



Città di
Cologno Monzese

LEGGE REGIONALE 26 NOVEMBRE 2019 N. 18

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

INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE
URBANA E TERRITORIALE

RELAZIONE

INDICE

PREMESSA	pag. 3
RIFERIMENTI NORMATIVI	pag. 5
OBIETTIVI E FINALITA'	pag. 8
PROCEDIMENTO E ANALISI TERRITORIALE	pag. 9
PROPOSTA DI INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE	pag. 21

PREMESSA

La rigenerazione urbana e territoriale è, insieme al contenimento del consumo di suolo, uno degli obiettivi principali del governo del territorio alla scala regionale e metropolitana (rif. Legge regionale 18/2019). Entrambi gli obiettivi rientrano nel modello prefigurato di sviluppo territoriale sostenibile, da attuarsi anche mediante strumenti di partenariato pubblico-privato e di programmazione negoziata.

Le modifiche alla LR 12/2005 comprendono sia la messa a sistema delle disposizioni relative alla rigenerazione urbana, in raccordo con la LR 31/2014, sia il necessario riallineamento alle norme statali in materia di edilizia.

Il nuovo assetto legislativo, in particolare, specifica che il Documento di piano (articolo 8, comma 2, lettera e-quinquies) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente.

Secondo l'impianto della legge regionale 12/05, i criteri per l'individuazione degli ambiti di rigenerazione devono essere oggetto di una specifica politica di piano volta a promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Tuttavia, fino all'approvazione di detti criteri e all'adeguamento del PGT al PTR e del relativo Documento di piano, gli ambiti di rigenerazione, possono essere comunque oggetto di deliberazione del CC, entro il 30 aprile 2020 (il termine iniziale è stato prorogato a causa dell'emergenza sanitaria COVID 19), nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT. La deliberazione acquista efficacia ai sensi dell'articolo 13, comma 11, lettera a) della L.R. 12/2005.

Per i suddetti ambiti è consentito ai comuni di individuare azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti, alla riduzione dei costi, introdurre, anche attraverso procedimenti di successiva variante urbanistica sistemi di incentivazione degli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, consentendo la possibilità di autorizzare, mediante convenzionamento con il comune, l'uso temporaneo degli immobili.

A sostegno dei processi di rigenerazione urbana la Regione ha, altresì, istituito il fondo regionale "Incentivi per la rigenerazione" destinato a enti locali e a loro forme associative o organizzazioni rappresentative per:

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

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

Con il presente atto il Comune di Cologno Monzese, sulla scorta delle analisi e dei momenti partecipativi condotti nell'ambito della variante generale al PGT adottata dal consiglio comunale, provvede ad individuare sul proprio territorio: **gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale.**

RIFERIMENTI NORMATIVI

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

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

*e) **rigenerazione urbana:** l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano;*

*e bis) **rigenerazione territoriale:** l'insieme coordinato di azioni, generalmente con ricadute sovralocali, finalizzate alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale che mira in particolare a salvaguardare e ripristinare il suolo e le sue funzioni ecosistemiche e a migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio, nonché dei manufatti agrari rurali tradizionali, per prevenire conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali*

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

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

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

e quinquies) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente;"

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

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

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

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

d) prevede lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.

2. La Regione, in collaborazione con le province e la Città metropolitana di Milano, seleziona ogni anno, secondo criteri stabiliti con deliberazione della Giunta regionale da approvare entro sei mesi dalla data di entrata in vigore del presente articolo, le dodici migliori pratiche di pianificazione urbanistica di adeguamento del PGT ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della L.R. 31/2014. La selezione, con validità per l'anno di riferimento, costituisce criterio di premialità per l'erogazione delle risorse di cui all'articolo 12, comma 1, della legge regionale recante 'Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali'.

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

4. I comuni, fino all'individuazione degli ambiti di cui all'articolo 8, comma 2, lettera e quinquies), sono esclusi dall'accesso alle premialità previste al comma 3, nonché dai benefici economici di cui all'articolo 12, comma 1, della legge regionale recante 'Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali"

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

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

1. La Regione, gli enti di cui all'allegato A1 della legge regionale 27 dicembre 2006, n. 30 (Disposizioni legislative per l'attuazione del documento di programmazione economico-finanziaria regionale, ai sensi dell'articolo 9 ter della legge regionale 31 marzo 1978, n. 34 (Norme sulle procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della Regione) - Collegato 2007) e i comuni possono concludere appositi accordi, ai sensi dell'articolo 5, comma 6, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (Codice dei contratti pubblici), per lo sviluppo degli ambiti di rigenerazione urbana, in relazione alle aree di cui sono titolari di diritti di proprietà o altri diritti reali, con società partecipate dalla Regione operanti nel settore e con specifica esperienza nell'ambito di progetti di rigenerazione urbana, con possibilità, per le stesse società, di operare anche mediante gli strumenti di partenariato pubblico-privato, ove ricorrano le condizioni previste dalla normativa di riferimento in materia di affidamenti. Con deliberazione della Giunta regionale sono stabiliti i criteri per la scelta, da parte degli enti di cui al precedente periodo, delle aree e tipologie di intervento funzionali allo sviluppo degli ambiti di rigenerazione urbana ai fini dell'eventuale conclusione di accordi con società partecipate dalla Regione ai sensi del presente comma, nel rispetto della normativa di riferimento in materia di affidamenti, in caso di finanziamenti regionali a favore delle stesse società, finalizzati a incentivare lo sviluppo dei progetti di rigenerazione urbana oggetto di accordo ai sensi dell'articolo 5, comma 6, del d.lgs. n. 50/2016. È fatta salva l'applicazione di quanto previsto, in tema di aiuti di Stato, all'articolo 12, comma 4, della legge regionale recante 'Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali'.

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

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

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

- b) le spese di demolizione o messa in sicurezza sostenute per il recupero del patrimonio edilizio dismesso a elevata criticità di cui all'articolo 40 bis della L.R. 12/2005, qualora il comune abbia attivato l'intervento in via sostitutiva.*
- 2. La Giunta regionale definisce i criteri di riparto per l'assegnazione delle risorse di cui al comma 1, prevedendo premialità per le forme associative tra i comuni.*
- 3. Al fine di promuovere il coinvolgimento di soggetti privati, nel rispetto della normativa statale in materia di evidenza pubblica, negli interventi di rigenerazione urbana, la Regione può:*
- a) istituire o partecipare a uno o più fondi immobiliari;*
 - b) istituire un fondo di garanzia per favorire l'accesso al credito per il finanziamento degli interventi, anche avvalendosi del supporto della propria società finanziaria;*
 - c) ricorrere al cofinanziamento di finanziamenti bancari.*
- 4. Agli interventi di cui al presente articolo si applica, ove necessario, quanto previsto all'articolo 11 bis della legge regionale 21 novembre 2011, n. 17 (Partecipazione della Regione Lombardia alla formazione e attuazione del diritto dell'Unione europea).*

OBIETTIVI E FINALITA'

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

Si precisa, altresì, che l'individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale si pone in continuità con gli obiettivi, le politiche e azioni definite nell'ambito della Variante generale al PGT adottata. Variante generale al PGT che, sulla base delle Linee Guida, dell'analisi svolte nel Quadro Conoscitivo e da quanto emerso dal processo partecipativo, ha sviluppato la proposta adottata avendo fra gli obiettivi principali il rilancio dello sviluppo urbano e territoriale attraverso la riqualificazione e ricomposizione della città esistente.

PROCEDIMENTO E ANALISI TERRITORIALE

Si precisa che la Variante Generale al PGT vigente, adottata con deliberazione di C.C. n. 58 del 18.11.2019, ha individuato gli Ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale secondo quanto già previsto dalla normativa regionale previgente l'approvazione della LR 18/19.

L'approvazione della Legge regionale n. 18/19 ha introdotto importanti modifiche a diversi articoli sia della L.R. 12/05 che della L.R. 31/2014, rispetto ai quali, in fase di controdeduzione alle osservazioni e ai pareri degli enti pervenuti, la Variante provvederà ad adeguarsi e perfezionare quanto già definito in materia di rigenerazione.

Con l'insediamento della nuova amministrazione comunale e l'approvazione delle Linee programmatiche di mandato sono stati individuati gli obiettivi del prossimo quinquennio anche in tema di politiche di rigenerazione.

Pertanto, al fine di una corretta comprensione del procedimento assunto si riportano, qui di seguito, gli stralci più significativi della Relazione al PGT adottato.

1.2 LINEE GUIDA: OBIETTIVI

O2. Favorire interventi di rigenerazione e ricucitura degli spazi urbani.

Il rilancio dello sviluppo urbano e territoriale dovrà partire dalla **riqualificazione e ricomposizione della città esistente**. La rigenerazione dovrà essere considerata come **occasione** non solo per trasformare e in parte **rinaturalizzare** aree e quartieri irrisolti, degradati e dismessi, ma anche per riverberare le ricadute anche dal punto di vista **sociale**, delle **pratiche d'uso e infrastrutturali**.

3.1 RICOMPORRE LA CITTÀ

La Proposta di Variante da un lato individua alcuni ambiti degradati rilevanti e dall'altro definisce porzioni omogenee di territorio come **Ambiti di Rigenerazione Urbana**. Vi è il tentativo di sviluppare il concetto di "Rigenerazione urbana" come strumento adeguato, così che la riqualificazione di una singola area non si limiti al proprio "recinto fisico" ma abbia delle **ricadute sul contesto urbano circostante**. In tal senso, la riqualificazione va colta come **opportunità** dalle implicazioni più estese e deve, dunque, riguardare parti di città da riqualificare sul **lungo periodo**. In questo modo è stato possibile definire l'assetto urbano che configura la città, attribuendo ad ogni parte uno specifico ruolo, in ragione della propria **identità**.

Lo scenario strategico poggia dunque su alcune **leve**, che racchiudono gli indirizzi e le conseguenti azioni del Piano. Le leve individuate sono:

1. Dorsali verdi territoriali;
2. Ambiti di Rigenerazione Urbana;
3. Trasformazioni rilevanti: Ambiti di Trasformazione [DP] e di Ricomposizione Urbana [PR];
4. Rete degli spazi pubblici come elemento connettivo della città;
5. Attrezzature pubbliche e loro progetto di razionalizzazione;
6. Tessuto Urbano Consolidato

2. Gli Ambiti di Rigenerazione Urbana | ARU [DP, PR]

Gli Ambiti di Rigenerazione urbana si declinano all'interno della Variante in tre vaste porzioni di città individuate in base alla loro vulnerabilità ambientale e idraulica (**Ambiti di Rigenerazione Ambientale – Ecologica**), alla loro centralità rispetto al Centro città e alla presenza dei nodi di interscambio verso l'area metropolitana e Milano (**Ambiti di Rigenerazione Urbana**), nonché all'incoerenza del tessuto precedentemente produttivo in parte in fase di dismissione a sud della tangenziale verso Milano, ma anche rispetto alla vocazione pedonale degli spazi urbani e alla distanza dai servizi urbani rispetto al resto della città (**Ambiti di Rigenerazione Urbana – San Maurizio al Lambro, Superblock**).

6.1 GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA | ARU [DP, PR]

La Variante, con l'obiettivo di superare la visione della città per parti, propone una serie di **indicazioni su spazi privati e pubblici volte ad attivare**, all'interno di Ambiti di Rigenerazione, la **ricomposizione e la riorganizzazione diffusa** della città esistente, nonché il **ripristino delle connessioni ecologiche** nei punti di interruzione causate da infrastrutture o insediamenti.

L'individuazione degli ARU risponde ad una serie di criticità riguardanti **aree degradate e dismesse**, parti incoerenti di tessuto urbano, **qualità dei suoli**, pericolosità idraulica e **mancanza di qualità urbana** degli spazi pubblici in gran parte in prossimità di nodi ad alta accessibilità come le fermate della metropolitana.

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

Le **azioni per accedere all'incremento** volumetrico sono:

- **riqualificazione degli spazi pubblici** considerando all'interno di questa famiglia sia le piazze – zone pedonali che sede stradale e/o spazi per la sosta;
- il ricorso all'**utilizzo di concorsi progettuali per interventi strategici** da attuarsi con il concorso dei privati;
- **acquisizione dei diritti volumetrici generati** negli Ambiti di generazione ambientale – ecologica;
- **edilizia residenziale sociale (housing sociale)**: quota superiore al 20% della Superficie Lorda negli interventi di nuova costruzione o cambi d'uso verso il residenziale;
- **attività commerciali di vicinato** al piede degli edifici;
- **prestazioni energetiche** superiori percentuale da stabilire superiore a quella prevista dalla normativa di settore;
- interventi di **potenziamento/riqualificazione del verde** e realizzazione di **percorsi ciclo – pedonali**.

L'individuazione dei suddetti ambiti di rigenerazione è avvenuta attraverso un processo partecipato che ha visto l'iniziale raccolta e disamina di tutti i *suggerimenti e proposte* presentati da parte degli interessati, e un tavolo di lavoro di approfondimento degli obiettivi delle Linee Guida del PGT, si è proseguito nell'ambito del *procedimento di valutazione ambientale strategica* che ha comportato la raccolta di ulteriori suggerimenti e proposte nonché l'espressione dei pareri degli enti ed associazioni di categoria in materia ambientale, per poi proseguire con la raccolta delle *osservazioni al PGT* che saranno oggetto di specifica controdeduzione.

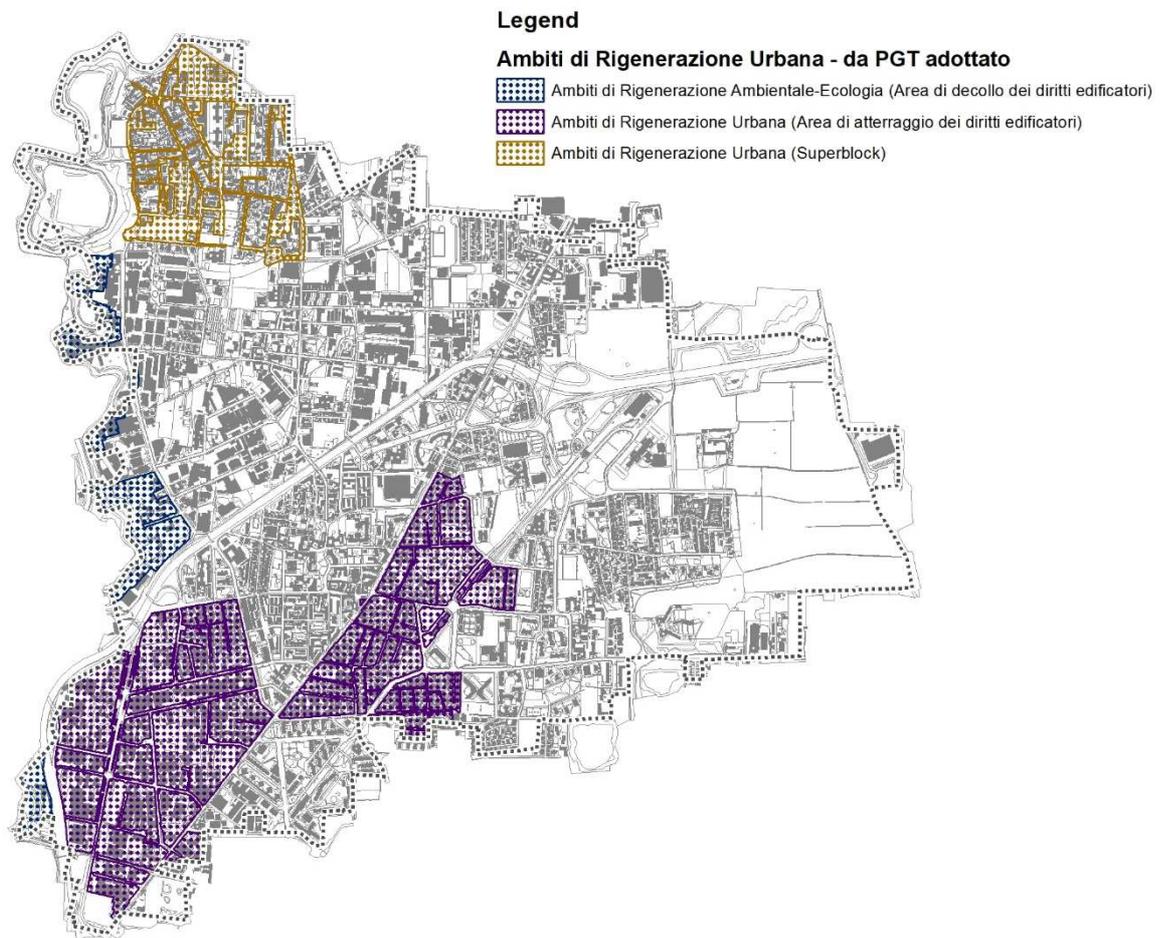
Sulla base della richiamata *consultazione preventiva delle comunità e degli eventuali operatori privati interessati*, di cui al comma 1 dell'articolo 8 bis sopra richiamato, tenuto conto che alcune delle osservazioni al PGT adottato che sono pervenute hanno richiesto l'adeguamento dei contenuti del PGT e del relativo impianto normativo alle disposizioni contenute nella LR 18/2019, approvata successivamente all'adozione della Variante al PGT, si è provveduto a riesaminare le azioni sin qui assunte alla luce del nuovo quadro normativo.

Il nuovo quadro normativo regionale (L.R. 18/2019) che ha prodotto le seguenti novità normative:

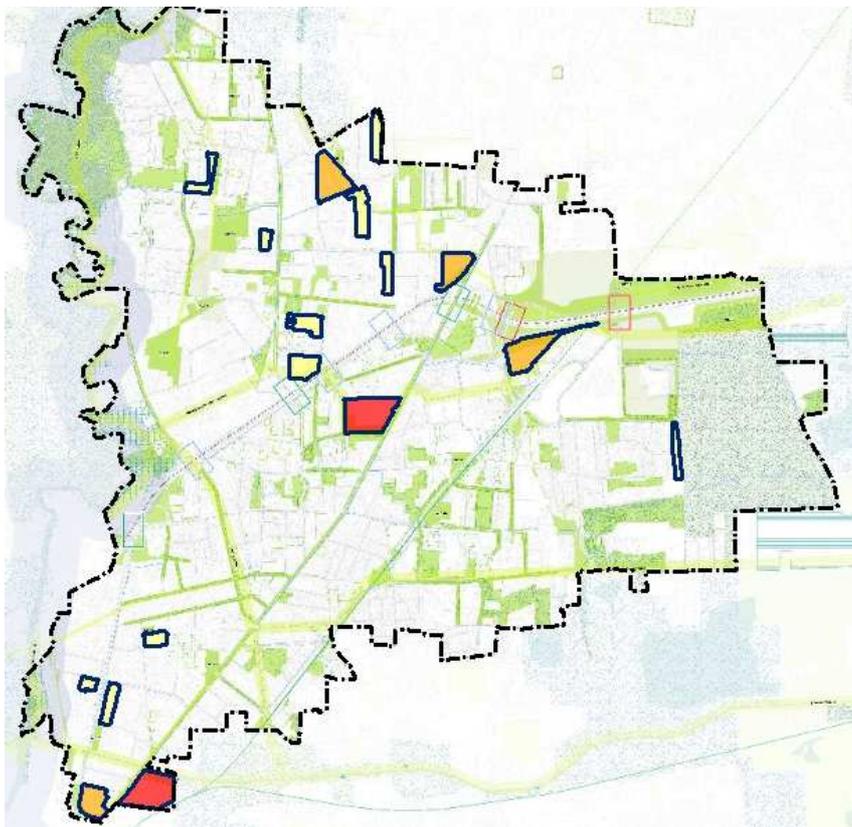
1. per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente l'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT fino al 20% (vedi art. 11 LR 12/2005). Ferma restando la soglia del 20% di incremento massimo, con la successiva DGR 3508/2020, la regione ha definito per ogni intervento gli incrementi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

4. la nuova disciplina degli usi temporanei di cui all'articolo 51 bis.

Pertanto, alla luce delle soprarichiamate modifiche normative e delle Linee guida di mandato della nuova Amministrazione comunale si è provveduto a definire gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale a partire dagli ambiti individuati con la Variante al PGT adottata.



Come scritto precedentemente, la Variante Generale al PGT ha previsto, alla luce del quadro legislativo regionale vigente prima dell'approvazione della L.R. 26 novembre 2019 n. 18, diverse modalità di azione per assolvere all'obiettivo strategico di riqualificazione, recupero e ricucitura del tessuto Urbano Consolidato (TUC) contestualmente all'individuazione degli Ambiti di Rigenerazione. Secondo la Variante adottata, pertanto, concorrono alla riqualificazione dell'esistente gli **Ambiti di Ricomposizione** ridefiniti a partire dalle previsioni non attuate del PGT previgente.



Città di Cologno Monzese
 Nel dettaglio, gli AMBITI DI RICOMPOSIZIONE si suddividono in tre tipologie:

 **Ambiti di Ricomposizione Ambientale Strategica**

(ARAS)

 **Ambiti di Ricomposizione Urbana Strategica (ARUS)**

 **Ambiti di Ricomposizione (AR)**

L'attuazione dei suddetti ambiti concorre alla realizzazione del processo di *rigenerazione urbana* del territorio andando a specificare per ciascun comparto, soggetto a pianificazione attuativa, gli obiettivi strategici definiti, per ognuno di essi, nella scheda specifica allegata alle NTA del Piano delle Regole.

La Regione Lombardia, nell'ambito

del parere espresso sul PGT adottato ha rilevato che la Variante, seppur adottata prima dell'approvazione della LR 18/2019, ha sviluppato correttamente alcuni dei temi della rigenerazione urbana. Per completezza della trattazione, si riporta un estratto del suddetto parere:

"In generale si riconosce che il Progetto di Piano è stato definito in linea con la LR 12/2005 (art. 8, comma 2) e con la LR 31/2014 in quanto nella individuazione degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione a valenza strategica, è stata tenuta in conto la rigenerazione del territorio e l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali a disposizione e che il territorio caratterizzato da dismissione e abbandono è stato considerato come risorsa territoriale da valorizzare in una logica di costruzione di politiche virtuose del territorio. Si dà quindi atto che, seppur elaborato precedentemente, il piano ha colto alcuni temi legati alla rigenerazione urbana e territoriale sviluppati nella LR 18/2019 recentemente approvata, ponendo le basi per una concreta attuazione degli obiettivi condivisi."

Dovendo procedere, entro fine aprile 2021, con l'individuazione degli **ambiti di rigenerazione urbana e territoriale** si è dovuto tener conto delle nuove disposizioni introdotte dalle quattro novità normative sopra riportate e compiendo le seguenti valutazioni:

1. **Interventi sul patrimonio edilizio esistente** (incentivazioni ed esclusioni vedi art. 11 della LR 12/2005 e DGR 3508/2020).

A partire dagli ambiti di rigenerazione individuati nella Variante generale al PGT adottata, si è provveduto ad analizzare le interazioni di detti ambiti con i contenuti dell'articolo 11 ai commi 4 e seguenti che prevedono per i comuni la possibilità, da un lato di modulare l'incremento dell'indice di edificabilità, per ogni criterio, fino ad un massimo del 5 (cinque) per cento; dall'altro di individuare gli ambiti di esclusione dall'applicazione di detti incentivi nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana. Si è proseguito nel lavoro confrontando le valutazioni e le scelte effettuate nell'ambito delle disposizioni del richiamato articolo 11 tenendo conto degli ambiti di esclusione, ai quali si rimanda integralmente, e estendendo l'incremento dell'indice di

edificabilità a tutti e tre gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale di cui al presente documento, sulla base delle diverse specificità.

L'incremento del 5% dell'indice di edificabilità, di competenza comunale, di cui alla DGR 3508/20 è stato definito per ogni ambito e per ogni finalità e criterio, così come definiti dalla regione, e risultano specificati nel documento: "DEFINIZIONE DELL'INCREMENTO DI COMPETENZA COMUNALE E CRITERI OPERATIVI", al quale si rimanda integralmente.

Tale scelta risulta coerente sia con il principio normativo che invita a favorire gli interventi di rigenerazione urbana sia con gli obiettivi di riqualificazione e ricucitura fissati dal piano adottato nonché rispetto alle Linee programmatiche di mandato della nuova Amministrazione comunale.

Contestualmente, nel perimetro dell'ambito di rigenerazione urbana della Variante adottata, sono state incluse le aree private dell'abitato di San Maurizio al fine di favorire un processo di riqualificazione dell'ambito di rigenerazione che interessi sia gli spazi pubblici individuati dal PGT



che il patrimonio edilizio esistente in applicazione degli strumenti forniti dalla L.R. 18/2019.

Nell'individuare l'ambito di rigenerazione urbana si è colta l'opportunità, inoltre, di estenderne il perimetro della Variante adottata alle aree pubbliche di via Pergolesi e via Levi. In coerenza, con l'individuazione, operata dalla variante, di un "superblock" cioè di una "unità di quartiere" che ha come obiettivo la riorganizzazione dello spazio pubblico/privato d'uso pubblico in maniera tale da facilitare il pedone fornendo piazze aperte e altri



spazi per i residenti volti alla socializzazione anche con livelli più alti di attività commerciali. L'ambito, così risultante, è stato denominato **ambito di rigenerazione urbana – San Maurizio [Superblock]**. Per meglio comprendere le modifiche proposte si rimanda all'immagine sotto riportata:

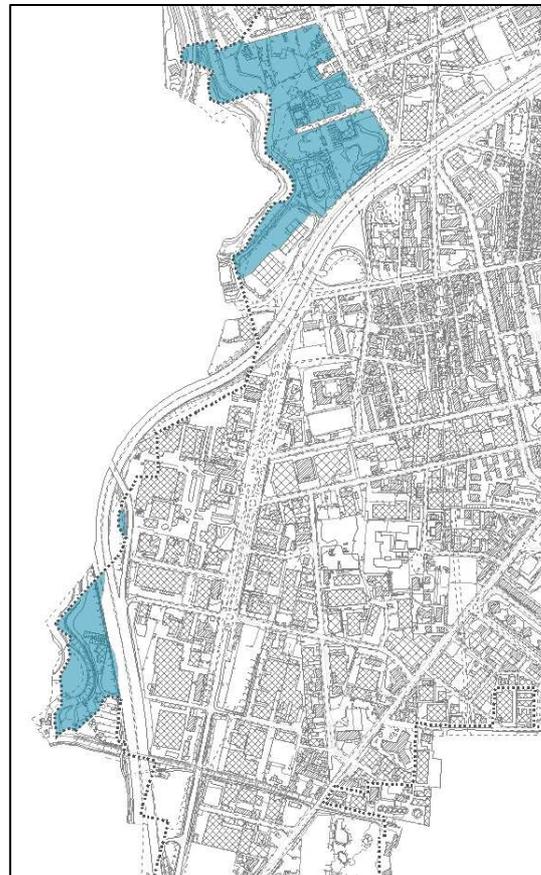
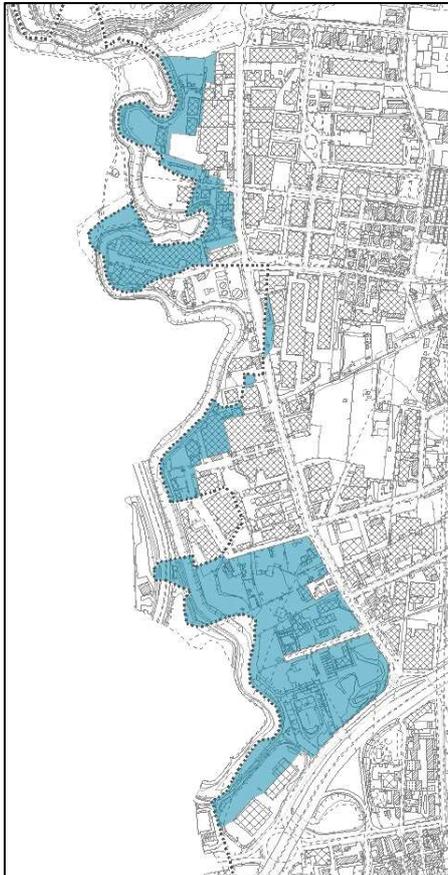


2. **Ambiti di rigenerazione territoriale** (articolo 2 comma 1 lettera e bis) della LR 31/2014)

Sulla base della nuova lettera e bis), aggiunta dall'articolo 2 comma 1 lettera b) della LR 18/2019, che definisce: "**rigenerazione territoriale**: l'insieme coordinato di azioni, generalmente con ricadute sovralocali, finalizzate alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale che mira in particolare a salvaguardare e ripristinare il suolo e le sue funzioni ecosistemiche e a migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio, nonché dei manufatti agrari rurali tradizionali, per prevenire conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali", si definisce, l'ambito di rigenerazione ambientale-



ecologica della Variante al PGT adottata, quale **ambito di rigenerazione territoriale del Medio Lambro** perché avente le caratteristiche sopra richiamate dalla legge. In conclusione, l'ambito di rigenerazione definito dalla Variante adottata è stato confermato e rinominato in base ai requisiti identificati dalla LR 31/14 modificata dalla LR 18/19.



Nelle immagini qui riportate è evidenziato l'**Ambito di rigenerazione territoriale del Medio Lambro** che planimetricamente coincide con l'Ambito della Variante al PGT adottato denominato Ambito di Rigenerazione Ambientale – Ecologica [Area di decollo dei diritti edificatori]. Per detto ambito si confermano le disposizioni della Variante al PGT adottata che, a seguito

della relativa efficacia, consentono unicamente di generare e trasferire diritti edificatori d'uso produttivi/direzionali e ne precludono, altresì, la possibilità di riceverli allo scopo di riqualificare e rinaturalizzare un ambito territorialmente fragile e dal rischio idraulico molto elevato come emerso dallo Studio idraulico bidimensionale allegato alla Componente geologica della Variante adottata. Problematica già evidenziata nel PGT vigente.

3. Istituzione del fondo regionale 'Incentivi per la rigenerazione urbana' e altre forme di finanziamento.

L'attivazione da parte della Regione Lombardia e del Ministero delle infrastrutture di bandi pubblici finalizzati a premiare i progetti di rigenerazione urbana di alta qualità - promossi dai comuni e volti a favorire la riqualificazione degli spazi pubblici e privati, in una sinergia di azioni, che possa costituire elemento trainante del processo di riqualificazione, recupero e valorizzazione delle parti degradate del tessuto urbano - è stata colta come opportunità per estendere l'individuazione dell'Ambito di Rigenerazione Urbana centrale su alcuni spazi pubblici urbani. Modificazione coerente, anche, con la finalità di rigenerazione definita nella Variante al PGT adottata, alla quale si rinvia.

Nel dettaglio, ciò significa includere in esso - oltre al tessuto residenziale posto ad Est di via Milano e Corso Roma e a ridosso della MM Centro e al tessuto prevalentemente produttivo che ruota attorno al comparto multimediale di corso Europa - anche le aree stradali comprese nell'abitato oggetto di rigenerazione urbana, estendendolo, altresì alle aree pubbliche poste al contorno.

L'obiettivo principale è quello di includere tutti gli spazi pubblici la cui riqualificazione potrebbe concorrere al processo di rigenerazione dei tessuti esistenti in un percorso virtuoso che



prefiguri uno sviluppo territoriale sostenibile, da attuarsi anche mediante strumenti di partenariato pubblico-privato.

Alcuni interventi sono già stati realizzati, ad esempio, il Polo della sicurezza ed altri sono in itinere come la riqualificazione di Villa Citterio e l'ammodernamento del centro polifunzionale di via Volta.



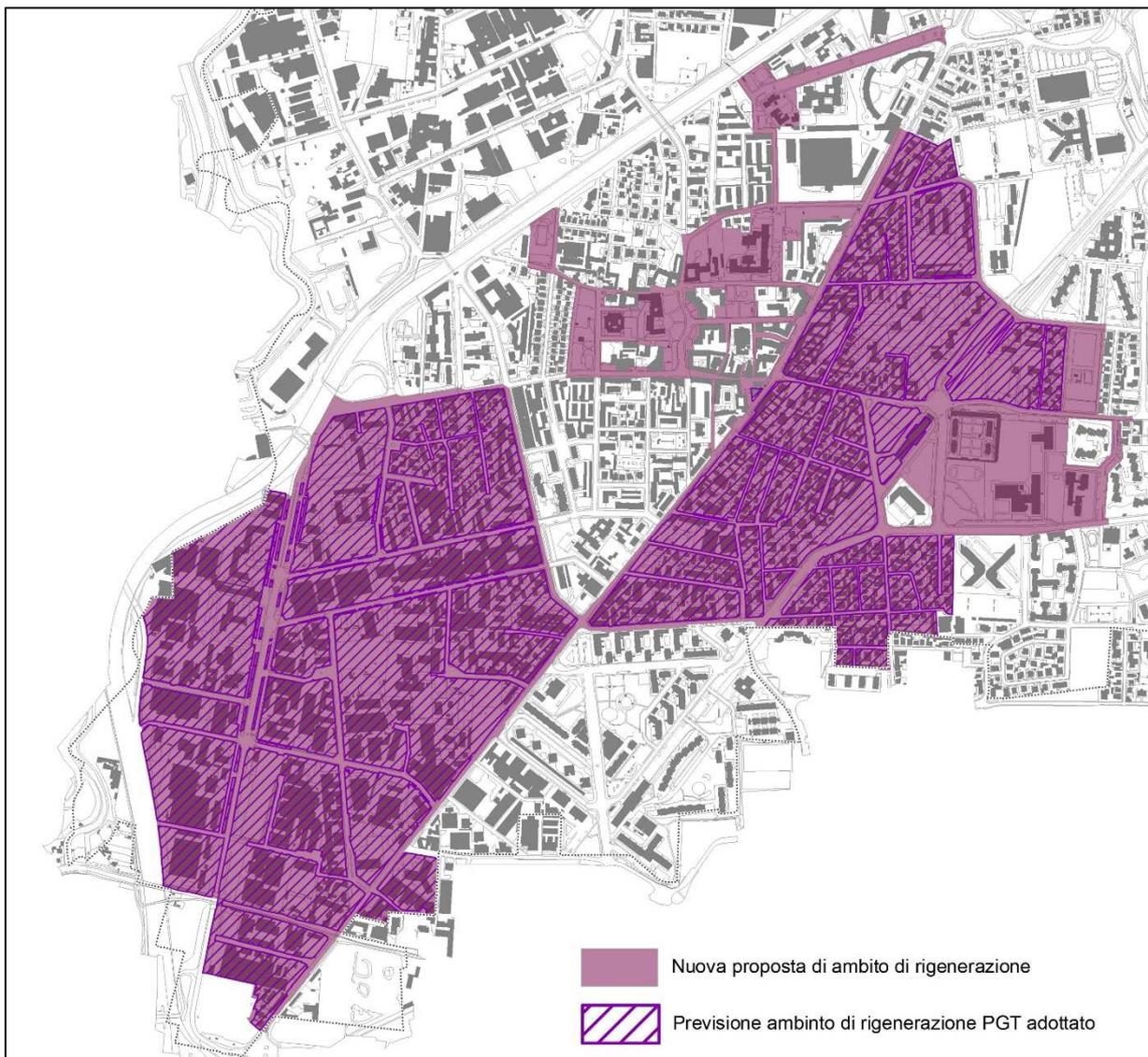
Il nuovo ambito di rigenerazione denominato **"Ambito di rigenerazione urbana – Centro Città"**, tiene conto sia delle valutazioni effettuate dalla Variante

Linee guida di



Generale al PGT sia delle mandato della nuova Amministrazione comunale. Quest'ultime prevedono, per il prossimo quinquennio, importanti interventi di riqualificazione del patrimonio pubblico quali ad esempio la Villa Casati, il polo della Cultura, la valorizzazione delle connessioni con la metropolitana e le sue pertinenze.

Per meglio comprendere le modifiche proposte si rimanda all'immagine sotto riportata:



4. **la nuova disciplina degli usi temporanei** di cui all'articolo 51 bis della LR 12/2005.

L'articolo 51 bis della legge regionale 12/2005 è stato aggiunto dall'art. 4, comma 1, lett. j) della L.R. 26 novembre 2019, n. 18 e dispone quanto sotto riportato:

"Art. 51 bis - Usi temporanei

1. Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, il comune può consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tali aree, edifici, o parti di essi, anche per usi, comunque previsti dalla normativa statale, in deroga al vigente strumento urbanistico.

2. L'uso temporaneo può riguardare sia edifici pubblici, concessi in comodato per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico, sia immobili privati.

3. L'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, che può sempre essere assicurato sia con opere edilizie sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, e purché non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due. Qualora connesso a opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente, salvo il diverso uso.

4. L'uso temporaneo non comporta la corresponsione da parte del richiedente di aree per servizi, non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari e non è soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 51. Il comune nella convenzione può comunque definire le eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto. Nell'ipotesi in cui le opere di cui al precedente periodo siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, il costo di tali opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento.

5. Sono fatte salve le indicazioni di legge, nonché quelle contenute nei piani territoriali di coordinamento (PTC) dei parchi e delle Riserve naturali regionali, previste per gli immobili e gli ambiti assoggettati a tutela ai sensi degli articoli 136 e 142 del d.lgs. 42/2004, e per gli immobili di valore monumentale.

6. È in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo."



L'articolo 10 comma 1 della legge 11 settembre 2020, n. 120 ha introdotto l'articolo 23 quater del D.P.R. 380/2001 sotto riportato:

"Art. 23-quater. Usi temporanei

1. Allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, il comune può consentire l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico.

2. L'uso temporaneo può riguardare immobili legittimamente esistenti ed aree sia di proprietà privata che di proprietà pubblica, purché si tratti di iniziative di rilevante interesse pubblico o generale correlate agli obiettivi urbanistici, socio-economici ed ambientali indicati al comma 1.

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

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

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

1. la durata dell'uso temporaneo non potrà essere superiore a tre anni, prorogabili al massimo di ulteriori due;
2. l'uso temporaneo può riguardare sia edifici pubblici, concessi in comodato per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico, sia immobili privati. Nel caso si tratti di immobili o aree di proprietà pubblica il soggetto gestore è individuato mediante procedure di evidenza pubblica e la convenzione deve specificare le cause di decadenza dall'assegnazione per gravi motivi;
3. devono essere specificate le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree e gli obiettivi urbanistici, socioeconomici ed ambientali di rigenerazione e valorizzazione degli immobili oggetto di convenzione;
4. l'uso temporaneo può essere realizzato anche in deroga alle destinazioni d'uso ammesse dal PGT e non comporta il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate; la convenzione potrà essere corredata da un progetto che definisca le tre fasi: 1. stato iniziale dei luoghi; 2. interventi da realizzare al fine di consentire l'attivazione dell'uso temporaneo; 3. stato finale dei luoghi con totale rimessa in pristino o con il mantenimento delle opere che risultano coerenti con gli obiettivi di rigenerazione degli immobili;
5. l'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, che può sempre essere assicurato sia con opere edilizie sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, e purché non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT.
6. la stipula della convenzione costituisce titolo per l'uso temporaneo e per l'esecuzione di eventuali interventi non soggetti a titolo abilitativo edilizio e nel caso risulti necessaria la realizzazione di opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente, salvo il diverso uso;

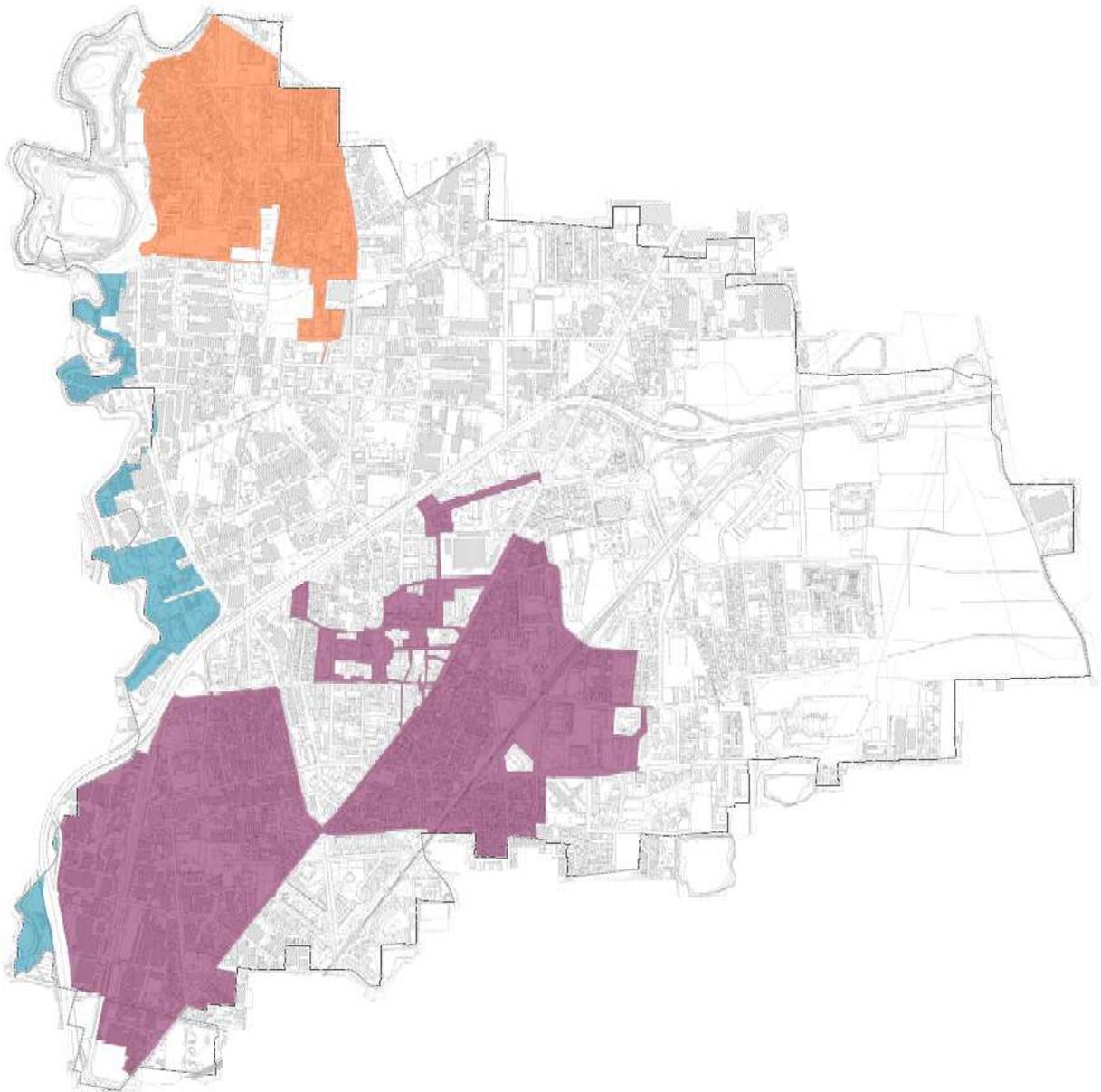
7. l'uso temporaneo non comporta la corresponsione da parte del richiedente di aree per servizi, non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari e non è soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 51 della L.R. 12/2005;
8. la convenzione può altresì definire le eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto e nell'ipotesi che dette opere siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, potrà essere valutato lo scomputo del costo di dette opere di urbanizzazione dagli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento;
9. devono essere specificati i costi, gli oneri, le garanzie e le tempistiche per il ripristino una volta giunti alla scadenza della convenzione; per *l'ambito di rigenerazione territoriale del Medio Lambro*, la convenzione dovrà prevedere che al termine dell'uso temporaneo siano attuate le misure di rigenerazione ambientale ed ecologica previste dalla variante generale al PGT;
10. devono essere specificate le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali;
11. alla convenzione deve essere allegato specifico cronoprogramma degli interventi previsti;
12. devono in ogni caso essere fatte salve le indicazioni di legge, nonché quelle contenute nei piani territoriali di coordinamento (PTC) dei parchi e delle Riserve naturali regionali, previste per gli immobili e gli ambiti assoggettati a tutela ai sensi degli articoli 136 e 142 del d.lgs. 42/2004, e per gli immobili di valore monumentale.
13. è in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo;
14. rispettare tutte le disposizioni legislative riferite all'uso temporaneo che si andrà ad autorizzare.



PROPOSTA DI INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE

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

- **Ambito di rigenerazione territoriale del Medio Lambro**
- **Ambito di rigenerazione urbana – San Maurizio [Superblock]**
- **Ambito di rigenerazione urbana – Centro Città**



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

AMBITO DI RIGENERAZIONE TERRITORIALE DEL MEDIO LAMBRO

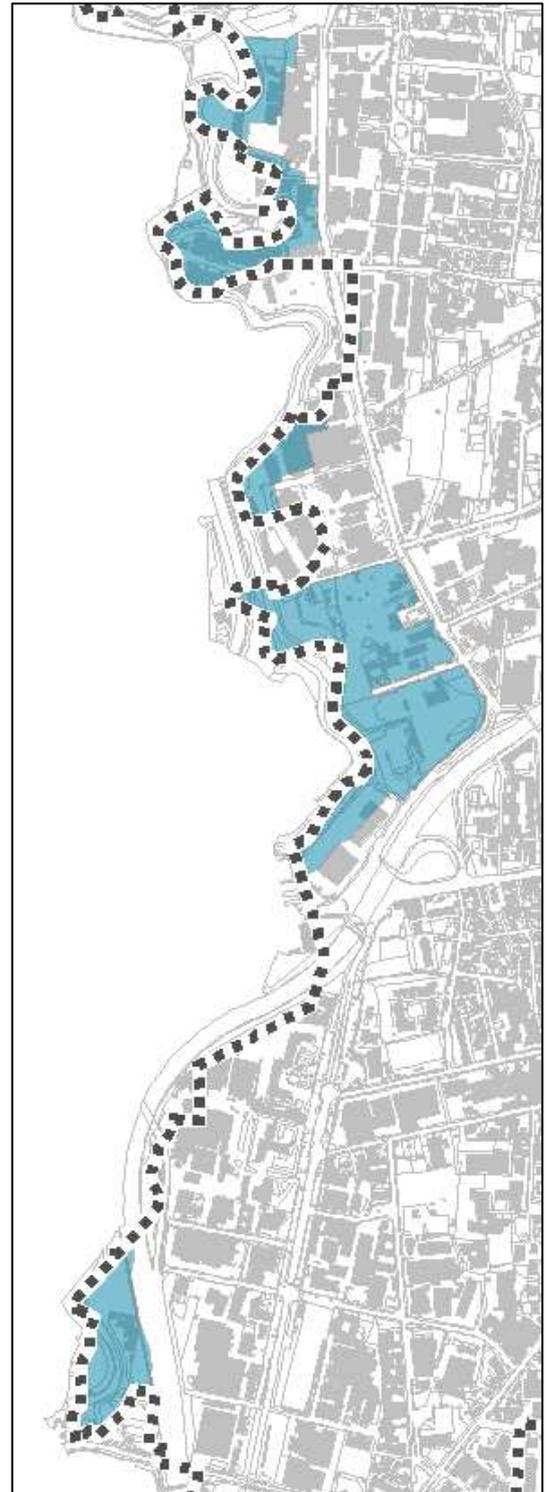
Per una rinaturalizzazione ambientale ed ecologica

OBIETTIVI

- Riqualificazione ambientale ed ecologica
- Rinaturalizzazione delle aree più prossime al Fiume Lambro
- Ampliamento del PLIS della Media Valle Lambro.
- Tutela dal rischio idraulico e idrogeologico

STRUMENTI

- con l'approvazione della Variante Generale al PGT è consentita la commercializzazione e il trasferimento dei diritti edificatori a condizione che sia realizzata la rinaturalizzazione delle aree che dovranno essere sistemate a verde pubblico o privato previa demolizione di eventuali manufatti esistenti ed eventuale bonifica dei suoli;
- per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere c); i); j.1); l); oltre all'incremento percentuale assegnato dalla regione con la DGR 3508/2020, è consentito, l'ulteriore incremento del 5% attribuito dal Comune così come specificato nel documento "Modulazione dell'incremento dell'indice di edificabilità";
- sino a diversa determinazione da parte della Giunta Comunale agli oneri di urbanizzazione dovuti si applicano le riduzioni previste dalla DGR 3509/2020 di cui alle lettere c); i); j.1); k); nel caso di realizzazione di uno o più degli interventi ivi previsti;
- diritti di segreteria gratuiti per la pratica di demolizione.

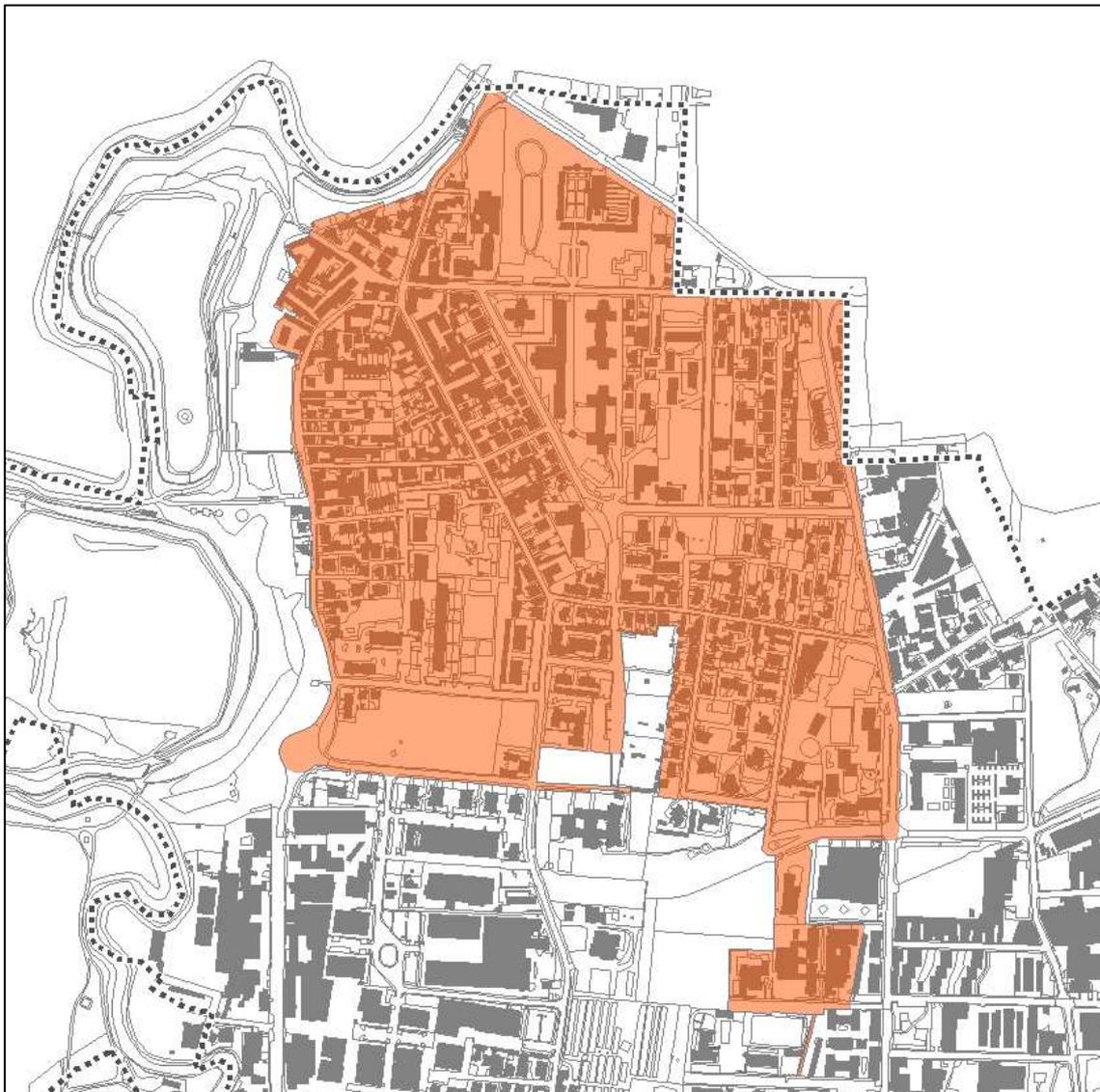


AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA - SAN MAURIZIO [SUPERBLOCK]

Per una riqualificazione dell'abitato di San Maurizio

OBIETTIVI

- Riqualificazione degli spazi pubblici
- Incentivo all'insediamento di esercizi di vicinato intesi in una visione di diffusione e prossimità dei servizi (nella città dei "15 minuti") orientando le scelte urbanistiche verso proprio l'associazione tra questa logica di prossimità con la matrice policentrica e spesso frammentata che la città presenta.
- Facilitazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente
- Consolidamento dell'identità storico culturale dell'abitato



STRUMENTI

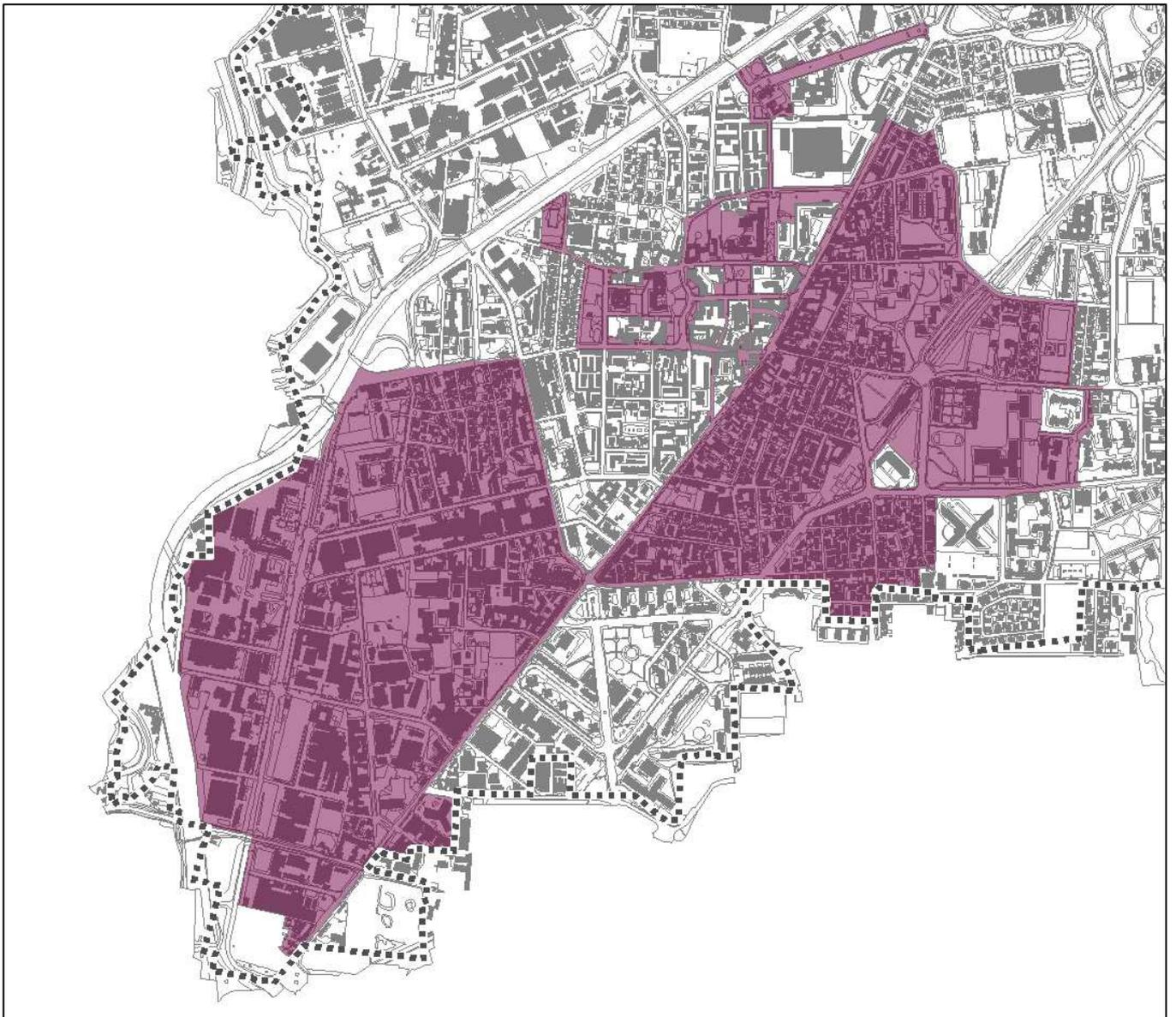
- riorganizzazione dello spazio pubblico/privato d'uso pubblico in maniera tale da facilitare il pedone fornendo piazze aperte e altri spazi per i residenti volti alla socializzazione anche con livelli più alti di attività commerciali;
- è prevista la realizzazione di interventi di riqualificazione degli spazi pubblici per iniziativa pubblica o in alternativa per iniziativa privata attraverso la presentazione di specifici studi di fattibilità e la sottoscrizione di convenzioni o atti equipollenti con il Comune;
- con l'approvazione della Variante Generale al PGT è favorito l'insediamento del commercio di vicinato. Gli esercizi di vicinato, fino a 250 mq SdV, posti al piano terra con affaccio sullo spazio pubblico/privato d'uso pubblico, sono esclusi dal calcolo della SL, se individuati in uno specifico atto di vincolo di destinazione funzionale da trasciversi nei pubblici registri, e non concorrono al computo della quantità massima di superficie lorda edificabile in relazione all'applicazione degli indici urbanistici e non determinano fabbisogno di servizi:
 - in caso di nuova costruzione;
 - in caso di altra tipologia di intervento, anche in caso di cambio di destinazione d'uso, previo atto di densità che ne attesti la SL e la destinazione d'uso già esistente.
- per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, di cui all'articolo 11 comma 5 della L.R. 12/2005, oltre all'incremento percentuale assegnato dalla regione con la DGR 3508/2020, è consentito, l'ulteriore incremento del 5% attribuito dal Comune così come specificato nel documento "Modulazione dell'incremento dell'indice di edificabilità";
- per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sino a diversa determinazione da parte della Giunta Comunale, al contributo di costruzione dovuto si applicano le riduzioni previste dalla DGR 3509/2020 per ogni finalità/criterio ai sensi dell'articolo 43 comma 2 quinquies) della L.R. 12/2005;
- diritti di segreteria riduzione del 25% rispetto a quelli dovuti
- sono consentiti gli usi temporanei ai sensi dell'art. 23 quater del DPR 380/2001 e dell'articolo 51 bis della L.R. 12/2005, a condizione che sia stipulata la convenzione redatta secondo i Criteri ed indirizzi approvati dal Consiglio Comunale;

AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA – CENTRO CITTA'

Per una riqualificazione degli spazi pubblici e del tessuto edilizio esistente

OBIETTIVI

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



STRUMENTI

- è prevista la realizzazione di interventi di riqualificazione degli spazi pubblici per iniziativa pubblica o in alternativa per iniziativa privata attraverso la presentazione di specifici studi di fattibilità e la sottoscrizione di convenzioni o atti equipollenti con il Comune;
- con l'approvazione della Variante Generale al PGT è consentito l'ulteriore incremento dell'indice edificatorio pari a 0,15 mq di SL per mq di SF derivante dal raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione Ambientale previsti dal piano, mediante l'attuazione degli Ambiti di Compensazione e dei corridoi ecologici o dall'attuazione degli interventi previsti dall'Ambito di rigenerazione territoriale del Medio Lambro. Tale incremento potrà essere cumulabile con quello attribuito dagli interventi di cui all'articolo 11, trattandosi di un'incentivazione legata ad interventi ed obiettivi diversi.
- per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, di cui all'articolo 11 comma 5 della L.R. 12/2005, oltre all'incremento percentuale assegnato dalla regione con la DGR 3508/2020, è consentito, l'ulteriore incremento del 5% attribuito dal Comune così come specificato nel documento "Modulazione dell'incremento dell'indice di edificabilità";
- per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sino a diversa determinazione da parte della Giunta Comunale, al contributo di costruzione dovuto si applicano le riduzioni previste dalla DGR 3509/2020 per ogni finalità/criterio ai sensi dell'articolo 43 comma 2 quinquies) della L.R. 12/2005;
- diritti di segreteria riduzione del 25% rispetto a quelli dovuti
- sono consentiti gli usi temporanei ai sensi dell'art. 23 quater del DPR 380/2001 e dell'articolo 51 bis della L.R. 12/2005, a condizione che sia stipulata la convenzione redatta secondo i Criteri ed indirizzi approvati dal Consiglio Comunale;