

Misure di semplificazione e incentivazione per la Rigenerazione Urbana

La Legge Regionale n.18 del 26 novembre 2019, 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”*, è stata approvata con la finalità di perseguire, nella Regione Lombardia, l’obiettivo di uno sviluppo sostenibile, attraverso interventi finalizzati alla rigenerazione urbana e territoriale.

Per realizzare tali interventi – considerati strumenti prioritari per ridurre il consumo di suolo, migliorare la qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori e degli insediamenti, nonché le condizioni socio-economiche della popolazione - la Legge Regionale n.18 del 26 novembre 2019 ha individuato misure di semplificazione e incentivazione rivolte ai processi di rigenerazione ed al recupero del patrimonio edilizio esistente, modificando ed integrando l’articolato della Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i. (*Legge per il governo del territorio*) e di altre leggi regionali ed in coerenza con la Legge Regionale n.31/2014 del 26 novembre 2019 (*Disposizioni per la riduzione del consumo del suolo e per la riqualificazione del suolo degradato*).

Gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale di cui all’articolo 8, comma 2, lettera e *quinquies*) della Legge Regionale n.12/2005 debbono essere individuati con deliberazione del Consiglio Comunale secondo quanto stabilito dall’articolo 8 bis della legge sul governo del territorio.

Norma inserita nell’articolato della Legge Regionale n.12/2005 ad opera dell’articolo 3 della Legge Regionale n.18/2019 e rubricata *“Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale”*, al primo comma prevede che *“Fino all’adeguamento del PGT di cui all’art.5, comma 3, della L.R. n.31/2014, l’individuazione, anche tramite azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità e degli eventuali operatori privati interessati dalla realizzazione degli interventi, è effettuata con deliberazione del Consiglio Comunale, che acquista efficacia ai sensi dell’art. 13, comma 11, lettera a).”*

Per gli ambiti individuati si procede all’individuazione di:

- a) azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;*
- b) incentivi degli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;*
- c) regolazione degli usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;*

L'individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana sul territorio comunale di Cremosano, ha tenuto conto dei tessuti urbanistici pianificati con il Piano di Governo del Territorio. In particolare le scelte sono andate a confluire sul tessuto consolidato dismesso e altamente degradato. Gli Ambiti individuati sono tre e sono una ex struttura agricola, una ex struttura produttiva e un cascinale (ex struttura agricola) in nucleo di antica formazione.

**REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE
AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA**

Art. 1 – Finalità, disposizioni generali

1. Gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale sono intesi come azioni prioritarie per ridurre il consumo di suolo. I processi di rigenerazione sono finalizzati al miglioramento della qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori e degli insediamenti, nonché delle condizioni socio-economiche della popolazione. Oggetto degli interventi di rigenerazione sono edifici, aree e ambiti caratterizzati da abbandono (totale o parziale) o anche da un diffuso stato di degrado urbanistico, ambientale, paesaggistico, sociale.
2. L'articolo 2 lettera e) della Legge Regionale n.31/2014 definisce la *"rigenerazione urbana"* Come: l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano.
3. L'articolo 2 lettera e bis) della Legge Regionale n.31/2014 definisce la *"rigenerazione territoriale"* come: l'insieme coordinato di azioni, generalmente con ricadute sovra locali, 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.

Art. 2 – Misure di semplificazione ed accelerazione procedimenti

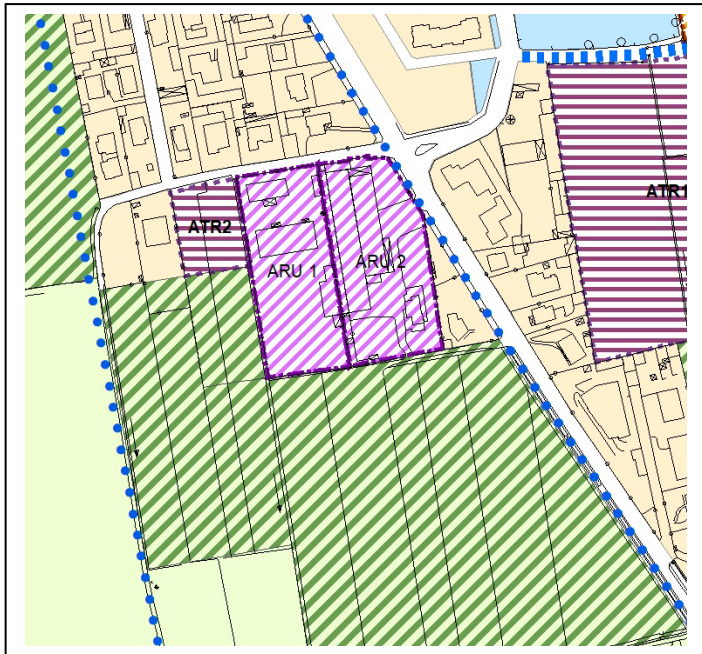
4. Al fine di garantire la semplificazione dei procedimenti e di incentivare la realizzazione di interventi negli ambiti individuati di rigenerazione urbana, si stabilisce che:
 - a) È ammessa l'attuazione per stralci, cioè l'esecuzione degli interventi è subordinata a Piano Attuativo intero o per comparto minimo di intervento funzionale;
 - b) prima e durante il processo di rigenerazione è ammessa l'applicazione degli usi temporanei disciplinati dall'articolo 51 bis della Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i., introdotto in base alla Legge Regionale n.18/2019;
 - c) il proponente può seguire la modalità di attuazione del Piano Attuativo conforme al PGT o del Permesso di Costruire convenzionato. Per entrambe le modalità, la convenzione dovrà avere i contenuti di cui all'articolo 46 della Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i.

Art. 3 – Riduzione contributo di costruzione

1. In fase di convenzionamento il comune può sempre rimodulare in riduzione il contributo di costruzione sulla base di una valutazione economico-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati. La Giunta regionale individua le modalità e i requisiti per l'elaborazione della valutazione economico-finanziaria degli interventi (vedi art. 43 comma 2 della L.R. 12/2005 e s.m.i.)
2. La Giunta regionale definisce i criteri per la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano una o più delle seguenti finalità:
 - a) promozione dell'efficientamento energetico;
 - b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;
 - c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;
 - d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;
 - e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;
 - f) tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
 - g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;
 - h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità;
 - i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;
 - j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, in alternativa allo scomputo ai sensi del comma 4 dell'articolo 44, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;
 - k) l'utilizzo, anche relativamente alle eventuali operazioni di bonifica, di metodiche, protocolli e tecnologie innovative per il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere, nonché l'assunzione di sistemi interni di valutazione dei subappaltatori e meccanismi di sicurezza sul lavoro.

Art. 4 – Contrasti tra disposizioni

1. Le disposizioni normative regionali e statali sulla rigenerazione urbana e/o territoriale, anche se successive alla data della loro individuazione da parte del Comune, in caso di incompatibilità prevalgono su quelle edilizio – urbanistiche comunali; lo stesso vale anche per le prescrizioni, ovunque contenute, redatte in attuazione di disposizioni di leggi regionali o statali;
2. Per quanto non esplicitamente previsto dal presente Regolamento, si rinvia alle disposizioni statali, regionali ed in quanto compatibili alla regolamentazione comunale in materia edilizia, urbanistica, dei lavori pubblici ed ambientale.



INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Territoriale	6.200 mq
Indice territoriale (It) 1 mc/mq	6.200 mc
Quota volume abitante e abitanti teorici	150 mc/ab = 41 abitanti

STANDARD URBANISTICI – DOTAZIONI TERRITORIALI

La dotazione territoriale è definita in **48 mq/abitante**:
 - **30 mq/ab di standard**, di cui 10 mq/ab per parcheggio e 8 mq/ab per verde pubblico da cedere all'interno dell'AT
 - **18 mq/ab come standard di qualità** per il raggiungimento delle finalità del Piano dei Servizi, la cui cessione o monetizzazione è definita nell'ambito della contrattazione tra proponenti e amministrazione

FUNZIONI INSEDIABILI

Funzione prevalente	Residenza
Funzioni ammesse	Artigianato di servizio –Esercizio di vicinato – medie strutture di vendita - Ristoranti e bar–Altre attività terziarie. Il peso delle diverse funzioni sarà precisato in fase attuativa

CRITERI DI INTERVENTO

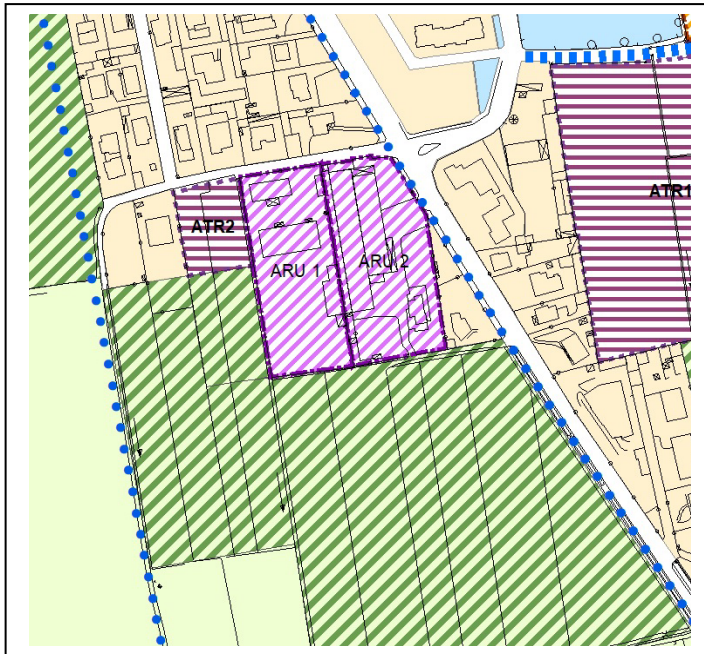
Altezza	9 m (2 piani abitabili + q piano accessorio)
Distanza dalla strada	10 m
Distanza tra i fabbricati	10 m
Distanza dai confini	h/2 con minimo di 5 m
Strumento Attuativo	Piano Attuativo

OBIETTIVI GENERALI e PRESCRIZIONI

L'ambito è situato all'interno dell'ambito edificato e risulta essere una attività agricola dismessa non congruenti con il contesto urbano. L'attuazione dell'ambito si pone come obiettivo la riqualificazione dell'area in ingresso al Comune di Cremosano, ad oggi dismessa.

Fino alla definitiva approvazione gli edifici esistenti potranno essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambi di destinazione d'uso. Per l'intera area, alla luce delle attività svolte negli anni, è prevista **l'esecuzione di un'indagine ambientale preliminare finalizzata ad accertare l'eventuale presenza di inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee.**

L'insediamento di funzioni residenziali e ad esse compatibili dovrà avvenire attraverso un progetto unitario e con tipologie e materiali rispettosi dell'ambiente e del contesto paesaggistico nel quale si inseriscono. La viabilità di previsione dell'ambito non dovrà prevedere accessi diretti a raso dalla S.P. n. 2, di qualsiasi natura e tipologia. Preventivamente e/o contestualmente all'attuazione di uno dei due ARU dovrà essere riqualificata l'intersezione tra la S.P. n. 2 e la strada "Via delle Lame".



INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Territoriale	6.800 mq
Indice territoriale (It) 1 mc/mq	6.800 mc
Quota volume abitante e abitanti teorici	150 mc/ab = 45 abitanti

STANDARD URBANISTICI – DOTAZIONI TERRITORIALI

La dotazione territoriale è definita in **48 mq/abitante**:
 - **30 mq/ab di standard**, di cui 10 mq/ab per parcheggio e 8 mq/ab per verde pubblico da cedere all'interno dell'AT
 - **18 mq/ab come standard di qualità** per il raggiungimento delle finalità del Piano dei Servizi, la cui cessione o monetizzazione è definita nell'ambito della contrattazione tra proponenti e amministrazione

FUNZIONI INSEDIABILI

Funzione prevalente	Residenza
Funzioni ammesse	Artigianato di servizio –Esercizio di vicinato – medie strutture di vendita - Ristoranti e bar–Altre attività terziarie. Il peso delle diverse funzioni sarà precisato in fase attuativa

CRITERI DI INTERVENTO

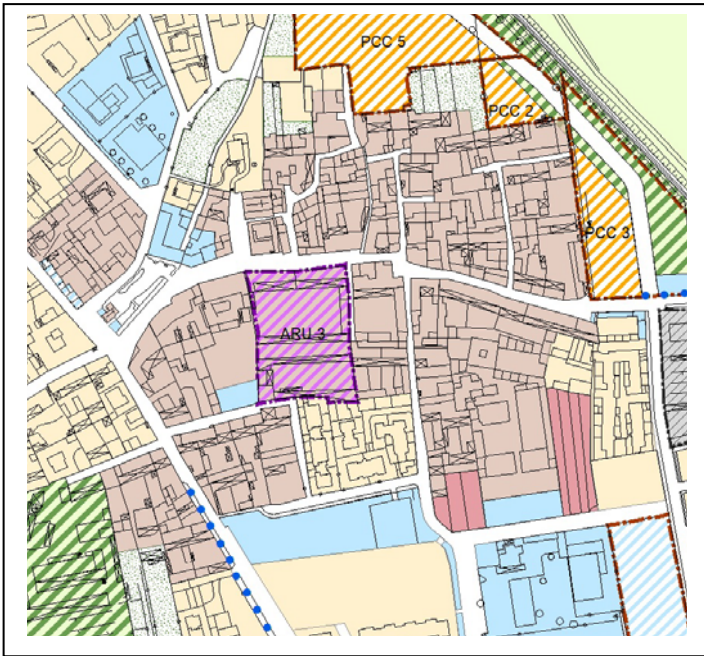
Altezza	9 m (2 piani abitabili + q piano accessorio)
Distanza dalla strada	10 m
Distanza tra i fabbricati	10 m
Distanza dai confini	h/2 con minimo di 5 m
Strumento Attuativo	Piano Attuativo

OBIETTIVI GENERALI e PRESCRIZIONI

L'ambito è situato all'interno dell'ambito edificato e risulta essere una attività produttiva dismessa non congruente con il contesto urbano. L'attuazione dell'ambito si pone come obiettivo la riqualificazione dell'area in ingresso al Comune di Cremosano, ad oggi dismessa.

Fino alla definitiva approvazione gli edifici esistenti potranno essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambi di destinazione d'uso. Per l'intera area, alla luce delle attività svolte negli anni, è prevista **l'esecuzione di un'indagine ambientale preliminare finalizzata ad accertare l'eventuale presenza di inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee.**

L'insediamento di funzioni residenziali e ad esse compatibili dovrà avvenire attraverso un progetto unitario e con tipologie e materiali rispettosi dell'ambiente e del contesto paesaggistico nel quale si inseriscono. La viabilità di previsione dell'ambito non dovrà prevedere accessi diretti a raso dalla S.P. n. 2, di qualsiasi natura e tipologia. Preventivamente e/o contestualmente all'attuazione di uno dei due ARU dovrà essere riqualificata l'intersezione tra la S.P. n. 2 e la strada "Via delle Lame".



INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Volume esistente con il mantenimento dell’impianto tipologico – architettonico che caratterizza il cascinale.

STANDARD URBANISTICI – DOTAZIONI TERRITORIALI

La dotazione territoriale è definita in **48 mq/abitante**:
 - **30 mq/ab di standard**, di cui 10 mq/ab per parcheggio e 8 mq/ab per verde pubblico da cedere all’interno dell’AT
 - **18 mq/ab come standard di qualità** per il raggiungimento delle finalità del Piano dei Servizi, la cui cessione o monetizzazione è definita nell’ambito della contrattazione tra proponenti e amministrazione

FUNZIONI INSEDIABILI

Funzione prevalente	Residenza
Funzioni ammesse	Artigianato di servizio –Esercizio di vicinato – Ristoranti e bar–Altre attività terziarie. Il peso delle diverse funzioni sarà precisato in fase attuativa

CRITERI DI INTERVENTO

Altezza	esistente
Distanza dalla strada	esistente
Distanza tra i fabbricati	esistente
Distanza dai confini	esistente
Strumento Attuativo	Piano Attuativo

OBIETTIVI GENERALI e PRESCRIZIONI

L’ambito è situato all’interno del Nucleo di Antica Formazione e si caratterizza per una tipologia a cascinale con la peculiarità di una doppia corte. L’attuazione dell’ambito si pone come obiettivo la riqualificazione dell’intera area ad oggi dismessa ed inutilizzata.

L’insediamento di funzioni residenziali e ad esse compatibili dovrà avvenire attraverso un progetto unitario e con tipologie e materiali rispettosi dell’ambiente e del contesto paesaggistico nel quale si inseriscono; dovrà inoltre essere rispettata la tipologia sopra descritta.