

**Comune di BESNATE**

**AMBITI DI RIGENERAZIONE DI CUI ALL'ART. 8 BIS  
- PROMOZIONE DEGLI INTERVENTI  
DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE -  
DELLA LR 12/05 COME INTEGRATA DALLA L.R. 18/2019**

**Relazione Illustrativa**

**ALLEGATO "A" alla Delibera Consiliare**

**COMUNE DI BESNATE**

**AMBITI DI RIGENERAZIONE DI CUI ALL'ART. 8 BIS - PROMOZIONE DEGLI  
INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE -**

**DELLA LR 12/05 COME INTEGRATA DALLA L.R. 18/2019**

**Relazione Illustrativa**

**ALLEGATO "A" alla Delibera Consiliare**

**PREMESSA**

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

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

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

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

- 41 individuare azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;
- 51 incentivare gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
- 61 prevedere gli usi temporanei, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;
- 71 prevedere lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.

## **STRATEGIE E POLITICHE DI RIGENERAZIONE URBANA COMUNALE PER IL TERRITORIO DI BESNATE**

La rigenerazione urbana ha il compito di occuparsi dei tessuti urbani esistenti, le cosiddette zone consolidate, le zone di salvaguardia ed i centri storici.

L'art.2 della l.r. 31/2014, definisce la rigenerazione urbana come un insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi, 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 integra può risolvere la crisi dell'urbanistica ripartendo dalla qualità del disegno urbano.

Tali interventi devono essere integrati con contenuti riferiti ad iniziative sociali, culturali, economiche, ambientali, tenendo conto che gli aspetti fisici e quantitativi dello spazio urbano, al fine di definire una *vision* per i progetti di territorio e di paesaggio.

Per i territori dell'area di riferimento della Malpensa -Gallarate, un aspetto che va tenuto conto, è il salto di scala dal quartiere/comparto al territorio, in quanto non si può più parlare di centri urbani, ma di reti di città; da ciò derivano nuovi effetti, anche a livello sociale ed economico e nuove dinamiche relazionali.

L'approccio metodologico della rigenerazione urbana, può essere sintetizzato entro le seguenti griglie strategiche:

- ridefinizione di una nuova tessitura urbana mediante l'eventuale sostituzione delle tipologie morfologiche urbane e architettoniche esistenti (edifici in disuso o sottoutilizzati, incoerenti con le tipologie del luogo);
- densificazione urbana, finalizzata a contenere la crescita del costruito, all'interno dei suoi confini salvaguardando gli spazi aperti e il territorio agricolo;
- riqualificazione urbana con modeste sostituzioni che rispettano le tipologie morfologiche originarie (centro storico e ambiti urbani consolidati caratterizzati da degrado e carenti di standard).

Le principali strategie di riqualificazione prevedono:

- il recupero dei manufatti esistenti e la loro rifunzionalizzazione mediante l'attribuzione di nuove destinazioni d'uso, l'eventuale rottamazione, la trasformazione e riqualificazione del patrimonio pubblico esistente, l'adeguamento della viabilità e la previsione di interventi finalizzati a riconnettere il tessuto urbano;
- completamento dei margini urbani, inteso come riappropriazione di aree periurbane e zone di frangia degradate con aree intercluse prive di qualità e scarsa integrazione con il territorio aperto;
- verifica attenta della nuova espansione, relativa ad interventi che, pur comportando nuova occupazione di suolo, sono considerati esempi "virtuosi" poiché progettati secondo modelli che rispondono ai principi di sostenibilità.

Tali strategie si allineano agli obiettivi fissati dal progetto di integrazione del PTR, ai sensi della l.r.31/2014, che vengono distinti tra :

- **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 il 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 quadro di riferimento per l'attivazione, anche con carattere sperimentale, della politica di rigenerazione territoriale.

Per una realtà, come quella del Comune di **BESNATE** che rientra nella categoria dei centri di minore dimensione , di cui è caratterizzato la maggior parte del territorio nazionale, è più facile rilanciare l'attenzione su questi temi , in quanto la coesione sociale è più forte e l'azione di un governo locale può essere più incisiva, per ridare vitalità a spazi di socialità attorno a cui ricreare un nuovo spirito di comunità.

Le strategie fissate dalla Amministrazione di Besnate si basano sul tema principale della **valorizzazione e rigenerazione degli spazi urbani del centro storico, e degli spazi urbani di interesse pubblico, della viabilità e delle aree produttive , integrata con gli aspetti ed iniziative sociali e culturali**, e sono delineate nei seguenti punti:

- **Utilizzare gli spazi liberi** all'interno dei centri urbanizzati, non per la sosta, ma per una molteplicità di funzioni , prevedendone utilizzi originali: un parco giochi, un'area attrezzata urbana, un luogo per installazioni artistiche; i piccoli centri infatti , sono quelli in cui è più facile ritornare al concetto di piazza e arricchirla di nuove modalità d'uso. Lo stesso vale per le strade, che potrebbero essere trasformate in sedi mercatini periodici a cielo aperto, in occasione delle feste di quartiere o percorsi tematici, in cui raccogliere spazi dedicati agli artigiani e agli artisti o che potrebbero essere restituite ai cittadini per poter pedalare, camminare, incontrarsi o mangiare assieme. Gli interventi potrebbero essere effettuati agendo, non solo sul fronte della pedonalizzazione, ma rendendo tali spazi e percorsi più attrattivi e organizzati e serviti.

- **Recuperare il patrimonio edilizio sottoutilizzato o dismesso**, con inserimento di nuove funzioni , un sistema misto di residenze, funzioni commerciali, terziarie , culturali, sociali e assistenziali, artigianato di servizio , ricettive , direzionali. Gli interventi previsti dovranno porsi l'obiettivo di riorganizzare i comparti individuati come ambiti di rigenerazione , con lo scopo di

ricomprenderli nel tessuto urbano, arricchendo le nuove funzioni private che vi si andranno ad insediare, con spazi pubblici a verde, percorsi di attraversamento e di servizio, servizi pubblici e parcheggi. In tali ambiti verranno incentivate le funzioni compatibili con la residenza per introdurre nuovi modelli di spazi abitativi (cohousing).

- **Promuovere il commercio di qualità;** si è pensato ai fini della sostenibilità economica e sociale, di creare le condizioni, per rendere i centri storici e i centri urbani, la giusta cornice, in cui far crescere il commercio di qualità, capace di portare creatività e valore nei piccoli centri, tale obiettivo, può essere proprio favorito dalla ridefinizione degli spazi pubblici da rendere vivibili, pedonabili e attraenti.
- **Favorire l'imprenditoria creativa,** rendere pertanto possibile l'apertura di negozi temporanei e incentivare i giovani ad aprire nuove attività commerciali, con specifiche azioni di formazione e l'esenzione dal pagamento delle tasse locali. Una strategia, in tale prospettiva, viene già portata avanti da altri piccoli centri, che hanno puntato anche sul mantenimento dei negozi di prossimità e sulla valorizzazione di attività come birrerie artigianali e bar con dehors. In tal modo l'uso effettivo, ma controllato degli spazi pubblici, potranno dare la percezione di vivere in un posto più attrattivo e da ciò deriva una maggior cura e affezione da parte degli abitanti.
- **Revisione sistema della mobilità** all'interno del centro urbano e storico; l'ipotesi è quella di potenziare il più possibile gli spazi per la sosta, ai margini dell'area più densamente costruita, al fine di ridurre la presenza di auto e gli attraversamenti del centro urbano. Un'altra ipotesi è quella di ripensare il sistema di trasporto delle merci, visto che saranno sempre di più, in crescita, il numero dei camion dei corrieri, dato il diverso modo di fare gli acquisti, che sta prendendo piede, anche nei piccoli centri.
- **Rendere i giovani e gli anziani protagonisti del cambiamento del centro storico,** considerando che questi sono i due gruppi sociali inaspettatamente legati più di altri ai centri storici. Per consentire il loro riappropriarsi degli spazi pubblici; la strategia è quella di realizzare attività nelle piazze come spettacoli di musica e di ballo e di individuare aree per il gioco, prevedendo anche parchi inclusivi. Per i più anziani, che sono diventati dipendenti in caso di necessità di spostamento in auto, il miglioramento del sistema della rete degli spazi pubblici, abbinandolo a quella del commercio di prossimità e dei servizi in edifici pubblici, potrebbe essere un grande sostegno anche per questa categoria.

**Sulla base di tali obiettivi e strategie si sono definiti gli ambiti in cui promuovere una rigenerazione diffusa, ed altri più puntuali dove operare con una rigenerazione puntuale attraverso** il recupero di alcuni manufatti esistenti e la loro rifunzionalizzazione mediante l'attribuzione di nuove destinazioni d'uso o il consolidamento delle attività di servizio presenti o necessarie di potenziamento.

## INDIVIDUAZIONE AMBITI DI RIGENERAZIONE

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

Ha pertanto provveduto a approvare con una prima Delibera di G.C. n. 49 del 1/07/2020 l'avviso ai cittadini, con l'invito di trasmettere le segnalazioni relative alla presenza nel territorio comunale di ambiti della rigenerazione, di edifici dismessi da almeno 5 anni con criticità e di edifici rurali in stato di dismissione da almeno 3 anni.

Successivamente con una seconda Delibera di Giunta, la n.9 del 03/02/2021, sono stati prorogati i termini per la presentazione delle segnalazioni.

Il Comune di BESNATE ha quindi operato una ricognizione delle aree e dei compendi in cui, a suo avviso, risulta necessario procedere con l'identificazione di efficaci soluzioni di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente o di riqualificazione degli spazi pubblici al fine di conseguire gli obiettivi che si è preposto.

Nell'ambito della predetta ricognizione, orientata anche a verificare le possibilità di applicazione immediata dal modello di intervento rigenerativo, è emerso come sul territorio siano riscontrabili **situazioni puntuali** di sottoutilizzo del patrimonio edilizio che determinano condizioni di degrado in taluni comparti residenziali: ciò in ragione della presenza di manufatti dismessi posti in posizione isolata e di fabbricati da tempo non occupati (e non mantenuti) che versano in stato di sostanziale dismissione-sottoutilizzo.

Tali manufatti, dopo la definitiva dismissione della funzione a cui erano vocati, rappresentano altrettante presenze incongrue entro il tessuto urbanizzato e pongono problemi di natura statica, di igiene e sicurezza pubblica, di natura paesaggistica.

A seguito la pubblicazione degli avvisi, sono pervenute diverse segnalazioni.

Tale azione partecipativa, allineata con la verifica ricognitiva fatta dalla Amministrazione Comunale, hanno determinato l'individuazione di alcuni comparti che possono rientrare nell'ambito della definizione di ambiti di rigenerazione.

Pertanto il Comune di Besnate ha individuato i seguenti ambiti:

- **Capannone Ex Macchi/Paganini (ex Cova) posto in Via Montebello**
- **Area ex Bernocchi posta in Via Milyus**
- **Ex Casa del fascio in via Libertà di proprietà del Demanio**
- **Laboratorio ex Bip Bip di Via Libertà**
- **Comparto del centro storico comprendente antico edificio in prossimità del Battistero Largo Cesare Battisti**
- **Area Ex Eca di Via Jerago**

Tali ambiti verranno individuati, nel PGT in corso di revisione, come **aree oggetto di rigenerazione urbana**.

**ALLEGATI CARTOGRAFICI : SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE PUNTUALE**

**SCHEDA DI IDENTIFICAZIONE DELL'AREA DI RIGENERAZIONE**

**Denominazione**

**Ex Cova - Via Montebello**

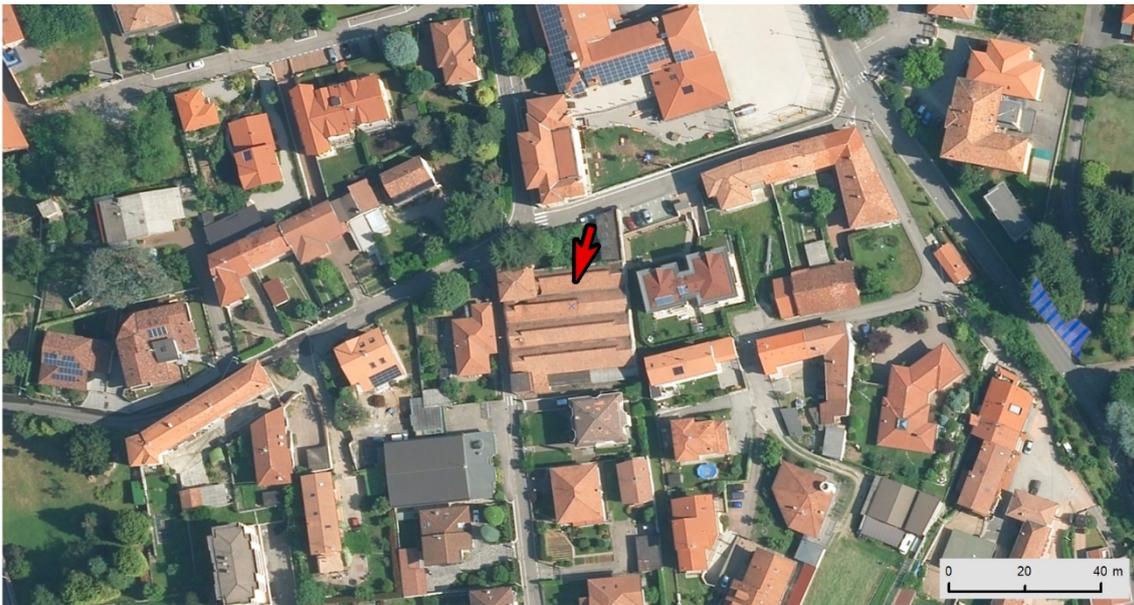
**Destinazione Urbanistica**

**Servizio in progetto TRP3**

**Inquadramento su base catastale**

**Foglio 8 Mappale 2479**

**Estratto aerofotogrammetrico**



**Documentazione fotografica**



**SCHEDA DI IDENTIFICAZIONE DELL'AREA DI RIGENERAZIONE**

**Denominazione**

**Ex Bernocchi - Via Milyus**

**Destinazione Urbanistica**

**Ambito di trasformazione n. 7**

**Inquadramento su base catastale**

**Foglio 8 Mappale 991**

**Estratto aerofotogrammetrico**



**Documentazione fotografica**



**SCHEDA DI IDENTIFICAZIONE DELL'AREA DI RIGENERAZIONE**

<b>Denominazione</b>	<b>Ex Casa del Fascio - Via Libertà</b>
<b>Destinazione Urbanistica</b>	<b>Zona B2 – Residenziale esistente di completamento a concentrazione edilizia intermedia</b>
<b>Inquadramento su base catastale</b>	<b>Foglio 8 Mappale 1992</b>

**Estratto aerofotogrammetrico**



**Documentazione fotografica**



**SCHEDA DI IDENTIFICAZIONE DELL'AREA DI RIGENERAZIONE**

**Denominazione**

**Ex Bip Bip - Via Libertà**

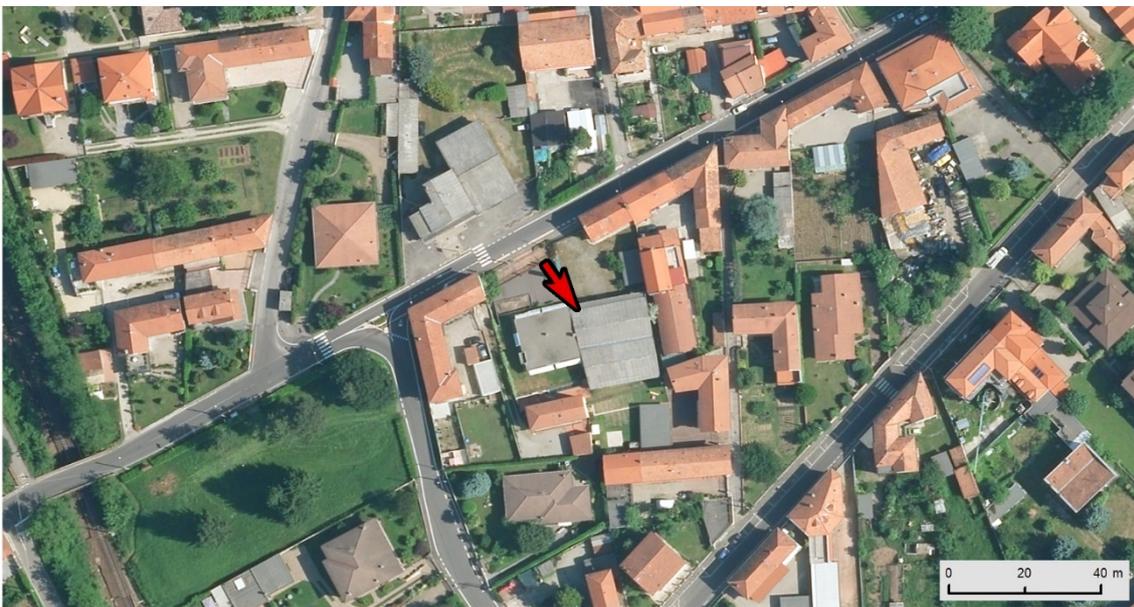
**Destinazione Urbanistica**

**Zona D1 – Produttiva esistente in ambiti prevalentemente residenziali**

**Inquadramento su base catastale**

**Foglio 11 Mappale 2136**

**Estratto aerofotogrammetrico**



**Documentazione fotografica**



**SCHEDA DI IDENTIFICAZIONE DELL'AREA DI RIGENERAZIONE**

<b>Denominazione</b>	<b>Zona centro storico</b>
<b>Destinazione Urbanistica</b>	<b>Nucleo urbano di antica formazione</b>
<b>Inquadramento su base catastale</b>	<b>1. Largo Cesare Battisti, 5 Foglio 8 Mappale 3693 Sub 505, 506 Via Matteotti, 2/Via Ampelio Rosa, 11 Foglio 8 Mappale 3371 Sub 2 Foglio 8 Mappale 2436 Sub 5</b>

**Estratto aerofotogrammetrico**



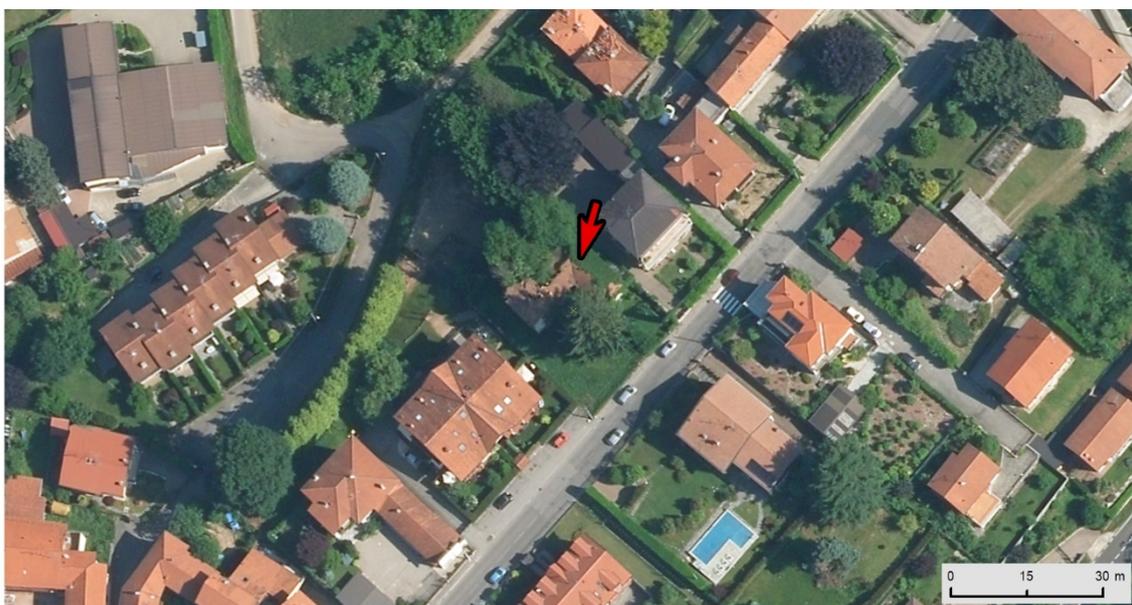
**Documentazione fotografica**



**SCHEDA DI IDENTIFICAZIONE DELL'AREA DI RIGENERAZIONE**

<b>Denominazione</b>	<b>Casa Eca - Via Jerago</b>
<b>Destinazione Urbanistica</b>	<b>Servizio esistente</b>
<b>Inquadramento su base catastale</b>	<b>Foglio 8 Mappale 2281</b>

**Estratto aerofotogrammetrico**



**Documentazione fotografica**



**INDIVIDUAZIONE DI AZIONI SPECIFICHE PER INTERVENTI DI**

## **RIGENERAZIONE**

Per gli ambiti di rigenerazione individuati, la presente relazione, allegata alla deliberazione consiliare, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT individua le seguenti azioni volte all'incentivazione:

### **A. Semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, riduzione dei costi, supporto tecnico-amministrativo:**

1. Attivazione presso lo Sportello SUE di un accesso preferenziale dedicato rispetto alle altre istanze, in modo da fornire in maniera celere le informazioni di carattere tecnico ai professionisti/operatori nel momento di presentazione del progetto concreto di rigenerazione dell'ambito;
2. Abbattimento del 50% dei costi di istruttoria delle pratiche;
3. Possibilità di presentazione dei progetti per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito (art. 12 comma 1 L.R. 12/2005);
4. Utilizzo dello strumento del Permesso per Costruire Convenzionato quale alternativa al Piano Attuativo/Piano di Recupero (art. 14 comma 1-bis L.R.12/2005);
5. Definizione di una procedura che preveda per tali interventi la convocazione di una sessione istruttoria preliminare, tesa alla definizione dei contenuti progettuali e prestazionali degli interventi, nonché alla identificazione della documentazione che dovrà accompagnare le proposte di intervento.

### **B. Previsione di usi temporanei, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati:**

1. Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, il Comune può consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tali aree, edifici, o parti di essi, anche per usi, comunque previsti dalla normativa statale, in deroga al vigente strumento urbanistico (art. 51 bis l.r. 12/2005).
2. L'uso temporaneo può riguardare sia edifici pubblici, concessi in comodato per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse collettivo, sia immobili privati.
3. L'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, che può sempre essere assicurato sia con opere edilizie, sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, e purché non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due. Qualora connesso a opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente, salvo diverso uso;
4. L'uso temporaneo non comporta la corresponsione da parte del richiedente di aree

per servizi, non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari e non è soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 51 della l.r. 12/2005. Il Comune nella convenzione può comunque definire le eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto. Nell'ipotesi in cui le opere, di cui al precedente periodo, siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, il costo di tali opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento.

5. Sono fatte salve le indicazioni di legge, nonché quelle contenute nei piani territoriali di coordinamento (PTC) dei parchi e delle Riserve naturali regionali, previste per gli immobili e gli ambiti assoggettati a tutela ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.lgs. 42/2004, e per gli immobili di valore monumentale.
6. È in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di aree ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose, sale giochi, sale scommesse e sale bingo.

### **C. Riduzione dei costi e fiscalità comunale**

Fermo quanto disciplinato dalla normativa regionale il Comune, ai sensi e per gli effetti dell'art. 43, comma 2-quater e dell'art. 44, comma 8 della L.R. n. 12/2005, può provvedere ad ulteriori riduzioni e/o modulazioni.

Negli ambiti di rigenerazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento coerenti con le disposizioni pianificatorie, gli oneri di urbanizzazione, sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del 60 % (art. 44 comma 8 l.r. 12/2005); ove l'Amministrazione Comunale rilevi, nella proposta progettuale, più elevati livelli di qualità ambientale ed architettonica, potrà in sede convenzionale applicare una maggiore riduzione percentuale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.

Nel caso in cui l'intervento preveda realizzazione di attrezzature eccedenti rispetto a quelle prescritte dal PGT vigente, il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione potrà essere ridotto di un ulteriore 20%.

Nel caso di interventi proposti nel Centro storico, per i quali l'operatore proponga, in comune accordo con l'amministrazione comunale, il recupero di uno spazio privato da lasciare in concessione alla collettività per scopi culturali, sociali e di servizio, verranno stabilite in convenzione, ulteriori riduzioni o azzeramenti sia degli oneri che delle eventuali tasse di competenza comunale.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 46, comma 1-bis della L.R. n. 12/2005, nel caso in cui la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale prevista in convenzione non sia correlata alla necessità di garantire il reperimento della dotazione di cui all'articolo 9 della L.R. n. 12/2005 e l'approntamento delle opere e delle infrastrutture sia totalmente aggiuntivo rispetto al fabbisogno generato dalle funzioni in previsione, è ammessa la possibilità di dedurre gli importi di dette opere o attrezzature a compensazione del contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 48 della L.R. n. 12/2005.

Negli ambiti di rigenerazione urbana è facoltà del Comune prevedere la riduzione, anche temporanea, delle aliquote relative alle tasse sugli immobili di competenza comunale.

Le attività svolte negli ambiti di rigenerazione urbana ai fini della realizzazione degli interventi disciplinati dal presente Regolamento sono considerate di particolare interesse

pubblico agli effetti delle agevolazioni previste dal regolamento comunale per l'occupazione di suolo pubblico e per l'applicazione del relativo canone.

#### NOTE CONCLUSIVE

**Il riconoscimento di tali ambiti nel quadro della rigenerazione determina che, per tali zone, gli interventi siano considerati di interesse pubblico, da ciò deriva la possibilità di potere intervenire tramite il ricorso del permesso di costruire in deroga che potrà consentire interventi più conformanti, nel rispetto di quanto contenuto nell'art. 14 del DPR 380/2001.**

Si ritiene comunque assunto che l'Amministrazione si possa riservare di individuare, con successive deliberazioni, altri ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana; si suggerisce che nell'ambito della variante al vigente Piano di Governo del Territorio in corso, finalizzata al contenimento del consumo di suolo e al soddisfacimento dei bisogni insediativi mediante prioritario riuso dell'esistente, venga introdotto, nelle forme e con le finalità sopra indicate, il principio rigenerativo; la rigenerazione urbana estesa primariamente ai nuclei antichi, venga integrata con previsione di identificazione di ambiti rigenerativi puntuali ulteriori; venga altresì inserita flessibilità nelle norme relative agli ambiti delle attività produttive, terziarie e commerciali, con la finalità di favorirne la permanenza sul territorio.

IL relatore della relazione  
Arch Anna Manuela Brusa Pasquè