

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE



COMUNE DI BUSTO GAROLFO
CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

ORIGINALE

INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI NEI QUALI AVVIARE PROCESSI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE (L.R. 12/2005, ART. 8BIS)

Nr. Progr. **5**

Data **16/02/2021**

Seduta NR. **1**

Adunanza ORDINARIA Seduta PUBBLICA di PRIMA Convocazione in data 16/02/2021 alle ore 21:00

Il PRESIDENTE ha convocato il CONSIGLIO COMUNALE IN VIDEOCONFERENZA MEDIANTE SISTEMA INFORMATICO, oggi 16/02/2021 alle ore 21:00 in adunanza PUBBLICA di PRIMA Convocazione previo invio di invito scritto a domicilio, nei modi e termini previsti dalla legge vigente.

Fatto l'appello nominale risultano:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Pre.</i>	<i>Cognome e Nome</i>	<i>Pre.</i>	<i>Cognome e Nome</i>	<i>Pre.</i>
BINAGHI FRANCESCO	S	CARNEVALI STEFANO	S	D'ELIA PATRIZIA	S
BIONDI SUSANNA	S	SELMO RAFFAELA	S	LUONI MASSIMO LUIGI	N
CAMPETTI PATRIZIA	S	LA TEGOLA ANNA	S	CARDANI LUIGI	S
TUNICE VALENTINA	S	DELL'ACQUA ALDO	S		
MILAN ANDREA	N	DIANESE DANIELE	S		
RIGIROLI GIOVANNI	S	PIRAZZINI ANGELO	S		
ZANGIROLAMI MARCO	S	LUNARDI SABRINA	N		
<i>Totale Presenti: 14</i>			<i>Totali Assenti: 3</i>		

Assenti Giustificati i signori:

MILAN ANDREA; LUNARDI SABRINA; LUONI MASSIMO LUIGI

Assenti Non Giustificati i signori:

Nessun convocato risulta assente ingiustificato

Partecipa alla seduta il SEGRETARIO GENERALE DOTT. GIACINTO SARNELLI.

In qualità di PRESIDENTE, il Sig. BINAGHI FRANCESCO assume la presidenza e constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta la seduta designando a scrutatori i Consiglieri, sigg.:

, , ,

OGGETTO:

INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI NEI QUALI AVVIARE PROCESSI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE (L.R. 12/2005, ART. 8BIS)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- la Regione Lombardia ha approvato la L.R. 29 Novembre 2019 n. 18, “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”;
- che Il Comune di Busto Garolfo è dotato di un Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente, approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 10.03.2014, pubblicato sul B.U.R.L. n. 22 – Serie Avvisi e Concorsi - in data 28.05.2014 e successiva variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 09.04.2019 pubblicata sul B.U.R.L. n. 30 – Serie Avvisi e Concorsi – del 24.07.2019, data dalla quale ha acquisito efficacia;

Considerato

- che per effetto della L.R. 18/2019 i Comuni individuano, con deliberazione di Consiglio Comunale, sul proprio territorio gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale ai sensi dell’art. 8 lett. e) quinquies della L.R. 12/2005;

Dato atto

- che l’Amministrazione Comunale ha dato incarico allo studio U.LAB con sede in Milano, per la redazione della documentazione propedeutica alla individuazione degli ambiti di rigenerazione;
- che ai sensi dell’art. 3, lettere i) e k) della L.R. 18/2019 il Comune ha avviato le attività per l’individuazione, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, degli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, tramite avviso alla popolazione e pubblicazione sul sito web del comune dalla data del 03.12.2020 e che contestualmente è stata inviata ai Professionisti/Imprese apposite nota;
- che il termine ultimo per la presentazione di suggerimenti/proposte era il 15.01.2021 e che entro tale scadenza nulla è pervenuto al protocollo comunale;

Considerato

- che per gli ambiti della rigenerazione d'anziché detti, saranno previste 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;

Valutato, in base al quadro territoriale e urbano del Comune, di individuare quale ambito di rigenerazione il nucleo di antica formazione presente sul territorio integrato da 3 aree di particolare interesse;

Visto il documento programmatico che in attuazione a quanto previsto dalla legge regionale 18/2019 indica le linee di indirizzo da utilizzare negli ambiti della rigenerazione;

Dato atto che la documentazione di individuazione degli ambiti è stata sottoposta all'esame della Commissione Consiliare Area Assetto del Territorio in data 11.02.2021;

Vista la Legge Regionale n. 12 del 11.03.2005;

Visto il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs n. 267 del 18.08.2000;

Visto il parere tecnico espresso sulla proposta della presente deliberazione dal Responsabile del Settore interessato in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs.267/2000;

Con n. 13 voti favorevoli e n. 1 astenuto (Cardani), espressi dai n. 14 Consiglieri presenti, di cui n. 13 votanti;

DELIBERA

1. Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di individuare nel territorio comunale l'ambito nel quale avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale graficamente identificato negli elaborati allegati;
3. di prevedere per l'ambito della rigenerazione individuato, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal P.G.T. per lo stesso, specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione per le quali si rimanda al documento programmatico contenente i criteri e le azioni da applicarsi alle diverse fattispecie, in linea con le politiche dell'Amministrazione Comunale, secondo i contenuti richiesti dall'art. 3 comma 1 lett. k) della L.R. 18/2019;
4. di stabilire che l'ambito della rigenerazione così individuato assumerà efficacia di disciplina urbanistica ai sensi dell'art. 13 comma 11 lett. a) della L.R. 12/2005;

5. di dare atto che, così come riportato nel documento programmatico, con successiva delibera di Giunta Comunale si provvederà a definire nel dettaglio le condizioni e le modalità applicative delle azioni di incentivazione.

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Attesa la necessità di dare immediata attuazione a quanto precedentemente deliberato;

Visto il 4° comma dell'art. 134 del Decreto Legislativo n. 267/2000;

Con n. 13 voti favorevoli e n. 1 astenuto (Cardani), espressi dai n. 14 Consiglieri presenti, di cui n. 13 votanti;

D E L I B E R A

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Alle ore 23.08 si collega alla seduta in videoconferenza la Consiglieria Lunardi.

All.ti: Busto Garolfo_Documento programmatico
Busto Garolfo_Individuazione Ambito della Rigenerazione

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 5 DEL 16/02/2021

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
FRANCESCO BINAGHI

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT. GIACINTO SARNELLI

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

COMUNE DI BUSTO GAROLFO
CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ORIGINALE

Numero Delibera 5 del 16/02/2021

OGGETTO

INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI NEI QUALI AVVIARE PROCESSI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE (L.R. 12/2005, ART. 8BIS)

PARERI DI CUI ALL' ART. 49 DEL TUEL - D. LGS. 267/2000

Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere:

FAVOREVOLE

Data 12/02/2021

IL RESPONSABILE DI AREA
Geom. ANGELO SORMANI



Città Metropolitana di Milano
Comune di Busto Garolfo

Rigenerazione urbana e territoriale

Legge Regionale n. 18/2019

AMBITI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE
Legge Regionale n. 12/2005, art. 8 bis

DOCUMENTO PROGRAMMATICO

Data:
Novembre 2020

Revisione: 05

Estensori:
Stefano Franco
Silvia Ghiringhelli

Validazione:
Stefano Franco

Il documento programmatico contiene i criteri e le azioni da applicarsi negli ambiti per la rigenerazione urbana e territoriale individuati nel territorio comunale, secondo i contenuti richiesti dall'Art. 3, comma 1, lettera k), della L.R. 18/2019.

Incarico conferito a:



U.lab S.r.l.

Via Thaon di Revel 21, 20159 Milano
info@u-lab.it | www.u-lab.it

Responsabile tecnico

Ing. Stefano Franco

Gruppo di lavoro

Arch. Silvia Ghiringhelli
Aspetti metodologici e coordinamento operativo

Dott. Pian. Elisabetta Vangelista
Aspetti urbanistici

Dott. Pian. Alessia Garbi
Elaborazioni grafiche

Indice

PREMESSA	3
Definizioni.....	3
Riferimenti normativi	3
Contenuto del documento	4
Articolazione del documento	4
1. QUADRO TERRITORIALE E URBANO.....	5
1.1 CARATTERI TERRITORIALI E INSEDIATIVI	5
Assetto insediativo	6
Caratteri ambientali	8
Sistema della mobilità	9
2. AMBITI DELLA RIGENERAZIONE.....	11
2.1 CRITERI DI IDENTIFICAZIONE DEGLI AMBITI	11
2.2 AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA.....	11
2.2.1 Ambito della Rigenerazione: il centro storico.....	13
3. DISCIPLINA DELLA RIGENERAZIONE.....	14
3.1 LINEE DI INDIRIZZO PER GLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE	14
3.2 DISCIPLINA PER L' AMBITO DELLA RIGENERAZIONE	14
3.2.1 Azioni di semplificazione, incentivazione e assistenza	14
3.2.2 Usi temporanei	15
3.2.3 Studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria	17

Premessa

DEFINIZIONI

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.

Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31

Art. 2 (Definizioni di consumo di suolo e rigenerazione urbana), comma 1, lettera e

RIGENERAZIONE TERRITORIALE

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 28 novembre 2014, n. 31

Art. 2 (Definizioni di consumo di suolo e rigenerazione urbana), comma 1, lettera e-bis

RIFERIMENTI NORMATIVI

La Legge Regionale 26 novembre 2019, n. 18 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", stabilisce disposizioni volte a risolvere situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale e mira a ripristinare il suolo e le funzioni ecosistemiche proprie del territorio comunale.

Con deliberazione di Consiglio Comunale, i Comuni individuano 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.

Gli ambiti della rigenerazione assumono efficacia di disciplina urbanistica ai sensi dell'Art. 13, comma 11, lettera a), della L.R. 12/2005.

Legge Regionale 26 novembre 2019, n. 18

Art. 3 (Interventi di rigenerazione urbana e territoriale. Modifiche e integrazioni alla l.r. 12/2005), comma 1, lettera k

CONTENUTO DEL DOCUMENTO

Il documento programmatico identifica ambiti per la rigenerazione urbana e territoriale, motivandone i criteri di individuazione e descrivendo gli obiettivi della rigenerazione.

Il documento contiene i criteri e le azioni da applicarsi alle diverse fattispecie, in linea con le politiche dell'Amministrazione Comunale, secondo i contenuti richiesti dall'Art. 3, comma 1, lettera k), della L.R. 18/2019.

ARTICOLAZIONE DEL DOCUMENTO

Il documento si compone delle seguenti sezioni, oltre alla premessa metodologico-normativa:

- **QUADRO TERRITORIALE E URBANO** | Inquadramento e sintesi del territorio comunale: assetto insediativo, caratteri ambientali, sistema della mobilità
- **AMBITI DELLA RIGENERAZIONE** | Criteri di identificazione degli ambiti e descrizione degli ambiti sul territorio comunale (individuazione, caratteri dell'ambito, obiettivi della rigenerazione)
- **LINEE GUIDA PER LA RIGENERAZIONE** | Indirizzi e linee guida per il perseguimento degli obiettivi di rigenerazione, secondo i contenuti richiesti dall'Art. 3, comma 1, lettera k), della L.R. 18/2019.
- **DISCIPLINA NORMATIVA** | Schede per gli ambiti della rigenerazione individuati sul territorio comunale

1. Quadro territoriale e urbano

1.1 CARATTERI TERRITORIALI E INSEDIATIVI

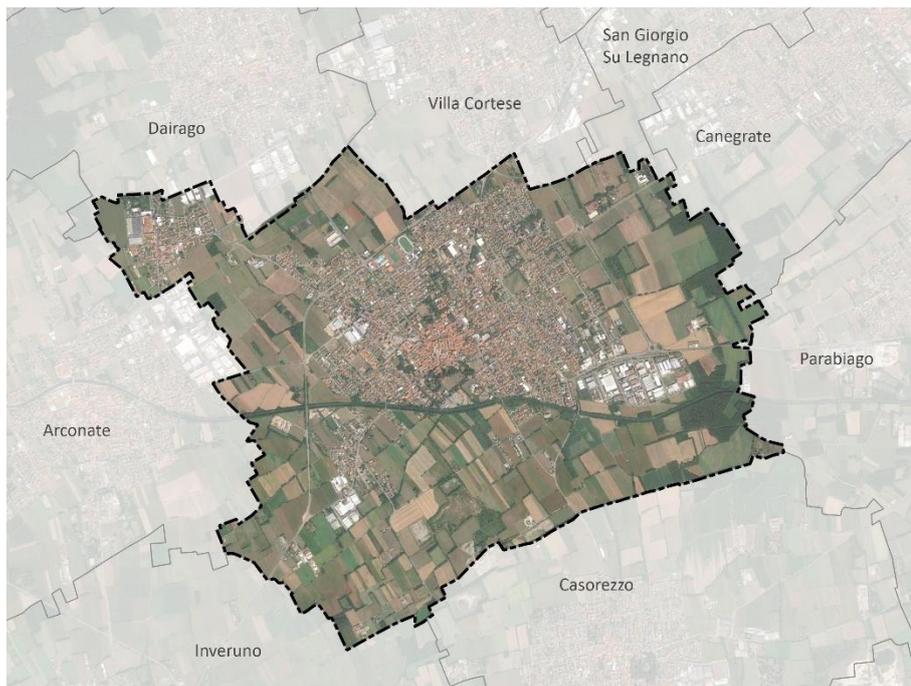
Il sistema urbano e il paesaggio di Busto Garolfo condividono i caratteri dell'alta pianura asciutta occidentale e dell'area vasta dell'Alto Milanese, a nord del Canale Villoresi e ad occidente dell'Olonza, interrotta dall'andamento delle colline moreniche.

Il paesaggio urbano è connotato da aree intensamente urbanizzate, con saldature urbane tra i centri maggiori, aree agricole intervallate da aree boscate.

Nella parte orientale del territorio, al confine con Canegrate e Parabiago, si riconoscono presenze boschive di rilievo, all'interno del PLIS Parco del Roccolo.

COMUNE DI BUSTO GAROLFO

Comune



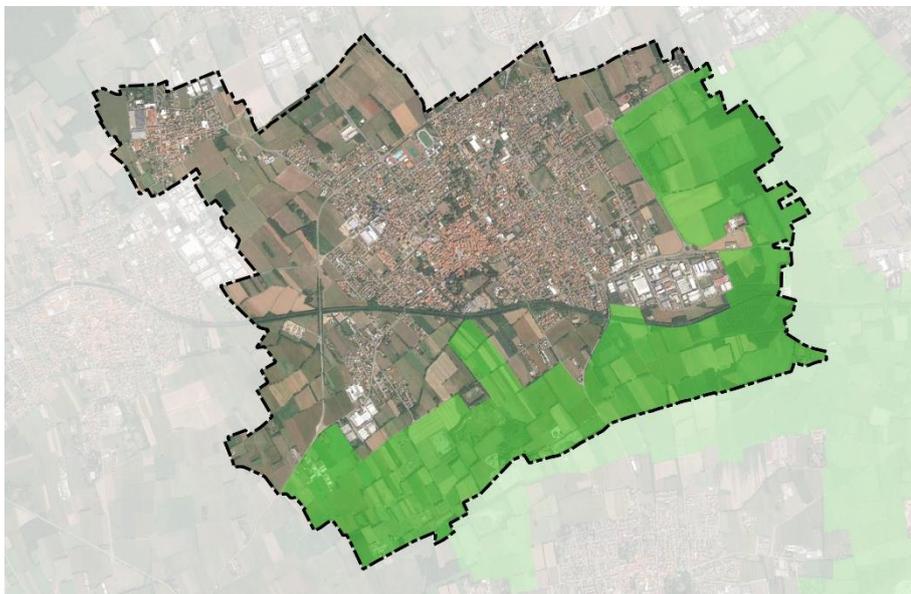
Elaborazione U.lab

Superficie territoriale	12,99 kmq
Abitanti	13.891 abitanti (al 31.12.2019)
Densità	1.069,36 ab/kmq

VINCOLI E AREE PROTETTE

Vincoli ed aree protette

 PLIS Parco del Roccolo

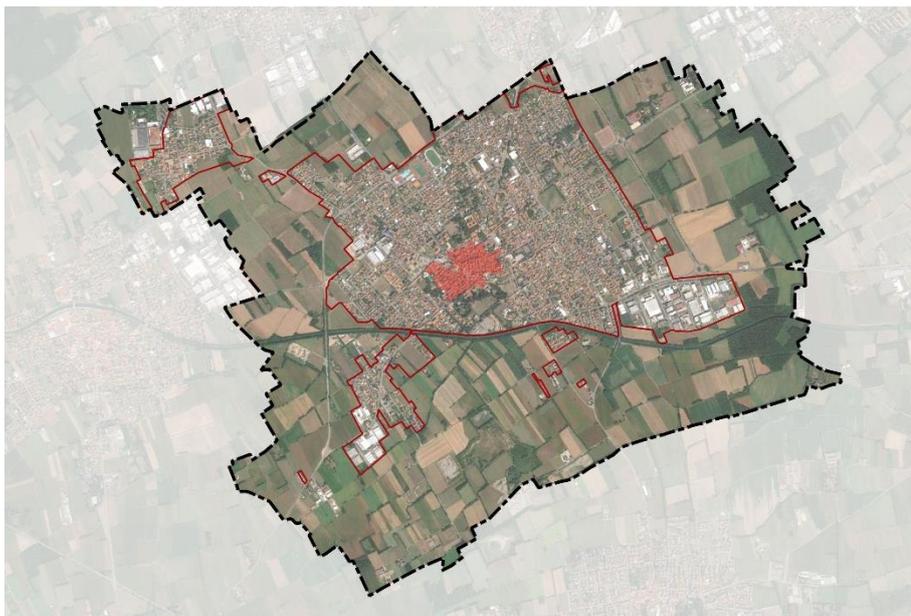


Elaborazione U.lab

ASSETTO INSEDIATIVO

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

 Nucleo di Antica Formazione
 Tessuto Urbano Consolidato



Elaborazione U.lab

Nel contesto dell'ambito geografico del milanese, Busto Garolfo si colloca nell'area occidentale a sud dell'asse del Sempione.

Tale ambito è caratterizzato da intensa pressione insediativa, con presenza di aree dismesse o degradate che devono essere per privilegiate per la nuova edificazione, disincentivando nuovo consumo di suolo.

La foto aerea centrata su Busto Garolfo mostra la densità insediativa dell'area vasta; sono evidenti gli ambiti ancora liberi da edificazione – per la maggior parte occupati da aree boscate.

Il territorio è costituito da due nuclei urbanizzati ben distinti:

- il capoluogo nella parte centrale; le prime notizie del nucleo urbano antico sono medioevali e risalgono al X secolo.
- la frazione di Olcella al limite nord-occidentale.

L'area comunale è attraversata da ovest ad est dal Canale Villoresi che contribuisce a creare una barriera fisica ben definita tra nord e sud, valorizzando in modo considerevole le aree irrigue a sud.

Altri elementi fisici artificiali di rilievo, leggibili sul territorio, sono la strada provinciale n. 12 - che racchiude gli insediamenti a nord-ovest - la grande cava di inerti, al confine con Casorezzo.

L'abitato si è sviluppato fino al primo conflitto mondiale in modo radiale, senza privilegiare nessuna particolare direttrice; solo verso sud lo sviluppo è stato minore e ciò sia per la presenza di barriere fisiche, come il canale Villoresi ed il cimitero, sia per la presenza di proprietà che sono riuscite a mantenere accorpati i propri fondi.

Le aree limitrofe al centro sono state coinvolte nel processo di espansione caratteristico degli anni '50 e '60. L'urbanizzazione di queste zone sia a fini residenziali che produttivi è avvenuta in modo casuale e senza direttive programmatiche, così come la tipologia degli insediamenti residenziali.

L'espansione che ha interessato il Comune dagli anni '70 ai giorni nostri, è avvenuto per progressiva occupazione delle aree libere sempre più periferiche interessando in modo particolare il territorio comunale a nord del canale Villoresi.

In seguito, l'edificazione risulta più ordinata per la realizzazione dei primi piani di lottizzazione.

CARATTERI AMBIENTALI

Il sistema ambientale di Busto Garolfo è articolato principalmente nei seguenti sottosistemi:

- il PLIS “Parco del Roccolo”
- il reticolo idrografico del Canale Villoresi, asse artificiale
- gli ambiti agricoli e il paesaggio degli spazi aperti
- gli ambiti ed elementi di interesse storico-paesistico

Il Parco del Roccolo si colloca geograficamente nell'alta Pianura Padana, a nord-ovest del capoluogo milanese e ha una estensione complessiva pari a 1.595 ettari.

Il PLIS riveste un ruolo territoriale ed ambientale di notevole importanza nell'area vasta dell'Alto Milanese, densamente urbanizzata. Istituito nel 1994, ha come scopo la conservazione ed il miglioramento degli ambienti naturali e agricoli e l'uso del Parco a fini ricreativi.

Il Canale Villoresi segna profondamente il paesaggio di Busto Garolfo ed è un elemento fondamentale dell'immagine del territorio. Il Villoresi è l'ultimo, in ordine di tempo, dei grandi canali irrigui, costruito alla fine del milleottocento; costituisce un elemento di attraversamento dell'intera provincia, da ovest ad est.

Il Canale riveste tuttora una rilevante importanza per l'agricoltura di buona parte del Milanese; gli effetti irrigui e ordinatori del paesaggio agrario da parte del canale sono prevalenti nell'area a nord ovest di Milano. Il suo tracciato attraversa il Parco del Roccolo nei territori di Parabiago e Busto Garolfo.

L'ambito agricolo o rurale del territorio di Busto Garolfo, caratterizzato dalla presenza di elementi di architettura del paesaggio (filari, siepi e zone boscate), costituisce un ambito ben riconoscibile per i caratteri di naturalità, collocato nella zona sud del territorio comunale.

Il territorio è caratterizzato anche da un sistema di elementi ed ambiti di interesse storico-paesistico; si tratta di elementi di architettura rurale, legati alle attività un tempo in rapporto con il Canale Villoresi: mulini, cascine, opere di difesa idraulica, manufatti idraulici.

SISTEMA DELLA MOBILITÀ

La mobilità di area vasta colloca il territorio comunale in posizione strategica nel contesto metropolitano milanese, per la prossimità con le seguenti infrastrutture:

- autostrada A8 Milano-Varese, a est, il cui casello più vicino è quello di Legnano;
- autostrada A9 Milano-Como, anch'essa a est, con il casello più vicino di Origgio;
- autostrada A4 Milano-Torino, a sud, accessibile dal casello di Arluno;
- Strada SS 33 del Sempione.

A scala locale sono presenti le seguenti connessioni infrastrutturali:

- strada provinciale n. 12 Inveruno – Legnano
- strada provinciale n. 109 Busto Garolfo – Lainate
- strada provinciale n. 128 Magenta – Dairago
- strada provinciale n. 198 Buscate – Cerro Maggiore

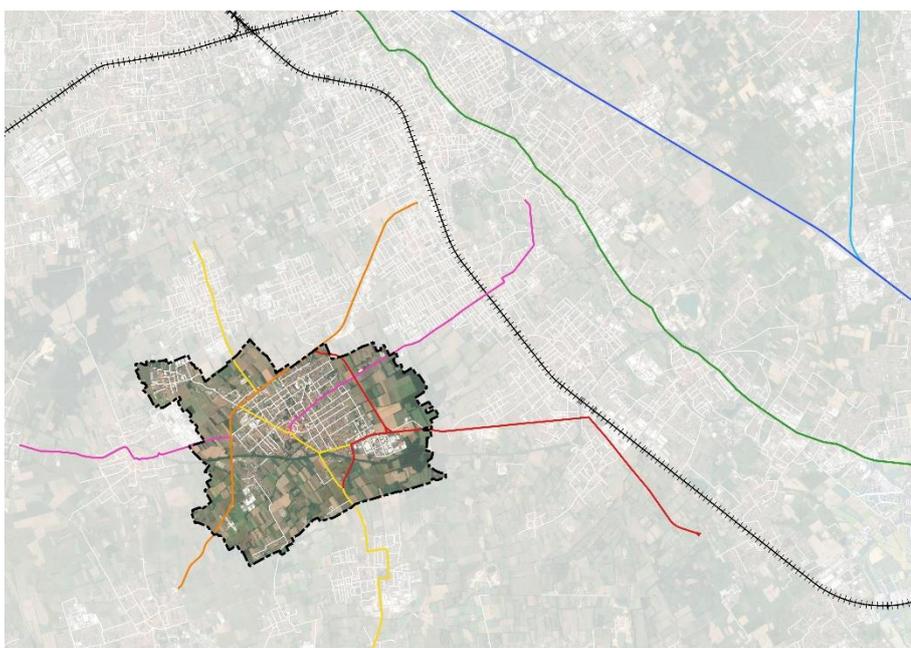
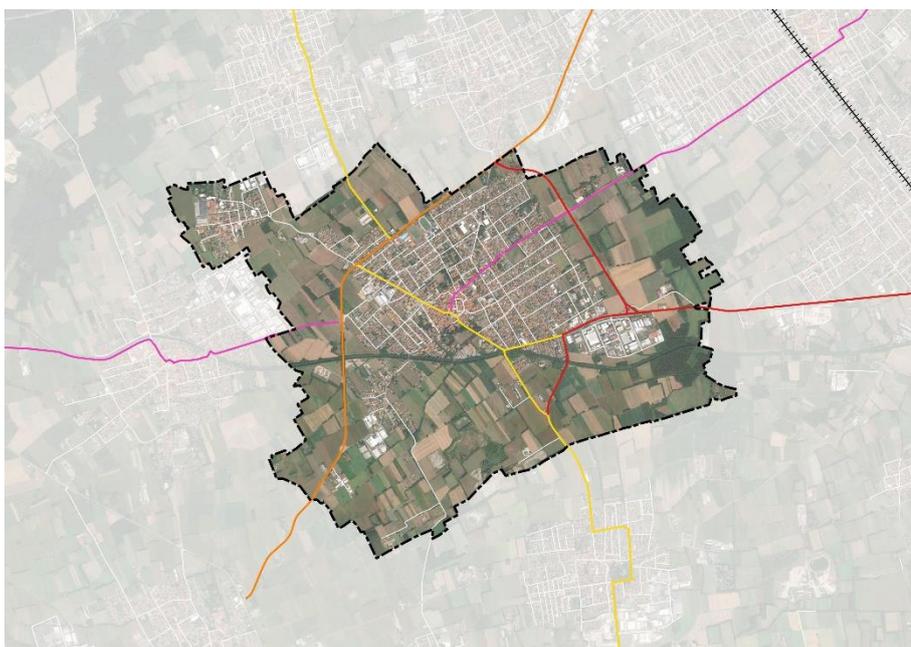
Infrastrutture ferroviarie:

- linea ferroviaria del Sempione – linea Gallarate-Milano (traffico ferroviari merci e passeggeri)

Il territorio comunale è, inoltre, attraversato da un'articolata rete dei percorsi di interesse paesaggistico, di tracciati della viabilità storica, di percorsi per la mobilità ciclopedonale permette la conoscenza del territorio.

SISTEMA DELLA MOBILITÀ

- | | | | |
|---|---------------|---|----------|
|  | Autostrada A9 |  | SP 128 |
|  | Autostrada A8 |  | SP 109 |
|  | SS 33 |  | SP 12 |
|  | SP 198 |  | Ferrovia |



Elaborazione U.lab

2. Ambiti della rigenerazione

2.1 CRITERI DI IDENTIFICAZIONE DEGLI AMBITI

Il quadro conoscitivo del territorio comunale - sistemi insediativi e ambientali, componenti connesse alla sensibilità dei luoghi e degli usi del suolo - costituisce la base informativa per il riconoscimento a livello locale di ambiti in cui attivare politiche di intervento volte alla rigenerazione e allo sviluppo dei caratteri competitivi e innovativi del territorio.

Nel territorio comunale di Busto Garolfo vengono individuati ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione (vedi disciplina normativa al capitolo 3)

Per gli ambiti sono perseguiti obiettivi di livello territoriale, quali, il potenziamento delle caratteristiche ambientali e la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano locale, nonché obiettivi di sviluppo sociale ed economico sostenibile.

Per l'identificazione degli ambiti a livello comunale sono presi in considerazione i seguenti criteri e obiettivi:

- la riqualificazione di zone urbane con carattere di sottoutilizzo funzionale del patrimonio abitativo, con possibile attivazione di politiche e strumenti di rigenerazione e rivitalizzazione economica alla scale locale o di area vasta;
- l'ottimizzazione del rapporto tra assetti urbanistici rigenerati e altri ambiti del territorio comunale, per l'attivazione di sinergie socio-economiche.

2.2 AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA

Nel territorio comunale è individuato un ambito della rigenerazione:

1. Centro storico e aree verdi funzionalmente connesse ad esso

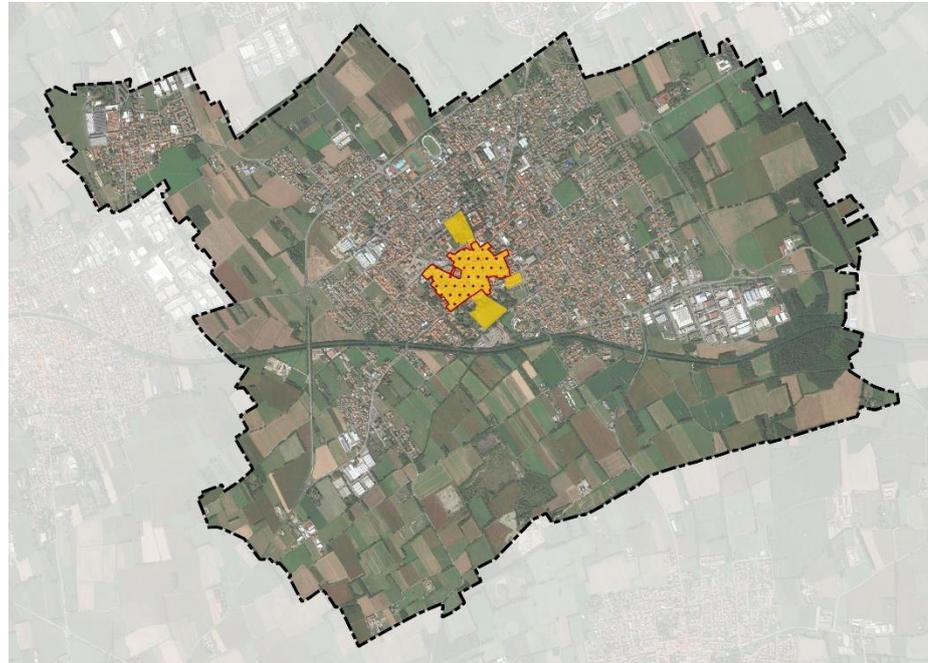
AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA



Ambito della Rigenerazione Urbana: il centro storico



Nucleo di Antica formazione



Elaborazione U.lab

2.2.1 AMBITO DELLA RIGENERAZIONE: IL CENTRO STORICO

Individuazione, connotati e obiettivi della rigenerazione

INDIVIDUAZIONE E CONNOTATI DELL'AMBITO

Il centro storico di Busto Garolfo viene individuato quale ambito della rigenerazione; l'ambito abbraccia il nucleo di antica formazione e la sua naturale espansione e include ambiti del tessuto urbano di corona ad esso, connotati da aree verdi.

Nell'ambito della rigenerazione sono altresì compresi gli Ambiti di Recupero Funzionale di cui al vigente strumento urbanistico: "Palazzo Battaglia", "Corte Grande", "Villa Villoresi".

OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE

Obiettivo degli interventi di rigenerazione urbana all'interno dell'ambito del centro storico sarà principalmente quello della rivitalizzazione delle aree attraverso la promozione di iniziative che possano concorrere al miglioramento del livello di fruizione degli spazi come:

- l'incentivazione dell'utilizzo di spazi attualmente vuoti o sotto-utilizzati, nell'ottica della riduzione del consumo di suolo e del ripopolamento del centro storico;
- l'introduzione di usi/funzioni complementari e sinergiche a quelle attualmente esistenti per una maggiore integrazione tra residenza, servizi e commercio;
- la promozione di interventi di riqualificazione di edifici che presentano criticità per la sicurezza, la salute, l'inquinamento, il degrado ambientale e urbanistico al fine di migliorare la vivibilità degli spazi, dal punto di vista funzionale, estetico e di sicurezza.

Il tutto con la salvaguardia delle caratteristiche peculiari del centro storico in tema di coesione e convivenza per le diverse funzioni della città.

3. Disciplina della rigenerazione

3.1 LINEE DI INDIRIZZO PER GLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

In riferimento ai contenuti richiesti dall'Art. 3, comma 1, lettera k), della L.R. 18/2019, 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.

3.2 DISCIPLINA PER L'AMBITO DELLA RIGENERAZIONE

Nel seguito sono definite specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione per l'ambito della rigenerazione, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT.

3.2.1 AZIONI DI SEMPLIFICAZIONE, INCENTIVAZIONE E ASSISTENZA

In relazione all'attivazione di iniziative negli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale, l'Amministrazione comunale avrà un ruolo importante nell'introduzione di modalità di incentivazione economica e fiscale (anche prevedendo riduzione dei costi) e nella promozione e assistenza all'investitore nel processo di rigenerazione.

Nel seguito sono individuate le modalità di intervento attivate dall'Amministrazione previa assunzione di preventiva deliberazione della Giunta Comunale che, sulla base delle indicazioni di seguito riportate, provvederà a definire nel dettaglio le condizioni e le modalità applicative delle stesse:

1. Riduzione IMU al 50% per un periodo di 5 anni in caso di ristrutturazione di immobili precedentemente dichiarati inagibili
2. Riduzione oneri di urbanizzazione in aggiunta a quelle già previste dalle norme vigenti
3. Scomputo costi per usi temporanei da oneri dovuti per la rigenerazione (la deliberazione di G.C. citata darà indicazioni sulla tracciabilità delle spese, sulla tipologia di quelle ammissibili alla deduzione e sulla validazione delle stesse a mezzo di verifiche degli uffici comunali)
4. Iniziative dell'Amministrazione Comunale nei confronti degli Istituti di Credito presenti sul territorio al fine di favorire la messa in atto di strumenti finanziari di sostegno
5. Per ristrutturazione urbanistica, riduzione del 50% del contributo di costruzione con possibilità di ulteriore riduzione da determinarsi nella deliberazione di Giunta Comunale citata
6. Usi temporanei consentiti dalle norme specifiche
7. Accesso finanziamenti regionali ai sensi della L.R.12/05
8. Partenariato pubblico/privato ai sensi della L.R.12/05

3.2.2 USI TEMPORANEI

DEFINIZIONI

Gli usi temporanei, da consentire prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati sul territorio comunale, sono regolati dall'Articolo 51bis della L.R. 12/2005 come introdotto dall'Articolo 4, comma 1, lett. j della Legge Regionale 18/2019.

CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DI FUNZIONI TEMPORANEE

L'attività di identificazione di funzioni temporanee prevede un'indagine ricognitiva preliminare di attività di tipo innovativo e temporaneo, che devono garantire sostenibilità a livello economico e ambientale.

Gli usi temporanei per la rigenerazione urbana e territoriale devono caratterizzarsi per:



1. Finalità

Nell'ambito della rigenerazione, 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, è consentita l'utilizzazione temporanea di tali aree, edifici, o parti di essi.

2. Caratteristiche degli usi temporanei

- a. Gli usi temporanei devono connotarsi per flessibilità e capacità di adattamento ai luoghi, coerenza con il contesto territoriale e sociale, replicabilità a livello temporale, sostenibilità a livello economico e ambientale e capacità di generazione di interesse.
- b. Gli usi, comunque previsti dalla normativa statale, potranno essere in deroga al vigente strumento urbanistico.
- c. L'uso temporaneo può riguardare sia edifici pubblici, concessi in comodato per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico, sia immobili privati; per l'uso temporaneo potranno essere utilizzati anche spazi pubblici ed aree di pertinenza di edifici.
- d. L'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza; allo scopo potranno sempre essere realizzate opere edilizie o installati impianti e attrezzature tecnologiche.

3. Opere e servizi

- a. Qualora l'uso temporaneo sia connesso a opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente.
- b. 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 Legge Regionale 12/2005.

4. Convenzione

- a. L'utilizzazione temporanea delle aree e degli edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, o parti di essi, è consentita previa stipula di apposita convenzione.
- b. L'uso temporaneo è consentito, 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.
- c. Il Comune nella convenzione potrà definire le eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto.

5. Vincoli ed esclusioni

- a. 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.
- b. Sono inoltre espressamente escluse le attività, ancorché di carattere temporaneo, in contrasto con le previsioni del Vigente PGT;

3.2.3 STUDI DI FATTIBILITÀ URBANISTICA ED ECONOMICO-FINANZIARIA

CONTENUTI DELLO STUDIO DI FATTIBILITÀ

Per gli interventi di rilevanza territoriale dovrà essere prodotto all'Amministrazione Comunale lo sviluppo di uno studio di fattibilità urbanistica ed una preliminare valutazione economico-finanziaria della proposta di rigenerazione.

Si intendono interventi di rilevanza territoriale le proposte di utilizzo economico che vedano il coinvolgimento di una molteplicità di azioni e/o di attori dei processi di rigenerazione e che si prevede possano avere un alto impatto socio-economico con processi di rigenerazione attivabili con ambiti territoriali d'area vasta.

I contenuti minimi di uno studio di fattibilità per gli ambiti della rigenerazione di rilevanza territoriale sono nel seguito descritti:

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. Cronoprogramma

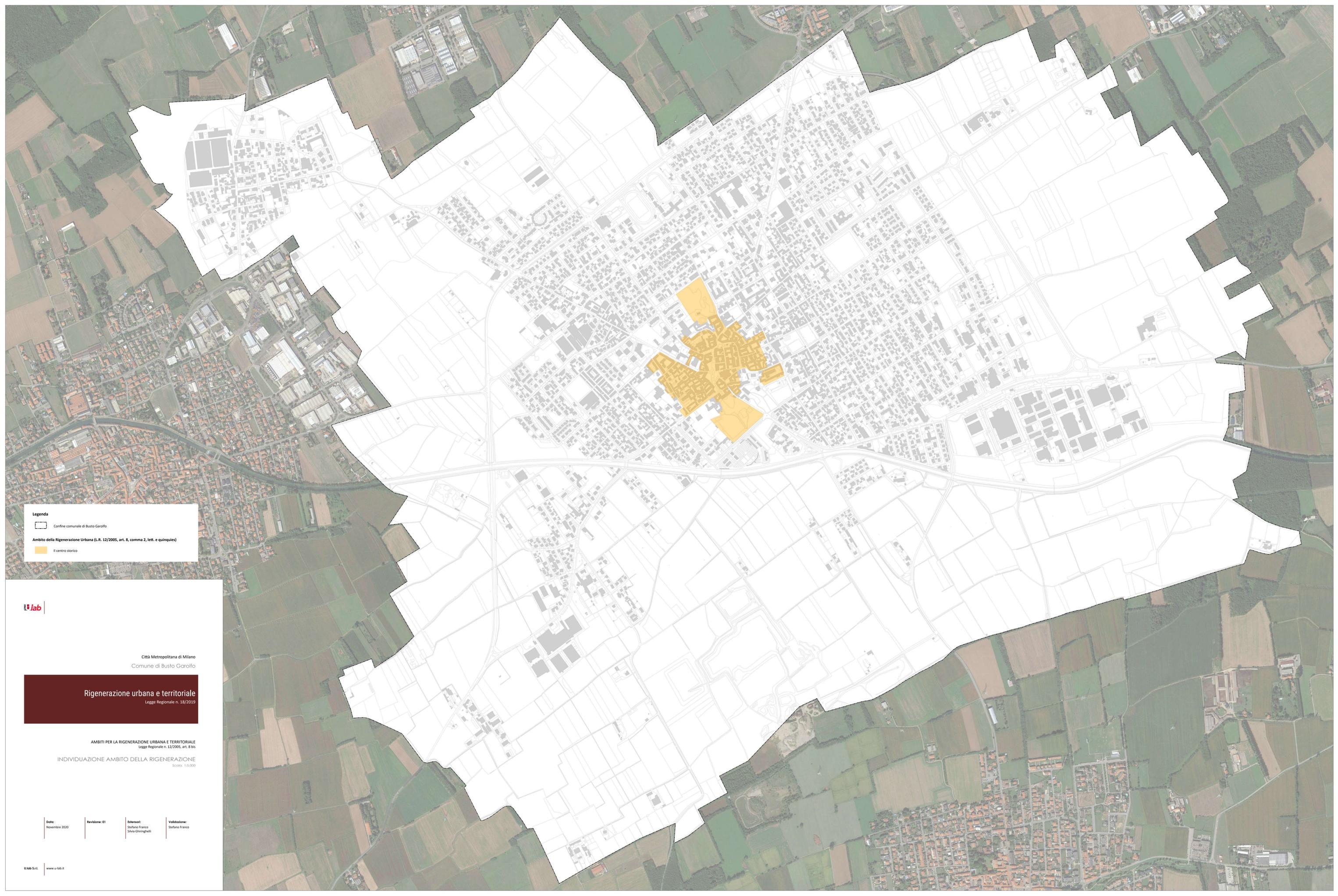
5. Analisi preliminare della fattibilità economica e sociale

- analisi costi-benefici

6. Convenzione

- elementi essenziali dello schema di contratto.

Lo studio dovrà essere corredato di elaborati grafico-descrittivi in scala adeguata all'intervento proposto.



Legenda

- Confine comunale di Busto Garolfo
- Ambito della Rigenerazione Urbana (L.R. 12/2005, art. 8, comma 2, lett. e quinquies)
- Il centro storico



Città Metropolitana di Milano
Comune di Busto Garolfo

Rigenerazione urbana e territoriale

Legge Regionale n. 15/2019

AMBITI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE
Legge Regionale n. 12/2005, art. 8 bis

INDIVIDUAZIONE AMBITO DELLA RIGENERAZIONE
Scala: 1:5.000

Data: Novembre 2020
Revisione: 01
Estensori: Stefano Franco, Silvia Giuglietti
Validazione: Stefano Franco