logica di trasparenza nel rapporto fra pubblico e privato, assorbimento dell'eventuale plusvalore a favore della comunità, equilibrio e uniformità di trattamento.

L'Amministrazione Comunale si impegna a:

- sviluppare studi di fattibilità con priorità per gli ambiti interessati da presenza di patrimonio comunale;
- sollecitare i privati proprietari di ambiti da rigenerare anche attraverso intese ed accordi funzionali al concreto avvio di processi rigenerativi;
- promuovere azioni congiunte con le associazioni di categoria principalmente interessate (es. ANCE, Confindustria, etc.) per la sensibilizzazione dei loro associati.

La valutazione economico finanziaria degli interventi riconosce i costi tecnici, finanziari e operativi associati alla rigenerazione di aree, in prevalenza già utilizzate o urbanizzate, che sono tipicamente maggiori rispetto alla trasformazione di aree non già urbanizzate, considera le differenti fasi della trasformazione (acquisizione dell'area, fase di concertazione con la PA e gli eventuali finanziatori, fase operativa di realizzazione degli interventi; allocazione sul mercato degli immobili), assume il rischio di impresa a carico del privato ed è proposta dall'operatore.