

# Rigenerazione urbana

## e territoriale

### Piano di Governo del Territorio **Documento di Piano**

#### E. Rigenerazione urbana e territoriale



#### **Cremona**

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica,  
Commercio, Artigianato  
SUAP - SUE e  
Area Vasta

## Quadro delle competenze nella redazione del Pgt

<b><i>Staff comunale di Piano</i></b>	
Assessore	<i>Andrea Virgilio (vicesindaco)</i>
Coordinamento dello Staff e delle attività	<i>arch. Marco Masserdotti (direttore del Settore Urbanistica, Commercio, Artigianato, SUAP-SUE e Area Vasta)</i>
Coordinamento delle attività	<i>pt. Marco Beniamino Cerri (responsabile P.O. Servizio Pianificazione Urbana e Sportello Unico Edilizia)</i>
Staff:	<i>arch. Daniele Boccaccia - arch. Nicola Delindati - geom. Claudio Giarola - geom. Fabrizio Lini - arch. Viviana Suppa</i>

<b>1.</b>	<b>Premesse</b>	p. 4
1.1.	Riferimenti normativi	p. 4
1.2.	Definizioni	p. 4
1.3.	I compiti in carico al Comune	p. 5
<b>2.</b>	<b>Le procedure</b>	p. 6
2.1.	La procedura partecipativa	p. 6
2.2.	Le segnalazioni pervenute	p. 7
<b>3.</b>	<b>La coerenza con gli atti di pianificazione</b>	p. 7
3.1.	Il PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014	p. 7
3.2.	Il PTCP (Variante di adeguamento al PTR)	p. 9
3.3.	Ambiti ed Aree di rigenerazione del PGT previgente	p. 9
<b>4.</b>	<b>L'individuazione degli ambiti e delle aree di rigenerazione</b>	p. 10
4.1.	Rigenerazione urbana	p. 10
4.2.	Rigenerazione territoriale	p. 12
<b>5.</b>	<b>Le misure di incentivazione</b>	p. 15
5.1.	Semplificazione e accelerazione, riduzione costi, supporto tecnico amministrativo	p. 15
5.2.	Incentivi e valorizzazione	p. 17
5.3.	Usi temporanei	p. 19
5.4.	Studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria	p. 20

## 1. Premesse

### 1.1. 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.

Il presente allegato al Documento di Piano 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.

### 1.2. 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).

### **1.3. I compiti in carico al Comune**

L’articolo 8, comma 2, lettera e quinquies) della 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***".

Per gli ambiti individuati secondo l'articolo 8 bis (Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale) si prevede:

- 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.

## **2. Le procedure**

### **2.1. La procedura partecipativa**

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, si è dato 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. 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 comunale.

## **2.2. 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.

## **3. La coerenza con gli atti di pianificazione**

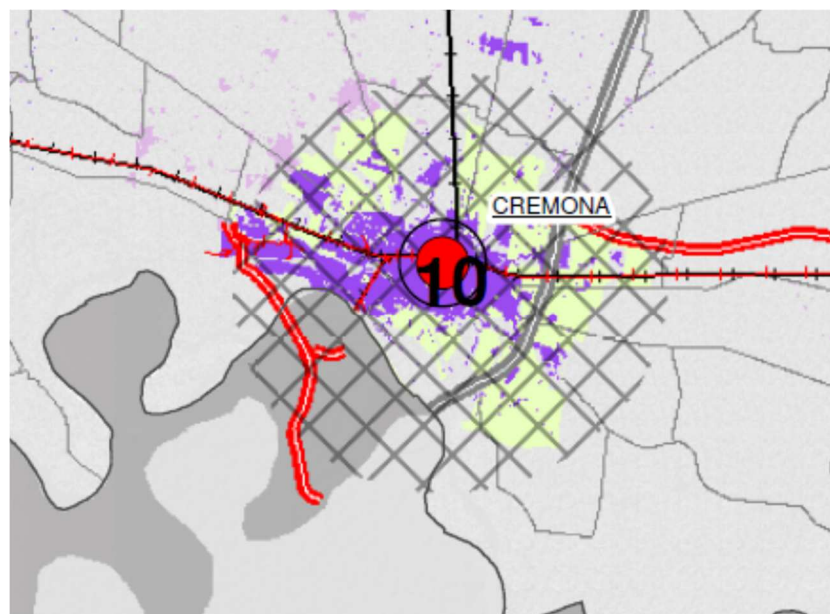
Costituiscono riferimento per l'individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale gli indirizzi e i progetti strategici già individuati negli atti di pianificazione sovraordinata (PTR – PTCP) e comunale (PGT).

### **3.1. 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: Criteri 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.



*Estratto dalla Tavola 05.D4 del PTR integrato*

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 Aree 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 sovra 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.

### **3.2. Il PTCP (Variante di adeguamento al PTR)**

Per quanto riguarda il PTCP la Provincia di Cremona con delibera Consiliare n. 28 del 27/10/2021 ha approvato 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 12 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.*

### **3.3. Ambiti ed Aree di rigenerazione del PGT previgente**

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.

Nel PGT previgente (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.

Per quanto riguarda l'individuazione di Ambiti di rigenerazione territoriale, il PGT previgente 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.

In una visuale più ampia e generale, si evidenziano anche gli ambiti urbani/territoriali, socioculturali 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;
- l'insieme delle aree e degli elementi che costituiscono e supportano la Rete Ecologica come definita nel PGT.

## 4. L'individuazione degli Ambiti e delle Aree di rigenerazione

### 4.1. Rigenerazione urbana

L'individuazione degli **Ambiti di rigenerazione**, che si caratterizzano per interventi alla scala urbana nel rispetto della disciplina assunta per ciascuno attraverso l'apposita scheda del 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.

AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA (RU) DEL DDP		
SIGLA	DENOMINAZIONE	NOTE
CR.2-RU	EX ANNONARIO (CITYHUB)	In attuazione
CR.3-RU	VIA TREBBIA	Previsione confermata
CR.4-RU	VIA MASSAROTTI	Previsione confermata
CR.5- RU	EX SCALO FERROVIARIO VIA BRESCIA	Previsione confermata
CR.6-RU	EX SCALO FERROVIARIO VIA A. DOGANA	Previsione confermata
CR.7-RU	EX ARMAGUERRA	In attuazione

<b>CR.8-RU</b>	EX PIACENZA RIMORCHI	Previsione confermata
<b>CR.9-RU</b>	VIA MILANO – VIA GHINAGLIA	Previsione confermata
<b>CR.10-RU</b>	VIA BRESCIA	Previsione confermata
<b>CR.33-RU</b>	VIA ERIDANO	Previsione confermata
<b>CR.36-RU</b>	EX SCAC – VIA SESTO	Previsione reintroduzione

L'individuazione delle **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.

<b>AREE DELLA RIGENERAZIONE URBANA (ARU) DEL PIANO DELLE REGOLE</b>		
Sigla	Denominazione	Note
<b>ARU.1</b>	Ex ospedale Via Radaelli	In attuazione
<b>ARU.2</b>	Ex distributore Largo Moreni	Previsione confermata
<b>ARU.3</b>	Ex filanda Via XX Settembre	Previsione confermata
<b>ARU.4</b>	Frazzi 1 – Servizi scolastici	In attuazione
<b>ARU.5</b>	Frazzi 2 – Preesistenze industriali	In attuazione
<b>ARU.6</b>	Cascina Cambonino	Previsione confermata
<b>ARU.7</b>	ERP complesso Via Trebbia	In attuazione
<b>ARU.8</b>	Stabile INPS Piazza Cadorna	Previsione confermata
<b>ARU.9</b>	Ex INAM Viale Trento e Trieste	Previsione confermata
<b>ARU.10</b>	Ex ospedale San Francesco - Scuola Media Campi e Sede Associazioni - Materna S. Francesco e Nido Martini	In attuazione
<b>ARU.11</b>	Boschetto - Dotazioni e immobili comunali	In attuazione
<b>ARU.12</b>	Ex monastero Corpus Domini	Previsione confermata
<b>ARU.13</b>	Ex monastero San Benedetto	Previsione confermata
<b>ARU.14</b>	Palazzina Vecchio Passeggio	In attuazione
<b>ARU.15</b>	Caserma Santa Lucia Via Dante	Previsione confermata
<b>ARU.16</b>	Caserma La Marmora Via Villa Glori	Previsione confermata
<b>ARU.17</b>	Ex Serre comunali Via Sesto	Previsione confermata
<b>ARU.18</b>	Ex Europoligrafico Via Flaminia	Previsione confermata
<b>ARU.19</b>	Ex Foro Boario - Dotazioni e immobili comunali	Previsione confermata
<b>ARU.20</b>	Ex Mercato Ortofrutticolo	Previsione confermata
<b>ARU.21</b>	Ex Telecom Via Dante	Previsione confermata
<b>ARU.22</b>	ALER complesso Via Santa Croce	Previsione confermata
<b>ARU.23</b>	Museo - Palazzi Affaitati e Soldi	Previsione confermata
<b>ARU.24</b>	Cittanova	Previsione confermata
<b>ARU.25</b>	Casa Elisa Maria via Aselli	Previsione confermata
<b>ARU.26</b>	Complesso Media Vida	Previsione confermata
<b>ARU.27</b>	Alloggi via Geromini	Previsione confermata
<b>ARU.28</b>	Uffici Provincia Via Bella Rocca	Previsione confermata
<b>ARU.29</b>	Ex Fornace località Ca' Basse	Previsione confermata
<b>ARU.30</b>	Sede CONI Via Filzi	Previsione confermata
<b>ARU.31</b>	Via Castelleone 47a	Previsione confermata

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:

<b>AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA DELLO SPAZIO PUBBLICO (SPRU)</b>		
Sigla	Denominazione	Note
<b>SPRU.1</b>	Spina Mercatello – Trento e Trieste comprende: Piazza Lodi, Piazza Giovanni XXIII e il Parco del Vecchio Passeggio	In attuazione
<b>SPRU.2</b>	Piazza Roma e giardini Giovanni Paolo II	Previsione confermata
<b>SPRU.3</b>	Piazza Antonella	Previsione confermata
<b>SPRU.4</b>	Piazza Castello	Previsione confermata
<b>SPRU.5</b>	Corso Garibaldi da Via dei Mille- Corso Campi	Previsione confermata
<b>SPRU.6</b>	Giardino pensile media Vida	Previsione confermata
<b>SPRU.7</b>	Viale Po	Previsione confermata
<b>SPRU.8</b>	L.go Ragazzi del '99	Previsione confermata
<b>SPRU.9</b>	Piazza dei Patrioti	Previsione confermata
<b>SPRU.10</b>	Lungo Po Europa tratto dal mandracchio alle ex Colonie Padane	In attuazione
<b>SPRU.11</b>	Via Goito - Palestro	Previsione confermata
<b>SPRU.12</b>	Sistema delle gallerie: XXV Aprile, del Corso, Kennedy	Previsione confermata

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.

#### **4.2. Ambiti di 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 con riguardo:

- all'areale del **Parco locale di interesse sovracomunale (PLIS) del Po e del Morbasco**;
- all'ambito della **Rete Ecologica Locale**, 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 nel Parco, considerando perciò compatibili gli interventi che offrano alla popolazione infrastrutture per la cultura, lo svago, lo sport e il tempo libero (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 parti 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, qualora queste siano ammissibili secondo le apposite delibere comunali. Con riferimento a queste ultime si richiama la deliberazione consiliare n.58 del 20 dicembre 2021 che reca la "Approvazione delle determinazioni comunali in ordine al recupero del patrimonio edilizio dismesso con criticità, ai sensi dell'articolo 40bis della legge regionale 11 marzo 2005 n.12, come modificato dalla legge regionale 24 giugno 2021 n.11 'Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all'articolo 40bis della legge regionale 11 marzo 2005 n.12".

Si segnala, 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.



## 5. Le misure di incentivazione

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 elencate le misure di incentivazione della rigenerazione urbana e territoriale, funzionali anche a 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.

### 5.1. 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. 57 e n. 58 del 10 novembre 2020.

#### ***Atti di programmazione negoziata regionale e accordi di programma***

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

### ***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.

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.

### ***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](http://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.

## **5.2. 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 smi, 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,

### ***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.*

L'art. 21, comma 15bis della l.r. 26/2003 dispone la possibilità di variante semplificata al PGT per favorire la bonifica e la riqualificazione dei siti contaminati:

- 1. In conseguenza della variante urbanistica costituitasi, ai sensi della normativa ambientale, con l'autorizzazione degli interventi di bonifica o di messa in sicurezza dei siti contaminati, i comuni adeguano i propri strumenti urbanistici con la procedura di cui all'articolo 13, comma 14bis, della l.r. 12/2005.*
- 2. La procedura di cui all'articolo 13, comma 14bis, della l.r. 12/2005 può essere applicata anche ai fini del recepimento delle limitazioni d'uso, rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, derivanti dalle verifiche ambientali effettuate dalle autorità competenti sullo stato qualitativo del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee, in relazione:  
a) allo stato di potenziale contaminazione e al conseguente piano di caratterizzazione del sito;  
b) al rischio sanitario-ambientale, secondo gli esiti dell'analisi di rischio;  
c) all'intervento di bonifica o di messa in sicurezza, a seconda del livello raggiunto di bonifica o di messa in sicurezza del sito".*

### **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.

### **5.3. 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 scapito di interventi futuri.

#### **5.4. 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.