



COMUNE DI GONZAGA
PROVINCIA DI MANTOVA

RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

Legge Regionale n. 18/2019

AMBITI PER LA RIGENERAZIONE E REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE

AR

Legge Regionale n. 12/2005, art.8

A cura di:

Arch. Martina Mazzali

PARTE PRIMA

AMBITI PER LA RIGENERAZIONE

1 PREMESSA

Il presente documento evidenzia e descrive gli ambiti per la rigenerazione individuati e ne evidenzia, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT, gli obiettivi e le modalità di attuazione e specificatamente (Art. 8-bis, comma 1, della l.r. 12/2005):

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

2 INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI PER LA RIGENERAZIONE

2.1 Indirizzi normativi

- Ambiti per la rigenerazione urbana e territoriale

L'art. 8 lettera e-quinquies) della l.r. 12/2005 e smi, dispone che il comune debba *"individuare, 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. 2, comma 1 della l.r. 31/2014 dispone che i comuni definiscano la rigenerazione urbana e territoriale come segue:

(omissis)

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;*

Aree della rigenerazione

L'Art. 4.2 punto 4) dei *"Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo – parte 1"* (elaborato del PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014 e smi), definisce come Aree della rigenerazione, quelle che insistendo su *"superficie urbanizzata"* o su *"superficie urbanizzabile"* o su *"superficie agricola o naturale"*, 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 urbanistico¹;*
- b) *aree residenziali interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale o prevalente tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;*
- c) *singoli edifici di dimensioni rilevanti rispetto ai fabbisogni locali o interi complessi edilizi urbani o rurali non utilizzati in via non transitoria;*
- d) *siti potenzialmente contaminati e siti contaminati, ai sensi del comma 1 lettere d) ed e) dell'art. 240 del D. Lgs 152/06;*
- e) *aree esterne o ai margini del TUC/centro edificato abbandonate o usate impropriamente (tra le quali cave cessate non recuperate, aree residuali di infrastrutture, aree ad usi impropri rispetto ai vincoli di parco o altri vincoli di natura ambientale e paesistica, ecc.);*
- f) *altre aree ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune;*
- g) *gli ambiti di trasformazione che interessano le aree degradate da riqualificare.*

Lo stesso articolo precisa, inoltre, che:

Le Aree della rigenerazione individuate conformemente ai criteri di cui sopra dovranno essere classificate, ai fini della loro rigenerazione anche mediante il supporto di puntuali valutazioni di carattere tecnico ed economico secondo le seguenti condizioni omogenee:

- a) *aree che per collocazione nel contesto territoriale e condizioni di accessibilità, quest'ultima da generare anche mediante azioni di pianificazione e programmazione pubblica, risultano adeguate ad essere riutilizzate per funzioni produttive ovvero aree che, essendo incluse nel contesto delle città, presentano una vocazione ad essere riconvertite a funzioni residenziali, commerciali e direzionali o ad altre destinazioni di carattere urbano;*
- b) *aree che in considerazione della specifica collocazione territoriale, situazione ambientale e caratteristiche precipue, anche in seguito alle modificate condizioni del contesto urbanistico non risultano mostrare condizioni adeguate alla loro rigenerazione edilizia, affacciando piuttosto un'opportunità di ricostruzione di ecosistemi e rinaturalizzazione dell'ambiente, anche con finalità di ricomposizione del paesaggio rurale e rimboschimento.*

Obiettivi generali per gli interventi ricompresi negli areali della rigenerazione

L'Art. 5.2 punto 4) dei "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo – parte 1" (elaborato del PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014 e smi), dispone che "Gli obiettivi generali, per gli interventi ricompresi negli Areali di programmazione della rigenerazione territoriale e nelle Aree di rigenerazione di scala di interesse strategico, fanno riferimento alle finalità di cui al comma 1 lett. e art. 2, l.r. 31/14 e sono quelli di seguito indicati.

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

2.2 Ambiti da rigenerare

A seguito dell'esame degli indirizzi normativi, della pianificazione sovraordinata, della valutazione delle proposte pervenute e della ricognizione territoriale orientata alla individuazione delle aree della rigenerazione in possesso delle caratteristiche indicate dal PTR, sono stati individuati, nel rispetto della disciplina urbanistica del PGT, i seguenti Ambiti della Rigenerazione Territoriale (ART) e Urbana (ARU):

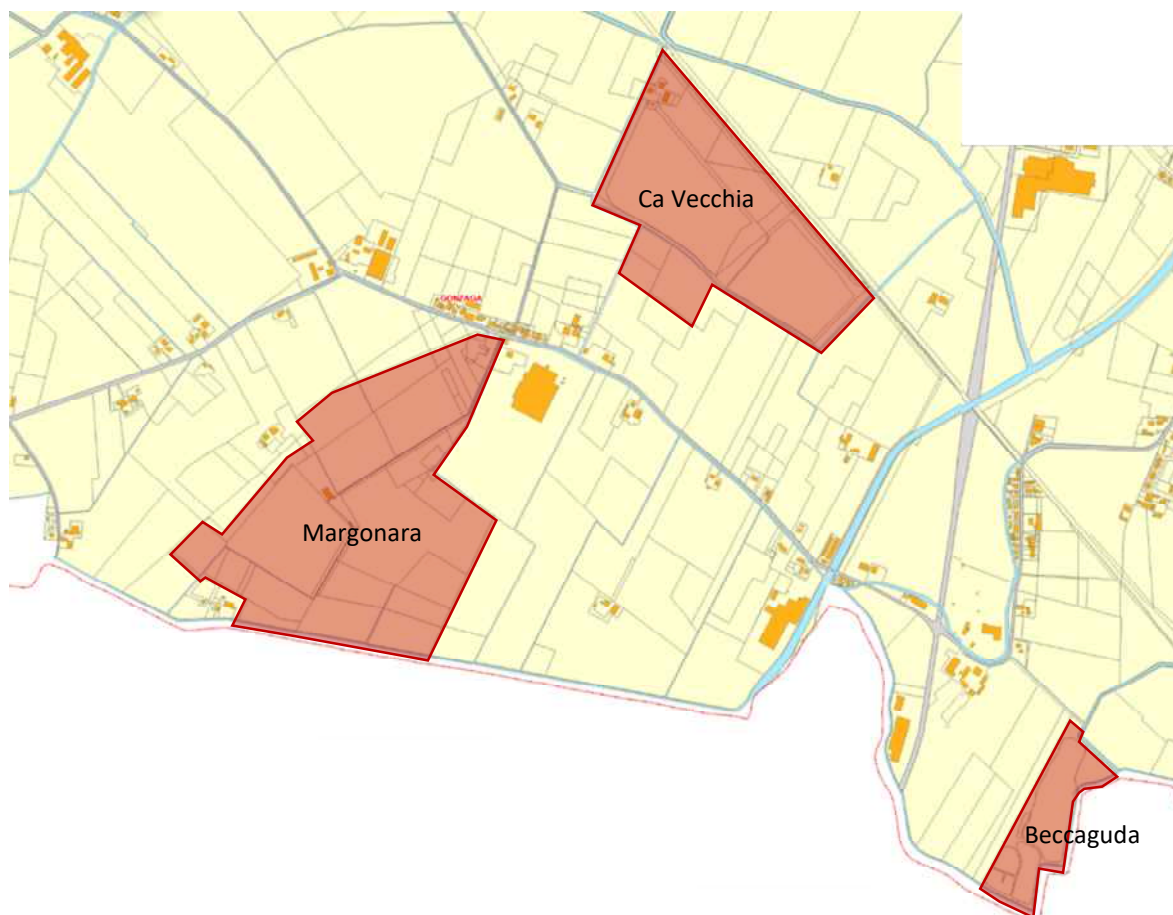
IDENTIFICATIVO	DENOMINAZIONE
ART01	Ambito di ricomposizione ambientale delle cave dismesse
ARU01	Centro storico del capoluogo
ARU02	Centro storico della frazione di Bondeno
ARU03	Aree produttive del capoluogo poste a sud della ferrovia
ARU04	Zona produttiva del capoluogo
ARU05	Zona produttiva della frazione di Bondeno
ARU06	Zona produttiva della frazione di Palidano



3 DESCRIZIONE E ATTUAZIONE DEGLI AMBITI PER LA RIGENERAZIONE

3.1 Ambiti per la rigenerazione territoriale

ART01 – Ambito di ricomposizione ambientale delle cave dismesse



Descrizione

Il corridoio comprende le ex cave poste in località Ronchi, rispettivamente a est e a ovest della SP 48 - Pascoletto e, specificatamente, la ex cava Ca Vecchia, la ex cava Margonara e la ex cava Beccaguda.

Obiettivi della rigenerazione

Poiché le ex cave hanno assunto un intrinseco valore ambientale, paesaggistico ed ecologico, l'obiettivo specifico dell'ambito di ricomposizione è quello della loro tutela e valorizzazione al fine di renderle fruibili da parte della collettività.

Azioni per la rigenerazione

Le azioni prioritarie delineabili per il conseguimento degli evidenziati obiettivi possono essere sintetizzate, sia pure in via non esaustiva, come segue:

- riqualificazione ambientale e paesaggistica con utilizzo di soluzioni naturali e con interventi di forestazione per la realizzazione di un ecosistema funzionale alla Rete Ecologica;
- valorizzazione, in un disegno complessivo di qualità delle aree pubbliche presenti, anche con l'inserimento di nuove funzioni sportivo - ricreative, della ristorazione e somministrazione alimenti e bevande;
- realizzazione di interventi destinati alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità e di collegamento con le frazioni ed il capoluogo.

3.2 Ambiti per la rigenerazione urbana

ARU01 – Centro storico del capoluogo



Descrizione

L'ambito ricomprende l'intero centro storico del capoluogo come perimetrato dal PGT.

Il tessuto storico costruito e le infrastrutture che lo connettono (strade, piazze, slarghi, etc.) rappresentano, ancora oggi, un indiscusso polo di riferimento per l'intera comunità ma, come molti centri storici, soffre i mutamenti socioeconomici e comportamentali della società odierna a cui consegue, in modo lento ma percepibile, la progressiva perdita delle attività commerciali di prossimità, l'espulsione delle attività artigianali di servizio e d'arte, lo svuotamento totale o parziale di numerosi edifici e la mancata riqualificazione degli stessi, col risultato che il centro storico rischia, a poco a poco, di perdere non solo la sua funzione ma la stessa immagine. Tutto ciò è stato ulteriormente aggravato ed accelerato dal terremoto del 2012 che ha ingenerato, nei residenti, l'inconscia paura di vivere in un contesto vetusto che, in quanto tale, può essere a rischio crollo.

Obiettivi della rigenerazione

Obiettivo della rigenerazione del centro storico del capoluogo è quello di salvaguardarne e/o ripristinarne i tradizionali valori identitari da perseguire attraverso la messa in campo di qualsivoglia iniziativa che risulti idonea migliorarne la fruizione. In altre parole, si mira a trasformare, in modo strategico, il centro storico in un vero e proprio collettore multidimensionale in cui convogliare ed integrare un ampio e attrattivo ventaglio di attività e di servizi collettivi attraverso politiche atte a:

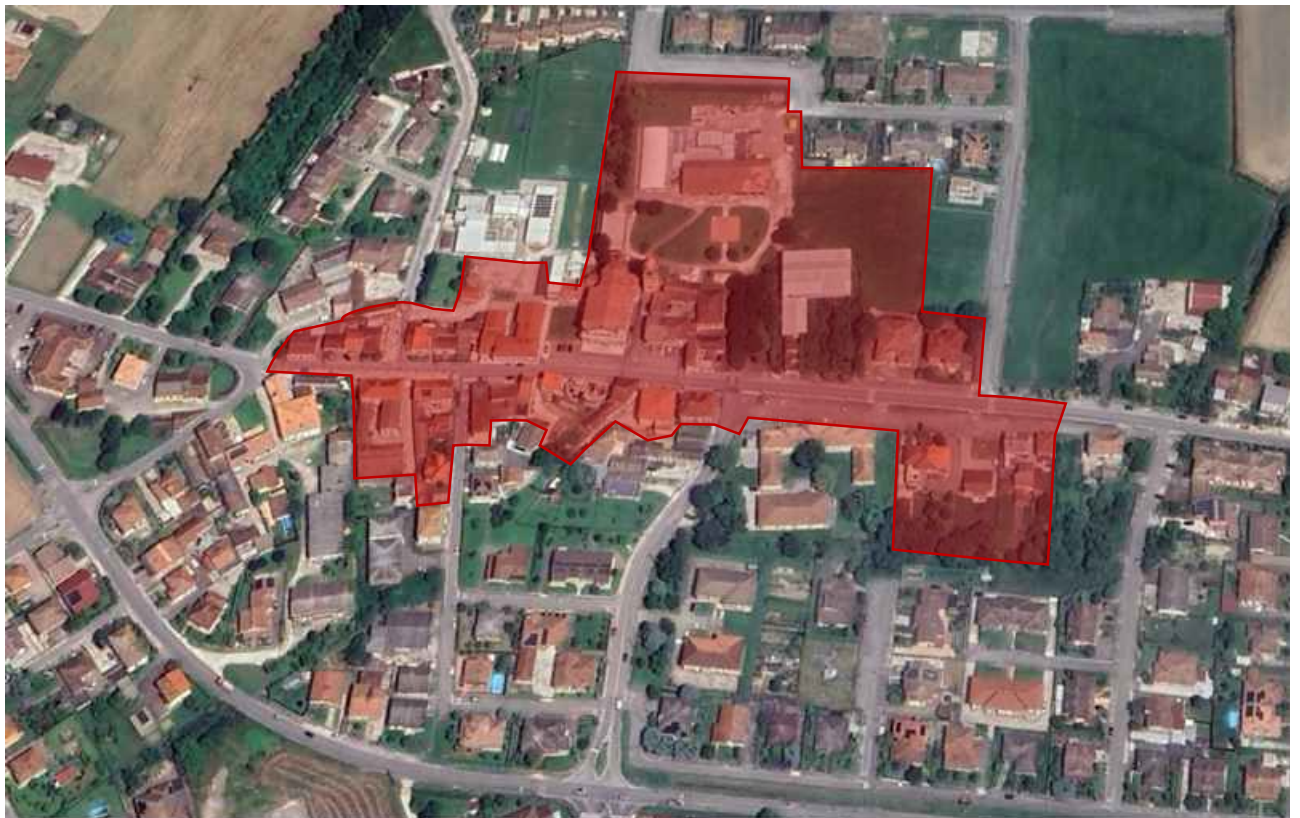
- potenziare e riqualificare gli spazi di pubblica relazione;
- migliorare la percezione dei luoghi urbani anche attraverso l'immediata attivazione, ove occorra, degli usi a carattere temporaneo;
- ripensare, in chiave socioeconomica, l'integrazione tra residenza, servizi e attività commerciali di prossimità.

Azioni per la rigenerazione

Le azioni prioritarie delineabili per il conseguimento degli evidenziati obiettivi possono essere sintetizzate, sia pure in via non esaustiva, come segue:

- a) Valorizzazione del patrimonio storico-culturale:
 - potenziamento dei percorsi storici e delle vie d'accesso al centro storico;
 - ripensamento distributivo dei servizi primari;
 - riqualificazione dei luoghi di relazione;
- b) Valorizzazione del patrimonio ambientale:
 - riqualificazione del verde urbano;
 - recupero e qualificazione del tessuto residenziale abbandonato e/o degradato;
 - miglioramento dell'accessibilità ciclopedonale.
- c) Valorizzazione del contesto socioeconomico:
 - introduzione di nuove prestazioni con tecnologie web-based nonché di servizi porta a porta ed a km zero;
 - allestimento e calendarizzazione di eventi culturali di rilievo;
 - supporto alle attività economiche e sociali per la tutela e la valorizzazione delle attività della tradizione locale;
 - azioni in difesa e reinserimento della attività commerciali di prossimità e di quelle storiche e della tradizione.

ARU02 – Centro storico di Bondeno



Descrizione

L'ambito, che ricomprende l'intero centro storico della frazione di Bondeno come perimetrato dal PGT, presenta, in modo amplificato, le stesse problematiche del centro storico del capoluogo. Ciò dipende dal fatto che a Bondeno il trend negativo della popolazione coinvolge l'intera frazione e si è andato accentuando con l'evento sismico che qui ha colpito più duramente. Gli interventi di ricostruzione sono in corso da tempo sia da parte dei privati che dell'Amministrazione comunale ma, se si vuole invertire, o quantomeno interrompere, il processo di desertificazione è necessario procedere con politiche di riequilibrio territoriale i cui obiettivi e le conseguenti azioni poco si discostano da quelle già evidenziate per il centro storico del capoluogo.

Obiettivi della rigenerazione

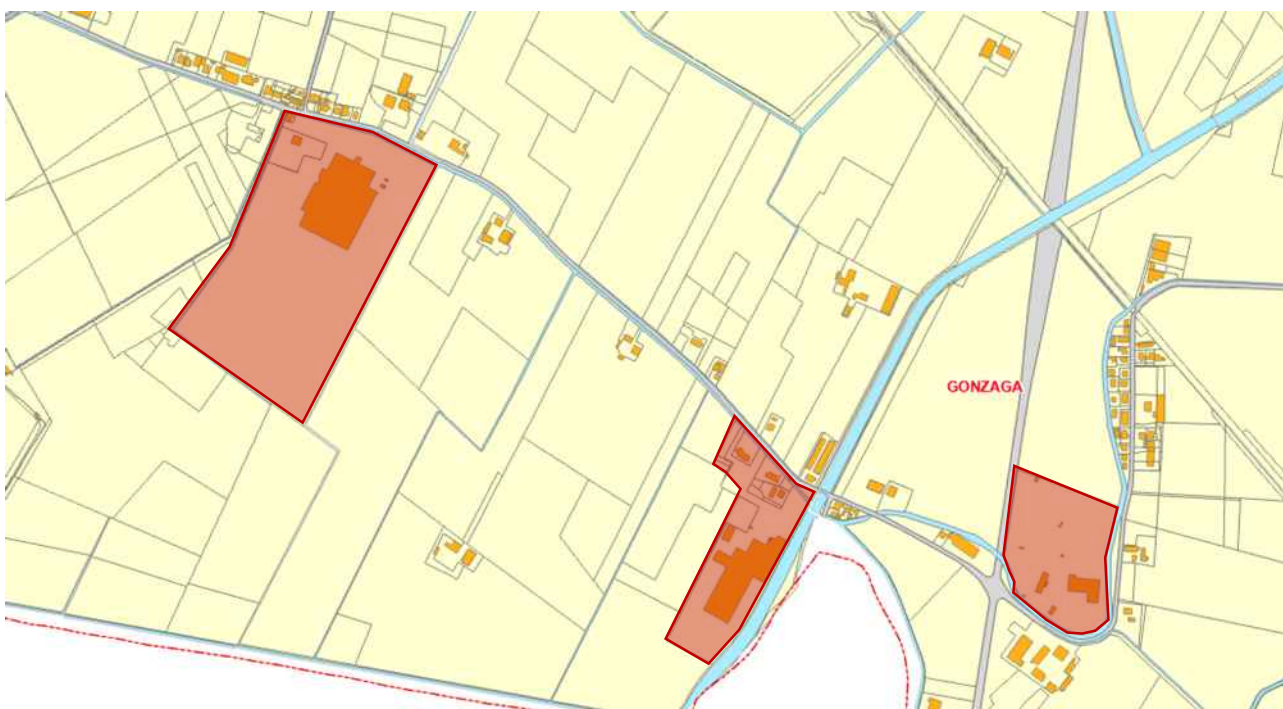
Obiettivo della rigenerazione del centro storico della frazione di Bondeno è quello di salvaguardarne e/o ripristinarne i tradizionali valori identitari da perseguire attraverso la messa in campo di qualsivoglia iniziativa che risulti idonea migliorarne la fruizione. In altre parole, si mira a trasformare, in modo strategico, il centro storico in un vero e proprio collettore multidimensionale in cui convogliare ed integrare un ampio e attrattivo ventaglio di attività e di servizi collettivi attraverso politiche atte a:

- potenziare e riqualificare gli spazi di pubblica relazione;
- migliorare la percezione dei luoghi urbani anche attraverso l'immediata attivazione, ove occorra, degli usi a carattere temporaneo;
- ripensare, in chiave socioeconomica, l'integrazione tra residenza, servizi e attività commerciali di prossimità.

Azioni per la rigenerazione

Le azioni prioritarie delineabili per il conseguimento degli evidenziati obiettivi possono essere sintetizzate, sia pure in via non esaustiva, come segue:

- a) Valorizzazione del patrimonio storico-culturale:
 - potenziamento dei percorsi storici e delle vie d'accesso al centro storico;
 - ripensamento distributivo dei servizi primari;
 - riqualificazione dei luoghi di relazione;
- b) Valorizzazione del patrimonio ambientale:
 - riqualificazione del verde urbano;
 - recupero e qualificazione del tessuto residenziale abbandonato e/o degradato;
 - miglioramento dell'accessibilità ciclopedonale.
- c) Valorizzazione del contesto socioeconomico:
 - introduzione di nuove prestazioni con tecnologie web-based nonché di servizi porta a porta ed a km zero;
 - allestimento e calendarizzazione di eventi culturali di rilievo;
 - supporto alle attività economiche e sociali per la tutela e la valorizzazione delle attività della tradizione locale;
 - azioni in difesa e reinserimento della attività commerciali di prossimità e di quelle storiche e della tradizione.



Descrizione

L'ambito comprende le aree produttive poste a sud del capoluogo poste tra la ferrovia ed il confine regionale, in parte ad est e in parte ad ovest della SP 48 - Pascoletto.

Sull'area insistono due fornaci dismesse, e un'area produttiva attiva ma in fase di profondo ripensamento. Tutte le aree hanno agevole accesso alla SP 48-Pascoletto da cui è possibile raggiungere agevolmente il casello autostradale della A22 di Reggiolo – Rolo.

Obiettivi della rigenerazione

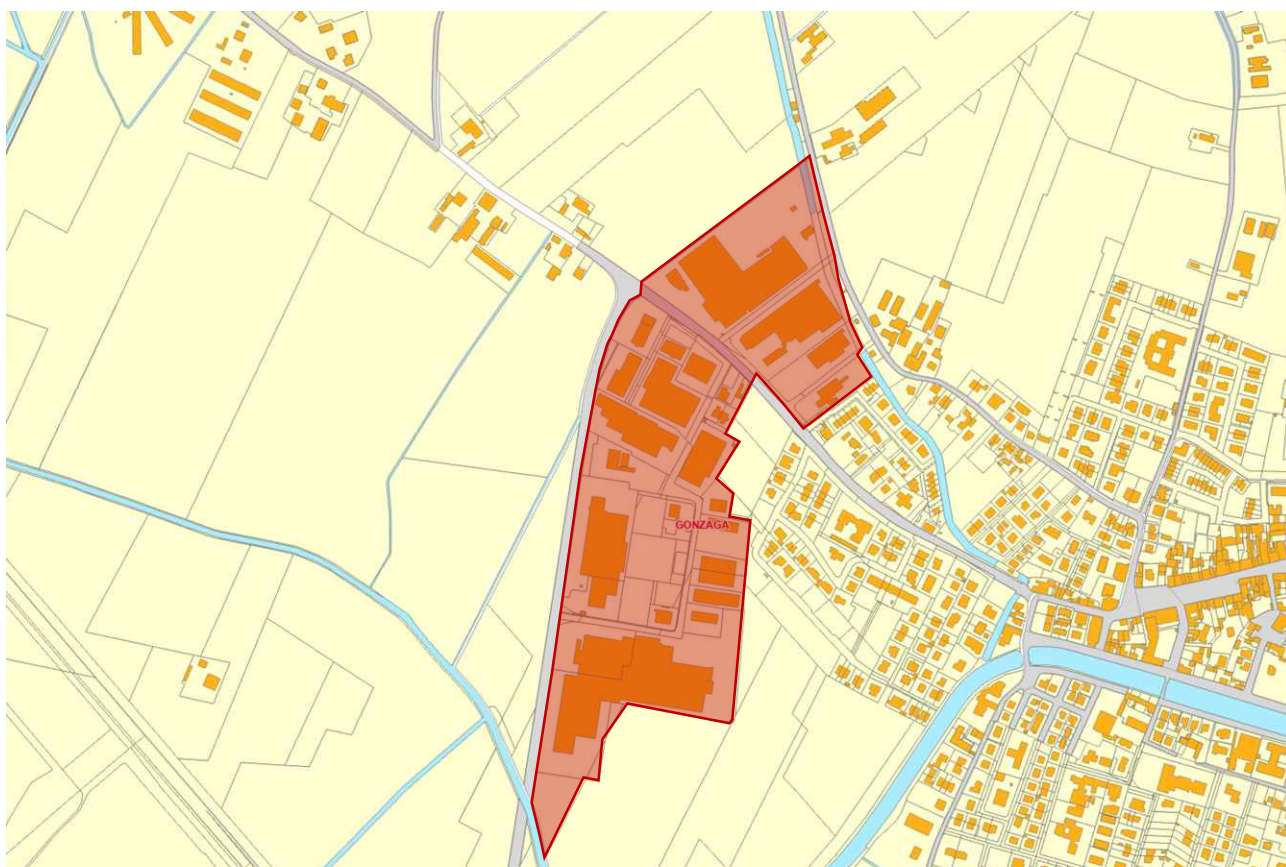
Obiettivo della rigenerazione dell'area è quello di ricostruire il disegno urbano attraverso la riconnessione del tessuto produttivo dismesso con quello di previsione in quanto nella zona gravita l'unico ambito di trasformazione economico individuato. La rigenerazione dovrà avvenire con particolare attenzione al contesto ambientale e paesaggistico stante la presenza di numerose cave dismesse.

Azioni per la rigenerazione

Le azioni prioritarie delineabili per il conseguimento degli evidenziati obiettivi possono essere sintetizzate, sia pure in via non esaustiva, come segue:

- 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;
- ricostruzione di un disegno urbano mediante interventi sugli immobili esistenti e sulle aree marginali;
- demolizione delle opere edilizie incongrue ed attivazione dei processi di sviluppo delle aree dismesse;
- riqualificazione ambientale e paesaggistica e delle aree agricole interstiziali con utilizzo di soluzioni naturali e con interventi di forestazione;
- interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile.

ARU04 – Zona produttiva del capoluogo



Descrizione

La zona produttiva del capoluogo occupa il quadrante nord – ovest dell’abitato ed è suddivisa in due distinti ambiti: il primo posto immediatamente a nord della SP. 50 e, il secondo, a sud della SP. 50 in angolo con via Pascoletto. La lunga crisi economica antecedente al fermo covid ha inciso profondamente sul tessuto produttivo locale determinando alcune dismissioni aziendali in parte risolte con l’inserimento di nuove attività produttive e commerciali e in parte da risolvere. Le sostituzioni hanno tuttavia contribuito, in assenza di una precisa logica pianificatoria e di un organico disegno d’insieme, alla destrutturazione dell’ambito con ricadute ambientali, paesaggistiche ed infrastrutturali non sempre positive.

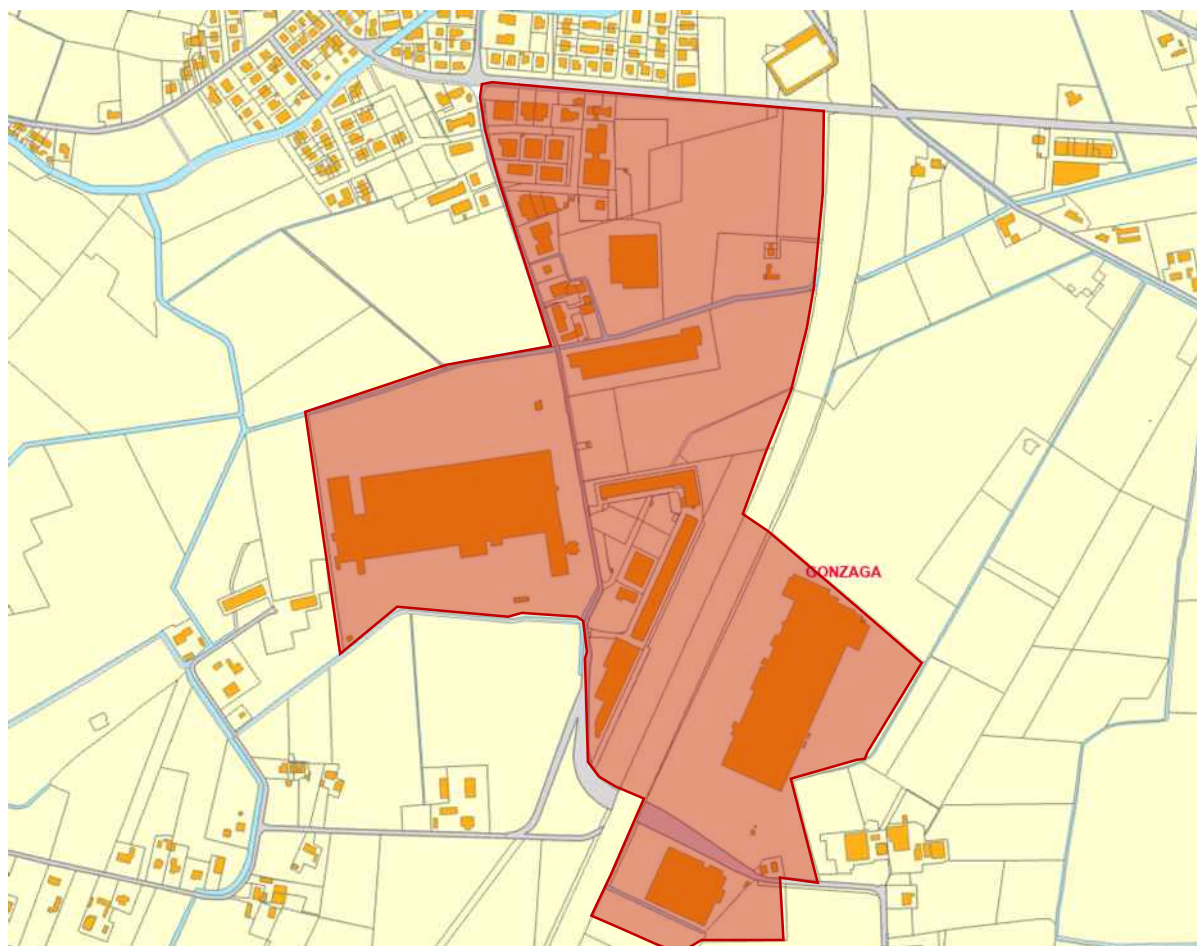
Obiettivi della rigenerazione

Obiettivo della rigenerazione della zona produttiva del capoluogo è quello di puntare alla riqualificazione ed alla riorganizzazione dell’ambiente produttivo costruito attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti in un’ottica di innovazione tecnologica e di sostenibilità sociale e ambientale.

Azioni per la rigenerazione

Le azioni prioritarie delineabili per il conseguimento degli evidenziati obiettivi possono essere sintetizzate, sia pure in via non esaustiva, come segue:

- riqualificazione e integrazione della rete infrastrutturale;
- miglioramento dell’accessibilità ciclopedonale;
- riqualificazione del margine urbano;
- riduzione della frammentazione insediativa;
- introduzione, in chiave tecnologica, di servizi dedicati all’impresa;
- riduzione delle superfici impermeabilizzate ed incremento dell’apparato vegetazionale.



Descrizione

La zona produttiva della frazione di Bondeno occupa il quadrante sud – est dell’abitato ed è suddivisa in due distinti ambiti posti rispettivamente ad est e ad ovest dell’autostrada A22.

Anche questo ambito, caratterizzato dal distretto della ceramica, ha sofferto la lunga crisi economica antecedente al fermo covid cui è seguita la dismissione di alcune attività aziendali e il sottoutilizzo di parte delle aree pertinenziali. L’ambito gode tuttavia di una buona rendita posizionale dovuta all’agevole collegamento col casello autostradale di Reggiolo – Rolo che potrebbe rilanciarlo nel settore logistico.

Obiettivi della rigenerazione

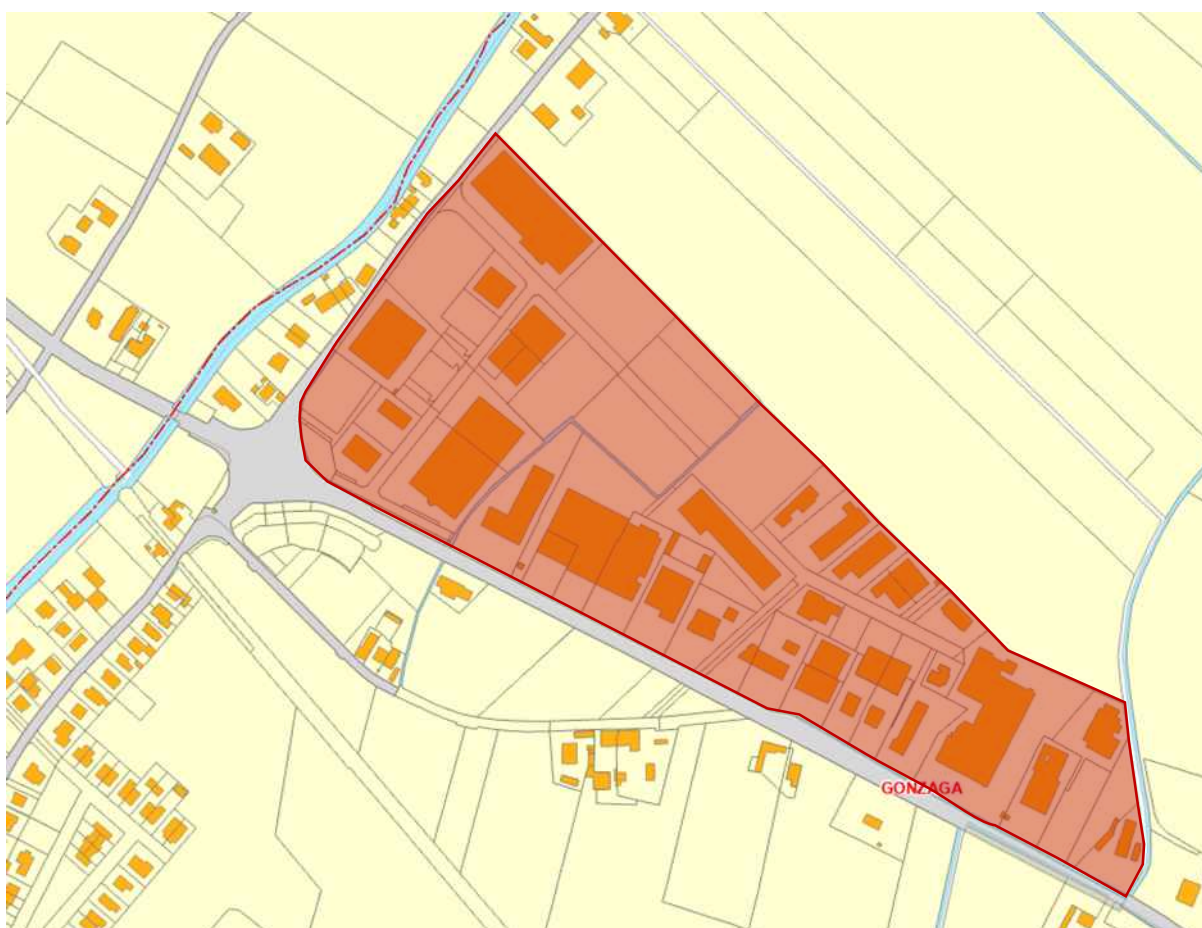
Gli obiettivi della rigenerazione della zona produttiva di Bondeno non si discostano molto da quelli della zona produttiva del capoluogo che puntano alla riqualificazione ed alla riorganizzazione dell’ambiente produttivo costruito attraverso il recupero delle aree sottoutilizzate o dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti in un’ottica di innovazione tecnologica e di sostenibilità sociale e ambientale.

Azioni per la rigenerazione

Le azioni prioritarie delineabili per il conseguimento degli evidenziati obiettivi possono essere sintetizzate, sia pure in via non esaustiva, come segue:

- riqualificazione e integrazione della rete infrastrutturale;
- miglioramento dell’accessibilità ciclopedonale;
- riqualificazione del margine urbano;
- riduzione della frammentazione insediativa;
- introduzione, in chiave tecnologica, di servizi dedicati all’impresa;
- riduzione delle superfici impermeabilizzate ed incremento dell’apparato vegetazionale.

ARU06 – Zona produttiva della frazione di Palidano



Descrizione

La zona produttiva della frazione di Palidano è posta a nord - est della SP. 50 e dialoga, di fatto, con la zona produttiva di Suzzara.

Se si esclude la evidente sottodotazione del verde e dei servizi nonché l'incompleta definizione dei margini, la vera problematica dell'ambito è di tipo infrastrutturale in quanto la tortuosa, disorganica e incompleta viabilità rende l'accesso disagiata e scarsamente intuibile.

Obiettivi della rigenerazione

Gli obiettivi della rigenerazione della zona produttiva di Palidano puntano, unitamente al miglioramento dei servizi e delle aree a verde, alla revisione ed alla riqualificazione infrastrutturale.

Azioni per la rigenerazione

Le azioni prioritarie delineabili per il conseguimento degli evidenziati obiettivi possono essere sintetizzate, sia pure in via non esaustiva, come segue:

- riqualificazione e integrazione della rete infrastrutturale veicolare e lenta;
- riqualificazione del margine urbano;
- introduzione o efficientamento, in chiave tecnologica, dei servizi dedicati all'impresa;
- riduzione delle superfici impermeabilizzate ed incremento dell'apparato vegetazionale.

PARTE SECONDA

REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE

Art. 1. Finalità ed ambito di applicazione

1. Il presente Regolamento di Attuazione disciplina gli Ambiti per la rigenerazione individuati nella prima parte del presente documento programmatico, ai sensi dell'Art. 8, comma 2, lettera e-quinquies) della l.r. 12/2005 e s.m.i.

Art. 2. Strumenti attuativi

1. Negli ambiti per la rigenerazione urbana e territoriale individuati sono incentivati gli interventi coerenti con il raggiungimento degli obiettivi indicati al punto precedente, da realizzarsi attraverso i più adeguati procedimenti urbanistici, edilizi e ambientali, nonché utilizzando gli strumenti derogatori al PGT introdotti dalla l.r. 18/2019, ed in particolare, a puro titolo esemplificativo e non esaustivo:

- piani attuativi comunque denominati e specificatamente i piani attuativi conformi o in variante al PGT come disciplinato dall'art. 14 della l.r. 12/2005 e s.m.i;
- permesso di costruire convenzionato come disciplinato dall'articolo 28-bis del d.P.R. 380/2001 in luogo del piano attuativo conforme al PGT all'interno del tessuto urbano consolidato e nel caso di lotti non liberi, ai sensi dell'art. 14 comma 1bis della l.r. 12/2005 e s.m.i;
- permesso di costruire in deroga come disciplinato dall'art. 14 del Dpr 380/2001 nonché Pag. 15 di 19 dall'art. 40 della l.r. 12/2005 e s.m.i;
- titoli edilizi comunque denominati come disciplinati dalla legislazione vigente compresi i permessi di costruire convenzionanti;
- accordi integrativi e sostitutivi di provvedimento amministrativo come disciplinati dall'art. 11 della L. 241/1990.

2. Concorrono all'attuazione degli ambiti della rigenerazione i seguenti interventi:

- Interventi di forestazione, di connessione ecologica e di sviluppo degli spazi verdi urbani e periurbani;
- Interventi sul patrimonio edilizio dismesso da più di 5 anni con criticità;
- Interventi sugli edifici rurali dismessi o abbandonati;
- Interventi di bonifica delle coperture in amianto;
- Interventi caratterizzati da indifferenza funzionale ai sensi dell'art. 50 della l.r. 12/2005 e s.m.i.;
- Interventi per la localizzazione di funzioni di interesse pubblico.

3. Al fine di semplificare le procedure ed incentivare gli interventi di rigenerazione, i piani attuativi eventualmente individuati possono essere attuati per singoli stralci funzionali.

4. Gli interventi sugli immobili dismessi e/o abbandonati di cui agli articoli 40-bis e 40-ter della L.R. n. 12/2005 che ricadono negli ambiti della trasformazione sono sempre ammessi indipendentemente dall'attuazione dell'ambito.

5. Per gli interventi da eseguire negli ambiti della rigenerazione rimangono ferme le premialità, gli incentivi ed ogni ulteriore previsione contenuta nella normativa regionale così come modificata dalla L.R. n. 18/2019 con la sola eccezione dei Nuclei di Antica Formazione (NAF) ai quali non si applicano le disposizioni di cui all'Art. 11 comma 5 e all'Art. 40-bis commi 5 e 10 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

Art. 3. Usi temporanei

1. Gli usi temporanei, come disciplinati dall'art. 51 bis della l.r. 12/2005 e s.m.i, concorrono all'attuazione degli ambiti per la rigenerazione e godono delle semplificazioni previste dalla normativa vigente.

2. 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 finalizzato alla realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali. L'uso temporaneo è assentibile:

- previa stipula di apposita convenzione;

- nel rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza;
- con o senza opere edilizie o installazione di impianti e attrezzature tecnologiche;
- purché non comprometta le finalità anche funzionali previste dal PGT;
- per una sola volta e per tre anni, prorogabili di altri due.

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

4. 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.

Art. 4. Riduzione dei costi

1. La Regione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 43, comma 2-quater e comma 2- quinquies della L.R. n. 12/2005, determina le modalità e i requisiti per l'elaborazione della valutazione economico-finanziaria degli interventi negli ambiti di rigenerazione urbana nonché i criteri per la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione.

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

3. In attuazione di quanto disposto al comma precedente è facoltà del Comune, nell'ambito del convenzionamento relativo agli ambiti di rigenerazione urbana, prevedere riduzioni del contributo sul costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione compensando e/o scomputando ulteriori opere sostenute dagli Attuatori.

4. 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 afferente il costo di costruzione di cui all'art. 48 della L.R. n. 12/2005.

Art. 5. Fiscalità comunale

1. Negli ambiti per la rigenerazione è facoltà del comune prevedere, con apposita deliberazione del Consiglio Comunale, la riduzione, anche temporanea, delle aliquote relative alle tasse sugli immobili di competenza comunale.

2. Le attività svolte negli ambiti per la rigenerazione 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.

Art. 6. Studi di fattibilità urbanistica ed economico - finanziaria

1. Tutte le proposte di rigenerazione urbana e territoriale che comportano interventi classificabili come "ristrutturazione urbanistica" ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 3 comma 1 lett. d), debbono essere obbligatoriamente corredate da uno studio di fattibilità urbanistica e da una preliminare valutazione economico-finanziaria della proposta di rigenerazione.

2. È facoltà del Comune richiedere uno studio di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria anche per le proposte che prevedano:

- il coinvolgimento di una molteplicità di azioni e/o di attori;
- un elevato impatto socioeconomico;
- l'attivazione di processi di rigenerazione che coinvolgano altri ambiti del territorio comunale o di area vasta.

3. I contenuti minimi dello studio di fattibilità, che deve essere corredato da elaborati grafici e descrittivi in scala adeguata, sono:

- a) Inquadramento dell'area oggetto della proposta di rigenerazione:
 - stato di fatto dei luoghi (sensibilità e criticità territoriali) cui afferisce la proposta;

- verifica dei vincoli ambientali, storici, archeologici, paesaggistici interferenti sulle aree o sugli immobili interessati.
- b) Analisi della domanda e dell'offerta attuale e di previsione con riferimento alla proposta:
 - bacino d'utenza (comunale/sovracomunale);
 - individuazione, in termini quantitativi e di gradimento, dell'offerta attuale e di quella prevista.
- c) Descrizione della proposta di rigenerazione:
 - caratteristiche funzionali, organizzative e gestionali;
 - attori coinvolti, possibilità di realizzazione mediante partenariato pubblico-privato;
 - valutazione preventiva della compatibilità funzionale e della sostenibilità dell'intervento, in relazione al contesto urbano o naturale nel quale si inserisce;
 - rappresentazione delle misure per la tutela ambientale e i valori culturali e paesaggistici locali.
- d) Cronoprogramma:
 - analisi preliminare della fattibilità economica e sociale;
 - analisi costi-benefici.
- e) Convenzione:
 - elementi essenziali dello schema di contratto.