



Provincia di Cremona  
Unione Lombarda dei Comuni Oglio - Ciria

# Rigenerazione urbana e territoriale

Legge Regionale n. 18/2019

DOCUMENTO PROGRAMMATICO  
Comune di Scandolara Ripa d'Oglio

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

**Data:**  
Maggio 2021

**Revisione:** 00

**Estensori:**  
Stefano Franco  
Silvia Ghiringhelli  
Elisabetta Vangelista  
Alessia Garbi

**Validazione:**  
Stefano Franco

Il documento programmatico contiene i criteri e le azioni da applicarsi negli ambiti per la rigenerazione urbana e territoriale individuati nei Comuni dell'Unione, 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

<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
Definizioni .....	3
Riferimenti normativi.....	3
Contenuto del documento.....	4
Articolazione del documento .....	4
<b>1. QUADRO TERRITORIALE E URBANO.....</b>	<b>5</b>
1.1 CARATTERI TERRITORIALI E INSEDIATIVI .....	5
<b>CARATTERIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE DI SCANDOLARA RIPA D’OGLIO .....</b>	<b>10</b>
<b>2. AMBITI DELLA RIGENERAZIONE .....</b>	<b>11</b>
2.1 CRITERI DI IDENTIFICAZIONE DEGLI AMBITI.....	11
2.2 AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA .....	12
<b>3. LINEE DI INDIRIZZO PER LA RIGENERAZIONE .....</b>	<b>17</b>
3.1 LINEE DI INDIRIZZO PER GLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE .....	17
3.2 DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE.....	18
3.3 DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER IL “SISTEMA DIFFUSO DEI NUCLEI RURALI” .....	22
<b>ALLEGATI .....</b>	<b>23</b>
<b>APPENDICE NORMATIVA.....</b>	<b>24</b>

## 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, 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 DELLA RIGENERAZIONE** | Direttive per gli ambiti della rigenerazione individuati sul territorio comunale

# 1. Quadro territoriale e urbano

## 1.1 CARATTERI TERRITORIALI E INSEDIATIVI

L'Unione dei Comuni Oglio – Ciria è un ente locale in Provincia di Cremona costituito dai Comuni di:

- Corte de' Frati
- Grontardo
- Olmeneta
- Scandolara Ripa d'Oglio

All'epoca di redazione del presente documento, sono vigenti nell'Unione quattro strumenti urbanistici comunali, per i quali si prevede la fusione in un unico Piano omogeneo.

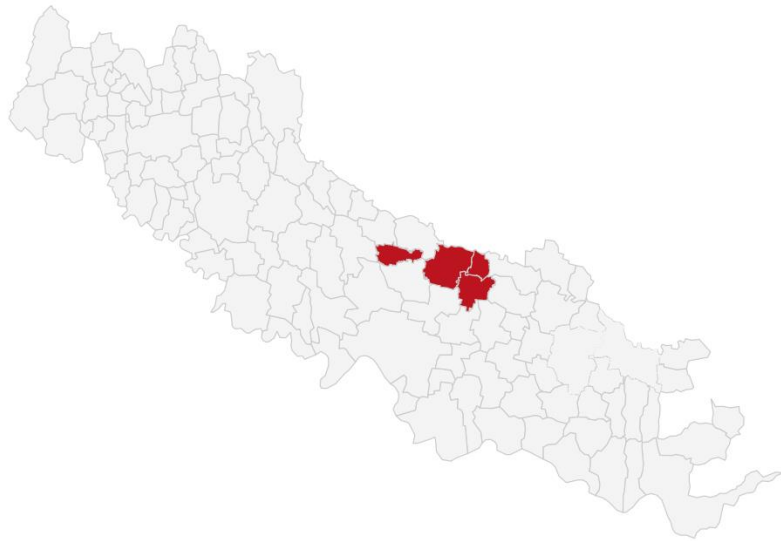
I caratteri territoriali che definiscono il contesto di riferimento sono quelli tipici della pianura cremonese, più precisamente del paesaggio agricolo cremonese-casalasco e dalla valle fluviale dell'Oglio, con centri abitati di dimensioni modeste e un evidente confine tra il tessuto urbano e il territorio agricolo.

La presenza di insediamenti storici di origine rurale, in larga parte riconducibili alla tipologia della cascina cremonese a corte chiusa, costituisce la principale peculiarità antropica del territorio dell'Unione.

Presenza fortemente caratterizzante sotto il profilo ambientale e paesaggistico è il Parco Oglio Nord, che interessa la porzione a nord dell'Unione dove scorre l'omonimo fiume Oglio; si aggiunge il Cavo Grumone, che come il fiume citato mostra connotati paesaggistici di rilevante interesse.



Il paesaggio agricolo cremonese-casalasco è nel complesso povero di elementi di qualità paesistica ed è irrigato da un complesso sistema di canali con argini erborati. Gli elementi di degrado paesistico-ambientale sono dovuti principalmente ai numerosi siti estrattivi, la maggior parte dei quali localizzati nella valle fluviale.

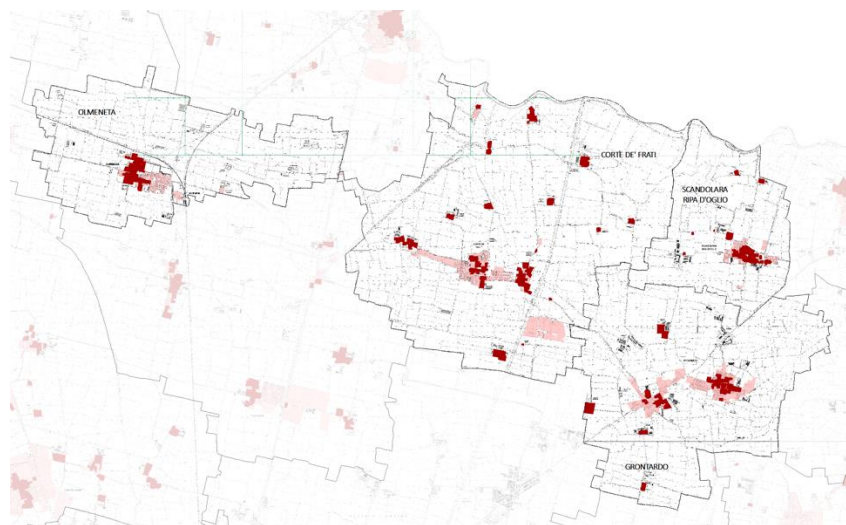
## UNIONE OGLIO - CIRIA



Superficie territoriale	48 kmq
Abitanti	4.328 abitanti (al 31.12.2019)
Densità	91,04 ab/kmq
Comuni	Corte de' Frati Olmeneta Scandolara Ripa d'Oglio Grontardo

## TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

-  Nuclei di Antica Formazione
-  Tessuto Urbano Consolidato



Fonte: elaborazione GIS

## ASSETTO INSEDIATIVO

Situata nella parte centrale della provincia di Cremona, l'Unione Oglio – Ciria è costituita dai Comuni di Corte de' Frati, Olmeneta, Scandolara Ripa d'Oglio e Grontardo.

La struttura del territorio dell'Unione è caratterizzata da piccoli centri urbani collegati dagli assi della viabilità principale di livello provinciale, esito di espansioni che circondano i nuclei storici principali e che risultano spesso connotate da margini piuttosto frastagliati e un tessuto disomogeneo; la quota parte non urbanizzata dell'intero territorio è destinato all'attività agricola, che rappresenta il settore trainante dell'economia locale.

Il ridotto numero di servizi all'interno di ciascun Comune non garantisce copertura per la popolazione residente, a causa della ridotta entità del bacino di utenza che non permette agli enti di mantenere una rete di servizi adeguata alla domanda.

Se i Comuni di Olmeneta e Scandolara Ripa d'Oglio presentano un unico centro abitato con il suo nucleo di antica formazione (di estensione quasi paragonabile a quella delle relative espansioni più recenti), Grontardo e Corte de' Frati sono caratterizzati dalla presenza di più nuclei storici isolati.

I centri abitati sono quasi esclusivamente occupati da destinazioni d'uso residenziali; si registrano alcune zone produttive circoscritte e riconoscibili.

Fortemente connotativa è la presenza di insediamenti storici di origine rurale, quali cascine e mulini, talvolta convertite da complessi di origine religiosa.

Seppur suggestivi per forme architettoniche e omogeneità di materiali, i nuclei rurali isolati mostrano una evidente crisi manutentiva derivata dalla mancata conversione di molte grandi volumetrie oggi rimaste inutilizzate poichè progressivamente abbandonate dalle tradizionali attività agricole e zootecniche.



## CARATTERI AMBIENTALI

Il paesaggio naturale coincide con il territorio agricolo della pianura cremonese; positivo è il ridotto carico zootecnico.






La fascia nord dell'Unione è interessata dall'incisione fluviale dell'Oglio: il fiume attraversa longitudinalmente il territorio, caratterizzando in larga parte il Comune di Scandolara Ripa d'Oglio e, pur in misura minore, anche quello di Corte de' Frati.

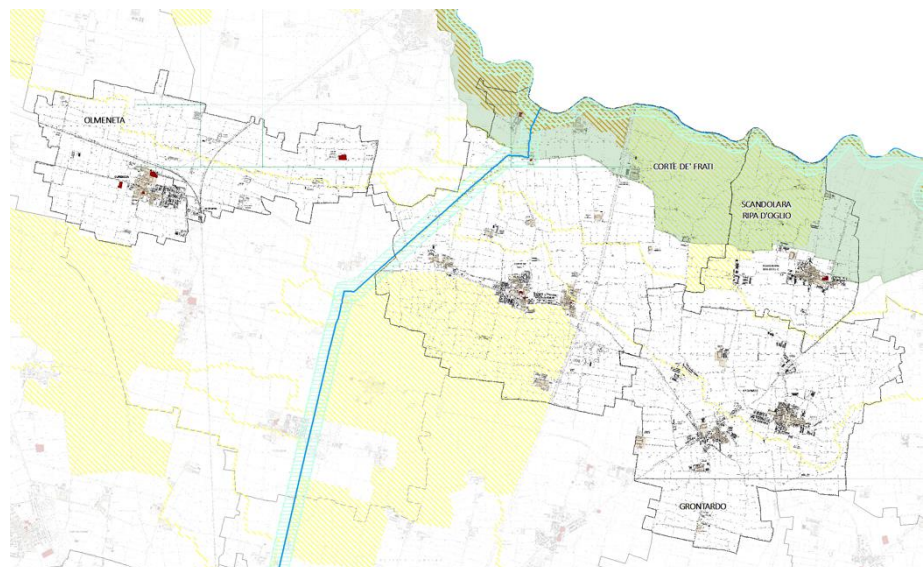
Tutta la fascia sopra citata è compresa nel Parco Regionale Oglio Nord: si tratta in larga parte di aree agricole con significativo valore ambientale, attraversate da collegamenti ciclabili che le collegano alla porzione golenale del fiume.

La presenza del Parco rappresenta certamente una componente fondamentale del territorio, in grado di connotare il paesaggio dal punto di vista ambientale, percettivo e fruitivo.

Per quanto riguarda la Rete Ecologica, si riconoscono elementi di primo e secondo livello in corrispondenza del Parco Oglio Nord e degli ambiti agricoli posti a sud dell'unione; concorre alle relazioni ecosistemiche anche la rete dei corpi idrici naturali, parte dei quali tutelata sotto il profilo paesaggistico.

## VINCOLI AMBIENTALI E RETE ECOLOGICA

-  Parco Regionale Oglio Nord
-  Elementi di primo livello della RER
-  Elementi di secondo livello della RER
-  Fascia di rispetto dei corsi d'acqua da 150m dalle sponde
-  Beni storico culturali vincolati



Fonte: elaborazione GIS

## SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Il territorio dell'Unione è interessato dai seguenti taccii della mobilità di interesse sovralocale:

- Autostrada A21 Torino-Piacenza, che attraversa da nord a sud il Comune di Corte de' Frati;
- SP 95, che collega Olmeneta a Corte de' Frati;
- SP 26, SP 93, SP 96 che attraversano trasversalmente Corte de' Frati e la collegano con Grontardo e Rida d'Oglio;
- SP 83, che collega Grontardo a Scandolara Ripa d'Oglio.

Esiste poi una rete di strade secondarie e percorsi di livello locale che innervano l'intero territorio.

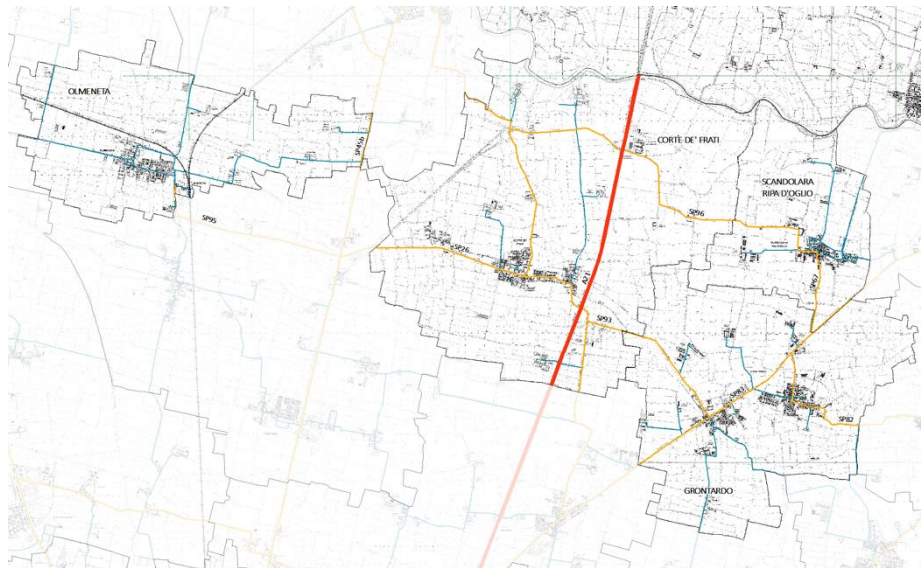
L'accessibilità al trasporto su ferro è garantita con la presenza della stazione ferroviaria di Olmeneta, posta sulla confluenza delle linee ferroviarie Treviglio-Cremona e Brescia-Cremona.

Il trasporto pubblico locale è garantito anche su gomma, con linee di tipo extraurbano.

Si segnala la previsione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente circa i percorsi ciclabili lungo la strada Siberiana per il collegamento con Grumone e Robecco d'Oglio, in particolare il tratto di pista ciclabile già in fase di progettazione Brazzuoli-Robecco.

## SISTEMA DELLA MOBILITÀ

- Autostrada A21
- Strade Provinciali
- Strade secondarie
- Rete ferroviaria



Fonte: elaborazione GIS

## Caratterizzazione del territorio comunale di Scandolara Ripa d'Oglio

Sono sintetizzate nella tabella seguente le caratteristiche principali del territorio comunale riguardanti il sistema urbanizzato, il sistema paesaggistico, la mobilità e l'economia locale

PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nucleo urbano compatto di origine storica e pianificazione attenta al contenimento del consumo di suolo e al mantenimento di una forma compatta dall'edificato</li> <li>▪ Nuclei sparsi di origine agricola con forti caratteri d'identità storica</li> <li>▪ Il Parco Regionale Oglio Nord caratterizza fortemente il paesaggio dal punto di vista ambientale, percettivo e fruitivo</li> <li>▪ Presenza di elementi, beni e manufatti quali rilevanze dell'architettura rurale e religiosa</li> <li>▪ Presenza di elementi di secondo livello della Rete Ecologica Regionale e di elementi ad elevata naturalità intrinseca quali i boschi, i corsi d'acqua, le zone umide, le aree naturali senza vegetazione che contribuiscono all'implementazione delle relazioni ecosistemiche</li> <li>▪ Mantenimento del carattere prevalentemente agricolo del territorio extraurbano</li> <li>▪ Persistenza di tracciati storici e tracciati viari ad alta e media percorrenza con visuali aperte sul paesaggio</li> <li>▪ Discreto livello di infrastrutturazione (rete provinciale)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Potenziale sfrangiatura dell'urbanizzato</li> <li>▪ Insediamenti storici rurali in stato di degrado a causa dell'abbandono delle attività agricole e della mancata riconversione delle volumetrie ad altri usi</li> <li>▪ Territorio povero di elementi di qualità paesistica</li> <li>▪ Lontananza di poli di interscambio tra rete sovralocale e locale (casello autostradale, ferrovia)</li> <li>▪ Discreta dotazione di servizi, che però a livello funzionale registra alcune carenze di spazi e attrezzature.</li> <li>▪ Mancanza di servizi di rilievo sovracomunale</li> <li>▪ Modesta funzionalità complessiva della rete commerciale a livello di vicinato</li> </ul>
OPPORTUNITÀ	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Promozione di possibilità di riuso, riqualificazione e risanamento soprattutto del tessuto rurale storico</li> <li>✓ Azioni di contenimento del consumo di suolo in ragione dei caratteri morfologici del territorio</li> <li>✓ Rideterminazione del margine dell'edificato e ricompattazione del bordo urbano disaggregato</li> <li>✓ Previsione di interventi di riqualificazione ambientale, realizzazione di spazi pubblici soprattutto nelle aree di ricucitura dell'ambito urbanizzato</li> <li>✓ Rafforzamento della connessione dell'urbanizzato con l'ambito del Fiume Oglio, a fini turistici e ludico-ricreativi e sportivi</li> <li>✓ Valorizzazione delle componenti principali del paesaggio agrario unitamente agli elementi connotativi naturali e antropici del paesaggio (filari alberati, vegetazione spontanea, manufatti minori, ecc.)</li> <li>✓ Creazione di un sistema di mobilità protetta per favorire connessioni ed integrazioni per la fruizione dei servizi</li> <li>✓ Creazione/potenziamento dei circuiti per la mobilità di tipo turistico e ciclo pedonale soprattutto all'interno dell'area Parco Oglio Nord</li> <li>✓ Promozione di forme anche innovative di attività connesse all'economia agricola della pianura cremonese: commercializzazione dei prodotti, offerte agrituristiche e gestione colturale di tipo hobbistico, in sinergia con la tradizione storica locale</li> <li>✓ Creazione di una rete di ospitalità diffusa sul territorio, coinvolgendo nuovi luoghi per l'abitare e per il lavoro "free", mettendo a punto un modello economico attraverso forme di locazioni di medio e lungo periodo</li> <li>✓ Innovazione della struttura economica del sistema locale individuando l'offerta ambientale come nuova occasione di valorizzazione della fruizione ambientale e come modello di sviluppo sostenibile</li> </ul>	

## 2. Ambiti della rigenerazione

### 2.1 CRITERI DI IDENTIFICAZIONE DEGLI AMBITI

Il quadro conoscitivo del territorio dell'Unione -sistemi insediativi e ambientali, componenti connesse alla sensibilità dei luoghi e degli usi del suolo-, insieme all'individuazione di caratteri specifici di ciascun Comune che ad essa appartiene, 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.

Vengono individuati ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione (cfr. capitolo 3)

Per gli ambiti sono perseguiti obiettivi di livello territoriale, quali, il potenziamento delle caratteristiche ambientali, ecologiche, paesaggistiche 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 considerati i seguenti criteri e obiettivi:

- la riqualificazione di zone urbane con carattere di sottoutilizzo funzionale del patrimonio abitativo e/o di periferia marginale, con possibile attivazione di politiche e strumenti di rigenerazione e rivitalizzazione economica alla scale locale o di area vasta;
- la rigenerazione della componente naturale ed ecologica di scala territoriale attraverso la rinaturalizzazione di 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;
- l'ottimizzazione del rapporto tra assetti urbanistici rigenerati e altri ambiti del territorio comunale, per l'attivazione di sinergie socio-economiche.

L'individuazione degli ambiti di cui sopra garantisce continuità con le più generali strategie e obiettivi di governo del territorio comunale, così come definiti dallo strumento urbanistico vigente.





## 2.2 AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA




Nel territorio comunale sono individuati i seguenti ambiti della rigenerazione:

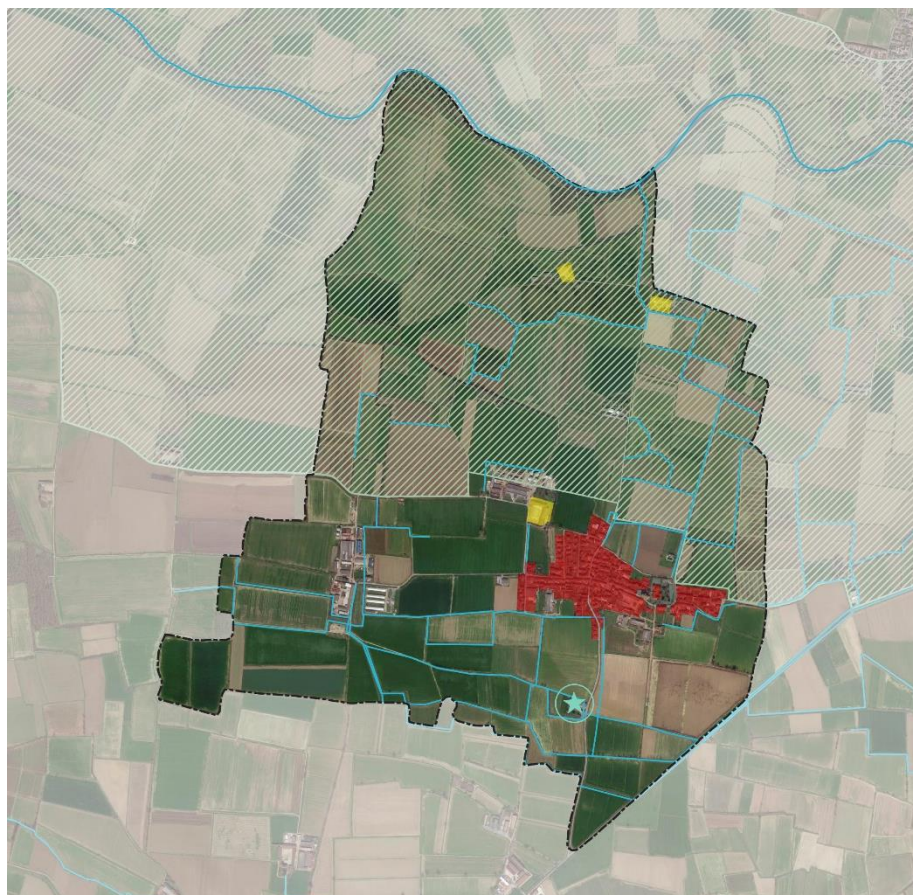
1. **Centri Storici Allargati**, comprendenti le aree funzionalmente connesse
2. **Sistema Diffuso dei Nuclei Rurali**

### AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA

-  Centri Storici Allargati
-  Sistema Diffuso dei Nuclei Rurali

### ELEMENTI DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE

-  Parco Regionale Oglio Nord
-  Punti di interesse: rilevanze dell'architettura rurale e religiosa
-  Reticolo idrico



Fonte: estratto "Allegato 01" al Documento Programmatico

## 2.2.1 AMBITO DELLA RIGENERAZIONE: CENTRI STORICI ALLARGATI

### Individuazione, connotati e obiettivi della rigenerazione

#### INDIVIDUAZIONE E CONNOTATI DELL'AMBITO

L'ambito in oggetto comprende il nucleo di antica formazione principale del Comune così come urbanisticamente definito, e le espansioni di epoca più recente che li circondano.

#### OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE

La strategia generale sottesa alla rigenerazione consiste nel riconoscimento di luoghi urbani identitari, generalmente ascrivibili a edifici di carattere storico o simbolico e al sistema delle connessioni e degli spazi urbani, ove promuovere iniziative volte a miglioramento e qualificazione delle modalità di fruizione del ambito.

Detta strategia intende attribuire all'ambito il ruolo di "hub multidimensionale", all'interno del quale implementare progressivamente l'integrazione tra attività differenziate e servizi ai cittadini: questo Ambito è oggetto di rigenerazione *interna*, finalizzata a ottimizzarne prioritariamente la dimensione locale e persegue obiettivi territoriali e socioeconomici volti a:

- rafforzamento degli spazi pubblici di relazione;
- definizione dei luoghi urbani rilevanti per qualità delle funzioni attivate, anche a carattere temporaneo;
- rivitalizzazione socioeconomica, anche attraverso l'attivazione di usi temporanei (prima e durante il processo di rigenerazione) e l'integrazione tra residenza, servizi e commercio al dettaglio.

Gli obiettivi individuati non esauriscono le tematiche della rigenerazione di scala urbana, ma rappresentano un primo set di riferimento per l'attivazione, anche con carattere sperimentale, delle politiche di rigenerazione a livello comunale finalizzate a:

- instaurare forme di collaborazione tra cittadini e Pubblica Amministrazione, finalizzate a conferire condizioni di dinamicità e circolarità nell'uso degli spazi sfitti con affaccio diretto sulla pubblica via;
- implementare di tecniche, pur innovative, finalizzate a favorire episodi di riuso -ancorchè temporaneo- che possano esaltare i valori intrinseci riconosciuti dall'opinione pubblica al tessuto edilizio;
- promuovere connessioni per la fruizione pubblica qualificata, con il fine di garantire elevati standard di qualità della vita;
- migliorare le dotazioni urbane e recuperare gli spazi accessibili al pubblico, con il fine di valorizzare il ruolo del nucleo storico quale centralità della vita sociale e aggregativa.

La rigenerazione d'ambito considera altresì l'opportunità offerta dall'eventuale presenza di aree e edifici dismessi o sottoutilizzati, che possono stimolare pratiche di rivitalizzazione mediante un approccio "per funzioni": operando attraverso l'introduzione di usi e funzioni complementari a quelle attualmente esistenti, la rigenerazione dà modo di ottimizzare le sinergie d'ambito, favorendo i cosiddetti "usi temporanei" e disincentivando le trasformazioni di tipo monofunzionale non coerenti con i caratteri d'ambito.

Le politiche di rigenerazione attivabili sono classificate in relazione al livello di impatto socioeconomico (alto o medio) e ai tempi d attuazione (breve o medio-lungo periodo).

Le *azioni prioritarie* che ne discendono afferiscono a tutto quanto in grado di generare alto impatto sul sistema sociale ed economico locale, avviabile nel *breve periodo*; dette azioni attengono, in via non esaustiva:

- all'introduzione di nuove forme di prestazione di servizi ai residenti, con tecnologie web-based;
- all'attivazione di servizi "door to door" e "Km 0" in ambito centrale, anche attraverso l'attivazione di usi temporanei all'interno di spazi sottoutilizzati;
- all'identificazione di episodi culturali di rilievo e interesse per i cittadini, definizione di un calendario di attività condiviso con le associazioni di categoria attive sul territorio;
- al supporto alle attività economiche e sociali per la tutela e la valorizzazione delle attività tradizionali locali.

Le linee di indirizzo per la rigenerazione dell'ambito integrano le azioni riferite alla disciplina normativa del Piano di Governo del Territorio vigente in tema di incentivazione al recupero del patrimonio edilizio esistente, in continuità con gli obiettivi definiti dallo strumento urbanistico per il patrimonio edilizio avente carattere storico.

Le politiche volte a uno scenario temporale *di media o lunga durata*, pur attivabili da subito, si traducono in azioni volte a:

- attivazione di tavoli tecnici di lavoro per il coordinamento dei progetti del centro storico (patrimonio edilizio storico ed arredo urbano);
- proposte di "smartizzazione" di funzioni e servizi urbani che, a partire dall'ambito di rigenerazione, possano interconnettersi con tutto il territorio comunale.

Le azioni anzi delineate possono coinvolgere e integrarsi con interventi puntuali mirati al recupero e alla riqualificazione del patrimonio edilizio dismesso o con criticità, laddove presente (immobili dismessi da oltre 5 anni che causano criticità per la salute, la sicurezza, l'inquinamento, il degrado ambientale o urbanistico, di cui all'art. 40bis della Legge Regionale 12/2005 come integrata dalla Legge Regionale 18/2019).

## 2.2.2 AMBITO DELLA RIGENERAZIONE: SISTEMA DIFFUSO DEI NUCLEI RURALI

### Individuazione, connotati e obiettivi della rigenerazione

#### INDIVIDUAZIONE E CONNOTATI DELL'AMBITO

L'ambito in oggetto comprende gli insediamenti di origine rurale in ambito agricolo presenti in numero rilevante sul territorio, talvolta coincidenti con insediamenti di antica formazione aventi valore storico.

L'Ambito interessa, in via generale, tutti gli insediamenti che hanno assunto nel tempo una connotazione fortemente rappresentativa per il territorio e che ad oggi non hanno ancora assunto un ruolo alla scala locale in termini di riferimenti per la popolazione.

#### OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE

La strategia sottesa alla rigenerazione consiste nel riconoscimento delle potenzialità in termini di miglioramento della qualità insediativa e della fruizione qualificata alla scala locale, nel rispetto dei quali promuovere iniziative volte a miglioramento e qualificazione delle modalità di fruizione del ambito.

Detta strategia intende implementare progressivamente l'integrazione tra attività differenziate e servizi ai cittadini: questo Ambito è oggetto di rigenerazione *diffusa*, finalizzata a ottimizzarne prioritariamente la dimensione locale e perseguire obiettivi territoriali e socioeconomici volti a:

- miglioramento della rete delle connessioni della mobilità dolce;
- implementazione di azioni volte al miglioramento della fruizione pubblica qualificata del territorio in stato di naturalità;
- valorizzazione dei tratti tipici del paesaggio extraurbano locale, finalizzata anche al miglioramento delle condizioni percettive e visive;
- introduzione di modalità incentivanti per la rivitalizzazione socioeconomica, attraverso l'attivazione di usi temporanei a fini ludico-ricreativi, prima e durante il processo di rigenerazione.;
- proposta di usi qualificati di interesse pubblico e generale che possano concorrere all'implementazione di connessioni con il sistema degli spazi aperti;
- favorire tecniche, pur innovative e finalizzate al riuso temporaneo, che possano esaltare i valori espressi dalle architetture proprie della tradizione locale.

La rigenerazione d'ambito considera altresì l'opportunità offerta dall'eventuale presenza di aree e edifici dismessi o sottoutilizzati, che possono stimolare pratiche di rivitalizzazione mediante un approccio "per funzioni": operando attraverso l'introduzione di usi e funzioni complementari a quelle attualmente esistenti, la rigenerazione dà modo di ottimizzare le sinergie d'ambito, favorendo i cosiddetti "usi temporanei" e disincentivando le trasformazioni di tipo monofunzionale non coerenti con i caratteri d'ambito.

#### AZIONI PER LA RIGENERAZIONE

Le politiche di rigenerazione attivabili per l'ambito sono classificate in relazione al livello di impatto socioeconomico (alto o medio) e ai tempi di attuazione (breve o medio-lungo periodo).



Le *azioni prioritarie* che ne discendono afferiscono a tutto quanto in grado di generare alto impatto sul sistema sociale ed economico locale, avviabile nel *breve periodo*; dette azioni attengono, in via non esaustiva:

- all'attivazione di servizi a chilometro zero, anche attraverso l'introduzione di usi temporanei degli spazi sottoutilizzati;
- alla facilitazione delle relazioni, attraverso la rete ciclabile, con le occasioni puntuali di fruizione presenti nel contesto territoriale;
- all'identificazione di episodi culturali di rilievo e interesse per i cittadini, definizione di un calendario di attività condiviso con le associazioni di categoria attive sul territorio;
- al supporto alle attività economiche e sociali per la tutela e la valorizzazione delle attività tradizionali locali.

Le linee di indirizzo per la rigenerazione dell'ambito integrano le azioni riferite alla disciplina normativa del Piano di Governo del Territorio vigente in tema di incentivazione al recupero del patrimonio edilizio esistente, in continuità con gli obiettivi definiti dallo strumento urbanistico per il patrimonio edilizio avente carattere storico.

Le politiche volte a uno scenario temporale *di media o lunga durata*, pur attivabili da subito, si traducono in azioni volte a:

- attivazione di tavoli tecnici di lavoro per il coordinamento di progetti afferenti principalmente al patrimonio edilizio storico e qualificazione dell'arredo urbano;
- proposte di "smartizzazione" di funzioni e servizi urbani che, a partire dall'ambito di rigenerazione, possano interconnettersi con tutto il territorio comunale.

Le azioni anzi delineate possono coinvolgere e integrarsi con interventi puntuali mirati al recupero e alla riqualificazione del patrimonio edilizio dismesso o con criticità, laddove presente (immobili dismessi da oltre 5 anni che causano criticità per la salute, la sicurezza, l'inquinamento, il degrado ambientale o urbanistico, di cui all'art. 40bis della Legge Regionale 12/2005 come integrata dalla Legge Regionale 18/2019).

### 3. Linee di indirizzo per la rigenerazione

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

Ai sensi dell'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.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di modulare la disciplina, in coerenza con i caratteri edilizio-urbanistici e funzionali degli Ambiti della Rigenerazione Urbana e Territoriale individuati sul territorio comunale e secondo le più generali politiche di rigenerazione che si intende promuovere.

L'Amministrazione Comunale definisce le azioni di semplificazione e accelerazione dei procedimenti di competenza dell'Ente, introduce modalità di incentivazione economica e sgravio fiscale e promuove e assistenza all'investitore nell'attivazione del processo rigenerativo.

## 3.2 DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE

### 3.2.1 CORRELAZIONE CON LA DISCIPLINA URBANISTICA E LE NORME EDILIZIE

#### 3.2.1.1 PREVALENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il contenuto della disciplina della rigenerazione è articolato in coerenza e nel rispetto del corpo normativo urbanistico previsto dal Piano di Governo del Territorio.

Le azioni per la rigenerazione delineate dal precedente capitolo 2 e normate dalla presente *Disciplina* si intendono valide fatta salva la coerenza generale nei confronti delle previsioni del Documento di Piano, che assume efficacia prescrittiva e prevalente.

### 3.2.2 AZIONI DI SEMPLIFICAZIONE, INCENTIVAZIONE E ASSISTENZA

#### 3.2.2.1 INTERVENTI DI SEMPLIFICAZIONE E ACCELERAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

All'interno degli Ambiti individuati sono promosse le seguenti misure:

- servizio di front office online o sezione dedicata nel portale del Comune ove siano reperibili tutte le informazioni utili per gli investitori;
- definizione di tempistiche certe nei casi di usi temporanei con opere edilizie;
- semplificazione della gestione dei pagamenti, mediante l'attivazione di un canale unico per il pagamento di quanto dovuto al Comune e ad altri enti.

#### 3.2.2.2 INTERVENTI DI INCENTIVAZIONE ECONOMICA E FISCALE

All'interno degli Ambiti individuati sono promosse le seguenti misure:

- dichiarazione preventiva di tutti gli oneri urbanistici ed edilizi, con impegno a non introdurre ulteriore aggravio dei costi;
- possibilità di recupero di eventuali opere necessarie all'uso temporaneo, quali adeguamenti ai requisiti igienico-sanitari, ambientali e di sicurezza, con il fine di mantenerne la funzionalità anche a rigenerazione conseguita (da scomputare del dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento).

#### 3.2.2.3 INTERVENTI DI PROMOZIONE E ASSISTENZA

All'interno degli Ambiti individuati, sono promosse le seguenti misure:

- servizio di consulenza istruttoria preventiva e di accompagnamento per la presentazione e l'attuazione del progetto di rigenerazione attraverso usi temporanei, con rilascio di pareri scritti, se richiesti;
- organizzazione di incontri periodici sia per la risoluzione di eventuali problematiche inerenti al processo di rigenerazione sia per il supporto rispetto alle modalità di pagamento dei tributi locali;

- attivazione di incontri tra il proponente iniziativa di rigenerazione e i proprietari delle aree e/o degli immobili;
- attivazione di forme di collaborazione con gli istituti di credito del territorio.

### 3.2.3 ATTIVAZIONE DI USI TEMPORANEI

#### 3.2.3.1 DEFINIZIONE

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

#### 3.2.3.2 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:

- flessibilità e capacità di adattamento ai luoghi  
*Gli usi temporanei devono connotarsi per flessibilità e propensione all'adattamento verso gli spazi in cui si insediano*
- coerenza con il contesto territoriale e sociale  
*La rigenerazione passa attraverso la valorizzazione funzionale delle aree e degli immobili nel loro stato di fatto, in sinergia con le risorse del contesto territoriale, ambientale, sociale*
- riconoscibilità e senso di appartenenza  
*Gli usi temporanei per la valorizzazione devono avanzare proposte evocative e identitarie in grado di creare un senso di appartenenza fra gli attori coinvolti e rafforzando quella di chi ne fruisce*
- replicabilità a livello temporale  
*Gli usi temporanei devono generare una progressiva fruibilità degli spazi negli Ambiti della rigenerazione in maniera sempre più stabile e continuativa, in modo da creare ricadute positive in termini di sicurezza, vivibilità e di gestione futura*
- sostenibilità a livello economico e ambientale  
*Gli usi temporanei devono poter attivare un processo di riqualificazione progressiva, che generi nel tempo le risorse economiche per interventi alle aree e agli immobili all'interno degli ambiti della rigenerazione*
- aggregazione e generazione di interesse  
*La rigenerazione urbana dovrà considerare quelle attività temporanee che possono stimolare un network di interesse sia economico che sociale che può fungere da volano per una più ampia rigenerazione dei luoghi e del contesto urbano e/o territoriale*

#### 1. Finalità

Allo scopo di attivare processi di recupero e rivitalizzazione dell'ambito *Centro Storico*, è consentita l'utilizzazione temporanea di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati (o parte di essi) mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali.

#### 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, riconoscibilità e senso di appartenenza, 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 ha facoltà di definire, nei termini della Convenzione, eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto.

#### 5. Vincoli ed esclusioni

- a. Sono fatte salve le indicazioni di legge, nonché quelle contenute nei piani territoriali di coordinamento 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.
- b. 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.

- c. È facoltà del Comune valutare l'esclusione di taluni usi, ancorché temporanei, a fronte di comprovata incompatibilità derivante da potenziale molestia alla quiete pubblica.

### 3.2.4 STUDI DI FATTIBILITÀ URBANISTICA ED ECONOMICO-FINANZIARIA

#### 3.2.4.1 CAMPO DI APPLICAZIONE

Per 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), il Comune prevede obbligatoriamente lo sviluppo di uno studio di fattibilità urbanistica e una preliminare valutazione economico-finanziaria della proposta di rigenerazione.

È facoltà del Comune richiedere uno studio di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria anche per gli interventi di rilevanza territoriale.

A tale scopo, si intendono per “interventi di rilevanza territoriale”, le proposte di utilizzo economico che coinvolgono una molteplicità di azioni e/o di attori, nonché un impatto socio-economico potenzialmente elevato e processi di rigenerazione attivabili in altri ambiti del territorio comunale o a scala vasta.

#### 3.2.4.1 CONTENUTI MINIMI

I contenuti minimi di uno studio di fattibilità sono nel seguito descritti:

1. Inquadramento dell'area oggetto della proposta di rigenerazione
  - a. stato di fatto dei luoghi (sensibilità e criticità territoriali) cui afferisce la proposta;
  - b. 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:
  - a. bacino d'utenza (comunale/sovracomunale);
  - b. individuazione, in termini quantitativi e di gradimento, dell'offerta attuale e di quella prevista.
3. Descrizione della proposta di rigenerazione:
  - a. caratteristiche funzionali, organizzative e gestionali;
  - b. attori coinvolti, possibilità di realizzazione mediante partenariato pubblico-privato
  - c. valutazione preventiva della compatibilità funzionale e della sostenibilità dell'intervento, in relazione al contesto urbano o naturale nel quale si inserisce;
  - d. rappresentazione delle misure per la tutela ambientale e i valori culturali e paesaggistici locali.
4. Cronoprogramma
5. Analisi preliminare della fattibilità economica e sociale
  - a. analisi costi-benefici
6. Convenzione
  - a. elementi essenziali dello schema di contratto.

Lo studio deve essere corredato da elaborati grafici e descrittivi in scala adeguata.

### 3.3 DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER IL “SISTEMA DIFFUSO DEI NUCLEI RURALI”

#### 3.2.3.1 FINALITÀ

All'interno dell'Ambito di Rigenerazione denominato “Sistema Diffuso dei Nuclei Rurali”, il Comune sostiene interventi specificatamente rivolti alla promozione dei caratteri del paesaggio agricolo e rurale, all'incremento delle prestazioni paesaggistiche, ambientali ed ecosistemiche del territorio alla scala locale e al miglioramento della fruizione pubblica qualificata.

#### 3.2.3.2 STRATEGIA DI RIGENERAZIONE

Nelle modalità ammesse dalla legge e in coerenza con la disciplina vigente, sono promosse azioni finalizzate a:

- attivare usi temporanei con fine ludico-ricreativo, per avviare processi di rivitalizzazione socio-economica;
- attivare progetti di pubblica utilità finalizzati al sostegno della fascia prescolare e della scuola dell'obbligo, per implementare esperienze di didattica outdoor;
- adeguare e convertire spazi in disuso con il fine di ospitare attività volte alla socialità studentesca, quali co-studying, e-learning, formazione, sostegno scolastico circolare autogestito, ricerca;
- ripristinare le funzioni ecosistemiche dei suoli liberi da edificazione;
- valorizzare le peculiarità paesistiche, ambientali ed ecologiche del territorio extraurbano in stato di naturalità e para-naturalità, attraverso la riqualificazione delle potenziali relazioni tra il tessuto antropico e il sistema agricolo extraurbano;
- facilitare le relazioni con le occasioni di fruizione del Parco Oglio Nord, attraverso il miglioramento dei collegamenti ciclopedonali;
- realizzare opere di ingegneria naturalistica finalizzate a facilitare il passaggio delle specie in corrispondenza di interruzioni antropiche della continuità ecologica;
- potenziare le relazioni tra le presenze antropiche e gli elementi connotativi dell'identità paesaggistica locale, che integrano la maglia connettiva degli itinerari a percorrenza leggera sulla viabilità secondaria interpodereale tipicamente vocati alla fruizione pubblica qualificata anche con accezione turistica;
- valorizzare i percorsi per la mobilità dolce, preferibilmente –anche se non esclusivamente– verdi, con il fine di aumentare i livelli di accessibilità, sicurezza e fruibilità pubblica qualificata dei luoghi.

È facoltà dell'Ente valutare la rilevanza delle azioni proposte dagli interventi di rigenerazione riguardanti i siti compresi nell'Ambito di cui al presente articolo, con il fine di promuovere l'implementazione di azioni sulle connessioni tra le rilevanze puntuali.

## Allegati

### **ALLEGATO 01 INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE**



## Appendice normativa

### ▪ INCENTIVI E FORME DI FINANZIAMENTO PER GLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE

---

*MISURE DI SEMPLIFICAZIONE E ACCELERAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI DI COMPETENZA COMUNALE; RIDUZIONE DEI COSTI; SUPPORTO TECNICO AMMINISTRATIVO*

Art. 8 bis, c. 1 L.R. n. 12/2005                      *Art. 3, c. 1, lett. k L.R. n. 18/2019*

*CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE*

Art. 43, comma 2-quater L.R. n. 12/2005      *Art. 4, c. 1, lett. k L.R. n. 18/2019*

*PREMIALITÀ FINANZIAMENTI REGIONALI*

Art. 8 bis, comma 3 L.R. n. 12/2005              *Art. 3, c. 1, lett. k L.R. n. 18/2019*

Art. 8 bis, comma 4 L.R. n. 12/2005              *Art. 3, c. 1, lett. k L.R. n. 18/2019*

*INCENTIVI PER RIGENERAZIONE URBANA*

Art. 12, comma 1 L.R. n. 18/2019

### ▪ INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

---

*RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE*

Art. 43 comma 2 quinquies L.R. 12/05              *Art. 4, comma 1, lettera c) L.R. 18/2019*

D.g.r. 5 agosto 2020 - n. XI/3509 "Approvazione dei criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art. 43 comma 2 quinquies della L.R. 12/05) - Attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (L.R.18/19)"

*INCREMENTO DELL'INDICE DI EDIFICABILITÀ MASSIMO DEL PGT*

Art. 11, comma 5 della L.R.12/05                      *Art. 3, comma 1, lettera p) L.R. 18/19*

D.g.r. 5 agosto 2020 - n. XI/3508 "Approvazione dei criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della L.R.12/05) - Attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (L.R. 18/19)"