

**INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE
(AI SENSI DELL'ART.8-BIS, COMMA 1 DELLA L.R. 12/2005)**

Relazione

07 luglio 2022

PREMESSA

I. Definizioni

La **Legge Regionale n. 31 del 28 novembre 2014** all'Art. 2 definisce:

RIGENERAZIONE URBANA:

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

RIGENERAZIONE TERRITORIALE:

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.

Il **Piano Territoriale Regionale (PTR)** integrato ai sensi della l.r. n. 31 del 2014 per la riduzione del consumo di suolo nel documento "Criteri per l'attuazione delle politiche di riduzione del consumo di suolo" definisce:

AREE DELLA RIGENERAZIONE

le aree su "superficie urbanizzata" o su "superficie urbanizzabile" o su "superficie agricola o naturale" che presentano una, o più delle seguenti caratteristiche:

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

Il **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)** della Provincia di Monza e Brianza, adottato con DCP n. 13 del 27 aprile 2021, all'art. 47 delle norme di attuazione definisce:

AREE URBANIZZATE DISMESSE (AUD)

quelle parti del territorio, di norma costituite da parti edificate e da aree pertinenziali:

- nelle quali siano venute meno le utilizzazioni in funzione delle quali le stesse sono state edificate e attrezzate e che risultino totalmente prive di funzioni attive alla data di redazione del piano;
- le cui strutture edilizie siano tali, o in condizioni tali, da richiedere significativi interventi di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione al fine di poterne prevedere la riutilizzazione.

AREE URBANIZZATE SOTTOUTILIZZATE (AUS)

quelle di cui al punto a. quando vi siano presenti attività che abbiano una consistenza e una valenza economica e occupazionale nettamente inferiori a quelle precedentemente insediate, ovvero che risultino temporanee o precarie, o ancora che siano scarsamente compatibili con le tipologie edilizie o con le aree pertinenziali presenti nell'area stessa.

AREE INFRASTRUTTURALI DISMESSE (AID):

- le cave non più attive e le discariche cessate e non bonificate;
- le aree stradali e ferroviarie dismesse;
- tutte le aree inedificate, a eccezione di quelle agricole o boschive, di cui sia cessata l'utilizzazione.

II. Riferimenti normativi

L'art.8, comma 2 lett. e) quinquies della L.R. 12/2005, così come modificato dalla L.R. n.18/2019, stabilisce che il Documento di Piano del PGT "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"

L'art.8bis della L.R. 12/2005, così come modificato dalla L.R. n.18/2019, prevede che "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 18/19, 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**.

INCENTIVI E FORME DI FINANZIAMENTO INTRODOTTE DALLA L.R. 18/2019

- Misure di semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza comunale; riduzione dei costi; supporto tecnico amministrativo [Art. 8 bis, c. 1 LR n. 12/2005 e Art. 3, c. 1, lett. k LR n. 18/2019]
- Contributo di costruzione [Art. 43, c. 2quater LR n. 12/2005, Art. 43, c. 2quinquies LR n.12/2005 e Art. 4, c. 1, lett. k LR n. 18/2019]
- Premialità finanziamenti regionali [Art. 8 bis, c. 3 LR n. 12/2005 e Art. 3, c. 1, lett. k LR n. 18/2019]
- Incentivi per rigenerazione urbana [Art. 12 LR n. 18/2019]

CRITERI APPLICATIVI PREVISTI A LIVELLO REGIONALE

- Riduzione del contributo di costruzione [D.G.R. 5 agosto 2020 - n. XI/3509]
- Incremento dell'indice di edificabilità massimo [D.G.R. 5 agosto 2020 - n. XI/3508]

ISTANZE E CONTRIBUTI

La norma dispone che il Comune individui gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale anche tramite azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità e degli eventuali operatori privati interessati dalla realizzazione degli interventi. Con determinazione dirigenziale n. 211, esecutiva a decorrere dal 06/05/2020, il Comune di Seregno ha approvato l'avviso pubblico per la segnalazione di immobili compresi nel patrimonio edilizio dismesso con criticità ai sensi dell'art. 40bis legge regionale 11 marzo 2005, n. 12. A seguito dell'avviso pubblico, sono pervenuti n. 25 contributi che segnalano circa 70 aree o immobili sui quali attivare processi di riqualificazione e rigenerazione del tessuto urbanistico, edilizio e ambientale. Si tratta di ambiti con caratteristiche anche molto diverse tra loro: aree produttive dismesse, immobili residenziali abbandonati, edifici di origine rurale non più utilizzati, ma anche aree boschive degradate. A queste si aggiungono degli immobili segnalati alla prefettura, parte dei quali già oggetto di segnalazione da parte dei privati, in quanto degradati e critici per la sicurezza pubblica. Le proposte giunte nell'ambito della manifestazione sono state verificate dall'ufficio tecnico comunale e hanno concorso all'individuazione dei presenti Ambiti di Rigenerazione.

AMBITI DI RIGENERAZIONE

III. Il quadro di riferimento e le condizioni per l'identificazione degli Ambiti di rigenerazione

Il Documento di Piano di Seregno è scaduto al termine dei cinque anni di validità dalla sua pubblicazione e l'Amministrazione, con delibera di G.C. 14 del 28/01/2020, ha scelto di non avvalersi della facoltà di proroga prevista dall'art. 5, comma 5 della L.R. 31/2014, anche in considerazione della riscontrata evidenza della inadeguatezza e/o superata attualità delle soluzioni prospettate dallo strumento. La verifica dello stato di attuazione del PGT, infatti, ha dimostrato una **sostanziale mancata attuazione delle previsioni**, in particolare di quelle contenute nel Documento di Piano decaduto che individuava Ambiti di Trasformazione soprattutto su insediamenti produttivi dismessi o sottoutilizzati ormai da più di cinque anni e per i quali prevedeva la valorizzazione delle risorse territoriali in una logica di politiche virtuose di riuso del territorio. La difficoltà di attuazione delle previsioni di piano è dovuta con tutta probabilità a diversi fattori coincidenti: il quadro socio-economico è mutato e le soluzioni trasformatrici prospettate dal Piano si sono rivelate inadeguate e in alcuni casi superate; l'apparato normativo è risultato talvolta troppo rigido e incapace di supportare le trasformazioni. Di conseguenza il territorio comunale è ancora fortemente interessato dalla presenza di aree degradate e dismesse che attendono una radicale rigenerazione.

Per supportare l'attuazione delle previsioni, l'Amministrazione comunale ha redatto il **Documento di Inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento** in cui definisce le Linee di Indirizzo e detta le regole generali finalizzate alla rigenerazione e trasformazione del tessuto urbano, in ambiti che insistono su aree già urbanizzate, dismesse o sottoutilizzate. I PII in variante, infatti, potranno essere attivati esclusivamente su ambiti del Tessuto Urbano Consolidato nel caso in cui si attivino **processi di rigenerazione urbana**, che prevedano il recupero e/o la trasformazione di ambiti ed edifici dismessi da almeno 3 anni, o **processi di ristrutturazione urbanistica** di ambiti per attività economiche.

Tra le zone attenzionate dal Documento di Inquadramento, anche in coerenza con gli obiettivi strategici individuati dell'Agenda Strategica, vi è in particolare quella intorno al nodo della stazione, dove l'elevata accessibilità, che verrà ulteriormente incrementata con il capolinea della nuova metrotranvia per Milano, e la presenza di "interessanti" spazi dismessi e da rigenerare offre condizioni favorevoli per l'**insediamento di funzioni innovative** che abbiano la capacità di incrementare il ruolo di polo attrattore della città. La rigenerazione di questi luoghi, oltre a promuovere la creazione di un nuovo spazio di cerniera in grado di mitigare la condizione di perifericità dei quartieri del quadrante sud-ovest della Città (Mereto, Sant'Ambrogio- Crocione e San Carlo), potrà avere ricadute diffuse su tutto il territorio comunale favorendo la creazione di un **distretto urbano innovativo**. La

complessità di questa piattaforma progettuale – legata alla realizzazione di interventi molto differenti per natura e portata – suggerisce l'opportunità di ragionare in termini complessivi piuttosto che di singole azioni o insiemi di azioni, cercando di offrire una visione al futuro dell'area e che strutturi azioni di misure di carattere urbanistico, infrastrutturale e per la mobilità insieme a policy di sviluppo economico.

Pertanto, in relazione al contesto territoriale e al quadro pianificatorio di Seregno, l'individuazione degli Ambiti di Rigenerazione urbana è subordinata al riconoscimento delle seguenti caratteristiche:

- **"Aree dismesse"** che, indipendentemente dalla funzione, risultano interessate da fenomeni di dismissione totale o prevalente. Queste, per dimensione o localizzazione, assumono rilevanza strategica in quanto creano generalmente dei "vuoti urbani" che sono spesso causa di problemi di sicurezza e/o degrado sociale e/o ambientale.
- **"Aree sottoutilizzate"** oppure usate impropriamente e ritenute rilevanti e strategiche ai fini della rigenerazione urbana. La loro rifunzionalizzazione e valorizzazione non comporta il coinvolgimento esclusivamente di singoli edifici ma anche del tessuto urbano circostante.
- **"Aree degradate"** da bonificare interessanti siti potenzialmente contaminati e siti contaminati.
- **"Ambiti strategici"** potenzialmente rilevanti per lo sviluppo delle strategie urbane individuate dagli strumenti di programmazione comunale.

IV. Obiettivi della rigenerazione

Obiettivo generale della rigenerazione è 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.

In particolare, i progetti di rigenerazione devono garantire:

- a) **Rigenerazione del costruito in condizioni di degrado** attraverso progetti di:
 - recupero e rifunzionalizzazione integrata entro il sistema urbano di edifici pubblici e privati esistenti che non comportino nuovo consumo di suolo;
 - housing sociale che non comportino nuovo consumo di suolo.
- b) **Efficientamento energetico** e utilizzo di energie rinnovabili attraverso progetti di:
 - promozione di interventi di architettura sostenibile;
 - efficientamento energetico del patrimonio edilizio esistente con l'obiettivo di ridurre i consumi di combustibili fossili e le emissioni di CO₂ in atmosfera;
 - per la realizzazione di edifici a consumo quasi zero.
- c) **Sostenibilità paesistico-ambientale** attraverso progetti di:
 - riqualificazione paesaggistica e ambientale;
 - creazione e sviluppo di nuova impresa e nuova occupazione in campo ambientale;
 - bonifica di aree contaminate.
- d) **Resilienza e adattamento al cambiamento climatico** attraverso progetti di:
 - incremento della permeabilità dei suoli con interventi anche puntuali che consentano il rallentamento del deflusso delle acque in caso di eventi meteorici estremi;
 - riduzione del rischio di formazione di isole di calore nel periodo estivo.
- e) **Sviluppo delle infrastrutture verdi** attraverso progetti di:
 - sviluppo/valorizzazione del sistema verde;
 - ampliamento delle superfici a verde urbano, delle piantumazioni, delle infrastrutture verdi di connessioni al verde esistente.
- f) **Completamento delle infrastrutture di mobilità sostenibile** attraverso progetti:
 - volti alla promozione della mobilità sostenibile e riqualificazione della rete infrastrutturale e intermodale;
 - per il potenziamento della mobilità leggera e spazi aperti per gli spostamenti della quotidianità.

Gli obiettivi individuati per la riqualificazione degli Ambiti di Rigenerazione a Seregno recepiscono e dettagliano alcuni degli obiettivi generali evidenziati nel Documento degli Obiettivi adottato del PTCP della Provincia di Monza e Brianza per lo sviluppo provinciale. Tra questi, in particolare, il concorso al contenimento del consumo di suolo attraverso il recupero del patrimonio dismesso e la riqualificazione territoriale prioritariamente volta alla de-impermeabilizzazione e rinaturalizzazione dei suoli degradati, ma anche il sostegno alla qualità e sostenibilità degli insediamenti produttivi per aumentare la competitività e l'attrattività del territorio promuovendo il miglioramento delle condizioni di compatibilità del sistema produttivo in tutte le sue articolazioni funzionali e territoriali.

V. Individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana

Pertanto, visti il quadro di riferimento, le condizioni e gli obiettivi della rigenerazione, gli Ambiti di Rigenerazione individuati sono:

- gli ambiti prioritari individuati nel Documento di Inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento approvato con DCC n. 14 del 24/03/2022. Tali ambiti, infatti, in ragione della loro ubicazione e dimensione, si configurano quali aree rilevanti e qualificanti per innescare processi di rigenerazione urbana in grado di incidere positivamente sulla qualità della città.
- Gli ambiti individuati nel Piano delle Regole del PGT vigente come "Piano Attuativo in attuazione PRG" già convenzionati che non hanno ancora visto completa attuazione né per le parti pubbliche né per quelle private lasciando sul territorio cantieri abbandonati, edifici dismessi e ambiti degradati.
- Le aree nel Tessuto Urbano Consolidato disciplinato dal Piano delle Regole in cui sono stati avviati processi di trasformazione che non hanno ancora trovato completa attuazione e per i quali è già scaduta la convenzione urbanistica.
- Aree dismesse e sottoutilizzate segnalate dai cittadini in fase di consultazione, nonché trasmesse alla prefettura in quanto degradate e critiche per la sicurezza pubblica e ritenute rilevanti ai fini dei processi di rigenerazione (ad esempio area ex Clinica Santa Maria, area ex Magni, ecc.).
- L'ambito strategico intorno al nodo della stazione ferroviaria definito a sud del tracciato ferroviario tra le vie allo Stadio, vie Edison e via Bottego.

Si rimanda alla tavola allegata alla delibera per l'identificazione puntuale degli Ambiti di Rigenerazione.

DISCIPLINA DELLA RIGENERAZIONE

In riferimento ai contenuti di cui all'art. 8bis comma 1 L.R. 12/2005, per gli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale sono individuate specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione:

- azioni per la semplificazione e l'accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza comunale, riduzione dei costi, supporto tecnico amministrativo.
- misure per l'incentivazione di interventi di rigenerazione urbana con contenuti rivolti alla qualità ambientale, alla valorizzazione e allo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente.
- usi temporanei, da consentire prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati sul territorio comunale.
- contenuti e modalità di redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.

VI. Disposizioni generali per gli Ambiti di rigenerazione

Per gli interventi all'interno degli Ambiti di rigenerazione individuati nella tavola allegata il Comune di Seregno individua le seguenti misure di semplificazione e incentivazione:

- a) avviare una **fase di preistruttoria** finalizzata a definire i contenuti di natura negoziale onde consentire, nelle successive fasi amministrative, di rispettare i tempi previsti dalla normativa. In particolare, si

prevede la redazione, a cura dei proprietari delle aree o anche solamente di uno di essi, di uno studio di fattibilità urbanistica ed economico-finanziario in cui si delinea lo scenario di sviluppo complessivo dell'area, dimostrando la compatibilità dell'intervento con il contesto di riferimento, anche nel caso di intervento parziale, e definendo i principali aspetti negoziali legati alla rigenerazione urbana dell'area, da sottoporre alla Giunta Comunale per la formalizzazione di parere preventivo finalizzato alla successiva presentazione dello strumento attuativo.

- b) prevede la fattibilità **di attuazione del progetto per sub-ambiti** garantendo il corretto rapporto con il contesto di riferimento, l'accessibilità, l'equo bilanciamento degli oneri e delle dotazioni di servizi. La definizione dei sub-ambiti è valutata al momento della proposta di fattibilità economico-finanziaria e urbanistica (Masterplan) di cui al punto precedente.
- c) conferma in merito alla riduzione dei costi le misure previste dall'art. 43 comma 2 quarter della L.R. 12/2005. Negli Ambiti della rigenerazione ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e-quinquies), in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il **contributo di costruzione** di cui al comma 1 è **ridotto del 50 per cento**.
- d) consente, nelle more della conclusione degli accordi di pianificazione attuativa, gli **usi temporanei** così come disciplinati dall'art. 51 bis della L.R. 12/2005. Nello specifico, ai sensi di legge, gli usi temporanei possono essere autorizzati, anche in deroga al vigente strumento urbanistico su aree o edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali. L'uso temporaneo è assentibile:
 - previa stipula di apposita convenzione;
 - nel rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza;
 - con o senza opere edilizie o installazione di impianti e attrezzature tecnologiche;
 - purché non comprometta le finalità anche funzionali previste dal PGT;
 - per una sola volta e per tre anni, prorogabili di altri due.

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

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