

Atlante2.0

LA STRATEGIA PER LA
RIGENERAZIONE URBANA NELLA
PIANIFICAZIONE COMUNALE E NEGLI
INVESTIMENTI PUBBLICI

dicembre 2024

Gruppo di lavoro di Regione Lombardia

Stefano Buratti, Dirigente

Unità Organizzativa Urbanistica e VAS

Lucia Paolini, Dirigente

Struttura Giuridico per il Territorio e per la Rigenerazione Urbana,
Direzione Generale Territorio e Sistemi Verdi

Sabrina Adelfio

Samuele Baganella

Silvia Barbugian Negro

Rossella Radice

Carolina Semeraro



Gruppo di lavoro FLA

Fabrizio Piccarolo, Direttore

Viviana Rocchetti

Ekaterina Solomatin

L'Atlante 2.0 propone un'analisi delle strategie e delle progettualità di rigenerazione urbana connesse ai bandi "Interventi finalizzati all'avvio di processi di rigenerazione urbana" (D.d.u.o. 15 gennaio 2021 - n. 245) e "Interventi finalizzati alla riqualificazione e valorizzazione turistico-culturale dei borghi storici" (D.d.u.o. 15 gennaio 2021 - n. 248), finalizzata alla valutazione di coerenza dei progetti finanziati con le previsioni degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbana. Lo studio è stato sviluppato nell'ambito dell'Accordo di collaborazione tra Regione Lombardia e FLA – Fondazione Lombardia per l'Ambiente per attività tecnico scientifiche relative all'analisi e strumenti per l'attuazione della rigenerazione urbana, approvato con Decreto della D.G. Territorio e Protezione Civile n. 8505 del 15/06/2022.

At_{2.0}

atlante

A.	Finalità e articolazione dello studio	4
A.1	Premessa	5
A.1.1	i Bandi regionali e le aree campione	
A.2	Note di metodo	13
A.2.1	la continuità con la lettura della componente ‘strategia’ dell’Atlante	
A.2.2	le domande chiave e gli indicatori della componente “strategia” dei PGT	
B.	I Bandi e i PGT	30
B.1	La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MN	31
B.1.1	gli strumenti di pianificazione comunale e i tipi di rigenerazione	
B.2	La coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale – MN	70
B.2.1	il Bando Borghi	
B.2.2	il Bando Rigenerazione	
B.3	La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MB	86
B.3.1	gli strumenti di pianificazione comunale e i tipi di rigenerazione	
B.4	La coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale – MB	128
B.4.1	il Bando Borghi	
B.4.2	il Bando Rigenerazione	

B.5	Confronto: gli indicatori compositi di sintesi	144
B.5.1	gli indicatori di sintesi	
B.5.2	la capacità dell’Ente locale di anticipare/recepire le novità normative	
B.5.3	l’articolazione del tema della rigenerazione nei PGT	
B.5.4	la sinergia tra la progettualità dei Bandi e le politiche comunali	

C. Conclusioni164

C.1	Sintesi delle analisi	165
C.1.1	la Provincia di Mantova	
C.1.2	la Provincia di Monza e della Brianza	
C.2	Parole chiave e riflessioni	177

A. Finalità e articolazione dello studio

At_{2.0}
atlante

A.1 Premessa

La finalità principale dell'analisi è consolidare l'azione di monitoraggio regionale dei processi di rigenerazione urbana avviati in attuazione della l.r. 9/22, sviluppando ulteriormente il quadro degli indicatori proposto dal documento "Atlante degli interventi per la rigenerazione urbana e la valorizzazione dei borghi storici".

Questo successivo step, in particolare, si propone di estendere l'azione analitica al quadro delle conoscenze, delle strategie e delle progettualità contenute negli strumenti urbanistici vigenti, sottese alla definizione dei progetti comunali presentati ai Bandi di finanziamento regionale:

«Interventi finalizzati alla riqualificazione e valorizzazione turistico-culturale dei borghi storici» (approvato con D.d.u.o. 15 gennaio 2021 - n. 248).

«Interventi finalizzati all'avvio di processi di rigenerazione urbana» (approvato con D.d.u.o. 15 gennaio 2021 - n. 245).

I dati a disposizione sono, quindi, indagati per mappare il grado di coerenza tra le politiche di carattere pianificatorio e le politiche di investimento pubblico proposte dagli Enti locali nei due ambiti di approfondimento analitico già definiti nell' "Atlante degli interventi per la rigenerazione urbana e la valorizzazione dei borghi storici – anno 2022".

Per i Comuni scelti, è fondamentale analizzare le

- 1. Politiche di investimento sul patrimonio pubblico;
- 2. Politiche di rigenerazione urbana.

Sulla scorta delle scelte fatte per l'elaborazione dell'Atlante, il focus dell'analisi su due aree campione selezionate è finalizzato alla verifica dello stato della pianificazione/programmazione comunale in adeguamento alle leggi regionali 31/14 e 18/19.

Come per l'Atlante 2022, le aree campione selezionate riguardano le Province di Mantova e di Monza e Brianza.

L'obiettivo principale dello studio si può sintetizzare in due fasi:

- Fase 1) Analisi di coerenza strategica fra il quadro degli obiettivi di rigenerazione urbana assunti nei progetti elaborati dai Comuni per accedere ai fondi dei bandi "Rigenerazione urbana" e "Borghi storici", e disegno strategico delineato negli atti di pianificazione locale approvati nei territori campione (Provincia di Monza e della Brianza e Provincia di Mantova)
- Fase 2) Avviare una riflessione sul fattivo contributo del disegno strategico contenuto nei Documenti di Piano, rispetto alla definizione di politiche e progetti promossi delle Amministrazioni Comunali nei territori campione, individuando, se del caso, una selezione di *best practices*. Il tutto finalizzato a contribuire alla definizione di criteri per i fondi di RL "rigenerazione LR 18/19" da assegnare ai Comuni, oltre che ad una più ampio ragionamento sul quadro normativo vigente in materia di pianificazione locale, con particolare attenzione alla sua componente strategica.

annualità 2021

I FASE PRESENTAZIONE CANDIDATURE

D.d.u.o. 15 gennaio 2021 – n. 248
Approvazione del bando «Interventi finalizzati alla riqualificazione e valorizzazione turistico-culturale dei **borghi storici**»

05.02.2021
Webinar:
'presentazione contenuti dei bandi e ruolo della strategia'

23.02.2021
Pubblicazione delle FAQ sul sito ANCI Lombardia

12.03.2021
Chiusura presentazione domande

D.d.u.o. 15 gennaio 2021 - n. 245
Approvazione del bando «Interventi finalizzati all'avvio di processi di **rigenerazione urbana**»

01.02.2021
Apertura presentazione domande

08.02.2021
Apertura sportello quesiti One-to-One

21 GIORNI

12.03.2021
Chiusura sportello quesiti One-to-One

24.02.2021
Webinar:
'compilazione domanda, focus su risultati attesi, indicatori, appalti'

annualità 2021 - 2022

II FASE POST CANDIDATURE

D.d.u.o. 16 novembre 2021 – n. 15559
Bando «Interventi finalizzati alla riqualificazione e valorizzazione turistico-culturale dei **borghi storici**». Aumento delle risorse e scorrimento graduatorie

monitoraggio delle proposte presentate per far emergere opportunità e criticità relative ai bandi della rigenerazione urbana e dei borghi storici

D.d.u.o. 2 novembre 2021 – n. 14716
Bando «Interventi finalizzati alla riqualificazione e valorizzazione turistico-culturale dei **borghi storici**». Approvazione della graduatoria delle domande ammesse alla valutazione di merito dei progetti

D.d.u.o. 3 marzo 2022 – n. 2804
Bando «Interventi finalizzati all'avvio di processi di **rigenerazione urbana**». Approvazione della graduatoria delle domande ammesse alla valutazione di merito dei progetti

mappatura e rappresentazione dei **progetti*** per evidenziare la valenza strategica delle proposte dei Comuni e la definizione/interazione con nuove linee di finanziamento

ATLANTE 1.0

* Come da "Atto Aggiuntivo all'Accordo tra Regione Lombardia e ANCI Lombardia per l'implementazione di un progetto di sviluppo in materia di Governo del Territorio", le attività sopra indicate si svolgeranno nelle annualità 2022.

annualità 2023 - 2024

**DGR XI/6507 –
13 giugno 2022**

Bando «Interventi finalizzati all'avvio di processi di **rigenerazione urbana**»: aumento risorse e scorrimento graduatoria

analisi di coerenza strategica

fra gli obiettivi di rigenerazione urbana dei progetti dei bandi della rigenerazione urbana e dei borghi storici e disegno strategico dei PGT

contributo alla definizione di criteri per i fondi

“rigenerazione LR 18/19” da assegnare ai Comuni e riflessione sul quadro normativo vigente in materia di pianificazione locale

**DGR XI/6383 –
16 maggio 2022**

Bando **borghi storici**: proroga dei termini di inizio dell'esecuzione dei lavori e per la presentazione del collaudo o del certificato di regolare esecuzione degli interventi finanziati

**DGR XI/6858 –
2 agosto 2022**

Bando «Interventi finalizzati all'avvio di processi di **rigenerazione urbana**»: proroga dei termini, ulteriore aumento delle risorse e scorrimento graduatoria

avvio di una riflessione sul fattivo contributo del disegno strategico dei Documenti di Piano, rispetto alla definizione di politiche e progetti promossi dalle AC nei territori campione

ATLANTE 2.0

01 Premessa

i Bandi regionali e le aree campione

I Bandi

Nel quadro delle finalità della l.r. 18/19 “**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”, Regione Lombardia ha stanziato 288,9 milioni di euro per il triennio 2021-2023, a valere sul fondo "Interventi per la ripresa economica" – Piano Lombardia (l.r. 9/20), da destinare ai Comuni, in forma singola o associata, per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana e di riqualificazione e valorizzazione a fini turistico-culturale dei borghi storici e anche con lo scopo di favorire la ripresa economica del territorio e contrastare l'impatto negativo dell'emergenza Covid-19.

A tal fine, sono stati promossi i due bandi:

«Interventi finalizzati alla riqualificazione e valorizzazione turistico-culturale dei borghi storici»
di seguito ‘Bando Rigenerazione’

«Interventi finalizzati all’avvio di processi di rigenerazione urbana»
di seguito ‘Bando Borghi Storici’

Bando Rigenerazione

Finalità e obiettivi

(...) finalizzato alla realizzazione di interventi pubblici relativi ad aree/immobili di proprietà pubblica e di pubblico interesse volti all'avvio di processi di rigenerazione urbana, in relazione alle strategie di rigenerazione urbana del Comune, nonché quale azione di incentivo agli investimenti per la ripresa economica.

L'emergenza epidemiologica da Covid-19 ha colpito duramente i territori lombardi, risulta pertanto strategico e fondamentale stimolare la rigenerazione urbana quale azione prioritaria non solo per ridurre il consumo di suolo, ma anche per migliorare la qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori e degli insediamenti, nonché le condizioni socioeconomiche della popolazione, in modo che la riqualificazione di tali territori possa tradursi in un incentivo agli investimenti quale “volano” per la ripresa economica.

Bando Borghi Storici

Finalità e obiettivi

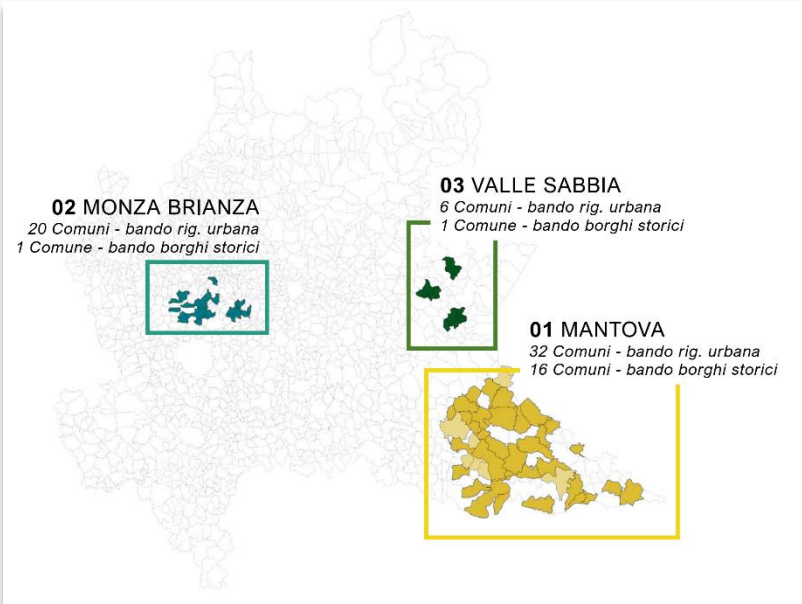
(...) realizzazione di interventi pubblici relativi ad aree/immobili di proprietà pubblica e di pubblico interesse volti alla riqualificazione urbana e territoriale dei borghi storici in un'ottica di sviluppo locale e valorizzazione del turismo culturale, quale azione di incentivo agli investimenti per la ripresa economica. L'emergenza epidemiologica da Covid-19 ha infatti colpito duramente i territori lombardi, in particolare i borghi storici di piccola e media dimensione.

Risulta pertanto strategico e fondamentale stimolare il miglioramento del patrimonio culturale, dell'accessibilità e dell'accoglienza turistica dei Comuni aventi nel loro territorio “borghi storici”, in modo che la riqualificazione di tali territori possa tradursi in un incentivo agli investimenti quale “volano” per la ripresa economica.

i Bandi regionali e le aree campione

Le aree campione

Le aree campione individuate per il presente studio, seguendo quanto già delineato dall’analisi svolta nell’Atlante, sono le **Province di Mantova – Area campione 01** e di **Monza e della Brianza – Area campione 02**, due aree urbane segnate rispettivamente da un elevato e da uno scarso numero di proposte.



Rispetto all’analisi precedente rimane esclusa l’area campione 03 Valle Sabbia.

Analisi precedente ATLANTE
Sono stati valutati, in riferimento ai bandi, i soli **Comuni finanziati**.

Bando Rigenerazione

PROVINCIA DI MANTOVA
n. 32 Comuni finanziati, corrispondenti al 50 % dei Comuni della provincia Mantova

Totale di n. 32 progetti finanziati

Provincia lombarda con la maggiore percentuale di Comuni finanziati per entrambi i bandi oggetto di studio

PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA
n. 18 Comuni finanziati, corrispondenti al 33 % dei Comuni della provincia di Monza e della Brianza
Totale di n. 18 progetti finanziati

Provincia lombarda con ridotto numero di Comuni finanziati in entrambi i bandi oggetto di studio

Bando Borghi Storici

PROVINCIA DI MANTOVA
n. 16 Comuni finanziati, corrispondenti al 25 % dei Comuni della provincia Mantova

Totale di n. 14 progetti finanziati

Provincia lombarda con la maggiore percentuale di Comuni finanziati per entrambi i bandi oggetto di studio

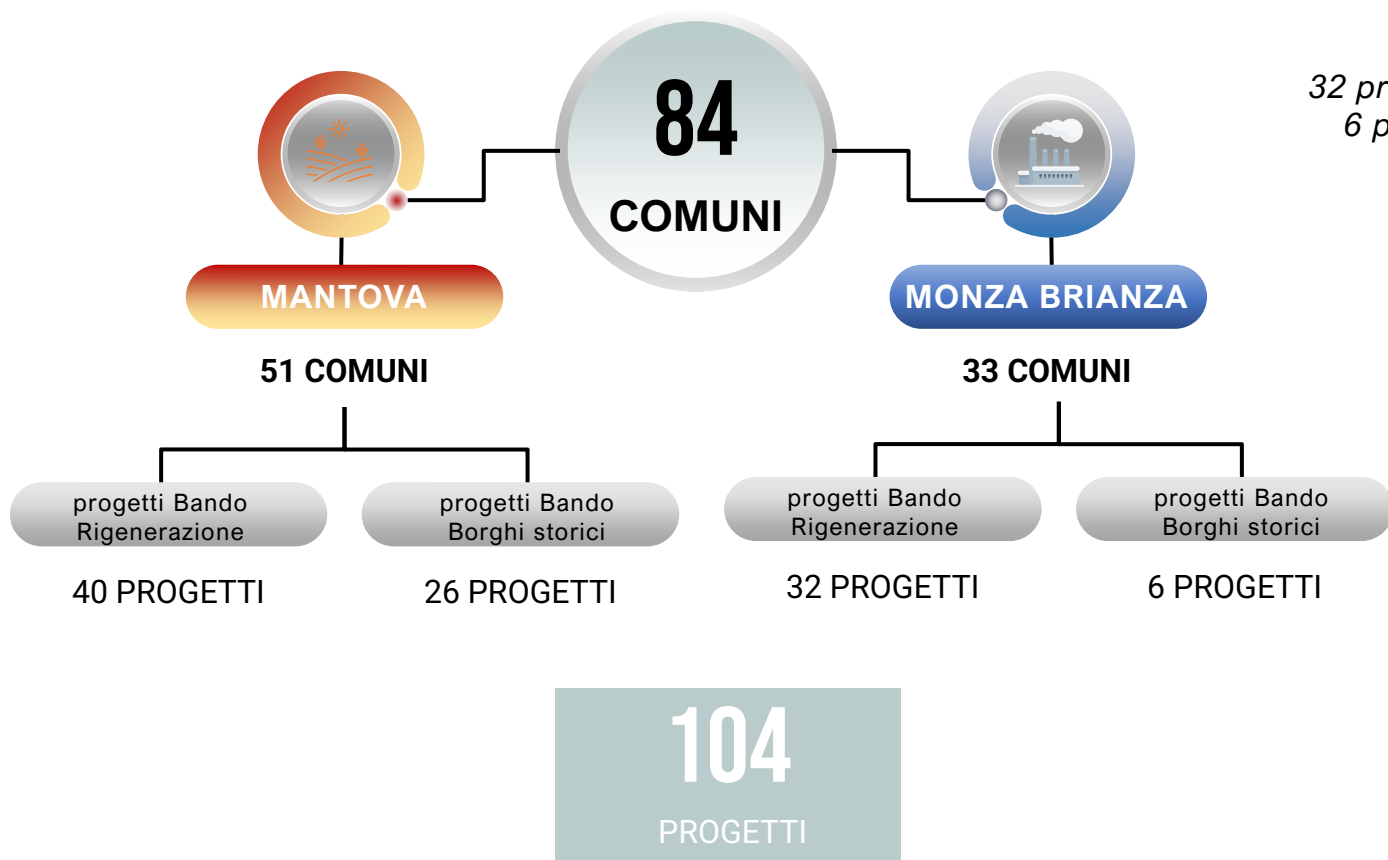
PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA
n. 1 Comuni finanziati, corrispondenti al 1,8 % dei Comuni della provincia di Monza e della Brianza
Totale di n. 1 progetti finanziati

Provincia lombarda con ridotto numero di Comuni finanziati in entrambi i bandi oggetto di studio

01 Premessa

i Bandi regionali e le aree campione

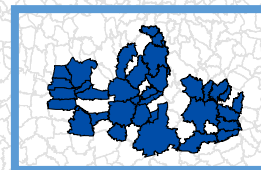
Ai fini della presente analisi sono valutati anche i Comuni che hanno presentato istanza, ma che non sono stati finanziati: 104 progetti presentati per il finanziamento (finanziati e non finanziati) e 84 Comuni (ed i rispettivi PGT) che hanno partecipato ai Bandi.



02 MONZA BRIANZA

33 Comuni

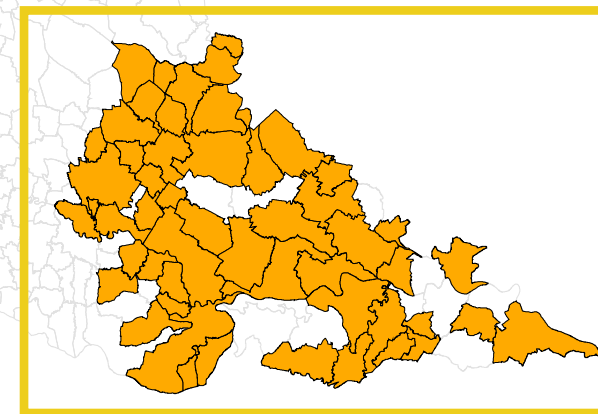
32 progetti Bando Rigenerazione
6 progetti Bando Borghi storici



01 MANTOVA

51 Comuni

40 progetti Bando Rigenerazione
26 progetti Bando Borghi storici



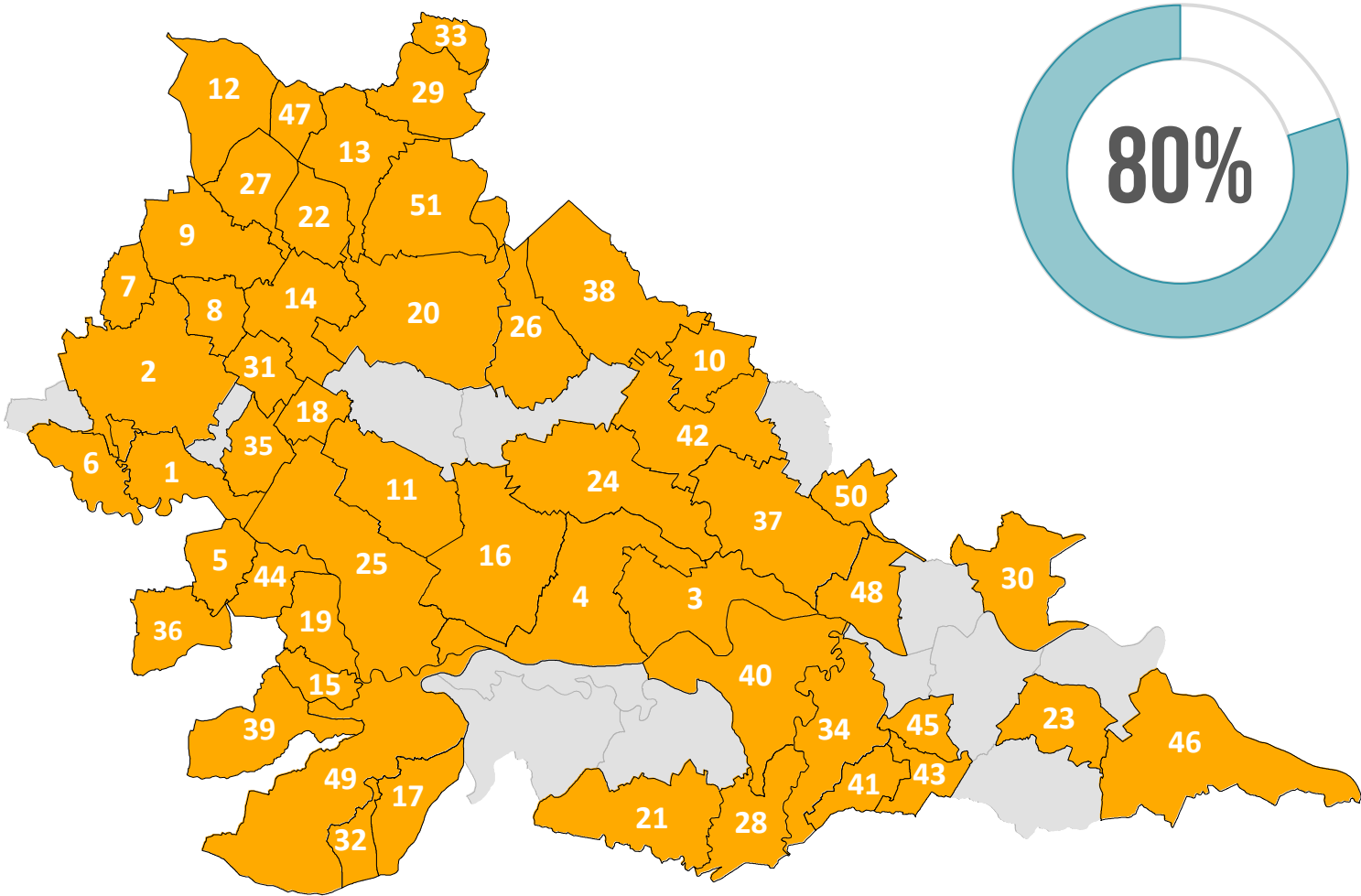


AREA CAMPIONE 01

Provincia di Mantova

Comuni analizzati

1	ACQUANEGRA SUL CHIESE	18	GAZOLDO DEGLI IPPOLITI	35	REDONDESCO
2	ASOLA	19	GAZZUOLO	36	RIVAROLO MANTOVANO
3	BAGNOLO SAN VITO	20	GOITO	37	RONCOFERRARO
4	BORGIO VIRGILIO	21	GONZAGA	38	ROVERBELLA
5	BOZZOLO	22	GUIDIZZOLO	39	SABBIONETA
6	CANNETO SULL'OGGIO	23	MAGNACAVALLLO	40	SAN BENEDETTO PO
7	CASALMORO	24	MANTOVA	41	SAN GIACOMO DELLE SEGNAME
8	CASALOLDO	25	MARCARIA	42	SAN GIORGIO BIGARELLO
9	CASTEL GOFFREDO	26	MARMIROLO	43	SAN GIOVANNI DEL DOSSO
10	CASTELBELFORTE	27	MEDOLE	44	SAN MARTINO DALL'ARGINE
11	CASTELLUCCHIO	28	MOGLIA	45	SCHIVENOGLIA
12	CASTIGLIONE DELLE STIVIERE	29	MONZAMBANO	46	SERMIDE E FELONICA
13	CAVRIANA	30	OSTIGLIA	47	SOLFERINO
14	CERESARA	31	PIUBEGA	48	SUSTINENTE
15	COMMESSAGGIO	32	POMPONESCO	49	VIADANA
16	CURTATONE	33	PONTI SUL MINCIO	50	VILLIMPENTA
17	DOSOLO	34	QUISTELLO	51	VOLTA MANTOVANA



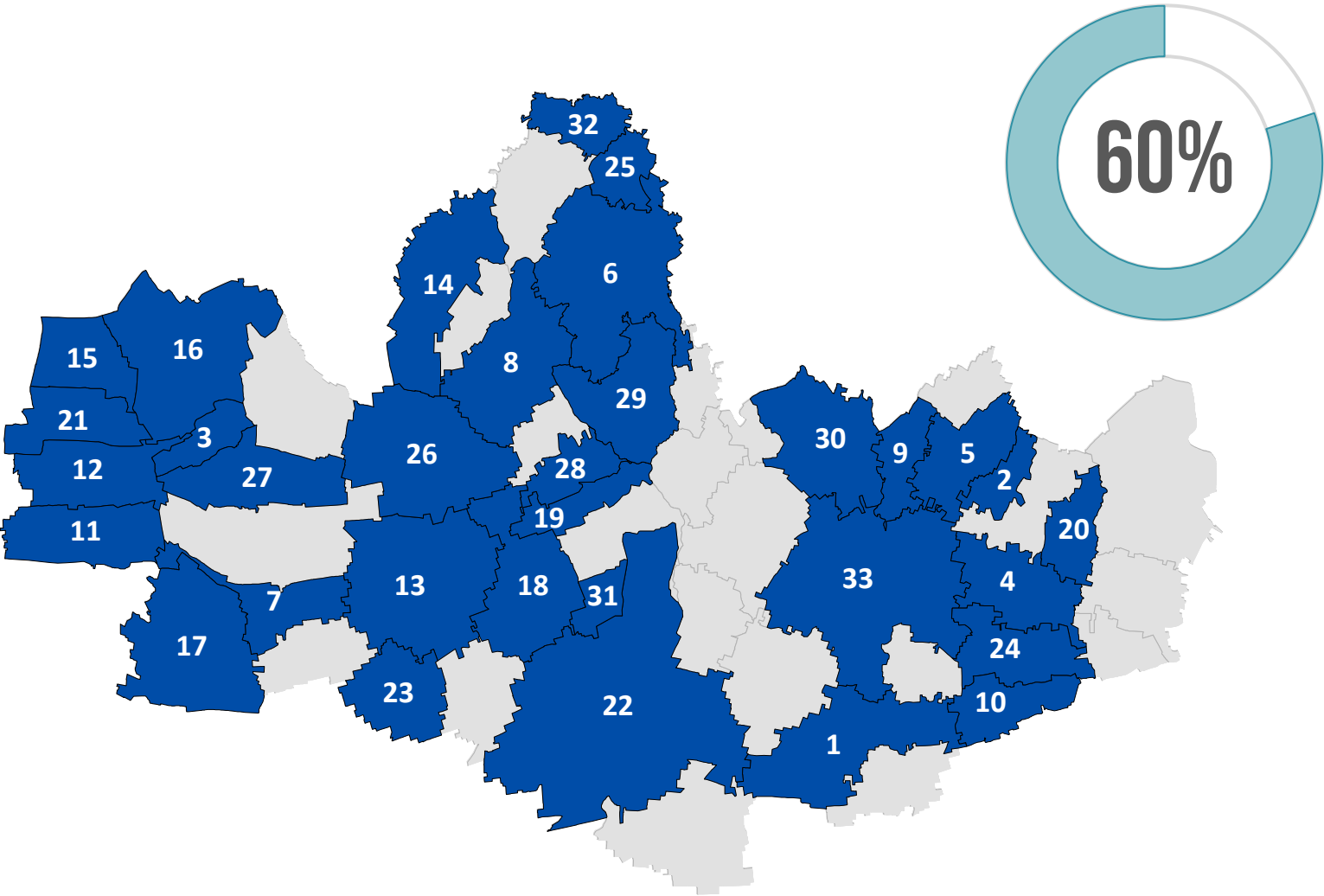


AREA CAMPIONE 02

Provincia di Monza e della Brianza

Comuni analizzati

1	AGRATE BRIANZA	12	COGLIATE	23	NOVA MILANESE
2	AICURZIO	13	DESIO	24	ORNAGO
3	BARLASSINA	14	GIUSSANO	25	RENATE
4	BELLUSCO	15	LAZZATE	26	SEREGNO
5	BERNAREGGIO	16	LENTATE SUL SEVESO	27	SEVESO
6	BESANA IN BRIANZA	17	LIMBIATE	28	SOVICO
7	BOVISIO MASCIAGO	18	LISSONE	29	TRIUGGIO
8	CARATE BRIANZA	19	MACHERIO	30	USMATE VELATE
9	CARNATE	20	MEZZAGO	31	VEDANO AL LAMBRO
10	CAVENAGO DI BRIANZA	21	MISINTO	32	VEDUGGIO CON COLZANO
11	CERIANO LAGHETTO	22	MONZA	33	VIMERCATE



la continuità con la lettura della componente ‘strategia’ dell’Atlante

La componente ‘strategia’ dell’Atlante

Per il completamento dello studio è stato proposto un set di indicatori sia qualitativi che quantitativi, finalizzato all’analisi dei contesti pianificatori alla base delle proposte presentate ai due bandi, con particolare riferimento ai quadri strategici elaborati nella pianificazione comunale vigente. Nel dettaglio, il set di indicatori si sviluppa attraverso un doppio livello di analisi (quantitativa e qualitativa) della componente strategica e attraverso 6 parole chiave della Rigenerazione urbana:

2 DIMENSIONI DI ANALISI

% Quantitativa

Qualitativa

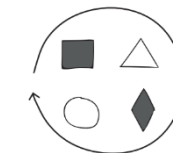
6 PAROLE CHIAVE DELLA RIGENERAZIONE URBANA

- 01 Processo di Rigenerazione Urbana
- 02 Visione strategica
- 03 Governance collaborativa
- 04 Capitale sociale
- 05 Dimensione incrementale
- 06 Politiche pubbliche integrate

Di maggior interesse per gli **aspetti di correlazione inerenti alla presente analisi**, ovvero la componente strategica afferente alla dimensione pianificatoria comunale, ci si raccorda in particolare alle questioni e ai temi di attenzione corrispondenti alla parola chiave e a uno dei suoi indicatori

06 Politiche pubbliche integrate

LA PROPOSTA SI INTEGRA CON ALTRE INIZIATIVE SUL TERRITORIO?



06.A

Il progetto si raccorda alle politiche di rigenerazione urbana del comune

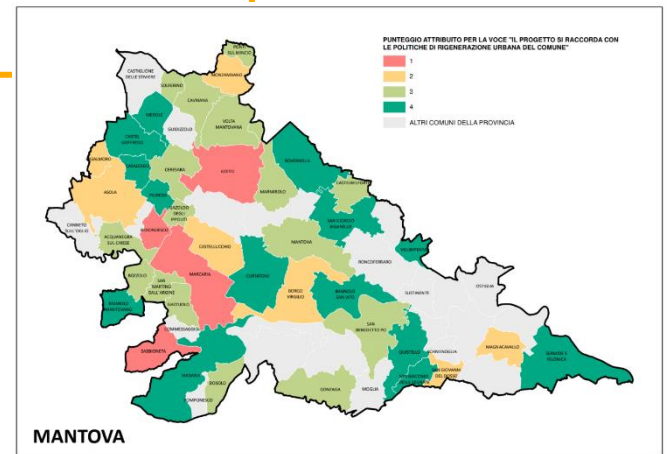
Il processo di rigenerazione rappresenta una occasione privilegiata per mettere a sistema iniziative eterogenee in vista della soddisfazione dell’interesse collettivo. Le condizioni di integrazione e la capacità di coordinamento tra iniziative promosse a diverse scale da diversi attori non può essere data per scontata rappresenta un fattore strategico di successo del processo rigenerativo.

la continuità con la lettura della componente ‘strategia’ dell’Atlante

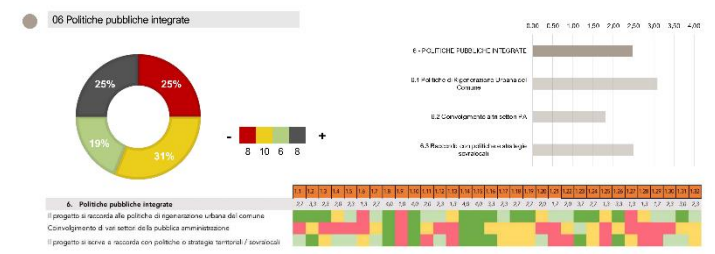


AREA CAMPIONE 01
Provincia di Mantova

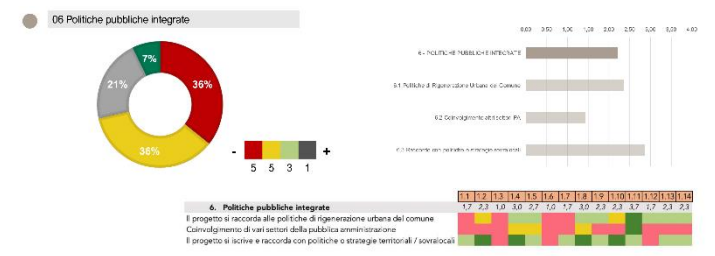
Si riscontra la predominanza di valutazioni alte (livello 3 e 4) della componente strategica (parola chiave 6 - Politiche pubbliche integrate / indicatore 06.A).



Bando
Rigenerazione

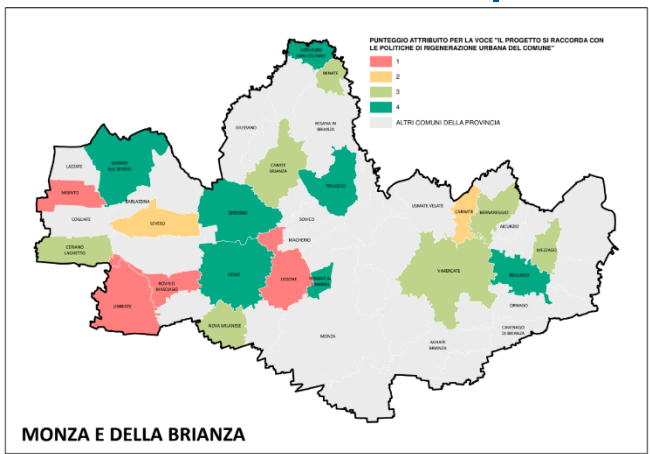


Bando
Borghi storici

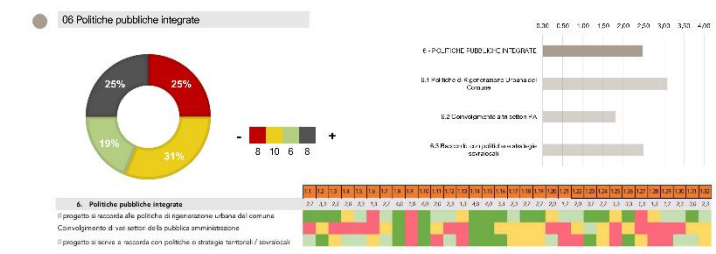


AREA CAMPIONE 02
Provincia di Monza e della Brianza

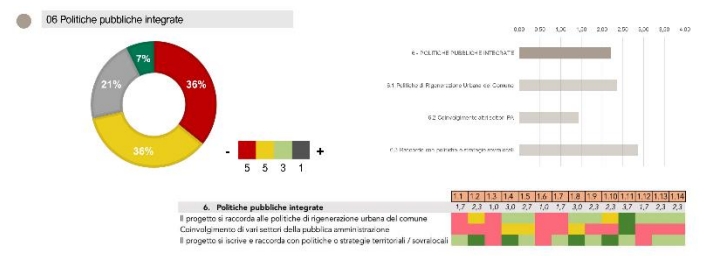
Si riscontra una suddivisione quasi paritaria tra le valutazioni di livello 1, di livello 3 e di livello 4 della componente strategica (parola chiave 6 - Politiche pubbliche integrate / indicatore 06.A).



Bando
Rigenerazione



Bando
Borghi storici



Introduzione

Per definire il modello metodologico dell'analisi volta ad **indagare e comprendere se esista o meno un grado di coerenza tra le politiche di carattere pianificatorio e le politiche di investimento pubblico**, i presupposti metodologici assunti e condivisi quale punto di partenza sono definiti in sintesi:

- Definizione dell'ambito analitico di riferimento: tutti i Comuni che hanno partecipato ai due bandi a prescindere dal risultato conseguito.
- Costruzione di una “griglia” dello stato di fatto della pianificazione locale in materia di rigenerazione urbana, assumendo sia lo stato che i contenuti strategici dei PGT/DdP vigenti, valutando i processi di adeguamento alla l.r. 31/14 in atto e gli Ambiti di rigenerazione urbana eventualmente approvati ai sensi dell'art. 8-bis del l.r. 12/05.
- Sintesi del set strategico proposto dalle Amministrazioni locali negli atti di pianificazione approvati.
- Richiamo alla sintesi qualitativa degli obiettivi strategici dei progetti comunali e dei relativi contenuti, già sviluppata nell'ambito dell'Atlante 2022, da assumere come base di riferimento per l'analisi di coerenza con il quadro degli strumenti urbanistici locali.
- Confronto fra i due livelli di “progetto urbanistico” e individuazione degli elementi di coerenza/incoerenza o di contributo fattivo degli atti vigenti nella definizione delle politiche pubbliche contenute nelle domande di partecipazione ai bandi.

Come riferimento di analisi, si assume il **modello di rigenerazione operativa proposto** nel report de “**I Centri di Competenza Ricerca e sperimentazione di modelli operativi per la rigenerazione urbana e territoriale in Lombardia**”, ove tale modello è applicato a territori con proprietà diverse, attraverso i costrutti:

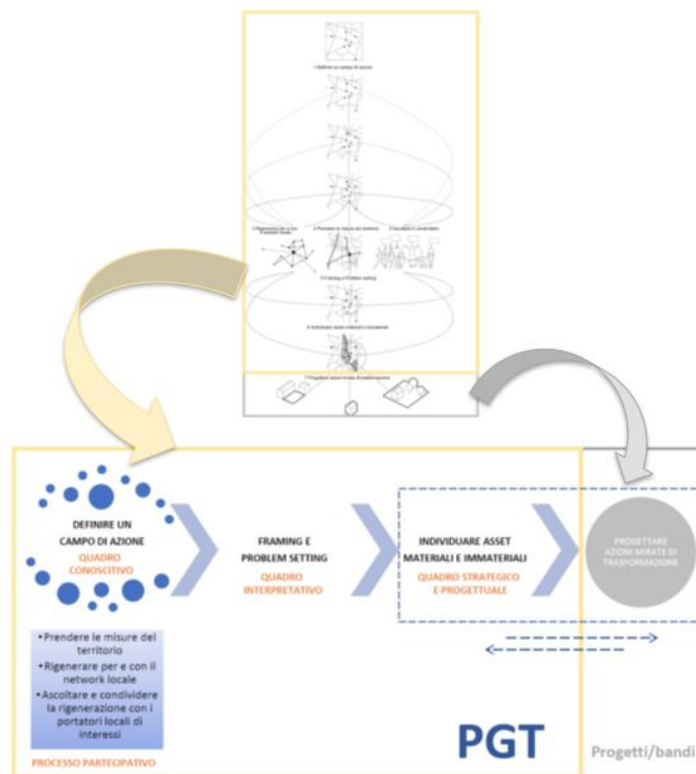
- *riconosce le specificità e le potenzialità di un territorio, invece dei soli siti dismessi perimetrati, quindi porta ad esiti individuati ed unici per ogni contesto su cui opera;*
- *è replicabile in forma di ‘struttura di intervento’, intrecciando strutture territoriali assimilabili e classi di aree dismesse.*

Il modello “rigenerazione operativa” consta di 7 fasi

1. Definire un campo di azione
2. Prendere le misure del territorio
3. Rigenerare per e con il network locale
4. Ascoltare e condividere la rigenerazione con i portatori locali di interessi
5. Framing e Problem setting
6. Individuare asset materiali e immateriali
7. Progettare azioni mirate di trasformazione

le domande chiave e gli indicatori della componente “strategia” dei PGT

Le prime 6 risultano attinenti alla fase pianificatoria propria dei contenuti di elaborazione dei PGT, mentre l'ultima fase è attinente alla progettazione, che per il presente studio compete alle progettualità afferenti ai Bandi Borghi e Rigenerazione, come schematizzato:



Il modello metodologico

Quale aspetto di premessa risulta doveroso sottolineare che l'analisi degli strumenti urbanistici comunali assume che le azioni di sostegno a processi di rigenerazione urbana attengano ai temi della politica e ai modelli di sviluppo della città: essa non può che derivare da precise pratiche di governo del territorio e da una *vision* politica e tecnica che metta a sistema gli interventi puntuali sul territorio.

Pertanto, il **tentativo di coerenzare i quadri strategici della pianificazione locale e gli obiettivi assunti nelle proposte progettuali** presentate a valere su entrambi i bandi, si fonda sugli approfondimenti comparativi:

della COMPONENTE STRATEGICA DEL PROGETTO

della COMPONENTE STRATEGICA DEL PGT

rispetto alla STRATEGIA DELLA RIGENERAZIONE.

L'analisi di tali aspetti utilizza quale fonte di riferimento il **contenuto specifico delle proposte progettuali** presentate da parte dei Comuni per entrambi i Bandi e gli elaborati di PGT dei singoli Comuni.

Fase analitica



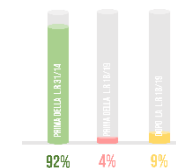
A. VERIFICA DEI CONTENUTI DELLE PROPOSTE PROGETTUALI DEI BANDI

Lettura dell’ “Allegato 2” (paragrafi I, II, III, IV e V della proposta progettuale) e interpretazione dei progetti anche attraverso gli elaborati cartografici presentati con l’istanza.



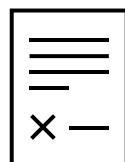
C. LETTURA INTEGRATA DEGLI ELABORATI DI PIANO

L’approfondimento qualitativo dei PGT è stato svolto attraverso la comparazione delle Relazioni, degli elaborati cartografici e delle NTA dei 3 strumenti che lo compongono al fine di delineare la strategia della rigenerazione sottesa.



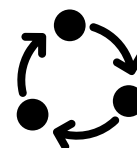
E. ANALISI DOMANDE CHIAVE/INDICATORI

L’approfondimento quantitativo ha riguardato le domande chiave e i rispettivi indicatori attribuiti a ciascuna di esse che sono stati misurati attribuendo ad ognuno una valutazione.



B. RACCOLTA DEI DOCUMENTI AFFERENTI AI PGT

Consultazione di PGT WEB per raccogliere e catalogare i documenti afferenti ai tre strumenti di PGT.



D. VALUTAZIONE DEL GRADO DI INTEGRAZIONE CON LE POLITICHE

Verifica della rispondenza della progettualità prevista per ogni Comune e per ogni progetto a valere su entrambi i Bandi nel sistema strategico del PGT, nelle previsioni del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.



F. COMPILAZIONE DEL DATA BASE

La classificazione secondo medesimi criteri dei dati relativi all’analisi ha permesso la creazione di un unico strumento (un data-base geografico) all’interno del quale è possibile la gestione integrata e georeferenziata delle informazioni.

le domande chiave e gli indicatori della componente “strategia” dei PGT

Le domande chiave e gli indicatori

La **restituzione della verifica dello strumento urbanistico comunale e delle risposdenze delle progettualità dei bandi al sistema strategico** ivi delineato avviene attraverso un sistema di domande chiave e indicatori.

Le **domande chiave** sono raggruppate in **2 sezioni tematiche**.

Per consentire di sviluppare adeguatamente l'analisi, **ogni domanda chiave è sviluppata in una serie di indicatori** (dai 3 ai 6) al fine di poter valutare complessivamente, ma al tempo stesso nel dettaglio, la tematica delineata.

La **valutazione degli indicatori** avviene secondo **due scale alternative** a cui corrispondono due tipologie di pesatura.

Valutazione sì/no	
sì	1
no	0

Valutazione a gradiente	
assenza	1
menzione implicita o poco dettagliata	2
menzione chiara	3
menzione estremamente dettagliata	4

2 SEZIONI

la strategia della
rigenerazione nella
pianificazione
comunale

*il rapporto tra gli strumenti di
pianificazione comunale e la
rigenerazione
che tipo di strategia di
Rigenerazione persegue l'AC*

la coerenza dei progetti
dei Bandi con la
strategia della
rigenerazione comunale

*se e in che modalità il progetto
dell'istanza ai Bandi rispecchia la
strategia del PGT*

DOMANDE CHIAVE

- 1

A CHE PERIODO TEMPORALE APPARTIENE IL PGT VIGENTE?
- 2

MEDIANTE QUALI STRUMENTI IL COMUNE HA SVILUPPATO UNA STRATEGIA PER LA RIGENERAZIONE?
- 3

IL PGT COME AFFRONTA IL TEMA DELLA RIGENERAZIONE?
- 4

DI CHE TIPO DI RIGENERAZIONE SI TRATTA?
- 5

QUALI DEI SEGUENTI OBIETTIVI PERSEGUITI DAL "BANDO BORCHI" E DAL "BANDO RIGENERAZIONE" CARATTERIZZANO LE POLITICHE DI RIGENERAZIONE URBANA DELINEATE NEI PGT?
- 6

IL PGT PREVEDE STRATEGIE CHE PROPONGONO RELAZIONI TERRITORIALI?
- 7

QUALI FONTI DI FINANZIAMENTO HA CONSIDERATO IL PGT PER L'ATTUAZIONE DI POLITICHE PER LA RIGENERAZIONE?
- 8_B/R

IL PROGETTO DELL'ISTANZA AL BANDO BORCHI/RIGENERAZIONE È COERENTE ALLA STRATEGIA INDIVIDUATA DAL DOCUMENTO DI PIANO?
- 9_B/R

IL PROGETTO DELL'ISTANZA AL BANDO BORCHI/RIGENERAZIONE È COERENTE ALLA STRATEGIA INDIVIDUATA IN ALTRI ATTI DI PIANIFICAZIONE?
- 10_B/R

IL PROGETTO PROPOSTO PER IL BANDO BORCHI/RIGENRAZIONE SI INSERISCE IN UN DISEGNO STRATEGICO PROMOSSO DALL'AMMINISTRAZIONE DI SCALA

le domande chiave e gli indicatori della componente “strategia” dei PGT



la strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale



la coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale

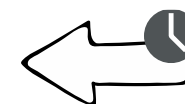
1

A CHE PERIODO TEMPORALE APPARTIENE IL PGT VIGENTE?



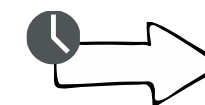
01.1

Approvazione antecedente alla l.r. 31/14
(BURL antecedente al 02.12.2014)



01.2

Approvazione antecedente alla l.r. 18/19
(BURL dopo il 02.12.2014, ma antecedente al 26.11.2019)



01.3

Approvazione successiva alla l.r. 18/19
(BURL dopo il 26.11.2019)

INDICATORI

La fase temporale di approvazione del PGT - considerando la vigente variante significativa o il nuovo Documento di Piano - permette di collocare lo strumento urbanistico comunale e le strategie ad esso sottese rispetto alle normative regionali che hanno segnato un punto fisso rispetto alla strategia della Rigenerazione urbana.



la strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale



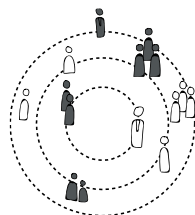
la coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale

INDICATORI

La costruzione di un quadro dello stato di fatto della pianificazione locale in materia di rigenerazione urbana, è possibile assumendo quali riferimenti sia lo stato che e i contenuti strategici dei PGT vigenti, sia i processi di adeguamento alla l.r. 31/14 in atto e gli Ambiti di rigenerazione urbana eventualmente approvati ai sensi dell'art. 8-bis del l.r. 12/05. Da ultimo, ma non di minor valenza, il riferimento a progettualità specifiche volte ad attuare concretamente la strategia della rigenerazione.

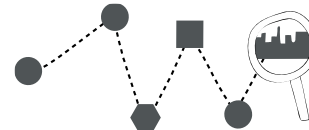
2

MEDIANTE QUALI STRUMENTI IL COMUNE HA SVILUPPATO UNA STRATEGIA PER LA RIGENERAZIONE?



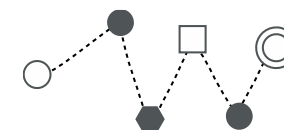
02.1

Il Comune ha indentificato nel PGT una strategia generale di rigenerazione/recupero del tessuto edilizio?



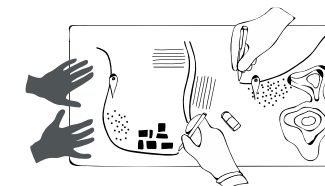
02.2

Il Comune ha identificato gli ambiti di Rigenerazione ai sensi dell'art. 8 comma 2 della l.r. 12/05?



02.3

Il Comune ha identificato gli ambiti di Rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis della l.r. 12/05?



02.4

Il Comune ha definito altre progettualità relative alla rigenerazione (masterplan, studio specifico, ...)?

le domande chiave e gli indicatori della componente “strategia” dei PGT



la strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale



la coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale

INDICATORI

Per la comprensione della strategia della Rigenerazione delle Amministrazioni Comunali è fondamentale affrontare una lettura comparata dei tre strumenti che compongono il PGT: il Documento di Piano unitamente al Quadro Conoscitivo che dovrebbe dare contezza della situazione territoriale, il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi, con le norme e le previsioni ad essi sottesi.

3

IL PGT COME AFFRONTA IL TEMA DELLA RIGENERAZIONE?



03.1

Nel Quadro Conoscitivo sono affrontate e approfondite le problematiche legate alla rigenerazione?



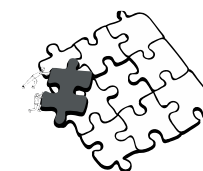
03.2

Nel Documento di Piano è definita la strategia e sono previste azioni specifiche?



03.3

Nel Piano delle Regole sono individuati misure e/o incentivi mirati alla rigenerazione?



03.4

Nel Piano dei Servizi esiste una politica per la rigenerazione degli spazi pubblici?



la strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale



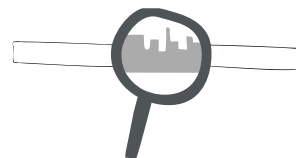
la coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale

INDICATORI

La comprensione di quale tipologia specifica si avvali l'AC per attuare la rigenerazione del proprio territorio, permette di comprendere quale immagine di trasformazione ci si prefiguri: interventi di natura più complessi in aree limitate, spesso periferiche e/o con forti marginalità sociali, oppure la valorizzazione diffusa di immobili e spazi urbani distribuiti sul territorio amministrativo o, ancora, una riqualificazione puntuale che si inserisca a 'cesello' nel tessuto urbanizzato.

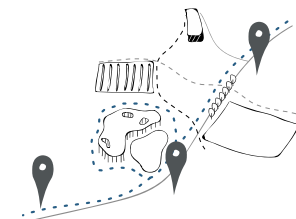
4

DI CHE TIPO DI RIGENERAZIONE SI TRATTA?



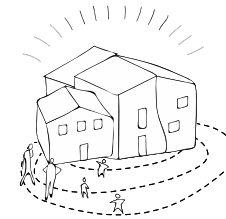
04.1

Rigenerazione urbana di parti ed ambiti di città delimitate (recupero di grandi aree dismesse, degradate, sottoutilizzate...) con progettualità/strategia di intervento specifica



04.2

Rigenerazione urbana diffusa volta al miglioramento della qualità urbana e degli spazi di socialità (recupero e tutela dei nuclei storici, valorizzazione/recupero dei nuclei minori o delle frazioni, riqualificazione di uno spazio urbano, miglioramento della qualità dell'abitare, stimolazione del tessuto economico, ...)



04.3

Rigenerazione urbana di tipo puntuale (interventi puntuali di riqualificazione, valorizzazione di beni immobiliari, ...)

le domande chiave e gli indicatori della componente “strategia” dei PGT



la strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale



la coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale

INDICATORI

L'analisi delle politiche di rigenerazione delineate nei PGT in riferimento agli obiettivi di intervento a valere su entrambi i Bandi mira ad illustrare l'esistenza o meno di un raccordo, in termini di processo, tra la strategia pianificatoria e l'attuazione concreta dei progetti.

5

QUALI DEI SEGUENTI OBIETTIVI PERSEGUITI DAL "BANDO BORGHI" E DAL "BANDO RIGENERAZIONE" CARATTERIZZANO LE POLITICHE DI RIGENERAZIONE URBANA DELINEATE NEI PGT?



05.1

Valorizzazione del patrimonio storico, culturale e architettonico



05.4

Valorizzazione dei beni naturalistici



05.2

Promozione della socialità, forme innovative dell'abitare, miglioramento dell'attrattività e della fruizione del territorio



05.3

Interventi finalizzati all'invarianza idraulica e alla riduzione del rischio idrogeologico



05.3

Interventi di mitigazione del traffico urbano e di miglioramento dell'accessibilità e dell'intermodalità



05.4

Riqualificazione energetica e prevenzione del rischio sismico



la strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale



la coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale

6

IL PGT PREVEDE STRATEGIE CHE PROPONGONO RELAZIONI TERRITORIALI?

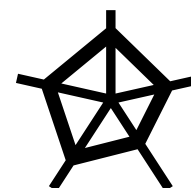
INDICATORI

Alla ‘misurazione’ orientata a riconoscere e classificare le politiche di rigenerazione dei Comuni si affianca il tentativo di localizzare tali politiche rispetto al contesto di riferimento, in termini di relazioni sia effettive che potenziali: se la strategia è prettamente locale o intercetta una visione sovracomunale piuttosto che politiche settoriali di natura provinciale o regionale.



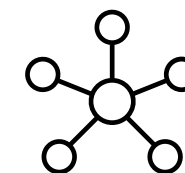
06.1

A livello locale



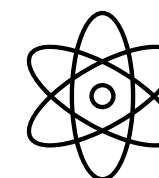
06.2

A livello sovracomunale



06.3

A livello provinciale



06.4

A livello regionale

le domande chiave e gli indicatori della componente “strategia” dei PGT



la strategia della rigenerazione
nella pianificazione comunale



la coerenza dei progetti dei Bandi con la
strategia della rigenerazione comunale

INDICATORI

Ultimo tassello di analisi della componente ‘strategia’ degli strumenti di governo del territorio riguarda la comprensione dell’esistenza o meno di specifiche politiche di investimento dedicate alla Rigenerazione, anche per mettere in luce eventuali capacità dei Comuni di elaborare progetti e attrarre fondi.

7

QUALI FONTI DI FINANZIAMENTO HA CONSIDERATO IL PGT PER L'ATTUAZIONE DI POLITICHE PER LA RIGENERAZIONE?



07.1

Finanziamento
pubblico



07.2

Partenariato
pubblico/privato



07.3

Alienazione del
bene pubblico



07.4

Fonti derivanti da
processi di
pianificazione attuativa



07.5

Altre forme di
finanziamento



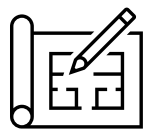
la strategia della rigenerazione
nella pianificazione comunale



la coerenza dei progetti dei Bandi con la
strategia della rigenerazione comunale

8_B/R

IL PROGETTO DELL'ISTANZA AL BANDO BORGHII/RIGENERAZIONE È
COERENTE ALLA STRATEGIA INDIVIDUATA DAL DOCUMENTO DI
PIANO?



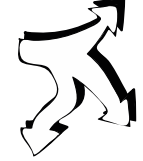
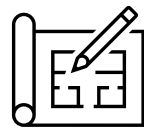
08_B/R.1

Il progetto risponde
alle criticità
individuate nel
Quadro Conoscitivo
del Documento di
Piano?



08_B/R.2

Il progetto
intercetta uno o
più obiettivi
proposti dal
Documento di
Piano?



08_B/R.3

Il progetto
risponde a una o
più azioni
specifiche
previste dal
Documento di
Piano?

INDICATORI

Si procede nel tentativo di coerenzare gli
obiettivi assunti nelle proposte progettuali
presentate a valere su entrambi i bandi con
la pianificazione locale, in particolare con il
quadro delle conoscenze e con il quadro
strategico obiettivi/azioni.

le domande chiave e gli indicatori della componente “strategia” dei PGT



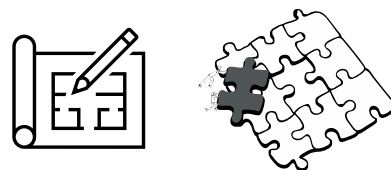
la strategia della rigenerazione
nella pianificazione comunale



la coerenza dei progetti dei Bandi con la
strategia della rigenerazione comunale

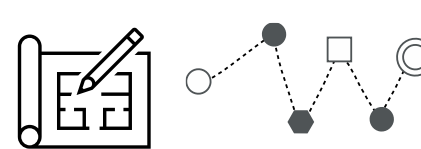
9_B/R

IL PROGETTO DELL'ISTANZA AL BANDO BORGHİ/RIGENERAZIONE È
COERENTE ALLA STRATEGIA INDIVIDUATA IN ALTRI ATTI DI
PIANIFICAZIONE?



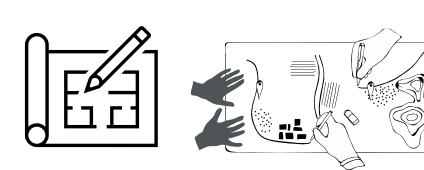
09_B/R.1

Il progetto
intercetta una
previsione del
Piano dei Servizi?



09_B/R.2

Il progetto è
coerente a
quanto deliberato
ai sensi dell'art.8
bis della l.r.
12/05?



09_B/R.3

Il progetto
intercetta altre
progettualità
relative alla
rigenerazione
(masterplan, studio
specifico, ...)?

INDICATORI

L'analisi di coerenza tra le proposte progettuali dei bandi e le politiche comunali approfondisce il rapporto con le previsioni del Piano dei Servizi, con la definizione degli Ambiti di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 8-bis del l.r. 12/05 con altre progettualità specifiche.

02 Note di metodo

le domande chiave e gli indicatori della componente “strategia” dei PGT



la strategia della rigenerazione
nella pianificazione comunale



la coerenza dei progetti dei Bandi con la
strategia della rigenerazione comunale

10_B/R

IL PROGETTO PROPOSTO PER IL BANDO BORGHİ/RIGENERAZIONE SI
INSERISCE IN UN DISEGNO STRATEGICO PROMOSSO
DALL'AMMINISTRAZIONE DI SCALA...

INDICATORI

La ‘misurazione’ di coerenza tra le
politiche di rigenerazione delle AC e le
progettualità sottese alle istanze di
finanziamento assume il criterio scalare
rispetto al contesto di riferimento.



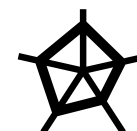
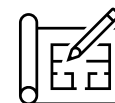
10_B/R.1

Scala
urbana/puntuale



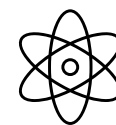
10_B/R.2

Scala comunale



10_B/R.3

Scala
intercomunale



10_B/R.4

Scala sovralocale
(provinciale/regionale)

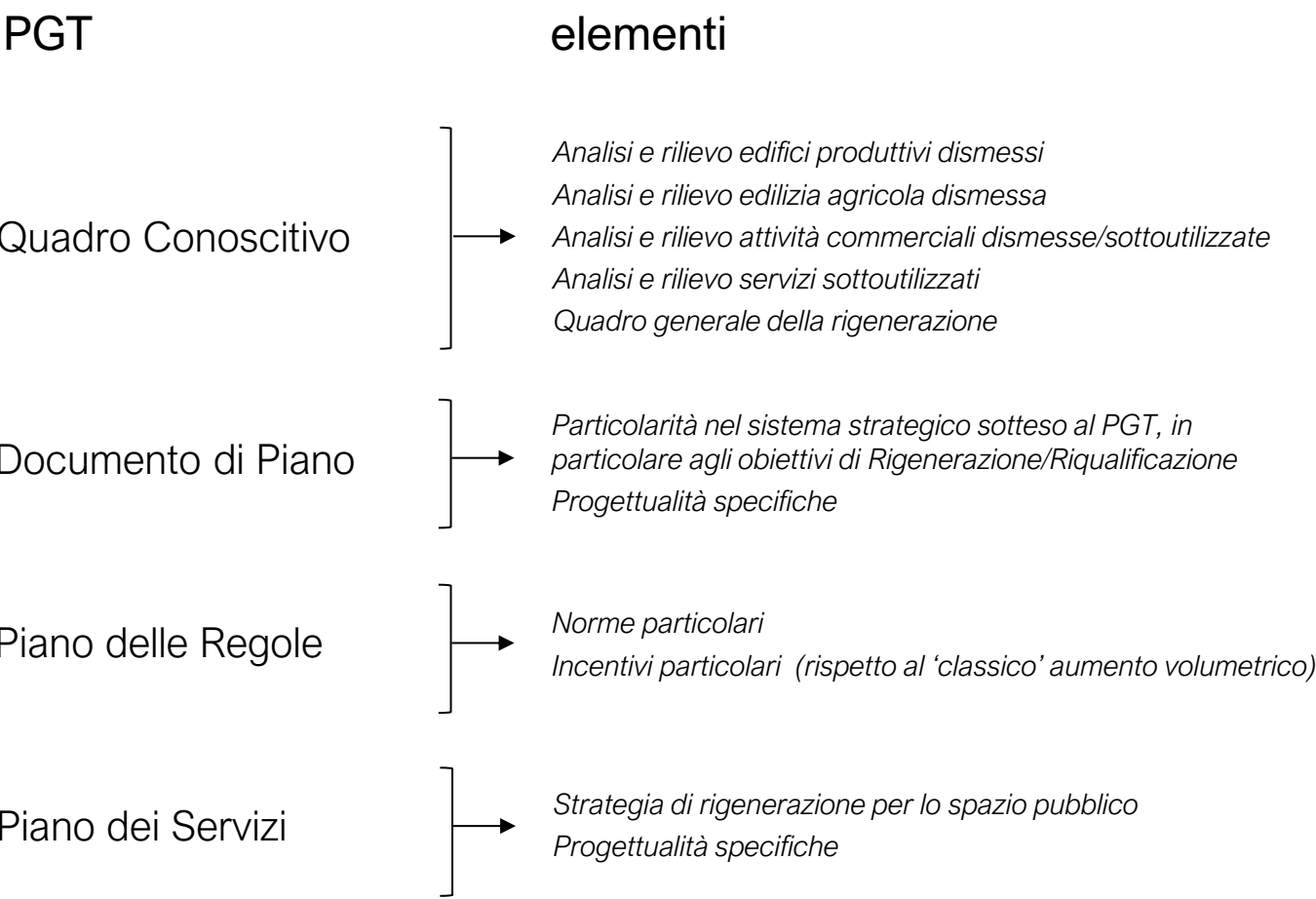
elementi di particolare interesse individuati nei PGT

Elementi di particolare interesse

Il processo di analisi degli strumenti urbanistici comunali e delle risposdenze delle progettualità dei bandi **è occasione per fare emergere quegli elementi che generano interesse in tema di rigenerazione, presenti nei PGT.**

Non si tratta della mera elencazione degli aspetti rilevanti nella pianificazione della riqualificazione/rigenerazione urbana che lo strumento pianificatorio assume nei propri atti, ma quegli **elementi che assumono il rango di particolarità in relazione alla data di approvazione del PGT stesso rapportata al quadro normativo regionale.**

Nella trattazione successiva, si fa un **affondo specifico sugli esempi ritenuti più significativi e/o innovativi.**



B. I Bandi e i PGT

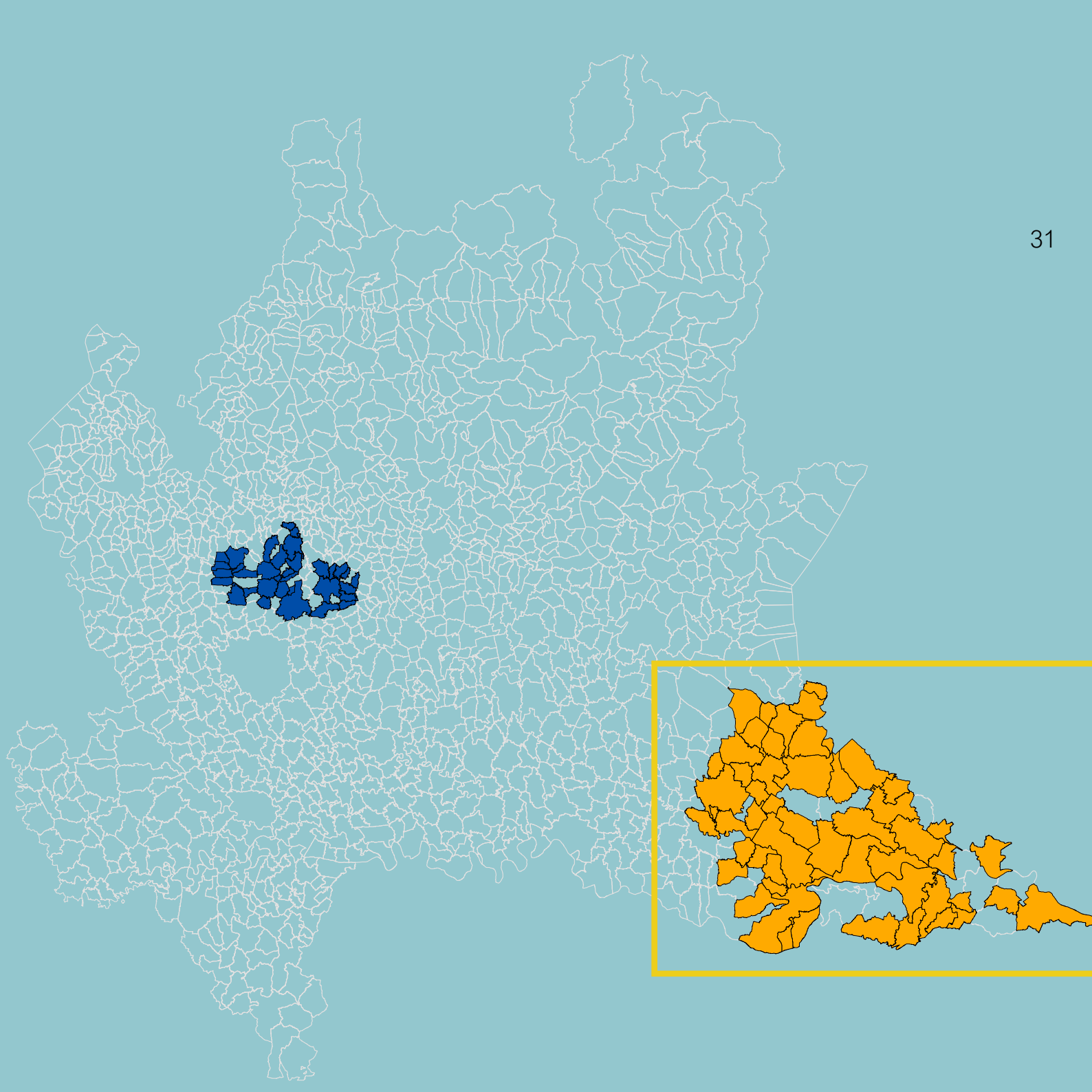
At_{2.0}
atlante

01 MANTOVA

51 Comuni

40 progetti Bando Rigenerazione

26 progetti Bando Borghi storici



01 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MN

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione



la strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale

1

A CHE PERIODO TEMPORALE APPARTIENE IL PGT VIGENTE?

1. Approvazione antecedente alla l.r. 31/14 (BURL antecedente al 02.12.2014)
2. Approvazione antecedente alla l.r. 18/19 (BURL dopo il 02.12.2014, ma antecedente al 26.11.2019)
3. Approvazione successiva alla l.r. 18/19 (BURL dopo il 26.11.2019)

2

MEDIANTE QUALI STRUMENTI IL COMUNE HA SVILUPPATO UNA STRATEGIA PER LA RIGENERAZIONE?

1. Il Comune ha indentificato nel PGT una strategia generale di rigenerazione/recupero del tessuto edilizio?
2. Il Comune ha identificato gli ambiti di Rigenerazione ai sensi dell'art. 8 comma 2 della l.r. 12/05?
3. Il Comune ha identificato gli ambiti di Rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis della l.r. 12/05?
4. Il Comune ha definito altre progettualità relative alla rigenerazione (masterplan, studio specifico, ...)

3

IL PGT COME AFFRONTA IL TEMA DELLA RIGENERAZIONE?

1. Nel Quadro Conoscitivo sono affrontate e approfondite le problematiche legate alla rigenerazione?
2. Nel Documento di Piano è definita la strategia e sono previste azioni specifiche?
3. Nel Piano delle Regole sono individuati misure e/o incentivi mirati alla rigenerazione?
4. Nel Piano dei Servizi esiste una politica per la rigenerazione degli spazi pubblici?

4

DI CHE TIPO DI RIGENERAZIONE SI TRATTA?

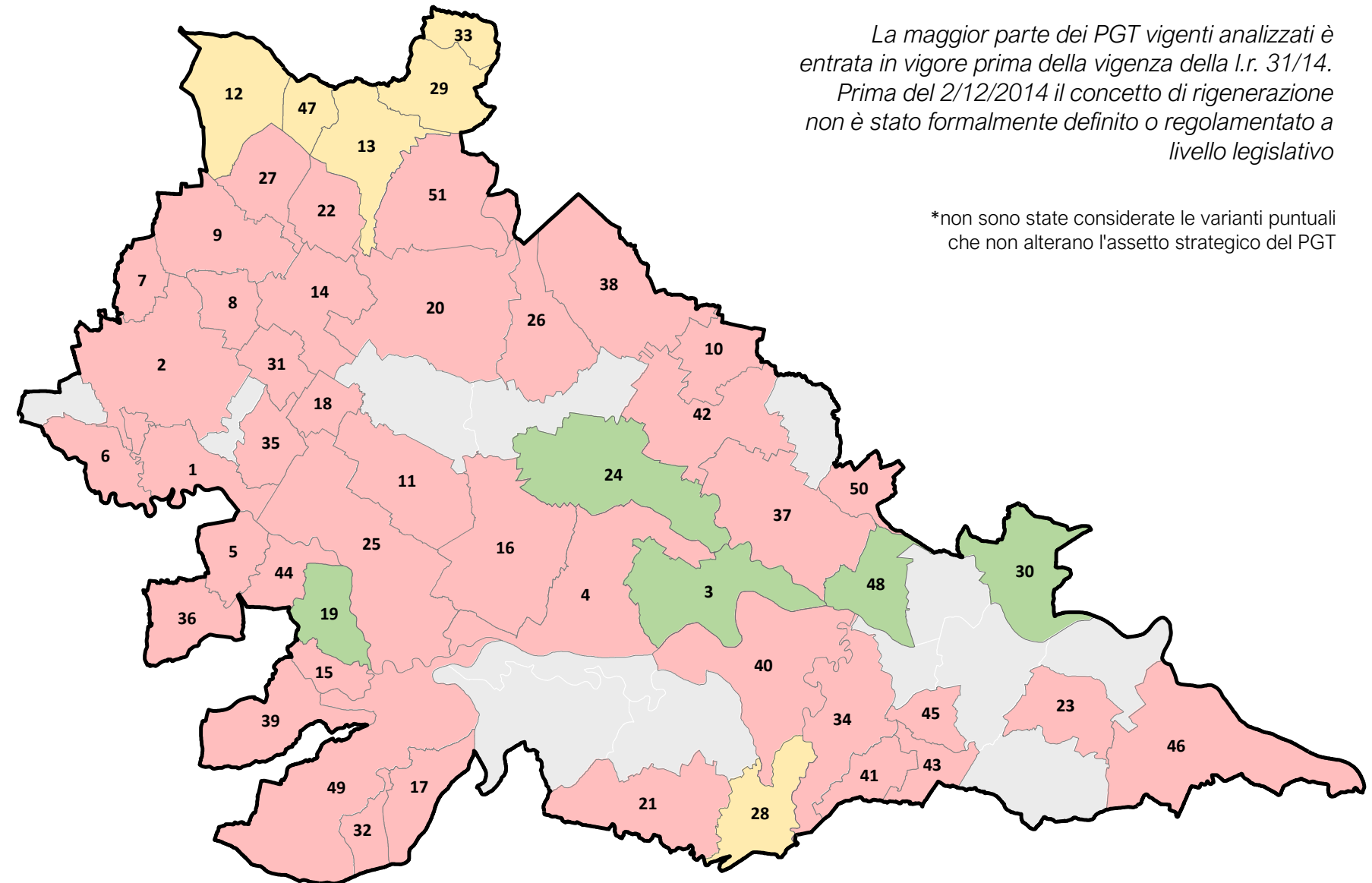
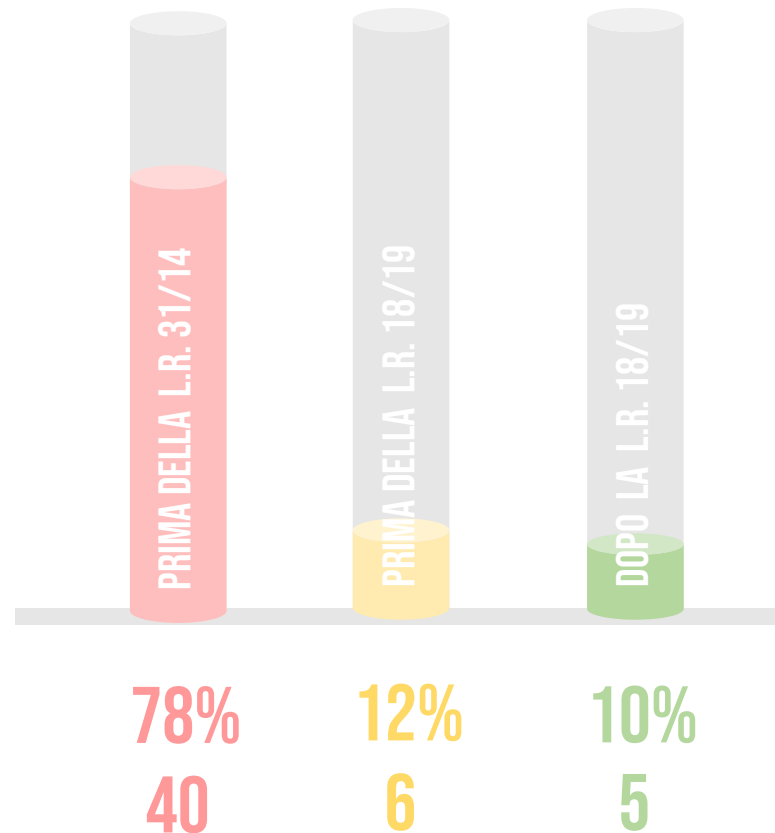
1. Rigenerazione urbana di parti ed ambiti di città delimitate (recupero di grandi aree dismesse, degradate, sottoutilizzate...) con progettualità/strategia di intervento specifica
2. Rigenerazione urbana diffusa volta al miglioramento della qualità urbana e degli spazi di socialità (recupero e tutela dei nuclei storici, valorizzazione/recupero dei nuclei minori o delle frazioni, riqualificazione di uno spazio urbano, miglioramento della qualità dell'abitare, stimolazione del tessuto economico, ...)
3. Rigenerazione urbana di tipo puntuale (interventi puntuali di riqualificazione, valorizzazione di beni immobiliari, ...)



01 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MN

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

1 A CHE PERIODO TEMPORALE APPARTIENE IL PGT VIGENTE?





01 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MN

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

34

2 MEDIANTE QUALI STRUMENTI IL COMUNE HA SVILUPPATO UNA STRATEGIA PER LA RIGENERAZIONE?

Nel grafico è rappresentata la percentuale dei Comuni con la risposta 'sì' al quesito dell'indicatore

2.1 Comuni che hanno sviluppato una strategia della rigenerazione/recupero del tessuto edilizio nei propri PGT

96%

2.3 Comuni che hanno identificato gli ambiti di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 della l.r. 12/05

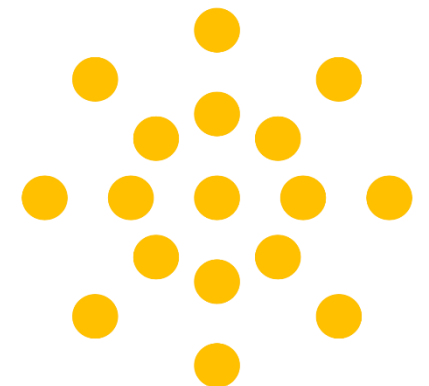
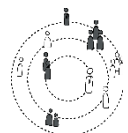
2%

2.3 Comuni che hanno identificato gli ambiti di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis della l.r. 12/05

22%

2.4 Comuni che hanno sviluppato altre progettualità

31%





01 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MN

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

2 MEDIANTE QUALI STRUMENTI IL COMUNE HA SVILUPPATO UNA STRATEGIA PER LA RIGENERAZIONE?

La quasi totalità dei Comuni ha preso in considerazione - sviluppandola con gradi di approfondimento differenti - una **strategia generale** di rigenerazione/recupero del tessuto edilizio all'interno del PGT. Solo due Comuni non hanno trattato la tematica nel sistema strategico di Piano.

Solo un Comune ha individuato gli ambiti della rigenerazione secondo l'**art. 8 comma 2 della l.r. 12/05**: ciò è dovuto al fatto che soltanto il 10% dei PGT (5) è entrato in vigore dopo l'introduzione della modifica all'art. 8, a seguito dell'approvazione della l.r. 18/19.

Il 22% dei Comuni ha identificato gli ambiti della rigenerazione ai sensi dell'**art. 8 bis della l.r. 12/05** (considerando solo i Comuni che hanno pubblicato la propria delibera sul BURL).

Un elemento importante rilevato riguarda la **progettualità specifica** dedicata alla rigenerazione esterna agli atti ufficiali del PGT. Infatti, **quasi un terzo dei Comuni** (31%) ha definito ulteriori strumenti che integrano la pianificazione comunale, con livelli e impatti differenti.

Solo 5 Comuni sono stati **collocati nella fase temporale post legge regionale sulla Rigenerazione**.

Tra questi, il Comune di Bagnolo San Vito ha approvato un nuovo Documento di Piano; i Comuni di Gazzuolo, Ostiglia e Sustinente hanno approvato una Variante al DdP, in cui il sistema strategico è stato riconfermato o variato parzialmente.

Eccezionalmente rispetto alla regola generale dell'indicatore, la scelta di collocare tra questi il Comune di Mantova (nonostante non abbia variato il DdP) deriva da un miglior allineamento alla nuova legislazione regionale della normativa del PGT, rispetto ai temi della rigenerazione.

La Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi arricchisce il Quadro Conoscitivo con approfondimenti specifici e integra/modifica la normativa.

Con i nuovi incentivi e le norme dedicate, tale Variante risulta coerente con il sistema strategico del DdP che prevede, tra l'altro, l'incentivazione al recupero e alla ristrutturazione edilizia rispetto alla nuova edificazione, oltre ad una maggiore flessibilità d'uso per il recupero degli edifici dismessi.



01 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MN

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

2 MEDIANTE QUALI STRUMENTI IL COMUNE HA SVILUPPATO UNA STRATEGIA PER LA RIGENERAZIONE?

Anche i **PGT collocati nella soglia temporale post l.r. 31/14 non sono numerosi**: solo 6 Comuni hanno approvato una variante al Documento di Piano / nuovo PGT a seguito della modifica normativa.

Tra questi, 5 Comuni hanno approvato un nuovo Documento di Piano la cui entrata in vigore è successiva alla legge regionale sulla riduzione del consumo di suolo (Cavriana, Moglia, Monzambano, Ponti sul Mincio e Solferino).

Eccezionalmente rispetto alla regola generale dell'indicatore, la scelta di collocare tra questi il Comune di Castiglione delle Stiviere (nonostante non abbia variato il DdP) deriva da un miglior allineamento del PGT ai temi della rigenerazione. La Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, infatti, mira a riconsiderare le politiche di tutela del centro storico e dedica una specifica considerazione all'esteso complesso dell'ex-OPG di proprietà ALER, interessato dalla previsione di un progetto integrato. Infatti, con la Variante è stato effettuato un aggiornamento della normativa, coerente con il sistema strategico del DdP, in relazione agli adeguamenti di legge intercorsi ed alle esigenze di valorizzazione/conservazione del patrimonio esistente, al suo recupero, alla valorizzazione e al potenziamento della funzione urbana e alla fruizione turistica e ambientale del territorio rurale.

L'inerzia dei Comuni sembra dovuta principalmente all'attesa dell'adeguamento del PTCP al PTR integrato ai sensi della l.r. 31/14, la cui adozione è avvenuta nel 2021 (D.C.P. n. 33 del 29/07/2021). A seguito dell'entrata in vigore del nuovo PTCP (pubblicato sul BURL n. 20 del 18/05/2022) stanno procedendo alle Varianti al PGT.

Inoltre, tale inerzia si può anche attribuire alle numerose proroghe del Documento di Piano (la cui validità è di soli 5 anni, come previsto dalla l.r. 12/05) concesse a livello regionale. Il più recente esempio (l.r. 4/24) permette di prorogare di ulteriori 15 mesi la data di adeguamento dei PGT alla pianificazione provinciale, per i Comuni che ricadono in Province con PTCP adeguati al PTR. Tra queste vi sono anche le Province di Mantova e di Monza e Brianza.

Si rileva, infine, che **nessun Comune** ha avuto la capacità di applicare tutte le previsioni normative (**art. 8** l.r. 12/05 e **art. 8bis** l.r. 12/05), unitamente a una **progettualità dedicata**.



01 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MN

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

2 MEDIANTE QUALI STRUMENTI IL COMUNE HA SVILUPPATO UNA STRATEGIA PER LA RIGENERAZIONE?

Comuni che hanno sviluppato una strategia della rigenerazione/recupero del tessuto edilizio nei propri PGT

- Sì
- No

Comuni che hanno identificato gli ambiti di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 della l.r. 12/05

- Sì

Comuni che hanno identificato gli ambiti di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis della l.r. 12/05

- Sì

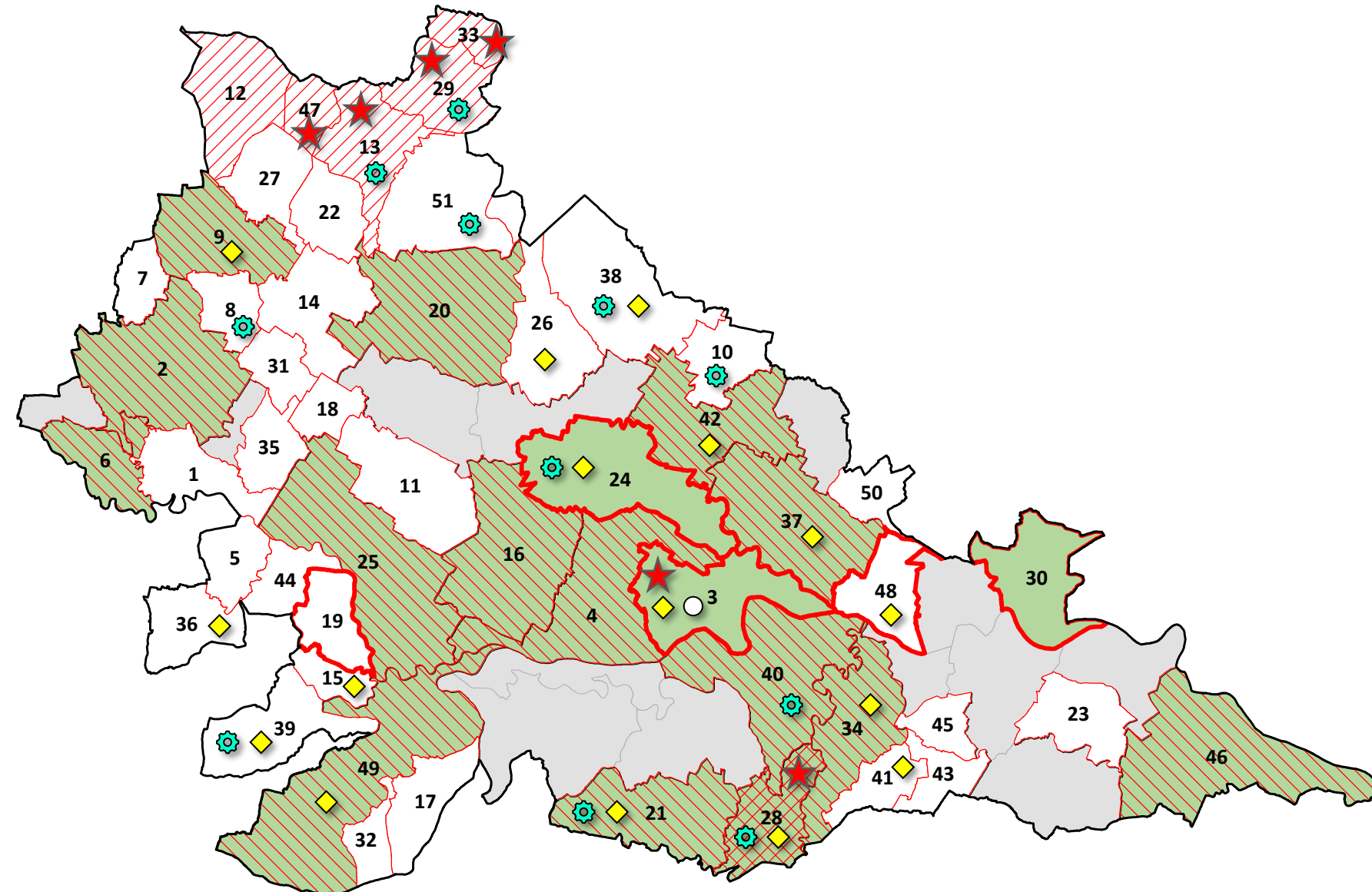
Comuni che hanno sviluppato altre progettualità

- Sì

Comuni che hanno approvato un nuovo Documento di Piano

- Sì

- PGT ANTECEDENTE ALLA L.R. 31/14 (BURL ANTECEDENTE AL 02.12.2014)
- PGT ANTECEDENTE ALLA L.R. 18/19 (BURL DOPO IL 02.12.2014, MA ANTECEDENTE AL 26.11.2019)
- PGT SUCCESSIVO ALLA L.R. 18/19 (BURL DOPO IL 26.11.2019)
- COMUNI DELLA PROVINCIA CHE NON HANNO PARTICIPATO AI BANDI





01 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MN

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

2 MEDIANTE QUALI STRUMENTI IL COMUNE HA SVILUPPATO UNA STRATEGIA PER LA RIGENERAZIONE?

La tavola evidenzia la strategia progettuale del Comune in materia di rigenerazione urbana, relazionandola al periodo di entrata in vigore del PGT.

Come già specificato, per la **maggior parte** dei Comuni il **PGT** è collocato **prima dell'entrata in vigore della l.r. 31/14**, che ha introdotto nella disciplina regionale la definizione di Rigenerazione urbana e territoriale assegnandole priorità strategica nelle politiche di sviluppo urbano e territoriale.

Si osserva che, anche in assenza di una prescrizione normativa specifica, i Comuni analizzati hanno comunque integrato nei propri strumenti urbanistici il tema della **riqualificazione**, del **recupero** o della **rigenerazione** del territorio comunale.

Soltanto **due Comuni non hanno sviluppato il tema della rigenerazione urbana** all'interno dei propri piani urbanistici, nonostante entrambi siano successivi alla l.r. 31/14. Questo dato evidenzia una singolare anomalia rispetto alla tendenza generale.

Si può osservare un' **interessante distribuzione geografica** delle progettualità sul territorio provinciale.

In particolare, i Comuni che hanno sviluppato diversi progetti di rigenerazione si concentrano **prevalentemente lungo il fiume Mincio e il fiume Po**.

Questa concentrazione potrebbe essere attribuita a vari fattori, tra cui la necessità di protezione e valorizzazione degli ambienti fluviali e paesaggistici che li caratterizzano, unitamente all'opportunità di promuovere l'attrattività del territorio lungo i corsi d'acqua.

Tali Comuni hanno riconosciuto l'importanza strategica della rigenerazione - intesa anche in termini di riqualificazione puntuale e diffusa - promuovendo il recupero dei piccoli borghi storici e incentivando lo sviluppo economico sostenibile e la fruizione del territorio agricolo e fluviale.



01 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MN

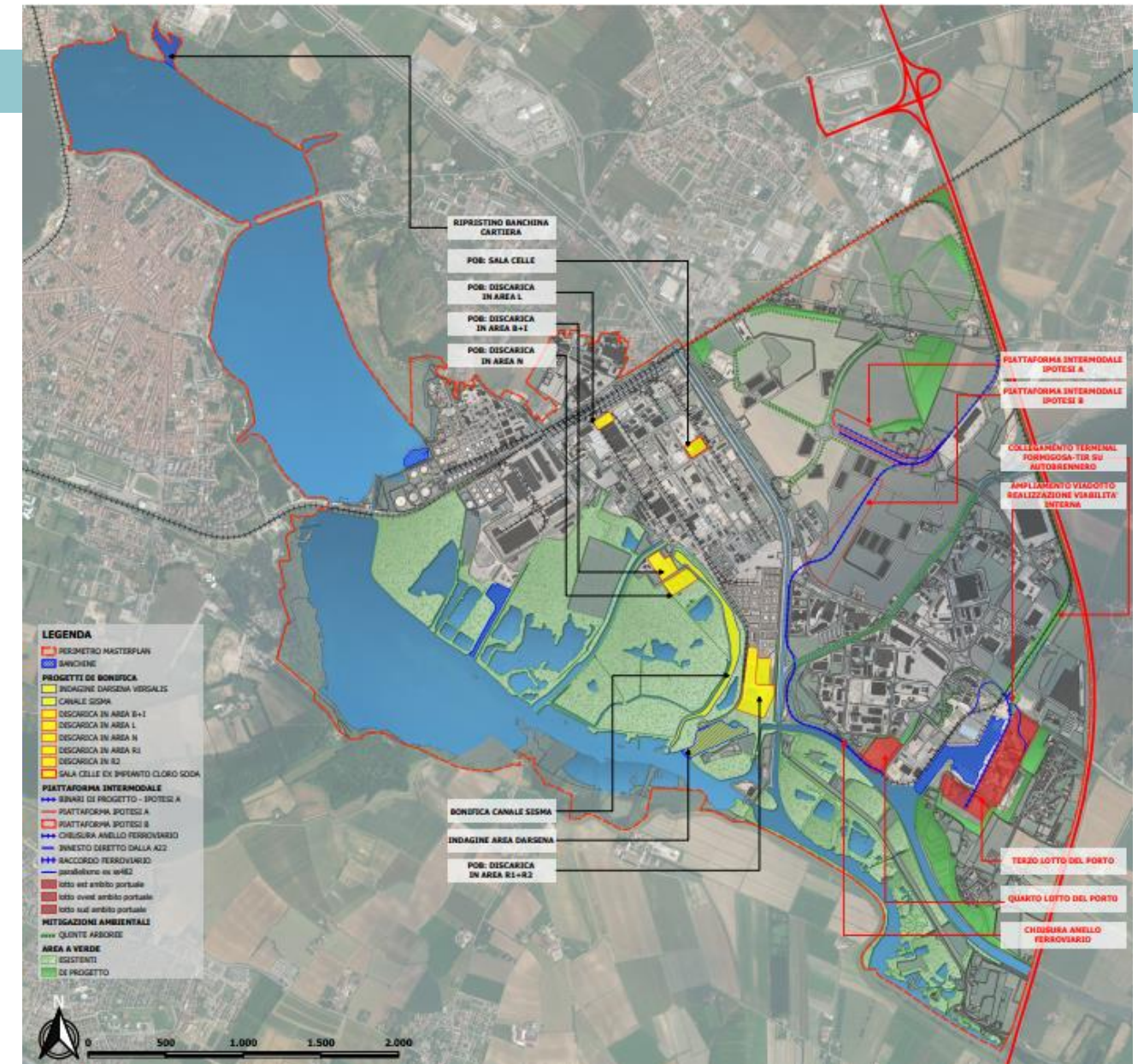
gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

2 MEDIANTE QUALI STRUMENTI IL COMUNE HA SVILUPPATO UNA STRATEGIA PER LA RIGENERAZIONE?

Un esempio particolare di studio molto articolato, sviluppato attraverso un **MASTERPLAN della rigenerazione**, riguarda il territorio del **Comune di Mantova**.

Il «MASTERPLAN per la programmazione e rigenerazione territoriale del polo produttivo di livello provinciale di Mantova est e del Sito Inquinato di interesse Nazionale - Laghi di Mantova e Polo Chimico» si inserisce nel contesto del procedimento di adeguamento del PTCP al PTR integrato ai sensi della l.r. 31/14, in accordo con il Comune di Mantova, la Provincia ha deciso di affrontare il tema **della Rigenerazione Territoriale dell'Areale 9 individuato nel PTR integrato alla legge regionale**.

Con questa finalità, si è scelto di sviluppare il MASTERPLAN in un percorso che ha previsto il coinvolgimento della Provincia di Mantova, del Comune di Mantova e delle aziende presenti nell'area, quale progetto strategico di diretta attuazione del PTCP, ai sensi dell'art. 5.1 degli Indirizzi Normativi.



Comune di Mantova: Sintesi degli interventi proposti del Masterplan



01 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MN

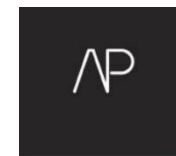
gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

2 MEDIANTE QUALI STRUMENTI IL COMUNE HA SVILUPPATO UNA STRATEGIA PER LA RIGENERAZIONE?

D'altro canto, i Comuni più piccoli hanno individuato progettualità basate su studi specifici. Spicca, in particolare, il **Comune di Roverbella** che ha messo a sistema tutti gli interventi programmati, progettati o realizzati nel documento **«Interventi e lavori pubblici realizzati, progettati e programmati che partecipano alla strategia comunale di rigenerazione urbana»**, a dimostrazione della strategia di rigenerazione urbana finalizzata ad aumentare la qualità della vita e implementare l'attrattività del proprio territorio, anche con azioni sinergiche e coordinate con il confinante Comune di Castelforte.

Un altro esempio significativo riguarda il **Comune di Gonzaga** che ha individuato, con il **Piano organico**, un insieme di azioni finalizzate alla ricostruzione, riqualificazione e rifunionalizzazione degli ambiti dei centri storici e dei centri urbani che hanno subito gravi danni a seguito degli eventi sismici del maggio 2012: il Piano evidenzia la logica complessiva che ha indirizzato nella scelta degli ambiti e gli interventi ritenuti utili.

Infine, il **Comune di Moglia** ha promosso il **«Piano per il potenziamento dell'Ecomuseo delle Bonifiche»**, volto a definire azioni di posizionamento nell'ambito dello sviluppo strategico della Ciclovia del sole per valorizzare il patrimonio paesistico.



Regione Lombardia
Provincia di Mantova
Comune di Moglia

PIANO PER IL POTENZIAMENTO DELL'ECOMUSEO DELLE BONIFICHE
Azioni per il posizionamento nell'ambito dello sviluppo strategico della CICLOVIA DEL SOLE



Comune di Moglia: Piano per il potenziamento dell'Ecomuseo delle Bonifiche



Comune di Roverbella: Interventi e lavori pubblici che partecipano alla strategia comunale di rigenerazione urbana



01 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MN

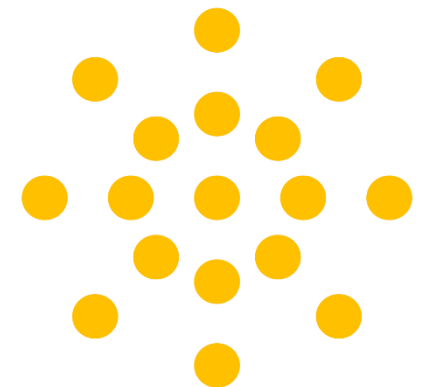
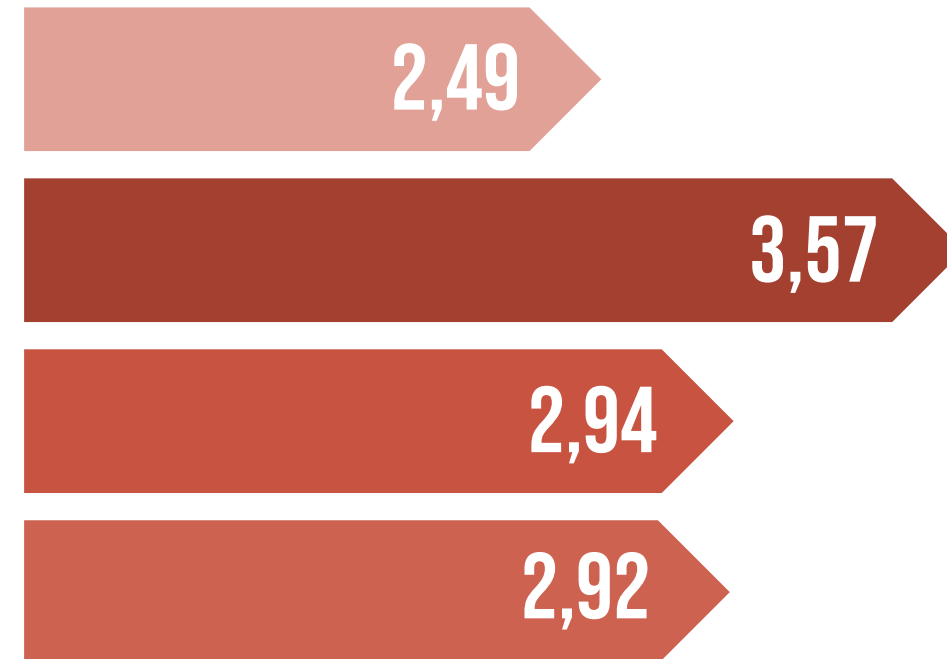
gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

41

3 IL PGT COME AFFRONTA IL TEMA DELLA RIGENERAZIONE?

*Nel grafico è rappresentata la media della
valutazione a gradiente attribuita al
quesito dell'indicatore*

- 3.1** Nel Quadro Conoscitivo sono affrontate e approfondite le problematiche legate alla rigenerazione?
- 3.3** Nel Documento di Piano è definita la strategia e sono previste azioni specifiche?
- 3.3** Nel Piano delle Regole sono individuati misure e/o incentivi mirati alla rigenerazione?
- 3.4** Nel Piano dei Servizi esiste una politica per la rigenerazione degli spazi pubblici?





01 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MN

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

3

IL PGT COME AFFRONTA IL TEMA DELLA RIGENERAZIONE?

La **media più bassa** (2,49) evidenziata dall'analisi è attribuibile al **Quadro Conoscitivo**: i Comuni affrontano e approfondiscono solo parzialmente le problematiche legate alla rigenerazione nella lettura conoscitiva del proprio territorio.

Questo potrebbe dipendere, in parte, dal fatto che i PGT analizzati appartengono principalmente alla fase temporale antecedente alla l.r. 31/14.

Viceversa, è presente una buona definizione della strategia della rigenerazione/riqualificazione in termini di obiettivi e azioni individuate e promosse nel **Documento di Piano**: dall'analisi emerge un **punteggio medio molto elevato**, pari a 3,57.

Negli altri strumenti che compongono il PGT si evidenzia un allineamento generale, con simile punteggio.

Sia nel **Piano delle Regole** che nel **Piano dei Servizi**, infatti, sono individuate misure e/o incentivi mirati alla rigenerazione con un **punteggio medio** pari a 2,94 per il primo e a 2,92 per il secondo.

Tuttavia, complessivamente si assiste a una certa variabilità nelle valutazioni, con punteggi che vanno da 1 (assenza) a 4 (menzione estremamente dettagliata). Ciò può indicare che alcune Amministrazioni Comunali definiscono misure e incentivi più mirati alla rigenerazione/riqualificazione rispetto ad altre.



01 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MN

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

43

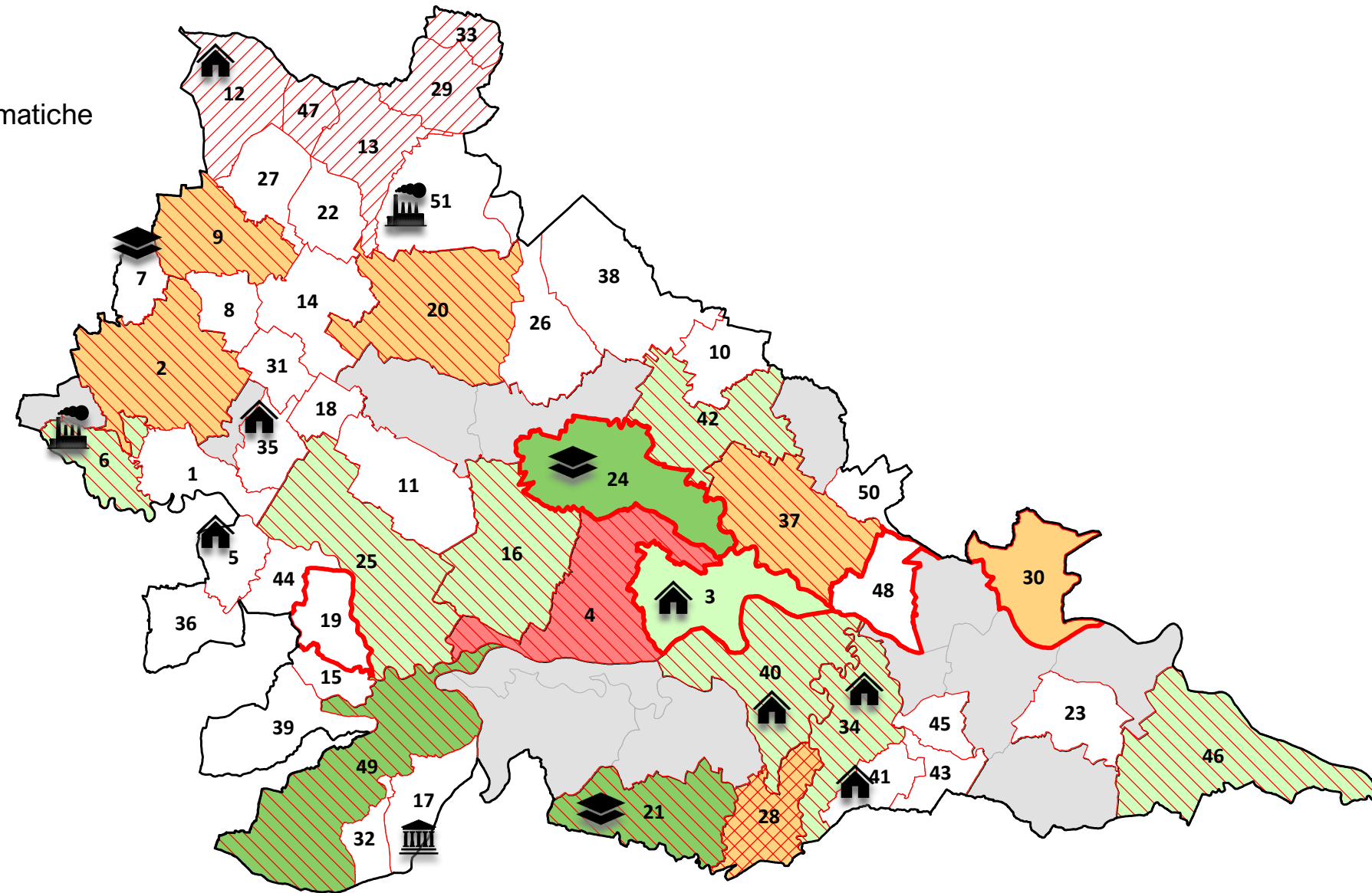
3 IL PGT COME AFFRONTA IL TEMA DELLA RIGENERAZIONE?

3.1 Nel Quadro Conoscitivo sono affrontate e approfondite le problematiche legate alla rigenerazione?

- MENZIONE ESTREMAMENTE DETTAGLIATA
- MENZIONE CHIARA
- MENZIONE IMPLICITA O POCO DETTAGLIATA
- ASSENZA
- PGT ANTECEDENTE ALLA L.R. 31/14 (BURL ANTECEDENTE AL 02.12.2014)
- PGT ANTECEDENTE ALLA L.R. 18/19 (BURL DOPO IL 02.12.2014, MA ANTECEDENTE AL 26.11.2019)
- PGT SUCCESSIVO ALLA L.R. 18/19 (BURL DOPO IL 26.11.2019)
- COMUNI DELLA PROVINCIA CHE NON HANNO PARTICIPATO AI BANDI

PARTICOLARITÀ

-  Analisi e rilievo edifici produttivi dismessi
-  Analisi e rilievo edilizia agricola dismessa
-  Analisi e rilievo attività commerciali dismesse/sottoutilizzate
-  Analisi e rilievo servizi sottoutilizzati
-  Quadro generale della rigenerazione





01 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MN

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

3 IL PGT COME AFFRONTA IL TEMA DELLA RIGENERAZIONE?

3.1 Nel Quadro Conoscitivo sono affrontate e approfondite le problematiche legate alla rigenerazione?

La tavola evidenzia il grado di approfondimento delle problematiche legate alla rigenerazione sviluppate nel Quadro Conoscitivo del Documento di Piano.

Circa la metà dei Comuni **non affronta** affatto il tema della rigenerazione (6 Comuni pari al 12%) **o** lo affronta **in maniera implicita-poco dettagliata** (19 Comuni pari al 37%). Il tema è approfondito **in modo chiaro** dal **41%** dei Comuni (21).

Soltanto il **10%** dei Comuni (5) lo affronta **in maniera estremamente dettagliata**.

Durante l'analisi dei PGT in cui sono approfondite le tematiche legate alla rigenerazione nel QC, sono emerse particolarità, riportate nella stessa tavola. Gli elementi di particolare interesse sono stati così classificati:

- Analisi e rilievo edifici produttivi dismessi,
- Analisi e rilievo edilizia agricola dismessa,
- Analisi e rilievo attività commerciali dismesse/sottoutilizzate,
- Analisi e rilievo servizi sottoutilizzati,
- Quadro generale della rigenerazione.

Tra gli esempi individuati spicca il **Comune di Mantova** che, con la Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, affronta il tema della rigenerazione in maniera articolata e introduce nel Quadro Conoscitivo il **censimento delle aree dismesse e sottoutilizzate**.

D'altro canto, il **Comune di Volta Mantovana** effettua un **censimento dei capannoni e degli edifici artigianali e agroindustriali privi di interesse storico-architettonico** presenti sul territorio (e per ciascuno di essi è stato predisposto un possibile intervento di demolizione e ricostruzione di parte della superficie coperta).

Nel **PGT intercomunale dei Comuni di Quistello, San Benedetto Po e San Giacomo delle Segnate** (con Pieve di Coriano, Quingentole e Villa Poma) nella costruzione della proposta di Piano sono considerati tra gli elementi di rischio, degrado, compromissione i complessi edilizi dismessi con particolare riferimento ai complessi agricoli e produttivi, oltre alle cave dismesse.

Infine, il **Comune di Dosolo** individua i **servizi dismessi o sottoutilizzati**, evidenziandoli in particolare nella cartografia del Piano di Servizi.



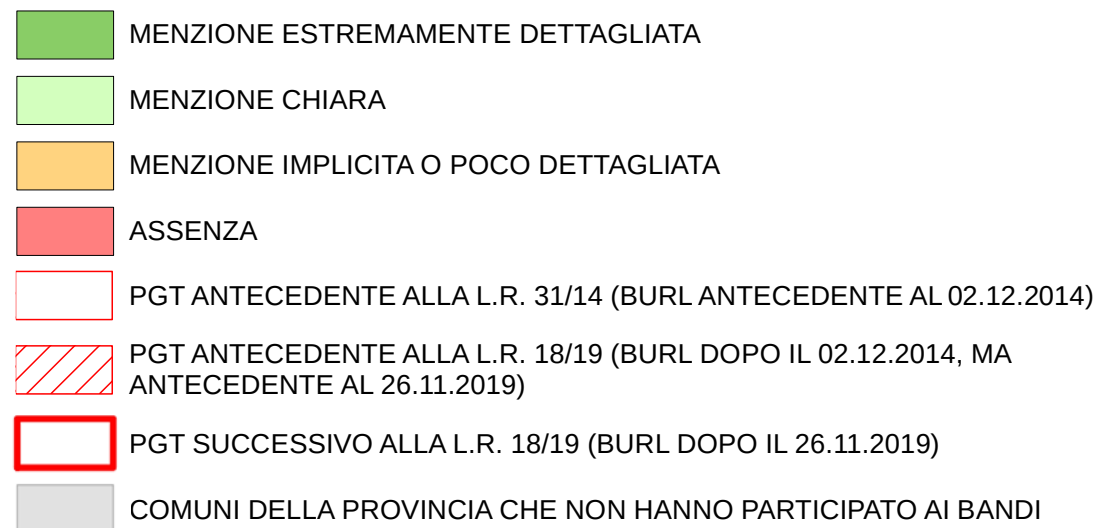
01 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MN

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

45

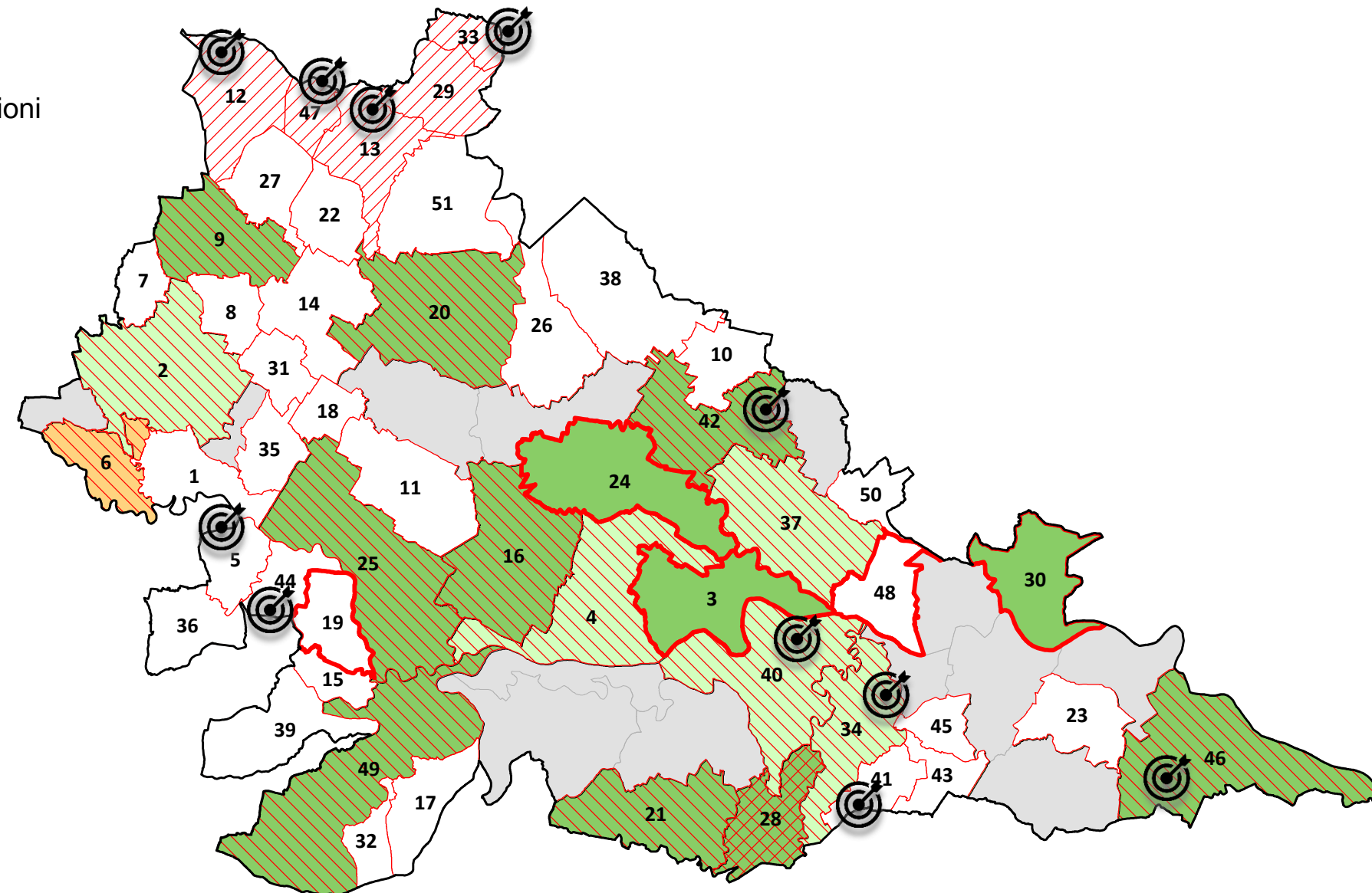
3 IL PGT COME AFFRONTA IL TEMA DELLA RIGENERAZIONE?

3.2 Nel Documento di Piano è definita la strategia e sono previste azioni specifiche?



PARTICOLARITÀ

Strategia/Particolarità/Progettualità





01 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MN

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

3 IL PGT COME AFFRONTA IL TEMA DELLA RIGENERAZIONE?

3.2 Nel Documento di Piano è definita la strategia e sono previste azioni specifiche?

La tavola evidenzia il grado di approfondimento nella definizione della strategia della rigenerazione sviluppata nel Documento di Piano.

La **quasi totalità** (94%) dei Comuni individua il sistema di obiettivi e azioni legati alla tematica della rigenerazione **in maniera estremamente dettagliata** (circa il 63% pari a 32 Comuni) o **chiara** (circa il 31% pari a 16 Comuni).

Soltanto il **6%** dei Comuni (3) affronta il tema **in maniera implicita o poco dettagliata**.

A nessuno Comune è stato attribuito il punteggio 1 perché, anche se in maniera implicita, si è sempre riscontrato il riferimento alla rigenerazione/riqualificazione all'interno della strategia generale del Documento di Piano.

Tra i Comuni che definiscono una strategia della rigenerazione nel DdP sono segnalate, nella stessa tavola e con apposito simbolo come Strategia/Particolarità/Progettualità, alcune particolarità esaminate.

Tra gli esempi individuati si evidenzia il **PGT intercomunale, coordinato, dei Comuni di Quistello, San Benedetto Po e San Giacomo delle Segnate** (con Pieve di Coriano, Quingentole e Villa Poma): il lavoro di confronto e concertazione si è concluso con la messa a punto di **“Obiettivi di qualità e sostenibilità” condivisi**, quali riferimento generale per la messa a punto dei singoli PGT comunali. In particolare, il tema della sostenibilità dello sviluppo è stato confrontato con le vocazioni territoriali e con la compresenza vitale dei diversi sistemi socio-economici, per approdare all'individuazione di una serie di obiettivi preordinati all'individuazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato, di trasformazione, recupero, riqualificazione e ristrutturazione.

Inoltre, il **Comune di San Giorgio Bigarello** sviluppa il tema della **rivitalizzazione del tessuto sociale** attraverso l'incentivazione del dinamismo individuale e di gruppo (autocostruzione) e/o la condivisione di spazi e servizi col vicinato elettivo (cohousing), al fine di favorire il contatto interpersonale, la contaminazione culturale e l'integrazione della popolazione (incentivando mediante la riduzione del costo di costruzione pari al 50% per gli interventi ubicati all'interno del TUC e del 100% per il recupero di edifici rurali o storici dismessi).



01 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MN

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

3 IL PGT COME AFFRONTA IL TEMA DELLA RIGENERAZIONE?

3.2 Nel Documento di Piano è definita la strategia e sono previste azioni specifiche?

Spicca, in particolare, il **Comune di Castiglione delle Stiviere** che nel proprio PGT ha **4 Allegati al DP «Progetti per capire progetti per trasformare»**, insieme delle proposte progettuali che si configurano come un catalogo di soluzioni indicative volte alla creazione di luoghi chiave per l'immagine futura del territorio comunale.

Si tratta di proposte concrete utili per orientare le scelte future, fornire modelli, costruire riferimenti all'interno di un'aspirazione generale del Piano, che affida un ruolo fondamentale al rapporto tra qualità architettonica, qualità urbana e valorizzazione paesaggistica.



3 IL PGT COME AFFRONTA IL TEMA DELLA RIGENERAZIONE?

3.2 Nel Documento di Piano è definita la strategia e sono previste azioni specifiche?

Inoltre, si evidenziano i **Comuni di Bozzolo e San Martino all'Argine**, che mostrano un interessante approccio di **individuazione del sistema obiettivi e azioni con il richiamo puntuale agli strumenti di PGT** in cui si riscontrano le azioni.

Infine, il **Comune di Cavriana** nella **Tavola delle strategie del Documento di Piano** individua:

- gli ambiti di recupero e riqualificazione delle aree dismesse,
- gli ambiti di recupero ambientale (ad esempio cave dismesse),
- l'asse di valorizzazione della rete commerciale,
- l'ambito del centro storico da riqualificare e rivitalizzare, diverso dal NAF,
- gli ambiti del tessuto urbano consolidato, che nella loro interezza sono da riqualificare.

Comuni di Bozzolo e San Martino all'Argine:
tabella del sistema obiettivi e azioni con il
richiamo agli strumenti di PGT

MACRO OBIETTIVI STRATEGICI GENERALI COMUNI E CONDIVISI		OBIETTIVI STRATEGICI DEI "DOCUMENTI DI PIANO"		AZIONI	STRUMENTO ENTE PREPOSTO	CORRELAZIONE OPERATIVA E FUNZIONALE
3	Favorire lo sviluppo economico sostenibile del sistema comunale valorizzando le attività e le vocazioni a forte peculiarità locale e di innovazione (Polo logistico agroalimentare strettamente connesso alla ferrovia, al TI. BRE., ai prodotti agricoli, nuove tecnologie)			La finalità è quella di elevare il saldo occupazionale dell'intero distretto portando sviluppo sostenibile all'intero territorio.	Documento di piano	Protocolli d'intesa (Allegato 1 e 2)
		3.5	Inserimento della nuova proposta produttiva consistente nel progetto industriale del Polo logistico agroalimentare finalizzato a consolidare ed incrementare il saldo occupazionale dell'intero bacino. Recupero urbanistico delle aree agroalimentari oltreché degli edifici produttivi attivi o dismessi ma in centro urbano e incompatibili.	Individuare i nuclei, i complessi edilizi ed i singoli edifici inseriti nel tessuto consolidato dismessi o sedi di attività produttive non più consone con il nucleo abitato. Incentivare la delocalizzazione degli insediamenti produttivi dismessi presenti al loro interno. Semplificare la normativa e le procedure per gli interventi di recupero del tessuto edilizio consolidato nel rispetto dei suoi caratteri generali. Realizzazione del progetto del polo logistico agroalimentare presentato da CHGroup Reti srl di interesse sovracomunale atto a valorizzare l'interscambio delle due modalità ferro-gomma presenti con la stazione ferroviaria di Bozzolo sulla linea CR-MI e del casello autostradale del raccordo A21-A15 con la funzione di servire un territorio tra quelli a più alta densità, specificità e qualificazione nel settore agricolo, agroalimentare e agroindustriale. La proposta industriale, di rilevante interesse territoriale ed intercomunale è illustrata nel progetto e nei due protocolli di intesa allegati alla presente per la loro importanza strategica. Il progetto è già stato assoggettato a processo di concertazione tra il Comune di Bozzolo, il Comune di San Martino dall'Argine, la Provincia di Mantova e CHGroup Reti S.r.l. con l'intesa che lo stesso sarà sviluppato integralmente sul territorio del Comune di Bozzolo occupando le aree produttive disponibili. Il Comune di San Martino conferma esclusivamente le aree già inserite nel P.R.G.C., anzi le riduce, e le mantiene disponibili per le necessità endogene del settore artigianale locale. L'intervento riveste interesse non solo per Bozzolo e San Martino ma per tutto il bacino territoriale bozzolese.	Documento di piano Piano delle Regole Documento di piano Piano delle Regole	Protocolli d'intesa (Allegato 1 e 2)

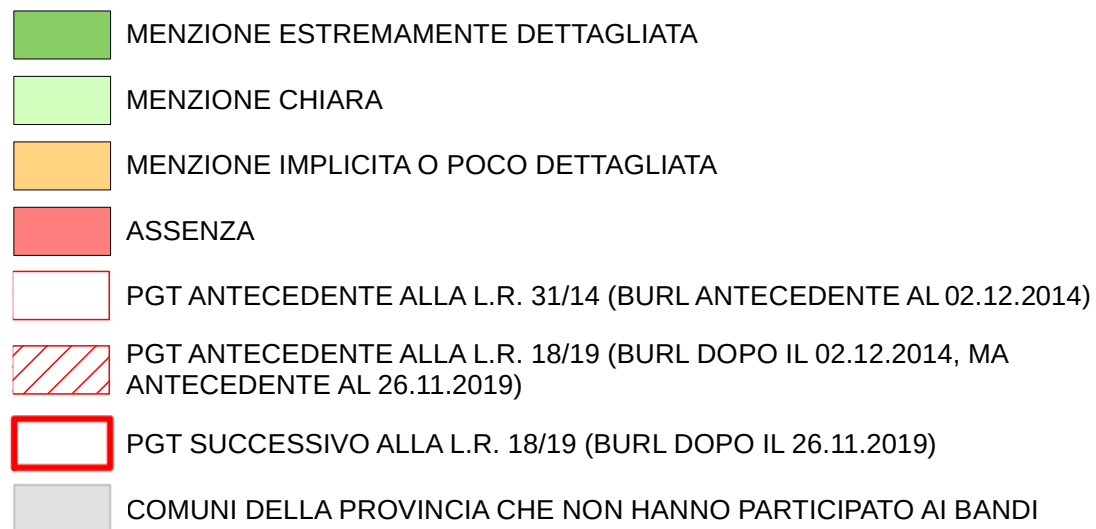


01 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MN

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

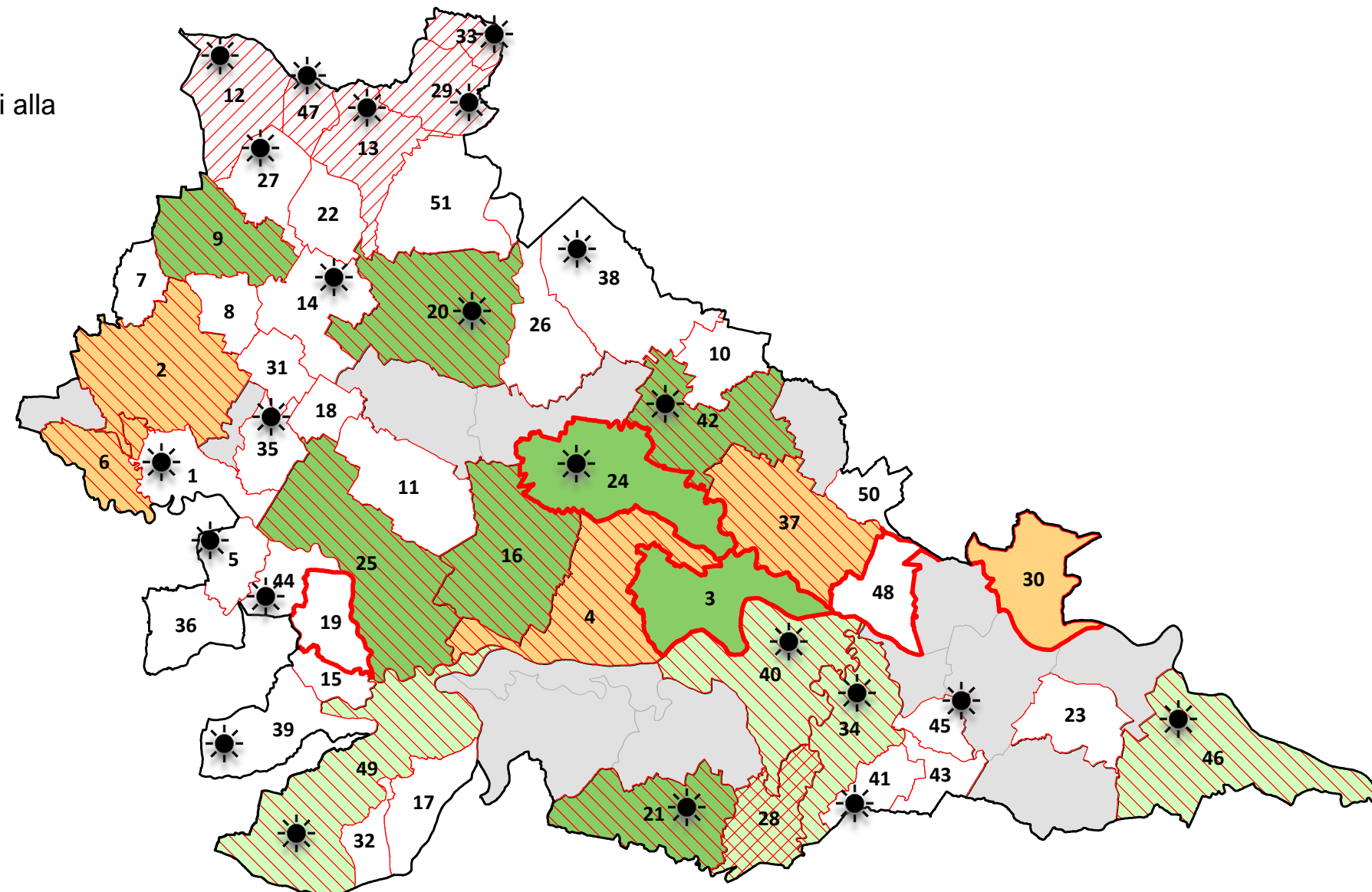
3 IL PGT COME AFFRONTA IL TEMA DELLA RIGENERAZIONE?

3.3 Nel Piano delle Regole sono individuati misure e/o incentivi mirati alla rigenerazione?



PARTICOLARITÀ

Norme-incentivi particolari





01 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MN

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

3 IL PGT COME AFFRONTA IL TEMA DELLA RIGENERAZIONE?

3.3 Nel Piano delle Regole sono individuati misure e/o incentivi mirati alla rigenerazione?

La tavola evidenzia il grado di individuazione di misure e/o incentivi mirati alla rigenerazione nel Piano delle Regole.

Emerge che **due terzi** (66% pari a 34 Comuni) dei Comuni, nel proprio strumento, prevedono specifiche misure e/o incentivi volti alla rigenerazione/riqualificazione **in maniera estremamente dettagliata** (circa il 33% pari a 17 Comuni) o **chiara** (circa il 33% pari a 17 Comuni).

È importante sottolineare che di questi 34 Comuni, ben **27** (pari al 79%) hanno un PGT entrato in vigore prima della l.r. 31/14: con le misure/incentivi previste nelle norme tecniche **anticipano**, pertanto, **il quadro normativo**. Infatti, in più Comuni si riscontrano incentivi e riduzioni sugli oneri di urbanizzazione per la riqualificazione/recupero del tessuto agricolo produttivo dismesso o del tessuto del borgo storico.

Il **27%** dei Comuni (14 Comuni) prevede tali misure/incentivi **in maniera implicita o poco dettagliata**, mentre il restante **6%** (3 Comuni) **non le prevedono**.

Dalle analisi effettuate emerge che gli incentivi/misure introdotte dai Comuni nelle proprie norme tecniche non si limitano alla sola riduzione degli oneri, bensì a ulteriori misure incentivanti subordinate all'incremento della qualità urbana/ambientale e del recupero/riqualificazione/rigenerazione del territorio.

In tema di riduzione di oneri, si evidenzia il **Comune di Goito** (PGT 2013) che per il **recupero degli edifici agricoli dismessi o a destinazione d'uso residenziale o in disuso**, non connessi con la conduzione del fondo, prevede la riduzione del **45% degli oneri di urbanizzazione** e del 25% della monetizzazione delle aree per servizi se vengono individuate al massimo 3 unità abitative.

Inoltre, il **Comune di San Giorgio Bigarello** (PGT 2012) per incentivare la **rivitalizzazione del tessuto sociale** attraverso l'autocostruzione e/o il cohousing introduce la **riduzione del costo di costruzione** pari al **50%** nel caso di interventi ubicati all'interno del **TUC** (con esclusione dei nuclei storici) e del **100%** nel caso di **recupero di edifici** civili in zona rurale o nei nuclei storici.



01 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MN

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

51

3

IL PGT COME AFFRONTA IL TEMA DELLA RIGENERAZIONE?

3.3 Nel Piano delle Regole sono individuati misure e/o incentivi mirati alla rigenerazione?

In tema di incentivi per il **risparmio energetico e contenimento del consumo di suolo**, si evidenzia che le norme tecniche dei PGT dei Comuni di **Acquanegra Sul Chiese, Bozzolo, Goito, Roverbella e San Martino all'Argine** prevedono incrementi volumetrici del 10% ed eventualmente riduzione degli oneri di urbanizzazione per:

- il recupero energetico e la realizzazione di edilizia bioclimatica,
- la realizzazione di coperture piane piantumate e trattate a verde per tutta l'estensione del tetto (tetti verdi),
- l'accorpamento di più superfici singole (lotto minimo 2.000 mq) con ridisegno della morfo-tipologia esistente con l'obiettivo di limitare il consumo di suolo.

In tema di incentivi per gli **insediamenti commerciali di vendita al dettaglio**, il **Comune di Sabbioneta**, con particolare riferimento alle aree periferiche ed alle aree produttive dismesse, prevede lo scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione dovuto per la realizzazione/sistemazione del verde pubblico e per l'arredo urbano, in ottica di una progettazione coordinata.

In tema di misure/incentivi per la **qualità urbana**, il **Comune di Viadana** introduce una norma specifica per le **Zone di valore storico artistico e insediativo compromesso**, ovvero per quegli edifici, complessi di edifici e aree di scarso valore storico e artistico, comunque non omogenei con il tessuto del centro storico.

In tema di incentivi per la **qualità progettuale**, il **Comune di Ceresara** definisce 9 requisiti fondamentali, tenendo conto delle peculiarità ambientali e paesaggistiche. Per ottenere l'incentivo è necessario soddisfare almeno 5 di questi requisiti, dimostrando uno sviluppo armonioso e sostenibile del territorio, dell'ambiente urbano e dell'intervento edilizio. Tra i nove requisiti stabiliti spiccano la tutela dell'identità storica con il recupero dei fabbricati esistenti, il mantenimento dei caratteri storici e tipologici e la complessiva riqualificazione paesaggistico-ambientale degli ambiti oggetto di intervento (anche per la laminazione delle piene).

Sulla stessa linea, il **PGT intercomunale dei Comuni di Quistello, San Benedetto Po e San Giacomo delle Segnate** prevede la riduzione pari al 5% degli standard di qualità aggiuntiva e degli oneri di compensazione ecologica preventiva, per ogni requisito in più considerato positivamente dei criteri di sostenibilità per la predisposizione dei PA.



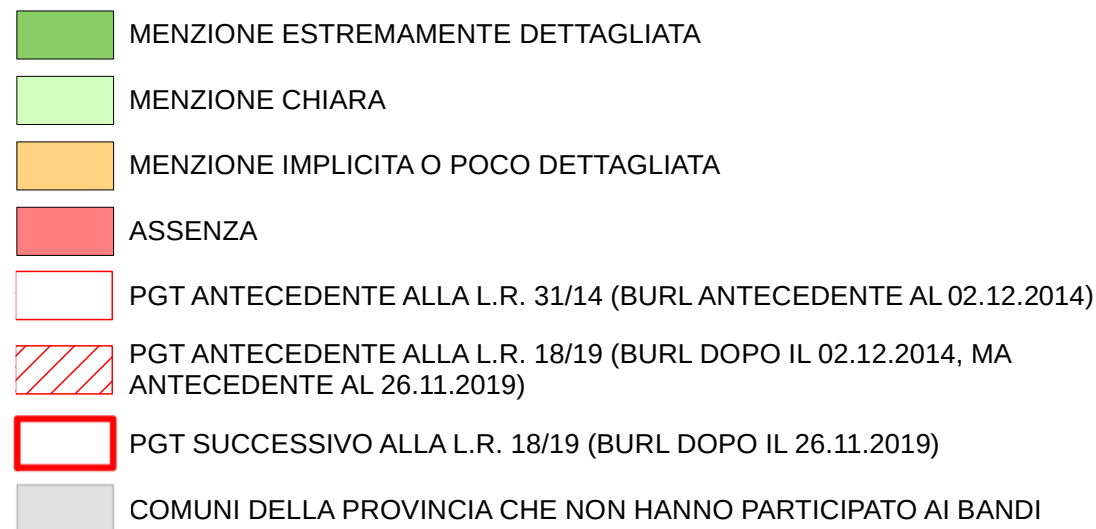
01 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MN

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

52

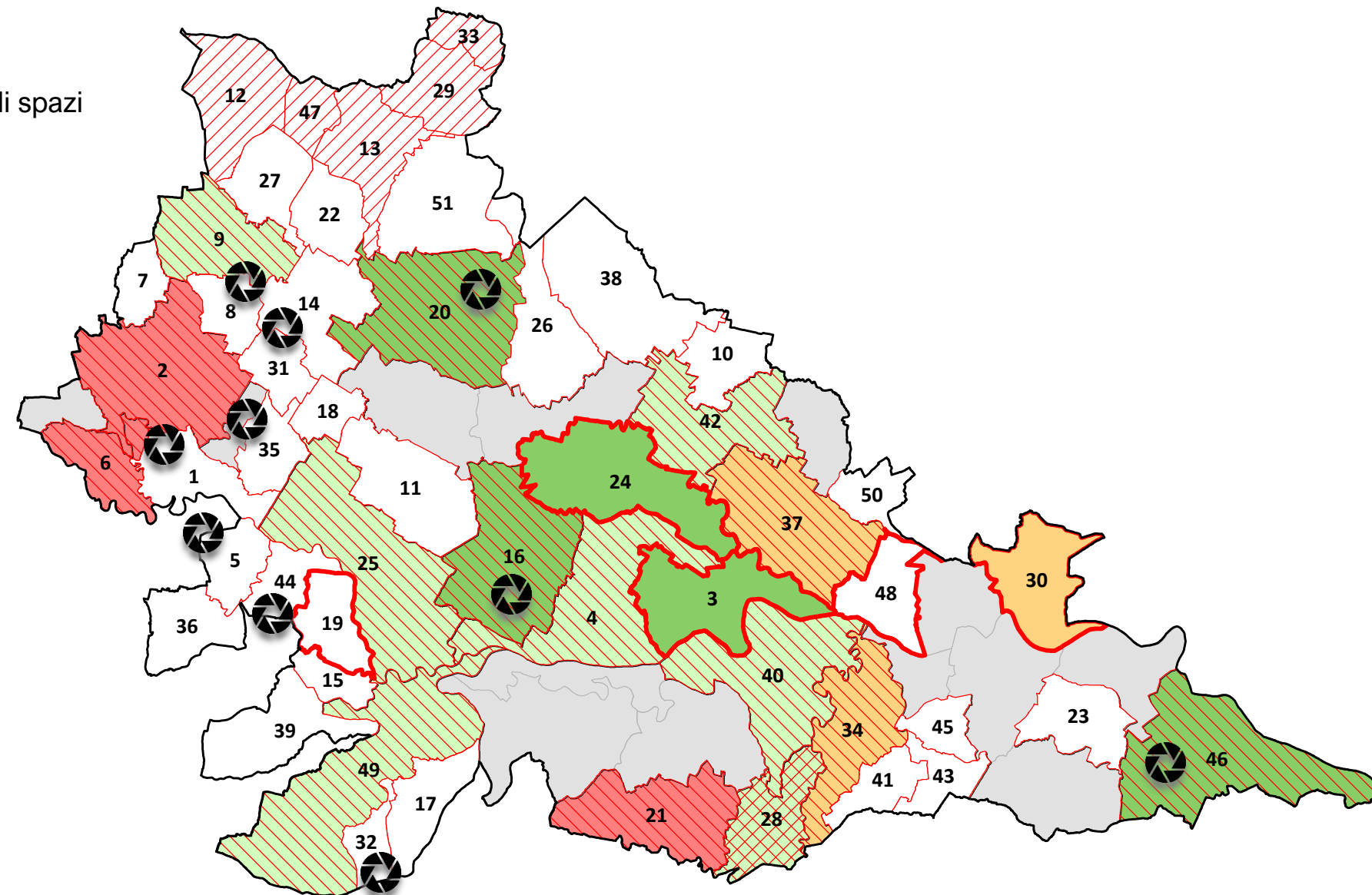
3 IL PGT COME AFFRONTA IL TEMA DELLA RIGENERAZIONE?

3.4 Nel Piano dei Servizi esiste una politica per la rigenerazione degli spazi pubblici?



PARTICOLARITÀ

Strategia di rigenerazione per lo spazio pubblico





01 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MN

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

3

IL PGT COME AFFRONTA IL TEMA DELLA RIGENERAZIONE?

3.4 Nel Piano dei Servizi esiste una politica per la rigenerazione degli spazi pubblici?

La tavola evidenzia l'esistenza e il grado di approfondimento della politica di rigenerazione degli spazi pubblici sviluppata nel Piano dei Servizi.

Oltre i due terzi dei Comuni (69% pari a 35 Comuni) nel proprio strumento prevedono una politica volta alla rigenerazione/riqualificazione degli spazi pubblici **in maniera estremamente dettagliata** (circa il 35% pari a 18 Comuni) o **chiara** (circa il 33% pari a 17 Comuni).

È importante sottolineare che di questi 35 Comuni, ben **28** (pari all'80%) hanno un PGT entrato in vigore prima della vigenza della l.r. 31/14: con la politica di riqualificazione/recupero/connessione degli spazi pubblici in ottica di miglioramento della qualità urbana e di potenziamento dell'attrattività del territorio nel Piano dei Servizi.

Il tema è affrontato **in maniera implicita o poco dettagliata** dal **20%** dei Comuni (10), mentre il **12%** dei Comuni (6) **non lo affronta** affatto.

Tra gli esempi particolarmente interessanti, emerge il **Comune di Casaloldo** che introduce un approccio al progetto della Città pubblica: nelle **schede dei servizi** è inserita la voce **“opere o iniziative da assumere”** in cui sono specificate le strategie da perseguire **per la riqualificazione** dello spazio pubblico.

Inoltre, i **Comuni di Sermide e Felonica** prevedono nelle norme tecniche del Piano dei Servizi uno specifico **articolo volto all'incentivazione nelle aree di rilevanza paesistica e ambientale**, al fine di promuovere l'**innalzamento della funzione ecologica delle aree agricole**, coinvolgendo gli agricoltori nella realizzazione di miglioramenti ambientali e nella piantumazione su base volontaria, senza ricorso agli espropri. Le aree individuate come aree agricole nella cartografia del Piano delle Regole sono soggette ad interventi di piantumazione o di forestazione di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, con utilizzo dei proventi di cui all'art. 43, comma 2-bis della l.r. 12/05. Nella normativa del Piano dei Servizi è prevista l'approvazione del Regolamento comunale di “Interventi di riqualificazione ambientale” che definisce l'erogazione di contributi per le suddette opere di riqualificazione.



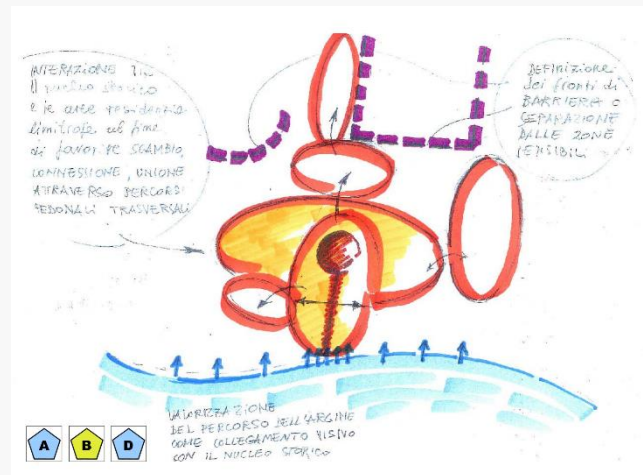
01 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MN

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

3 IL PGT COME AFFRONTA IL TEMA DELLA RIGENERAZIONE?

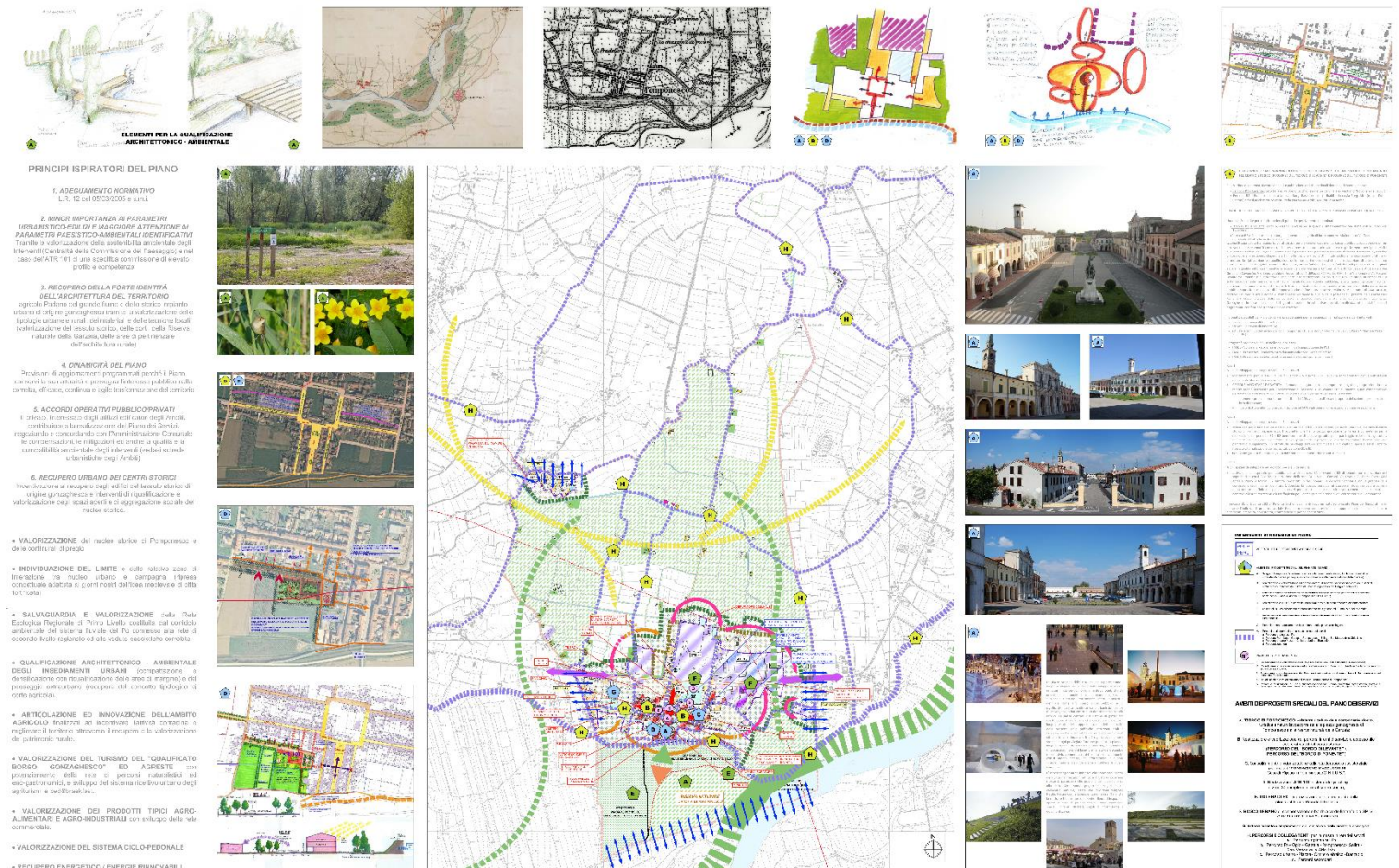
3.4 Nel Piano dei Servizi esiste una politica per la rigenerazione degli spazi pubblici?

Infine, tra le particolarità spicca la «Carta delle proposte e dei programmi per i servizi», quale **tavola strategica per lo spazio pubblico** volta a definire l'assetto della Città pubblica e a proporre progetti specifici di riqualificazione. Tale carta è presente nel Piano dei Servizi dei PGT dei **Comuni di Acquanegra sul Chiese, Bozzolo, Curtatone, Piubega, Pomponesco, Redondesco e San Martino dall'Argine.**



Comuni di Bozzolo e Pomponesco:
Carta strategica per lo spazio pubblico

Comune di Pomponesco:
Carta strategica per lo spazio pubblico





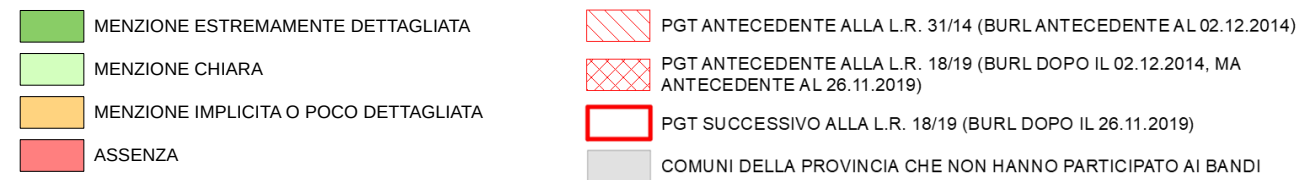
01 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MN

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

55

4

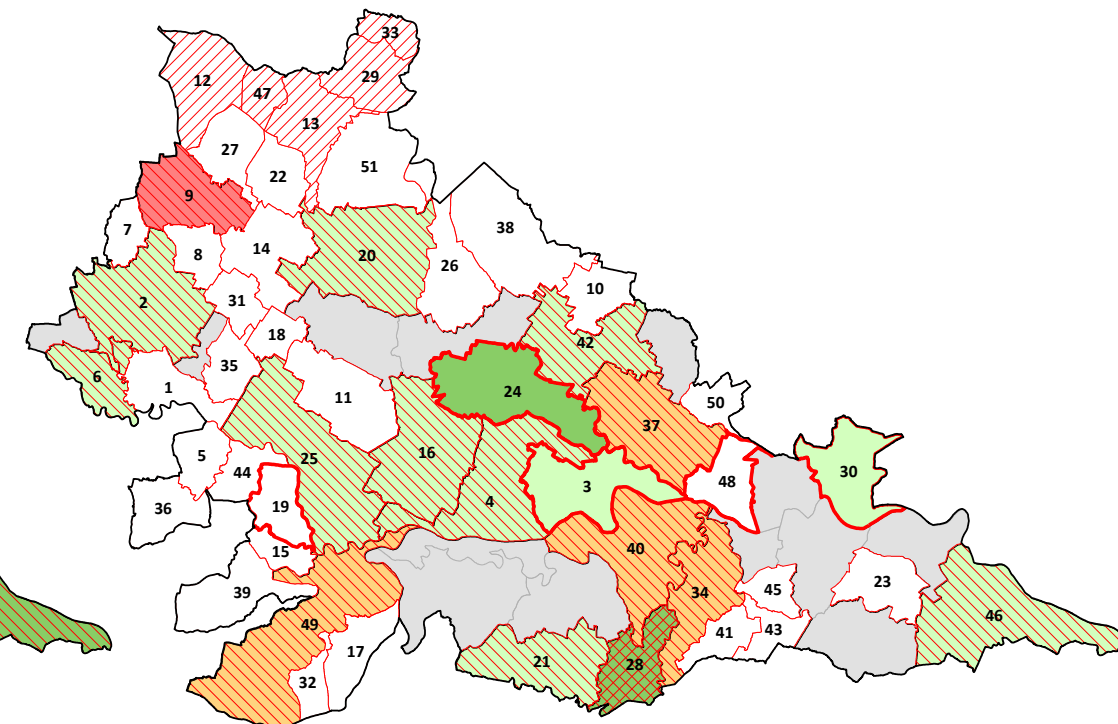
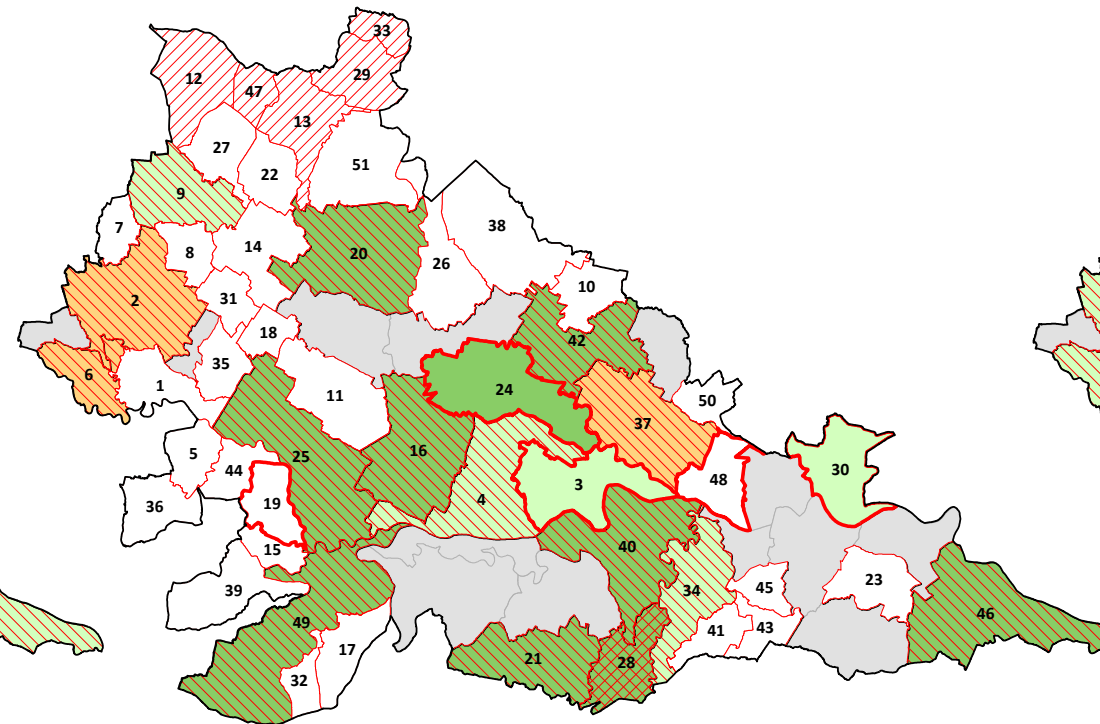
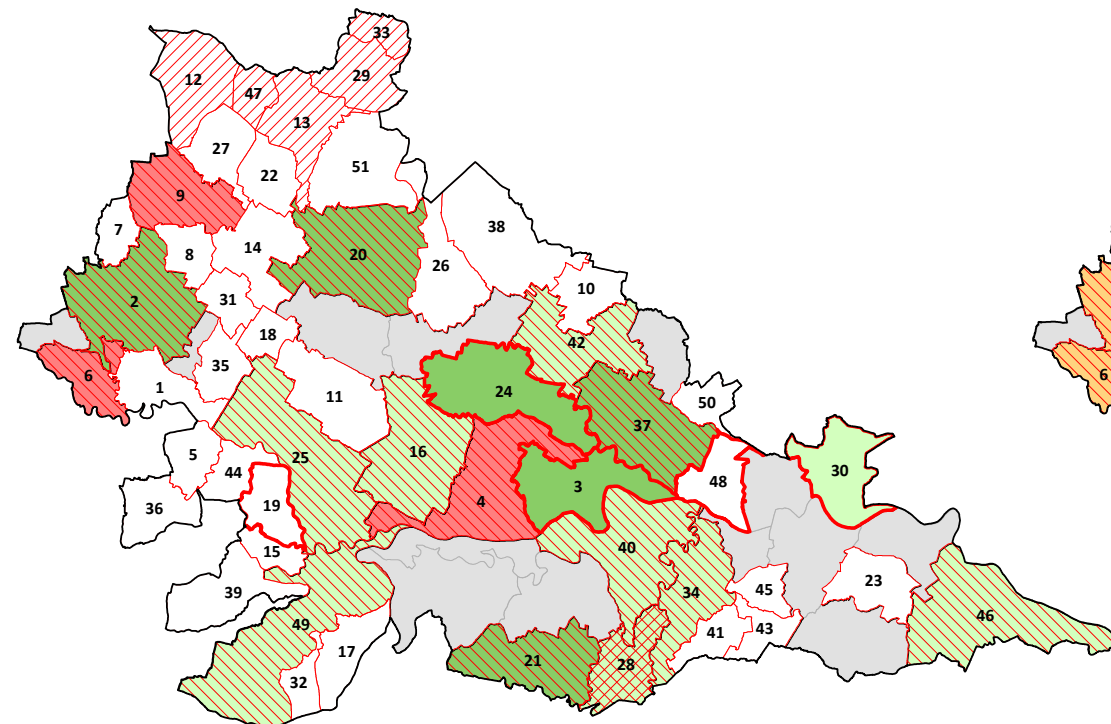
DI CHE TIPO DI RIGENERAZIONE SI TRATTA?



4.1 Rigenerazione urbana di parti ed ambiti di città delimitate

4.2 Rigenerazione urbana diffusa

4.3 Rigenerazione urbana di tipo puntuale





01 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MN

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

4

DI CHE TIPO DI RIGENERAZIONE SI TRATTA?

Nei PGT dei Comuni della Provincia di Mantova la forma **predominante** di rigenerazione riguarda la **rigenerazione urbana di tipo diffuso** (riscontrata nell'80% dei PGT).

Questo fattore dipende dal contesto territoriale di riferimento: il territorio mantovano è prevalentemente agricolo, caratterizzato da borghi storici di dimensioni contenute e valore storico-architettonico di pregio, contesti urbani con accorpamenti di diverse frazioni, ambiti di valore paesaggistico-ambientale per i quali la pianificazione comunale ha optato per una strategia di riqualificazione/recupero e aumento dell'attrattività e della connettività.

Rispetto al totale dei 41 Comuni con valutazioni alte (pari all'80%), 25 di essi (corrispondenti al 61%) raggiunge la valutazione massima (4), ovvero nello strumento pianificatorio la trattazione è molto dettagliata e approfondita.

La **seconda tipologia** di strategia di rigenerazione riscontrata nei PGT è la **rigenerazione urbana di parti ed ambiti di città delimitate** (rilevata nel 69% dei PGT).

Rispetto al totale dei 35 Comuni con valutazioni alte (pari al 69%), 23 di essi (corrispondenti al 66%) raggiunge la valutazione massima (4), ovvero nello strumento pianificatorio la trattazione è molto dettagliata e approfondita.

Si tratta della ben definita individuazione, nella cartografia di Piano, di ambiti per i quali è prevista una progettualità/strategia di intervento specifica. Nel contesto mantovano non si tratta di grandi complessi industriali dismessi (se non quelli concentrati nel capoluogo o nei centri urbani di maggiori dimensioni lungo le principali arterie infrastrutturali), ma di sistemi cascinali agricoli.

Si ha, infine, un **buon riscontro** anche della **rigenerazione urbana di tipo puntuale** (presente nel 67% dei PGT), inerente principalmente a interventi mirati alla riqualificazione o valorizzazione di beni immobiliari, quali edifici rurali dismessi o immobili nel centro storico.

Rispetto ai 34 Comuni con valutazioni alte (corrispondenti al 67%), 9 di essi (pari al 26%) raggiunge la valutazione massima (4), ovvero nello strumento pianificatorio la trattazione è molto dettagliata e approfondita.

Preme sottolineare che, come già evidenziato, pur essendo i Piani datati, appartenenti principalmente alla fase temporale antecedente alla l.r. 31/14, si assiste a una buona definizione delle diverse tipologie di rigenerazione, seppur non definite con il termine canonico di rigenerazione.



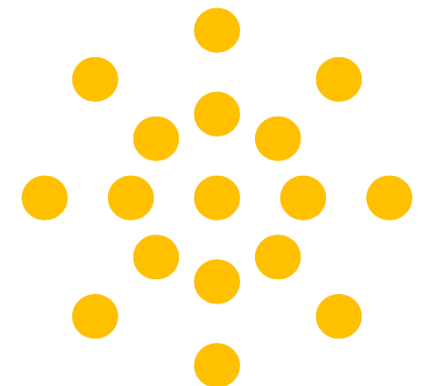
01 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MN

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

- 4** DI CHE TIPO DI RIGENERAZIONE SI TRATTA?
- 4.1** Rigenerazione urbana di parti ed ambiti di città delimitate
 - 4.2** Rigenerazione urbana diffusa
 - 4.3** Rigenerazione urbana di tipo puntuale



Nel grafico è rappresentata la percentuale relativa alle valutazioni a gradiente di livello più alto: menzione chiara (pari a 3) e menzione estremamente dettagliata (pari a 4)



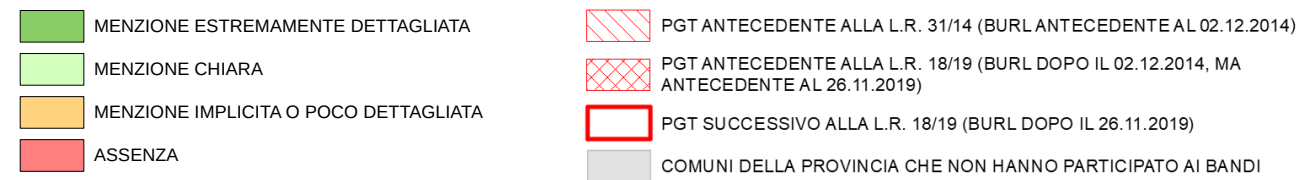


01 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MN

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

58

4 DI CHE TIPO DI RIGENERAZIONE SI TRATTA?

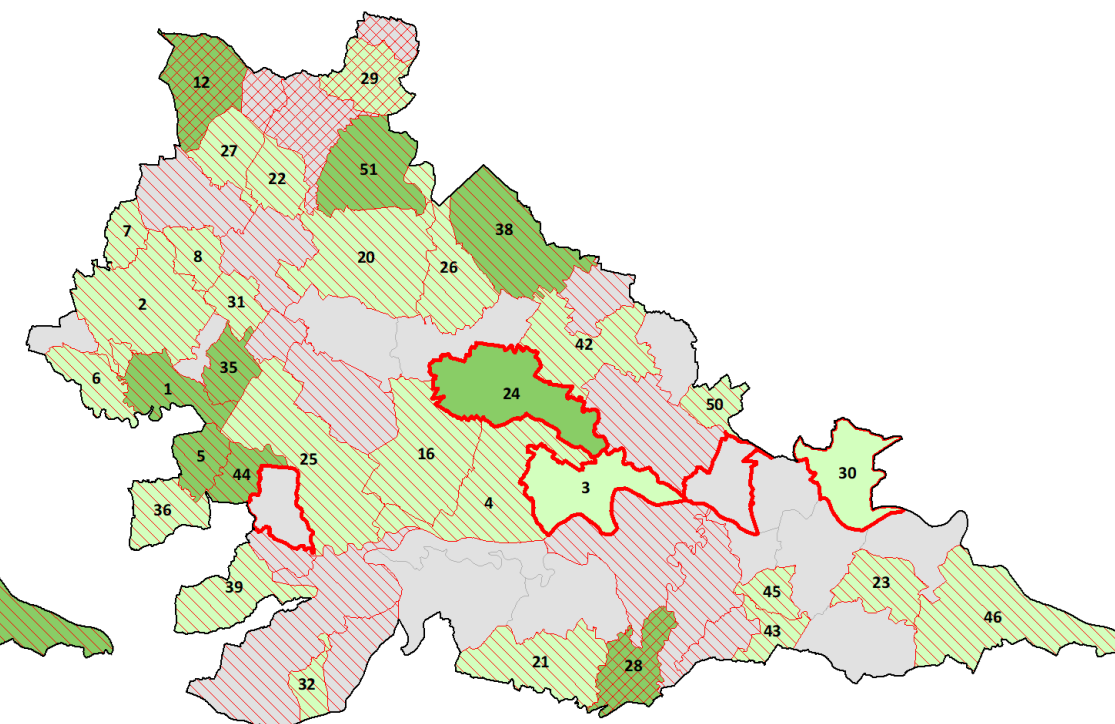
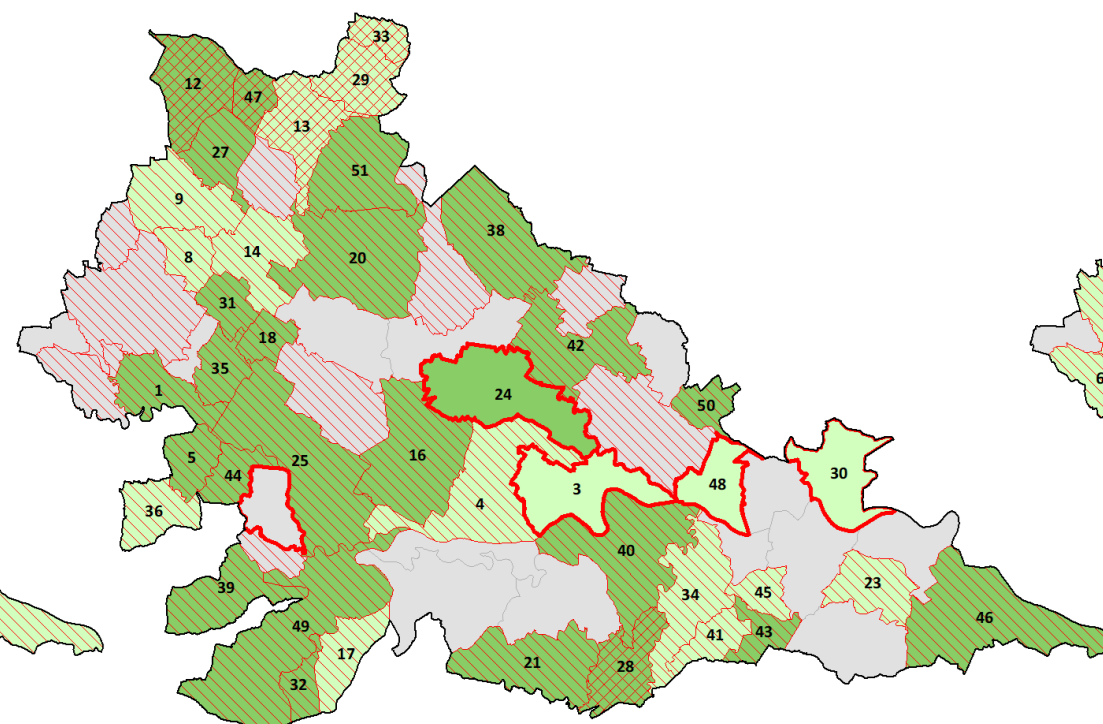
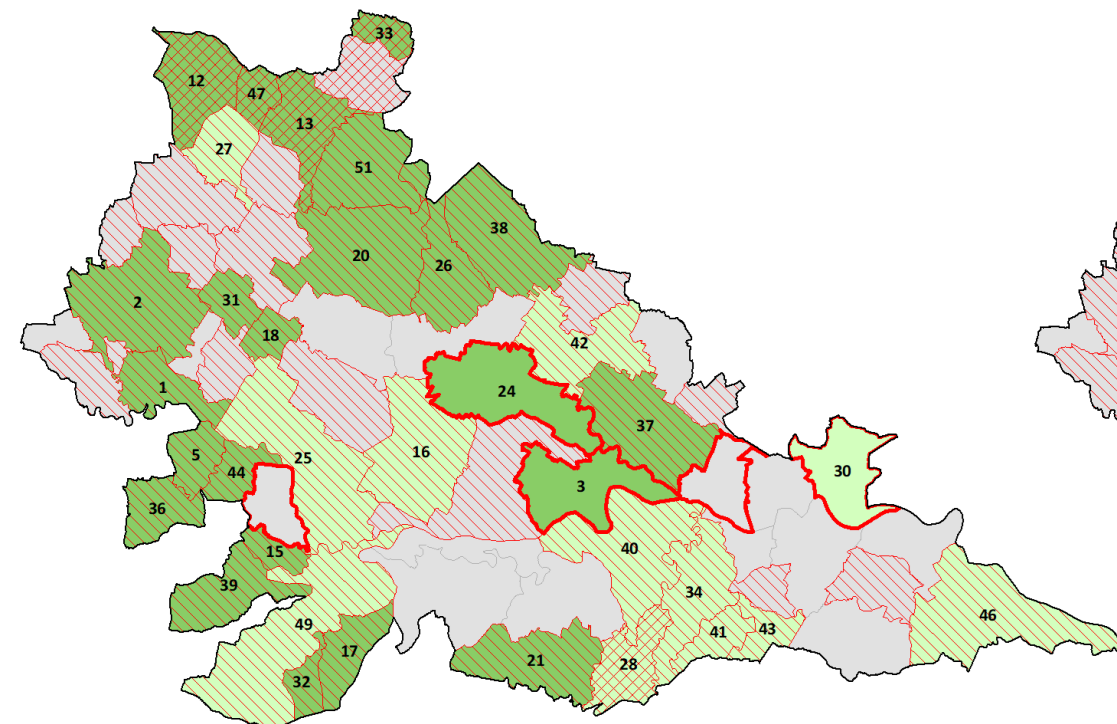


Nelle cartografie sono rappresentati solo i Comuni che hanno ricevuto le valutazioni a gradiente di livello più alto: menzione chiara (pari a 3) e menzione estremamente dettagliata (pari a 4)

4.1 Rigenerazione urbana di parti ed ambiti di città delimitate

4.2 Rigenerazione urbana diffusa

4.3 Rigenerazione urbana di tipo puntuale



01 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MN

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione



la strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale

5

QUALI DEI SEGUENTI OBIETTIVI PERSEGUITI DAL "BANDO BORGHI" E DAL "BANDO RIGENERAZIONE" CARATTERIZZANO LE POLITICHE DI RIGENERAZIONE URBANA DELINEATE NEI PGT?

1. Valorizzazione del patrimonio storico, culturale e architettonico
2. Promozione della socialità, forme innovative dell'abitare, miglioramento dell'attrattività e della fruizione del territorio
3. Interventi di mitigazione del traffico urbano e di miglioramento dell'accessibilità e dell'intermodalità
4. Valorizzazione dei beni naturalistici
5. Interventi finalizzati all'invarianza idraulica e alla riduzione del rischio idrogeologico
6. Riqualificazione energetica e prevenzione del rischio sismico

6

IL PGT PREVEDE STRATEGIE CHE PROPONGONO RELAZIONI TERRITORIALI?

1. A livello locale
2. A livello sovracomunale
3. A livello provinciale
4. A livello regionale

7

QUALI FONTI DI FINANZIAMENTO HA CONSIDERATO IL PGT PER L'ATTUAZIONE DI POLITICHE PER LA RIGENERAZIONE?

1. Finanziamento pubblico
2. Partenariato pubblico/privato
3. Alienazione del bene pubblico
4. Fonti derivanti da processi di pianificazione attuativa
5. Altre forme di finanziamento



01 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MN

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

60

5

QUALI DEI SEGUENTI OBIETTIVI PERSEGUITI DAL "BANDO BORGHI" E DAL "BANDO RIGENERAZIONE" CARATTERIZZANO LE POLITICHE DI RIGENERAZIONE URBANA DELINEATE NEI PGT?

Nel grafico è rappresentata la media della valutazione a gradiente attribuita al quesito dell'indicatore

5.1 Valorizzazione del patrimonio storico, culturale e architettonico

3,49

5.2 Promozione della socialità, forme innovative dell'abitare, miglioramento dell'attrattività e della fruizione del territorio

2,84

5.3 Interventi di mitigazione del traffico urbano e di miglioramento dell'accessibilità e dell'intermodalità

2,96

5.4 Valorizzazione dei beni naturalistici

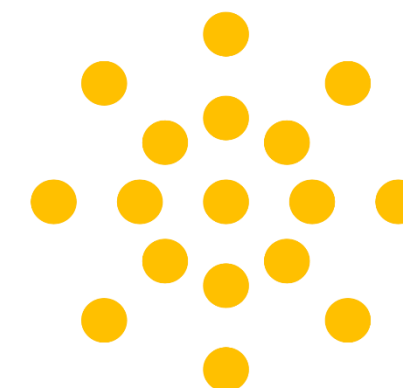
3,24

5.5 Interventi finalizzati all'invarianza idraulica e alla riduzione del rischio idrogeologico

1,41

5.6 Riqualficazione energetica e prevenzione del rischio sismico

2,53





01 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MN

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

5

QUALI DEI SEGUENTI OBIETTIVI PERSEGUITI DAL "BANDO BORGHI" E DAL "BANDO RIGENERAZIONE" CARATTERIZZANO LE POLITICHE DI RIGENERAZIONE URBANA DELINEATE NEI PGT?

Nei PGT dei Comuni mantovani le politiche di rigenerazione urbana delineate perseguono, in linea generale, gli obiettivi individuati per la valutazione dei progetti pervenuti nel "Bando Borghi" e nel "Bando Rigenerazione«.

In particolare, i PGT indirizzano le proprie strategie **principalmente** alla **valorizzazione del patrimonio storico e culturale** e alla **valorizzazione dei beni naturalistici**.

La totalità dei Comuni analizzati finalizza le proprie politiche alla valorizzazione del patrimonio storico e culturale. 49 Comuni su 51 (pari al 96%) hanno ottenuto valutazioni alte (pari a 3/4). Soltanto 2 Comuni hanno una valutazione scarsa, ma comunque tale obiettivo di riqualificazione/rigenerazione è presente.

Anche la valorizzazione dei beni naturalistici si riscontra in tutti i Piani: 43 Comuni (pari all' 84%) hanno raggiunto valutazioni alte (pari a 3/4), mentre i restanti 8 Comuni hanno una valutazione scarsa.

In **misura lievemente più moderata** i PGT assumono gli **interventi di mitigazione del traffico urbano e di miglioramento dell'accessibilità e dell'intermodalità** nelle proprie politiche.

Si tratta principalmente di connessioni ciclabili tra le frazioni o tra le località limitrofe, anche lungo i corsi d'acqua. In misura minore, la creazione di zone a traffico limitato e/o il potenziamento della pedonalizzazione.

La quasi totalità dei Comuni (49 Comuni pari al 96%) ha previsto tali strategie nei propri strumenti di pianificazione: di questi, 39 Comuni (pari all' 80%) hanno raggiunto valutazioni alte (pari a 3/4).

Il 20% dei Comuni (pari a 10) hanno ricevuto una valutazione scarsa, mentre solo 2 Comuni non hanno assunto tale obiettivo di riqualificazione/rigenerazione.



01 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MN

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

5

QUALI DEI SEGUENTI OBIETTIVI PERSEGUITI DAL "BANDO BORGHİ" E DAL "BANDO RIGENERAZIONE" CARATTERIZZANO LE POLITICHE DI RIGENERAZIONE URBANA DELINEATE NEI PGT?

Per quanto concerne l'obiettivo di **promozione della socialità, forme innovative dell'abitare, miglioramento dell'attrattività e della fruizione del territorio**, i PGT che lo perseguono sono 42, pari all'**82%** del totale.

Di questi, 34 Comuni (pari all'81%) hanno ottenuto valutazioni alte (pari a 3/4), mentre 8 Comuni (pari al 19%) hanno una valutazione scarsa. Ben 9 Comuni pari al 18% del totale non hanno assunto tale obiettivo.

Rispetto alla totalità dei Comuni analizzati, sebbene l'**86%** di essi (pari a 44 Comuni) assuma l'obiettivo di **riqualificazione energetica e prevenzione del rischio sismico**, la **valutazione complessiva tende verso il basso**.

Di questi, il 36% dei PGT (pari a 16) sviluppa questo tema in modo implicito o poco dettagliato, mentre solo 6 Comuni (pari al 14%) hanno ricevuto il punteggio massimo.

Infine, **solo un terzo** dei Comuni (16 su 51, pari al 31%) affronta nella propria pianificazione l'obiettivo di riqualificazione/rigenerazione finalizzata a **interventi per l'invarianza idraulica e per la riduzione del rischio idrogeologico**.

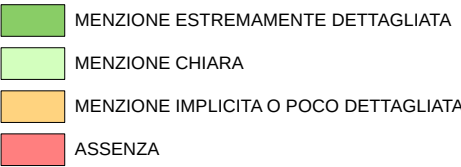
Di questi, solo un Comune ha raggiunto la massima valutazione, mentre ben 12 hanno punteggio scarso (pari a 2).

Si sottolinea che la fase temporale di vigenza dei PGT risale a un momento storico in cui non era particolarmente attenzionata la tematica.

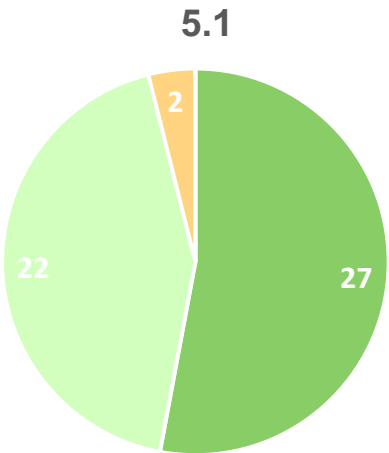
01 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MN

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

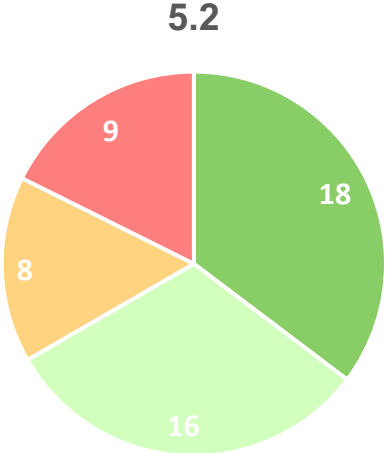
5 QUALI DEI SEGUENTI OBIETTIVI PERSEGUITI DAL "BANDO BORGHI" E DAL "BANDO RIGENERAZIONE" CARATTERIZZANO LE POLITICHE DI RIGENERAZIONE URBANA DELINEATE NEI PGT?



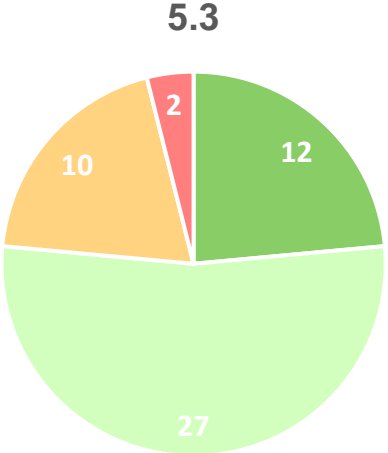
Nei grafici sono rappresentati il numero di Comuni con l'attribuzione della valutazione a gradiente secondo la legenda riportata a fianco



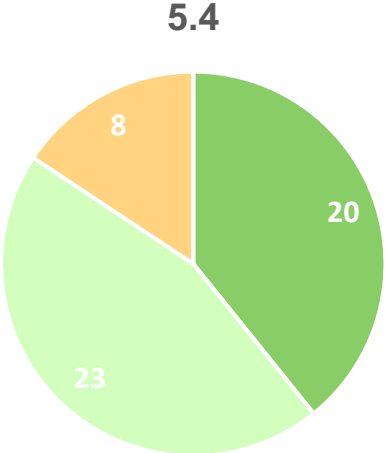
Valorizzazione del patrimonio storico, culturale e architettonico



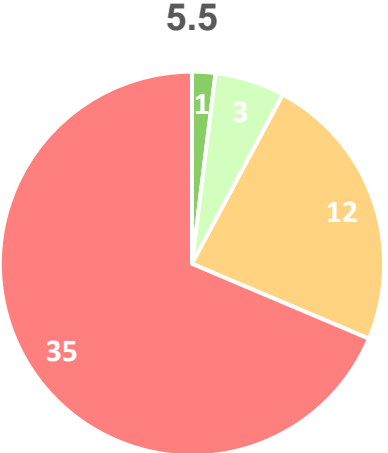
Promozione della socialità, forme innovative dell'abitare, miglioramento dell'attrattività e della fruizione del territorio



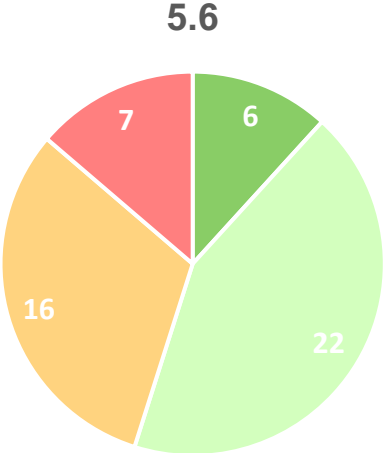
Interventi di mitigazione del traffico urbano e di miglioramento dell'accessibilità e dell'intermodalità



Valorizzazione dei beni naturalistici



Interventi finalizzati all'invarianza idraulica e alla riduzione del rischio idrogeologico



Riqualficazione energetica e prevenzione del rischio sismico



01 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MN

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

64

6

IL PGT PREVEDE STRATEGIE CHE PROPONGONO RELAZIONI TERRITORIALI?

Nel grafico è rappresentata la percentuale dei Comuni con la risposta 'sì' al quesito dell'indicatore

6.1 Solo a livello locale

20%

6.2 Fino al livello sovracomunale

49%

6.3 Fino al livello provinciale

18%

6.4 Fino al livello regionale

14%





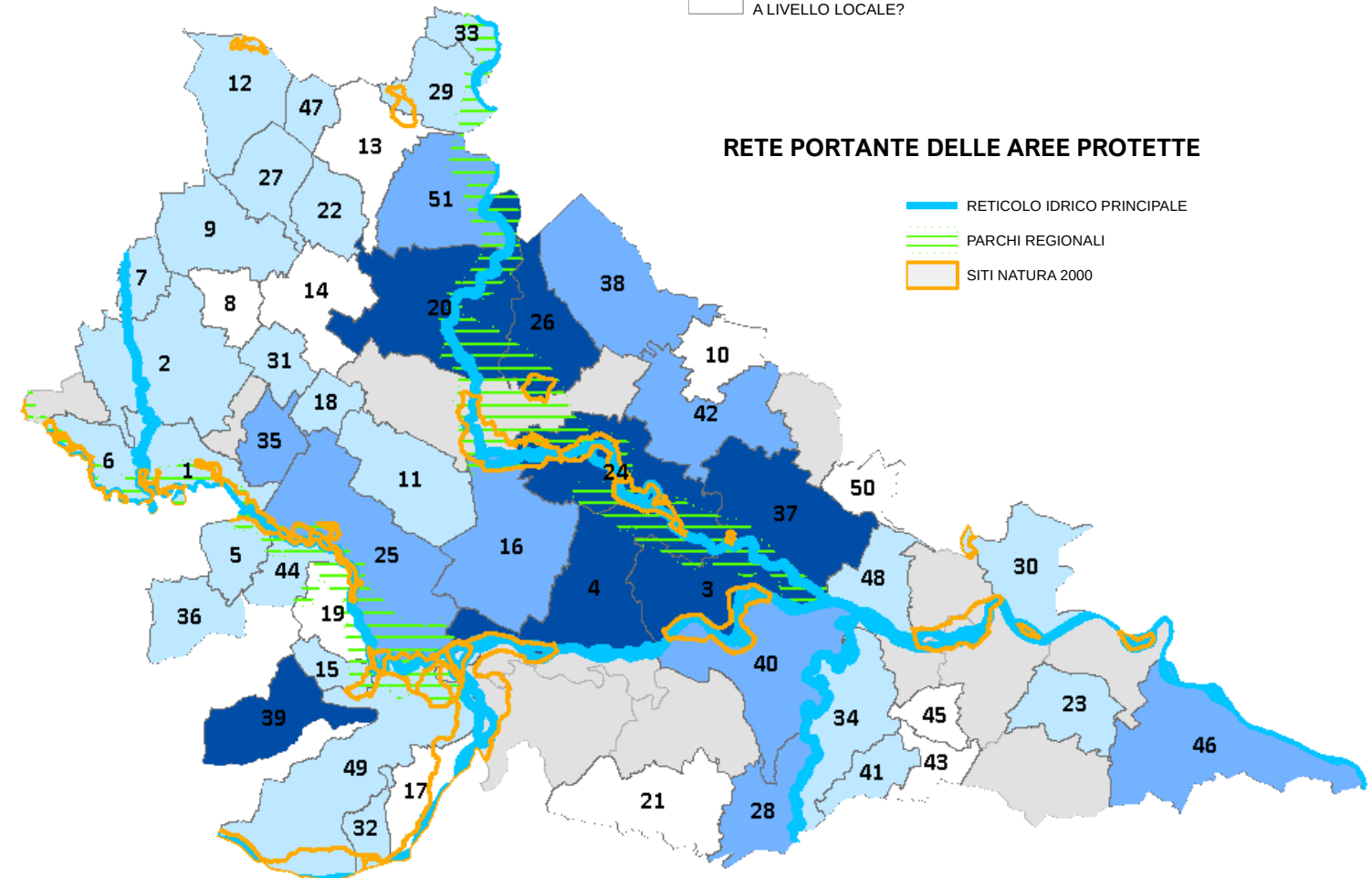
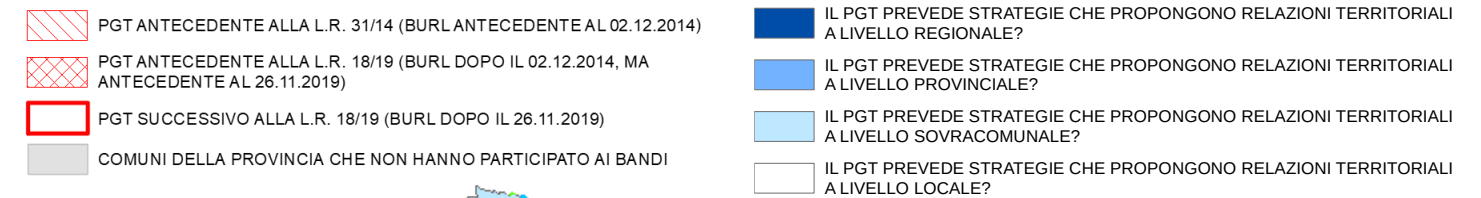
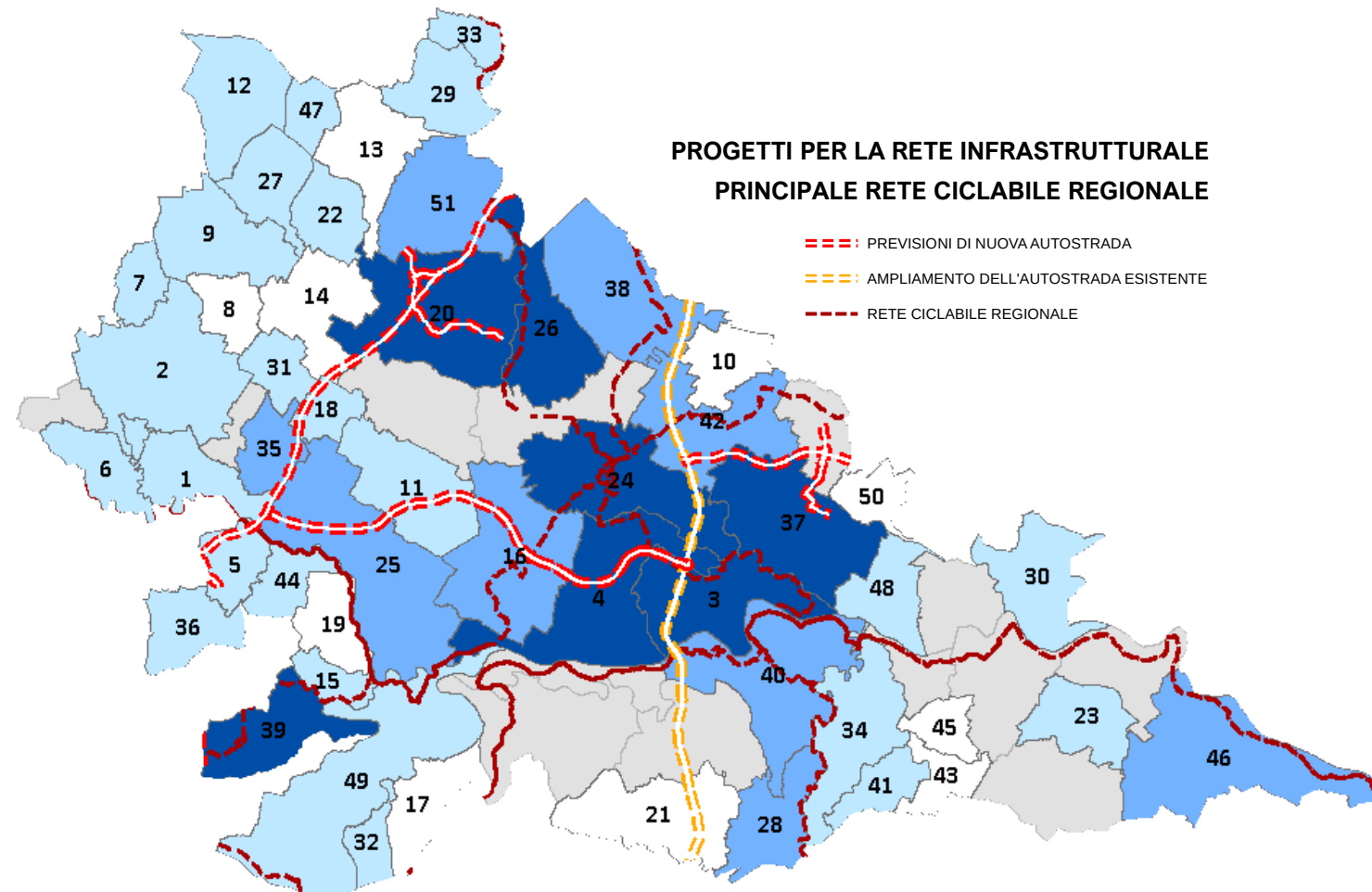
01 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MN

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

65

6

IL PGT PREVEDE STRATEGIE CHE PROPONGONO RELAZIONI TERRITORIALI?





01 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MN

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

6

IL PGT PREVEDE STRATEGIE CHE PROPONGONO RELAZIONI TERRITORIALI?

La strategia di riqualificazione/rigenerazione assunta nei PGT analizzati non è affrontata alla sola scala locale, ma la **maggior parte dei Comuni** la persegue con finalità riferite alla **scala sovralocale**.

Infatti, l'80% dei Comuni (pari a 41) sviluppa strategie che spaziano dalla scala sovracomunale a quella provinciale, se non regionale.

In particolare, il 49% dei Comuni (pari a 25) sviluppa politiche volte alla **sovralocalità** tra Comuni vicini: ciò è dovuto alla realtà di fruizione dei servizi e delle relazioni tra Comuni limitrofi, a volte confermata anche dalla co-pianificazione tra diversi Comuni.

Si rilevano, nel merito, PGT redatti a scala sovracomunale, sia per il solo Documento di Piano, sia per il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi.

Seppur in **misura minore, ma** comunque **significativa** per la realtà territoriale, emerge l'assunzione di strategie che interessano sia il **livello provinciale** che il **livello regionale**: il livello provinciale nel 18% dei Comuni (pari a 9), mentre il livello regionale nel 14% (pari a 7 Comuni).

Ciò è dovuto da una parte alla presenza di dorsali ciclabili di rilevanza regionale e interregionale/europea (ad esempio reti Eurovelo con le dorsali VenTo lungo il Po e Ciclovía del Sole lungo il Mincio) e, dall'altra, al contesto ambientale-naturalistico-paesaggistico di elevata qualità caratterizzato dai corsi dei fiumi con le aree protette di Rete Natura 2000 e dei Parchi regionali (a cui si associa la pianificazione di scala provinciale/comunale dei PLIS).

Solo il 20% dei Comuni analizzati (10 su 51 Comuni) prevede strategie che si limitano alla **sola scala comunale**.



01 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MN

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

6

IL PGT PREVEDE STRATEGIE CHE PROPONGONO RELAZIONI TERRITORIALI?

In tema di co-pianificazione, si segnala il **PGT intercomunale, coordinato, dei Comuni di Quistello, San Benedetto Po e San Giacomo delle Segnate**, con Pieve di Coriano, Quingentole e Villa Poma. I 6 Comuni hanno intrapreso il percorso di coordinamento dei PGT, a seguito dell'adesione al "Progetto di rafforzamento della capacità programmatica degli enti locali a scala territoriale e raccordo con gli strumenti di pianificazione ordinari" (cofinanziato DOCUP Ob2 2000-2006 Misura 2.5). Il lavoro di confronto e concertazione si è concluso con la messa a punto di "Obiettivi di qualità e sostenibilità" condivisi che rappresentano l'elemento di riferimento generale per la messa a punto dei singoli PGT comunali. Inoltre, in sede di normativa applicativa del Piano delle Regole, è stata predisposta una versione omogenea per tutti i Comuni per il sistema paesaggistico e ambientale. Tale normativa fa riferimento anche al documento "Politica del paesaggio agrario del Basso Mantovano": l'obiettivo è quello di costruire una base di riferimento omogenea e condivisa per questa componente, come espressamente richiesto anche dal documento delle linee guida sottoscritto da tutti i Comuni.

Un altro esempio è il **Documento di Piano intercomunale** tra i **Comuni di Bozzolo e San Martino dell'Argine**.

Molto interessante per i **livelli multiscala** su cui opera, è il PGT del **Comune di Goito**.

Dal punto di vista intercomunale, quale aspetto peculiare si evidenzia la previsione (nelle Norme tecniche del Piano dei Servizi) di un tavolo di concertazione permanente con i Comuni e le realtà territoriali e amministrative limitrofe o interessate, con la finalità di ricercare soluzioni, per ogni servizio messo in comune, volte a elevarne la qualità e ottimizzarne la gestione economica.

A livello regionale, d'altro canto, la pianificazione prevede collegamenti strategici per le connessioni che raggiungono anche il livello europeo e nazionale. In particolare, i corridoi individuati si snodano in direzione nord – sud, lungo gli argini ed alcuni ambiti del fiume Mincio e lungo gli argini del Secchia, definendo l'itinerario n. 7 di EuroVelo (Capo Nord – Malta).



01 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MN

quale strategia di rigenerazione

68

7

QUALI FONTI DI FINANZIAMENTO HA CONSIDERATO IL PGT PER L'ATTUAZIONE DI POLITICHE PER LA RIGENERAZIONE?

Nel grafico è rappresentata la percentuale dei Comuni con la risposta 'sì' al quesito dell'indicatore

7.1 Finanziamento pubblico

75%

7.2 Partenariato pubblico/privato

41%

7.3 Alienazione del bene pubblico

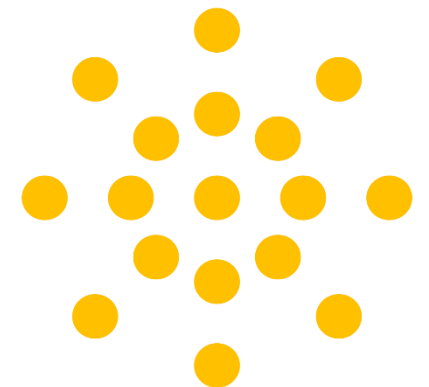
10%

7.4 Fonti derivanti da processi di pianificazione attuativa

100%

7.5 Altre forme di finanziamento

20%





01 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MN

quale strategia di rigenerazione

7

QUALI FONTI DI FINANZIAMENTO HA CONSIDERATO IL PGT PER L'ATTUAZIONE DI POLITICHE PER LA RIGENERAZIONE?

L'analisi dei PGT induce ad affermare che **tutti i Comuni** esaminati prevedono l'attuazione delle politiche di rigenerazione attraverso il ricorso a **risorse** derivanti **da** processi di **pianificazione attuativa**.

Questo sottolinea, in modo significativo, l'importanza della pianificazione strategica nell'attuazione della strategia di rigenerazione urbana.

Per la riqualificazione/rigenerazione dello **spazio pubblico**, il **75%** dei Comuni (pari a 38) ricorre al **finanziamento pubblico**, mentre il **41%** (pari a 21 Comuni) ricorre anche al contributo del **privato**.

D'altro canto, solo **5 Comuni** esplicitano nei propri Piani il ricorso **all'alienazione** del bene pubblico.

Tra le **altre forme** di finanziamento, a cui ricorre il **20%** (pari a 10 Comuni), si riscontra principalmente la perequazione urbanistica.

Tra le particolarità individuate durante la fase di lettura dei PGT, emerge come particolarmente interessante quanto previsto dallo strumento pianificatorio del **Comune di Bagnolo San Vito**.

In esso si conferma la possibilità di applicare gli istituti della perequazione e della compensazione, come strumenti di equità in relazione alla distribuzione dei vantaggi derivanti dall'attuazione di interventi in grado di rigenerare e riutilizzare il patrimonio dismesso e sottoutilizzato, oltre all'opportunità di acquisire a titolo gratuito le aree destinate alla realizzazione delle dotazioni territoriali previste dal Piano dei Servizi. In particolare, la perequazione/compensazione è diretta alle aree di rigenerazione urbana individuate dal PGT e, in ogni caso, a sostegno degli interventi di recupero, riqualificazione urbanistica ed ambientale di ambiti, più o meno estesi, dismessi e/o sottoutilizzati.

02 La coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale - MN

il Bando Borghi



la coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale

8_B

IL PROGETTO DELL'ISTANZA AL BANDO BORGHI/RIGENERAZIONE È COERENTE ALLA STRATEGIA INDIVIDUATA DAL DOCUMENTO DI PIANO?

1. Il progetto risponde alle criticità individuate nel Quadro Conoscitivo del Documento di Piano?
2. Il progetto intercetta uno o più obiettivi proposti dal Documento di Piano?
3. Il progetto risponde a una o più azioni specifiche previste dal Documento di Piano?

9_B

IL PROGETTO DELL'ISTANZA AL BANDO BORGHI/RIGENERAZIONE È COERENTE ALLA STRATEGIA INDIVIDUATA IN ALTRI ATTI DI PIANIFICAZIONE?

1. Il progetto intercetta una previsione del Piano dei Servizi?
2. Il progetto è coerente a quanto deliberato ai sensi dell'art.8 bis della l.r. 12/05?
3. Il progetto intercetta altre progettualità relative alla rigenerazione (masterplan, studio specifico, ...)?

10_B

IL PROGETTO PROPOSTO PER IL BANDO BORGHI/RIGENERAZIONE SI INSERISCE IN UN DISEGNO STRATEGICO PROMOSSO DALL'AMMINISTRAZIONE DI SCALA

1. Scala urbana/puntuale
2. Scala comunale
3. Scala intercomunale
4. Scala sovralocale (provinciale/regionale)

02

La coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale - MN

il Bando Borghi

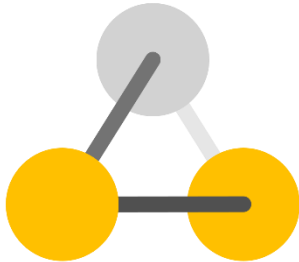
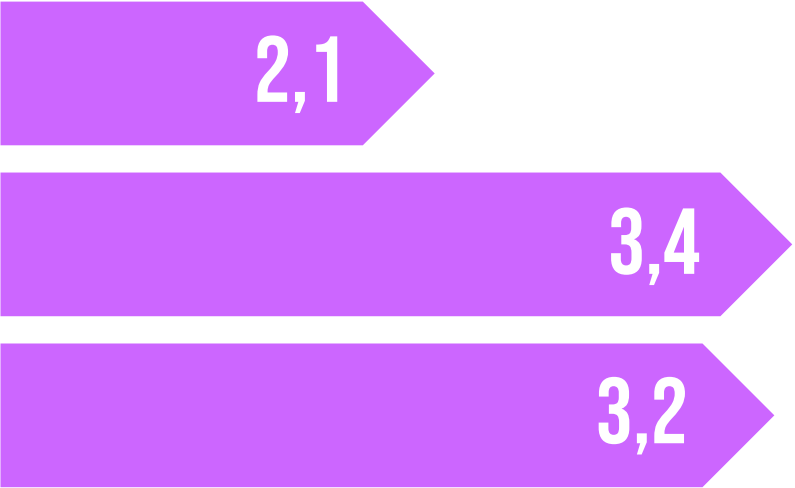
71

8_B

IL PROGETTO DELL'ISTANZA AL BANDO BORGHI È COERENTE ALLA STRATEGIA INDIVIDUATA DAL DOCUMENTO DI PIANO?

Nel grafico è rappresentata la media della valutazione a gradiente attribuita al quesito dell'indicatore

- 8.B.1
- Il progetto risponde alle criticità individuate nel Quadro Conoscitivo del Documento di Piano?
- 8.B.2
- Il progetto intercetta uno o più obiettivi proposti dal Documento di Piano?
- 8.B.3
- Il progetto risponde a una o più azioni specifiche previste dal Documento di Piano?





02 La coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale - MN

il Bando Borghi

8_B

IL PROGETTO DELL'ISTANZA AL BANDO BORGHİ È COERENTE ALLA STRATEGIA INDIVIDUATA DAL DOCUMENTO DI PIANO?

L'analisi del Documento di Piano dei PGT rapportata ai contenuti delle istanze del Bando Borghi ha permesso di delineare il quadro seguente.

Le progettualità presentate **trovano poca corrispondenza** nelle **criticità** individuate nel **Quadro Conoscitivo** (QC) del Documento di Piano. Infatti, solo 1 Comune su 26 ha ottenuto la valutazione massima (4), ovvero una piena corrispondenza tra QC e oggetto dell'istanza. Nel **70% circa** dei PGT **non si riscontra il tema nel QC, se non in modo poco dettagliato**: in un terzo circa dei Piani analizzati (7 Comuni, pari al 27%) non si rileva alcuna corrispondenza, mentre per la maggior parte (11 Comuni, pari al 42%) si ha un riscontro scarso, frutto di una menzione implicita o poco dettagliata.

La situazione è diametralmente opposta rispetto alla rispondenza della progettualità del Bando Borghi con il sistema strategico del PGT.

Nello specifico, **più della metà** dei Comuni (pari a 15, ovvero il 58%) ha raggiunto la valutazione massima (4), ovvero una **piena corrispondenza tra la progettualità e gli obiettivi strategici** individuati nel Documento di Piano. Solo per 2 Comuni non si rileva affatto corrispondenza tra il progetto e il sistema degli obiettivi.

Infine, per la rispondenza del progetto a una o più azioni specifiche previste dal Documento di Piano, si rileva che la **quasi la metà** dei Comuni (pari a 12, ovvero il 46%) raggiungono la valutazione massima (4), ovvero una **piena corrispondenza tra il progetto e una o più azioni strategiche** individuate nel Documento di Piano. Come per gli obiettivi strategici, gli stessi 2 Comuni non hanno corrispondenza tra il progetto e le azioni.

La corrispondenza al sistema strategico del Documento di Piano (obiettivi/azioni) presenta medie complessive alte determinate dalla preponderanza delle valutazioni elevate (3/4).

Nel merito, preme sottolineare che, come già evidenziato, pur essendo i PGT datati (appartenenti principalmente alla fase temporale antecedente alla l.r. 31/14), si assiste a una buona definizione degli obiettivi volti a riqualificare/rigenerare i tessuti dei borghi storici.

02 La coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale - MN

il Bando Borghi

9_B

IL PROGETTO DELL'ISTANZA AL BANDO BORGHI È COERENTE ALLA STRATEGIA INDIVIDUATA IN ALTRI ATTI DI PIANIFICAZIONE?

Nel grafico è rappresentata la media della valutazione a gradiente attribuita al quesito dell'indicatore

9.B.1 Il progetto intercetta una previsione del Piano dei Servizi?



9.B.2 Il progetto è coerente a quanto deliberato ai sensi dell'art.8 bis della l.r. 12/05?*

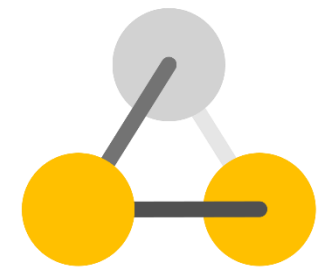


9.B.3 Il progetto intercetta altre progettualità relative alla rigenerazione (masterplan, studio specifico, ...) **



* Sono stati considerati solo i valori dei Comuni (pari a 6 su 26 Comuni che hanno presentato un progetto per il Bando Borghi) che hanno pubblicato su BURL la delibera ai sensi dell'art. 8bis. della l.r. 12/05

** Sono stati considerati solo i valori dei Comuni (pari a 7 su 26 Comuni che hanno presentato un progetto per il Bando Borghi) che hanno sviluppato altre progettualità





02 La coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale - MN

il Bando Borghi

9_B

IL PROGETTO DELL'ISTANZA AL BANDO BORGHİ È COERENTE ALLA STRATEGIA INDIVIDUATA IN ALTRI ATTI DI PIANIFICAZIONE?

L'analisi del Piano dei Servizi dei PGT rapportata ai contenuti delle istanze del Bando Borghi ha permesso di delineare il quadro seguente.

Le progettualità presentate per i finanziamenti del Bando Borghi hanno **corrispondenza mediamente scarsa** con le **previsioni del Piano dei Servizi**: come si evidenzia nel grafico, la media valutativa si attesta su 2,9. L'abbassamento della media è determinata dal fatto che per ben 4 Comuni su 26 (pari al 15%) non si è riscontrata alcuna corrispondenza tra progetto e previsioni del Piano dei Servizi. Invece, 11 Comuni (pari al 42%) hanno ottenuto la valutazione massima (4), ovvero una piena corrispondenza tra Piano dei Servizi e oggetto dell'istanza.

Per quanto concerne la **coerenza tra il progetto e** quanto deliberato ai sensi dell'**art.8 bis** della l.r. 12/05, si riscontra la **totale corrispondenza**.

Si precisa che per valutare la corrispondenza tra le progettualità e la delibera, sono stati considerati solo i 6 Comuni che hanno pubblicato su BURL la delibera ai sensi dell'art. 8bis della l.r. 12/05.

Infine, per le altre progettualità relative alla rigenerazione (masterplan, studio specifico, ...) sono stati considerati solo i valori dei 7 Comuni per i quali è stata rilevato lo sviluppo di un masterplan, uno studio specifico o altro, raggiungendo la media valutativa di 3,6.

Si sottolinea che solo per 1 Comune su 7 non si è trovata alcuna corrispondenza. Per i restanti 6, d'altro canto, si è riscontrata la **massima corrispondenza** tra il **progetto** del **Bando Borghi** e la **progettualità specifica**.

02 La coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale - MN

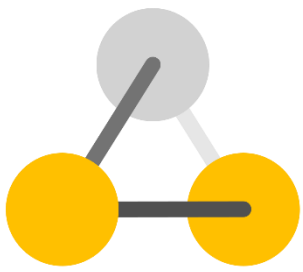
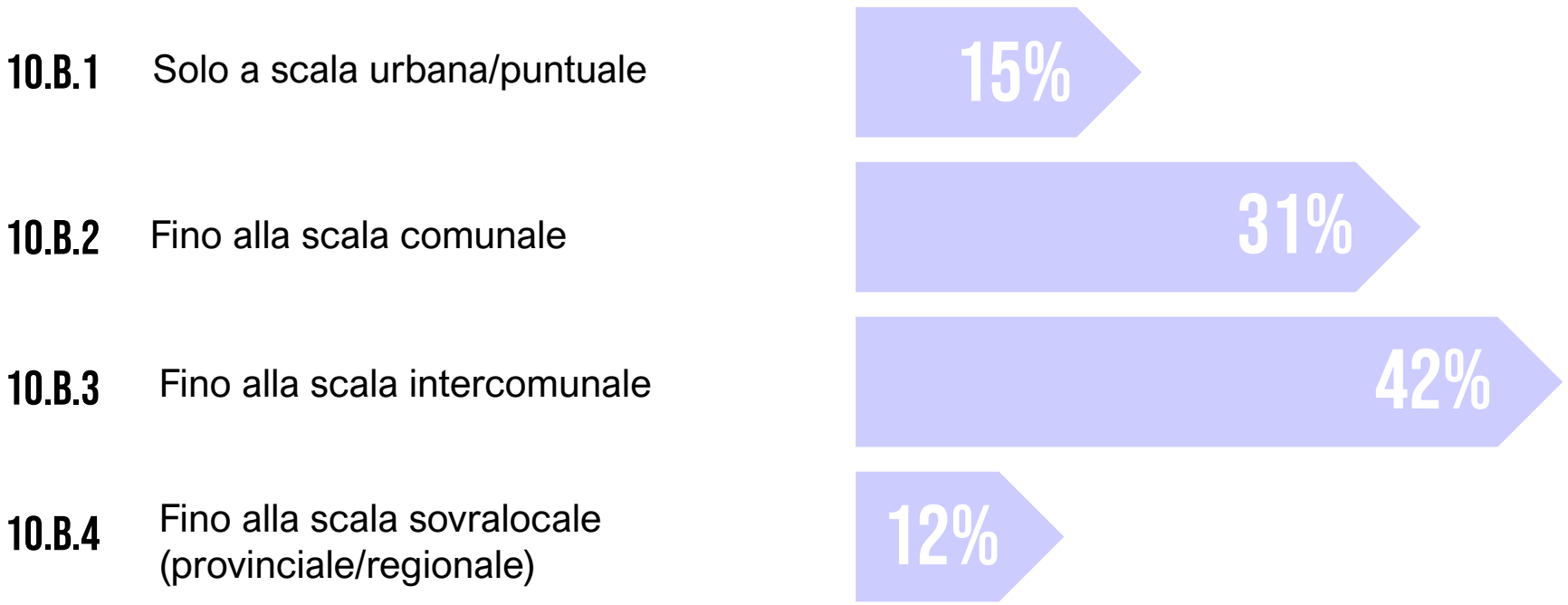
il Bando Borghi

75

10_B

IL PROGETTO PROPOSTO PER IL BANDO BORGHI SI INSERISCE IN UN DISEGNO STRATEGICO PROMOSSO DALL'AMMINISTRAZIONE DI SCALA...

Nel grafico è rappresentata la percentuale dei Comuni con la risposta 'sì' al quesito dell'indicatore





02 La coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale - MN

il Bando Borghi

10_B

IL PROGETTO PROPOSTO PER IL BANDO BORGHİ SI INSERISCE IN UN DISEGNO STRATEGICO PROMOSSO DALL'AMMINISTRAZIONE DI SCALA...

Le progettualità presentate per i finanziamenti del Bando Borghi rispondono per il **15%** (pari a 4 Comuni su 26) solo alla **scala urbana-puntuale**.

La scala di progetto **più riscontrata** è quella **comunale e intercomunale** (rispettivamente 31% e 42% dei Comuni).

Una buona percentuale delle progettualità presentate con le istanze si focalizza sull'accessibilità, sull'ambiente e sul sociale, temi aventi una scala di riferimento superiore a quella del singolo lotto.

D'altro canto, la maggior parte degli interventi che riguardano il recupero del patrimonio costruito sono inerenti alla scala urbana-puntuale.

Solo **3 Comuni** (pari al 12% su 26) con i propri progetti raggiungono la **scala provinciale o regionale**.

02 La coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale - MN

il Bando Borghi

Esempio di **piena coerenza** tra il **progetto** presentato con l'istanza al **Bando Borghi** e la **pianificazione strategica comunale** contenuta negli strumenti del PGT.

Il progetto prevede il restauro e la rifunzionalizzazione di palazzo ex Dogini, oltre alla riqualificazione di spazi urbani limitrofi, in linea con gli obiettivi/azioni del Documento di Piano finalizzati a creare spazi pubblici e collettivi per una comunità sostenibile, per incrementare la qualità architettonica e urbana e per promuovere il turismo e gli eventi culturali.

Nello specifico, le azioni concretizzate con il progetto rispondono alla strategia grazie alla previsione di funzioni quale l'ostello e spazi per attività espositive e manifestazioni culturali.



Progetto presentato per il **Bando BORGHI** prevede:

1. Restauro e rifunzionalizzazione palazzo ex Dogini 1° stralcio – ostello
2. Restauro e rifunzionalizzazione palazzo ex Dogini 2° stralcio - attività espositive e manifestazioni culturali
3. Riqualificazione sagrato piazzale ed aree circostanti la chiesa di Santa Maria Maddalena - 1° stralcio
4. Riqualificazione piazza Famedio e piazza Italia

PROGETTO FINANZIATO

B1 - PROGETTO DEL BANDO



PGT - DOCUMENTO DI PIANO



Comune di Volta Mantovana

- 1 - Costituire una comunità sostenibile**
La coerenza, il senso di appartenenza e la rete sociale costituiscono le basi di un capitale che non è economico, non è materiale e nemmeno trasferibile, ma è fondamentale per la resilienza umana del territorio. La coerenza è la chiave di volta per creare spazi pubblici e collettivi che rafforzano il senso di appartenenza e la qualità della vita. La coerenza è la chiave di volta per creare spazi pubblici e collettivi che rafforzano il senso di appartenenza e la qualità della vita.
- 2 - "Make no little plans, they big" - Thomas Jefferson**
Dietro questa citazione sta la volontà di puntare una visione che vada oltre la scala attuale del PGT. L'obiettivo è quello di creare una visione che vada oltre la scala attuale del PGT. L'obiettivo è quello di creare una visione che vada oltre la scala attuale del PGT.
- 3 - Valorizzazione del patrimonio naturalistico ambientale e dei connettività prospettici**
Un territorio è un sistema complesso e dinamico, che evolve nel tempo. La valorizzazione del patrimonio naturalistico ambientale e dei connettività prospettici è un processo continuo e in evoluzione.
- 4 - Avviare una politica di riqualificazione delle aree industriali**
Le aree industriali dismesse occupano una porzione significativa del territorio. La riqualificazione di queste aree è un processo continuo e in evoluzione.
- 5 - Contenimento del consumo di suolo**
La crescita di Mantova, negli ultimi decenni, ha portato a un aumento del consumo di suolo. Il contenimento del consumo di suolo è un processo continuo e in evoluzione.
- 6 - Completamento della cintura verde e dei percorsi "anti"**
L'obiettivo è quello di completare la cintura verde e i percorsi "anti". Questo processo è continuo e in evoluzione.
- 7 - Mettere in rete dei borghi**
I borghi e le frazioni di Volta Mantovana rappresentano una parte importante del territorio. Mettere in rete questi borghi è un processo continuo e in evoluzione.
- 8 - promozione di una politica per il futuro e per il sostegno agli eventi culturali**
La promozione di una politica per il futuro e per il sostegno agli eventi culturali è un processo continuo e in evoluzione.
- 9 - Esplicitazione dei criteri di perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica**
La perequazione, la compensazione e l'incentivazione urbanistica sono strumenti fondamentali per la rigenerazione urbana. La loro esplicitazione è un processo continuo e in evoluzione.

02 La coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale - MN

il Bando Rigenerazione



la coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale

8_R

IL PROGETTO DELL'ISTANZA AL BANDO BORGHI/RIGENERAZIONE È COERENTE ALLA STRATEGIA INDIVIDUATA DAL DOCUMENTO DI PIANO?

- 1. Il progetto risponde alle criticità individuate nel Quadro Conoscitivo del Documento di Piano?
- 2. Il progetto intercetta uno o più obiettivi proposti dal Documento di Piano?
- 3. Il progetto risponde a una o più azioni specifiche previste dal Documento di Piano?

9_R

IL PROGETTO DELL'ISTANZA AL BANDO BORGHI/RIGENERAZIONE È COERENTE ALLA STRATEGIA INDIVIDUATA IN ALTRI ATTI DI PIANIFICAZIONE?

- 1. Il progetto intercetta una previsione del Piano dei Servizi?
- 2. Il progetto è coerente a quanto deliberato ai sensi dell'art.8 bis della l.r. 12/05?
- 3. Il progetto intercetta altre progettualità relative alla rigenerazione (masterplan, studio specifico, ...)?

10_R

IL PROGETTO PROPOSTO PER IL BANDO BORGHI/RIGENERAZIONE SI INSERISCE IN UN DISEGNO STRATEGICO PROMOSSO DALL'AMMINISTRAZIONE DI SCALA

- 1. Scala urbana/puntuale
- 2. Scala comunale
- 3. Scala intercomunale
- 4. Scala sovralocale (provinciale/regionale)

02

La coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale - MN

il Bando Rigenerazione

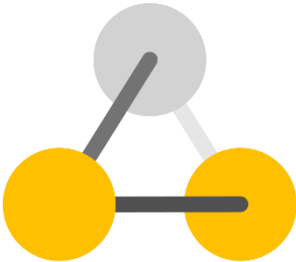
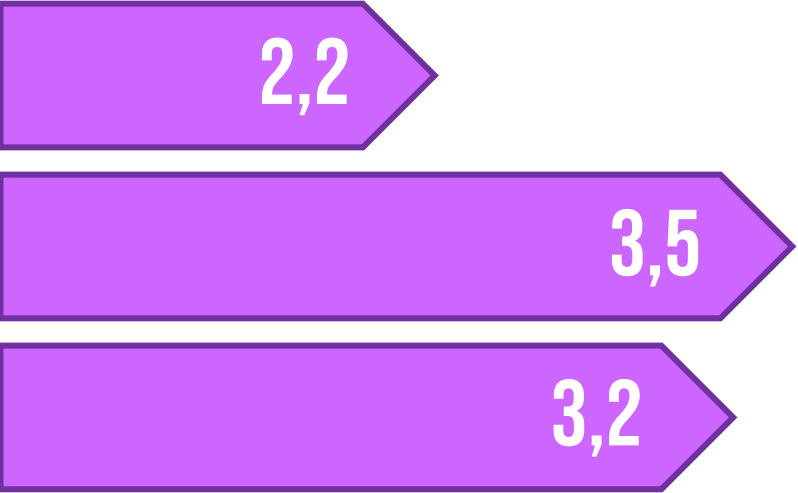
79

8_R

IL PROGETTO DELL'ISTANZA AL BANDO RIGENERAZIONE È COERENTE ALLA STRATEGIA INDIVIDUATA DAL DOCUMENTO DI PIANO?

Nel grafico è rappresentata la media della valutazione a gradiente attribuita al quesito dell'indicatore

- 8.R.1
- Il progetto risponde alle criticità individuate nel Quadro Conoscitivo del Documento di Piano?
- 8.R.2
- Il progetto intercetta uno o più obiettivi proposti dal Documento di Piano?
- 8.R.3
- Il progetto risponde a una o più azioni specifiche previste dal Documento di Piano?





02 La coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale - MN

il Bando Rigenerazione

8_R

IL PROGETTO DELL'ISTANZA AL BANDO RIGENERAZIONE È COERENTE ALLA STRATEGIA INDIVIDUATA DAL DOCUMENTO DI PIANO?

L'analisi del Documento di Piano dei PGT rapportata ai contenuti delle istanze del Bando Rigenerazione ha permesso di delineare il quadro seguente. Come già riscontrato per il Bando Borghi, si ritrovano analoghi risultati rispetto all'andamento medio.

Per **due terzi** delle progettualità presentate si riscontrano **corrispondenze implicite o inesistenti** (27 Comuni pari al 68%, di cui 13 pari al 27% riscontro inesistente) rispetto alle **criticità** individuate nel **Quadro Conoscitivo** (QC) del Documento di Piano. Solo per un terzo delle progettualità si rileva una buona corrispondenza: 13 Comuni su 40 hanno ottenuto punteggi valutativi alti (3/4).

Molto positiva, invece, la coerenza della progettualità del Bando Rigenerazione con il sistema strategico del PGT.

Infatti, **la quasi totalità** dei Comuni (95% pari a 38 su 40) ha **valutazione alta** (3/4): **di questi il 58%** (22 su 38 Comuni) raggiunge la valutazione massima (4), ovvero una **piena corrispondenza tra la progettualità e gli obiettivi strategici** individuati nel Documento di Piano. Solo per 2 Comuni non si rileva corrispondenza tra il progetto e il sistema degli obiettivi.

Infine, per la rispondenza del progetto a una o più azioni specifiche previste dal Documento di Piano, si rileva che l'88% dei Comuni (pari a 35 su 40) raggiungono una **valutazione alta** (3/4).

Di questi, più della metà (18 Comuni su 35, con il 51%) hanno una **piena corrispondenza tra il progetto e una o più azioni strategiche** individuate nel Documento di Piano (valutazione 4).

Rispetto alla corrispondenza con gli obiettivi strategici, oltre agli stessi 2 Comuni si rilevano altri 3 progetti che non si allineano alle azioni strategiche del Documento di Piano.

Analogamente al Bando Borghi, si assiste a una buona definizione della strategia volta a riqualificare/rigenerare i tessuti urbani nel loro complesso, pur essendo i PGT datati (appartenenti principalmente alla fase temporale antecedente alla l.r. 31/14).

02

La coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale - MN

il Bando Rigenerazione

81

9_R

IL PROGETTO DELL'ISTANZA AL BANDO RIGENERAZIONE È COERENTE ALLA STRATEGIA INDIVIDUATA IN ALTRI ATTI DI PIANIFICAZIONE?

Nel grafico è rappresentata la media della valutazione a gradiente attribuita al quesito dell'indicatore

9.R.1 Il progetto intercetta una previsione del Piano dei Servizi?



9.R.2 Il progetto è coerente a quanto deliberato ai sensi dell'art.8 bis della l.r. 12/05?*

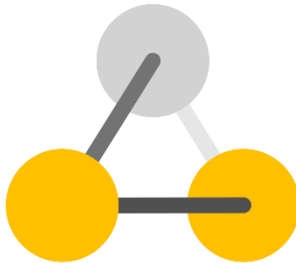


9.R.3 Il progetto intercetta altre progettualità relative alla rigenerazione (masterplan, studio specifico, ...) **



* Sono stati considerati solo i valori dei Comuni (pari a 9 su 40 Comuni che hanno presentato un progetto per il Bando Rigenerazione) che hanno pubblicato su BURL la delibera ai sensi dell'art. 8bis. della l.r. 12/05

** Sono stati considerati solo i valori dei Comuni (pari a 13 su 40 Comuni che hanno presentato un progetto per il Bando Rigenerazione) che hanno sviluppato altre progettualità





02 La coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale - MN

il Bando Rigenerazione

9_R

IL PROGETTO DELL'ISTANZA AL BANDO RIGENERAZIONE È COERENTE ALLA STRATEGIA INDIVIDUATA IN ALTRI ATTI DI PIANIFICAZIONE?

L'analisi del Piano dei Servizi dei PGT rapportata ai contenuti delle istanze del Bando Rigenerazione ha permesso di delineare il quadro seguente.

Si rileva una **corrispondenza mediamente scarsa** tra le progettualità presentate per i finanziamenti del Bando Rigenerazione con le **previsioni del Piano dei Servizi**. Infatti, come evidenziato nel grafico, la media valutativa si attesta su 2,9. Infatti, il 30% dei progetti hanno valutazioni basse perché non mostrano corrispondenza rispetto al Piano dei Servizi. D'altro canto, il 70% dei Comuni (28) ha valutazione alta (3/4) e di questi, la massima è stata raggiunta da 13 Comuni, a fronte di una piena corrispondenza tra Piano dei Servizi e oggetto dell'istanza.

Per valutare la corrispondenza tra le progettualità e la delibera, sono stati considerati solo i 9 Comuni che hanno pubblicato su BURL la delibera ai sensi dell'art. 8bis della l.r. 12/05. Per quanto concerne la **coerenza tra il progetto e** quanto deliberato ai sensi dell'**art.8 bis** della l.r. 12/05, la media valutativa è pari a 3,4: **1 progetto non trova alcuna corrispondenza** con la delibera comunale, abbassando così il valore medio.

Infatti, **gli altri Comuni** con le proprie progettualità **si allineano a quanto deliberato** dal Consiglio Comunale (2 Comuni raggiungono valutazione 3 e gli altri raggiungono valutazione 4).

Infine, per le altre progettualità relative alla rigenerazione (masterplan, studio specifico, ...) sono stati considerati solo i valori dei 13 Comuni che hanno sviluppato un masterplan, uno studio specifico o altro, raggiungendo la media valutativa di 3,2.

Il valore medio di corrispondenza dipende da 3 progetti per i quali non è stato trovato alcun riscontro.

Per i restanti 10 Comuni si è rilevata una **buona corrispondenza** tra il **progetto** del **Bando Rigenerazione** e le **altre progettualità** relative alla rigenerazione.

02 La coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale - MN

il Bando Rigenerazione

10_R

IL PROGETTO PROPOSTO PER IL BANDO RIGENERAZIONE SI INSERISCE IN UN DISEGNO STRATEGICO PROMOSSO DALL'AMMINISTRAZIONE DI SCALA...

Nel grafico è rappresentata la percentuale dei Comuni con la risposta 'sì' al quesito dell'indicatore

10.R.1 Solo a scala urbana/puntuale



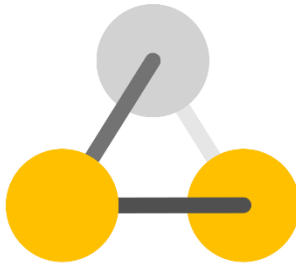
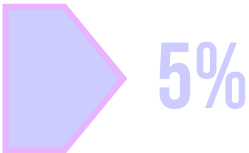
10.R.2 Fino alla scala comunale



10.R.3 Fino alla scala intercomunale



10.R.4 Fino alla scala sovralocale (provinciale/regionale)





02 La coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale - MN

il Bando Rigenerazione

10_R

IL PROGETTO PROPOSTO PER IL BANDO RIGENERAZIONE SI INSERISCE IN UN DISEGNO STRATEGICO PROMOSSO DALL'AMMINISTRAZIONE DI SCALA...

Le progettualità presentate per i finanziamenti del Bando Rigenerazione rispondono per la maggioranza alla scala **comunale**, con 22 progetti pari al 55% del totale.

Nel merito, una buona percentuale delle progettualità delle istanze mira al miglioramento della qualità urbana e alla riqualificazione dei servizi, anche attraverso l'incremento dell'accessibilità tra frazioni comunali.

Il **23%** dei progetti (pari a 9 Comuni su 40) corrisponde alla sola **scala urbana-puntuale**, riguardando il recupero del patrimonio costruito.

La stessa percentuale riguarda le progettualità che raggiungono la **scala intercomunale o provinciale/regionale** (pari rispettivamente al 18% con 7 Comuni e al 5% con 2).



02 La coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale - MN

il Bando Rigenerazione

85

Esempio di **piena coerenza** tra il **progetto** presentato con l'istanza al **Bando Rigenerazione** e la **pianificazione strategica comunale** contenuta negli strumenti del PGT.

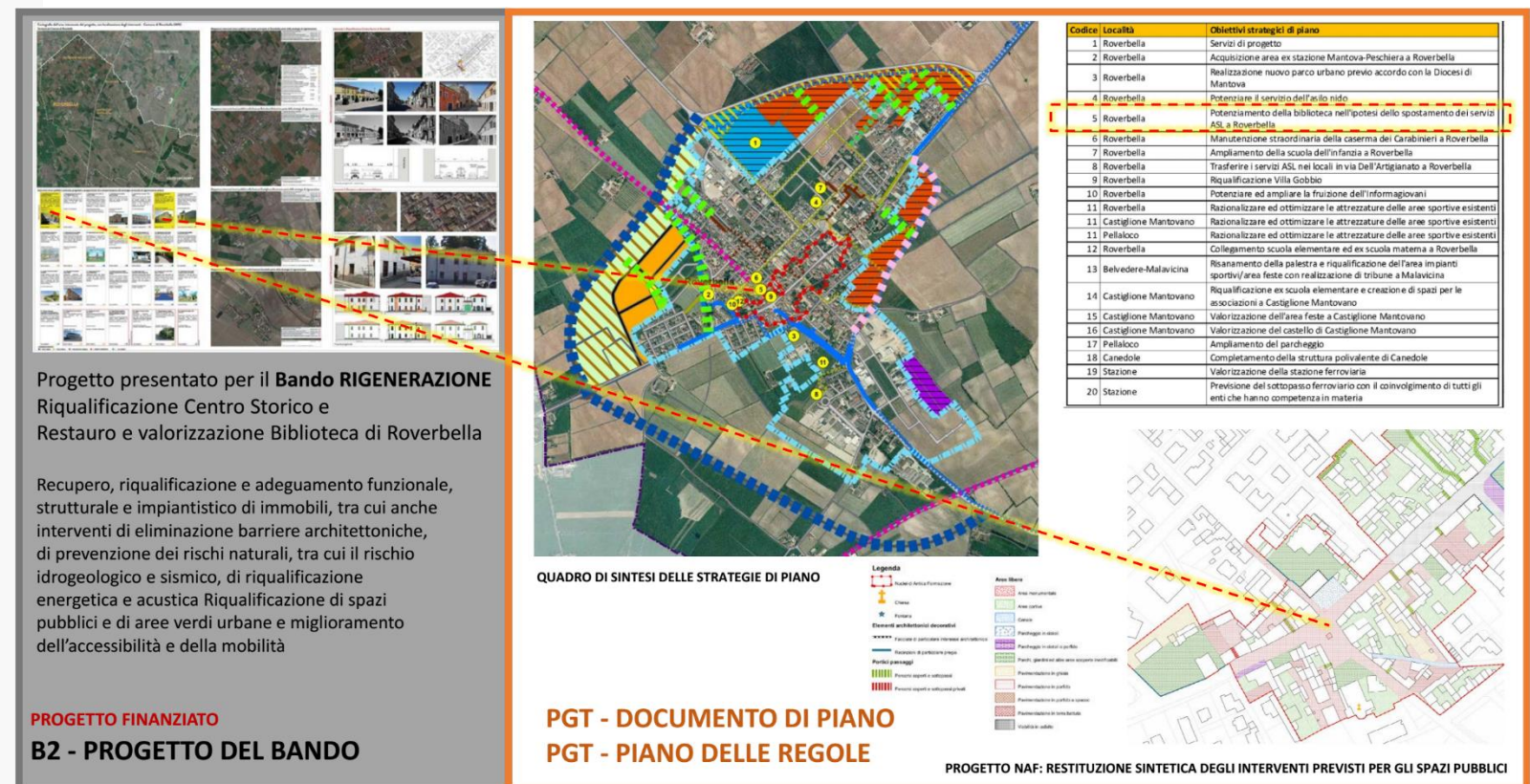
Il Comune di Roverbella ha perseguito negli anni la strategia di rigenerazione urbana, ben definita anche nel PGT.

L'intervento presentato per il Bando fa parte di un progetto unitario volto all'attuazione della strategia del Comune, finalizzato al restauro/valorizzazione della biblioteca e alla riqualificazione del Centro storico.

La visione strategica mette quindi a sistema un articolato insieme di azioni, già attuate, progettate o programmate, che mirano nel loro insieme a riqualificare il territorio comunale e a riconnettere le diverse frazioni con il centro principale.

Con la biblioteca si ha piena coerenza con un obiettivo specifico del Documento di Piano, mentre con la riqualificazione dello spazio pubblico del Centro storico il progetto si allinea anche con il Piano delle Regole.

Comune di Roverbella

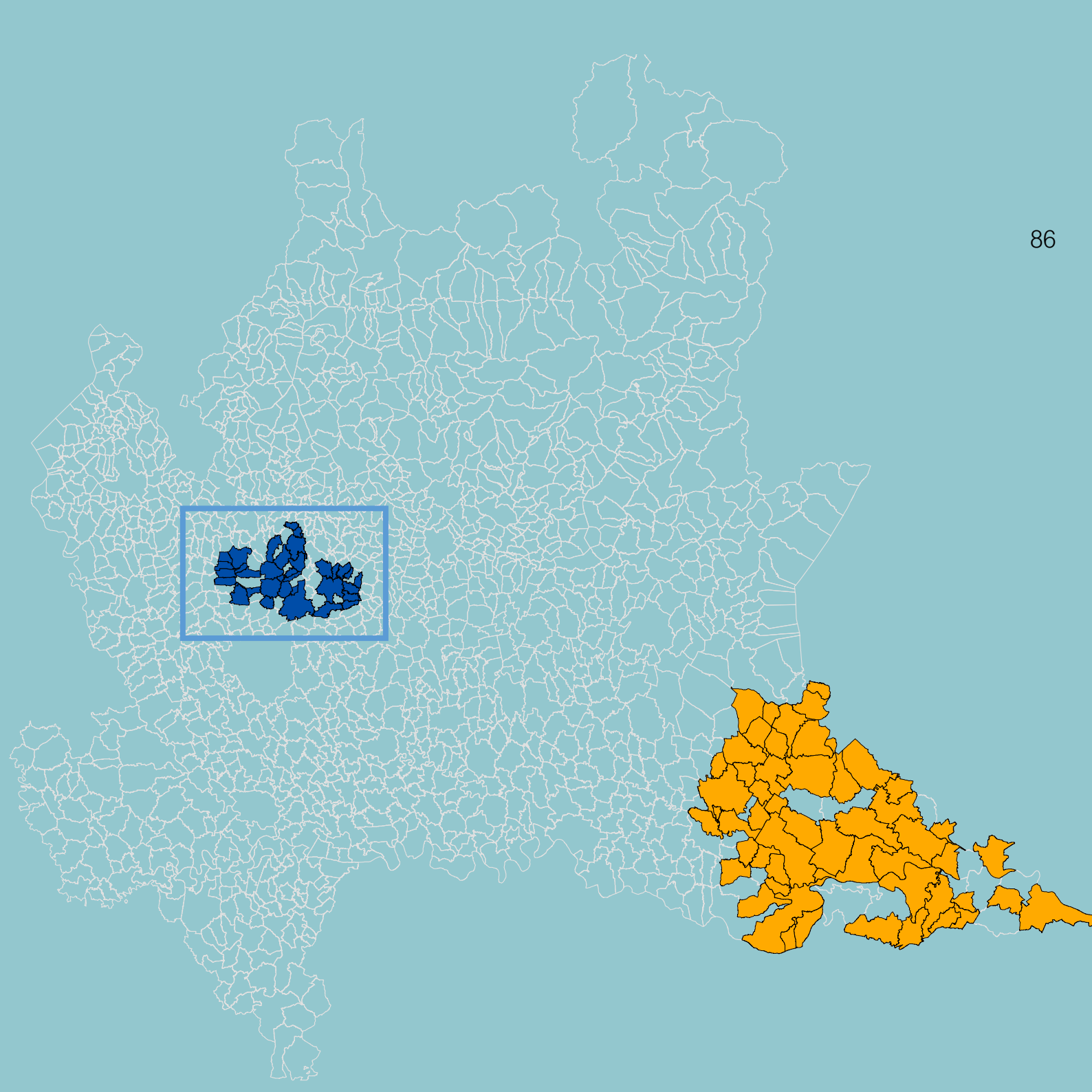


02 MONZA BRIANZA

33 Comuni

32 progetti Bando Rigenerazione

6 progetti Bando Borghi storici



03 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MB

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione



la strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale

1

A CHE PERIODO TEMPORALE APPARTIENE IL PGT VIGENTE?

1. Approvazione antecedente alla l.r. 31/14 (BURL antecedente al 02.12.2014)
2. Approvazione antecedente alla l.r. 18/19 (BURL dopo il 02.12.2014, ma antecedente al 26.11.2019)
3. Approvazione successiva alla l.r. 18/19 (BURL dopo il 26.11.2019)

2

MEDIANTE QUALI STRUMENTI IL COMUNE HA SVILUPPATO UNA STRATEGIA PER LA RIGENERAZIONE?

1. Il Comune ha indentificato nel PGT una strategia generale di rigenerazione/recupero del tessuto edilizio?
2. Il Comune ha identificato gli ambiti di Rigenerazione ai sensi dell'art. 8 comma 2 della l.r. 12/05?
3. Il Comune ha identificato gli ambiti di Rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis della l.r. 12/05?
4. Il Comune ha definito altre progettualità relative alla rigenerazione (masterplan, studio specifico, ...)

3

IL PGT COME AFFRONTA IL TEMA DELLA RIGENERAZIONE?

1. Nel Quadro Conoscitivo sono affrontate e approfondite le problematiche legate alla rigenerazione?
2. Nel Documento di Piano è definita la strategia e sono previste azioni specifiche?
3. Nel Piano delle Regole sono individuati misure e/o incentivi mirati alla rigenerazione?
4. Nel Piano dei Servizi esiste una politica per la rigenerazione degli spazi pubblici?

4

DI CHE TIPO DI RIGENERAZIONE SI TRATTA?

1. Rigenerazione urbana di parti ed ambiti di città delimitate (recupero di grandi aree dismesse, degradate, sottoutilizzate...) con progettualità/strategia di intervento specifica
2. Rigenerazione urbana diffusa volta al miglioramento della qualità urbana e degli spazi di socialità (recupero e tutela dei nuclei storici, valorizzazione/recupero dei nuclei minori o delle frazioni, riqualificazione di uno spazio urbano, miglioramento della qualità dell'abitare, stimolazione del tessuto economico, ...)
3. Rigenerazione urbana di tipo puntuale (interventi puntuali di riqualificazione, valorizzazione di beni immobiliari, ...)

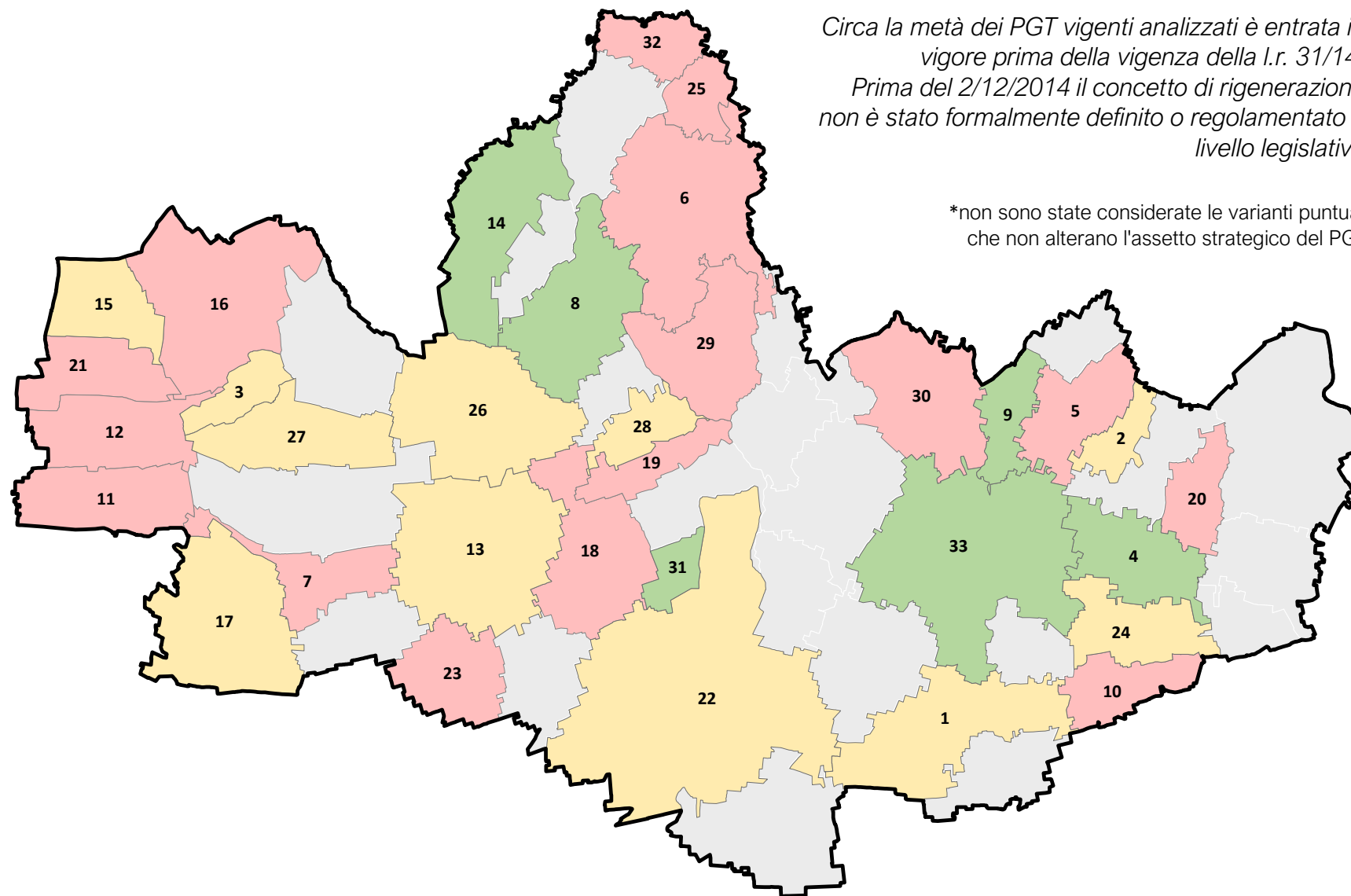
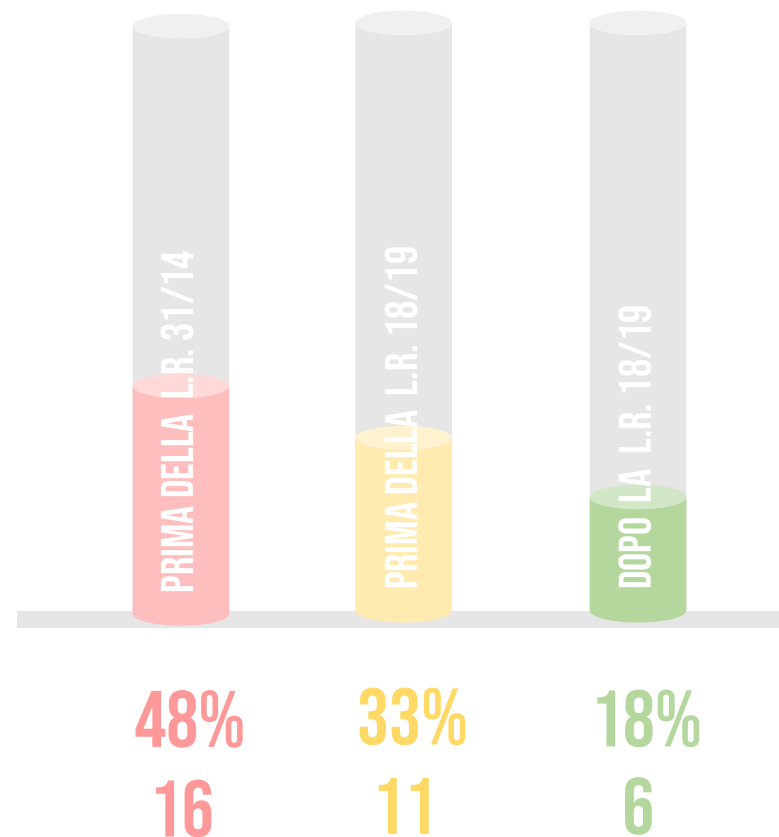


03 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MB

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

88

1 A CHE PERIODO TEMPORALE APPARTIENE IL PGT VIGENTE?





03 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MB

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

89

2 MEDIANTE QUALI STRUMENTI IL COMUNE HA SVILUPPATO UNA STRATEGIA PER LA RIGENERAZIONE?

Nel grafico è rappresentata la percentuale dei Comuni con la risposta 'sì' al quesito dell'indicatore

2.1 Comuni che hanno sviluppato una strategia della rigenerazione/recupero del tessuto edilizio nei propri PGT

100%

2.2 Comuni che hanno identificato gli ambiti di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 della l.r. 12/05

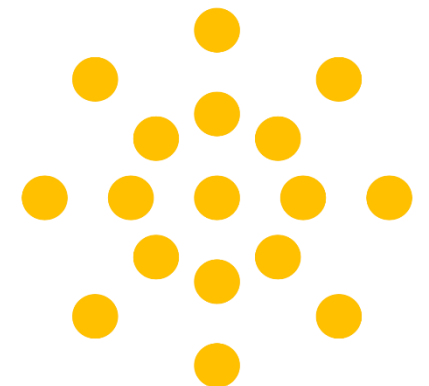
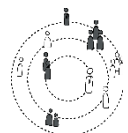
15%

2.3 Comuni che hanno identificato gli ambiti di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis della l.r. 12/05

33%

2.4 Comuni che hanno sviluppato altre progettualità

15%





03 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MB

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

2 MEDIANTE QUALI STRUMENTI IL COMUNE HA SVILUPPATO UNA STRATEGIA PER LA RIGENERAZIONE?

La totalità dei Comuni ha preso in considerazione - sviluppandola con gradi di approfondimento differenti - una **strategia generale** di rigenerazione/recupero del tessuto edilizio all'interno del PGT.

Cinque Comuni hanno individuato gli ambiti della rigenerazione secondo l'**art. 8 comma 2 della l.r. 12/05**: ciò è dovuto al fatto che soltanto il 18% dei PGT (6) è entrato in vigore dopo l'introduzione della modifica all'art. 8, a seguito dell'approvazione della l.r. 18/19.

Un terzo dei Comuni (33%) ha identificato gli ambiti della rigenerazione ai sensi dell'**art. 8 bis della l.r. 12/05** (considerando solo i Comuni che hanno pubblicato la propria delibera sul BURL), aspetto che palesa una certa attenzione alla tematica della rigenerazione.

Per quanto riguarda la **progettualità specifica** dedicata alla rigenerazione esterna agli atti ufficiali del PGT, si rileva che non è una modalità diffusa. Infatti, solo **5 Comuni** (15%) hanno definito ulteriori strumenti che integrano la pianificazione comunale, con livelli e impatti differenti.

Per quanto riguarda il periodo temporale rispetto alle previsioni normative specifiche sulla Rigenerazione (l.r. 31/14 e l.r. 18/19), **più della metà dei PGT** è entrato in vigore **post legge sul consumo di suolo**, anche se ancora il **48%** risulta **antecedente** alla stessa.

Nel merito, i **PGT collocati nella soglia temporale post l.r. 31/14 sono un terzo** dei Comuni analizzati (11).

Di questi, 10 Comuni hanno approvato un nuovo Documento di Piano la cui entrata in vigore è successiva alla legge regionale sulla riduzione del consumo di suolo (Agrate Brianza, Aicurzio, Barlassina, Desio, Lazzate, Limbiate, Ornago, Seregno, Seveso e Sovico).

Solo il Comune di Monza non ha approvato un nuovo Documento di Piano, ma una variante al Documento di Piano, unitamente al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi.



03 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MB

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

2 MEDIANTE QUALI STRUMENTI IL COMUNE HA SVILUPPATO UNA STRATEGIA PER LA RIGENERAZIONE?

Rispetto ai 33 Comuni analizzati, il 18% (6 Comuni) è stato **collocati nella fase temporale post legge regionale sulla Rigenerazione.**

Tutti i Comuni rientranti in questa categoria (Bellusco, Carate Brianza, Carnate, Giussano, Vedano al Lambro e Vimercate) hanno approvato un nuovo Documento di Piano.

Si riscontra una certa dinamica nelle varianti, dovuta sia alle spinte di trasformazione territoriale determinate dalla concentrazione di Comuni polo sia di livello provinciale che regionale, sia per la necessità di adeguamento dei PGT allo strumento provinciale.

Si fa presente che il PTCP di Monza e Brianza (pubblicato sul BURL n. 43 del 23/10/2013) è stato modificato e variato; in particolare, si richiamano la variante alle Norme del Piano (BURL n. 1 del 02/01/2019) e la variante del PTCP per l'adeguamento alla soglia regionale di riduzione del consumo di suolo ai sensi della l.r. 31/14 (BURL n. 14 del 06/04/2022).

Infine, si rileva che **nessun Comune** ha avuto la capacità di applicare tutte le previsioni normative (**art. 8** l.r. 12/05 e **art. 8bis** l.r. 12/05), unitamente a una **progettualità dedicata**.

D'altro canto, merita sottolineare che i Comuni di Giussano e Monza hanno deliberato ai sensi dell'**art. 8bis** della l.r. 12/05 unitamente a **progettualità specifiche**.

Infine, il Comune di Vimercate ha applicato la previsione normativa legata all'**art. 8** della l.r. 12/05 unitamente a **progettualità specifiche**.



03 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MB

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

2 MEDIANTE QUALI STRUMENTI IL COMUNE HA SVILUPPATO UNA STRATEGIA PER LA RIGENERAZIONE?

Comuni che hanno sviluppato una strategia della rigenerazione/recupero del tessuto edilizio nei propri PGT

- Sì
- No

Comuni che hanno identificato gli ambiti di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 della l.r. 12/05

- Sì

Comuni che hanno identificato gli ambiti di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis della l.r. 12/05

- Sì

Comuni che hanno sviluppato altre progettualità

- Sì

Comuni che hanno approvato un nuovo Documento di Piano

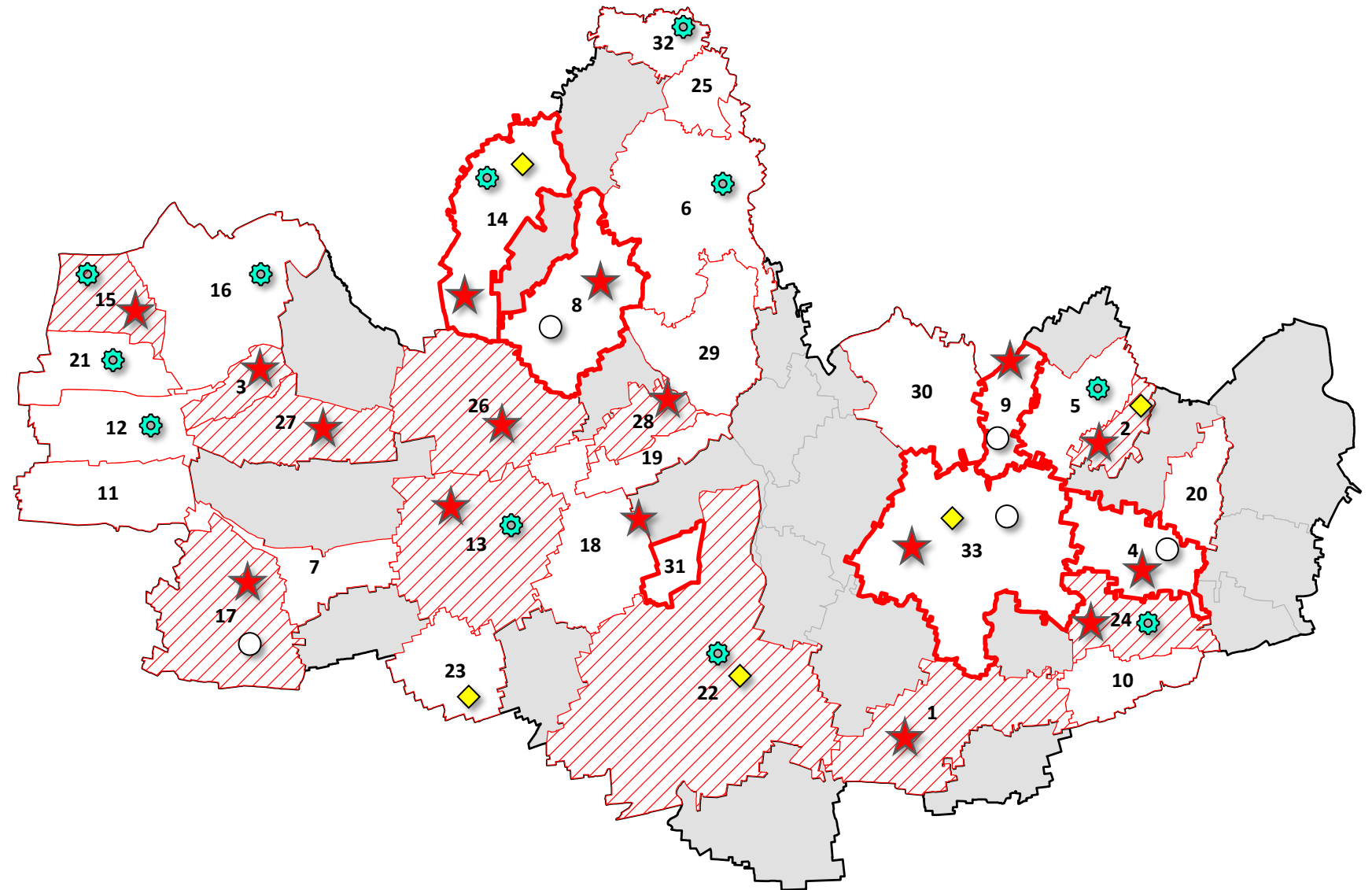
- Sì

PGT ANTECEDENTE ALLA L.R. 31/14 (BURL ANTECEDENTE AL 02.12.2014)

PGT ANTECEDENTE ALLA L.R. 18/19 (BURL DOPO IL 02.12.2014, MA ANTECEDENTE AL 26.11.2019)

PGT SUCCESSIVO ALLA L.R. 18/19 (BURL DOPO IL 26.11.2019)

COMUNI DELLA PROVINCIA CHE NON HANNO PARTICIPATO AI BANDI



03 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MB

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

2 MEDIANTE QUALI STRUMENTI IL COMUNE HA SVILUPPATO UNA STRATEGIA PER LA RIGENERAZIONE?

Un esempio particolare di progetto condiviso, multilivello, è il **«Masterplan per la Reggia di Monza»** che interessa il territorio del **Comune di Monza**, approvato dal collegio di vigilanza in data 31 maggio 2023.

La finalità principale del progetto — definita nel 2017 dall'Accordo di Programma sottoscritto da Regione Lombardia, Comune di Milano e Comune di Monza con l'adesione di Consorzio Villa reale e Parco di Monza, Parco Valle del Lambro e dal 2019 di ARIA SpA — è la valorizzazione del Parco e di tutti gli immobili che ne fanno parte.

Di fatto, è un piano d'azione **volto a valorizzare in modo innovativo e sostenibile il complesso monumentale Villa e Parco di Monza.**

Esso delinea una strategia a medio-lungo termine, definendo un piano di sviluppo, i suoi obiettivi, la strategia e le attività, oltre che le competenze le responsabilità e gli strumenti per la sua attuazione.

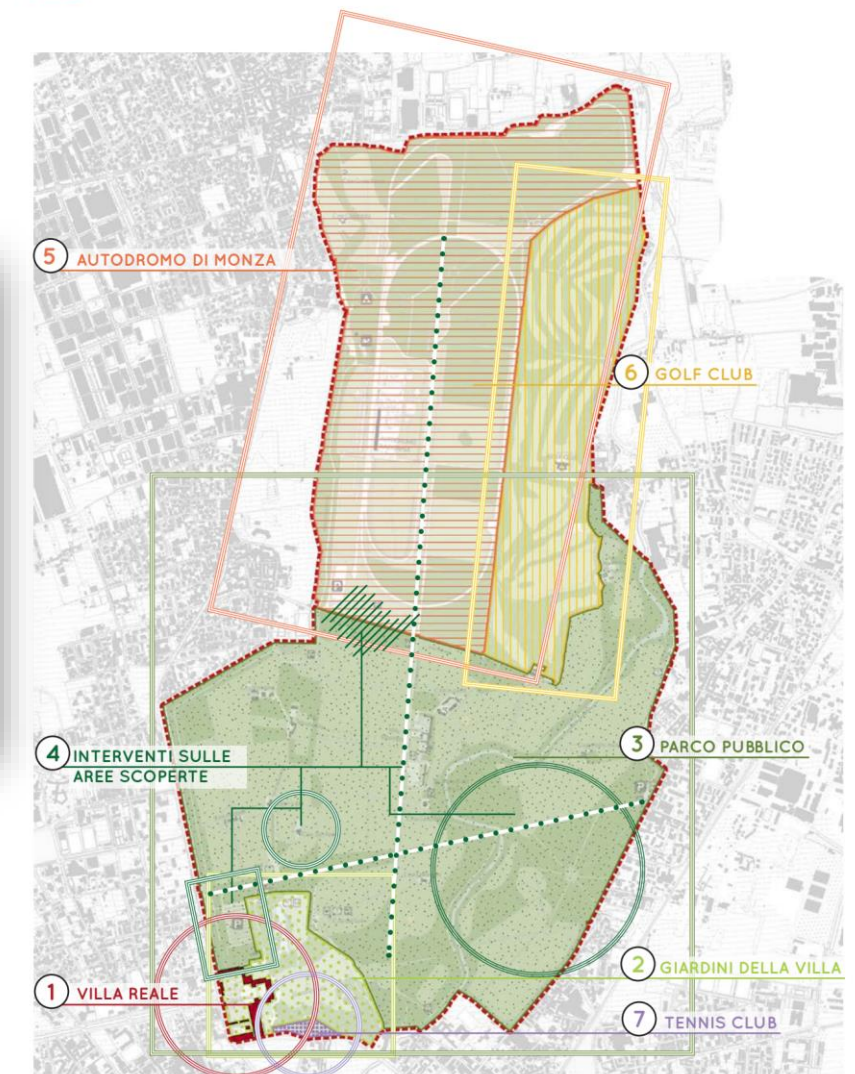


Comune di Monza: Masterplan per la Reggia di Monza



AREA CAMPIONE 02 Provincia di Monza e della Brianza

2. 3.1. AMBITI DI INTERVENTO





03 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MB

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

2 MEDIANTE QUALI STRUMENTI IL COMUNE HA SVILUPPATO UNA STRATEGIA PER LA RIGENERAZIONE?

D'altro canto, il **Comune di Aicurzio** con il progetto «**Borgo solidale, per un nuovo welfare di comunità**», partendo dal recupero e dal mantenimento in vita di immobili di valore storico ed artistico mira a sviluppare una rete solidale e partecipativa, generare appartenenza, creare inclusione, fornire formazione, sperimentare nuove proposte di sostegno.

Il **Comune di Giussano**, poi, con il «**Programma di Riqualificazione di fronti ciechi**» (in collaborazione con “Laboratorio Paina” Riqualificazione) sviluppa il progetto di recupero di uno spazio urbano nella frazione di Robbiano -l'area del San Gian- con lo scopo di riattivare lo spazio pedonale e il contesto urbano per rigenerare gli spazi di proprietà privata sfitti o in disuso.

Molto interessante, in tema di sovracomunalità, la sottoscrizione di un Protocollo d'Intesa con la Provincia di Monza e Brianza (nel 2015) da parte del **Comune di Nova Milanese** da cui è nato il «**Programma di azione paesaggistica**», volto ad assicurare la netta prevalenza degli spazi aperti (65%) rispetto a quelli urbanizzati.

L'orizzonte temporale fissato dal **Comune di Nova M.se** al 2033 tende ai seguenti obiettivi:

- recuperare a piano campagna l'ambito di cava (ATEg14) ormai esaurito che, sul solo territorio novese, occupa - con i suoi 280.000 mq - circa il 44% dell'intero areale oggetto di intesa;
- acquisire, recuperare e rinaturalizzare una superficie degradata di circa 11.600 mq in zona di rispetto cimiteriale, usata in maniera inadeguata dai proprietari (lottizzazione abusiva con deposito e trattamento di rottami ferrosi);
- tutelare attivamente gli spazi aperti residui;
- promuovere azioni integrate di riqualificazione in un'ottica agronomica, fruitiva e paesaggistica;
- ampliare le superfici destinate al PLIS Grugnotorto e alla Rete verde di ricomposizione paesaggistica a fronte di una riduzione significativa delle previsioni a consumo di suolo di un ambito di trasformazione (AT2) individuato in loco dal Documento di piano;
- valorizzare l'accessibilità pedonale della trama dei percorsi rurali e la connessione con la rete portante della mobilità dolce a scala sovralocale.



03 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MB

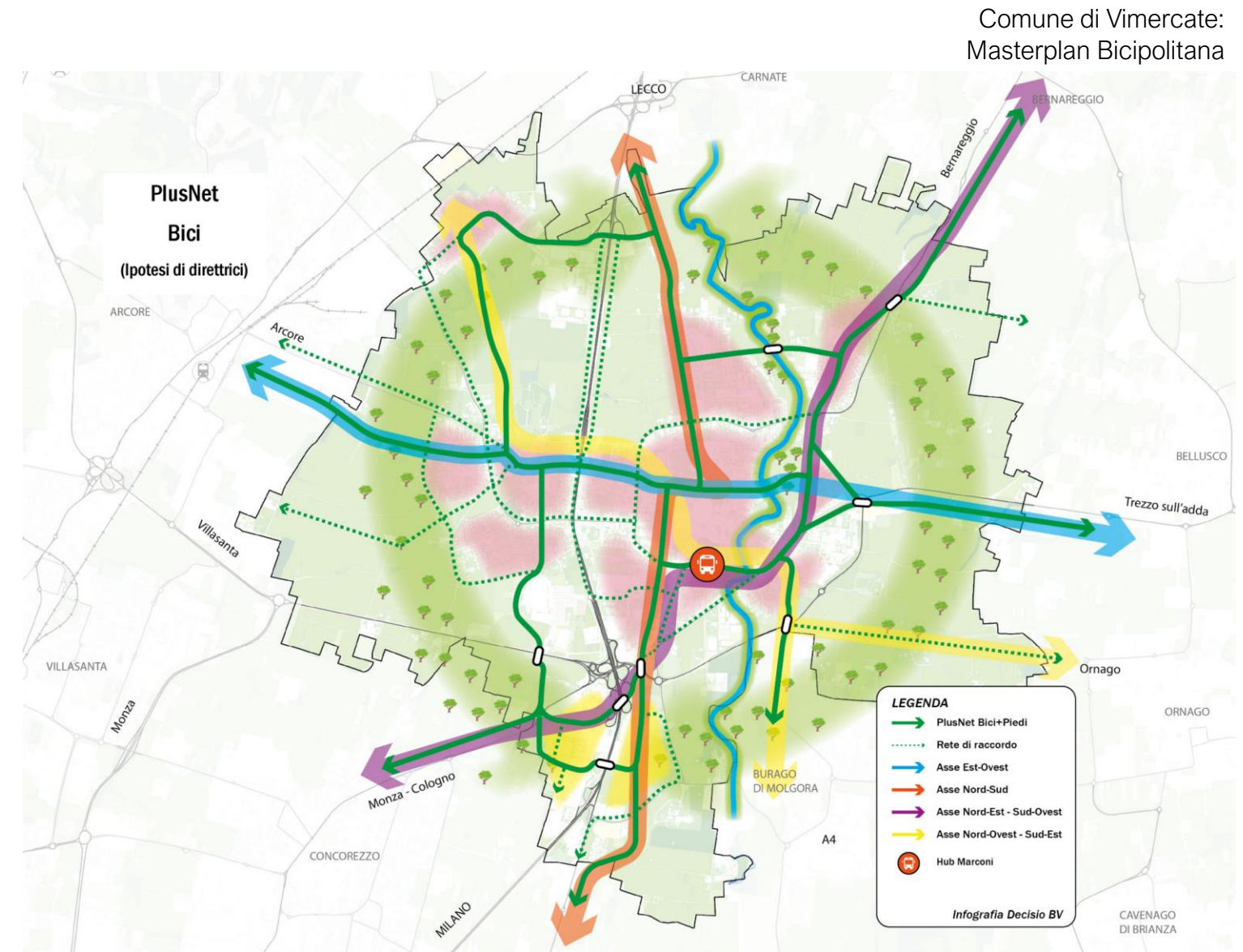
gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

2 MEDIANTE QUALI STRUMENTI IL COMUNE HA SVILUPPATO UNA STRATEGIA PER LA RIGENERAZIONE?

Infine, il **Comune di Vimercate** ha approvato quale primo Piano di Settore, partendo dalla visione complessiva del PUMS, il «**Masterplan Bicipolitana**». La Bicipolitana si pone l'obiettivo di creare percorsi ciclistici strutturati in ottica di una mobilità sostenibile ad integrazione funzionale del sistema intermodale del trasporto pubblico locale, contenuto nel nuovo Programma dei servizi di Bacino dell'Agenzia del TPL.

La rete portante ciclabile dovrà essere raccordata efficacemente e integrata rispetto agli spazi di condivisione affinché si crei una rete omogenea per una mobilità ciclistica davvero "diffusa". Per la realizzazione delle linee non si mira alla sola costruzione di nuove piste ciclabili separate dalle carreggiate usate dalle auto, ma all'applicazione di sistemi di condivisione degli spazi tra diversi veicoli.

Oltre alla Cintura Verde pedonale e con il fine di valorizzare i parchi di Vimercate, è proposta la realizzazione di una bicipolitana "verde" che collega i principali parchi cittadini.





03 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MB

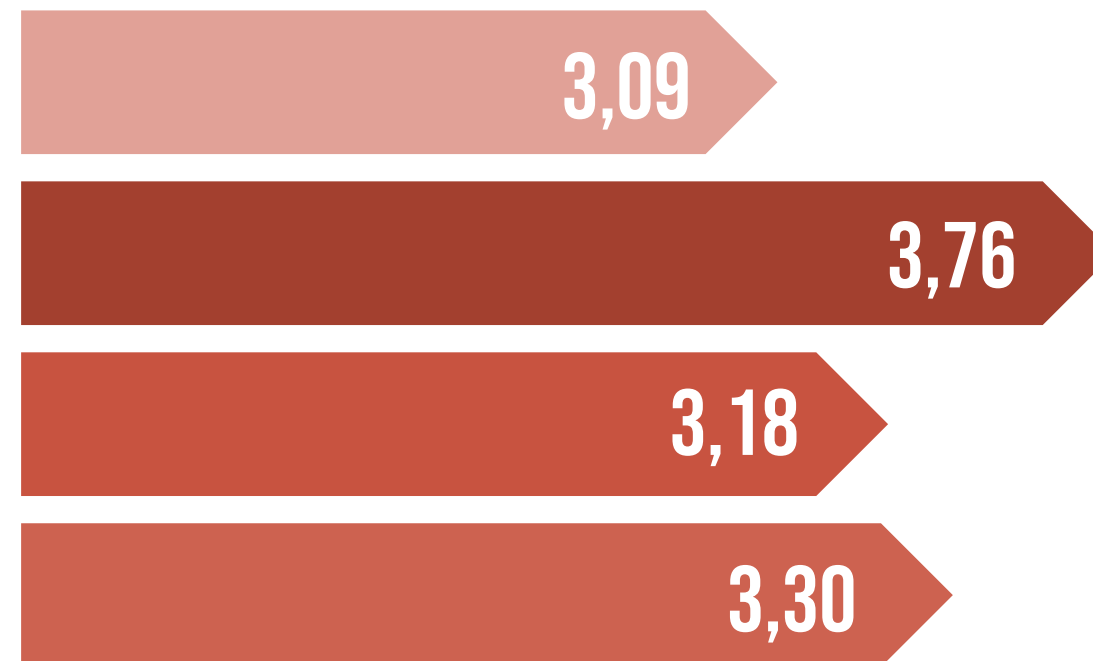
gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

96

3 IL PGT COME AFFRONTA IL TEMA DELLA RIGENERAZIONE?

*Nel grafico è rappresentata la media della
valutazione a gradiente attribuita al
quesito dell'indicatore*

- 3.1 Nel Quadro Conoscitivo sono affrontate e approfondite le problematiche legate alla rigenerazione?
- 3.2 Nel Documento di Piano è definita la strategia e sono previste azioni specifiche?
- 3.3 Nel Piano delle Regole sono individuati misure e/o incentivi mirati alla rigenerazione?
- 3.4 Nel Piano dei Servizi esiste una politica per la rigenerazione degli spazi pubblici?





03 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MB

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

3 IL PGT COME AFFRONTA IL TEMA DELLA RIGENERAZIONE?

Dall'analisi emerge che nel complesso degli strumenti del PGT le medie valutative risultano alte (maggiori di 3), a dimostrare l'attenzione e l'approfondimento della tematica della rigenerazione da parti dei Comuni brianzoli.

Ciò a dimostrazione, come rilevato nel PTCP, di quanto il fenomeno della dismissione sia diffuso sul territorio, coinvolgendo una buona parte della popolazione; fenomeno che non risulta mediamente rilevante rispetto alla struttura degli insediamenti, ma significativamente importante nei territori a più alto indice di urbanizzazione.

Per quanto concerne il **Quadro Conoscitivo**, nonostante la media sia più bassa rispetto alle altre componenti considerate del PGT, si sottolinea che **ben il 45%** dei Comuni **affronta in maniera esaustiva** le problematiche legate alla rigenerazione nella lettura conoscitiva del proprio territorio, a prescindere della collocazione temporale dello strumento pianificatorio rispetto alla normativa regionale in tema di rigenerazione.

È presente un'ottima definizione della strategia della rigenerazione/riqualificazione in termini di obiettivi e azioni individuate e promosse nel **Documento di Piano**: dall'analisi emerge un **punteggio medio molto elevato**, pari a 3,76.

Anche il tema della rigenerazione/riqualificazione dello spazio pubblico è particolarmente presente nel **Piano dei Servizi**: infatti il **punteggio** medio rilevato è **alto** (3,3).

A seguire, con una valutazione media complessiva **lievemente più bassa** (3,18), **ma comunque elevata**, per l'individuazione di misure e/o incentivi mirati alla rigenerazione nel **Piano delle Regole**.



03 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MB

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

98

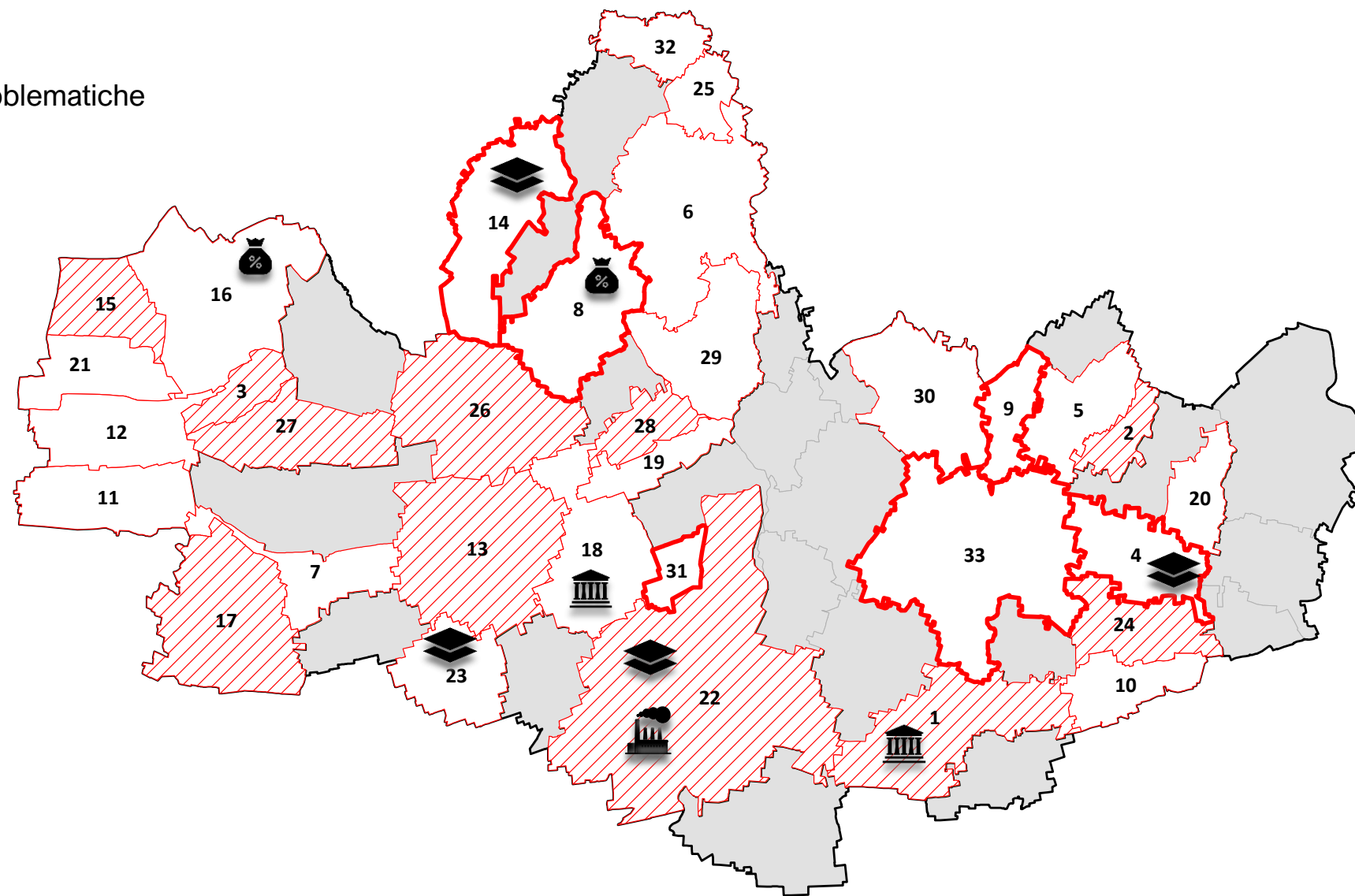
3 IL PGT COME AFFRONTA IL TEMA DELLA RIGENERAZIONE?

3.1 Nel Quadro Conoscitivo sono affrontate e approfondite le problematiche legate alla rigenerazione?

- MENZIONE ESTREMAMENTE DETTAGLIATA
- MENZIONE CHIARA
- MENZIONE IMPLICITA O POCO DETTAGLIATA
- ASSENZA
- PGT ANTECEDENTE ALLA L.R. 31/14 (BURL ANTECEDENTE AL 02.12.2014)
- PGT ANTECEDENTE ALLA L.R. 18/19 (BURL DOPO IL 02.12.2014, MA ANTECEDENTE AL 26.11.2019)
- PGT SUCCESSIVO ALLA L.R. 18/19 (BURL DOPO IL 26.11.2019)
- COMUNI DELLA PROVINCIA CHE NON HANNO PARTICIPATO AI BANDI

PARTICOLARITÀ

-  Analisi e rilievo edifici produttivi dismessi
-  Analisi e rilievo edilizia agricola dismessa
-  Analisi e rilievo attività commerciali dismesse/sottoutilizzate
-  Analisi e rilievo servizi sottoutilizzati
-  Quadro generale della rigenerazione





03 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MB

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

3 IL PGT COME AFFRONTA IL TEMA DELLA RIGENERAZIONE?

3.1 Nel Quadro Conoscitivo sono affrontate e approfondite le problematiche legate alla rigenerazione?

La tavola evidenzia il grado di approfondimento delle problematiche legate alla rigenerazione sviluppate nel Quadro Conoscitivo del Documento di Piano.

Due terzi dei Comuni **affrontano** il tema della rigenerazione (22 Comuni pari al 66%) **in maniera estremamente dettagliata** (15 Comuni con valutazione 4) o **chiara** (7 Comuni con valutazione 3).

Soltanto **un Comune** ha un **QC quasi inesistente**. Il resto dei Comuni affronta **in maniera implicita-poco dettagliata** (10 Comuni pari al 30%) il tema.

Durante l'analisi dei PGT in cui sono approfondite le tematiche legate alla rigenerazione nel QC, sono emerse particolarità, riportate nella stessa tavola. Gli elementi di particolare interesse sono stati così classificati:

- Analisi e rilievo edifici produttivi dismessi,
- Analisi e rilievo edilizia agricola dismessa,
- Analisi e rilievo attività commerciali dismesse/sottoutilizzate,
- Analisi e rilievo servizi sottoutilizzati,
- Quadro generale della rigenerazione.

Tra gli esempi individuati, in tema di **rilievo delle attività commerciali dismesse/sottoutilizzate**, il QC del PGT del **Comune di Carate Brianza** sviluppa il censimento dei negozi sottoutilizzati.

Ancora: il **Comune di Lentate sul Seveso** con il rilievo delle attività al piano terra (a cui è dedicata una tavola del QC) approfondisce anche il rilievo delle attività commerciali dismesse/sfite.

Infine, i **Comuni di Agrate Brianza e Lissone** individuano i **servizi dismessi o sottoutilizzati**, evidenziandoli in particolare nelle schede dedicate all'analisi dei servizi esistenti nel Piano dei Servizi.



03 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MB

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

3 IL PGT COME AFFRONTA IL TEMA DELLA RIGENERAZIONE?

3.1 Nel Quadro Conoscitivo sono affrontate e approfondite le problematiche legate alla rigenerazione?

Spicca, in particolare, il **Comune di Monza** che nel proprio PGT dedica il documento «**Relazione quadro conoscitivo e obiettivi strategici**» all'esposizione del Quadro Conoscitivo. In esso, si specifica come il PGT affronti il tema del dismesso quale elemento prioritario delle politiche urbanistiche. L'eredità del passato industriale e non (ad esempio ex ospedale, Cascinazza, ecc.) è notevole, tanto più se si evidenzia la sua geografia -la disposizione di molte aree attorno al centro storico- e la sua dimensione. Il Documento di Piano non opera un censimento puntuale delle aree non utilizzate, ma desume la misura del dismesso dalle informazioni disponibili, dal PGT previgente, dai rilievi svolti (orientati a definire gli Ambiti di trasformazione), la dimensione strategica del fenomeno della dismissione e le strategie attuate in passato per la riconversione dei siti produttivi storici. Le aree dismesse sono state suddivise in 5 famiglie rispetto all'estensione (XS, S, M, L, XL) e alla potenzialità trasformativa dell'intorno di riferimento: dalle grandi ambiti capaci di realizzare nuove porzioni di città a scala di quartiere, passando ad aree di dimensioni più ridotte in grado da sole di modificare l'aspetto di porzioni rilevanti della città, fino alle aree più piccole -e numerose- frammentate all'interno del tessuto urbano. Approfondita, poi, è l'analisi degli edifici produttivi dismessi.

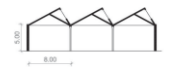


LA MISURA DEL DISMESSO: ABACO DELLE AREE

Comune di Monza: DP.re_Relazione quadro conoscitivo e obiettivi strategici

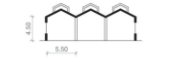
CAPANNONE A SHED

Generalità: edificio monopiano di pianta rettangolare allungata, suddivisa in campate, generalmente disposte da est a ovest; aperture finestrate a shed, esposte a nord, storicamente introdotte a fine '800 per permettere una maggiore illuminazione delle aree di lavoro. Assenza di partizioni interne.
Struttura: regolare a telaio, con travi in legno e pilastri anulari in ghisa o ferro. Dove per necessità di spazio è stato eliminato un pilastro, si riscontrano travi metalliche nelle travi in prossimità. Negli edifici più recenti la struttura è in calcestruzzo armato gettato in opera o prefabbricato.
Involucro: chiusure verticali in muratura piena generalmente a tre teste; poche aperture finestrate, generalmente ad arco, sui lati corti delle campate.
Copertura: a falde a doppia pendenza con capriate in legno, stiva di canniche intonacate internamente e rivestimento esterno con tegole in cotto; un puntone a sbalzo permette l'inscasso degli shed.



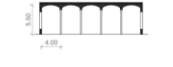
CAPANNONE CON LUCERNARIO DI COLOMO

Generalità: edificio monopiano di pianta rettangolare allungata, suddivisa in campate; aperture finestrate verticali in copertura; assenza di partizioni interne.
Struttura: regolare a telaio con travi in legno e pilastri anulari in ghisa o ferro. Negli edifici più recenti la struttura è in calcestruzzo armato gettato in opera o prefabbricato.
Involucro: chiusure verticali in muratura piena generalmente a tre teste; aperture finestrate rettangolari che scandiscono i prospetti liberi e non in aderenza di altri edifici.
Copertura: a falde a doppia pendenza con rivestimento esterno a tegole in cotto e lacernati.



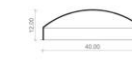
CAPANNONE CON VOLTINE

Generalità: edificio monopiano di pianta rettangolare allungata, suddivisa in campate, con volte a botte. Assenza di partizioni interne.
Struttura: struttura regolare a telaio con travi metalliche e pilastri anulari in ghisa o ferro. Negli edifici più recenti i pilastri sono in calcestruzzo armato gettato in opera. Dove la volta in mattoni è lasciata vista le travi metalliche possono essere nascoste da piastrelle in cotto.
Involucro: chiusure verticali in muratura piena generalmente a tre teste; aperture finestrate, ampie e rettangolari, scandiscono generalmente tutti i prospetti in maniera regolare.
Copertura: a falde a doppia pendenza a piatte, con volte in muratura a vista e rivestimento esterno con tegole in cotto.



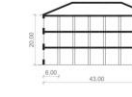
CAPANNONE AD ARCHI

Generalità: edificio monopiano di pianta rettangolare allungata, costituito da un'unica campata; copertura con sezione ad arco. Assenza di partizioni interne.
Struttura: a telaio in c.a. o con muratura portante. Di particolare interesse la struttura a vista della copertura costituita da archi sovrapposti in muratura armata.
Involucro: chiusure verticali in muratura; ampie finestre sui lati corti dell'edificio, in corrispondenza dell'arco.
Copertura: ad arco con rivestimento esterno metallico o con tegole in cotto; sono presenti lacernati in copertura.



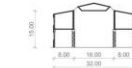
CAPANNONE BASILICALE

Generalità: edificio monopiano di pianta rettangolare allungata, tipico della produzione metalurgica, caratterizzato internamente da una o tre campate, di cui quella centrale più alta. Le campate laterali possono presentare un primo piano per far spazio alla zona uffici.
Struttura: regolare a telaio con travi e pilastri circolari metallici. Se presenti, gli appoggi intermedi, sono concentrati in prossimità dei margini, realizzando la maggiore luce tecnicamente possibile e permettendo lo sconnessione del carpentero.
Involucro: chiusure verticali in muratura; ampie finestre laterali.
Copertura: a falde a doppia pendenza con sottostanza metallica e rivestimento esterno con tegole in cotto o lamiera metallica; sono presenti lacernati in copertura.



EDIFICI PLURIPIANO

Generalità: edificio pluripiano, che difficilmente supera i tre piani, di pianta generalmente rettangolare, ma riscontrabili anche a corte, a "U" o con pianta angolare. Partizioni interne presenti solo per dividere gli spazi di lavoro dagli uffici. Può essere presente anche un piano interrato.
Struttura: regolare in cemento armato. Negli edifici più antichi si possono ancora trovare pilastri anulari in ghisa o ferro.
Involucro: chiusure verticali in muratura piena generalmente a tre teste. Le aperture finestrate, ampie e rettangolari, scandiscono generalmente tutti i prospetti in maniera regolare.
Copertura: a falde a doppia pendenza con rivestimento esterno con tegole in cotto. Si possono trovare anche coperture a terrazza in lamiera sulle quali veniva gettata acqua per evitare il surriscaldamento degli ambienti interni.





03 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MB

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

3 IL PGT COME AFFRONTA IL TEMA DELLA RIGENERAZIONE?

3.1 Nel Quadro Conoscitivo sono affrontate e approfondite le problematiche legate alla rigenerazione?

Infine, nell'elaborato cartografico **«Tavola della rigenerazione»**, il **Comune di Giussano** evidenzia il tema della dismissione/sottoutilizzo/degrado per le attività commerciali/artigianali, per il produttivo e per la residenza.

Attività commerciali/artigianali (fonte dati: comune di Giussano)

- Attività commerciali/artigianali sfitte/dismesse

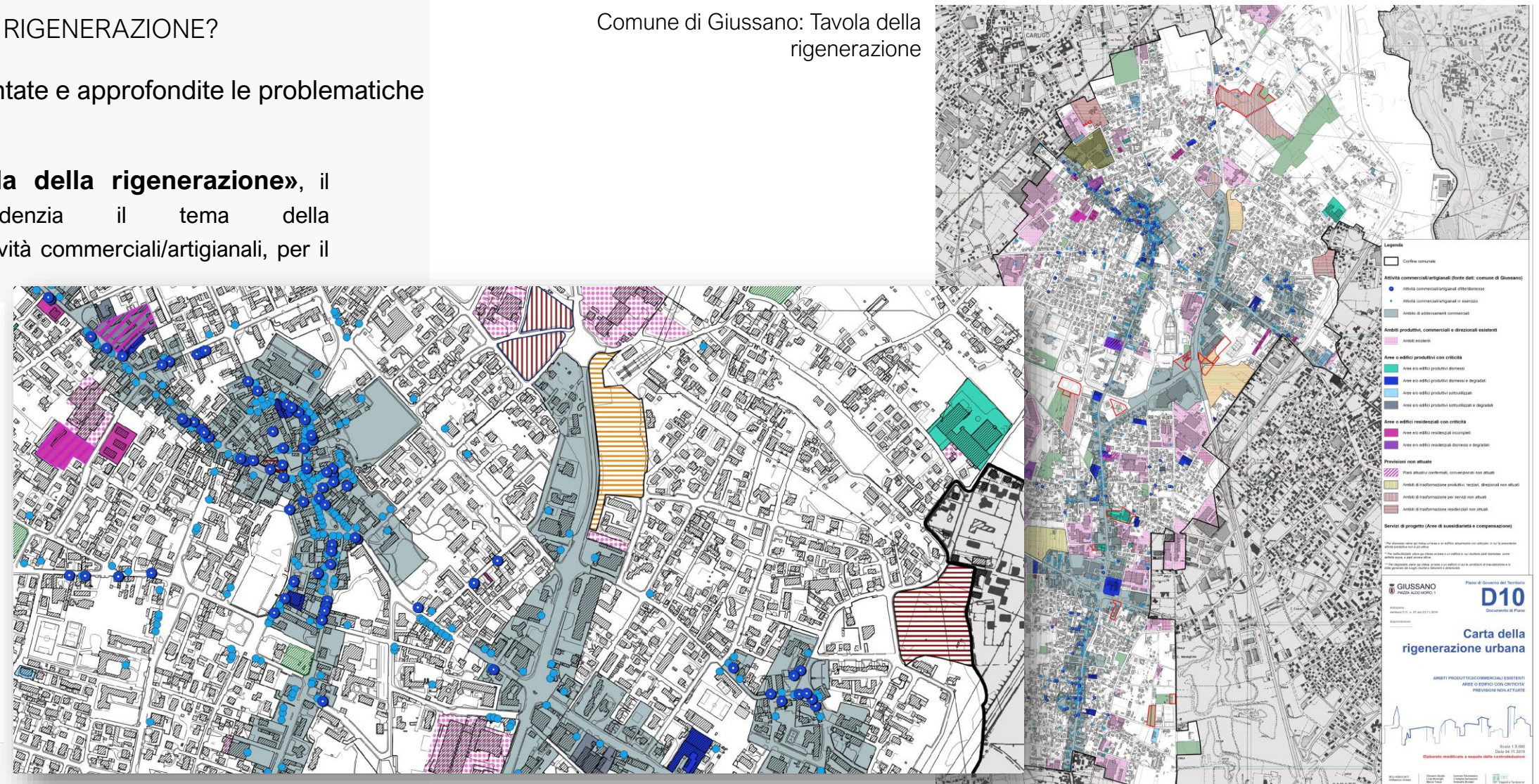
Aree o edifici produttivi con criticità

- Aree e/o edifici produttivi dismessi
- Aree e/o edifici produttivi dismessi e degradati
- Aree e/o edifici produttivi sottoutilizzati
- Aree e/o edifici produttivi sottoutilizzati e degradati

Aree o edifici residenziali con criticità

- Aree e/o edifici residenziali incompleti
- Aree e/o edifici residenziali dismessi e degradati

Comune di Giussano: Tavola della rigenerazione





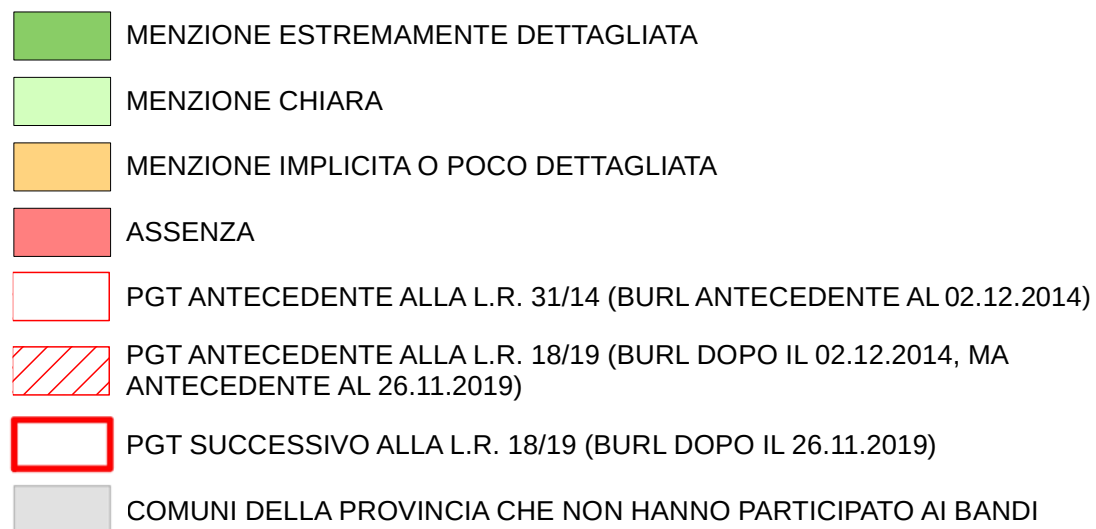
03 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MB

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

102

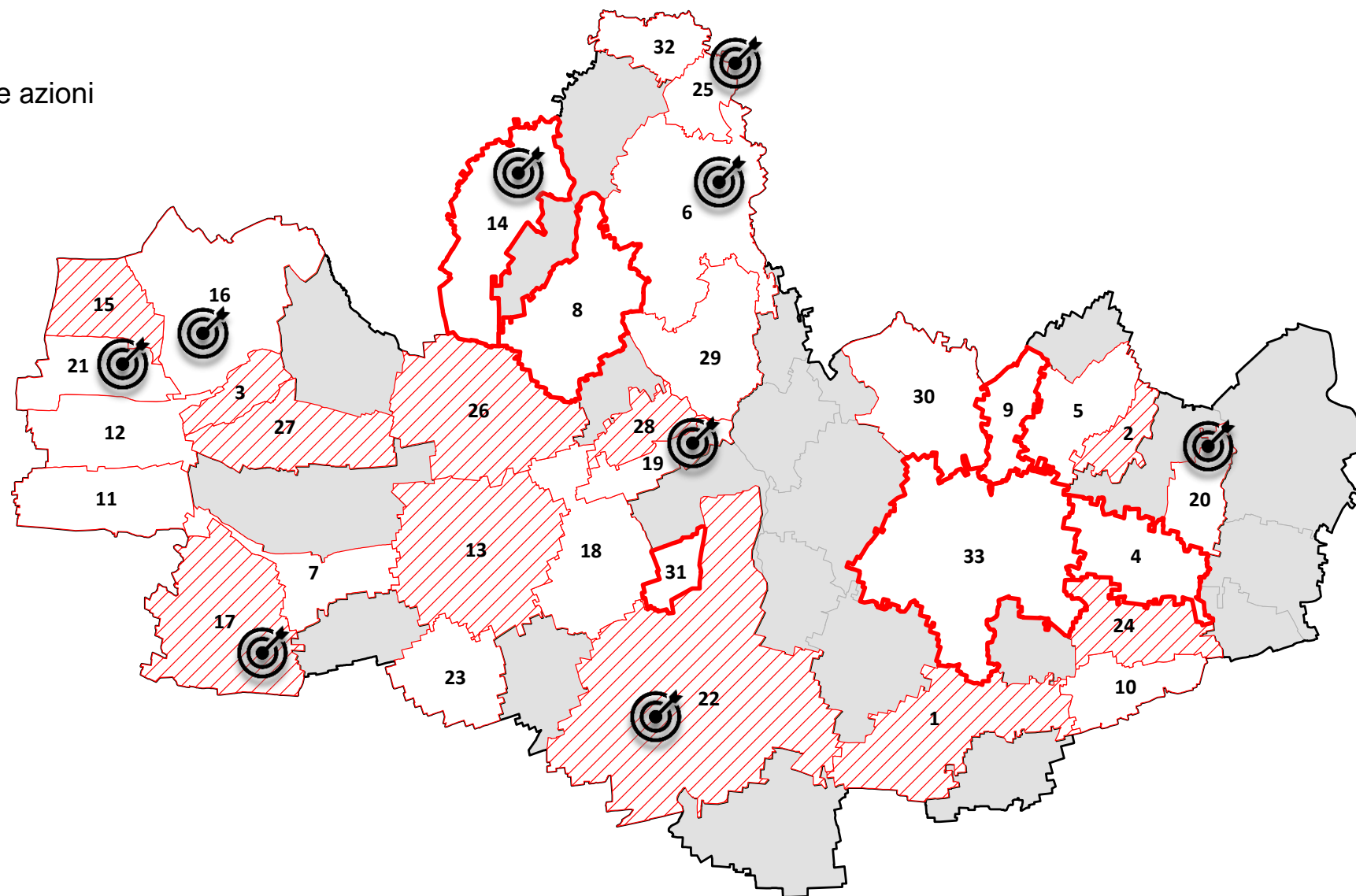
3 IL PGT COME AFFRONTA IL TEMA DELLA RIGENERAZIONE?

3.2 Nel Documento di Piano è definita la strategia e sono previste azioni specifiche?



PARTICOLARITÀ

Strategia/Particolarità/Progettualità





03 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MB

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

103

3 IL PGT COME AFFRONTA IL TEMA DELLA RIGENERAZIONE?

3.2 Nel Documento di Piano è definita la strategia e sono previste azioni specifiche?

La tavola evidenzia il grado di approfondimento nella definizione della strategia della rigenerazione sviluppata nel Documento di Piano.

La **quasi totalità** dei Comuni individua il sistema di obiettivi e azioni legati alla tematica della rigenerazione **in maniera estremamente dettagliata** (circa il 79% pari a 26 Comuni) o **chiara** (circa il 18% pari a 6 Comuni).

Soltanto 1 Comune affronta il tema **in maniera implicita o poco dettagliata**.

A nessuno Comune è stato attribuito il punteggio 1 perché, anche se in maniera implicita, si è sempre riscontrato il riferimento alla rigenerazione/riqualificazione all'interno della strategia generale del Documento di Piano.

Tra i Comuni che definiscono una strategia della rigenerazione nel DdP sono segnalate, nella stessa tavola e con apposito simbolo come Strategia/Particolarità/Progettualità, alcune particolarità esaminate.

Tra quanto emerso, si segnala il PGT del **Comune di Lazzate**, il cui DdP propone **10 Ambiti di Riqualificazione** (disciplinati da apposito articolo delle NTA del DdP) relativi ad ambiti territoriali vasti o all'intero territorio comunale, in cui attuare interventi di ricomposizione urbana ed ambientale. Dei dieci Ambiti di Riqualificazione si citano «1-Modalità di intervento nel Borgo di Lazzate», «2-Paesaggio e Rete Ecologica», «4-Sistema delle attrezzature sportive, di tempo libero e scolastiche», «10-Coni ottici e/o orizzonti visuali».

Un altro esempio interessante è la «**Carta degli indirizzi dell'Amministrazione sulle politiche del PGT**» del **Comune di Limbiate**, tavola in cui sono rappresentate le tematiche e le volontà dei cittadini e dell'Amministrazione verso un progetto strategico di Piano, attraverso la suddivisione del territorio in:

- la città esistente da rigenerare (tutto il tessuto consolidato residenziale),
- la città che produce (ambiti per attività economiche, da potenziare e valorizzare),
- la città da riorganizzare (ambito del DP),
- la città dei servizi pubblici e sussidiari,
- gli ambiti agricoli.



03 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MB

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

104

3 IL PGT COME AFFRONTA IL TEMA DELLA RIGENERAZIONE?

3.2 Nel Documento di Piano è definita la strategia e sono previste azioni specifiche?

Spicca, in particolare, il **Comune di Giussano** che, oltre alla già citata «Tavola della rigenerazione», il Documento di Piano approfondisce il tema delle **strategie legate alla rigenerazione** nelle 3 tavole dedicate, in cui sono individuati anche gli scenari alternativi.

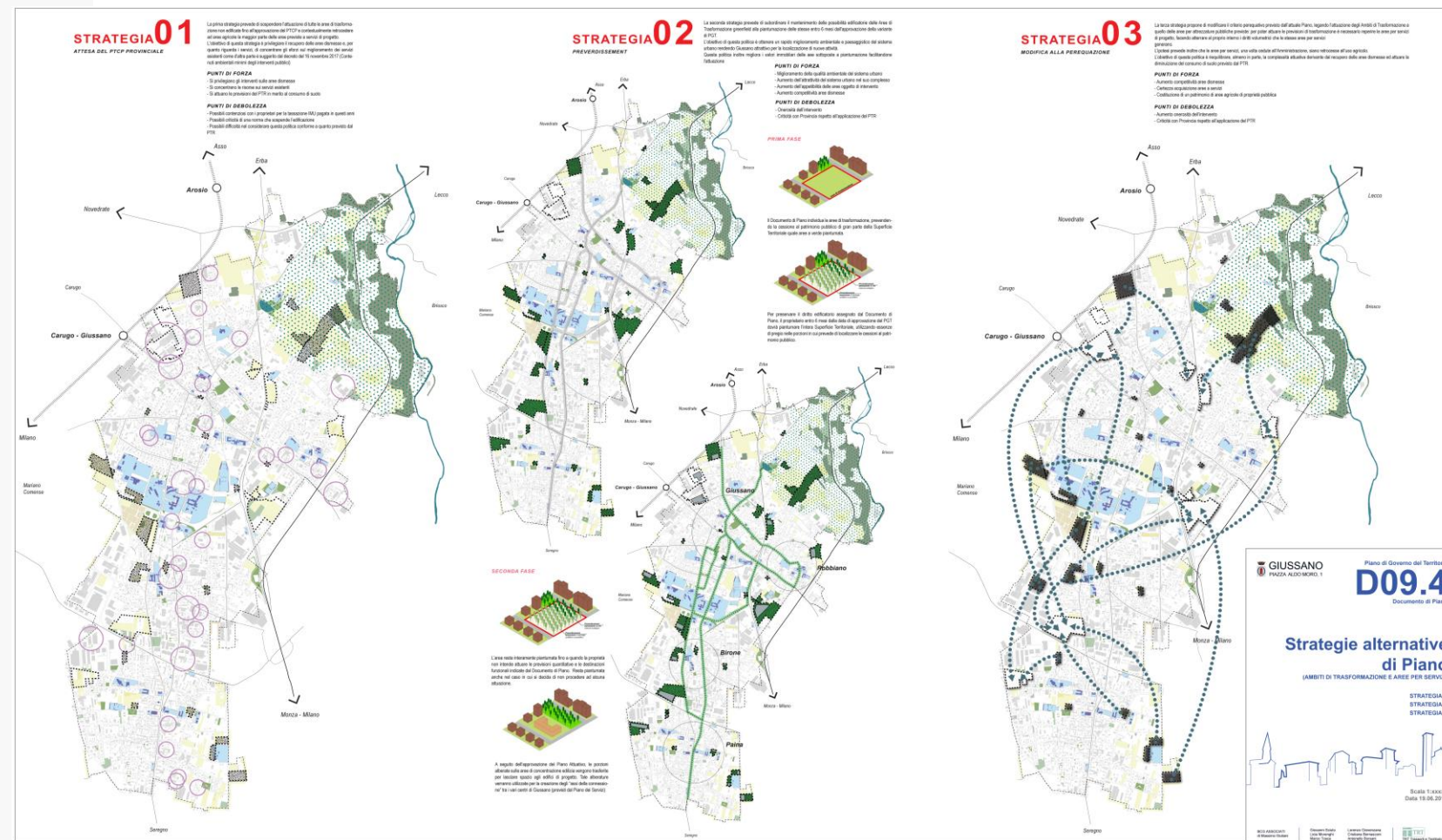
Le tre strategie, rappresentate anche nella tavola complessiva «Strategie alternative di Piano», sono così sintetizzabili:

Strategia 01 - Recupero e valorizzazione del patrimonio industriale dismesso: prevede di sospendere l'attuazione di tutte le aree di trasformazione non edificate fino all'approvazione del PTCP, privilegiando il recupero delle aree dismesse e migliorando i servizi esistenti.

Strategia 02 - Valorizzazione e rilancio del centro storico di Giussano: mira ad ottenere un rapido miglioramento ambientale e paesaggistico del sistema urbano rendendo Giussano attrattivo per la localizzazione di nuove attività.

Strategia 03 - Per la riconnessione del sistema urbano: propone di modificare il criterio perequativo, legando l'attuazione degli AT a quello delle aree per attrezzature pubbliche previste. Prevede, inoltre, che le aree per servizi, una volta cedute all'Amministrazione, siano retrocesse all'uso agricolo, al fine di riequilibrare la complessità attuativa derivante dal recupero delle aree dismesse ed attuare la diminuzione del consumo di suolo previsto dal PTR.

Comune di Giussano: tavola
«Strategie alternative di Piano»





03 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MB

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

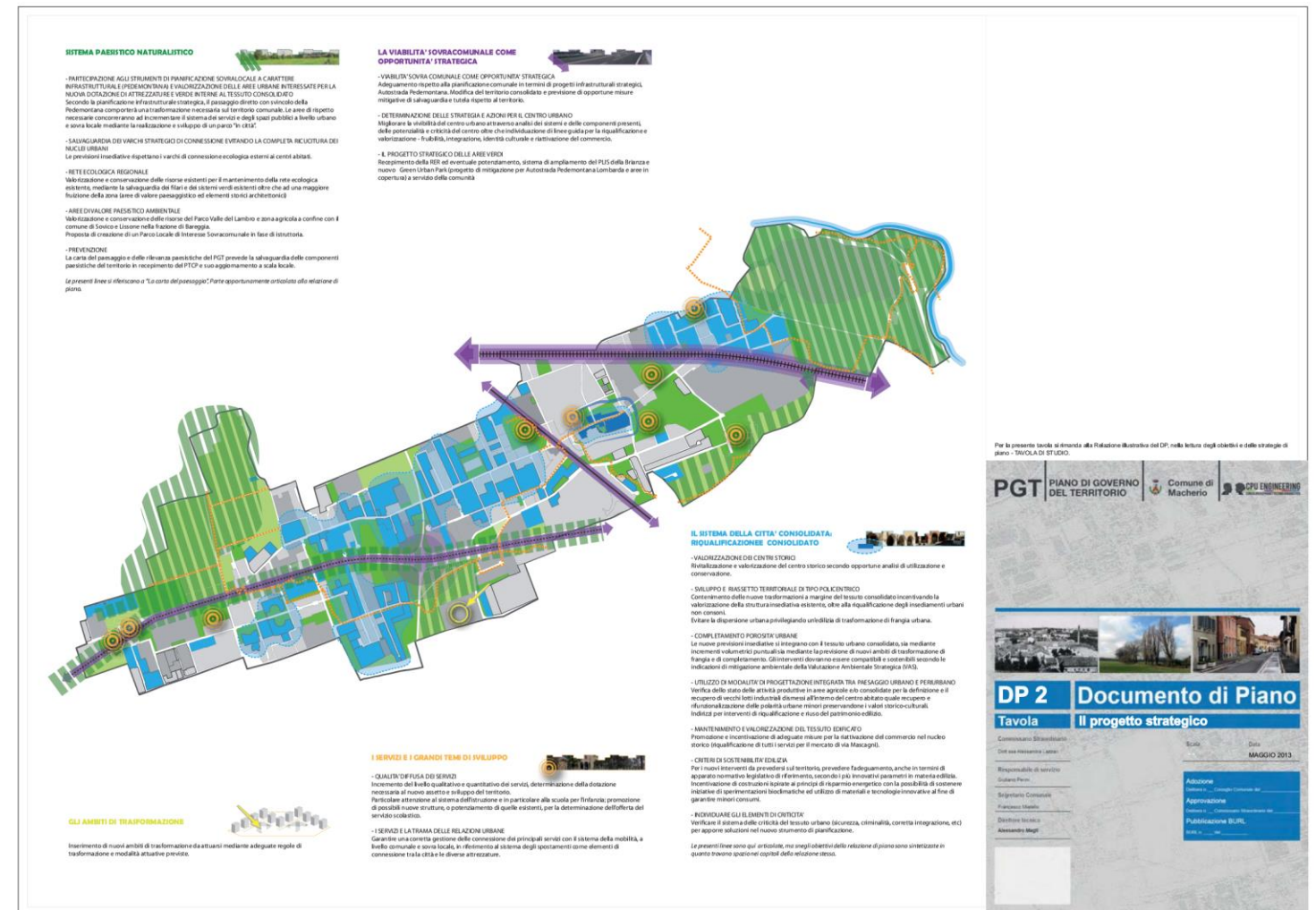
105

3 IL PGT COME AFFRONTA IL TEMA DELLA RIGENERAZIONE?

3.2 Nel Documento di Piano è definita la strategia e sono previste azioni specifiche?

Inoltre, per la **rappresentazione cartografica del sistema strategico del Documento di Piano**, si segnalano i **Comuni di Mezzago e Misinto** («Schema strategico e scenario progettuale»).

Sempre per lo stesso tema, si pone l'attenzione alla tavola **«Progetto strategico»** del DdP del **Comune di Macherio**, ma specialmente al Documento **«Strategie e linee di azione per il centro urbano»**, in cui sono fornite (a seguito dell'analisi dello stato di fatto) raccomandazioni per la riqualificazione dello spazio pubblico del centro cittadino.



Comune di Macherio: documento «Strategie e linee di azione per il centro urbano»

3

IL PGT COME AFFRONTA IL TEMA DELLA RIGENERAZIONE?

3.3 Nel Piano delle Regole sono individuati misure e/o incentivi mirati alla rigenerazione?

MENZIONE ESTREMAMENTE DETTAGLIATA

MENZIONE CHIARA

MENZIONE IMPLICITA O POCO DETTAGLIATA

ASSENZA

PGT ANTECEDENTE ALLA L.R. 31/14 (BURL ANTECEDENTE AL 02.12.2014)

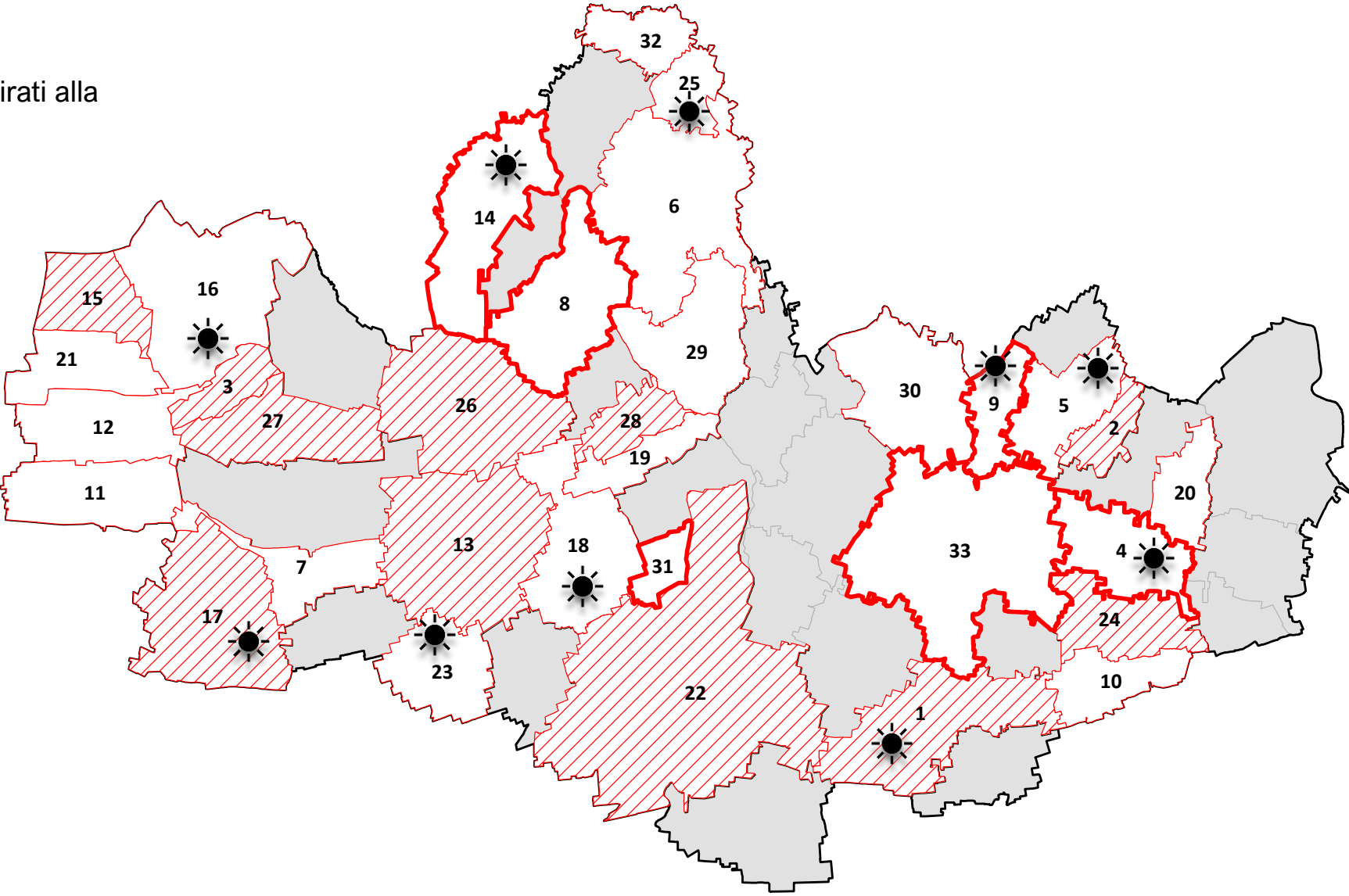
PGT ANTECEDENTE ALLA L.R. 18/19 (BURL DOPO IL 02.12.2014, MA ANTECEDENTE AL 26.11.2019)

PGT SUCCESSIVO ALLA L.R. 18/19 (BURL DOPO IL 26.11.2019)

COMUNI DELLA PROVINCIA CHE NON HANNO PARTICIPATO AI BANDI

PARTICOLARITÀ

Norme-incentivi particolari





03 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MB

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

107

3 IL PGT COME AFFRONTA IL TEMA DELLA RIGENERAZIONE?

3.3 Nel Piano delle Regole sono individuati misure e/o incentivi mirati alla rigenerazione?

La tavola evidenzia il grado di individuazione di misure e/o incentivi mirati alla rigenerazione nel Piano delle Regole.

Emerge che l'**85%** (pari a 28 Comuni su 33) dei Comuni, nel proprio strumento, prevede specifiche misure e/o incentivi volti alla rigenerazione/riqualificazione **in maniera estremamente dettagliata** (circa il 36% pari a 12 Comuni) o **chiara** (circa il 48% pari a 16 Comuni).

È importante sottolineare che di questi 28 Comuni, ben **15** (pari al 54%) hanno un PGT entrato in vigore prima della l.r. 31/14: con le misure/incentivi previsti nelle norme tecniche **anticipano**, pertanto, **il quadro normativo**. Infatti, in più Comuni si riscontrano incentivi e riduzioni sugli oneri di urbanizzazione per la riqualificazione/recupero delle aree dismesse o degli ambiti di valore ambientale.

Dei restanti Comuni, 2 prevedono tali misure/incentivi **in maniera implicita o poco dettagliata**, mentre gli altri 2 **non le prevedono affatto**.

Dalle analisi effettuate emerge che gli incentivi/misure introdotte dai Comuni nelle proprie norme tecniche non si limitano alla sola riduzione degli oneri, bensì a ulteriori misure incentivanti subordinate all'incremento della qualità urbana/ambientale e del recupero/riqualificazione/rigenerazione del territorio.

In tema di misure/incentivi per la **qualità urbana**, il **Comune di Lissone** dedica un documento specifico «Abaco delle aree A» per gli interventi nell'ambito del Nucleo di antica formazione e al tessuto edilizio della città centrale, volto a fornire indirizzi anche per gli spazi pubblici e gli spazi privati aperti. Anche il PGT del **Comune di Nova Milanese** prevede **misure** specifiche per **incrementare la qualità urbana**: infatti, individua nelle tavole del PdR nove «Aree di riqualificazione urbana (AR)» quali porzioni del tessuto consolidato che necessitano di interventi di riconversione d'uso o di adeguamento delle strutture esistenti. Esse sono caratterizzate dalla presenza di insediamenti produttivi in contesti a prevalente uso residenziale, come evidenziato dagli studi conoscitivi e dal DdP. Come **incentivo** per gli **interventi di ristrutturazione urbanistica in ambiti** prevalentemente **produttivi**, poi, oltre ad assegnare un indice di edificabilità superiore all'indice di zona, è concesso l'incremento della superficie coperta.



03 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MB

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

108

3 IL PGT COME AFFRONTA IL TEMA DELLA RIGENERAZIONE?

3.3 Nel Piano delle Regole sono individuati misure e/o incentivi mirati alla rigenerazione?

In tema di incentivi per gli **insediamenti commerciali di vendita al dettaglio**, il **Comune di Nova Milanese** prevede, con l'intenzione di ravvivare il centro cittadino attraverso il commercio al dettaglio, che **i piani terra** degli edifici **con affaccio sui sistemi commerciali** del Nucleo di antica formazione **siano vincolati ad attività commerciali** o assimilate (escluse alcune attività come agenzie immobiliari, centri estetica, ecc.). Per interventi privati di riqualificazione urbana e ristrutturazione dell'edilizia storica sono previsti:

- la riconversione di superfici accessorie;
- l'esonero dalla cessione di superfici a standard;
- la riduzione degli oneri di urbanizzazione del 50% (da specificare nella deliberazione annuale).

Inoltre, il PdR del **Comune di Lentate sul Seveso** attua una **politica di incentivo dei negozi, annoverandoli tra i servizi: per i piani terra degli ambiti indicati come "mercati comunali"**, non si computa la volumetria e le superfici sono cedute al Comune perché rientrano nel Piano dei Servizi. Per essi, il costo di costruzione è dedotto dagli oneri.

Nel merito delle previsioni dei PGT ricadenti nella fase temporale post l.r. 18/19, si segnalano i Comuni seguenti.

In tema di incentivi per la **qualità progettuale**, il **Comune di Bellusco** per attuare gli obiettivi di miglioramento della qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio e di miglioramento della qualità complessiva dello spazio urbano, nelle unità territoriali specificatamente individuate dal PdR è contemplata la possibilità di attivare interventi integrati di riqualificazione urbana in grado di coniugare aspetti di sostenibilità ambientale ed energetica con esiti di elevata qualità paesaggistica (Art. 25. Interventi integrati di riqualificazione urbana).

Per stimolare la **riqualificazione delle aree dismesse ed attenuare gli effetti di degrado**, nell'articolo dedicato alle aree di rigenerazione urbana (Art. 37. Strategie per le aree di rigenerazione urbana), le Norme tecniche del **Comune di Giussano** prevedono la possibilità di demolire le volumetrie presenti in tali ambiti, mantenendone i diritti volumetrici (iscritti nel Registro). Essi, oltre a poter essere oggetto di perequazione, possono essere utilizzati nella stessa area pertinenziale che li ha generati, anche al variare delle previsioni di Piano.



03 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MB

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

109

3

IL PGT COME AFFRONTA IL TEMA DELLA RIGENERAZIONE?

3.3 Nel Piano delle Regole sono individuati misure e/o incentivi mirati alla rigenerazione?

Particolare quanto previsto dal PdR del **Comune di Renate**. Il PGT prevede **12 macro ambiti di riqualificazione**, quali:

1. modalità di intervento negli ambiti A
2. paesaggio e rete ecologica
3. contratto di fiume
4. quartieri giardino
5. sistema delle attrezzature sportive, di tempo libero e scolastiche
6. sistema delle attrezzature scolastiche, culturali ed amministrative e religiose
7. sistema delle aree verdi e dei percorsi ciclopedonali
8. immagine pubblica
9. parco tecnologico
10. nuovi centri urbani
11. coni ottici
12. P.L.I.S. "La Valletta"

Al fine di contribuire a un'efficace attuazione delle previsioni territoriali, sono stati individuati i Programmi di Riqualificazione Urbanistica (C1), Riqualificazione Ambientale (C2) e Riqualificazione Edilizia (C3). Questi programmi sono **applicabili** agli interventi **negli ambiti di riqualificazione** e di trasformazione e **consentono di accedere a meccanismi premiali**, quali incrementi volumetrici o, in alternativa, agevolazioni finanziarie. L'entità di riduzione degli oneri di urbanizzazione, presumibilmente fino al 50%, sarà definita nella delibera del Consiglio Comunale entro 6 mesi dalla data di entrata in vigore del PGT.

Infine, il **Comune di Limbiate** nella definizione dei tessuti disciplinati dalle previsioni del PdR, suddivide il proprio territorio in:

- **città esistente da rigenerare (CER)**, che corrisponde all'intero **tessuto consolidato residenziale**
- città che produce, ovvero ambiti per attività economiche da potenziare e valorizzare,
- città da riorganizzare, ambito specifico individuato nel DdP,
- città dei servizi pubblici e sussidiari,
- ambiti agricoli.

Il macro ambito CER si suddivide in 3 sub-ambiti (CER1-3) in base alla densità edilizia, oltre a CER4 - di ricucitura urbana costituito dalle parti dello spazio comunale caratterizzate da porosità urbane senza né valore ambientale né caratteri, dimensionali e localizzativi. In tali ambiti è assentito il trasferimento del volume virtuale (Vv), derivante dalla demolizione degli edifici classificati in CST.5 – Ambiti o immobili totalmente contrastanti con il contesto. Nel NAF, poi, si incentiva l'apertura di esercizi commerciali, azzerandone la volumetria negli interventi di ristrutturazione e di riedificazione, in aggiunta rispetto al volume esistente. Si prevedono, inoltre, premi volumetrici per la densificazione all'interno delle corti, al fine di non interferire con i caratteri delle cortine edilizie su strada.

**03** La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MB**gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione**

110

3 IL PGT COME AFFRONTA IL TEMA DELLA RIGENERAZIONE?**3.3** Nel Piano delle Regole sono individuati misure e/o incentivi mirati alla rigenerazione?

Quale aspetto da attenzionare, vi sono le misure/incentivi dedicati al **ripristino degli ambienti di valore ambientale-paesaggistico e alla riduzione del rischio**.

Ad esempio, le norme del PdR del **Comune di Agrate Brianza** contengono un articolo dedicato al recupero delle aree degradate, per la creazione e/o ricostruzione di ambienti naturali, della sistemazione idrogeologica e della riqualificazione paesaggistica e ambientale (Art. 92. Criteri tecnici per il recupero delle aree degradate).

Infine, per tutelare il regime idrico e idrologico, il **Comune di Bernareggio** con un'apposita sezione della normativa introduce specifiche misure per:

- l'incremento delle superfici drenanti: in tutti gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia, almeno il 50% delle pavimentazioni stradali e delle aree di sosta deve essere permeabile;

- la realizzazione delle coperture vegetali: nei soli tessuti produttivi, in tutti gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia, almeno il 50% dei tetti previsti devono essere attrezzati come coperture vegetali;
- la tutela dell'uso delle acque: in tutti gli interventi edilizi devono essere rispettate le prescrizioni dei r.r., del Programma di Tutela e Uso delle Acque (PTUA) e delle linee guida di ARPA in materia idrica. In tutti gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia i sistemi di irrigazione dei giardini di pertinenza delle costruzioni (privati, privati ad uso pubblico o pubblici) devono essere alimentati prevalentemente con vasche di recupero dell'acqua piovana.

3

IL PGT COME AFFRONTA IL TEMA DELLA RIGENERAZIONE?

3.4 Nel Piano dei Servizi esiste una politica per la rigenerazione degli spazi pubblici?

MENZIONE ESTREMAMENTE DETTAGLIATA

MENZIONE CHIARA

MENZIONE IMPLICITA O POCO DETTAGLIATA

ASSENZA

PGT ANTECEDENTE ALLA L.R. 31/14 (BURL ANTECEDENTE AL 02.12.2014)

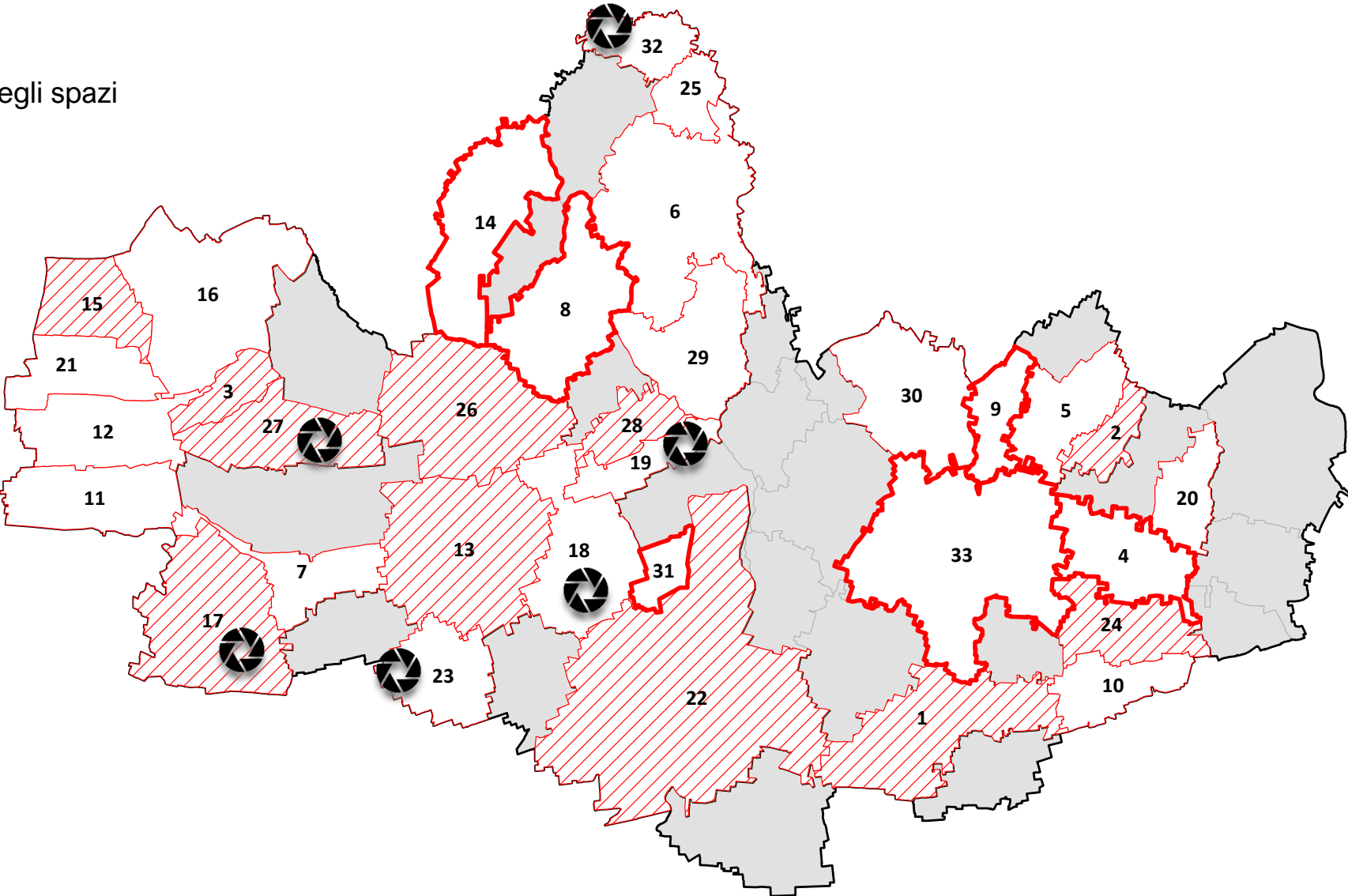
PGT ANTECEDENTE ALLA L.R. 18/19 (BURL DOPO IL 02.12.2014, MA ANTECEDENTE AL 26.11.2019)

PGT SUCCESSIVO ALLA L.R. 18/19 (BURL DOPO IL 26.11.2019)

COMUNI DELLA PROVINCIA CHE NON HANNO PARTICIPATO AI BANDI

PARTICOLARITÀ

Strategia di rigenerazione per lo spazio pubblico





03 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MB

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

112

3 IL PGT COME AFFRONTA IL TEMA DELLA RIGENERAZIONE?

3.4 Nel Piano dei Servizi esiste una politica per la rigenerazione degli spazi pubblici?

La tavola evidenzia l'esistenza e il grado di approfondimento della politica di rigenerazione degli spazi pubblici sviluppata nel Piano dei Servizi.

Rispetto alla totalità dei Comuni l'**82%** (pari a 27 Comuni) nel proprio strumento prevede una politica volta alla rigenerazione/riqualificazione degli spazi pubblici **in maniera estremamente dettagliata** (circa il 52% pari a 17 Comuni) o **chiara** (circa il 30% pari a 10 Comuni).

È importante sottolineare che di questi 27 Comuni, ben 16 (pari al 59%) hanno un PGT entrato in vigore prima della vigenza della l.r. 31/14: con la politica di riqualificazione/recupero/connessione degli spazi pubblici in ottica di miglioramento della qualità urbana e di potenziamento dell'attrattività del territorio nel Piano dei Servizi anticipano quanto introdotto dalle variazioni normative regionali.

Il tema è affrontato **in maniera implicita o poco dettagliata** dal **15%** dei Comuni (5), mentre solo **1** Comune **non lo affronta** affatto.

Tra gli esempi ritenuti interessanti, emerge il **Comune di Limbiate** che nella **«Carta degli indirizzi dell'Amministrazione sulle politiche del PGT»** individua le potenzialità e le strategie di rigenerazione.

Ancora: il **Comune di Lissone** rappresenta la strategia di riqualificazione degli spazi pubblici nella **tavola strategica «Il disegno della città pubblica»**. In essa sono pregnanti di significato le indicazioni relative ai 'tratti di strada da qualificare in forma di passeggiata', i 'percorsi pubblici da realizzare o consolidare attraverso le aree verdi', 'le polarità esterne da consolidare' e 'le aree soggette al piano di settore per la qualificazione delle aste commerciali'.

Inoltre, il PGT del **Comune di Nova Milanese** attua una politica di acquisizione di numerose aree pubbliche e di riqualificazione delle centralità, al fine di attuare la qualità ambientale come obiettivo collettivo. Analogamente, il **Comune di Seveso** attua strategie per la rigenerazione dello spazio pubblico.

Infine, il PdS del **Comune di Veduggio con Colzano** riprende gli ambiti di riqualificazione del DdP e definisce la strategia per lo spazio pubblico.



03 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MB

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

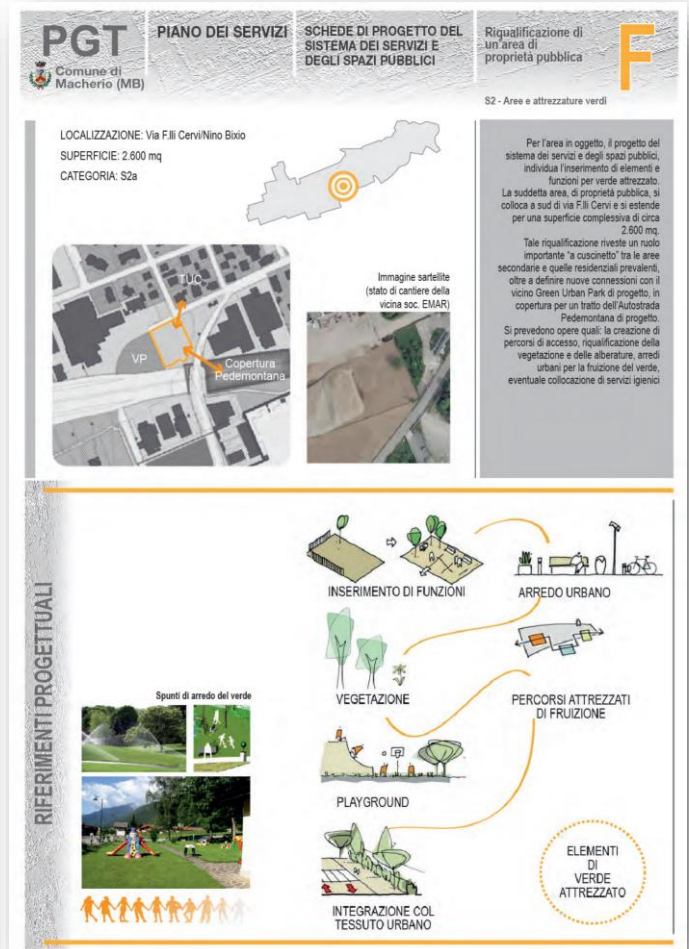
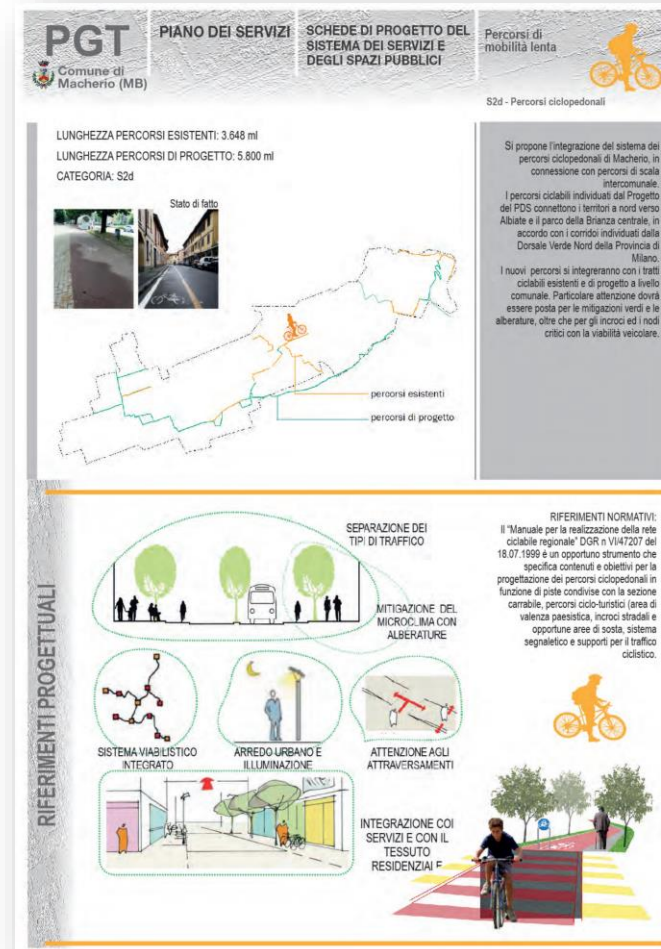
113

3 IL PGT COME AFFRONTA IL TEMA DELLA RIGENERAZIONE?

3.4 Nel Piano dei Servizi esiste una politica per la rigenerazione degli spazi pubblici?

Come già evidenziato in precedenza, il PGT del **Comune di Macherio** affronta la **tematica della rigenerazione** in modo approfondito, anche nel Piano dei Servizi. In questo strumento, infatti, le **«Schede di progetto dei servizi e dello spazio pubblico»** esemplificano per ogni area individuata le potenzialità e gli orientamenti fondamentali di progetto, volti alla corretta manutenzione e alla gestione della dotazione esistente per contribuire ad un miglioramento complessivo del sistema dei servizi.

Alla riqualificazione dello spazio pubblico si associa, inoltre, il citato documento «Strategie e linee di azione per il centro urbano».



Comune di Macherio:
Schede di progetto dei servizi e dello spazio pubblico



Comune di Macherio: documento «Strategie e linee di azione per il centro urbano»

03 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MB

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

4

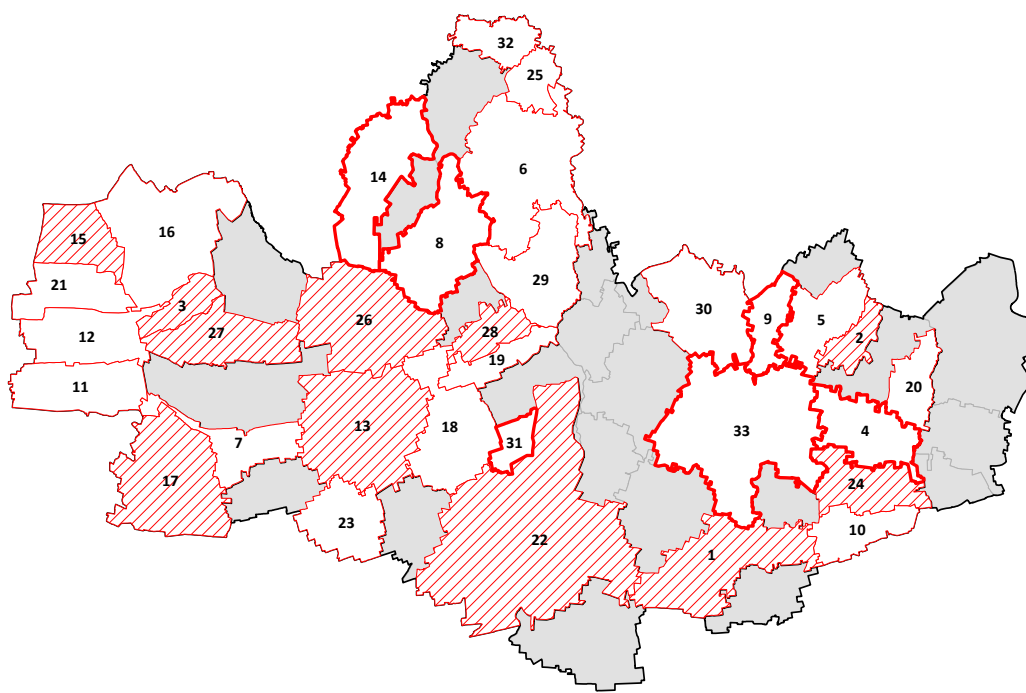
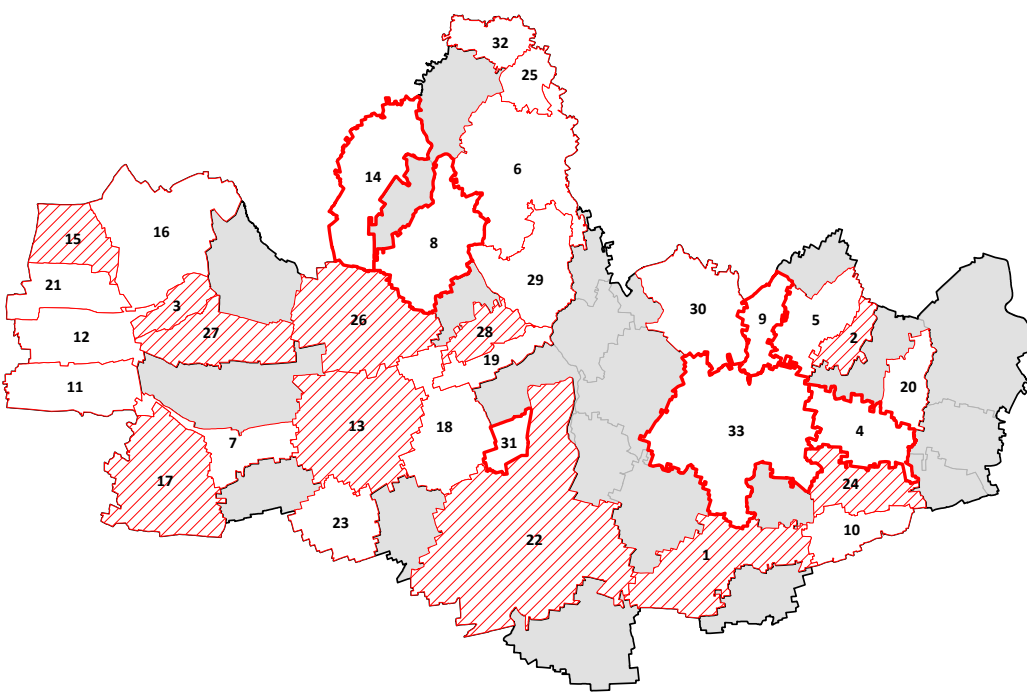
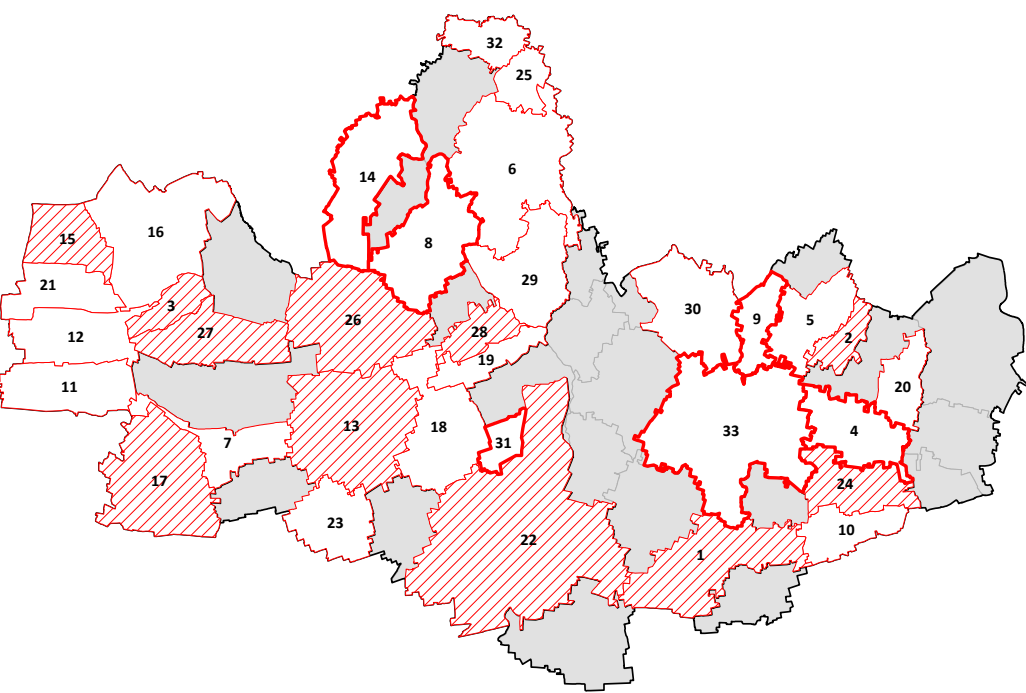
DI CHE TIPO DI RIGENERAZIONE SI TRATTA?

- MENZIONE ESTREMAMENTE DETTAGLIATA
- MENZIONE CHIARA
- MENZIONE IMPLICITA O POCO DETTAGLIATA
- ASSENZA
- PGT ANTECEDENTE ALLA L.R. 31/14 (BURL ANTECEDENTE AL 02.12.2014)
- PGT ANTECEDENTE ALLA L.R. 18/19 (BURL DOPO IL 02.12.2014, MA ANTECEDENTE AL 26.11.2019)
- PGT SUCCESSIVO ALLA L.R. 18/19 (BURL DOPO IL 26.11.2019)
- COMUNI DELLA PROVINCIA CHE NON HANNO PARTICIPATO AI BANDI

4.1 Rigenerazione urbana di parti ed ambiti di città delimitate

4.2 Rigenerazione urbana diffusa

4.3 Rigenerazione urbana di tipo puntuale





03 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MB

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

115

4

DI CHE TIPO DI RIGENERAZIONE SI TRATTA?

Nei PGT dei Comuni della Provincia di Monza e della Brianza la forma **predominante** di rigenerazione riguarda la **rigenerazione urbana di parti ed ambiti di città delimitate**, riscontrata nella totalità dei PGT.

Questo fattore può dipendere dallo sviluppo urbanistico del territorio provinciale: le conurbazioni della Provincia di Monza e Brianza sono a forte vocazione commerciale e produttiva, attestate sia lungo la direttrice storica della Valassina, sia lungo le direttrici trasversali.

La trama insediativa consta di centri urbani disposti lungo una maglia reticolare, densamente costruiti e caratterizzati da urbanizzazioni senza soluzione di continuità, con impianti produttivi frutto di un'industrializzazione precoce. In funzione di tale contesto, le strategie pianificatorie comunali hanno optato principalmente per la riqualificazione/recupero degli ambiti produttivi dismessi.

Tutti i 33 Comuni hanno ottenuto valutazioni alte: di questi, il 91% (30 Comuni) raggiunge la valutazione massima (4), ovvero nello strumento pianificatorio la trattazione è molto dettagliata e approfondita.

La **seconda tipologia** di strategia di rigenerazione riscontrata nei PGT è la **rigenerazione urbana diffusa** (rilevata nel 94% dei PGT). Rispetto al totale dei 31 Comuni con valutazioni alte (pari al 94%), 24 di essi (corrispondenti al 73%) raggiunge valutazione massima (4), ovvero nello strumento pianificatorio la trattazione è molto dettagliata e approfondita.

Anche questa tipologia di rigenerazione è molto sentita, tesa al miglioramento della qualità urbana, alla riqualificazione di porzioni dei centri abitati - sia per i tessuti residenziali/commerciali/a servizi che per quelli produttivi - al potenziamento della capacità attrattiva dei territori.

Si ha, infine, un **discreto riscontro** anche della **rigenerazione urbana di tipo puntuale** (presente nel 48% dei PGT), inerente principalmente a interventi mirati alla riqualificazione o valorizzazione di beni immobiliari, quali edifici dismessi o sottoutilizzati/degradati.

Rispetto ai 16 Comuni con valutazioni alte (corrispondenti al 48%), la metà di essi raggiunge valutazione massima (4), ovvero nello strumento pianificatorio la trattazione è molto dettagliata e approfondita.



03 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MB

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

116

4 DI CHE TIPO DI RIGENERAZIONE SI TRATTA?

*Nel grafico è rappresentata la percentuale
relativa alle valutazioni a gradiente di livello più
alto: menzione chiara (pari a 3) e menzione
estremamente dettagliata (pari a 4)*

4.1 Rigenerazione urbana di parti ed ambiti di città delimitate

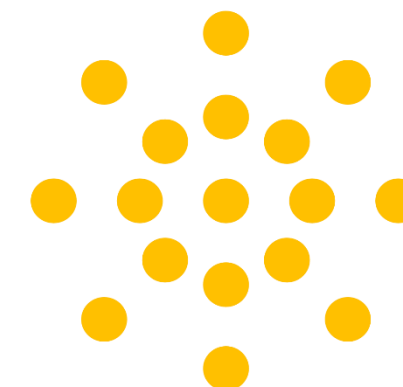
100%

4.2 Rigenerazione urbana diffusa

94%

4.3 Rigenerazione urbana di tipo puntuale

48%



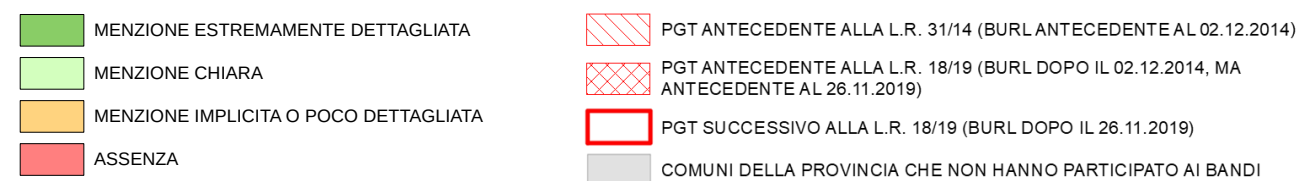


03 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MB

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

117

4 DI CHE TIPO DI RIGENERAZIONE SI TRATTA?

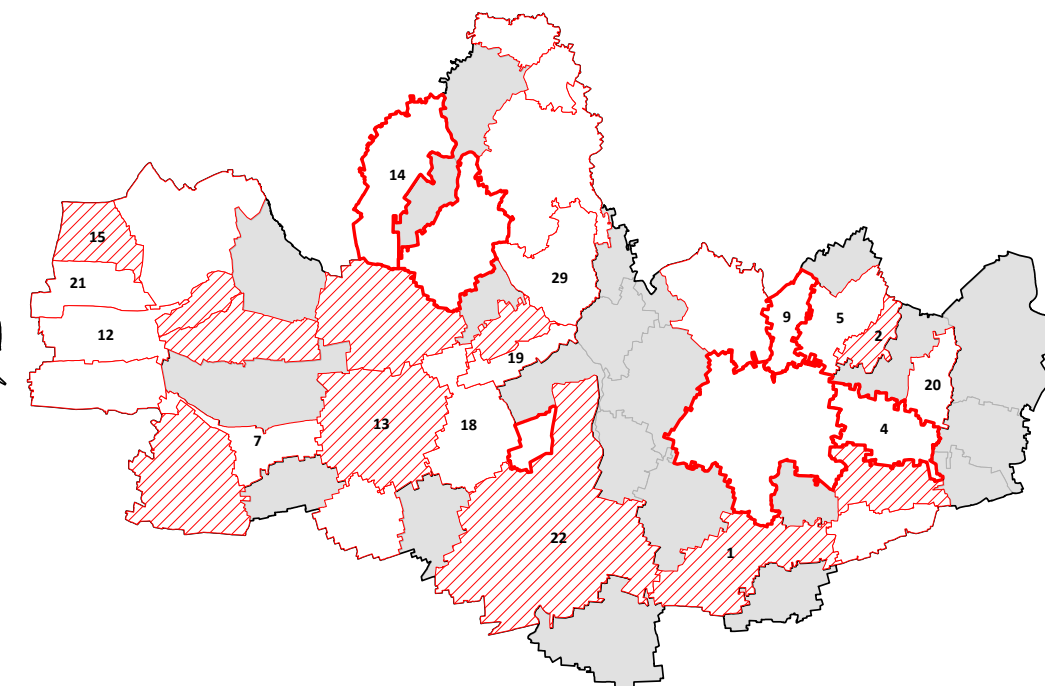
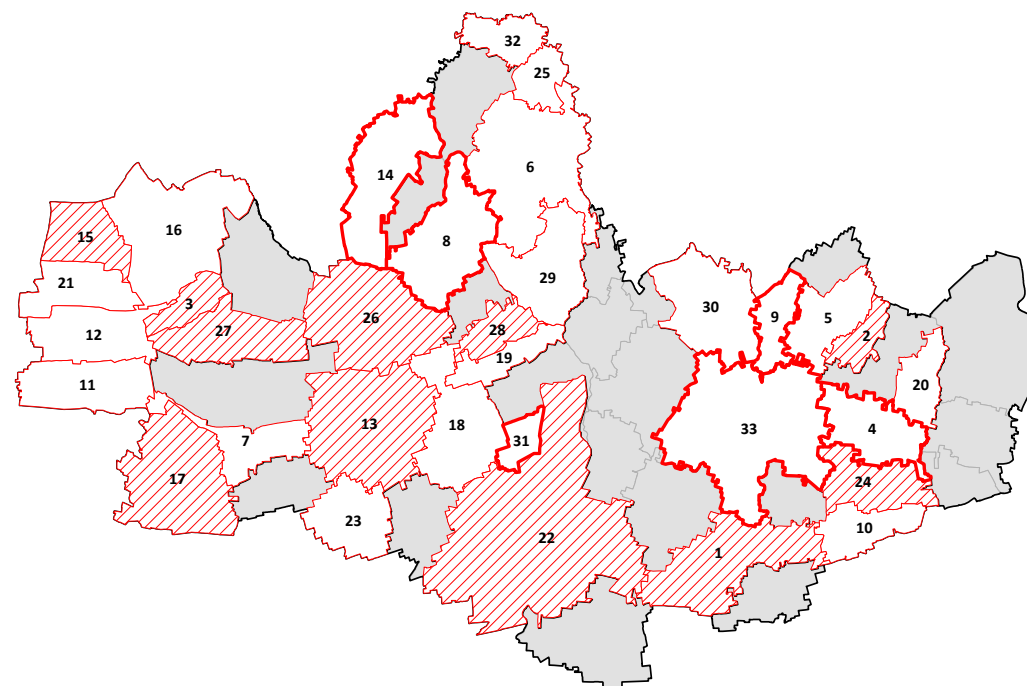
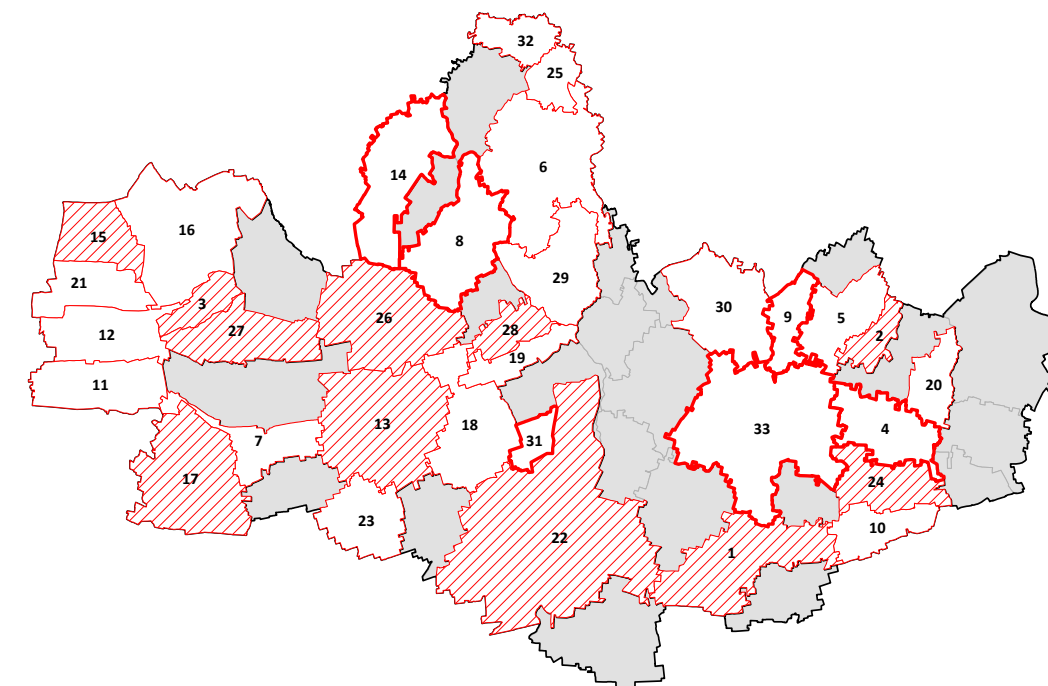


Nelle cartografie sono rappresentati solo i Comuni che hanno ricevuto le valutazioni a gradiente di livello più alto: menzione chiara (pari a 3) e menzione estremamente dettagliata (pari a 4)

4.1 Rigenerazione urbana di parti ed ambiti di città delimitate

4.2 Rigenerazione urbana diffusa

4.3 Rigenerazione urbana di tipo puntuale



03 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MB

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

118



la strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale

5

QUALI DEI SEGUENTI OBIETTIVI PERSEGUITI DAL "BANDO BORGHİ" E DAL "BANDO RIGENERAZIONE" CARATTERIZZANO LE POLITICHE DI RIGENERAZIONE URBANA DELINEATE NEI PGT?

1. Valorizzazione del patrimonio storico, culturale e architettonico
2. Promozione della socialità, forme innovative dell'abitare, miglioramento dell'attrattività e della fruizione del territorio
3. Interventi di mitigazione del traffico urbano e di miglioramento dell'accessibilità e dell'intermodalità
4. Valorizzazione dei beni naturalistici
5. Interventi finalizzati all'invarianza idraulica e alla riduzione del rischio idrogeologico
6. Riqualificazione energetica e prevenzione del rischio sismico

6

IL PGT PREVEDE STRATEGIE CHE PROPONGONO RELAZIONI TERRITORIALI?

1. A livello locale
2. A livello sovracomunale
3. A livello provinciale
4. A livello regionale

7

QUALI FONTI DI FINANZIAMENTO HA CONSIDERATO IL PGT PER L'ATTUAZIONE DI POLITICHE PER LA RIGENERAZIONE?

1. Finanziamento pubblico
2. Partenariato pubblico/privato
3. Alienazione del bene pubblico
4. Fonti derivanti da processi di pianificazione attuativa
5. Altre forme di finanziamento



gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

119

5

QUALI DEI SEGUENTI OBIETTIVI PERSEGUITI DAL "BANDO BORGHI" E DAL "BANDO RIGENERAZIONE" CARATTERIZZANO LE POLITICHE DI RIGENERAZIONE URBANA DELINEATE NEI PGT?

Nel grafico è rappresentata la media della valutazione a gradiente attribuita al quesito dell'indicatore

5.1 Valorizzazione del patrimonio storico, culturale e architettonico

3,67

5.2 Promozione della socialità, forme innovative dell'abitare, miglioramento dell'attrattività e della fruizione del territorio

3,21

5.3 Interventi di mitigazione del traffico urbano e di miglioramento dell'accessibilità e dell'intermodalità

3,42

5.4 Valorizzazione dei beni naturalistici

3,54

5.5 Interventi finalizzati all'invarianza idraulica e alla riduzione del rischio idrogeologico

1,64

5.6 Riqualificazione energetica e prevenzione del rischio sismico

2,63





03 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MB

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

120

5

QUALI DEI SEGUENTI OBIETTIVI PERSEGUITI DAL "BANDO BORGHİ" E DAL "BANDO RIGENERAZIONE" CARATTERIZZANO LE POLITICHE DI RIGENERAZIONE URBANA DELINEATE NEI PGT?

Nei PGT dei Comuni brianzoli le politiche di rigenerazione urbana delineate perseguono, in linea generale, gli obiettivi individuati per la valutazione dei progetti pervenuti nel "Bando Borghi" e nel "Bando Rigenerazione".

In particolare, i PGT indirizzano le proprie strategie principalmente alla **valorizzazione del patrimonio storico e culturale**, alla valorizzazione **dei beni naturalistici** e agli interventi di **mitigazione del traffico urbano e di miglioramento dell'accessibilità e dell'intermodalità**.

La totalità dei Comuni analizzati finalizza le proprie politiche alla valorizzazione del patrimonio storico e culturale. 32 Comuni su 33 (pari al 97%) hanno ottenuto valutazioni alte (pari a 3/4). Soltanto 1 Comune ha una valutazione scarsa, ma comunque tale obiettivo di riqualificazione/rigenerazione è presente.

Anche la valorizzazione dei beni naturalistici si riscontra in tutti i Piani: 30 Comuni (pari al 91%) hanno raggiunto valutazioni alte (pari a 3/4), mentre i restanti 3 Comuni hanno ricevuto una valutazione scarsa.

La quasi totalità dei Comuni (32 Comuni pari al 97%) ha previsto strategie volte alla mitigazione del traffico/miglioramento dell'accessibilità e intermodalità nei propri strumenti di pianificazione.

Di questi, 29 Comuni (pari all' 88%) hanno raggiunto valutazioni alte (pari a 3/4), mentre i restanti 3 menzionano questo tema in maniera implicita o poco dettagliata.

Per quanto concerne l'obiettivo di **promozione della socialità, forme innovative dell'abitare, miglioramento dell'attrattività e della fruizione del territorio**, i PGT che lo perseguono sono 32, pari al **97%** del totale.

Di questi, 26 Comuni (pari all'81%) hanno ricevuto valutazioni alte (pari a 3/4), mentre nei PGT di 6 Comuni (pari al 19%) il tema è affrontato in modo implicito o poco dettagliato.



03 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MB

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

121

5

QUALI DEI SEGUENTI OBIETTIVI PERSEGUITI DAL "BANDO BORGHİ" E DAL "BANDO RIGENERAZIONE" CARATTERIZZANO LE POLITICHE DI RIGENERAZIONE URBANA DELINEATE NEI PGT?

Sebbene il **94%** dei Comuni analizzati (pari a 31 Comuni) assuma l'obiettivo di **riqualificazione energetica e prevenzione del rischio sismico**, la **valutazione** complessiva tende **verso il basso**.

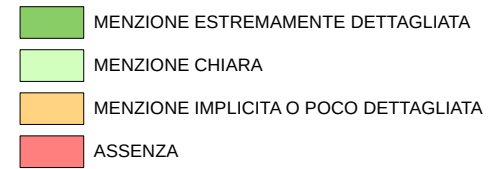
Di questi, infatti, ben 13 PGT (pari al 40%) sviluppano questo tema in modo implicito o poco dettagliato, mentre solo 5 Comuni (pari al 15%) hanno ottenuto il punteggio massimo.

Infine, **solo il 45%** dei Comuni (15 su 33) affronta nella propria pianificazione l'obiettivo di riqualificazione/rigenerazione finalizzata a **interventi per l'invarianza idraulica e** per la **riduzione del rischio idrogeologico**.

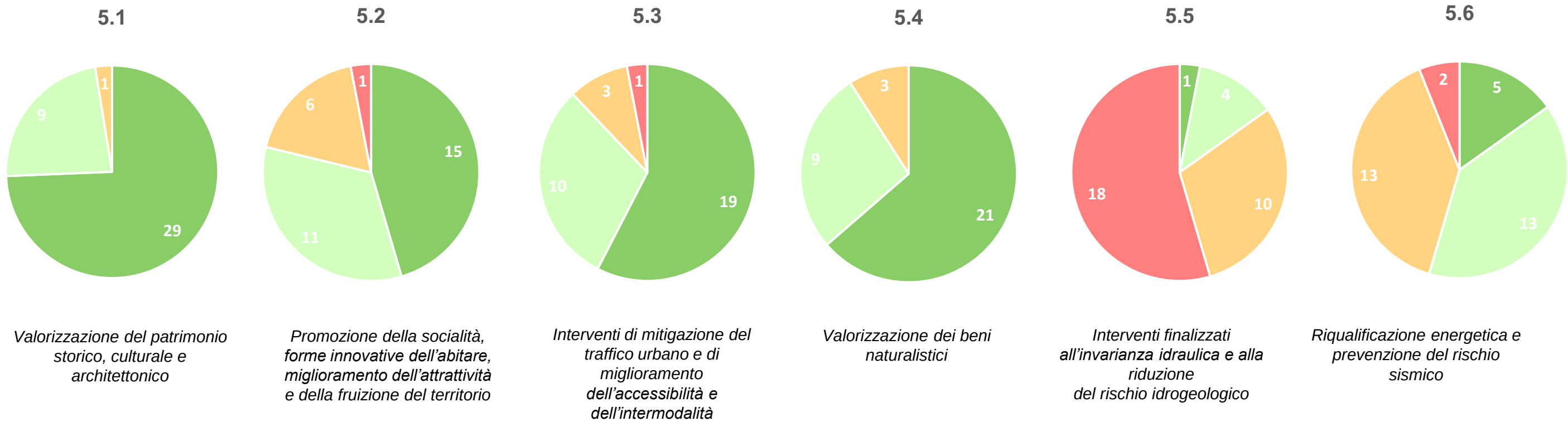
Di questi, solo 5 Comuni hanno ricevuto valutazione alta, mentre 10 hanno punteggio scarso (pari a 2).

Questa poca attenzione al tema della prevenzione/riduzione sembra un'anomalia rispetto al contesto di riferimento, caratterizzato da elevato rischio di esondazione dei corsi d'acqua ivi presenti: i fiumi Lambro e Seveso.

5 QUALI DEI SEGUENTI OBIETTIVI PERSEGUITI DAL "BANDO BORGHI" E DAL "BANDO RIGENERAZIONE" CARATTERIZZANO LE POLITICHE DI RIGENERAZIONE URBANA DELINEATE NEI PGT?



Nei grafici sono rappresentati il numero di Comuni con l'attribuzione della valutazione a gradiente secondo la legenda riportata a fianco





03 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MB

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

123

6

IL PGT PREVEDE STRATEGIE CHE PROPONGONO RELAZIONI TERRITORIALI?

Nel grafico è rappresentata la percentuale dei Comuni con la risposta 'sì' al quesito dell'indicatore

6.1 Solo a livello locale

12%

6.2 Fino al livello sovracomunale

33%

6.3 Fino al livello provinciale

33%

6.4 Fino al livello regionale

21%

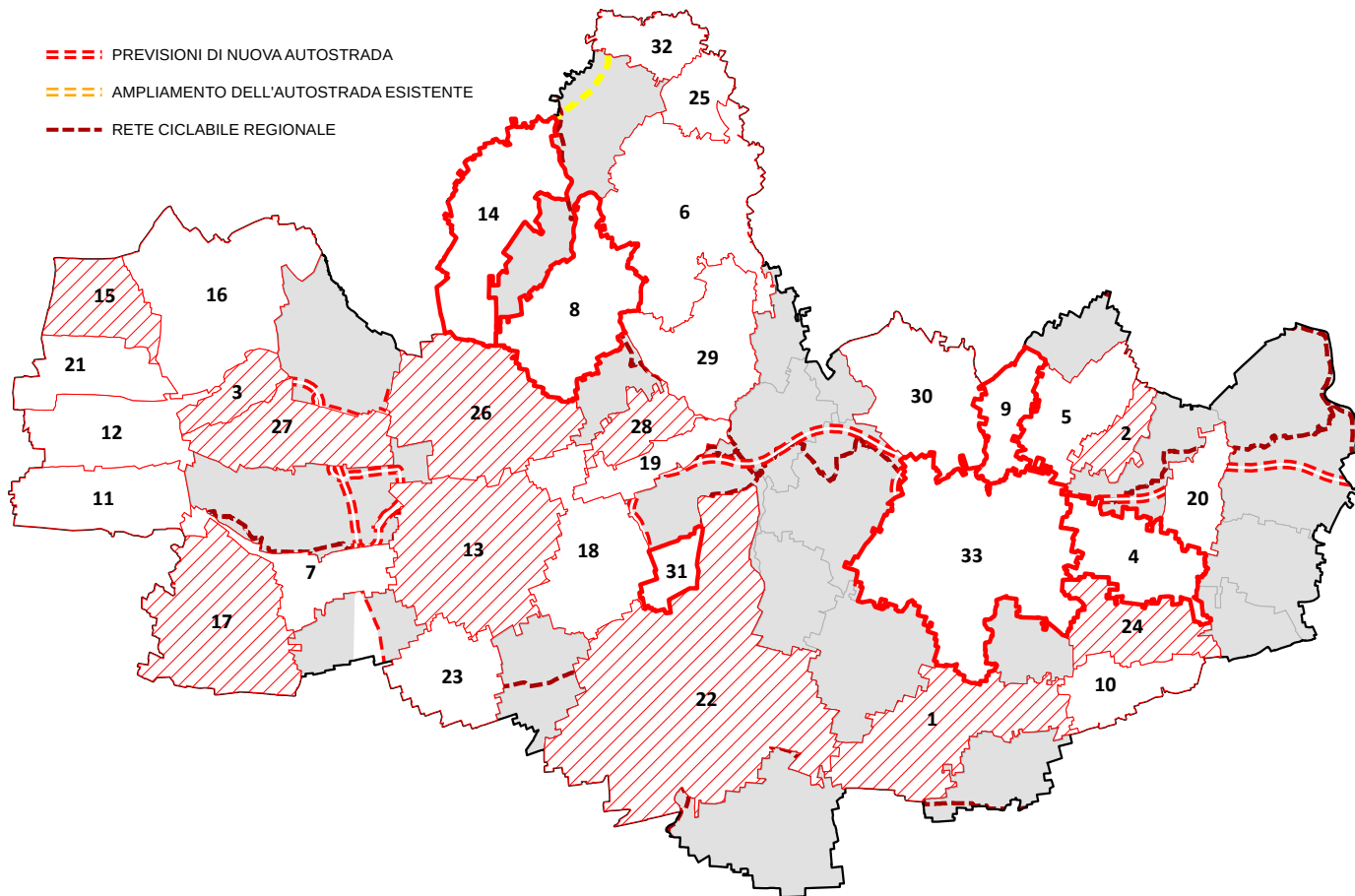


6

IL PGT PREVEDE STRATEGIE CHE PROPONGONO RELAZIONI TERRITORIALI?

PROGETTI PER LA RETE INFRASTRUTTURALE PRINCIPALE RETE CICLABILE REGIONALE

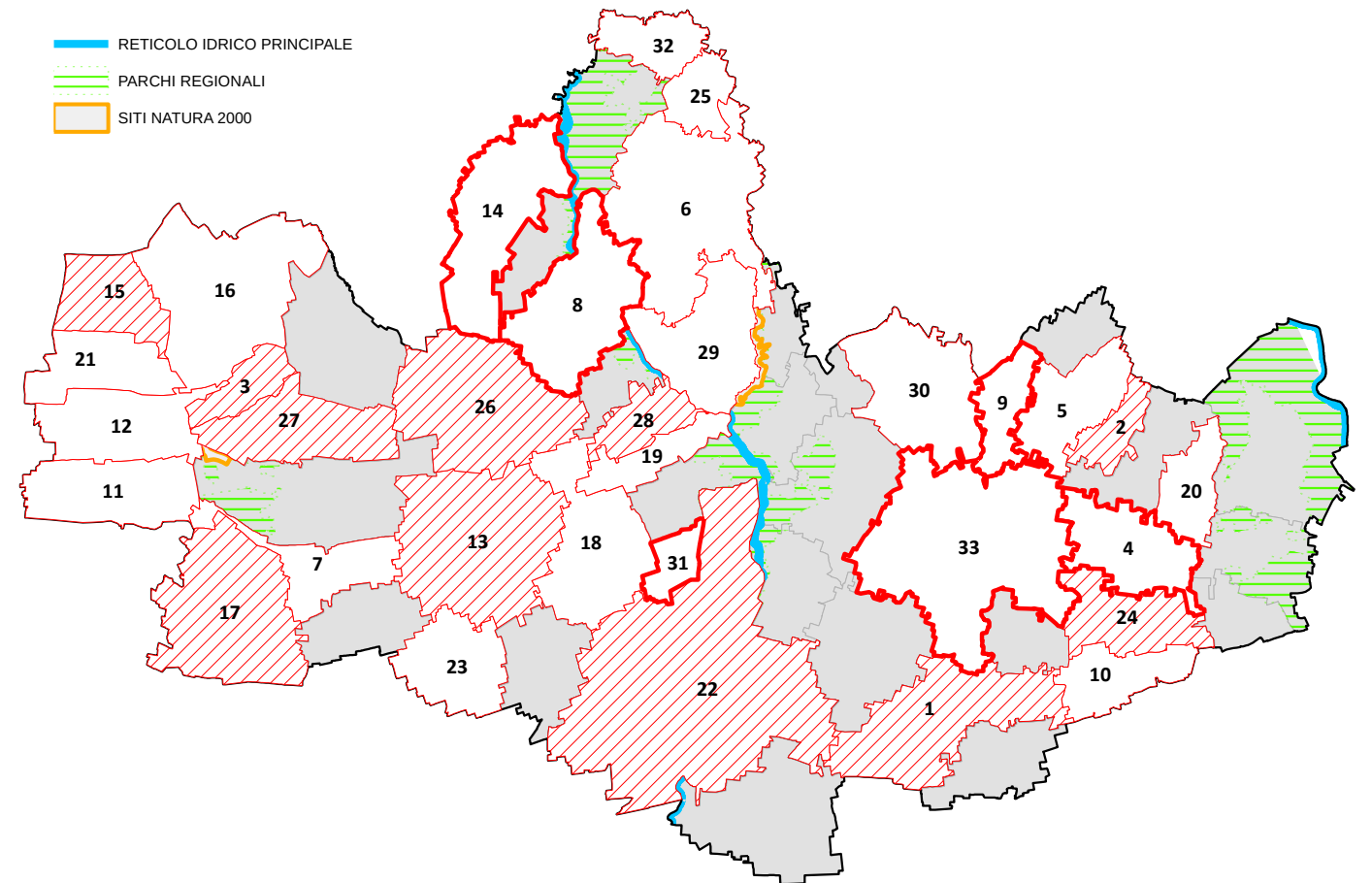
- PREVISIONI DI NUOVA AUTOSTRADA
- AMPLIAMENTO DELL'AUTOSTRADA ESISTENTE
- RETE CICLABILE REGIONALE



- PGT ANTECEDENTE ALLA L.R. 31/14 (BURL ANTECEDENTE AL 02.12.2014)
- PGT ANTECEDENTE ALLA L.R. 18/19 (BURL DOPO IL 02.12.2014, MA ANTECEDENTE AL 26.11.2019)
- PGT SUCCESSIVO ALLA L.R. 18/19 (BURL DOPO IL 26.11.2019)
- COMUNI DELLA PROVINCIA CHE NON HANNO PARTICIPATO AI BANDI
- IL PGT PREVEDE STRATEGIE CHE PROPONGONO RELAZIONI TERRITORIALI A LIVELLO REGIONALE?
- IL PGT PREVEDE STRATEGIE CHE PROPONGONO RELAZIONI TERRITORIALI A LIVELLO PROVINCIALE?
- IL PGT PREVEDE STRATEGIE CHE PROPONGONO RELAZIONI TERRITORIALI A LIVELLO SOVRACOMUNALE?
- IL PGT PREVEDE STRATEGIE CHE PROPONGONO RELAZIONI TERRITORIALI A LIVELLO LOCALE?

RETE PORTANTE DELLE AREE PROTETTE

- RETICOLO IDRICO PRINCIPALE
- PARCHI REGIONALI
- SITI NATURA 2000





03 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MB

gli strumenti di pianificazione comunale e tipi di rigenerazione

125

6

IL PGT PREVEDE STRATEGIE CHE PROPONGONO RELAZIONI TERRITORIALI?

Nel contesto brianzolo, la strategia di riqualificazione/rigenerazione assunta nei PGT analizzati non è affrontata alla sola scala locale.

Due terzi dei Comuni sviluppano la strategia con finalità riferite alla **scala sovralocale o provinciale**.

Infatti, il **33%** dei Comuni (pari a 11) sviluppa politiche volte alla **sovralocalità** tra Comuni vicini.

Un altro terzo arriva fino alla **scala provinciale**.

Si può presumere che questo dipenda dalla realtà territoriale provinciale: un territorio caratterizzato da notevole polarizzazione, fortemente infrastrutturato e dotato di una fitta rete di servizi; a questo, si aggiungono le previsioni di nuove arterie viabilistiche.

Inoltre, le caratteristiche ambientali, naturalistiche e paesaggistiche vedono la predominanza di spazi liberi interstiziali, di valenza prevalentemente agricola, tutelati dalle aree protette di Rete Natura 2000 e dei Parchi regionali, a cui si associano i PLIS di scala provinciale/comunale.

Seppur in **misura minore, ma** comunque **significativa** per la realtà territoriale, emerge l'assunzione di strategie che interessano il **livello regionale**, riscontrato nel 21% dei Comuni (pari a 7).

Ciò è dovuto alle previsioni di nuovi assi autostradali (Pedemontana) e di dorsali ciclabili di rilevanza regionale, oltre alla pianificazione coordinata dei Contratti di Fiume (Seveso e Lambro). Nello specifico, infatti, il Contratto di Fiume - con finalità di tutela, corretta gestione delle risorse idriche e valorizzazione dei territori fluviali, unitamente alla salvaguardia dal rischio idraulico - è uno strumento di programmazione strategica e negoziata, di natura volontaria e di valenza regionale, con il coinvolgimento di Comuni, Province, Enti Parco, oltre ad ATO, Agenzia Interregionale per il PO, Autorità di Bacino del Po, Regione Lombardia e ARPA.

Solo il 12% dei Comuni analizzati (4 su 33 Comuni) prevede strategie che si limitano alla **sola scala comunale**.



quale strategia di rigenerazione

7

QUALI FONTI DI FINANZIAMENTO HA CONSIDERATO IL PGT PER L'ATTUAZIONE DI POLITICHE PER LA RIGENERAZIONE?

Nel grafico è rappresentata la percentuale dei Comuni con la risposta 'sì' al quesito dell'indicatore

7.1 Finanziamento pubblico



7.2 Partenariato pubblico/privato



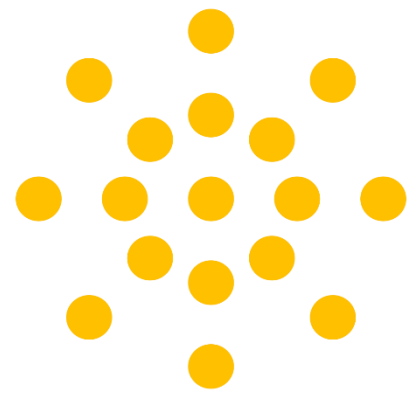
7.3 Alienazione del bene pubblico



7.4 Fonti derivanti da processi di pianificazione attuativa



7.5 Altre forme di finanziamento



03 La strategia della rigenerazione nella pianificazione comunale - MB

quale strategia di rigenerazione

7

QUALI FONTI DI FINANZIAMENTO HA CONSIDERATO IL PGT PER L'ATTUAZIONE DI POLITICHE PER LA RIGENERAZIONE?

L'analisi dei PGT induce ad affermare che **tutti i Comuni** esaminati prevedono l'attuazione delle politiche di rigenerazione attraverso il ricorso a **risorse** derivanti **da** processi di **pianificazione attuativa**.

Questo sottolinea, in modo significativo, l'importanza della pianificazione strategica nell'attuazione della strategia di rigenerazione urbana.

Per la riqualificazione/rigenerazione dello **spazio pubblico**, il **64%** dei Comuni (pari a 21 su 33) ricorre al **finanziamento pubblico**, mentre **solo poco più della metà** (17 Comuni pari al 52%) ricorre anche al contributo del **privato**.

Il **21% dei Comuni** (pari a 7) esplicita nei propri Piani il ricorso **all'alienazione** del bene pubblico.

Tra le **altre forme** di finanziamento, a cui ricorre **circa la metà dei Comuni** (pari a 17 Comuni), si riscontra principalmente la perequazione urbanistica.



AREA CAMPIONE 02
Provincia di Monza e della Brianza

Quale particolarità individuata tra le altre forme di finanziamento si segnala quanto previsto dal PGT del **Comune di Giussano**, che con la finalità di una riqualificazione diffusa del territorio promuove la demolizione di edifici abbandonati favorendone il recupero del sedime ad aree a verde.

Il Piano, infatti, prevede la possibilità di demolire gli edifici dismessi pur mantenendone l'edificabilità utilizzabile in iniziative future (perequazione), esentando l'operatore dal pagamento l'IMU. Inoltre, la tassa residua dell'IMU sul terreno edificabile potrebbe essere 'compensata' attraverso la piantumazione dell'area stessa, attraverso l'affitto dell'area piantumata da parte del Comune al prezzo equivalente all'IMU.

04 La coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale - MB

il Bando Borghi

128



la coerenza dei progetti dei Bandi
con la strategia della rigenerazione
comunale

8_B

IL PROGETTO DELL'ISTANZA AL BANDO
BORGHI/RIGENERAZIONE È COERENTE ALLA
STRATEGIA INDIVIDUATA DAL DOCUMENTO DI
PIANO?

- 1. Il progetto risponde alle criticità individuate nel Quadro Conoscitivo del Documento di Piano?
- 2. Il progetto intercetta uno o più obiettivi proposti dal Documento di Piano?
- 3. Il progetto risponde a una o più azioni specifiche previste dal Documento di Piano?

9_B

IL PROGETTO DELL'ISTANZA AL BANDO
BORGHI/RIGENERAZIONE È COERENTE ALLA
STRATEGIA INDIVIDUATA IN ALTRI ATTI DI
PIANIFICAZIONE?

- 1. Il progetto intercetta una previsione del Piano dei Servizi?
- 2. Il progetto è coerente a quanto deliberato ai sensi dell'art.8 bis della l.r. 12/05?
- 3. Il progetto intercetta altre progettualità relative alla rigenerazione (masterplan, studio specifico, ...)?

10_B

IL PROGETTO PROPOSTO PER IL BANDO
BORGHI/RIGENERAZIONE SI INSERISCE IN UN
DISEGNO STRATEGICO PROMOSSO
DALL'AMMINISTRAZIONE DI SCALA

- 1. Scala urbana/puntuale
- 2. Scala comunale
- 3. Scala intercomunale
- 4. Scala sovralocale (provinciale/regionale)

04

La coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale - MB

il Bando Borghi

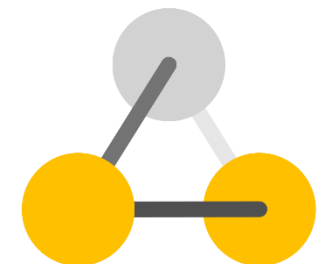
129

8_B

IL PROGETTO DELL'ISTANZA AL BANDO BORGHI È COERENTE ALLA STRATEGIA INDIVIDUATA DAL DOCUMENTO DI PIANO?

Nel grafico è rappresentata la media della valutazione a gradiente attribuita al quesito dell'indicatore

- 8.B.1
- Il progetto risponde alle criticità individuate nel Quadro Conoscitivo del Documento di Piano?
- 8.B.2
- Il progetto intercetta uno o più obiettivi proposti dal Documento di Piano?
- 8.B.3
- Il progetto risponde a una o più azioni specifiche previste dal Documento di Piano?





04 La coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale - MB

il Bando Borghi

130

8_B

IL PROGETTO DELL'ISTANZA AL BANDO BORGHİ È COERENTE ALLA STRATEGIA INDIVIDUATA DAL DOCUMENTO DI PIANO?

L'analisi del Documento di Piano dei PGT rapportata ai contenuti delle istanze del Bando Borghi ha permesso di delineare il quadro seguente.

Le progettualità presentate trovano una **discreta corrispondenza** nelle **criticità** individuate nel **Quadro Conoscitivo** (QC) del Documento di Piano, ottenendo un punteggio medio di 3,0. Questo punteggio indica che i progetti riescono, in linea di massima, a risolvere le criticità riconosciute. In dettaglio, solo per 1 Comune su 6 non è stata rilevata alcuna corrispondenza tra le progettualità e le criticità individuate. Un altro Comune ha una valutazione scarsa (punteggio 2), attribuibile a una menzione implicita o poco dettagliata delle criticità. Tuttavia, nei restanti 4 Comuni analizzati si osserva una piena corrispondenza per 3 Comuni e una buona corrispondenza per 1 Comune. I risultati evidenziano che, sebbene la maggior parte delle progettualità sia in linea con le criticità individuate nel QC, c'è ancora margine per migliorare la coerenza complessiva.

La situazione è **più allineata** nella rispondenza della progettualità del Bando Borghi con il sistema strategico del PGT. Nello specifico, **quasi la totalità dei Comuni** (pari a 5 su 6, ovvero l'83%) ha raggiunto la valutazione massima (4), indicando una **piena corrispondenza** tra la

progettualità e gli **obiettivi strategici** individuati nel Documento di Piano. Per il restante Comune, si è riscontrata una buona corrispondenza tra il progetto e il sistema degli obiettivi, con un punteggio pari a 3.

Infine, per la rispondenza del progetto a una o più azioni specifiche previste dal Documento di Piano, si rileva che la **metà dei Comuni** (pari a 3, ovvero il 50%) raggiungono valutazione massima (4), quale indice di **piena corrispondenza tra il progetto e una o più azioni strategiche** individuate nel Documento di Piano. Nell'**altra metà** dei Comuni si è riscontrata una **buona corrispondenza** tra il progetto e le azioni (valutazione 3). Nessun Comune ha ottenuto punteggio di 1 o 2.

La coerenza al sistema strategico del DP (obiettivi/azioni) presenta medie complessive alte determinate dalla preponderanza delle valutazioni elevate (3/4), a dimostrazione di quanto i Comuni abbiano compreso e integrato efficacemente le priorità strategiche nel loro quadro progettuale.

Nel merito, preme sottolineare che la metà dei PGT analizzati sono datati (appartenenti principalmente alla fase temporale antecedente alla l.r. 31/14), ma nonostante ciò si assiste a una buona definizione della strategia volta a riqualificare/rigenerare i tessuti dei borghi storici.



04 La coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale - MB

il Bando Borghi

131

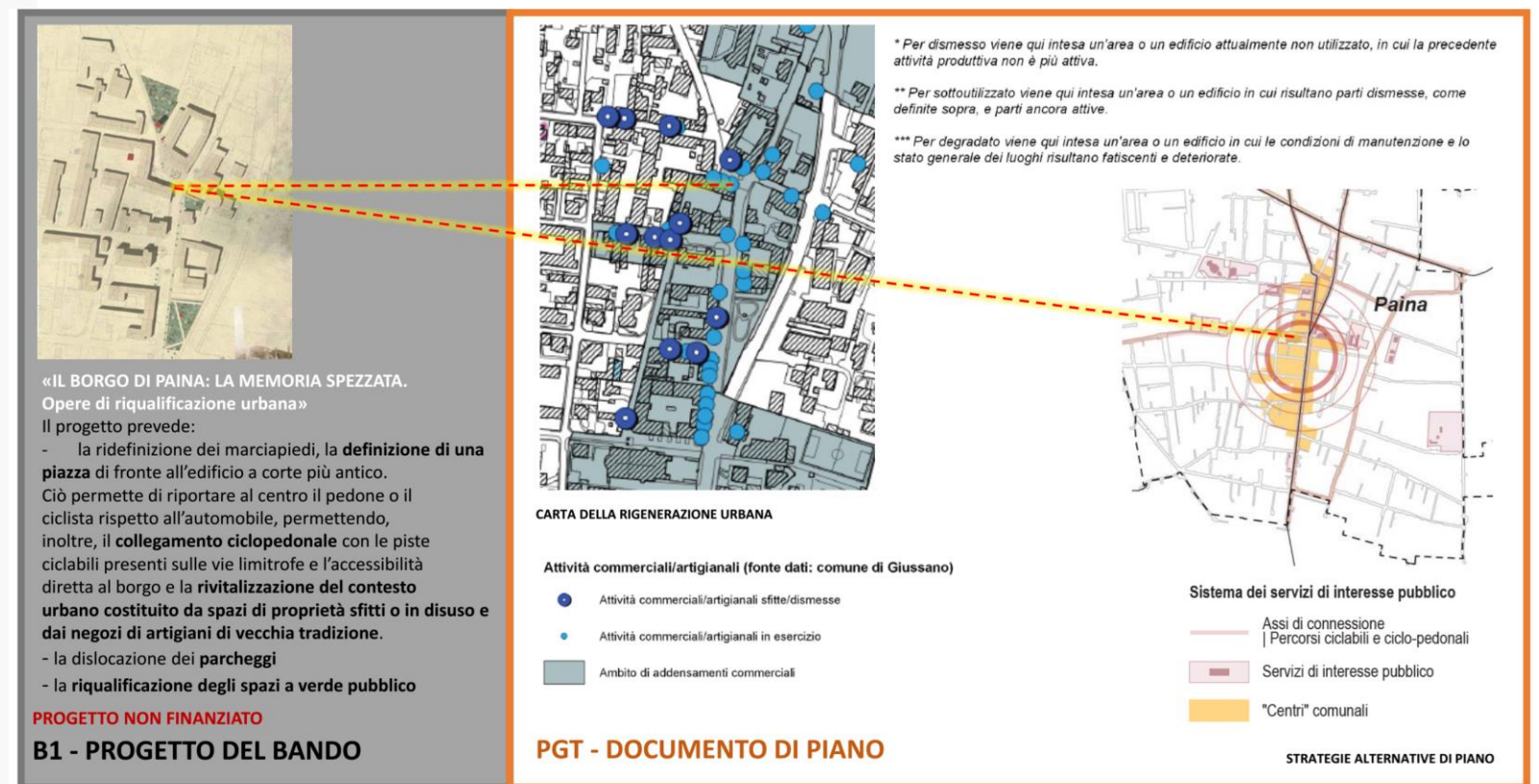
Esempio di **piena coerenza** tra il **progetto** presentato con l'istanza al **Bando Borghi** e la **pianificazione strategica comunale** contenuta negli strumenti del PGT.

Il progetto volto a riqualificare spazi pubblici e aree verdi urbane della frazione di Robbiano (seppur non finanziato) presenta una particolarità: solleva il tema delle attività commerciali sfitte/in disuso nei centri storici, allineandosi pienamente alle criticità rilevate nel Quadro conoscitivo.

Inoltre, risponde alla visione strategica definita nel Documento di Piano finalizzata a incentivare un esteso programma di rigenerazione, rispondendo in particolare all'obiettivo di connettere e rendere accessibile elementi che oggi non lo sono, o non lo sono più, contribuendo così ad avviare processi di rigenerazione e valorizzazione dell'intero territorio.

Il progetto mette in relazione la riqualificazione di fronti ciechi proposta dal "Laboratorio Paina" con la creazione di uno spazio pedonale, per rigenerare gli spazi di proprietà privata sfitti o in disuso e i negozi di artigiani di vecchia tradizione, oltre al miglioramento dell'accessibilità.

Comune di Giussano





04 La coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale - MB

il Bando Borghi

9_B

IL PROGETTO DELL'ISTANZA AL BANDO BORGHI È COERENTE ALLA STRATEGIA INDIVIDUATA IN ALTRI ATTI DI PIANIFICAZIONE?

Nel grafico è rappresentata la media della valutazione a gradiente attribuita al quesito dell'indicatore

9.B.1 Il progetto intercetta una previsione del Piano dei Servizi?



9.B.2 Il progetto è coerente a quanto deliberato ai sensi dell'art.8 bis della l.r. 12/05?*

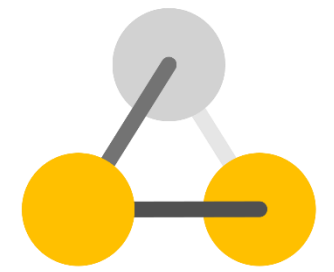


9.B.3 Il progetto intercetta altre progettualità relative alla rigenerazione (masterplan, studio specifico, ...) **



* Sono stati considerati solo i valori dei Comuni (pari a 3 su 6 Comuni che hanno presentato un progetto per il Bando Borghi) che hanno pubblicato su BURL la delibera ai sensi dell'art. 8bis. della l.r. 12/05

** Sono stati considerati solo i valori di un solo Comune su 6 che ha presentato un progetto per il Bando Borghi e sviluppato altre progettualità





04 La coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale - MB

il Bando Borghi

133

9_B

IL PROGETTO DELL'ISTANZA AL BANDO BORGHI È COERENTE ALLA STRATEGIA INDIVIDUATA IN ALTRI ATTI DI PIANIFICAZIONE?

L'analisi del Piano dei Servizi dei PGT rapportata ai contenuti delle istanze del Bando Borghi ha permesso di delineare il quadro seguente.

Le progettualità presentate per i finanziamenti del Bando Borghi mostrano **una relativamente buona corrispondenza** con le **previsioni del Piano dei Servizi**.

Come evidenziato nel grafico, la media valutativa si attesta su 3,5. Questo risultato è influenzato dal fatto che, per 1 Comune su 6, si è riscontrata una scarsa corrispondenza tra il progetto e le previsioni del Piano dei Servizi. Tuttavia, 4 Comuni (pari al 67%) hanno ottenuto la valutazione massima (4), fattore che indica un pieno allineamento tra il Piano dei Servizi e l'oggetto dell'istanza.

Inoltre, per quanto riguarda la **coerenza tra il progetto e** quanto deliberato ai sensi dell'**art. 8 bis** della l.r. 12/05, è importante precisare che sono stati considerati solo i 3 Comuni che hanno pubblicato la delibera sul BURL ai sensi di tale articolo. L'analisi mostra **una totale corrispondenza per 2 Comuni**, mentre **per il restante Comune non si è rilevata corrispondenza**.

Infine, per le **altre progettualità** relative alla rigenerazione (masterplan, studio specifico, etc.), è stato considerato solo il Comune che ha presentato un progetto per il Bando Borghi e sviluppato ulteriori interventi. Questo Comune ha raggiunto una valutazione di 2, indicando **una corrispondenza implicita o poco dettagliata**.

Questi risultati indicano che la maggior parte dei Comuni ha dimostrato un forte allineamento con le previsioni del Piano dei Servizi, facendo chiaramente emergere che i Comuni non prediligono altre progettualità legate alla rigenerazione dei borghi storici rispetto a quelle già indicate nei Piani di Governo di Territorio.

04

La coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale - MB

il Bando Borghi

134

10_B

IL PROGETTO PROPOSTO PER IL BANDO BORGHI SI INSERISCE IN UN
DISEGNO STRATEGICO PROMOSSO DALL'AMMINISTRAZIONE DI SCALA...

Nel grafico è rappresentata la percentuale
dei Comuni con la risposta 'sì' al quesito
dell'indicatore

10.B.1

Solo a scala urbana/puntuale

0%

10.B.2

Fino alla scala comunale

83%

10.B.3

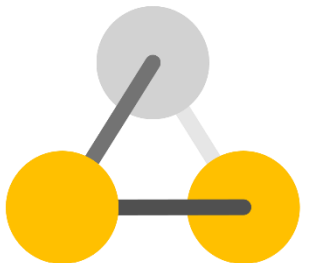
Fino alla scala intercomunale

16%

10.B.4

Fino alla scala sovralocale
(provinciale/regionale)

0%





04 La coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale - MB

il Bando Borghi

135

10_B

IL PROGETTO PROPOSTO PER IL BANDO BORGHİ SI INSERISCE IN UN DISEGNO STRATEGICO PROMOSSO DALL'AMMINISTRAZIONE DI SCALA...

Le proposte presentate per ottenere i finanziamenti del Bando Borghi sono **principalmente a scala comunale**, rappresentando l'83% dei casi (cioè 5 su 6 Comuni).

Molte proposte si concentrano sulla riqualificazione degli spazi pubblici e delle aree verdi urbane, volte al miglioramento dell'accessibilità e della mobilità. Inoltre, mirano al recupero, alla riqualificazione e all'adeguamento funzionale, strutturale e impiantistico degli edifici e dei beni pubblici di valore storico, culturale, architettonico e archeologico a livello comunale.

Solo il Comune di Bellusco si distingue con un progetto di restauro del castello, parte del Distretto Culturale Evoluto di Monza e Brianza, che coinvolge anche i Comuni di Biassono, Cesano Maderno e Sulbiate ottenendo il punteggio per la **scala intercomunale**.

Nessun Comune ha presentato progetti a **scala provinciale o regionale**, così come **nessun Comune** interessa solo la **scala puntuale**, ovvero il progetto ha ricadute alla scala almeno comunale .

04 La coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale - MB

il Bando Rigenerazione

136



la coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale

8_R

IL PROGETTO DELL'ISTANZA AL BANDO BORGHI/RIGENERAZIONE È COERENTE ALLA STRATEGIA INDIVIDUATA DAL DOCUMENTO DI PIANO?

- 1. Il progetto risponde alle criticità individuate nel Quadro Conoscitivo del Documento di Piano?
- 2. Il progetto intercetta uno o più obiettivi proposti dal Documento di Piano?
- 3. Il progetto risponde a una o più azioni specifiche previste dal Documento di Piano?

9_R

IL PROGETTO DELL'ISTANZA AL BANDO BORGHI/RIGENERAZIONE È COERENTE ALLA STRATEGIA INDIVIDUATA IN ALTRI ATTI DI PIANIFICAZIONE?

- 1. Il progetto intercetta una previsione del Piano dei Servizi?
- 2. Il progetto è coerente a quanto deliberato ai sensi dell'art.8 bis della l.r. 12/05?
- 3. Il progetto intercetta altre progettualità relative alla rigenerazione (masterplan, studio specifico, ...)?

10_R

IL PROGETTO PROPOSTO PER IL BANDO BORGHI/RIGENERAZIONE SI INSERISCE IN UN DISEGNO STRATEGICO PROMOSSO DALL'AMMINISTRAZIONE DI SCALA

- 1. Scala urbana/puntuale
- 2. Scala comunale
- 3. Scala intercomunale
- 4. Scala sovralocale (provinciale/regionale)

04 La coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale - MB

il Bando Rigenerazione

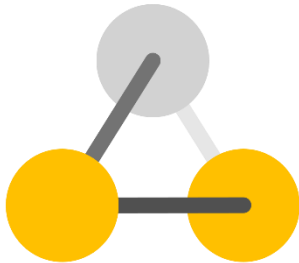
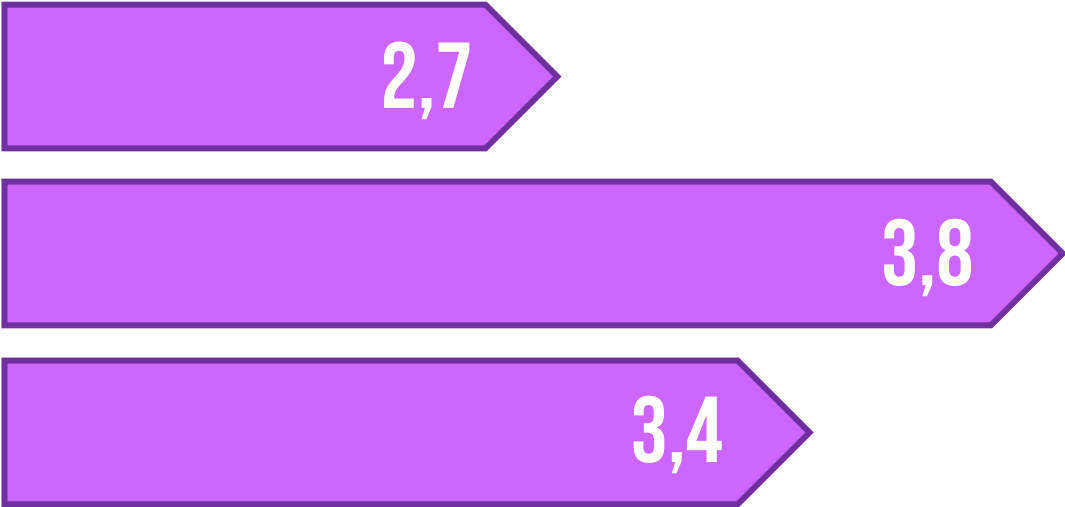
137

8_R

IL PROGETTO DELL'ISTANZA AL BANDO RIGENERAZIONE È COERENTE ALLA STRATEGIA INDIVIDUATA DAL DOCUMENTO DI PIANO?

Nel grafico è rappresentata la media della valutazione a gradiente attribuita al quesito dell'indicatore

- 8.R.1 Il progetto risponde alle criticità individuate nel Quadro Conoscitivo del Documento di Piano?
- 8.R.2 Il progetto intercetta uno o più obiettivi proposti dal Documento di Piano?
- 8.R.3 Il progetto risponde a una o più azioni specifiche previste dal Documento di Piano?





04 La coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale - MB

il Bando Rigenerazione

138

8_R

IL PROGETTO DELL'ISTANZA AL BANDO RIGENERAZIONE È COERENTE ALLA STRATEGIA INDIVIDUATA DAL DOCUMENTO DI PIANO?

L'analisi del Documento di Piano dei PGT rapportata ai contenuti delle istanze del Bando Rigenerazione ha permesso di delineare il quadro seguente. Come riscontrato per il Bando Borghi, si ritrovano analoghi risultati rispetto all'andamento medio.

Poco più della metà delle progettualità presentate trovano un **buon allineamento** alle **criticità** individuate nel **Quadro Conoscitivo** (QC) del Documento di Piano. Infatti, 17 Comuni su 32 hanno ottenuto punteggi valutativi alti (3/4). D'altro canto, **per i restanti** 15 Comuni si colgono **corrispondenze implicite o inesistenti** (11 Comuni pari al 34%, di cui con riscontro inesistente 4 - pari al 13%).

Molto positiva, invece, la coerenza delle progettualità del Bando Rigenerazione con il sistema strategico del PGT.

Infatti, la **totalità dei Comuni** ha **valutazione alta** (3/4): di questi, il 75% (24 su 32 Comuni) raggiunge la valutazione massima (4), ovvero una piena corrispondenza **tra** la **progettualità e** gli **obiettivi strategici** individuati nel Documento di Piano.

Infine, per la rispondenza del progetto a una o più azioni specifiche previste dal Documento di Piano, si rileva che il **94%** dei Comuni (pari a 30 su 32) raggiungono una **valutazione alta** (3/4).

Di questi, **più della metà** (17 Comuni su 30, con il 57%) hanno una **piena corrispondenza tra il progetto e** una o più **azioni strategiche** individuate nel Documento di Piano (valutazione 4).

Rispetto alla corrispondenza con gli obiettivi strategici, si rilevano 2 progetti che non si allineano alle azioni strategiche del Documento di Piano.

Analogamente al Bando Borghi, si assiste a un'ottima definizione della strategia volta a riqualificare/rigenerare i tessuti urbani nel loro complesso.

04 La coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale - MB

il Bando Rigenerazione

9_R

IL PROGETTO DELL'ISTANZA AL BANDO RIGENERAZIONE È COERENTE ALLA STRATEGIA INDIVIDUATA IN ALTRI ATTI DI PIANIFICAZIONE?

Nel grafico è rappresentata la media della valutazione a gradiente attribuita al quesito dell'indicatore

9.R.1 Il progetto intercetta una previsione del Piano dei Servizi?



9.R.2 Il progetto è coerente a quanto deliberato ai sensi dell'art.8 bis della l.r. 12/05?*

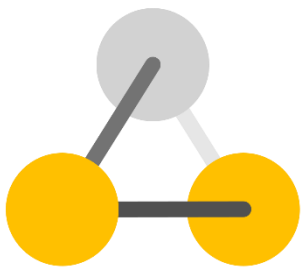


9.R.3 Il progetto intercetta altre progettualità relative alla rigenerazione (masterplan, studio specifico, ...) **



* Sono stati considerati solo i valori dei Comuni (pari a 10 su 32 Comuni che hanno presentato un progetto per il Bando Rigenerazione) che hanno pubblicato su BURL la delibera ai sensi dell'art. 8bis. della l.r. 12/05

** Sono stati considerati solo i valori dei Comuni (pari a 4 su 32 Comuni che hanno presentato un progetto per il Bando Rigenerazione) che hanno sviluppato altre progettualità





04 La coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale - MB

il Bando Rigenerazione

140

9_R

IL PROGETTO DELL'ISTANZA AL BANDO RIGENERAZIONE È COERENTE ALLA STRATEGIA INDIVIDUATA IN ALTRI ATTI DI PIANIFICAZIONE?

L'analisi del Piano dei Servizi dei PGT rapportata ai contenuti delle istanze del Bando Rigenerazione ha permesso di delineare il quadro seguente.

Si rileva **un'ottima corrispondenza** tra le progettualità presentate per i finanziamenti del Bando Rigenerazione con le **previsioni del Piano dei Servizi**. Infatti, come evidenziato nel grafico, la media valutativa si attesta su 3,7. Solo un Comune ha una corrispondenza tra il progetto e il Piano dei Servizi implicita o poco dettagliata, mentre tre quarti dei Comuni (24 Comuni pari al 75%) raggiungono la valutazione massima a fronte di una piena corrispondenza tra il Piano dei Servizi e l'oggetto dell'istanza. Per i restanti 7 Comuni si registra una buona corrispondenza.

Per quanto concerne la valutazione dell'affinità tra le progettualità e la delibera ai sensi dell'art. 8bis della l.r. 12/05, sono stati considerati solo i 10 Comuni che hanno pubblicato su BURL tale deliberazione. Nel merito, la media valutativa della **coerenza tra il progetto e** quanto deliberato ai sensi dell'**art.8 bis** è pari a 2,5: questo valore è determinato dal fatto che per **4 Comuni su 10** (40%) non si rileva **alcuna corrispondenza** tra il progetto presentato per il finanziamento e la delibera comunale.

Tuttavia, si accerta per **il restante 60%** una piena coerenza. Infatti, gli altri Comuni, con le proprie progettualità, **si allineano a quanto deliberato** dal Consiglio Comunale (6 Comuni raggiungono la valutazione massima pari a 4).

Infine, per le **altre progettualità** relative alla rigenerazione (masterplan, studio specifico, ecc.) sono stati considerati solo i valori dei **4 Comuni** che hanno sviluppato un masterplan, uno studio specifico o altro, raggiungendo una media valutativa di 2,5. Come già accennato, le altre progettualità non sono una prassi diffusa tra i Comuni della Provincia di Monza e della Brianza.

Il valore medio di corrispondenza dipende da **2 progetti** per i quali non è stato trovato **alcun riscontro**. Per i restanti **2 Comuni** si è rilevata una **piena corrispondenza** tra il progetto del Bando Rigenerazione e le altre progettualità relative alla rigenerazione.

04

La coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale - MB

il Bando Rigenerazione

141

10_R

IL PROGETTO PROPOSTO PER IL BANDO RIGENERAZIONE SI INSERISCE IN UN DISEGNO STRATEGICO PROMOSSO DALL'AMMINISTRAZIONE DI SCALA...

Nel grafico è rappresentata la percentuale dei Comuni con la risposta 'sì' al quesito dell'indicatore

10.R.1 Solo a scala urbana/puntuale

16%

10.R.2 Fino alla scala comunale

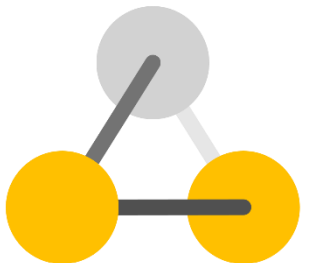
69%

10.R.3 Fino alla scala intercomunale

13%

10.R.4 Fino alla scala sovralocale (provinciale/regionale)

3%





04 La coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale - MB

il Bando Rigenerazione

10_R

IL PROGETTO PROPOSTO PER IL BANDO RIGENERAZIONE SI INSERISCE IN UN DISEGNO STRATEGICO PROMOSSO DALL'AMMINISTRAZIONE DI SCALA...

Le progettualità presentate per i finanziamenti del Bando Rigenerazione rispondono per la maggioranza alla scala **comunale**, con 22 progetti pari al 69% del totale.

Nel merito, una buona percentuale delle istanze mira al miglioramento della qualità urbana e alla riqualificazione dei servizi, anche attraverso l'incremento dell'accessibilità tra frazioni comunali.

Il **16%** dei progetti (pari a 5 Comuni su 32) corrisponde alla sola **scala urbana-puntuale**, riguardando il recupero, la riqualificazione e l'adeguamento funzionale, strutturale e impiantistico di immobili, gli interventi di eliminazione barriere architettoniche e di riqualificazione energetica.

La stessa percentuale riguarda le progettualità che raggiungono la **scala intercomunale o provinciale/regionale** (pari rispettivamente al 13% con 4 Comuni e al 3% con 1 comune).



04 La coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale - MB

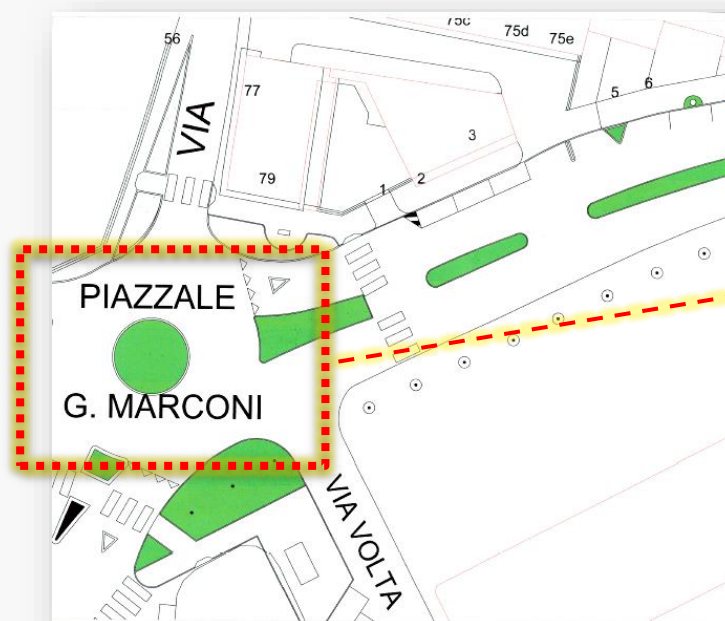
il Bando Rigenerazione

143

Esempio di **piena coerenza** tra il **progetto** presentato con l'istanza al **Bando Rigenerazione** e la **pianificazione strategica comunale** contenuta negli strumenti del PGT.

Piazza Marconi è uno degli interventi inseriti nei documenti di programmazione locale strettamente legati al PUMS e in particolare al Progetto "Bicipolitana"

Comune di Vimercate
progetto del Bando



6.1.5 Spazi di Interscambio



Cosa?

Spazi destinati all'interscambio tra persone e mezzi di trasporto

All'interno di questa definizione sono considerati tutti quegli spazi utilizzati dalle persone per effettuare scambi. In questo senso consideriamo in particolare:

- Sosta veicolare;
- Sosta biciclette;
- Sosta di interscambio;
- Punti di interscambio modale;

L'obiettivo è quello di migliorare l'intermodalità e la transizione intuitiva tra una modalità e l'altra.

Come?

In linea d'indirizzo generale, dalle rispettive PlusNet, gli utenti dovranno essere in grado di avere accessibilità diretta e veloce al rispettivo spazio di interscambio. Questo si traduce nei seguenti punti.

Piazzale Marconi come polo intermodale principale

Piazzale Marconi dovrà rappresentare il punto nevralgico del trasporto di Vimercate diventando allo stesso tempo:

- Punto nodale di interscambio tra auto-transporto pubblico attraverso la riqualificazione del parcheggio in struttura e il miglioramento della segnaletica di indirizzamento.
- Punto nodale di interscambio bici-transporto pubblico attraverso la realizzazione di una velostazione custodita e protetta con annessi servizi di noleggio, riparazione e manutenzione biciclette.

Comune di Vimercate - PUMS

- Principale porta di accesso alla città tramite la riqualificazione dell'area antistante come spazio di condivisione tra persone e mezzi ed il miglioramento dell'estetica urbana.



Il passaggio degli autoveicoli dovrà essere scoraggiato con il doppio obiettivo di diminuire il traffico privato su una PlusNet autobus e non creare intralcio e insicurezza all'attraversamento di

05 Confronto: gli indicatori compositi di sintesi

gli indicatori di sintesi

gli indicatori di sintesi afferiscono a tre macro-temi

1_capacità dell'Ente locale di anticipare/recepire le novità normative

2_articolazione del tema della rigenerazione nei PGT

3_sinergia tra la progettualità dei Bandi e le politiche comunali

R1

QUANTO LA PIANIFICAZIONE LOCALE HA AVUTO LA CAPACITÀ DI ANTICIPARE/RECEPIRE LE INNOVAZIONI INTRODOTTE NEL QUADRO NORMATIVO REGIONALE?

R2

QUANTO IL PGT È ARGOMENTATO/STRUTTURATO PER AFFRONTARE UNA POLITICA DI RIGENERAZIONE?

R3

ESISTE SINERGIA TRA LA PROGETTUALITÀ DEI BANDI E LE POLITICHE COMUNALI PER LA RIGENERAZIONE?

R3
bis

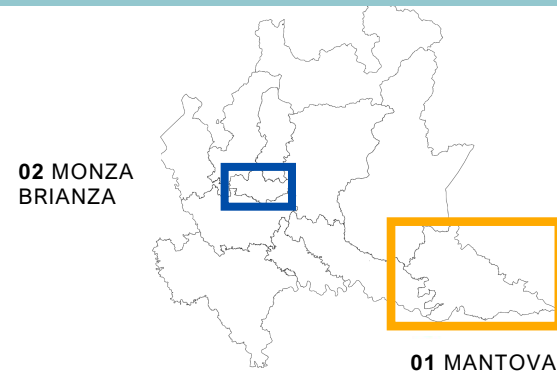
02 MONZA BRIANZA



01 MANTOVA

05 Confronto: gli indicatori compositi di sintesi

la capacità dell'Ente locale di anticipare/recepire le novità normative



R1

QUANTO LA PIANIFICAZIONE LOCALE HA AVUTO LA CAPACITÀ DI ANTICIPARE/RECEPIRE LE INNOVAZIONI INTRODOTTE NEL QUADRO NORMATIVO REGIONALE?

R2

QUANTO IL PGT È ARGOMENTATO/STRUTTURATO PER AFFRONTARE UNA POLITICA DI RIGENERAZIONE?

R3

ESISTE SINERGIA TRA LA PROGETTUALITÀ DEI BANDI E LE POLITICHE COMUNALI PER LA RIGENERAZIONE?

R3
bis

Obiettivo dell'Indicatore di Sintesi R1: Fornire una panoramica della pianificazione comunale in tema di rigenerazione urbana contenuta nei PGT, valutando come questi abbiano anticipato e/o recepito le innovazioni introdotte dalle leggi regionali 31/14 e 18/19. Nell'elaborazione dell'indicatore si valorizzano quei Comuni che nei propri PGT sviluppano strategie di rigenerazione con contenuti dedicati, anche in assenza di una normativa regionale specifica.

Composizione dell'Indicatore di Sintesi R1: L'indicatore di sintesi è formato dalla somma di tre sotto-indicatori:

- I1: Considera solo le voci I1.1 e I1.2.
- I2: Considera solo la voce I2.4.
- I3: Considera tutte le voci.

Attribuzione dei Valori Numerici: Le risposte alle voci I1.1, I1.2 e I2.4 sono convertite in valori numerici secondo i seguenti criteri:

- Se il PGT è antecedente alla legge regionale 31/14 e risponde 'sì', si attribuisce il valore 4.
- Se il PGT è antecedente alla legge regionale 18/19, si attribuisce il valore 2.
- Se il Comune ha definito altre progettualità relative alla rigenerazione, si attribuisce il valore 4.

Classificazione dei Risultati: La somma risultante viene suddivisa in 4 classi, in funzione dei valori ottenuti. Queste classi evidenziano i diversi livelli di approfondimento e completezza dei temi della rigenerazione nella pianificazione comunale, rispetto all'epoca di approvazione dello strumento.



05 Confronto: gli indicatori composti di sintesi

la capacità dell'Ente locale di anticipare/recepire le novità normative

146

R1

QUANTO LA PIANIFICAZIONE LOCALE HA AVUTO LA CAPACITÀ DI ANTICIPARE/RECEPIRE LE INNOVAZIONI INTRODOTTE NEL QUADRO NORMATIVO REGIONALE?

**AMPIAMENTE ANTICIPATO
E/O RECEPITO**

47%

24 Comuni su 51 hanno ampiamente anticipato e/o recepito nei loro PGT il tema della rigenerazione prevedendo politiche/azioni/incentivi specifici

ANTICIPATO E/O RECEPITO

31%

16 Comuni su 51 hanno parzialmente anticipato e/o recepito nei loro PGT il tema della rigenerazione

**ANTICIPATO E/O
RECEPITO IN PARTE**

20%

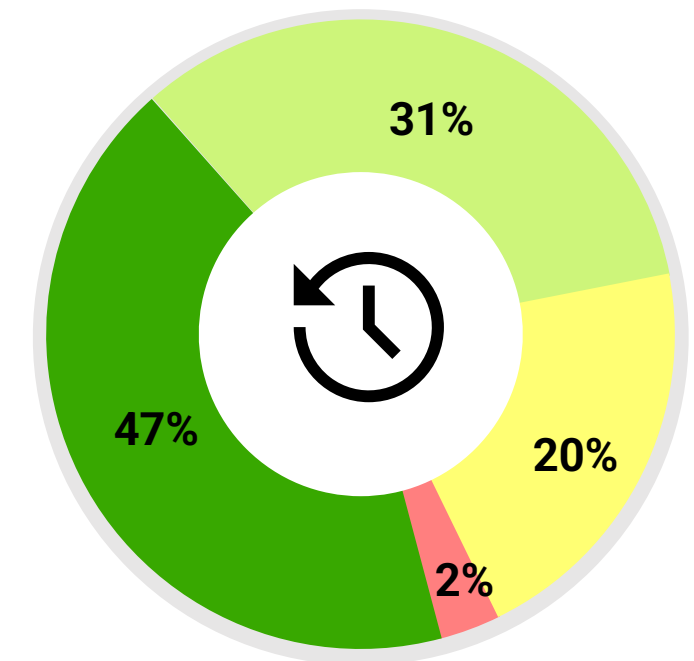
10 Comuni su 51 hanno anticipato e/o recepito solo in parte il tema della rigenerazione nei loro PGT

NON RECEPITO/ASSENTE

2%

1 Comune non affronta il tema della rigenerazione nel proprio PGT

78%





05 Confronto: gli indicatori compositi di sintesi

la capacità dell'Ente locale di anticipare/recepire le novità normative

147

R1

QUANTO LA PIANIFICAZIONE LOCALE HA AVUTO LA CAPACITÀ DI ANTICIPARE/RECEPIRE LE INNOVAZIONI INTRODOTTE NEL QUADRO NORMATIVO REGIONALE?

**AMPIAMENTE ANTICIPATO
E/O RECEPITO**

42%

14 Comuni su 33 hanno ampiamente anticipato e/o recepito nei loro PGT il tema della rigenerazione prevedendo politiche/azioni/incentivi specifici

ANTICIPATO E/O RECEPITO

45%

15 Comuni su 33 hanno parzialmente anticipato e/o recepito nei loro PGT il tema della rigenerazione

**ANTICIPATO E/O
RECEPITO IN PARTE**

9%

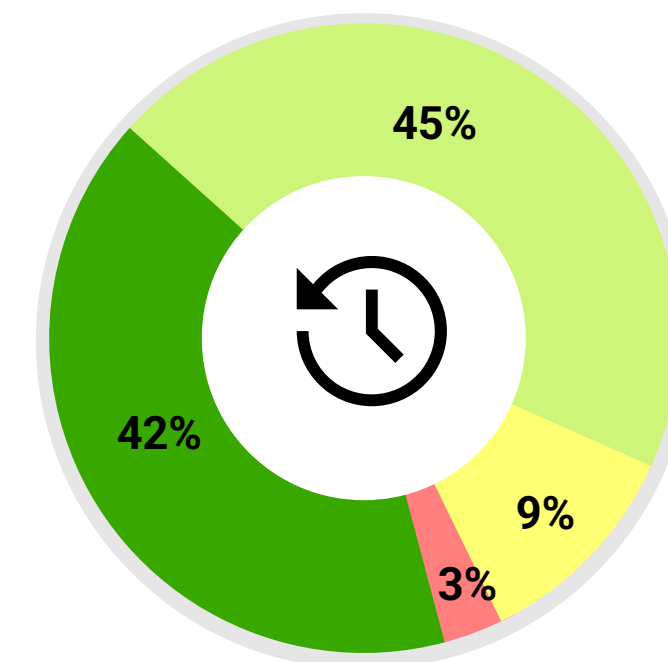
3 Comuni su 33 hanno anticipato e/o recepito solo in parte il tema della rigenerazione nei loro PGT

NON RECEPITO/ASSENTE

3%

1 Comune non affronta il tema della rigenerazione nel proprio PGT

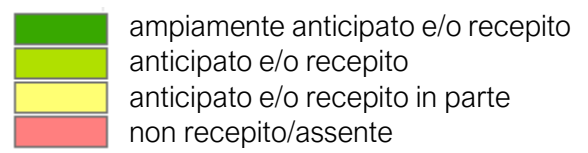
87%



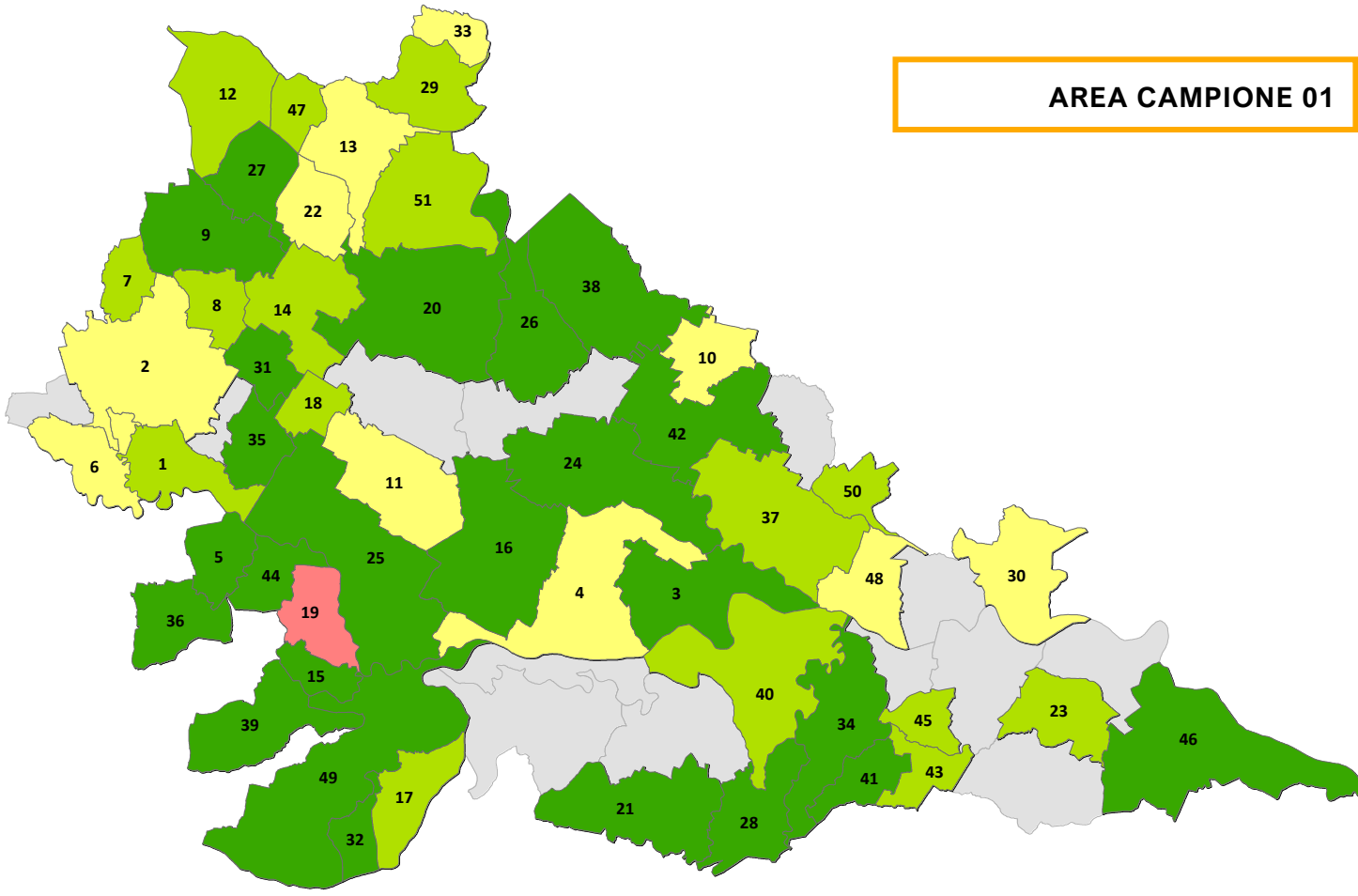
la capacità dell’Ente locale di anticipare/recepire le novità normative

R1

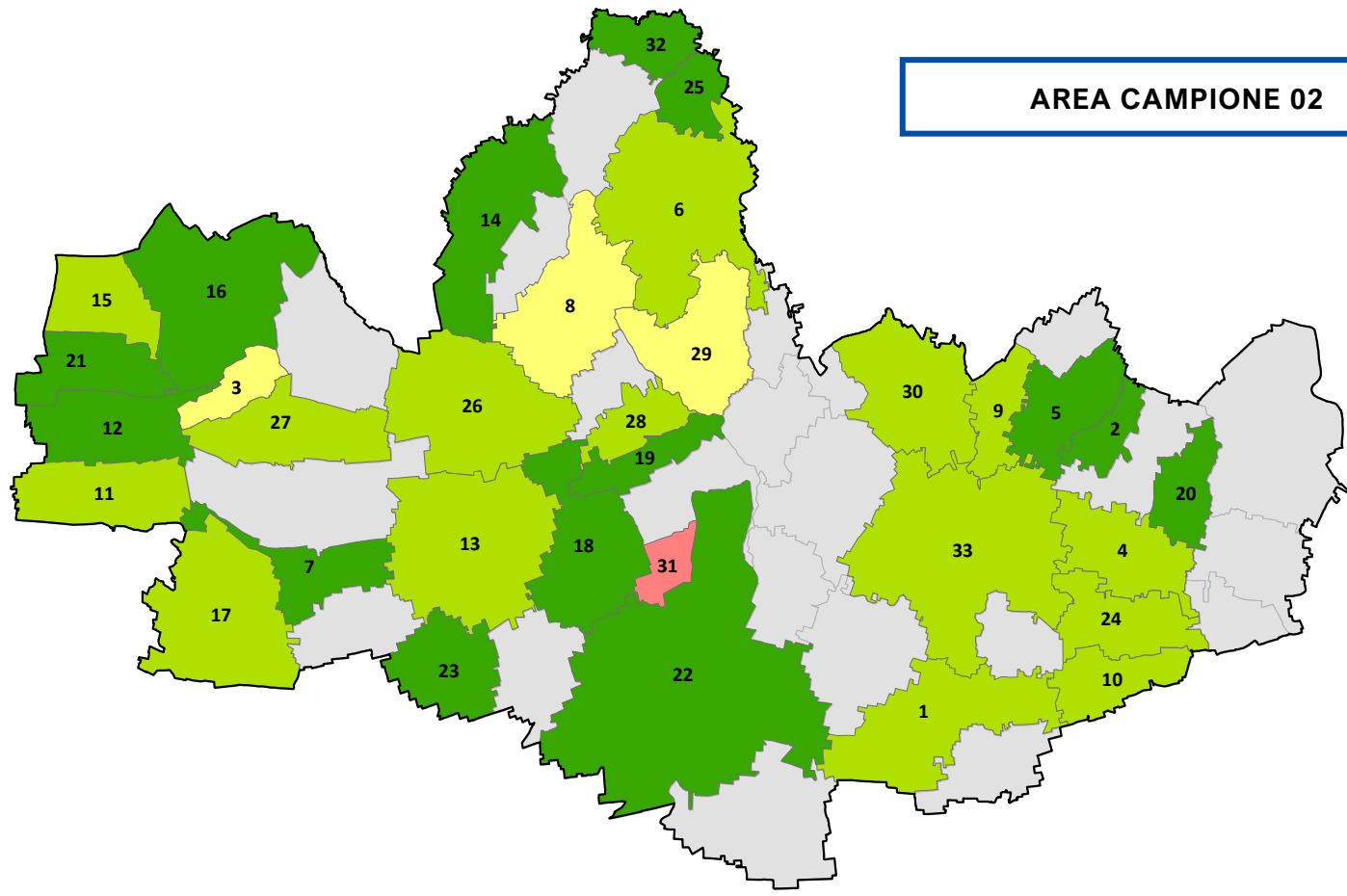
QUANTO LA PIANIFICAZIONE LOCALE HA AVUTO LA CAPACITÀ DI ANTICIPARE/RECEPIRE LE INNOVAZIONI INTRODOTTE NEL QUADRO NORMATIVO REGIONALE?



AREA CAMPIONE 01



AREA CAMPIONE 02



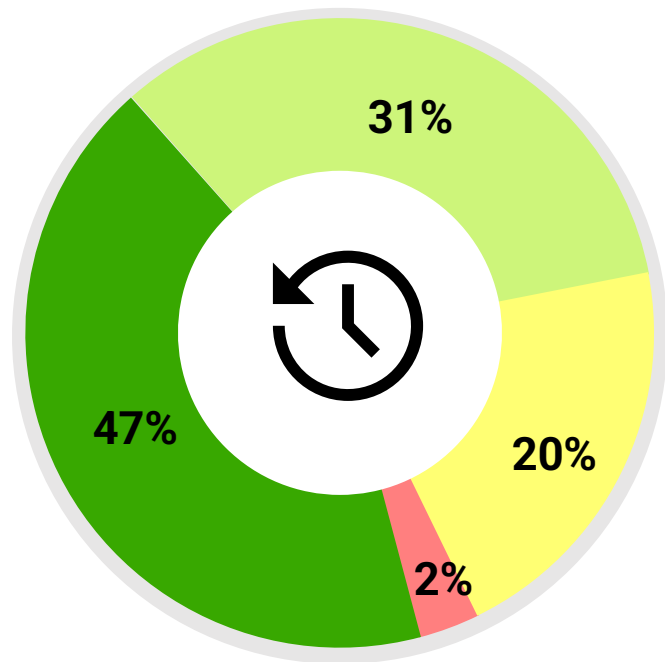
05 Confronto: gli indicatori compositi di sintesi

la capacità dell'Ente locale di anticipare/recepire le novità normative

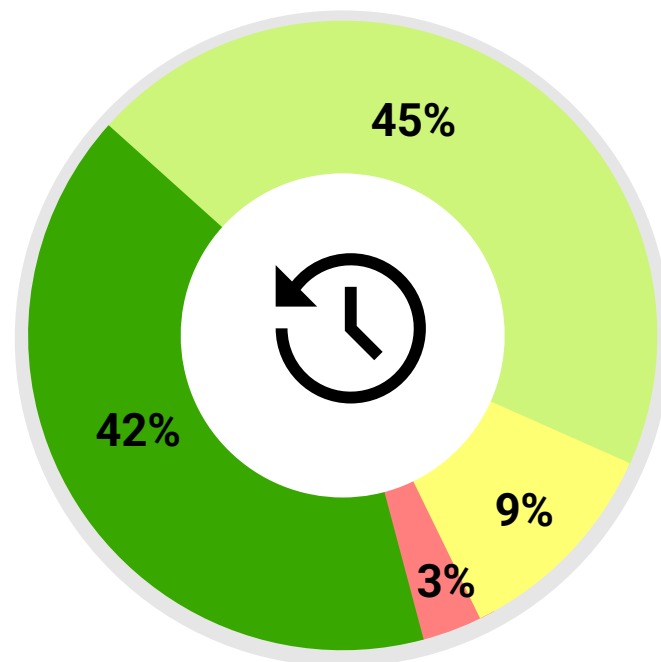
149

R1

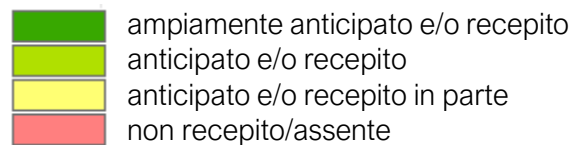
QUANTO LA PIANIFICAZIONE LOCALE HA AVUTO LA CAPACITÀ DI ANTICIPARE/RECEPIRE LE INNOVAZIONI INTRODOTTE NEL QUADRO NORMATIVO REGIONALE?



AREA CAMPIONE 01



AREA CAMPIONE 02



Confrontando le due aree campione si delineano risultati simili nel merito della definizione di una strategia di rigenerazione, in assenza di una normativa regionale specifica o per lo sviluppo di tale quadro strategico in tutti gli strumenti del PGT.

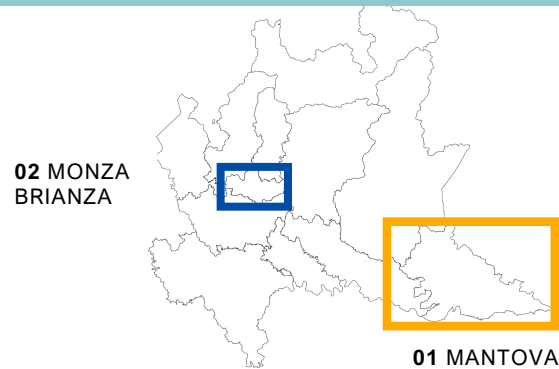
Si assiste ad una leggera prevalenza per la Provincia di Monza e della Brianza ove l'87% dei PGT anticipa e/o recepisce le innovazioni introdotte dalle leggi regionali 31/14 e/o 18/19, mentre per la Provincia di Mantova si scende al 78% dei Comuni.

Per la stessa, però, si sottolinea che ben il 47% dei PGT mantovani sviluppa strategie di rigenerazione con contenuti dedicati ampiamente in anticipo e in assenza della normativa regionale. Come già sottolineato, la maggior parte dei PGT è entrata in vigore prima della vigenza della l.r. 31/14.

In ogni caso, si può affermare che si tratta di percentuali molto elevate a dimostrazione, nei territori analizzati, di una certa dinamicità e visione dedicata alla tematica della riqualificazione/rigenerazione.

05 Confronto: gli indicatori compositi di sintesi

l'articolazione del tema della rigenerazione nei PGT



R1

QUANTO LA PIANIFICAZIONE LOCALE HA AVUTO LA CAPACITÀ DI ANTICIPARE/RECEPIRE LE INNOVAZIONI INTRODOTTE NEL QUADRO NORMATIVO REGIONALE?

R2

QUANTO IL PGT È ARGOMENTATO/STRUTTURATO PER AFFRONTARE UNA POLITICA DI RIGENERAZIONE?

R3

ESISTE SINERGIA TRA LA PROGETTUALITÀ DEI BANDI E LE POLITICHE COMUNALI PER LA RIGENERAZIONE?

R3
bis

Obiettivo dell'Indicatore di Sintesi R2: L'indicatore R2 ha lo scopo di valutare la completezza e l'articolazione del PGT in relazione alla sua capacità di affrontare una politica di rigenerazione.

Componenti dell'Indicatore R2: L'indicatore di sintesi R2 è composto dai seguenti sotto-indicatori:

- Indicatore i3: Include tutte le voci del terzo indicatore.
- Indicatore i4: Include tutte le voci del quarto indicatore.
- Indicatore i5: Include tutte le voci del quinto indicatore.

Ponderazione dei Valori: I valori degli indicatori sono ponderati secondo la seguente formula:

- 50% del valore è attribuito all'Indicatore 3.
- 25% del valore è attribuito all'Indicatore 4.
- 25% del valore è attribuito all'Indicatore 5

Classificazione dei Risultati: La somma totale, che varia da un minimo di 6,75 a un massimo di 17 punti, è stata suddivisa in quattro classi, ciascuna rappresentante un diverso livello di articolazione e strutturazione del PGT in relazione alle politiche di rigenerazione.

Le classi con i valori più alti identifica quei Comuni che hanno affrontato il tema della rigenerazione in maniera completa e dettagliata nei loro PGT. Questi Comuni hanno sviluppato strategie articolate che coprono diversi temi riscontrati in vari documenti, dimostrando un approccio approfondito e integrato alla rigenerazione urbana.



05 Confronto: gli indicatori compositi di sintesi

l'articolazione del tema della rigenerazione nei PGT

151

R2

QUANTO IL PGT È ARGOMENTATO/STRUTTURATO PER AFFRONTARE UNA POLITICA DI RIGENERAZIONE?

ESTREMAMENTE ARTICOLATO 33%

17 Comuni su 51 affrontano il tema della rigenerazione in maniera esaustiva e articolata

ARTICOLATO 26%

13 Comuni su 51 affrontano il tema della rigenerazione in maniera articolata

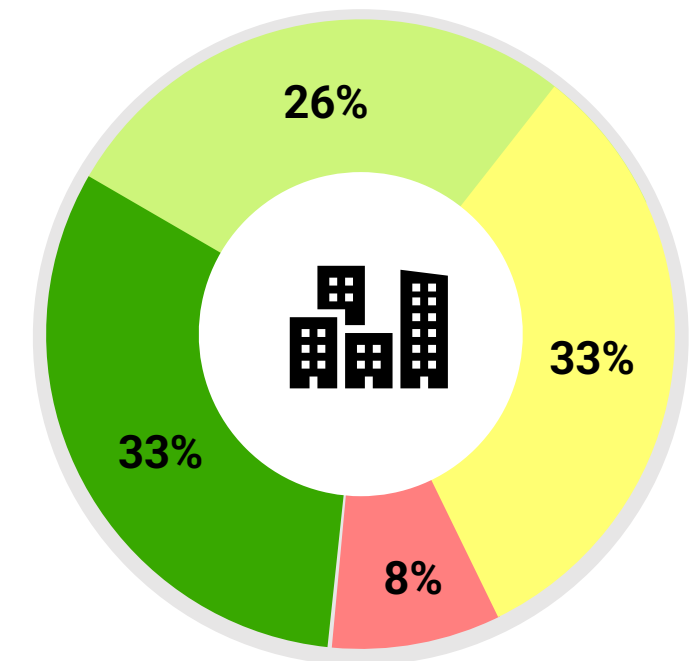
POCO ARTICOLATO 33%

17 Comuni su 51 affrontano il tema della rigenerazione in maniera implicita o poco articolata

ASSENTE 8%

4 Comuni su 51 non affrontano il tema della rigenerazione nei propri piani comunali

59%





l'articolazione del tema della rigenerazione nei PGT

152

R2

QUANTO IL PGT È ARGOMENTATO/STRUTTURATO PER AFFRONTARE UNA POLITICA DI RIGENERAZIONE?

ESTREMAMENTE ARTICOLATO 58%

19 Comuni su 33 affrontano il tema della rigenerazione in maniera esaustiva e articolata

ARTICOLATO 18%

6 Comuni su 33 affrontano il tema della rigenerazione in maniera articolata

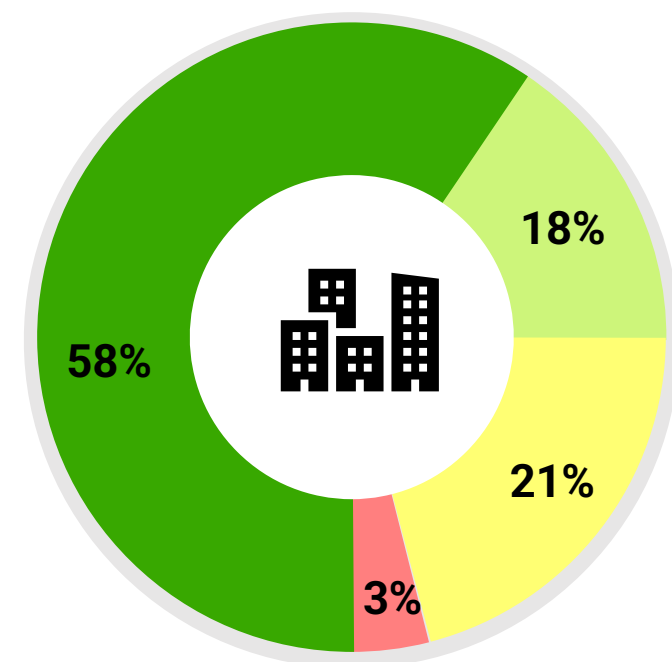
POCO ARTICOLATO 21%

7 Comuni su 33 affrontano il tema della rigenerazione in maniera implicita o poco articolata

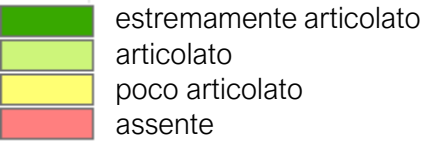
ASSENTE 3%

1 Comune su 33 non affronta il tema della rigenerazione nel proprio piano comunale

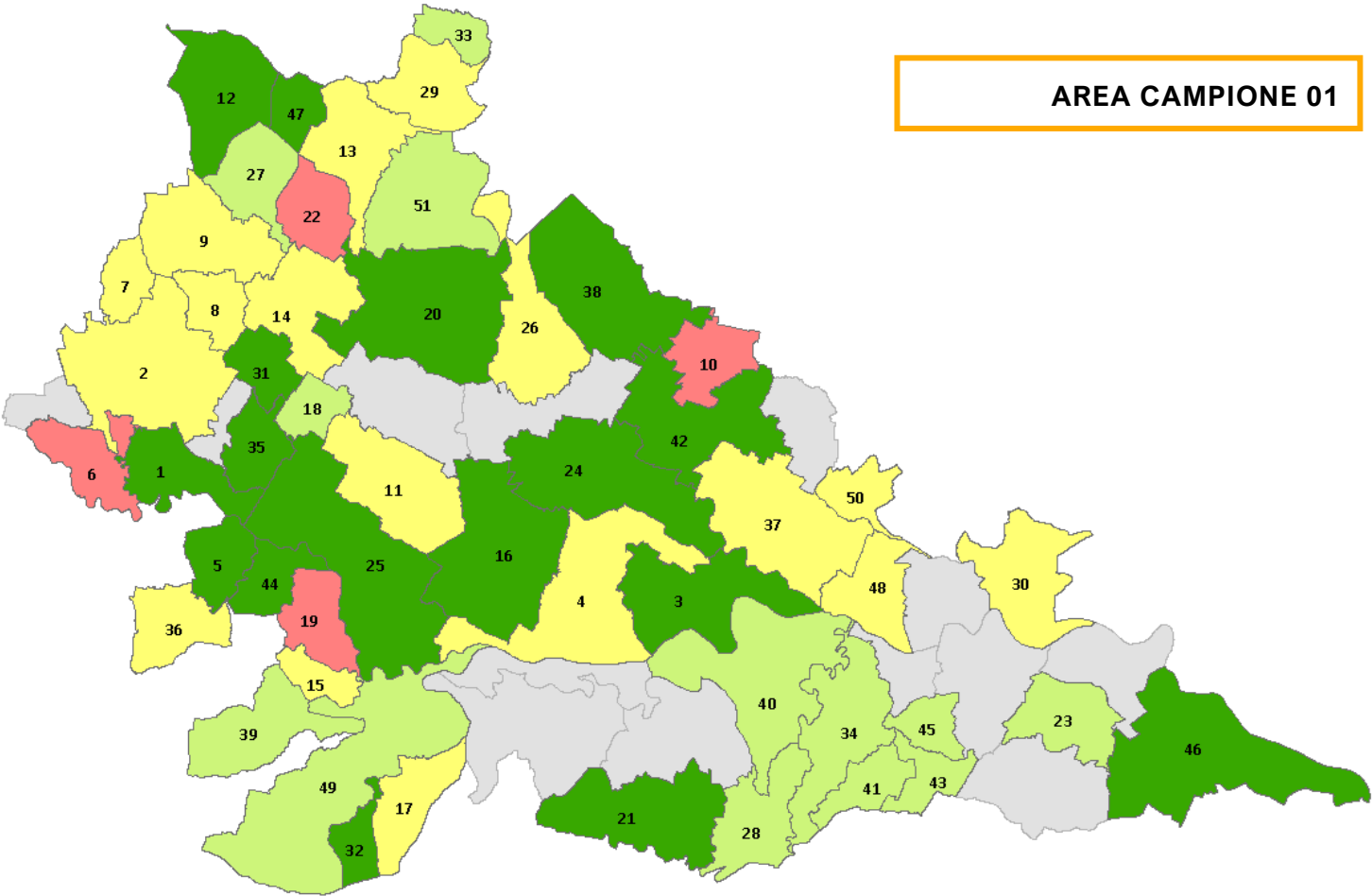
76%



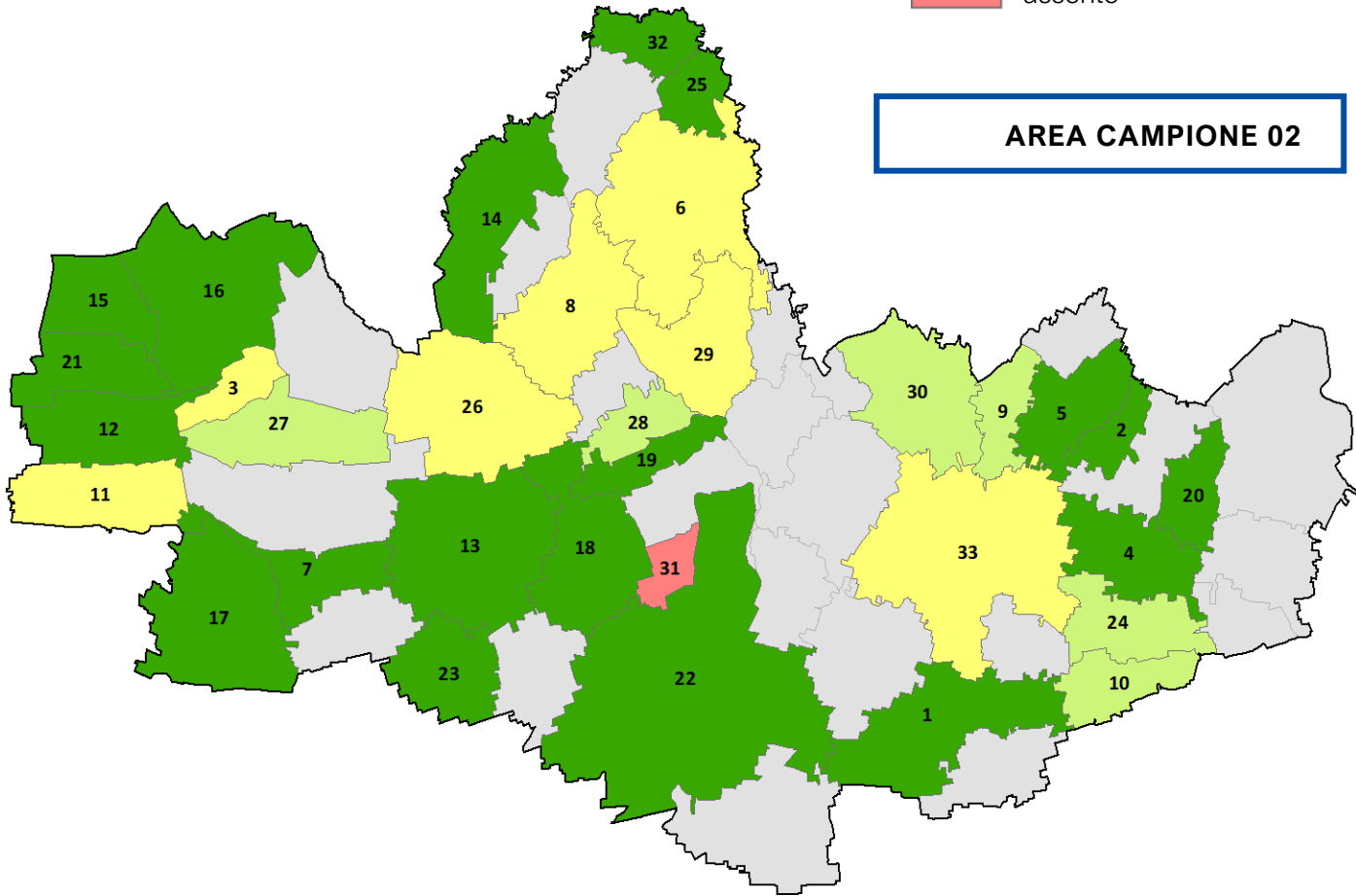
R2 QUANTO IL PGT È ARGOMENTATO/STRUTTURATO PER AFFRONTARE UNA POLITICA DI RIGENERAZIONE?



AREA CAMPIONE 01



AREA CAMPIONE 02

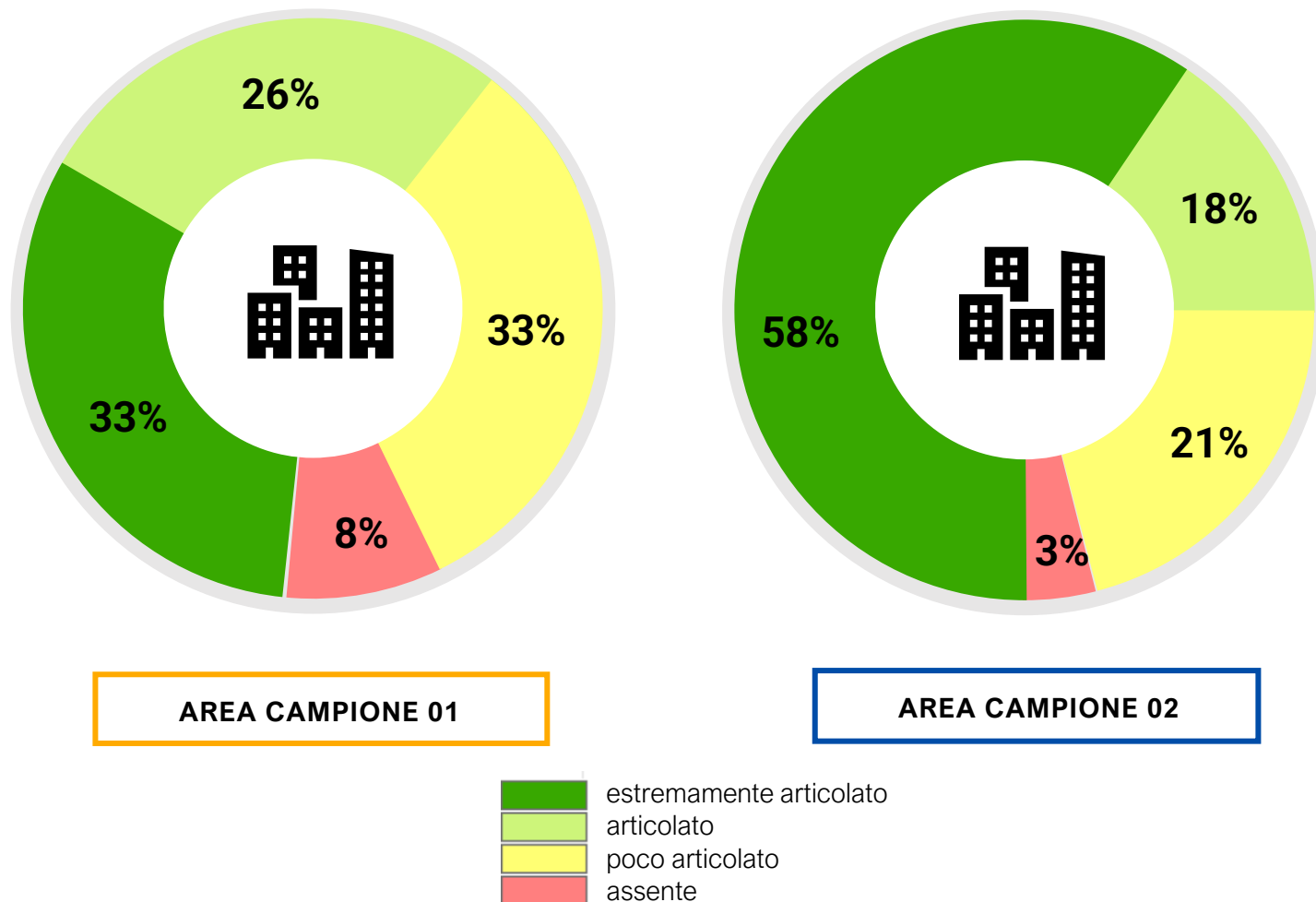


05 Confronto: gli indicatori compositi di sintesi

l'articolazione del tema della rigenerazione nei PGT

154

R2 QUANTO IL PGT È ARGOMENTATO/STRUTTURATO PER AFFRONTARE UNA POLITICA DI RIGENERAZIONE?



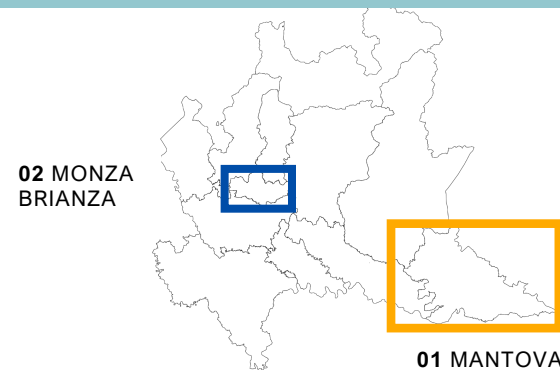
Confrontando le due realtà territoriali, si nota che il 76% dei Comuni della Provincia di Monza e della Brianza considerati affrontano la rigenerazione/riqualificazione in modo articolato e estremamente articolato, con la prevalenza di questa seconda tipologia per la quale la percentuale si attesta al 58% dei Piani.

Infatti, i PGT di questi Comuni approfondiscono la tematica in più strumenti, affrontando una trasversalità di temi quali ad esempio il recupero delle aree dismesse, la qualità urbana del territorio costruito, la rivitalizzazione del centro urbano anche attraverso la promozione del commercio di vicinato, oltre all'attenzione per la qualificazione delle aree verdi residuali/di margine.

Anche per la Provincia di Mantova la maggioranza dei Piani (59%) dedica ampio spazio nei propri strumenti pianificatori al tema della rigenerazione/riqualificazione, nonostante la realtà territoriale prevalentemente agricola. Si assiste, appunto, ad una particolare attenzione per il recupero dei borghi storici, per la riqualificazione diffusa e per la connessione tra le frazioni e i Comuni limitrofi, anche attraverso misure per migliorare la qualità paesaggistica/ambientale.

05 Confronto: gli indicatori compositi di sintesi

la sinergia tra la progettualità dei Bandi e le politiche comunali



R1

QUANTO LA PIANIFICAZIONE LOCALE HA AVUTO LA CAPACITÀ DI ANTICIPARE/RECEPIRE LE INNOVAZIONI INTRODOTTE NEL QUADRO NORMATIVO REGIONALE?

R2

QUANTO IL PGT È ARGOMENTATO/STRUTTURATO PER AFFRONTARE UNA POLITICA DI RIGENERAZIONE?

R3

ESISTE SINERGIA TRA LA PROGETTUALITÀ DEI BANDI E LE POLITICHE COMUNALI PER LA RIGENERAZIONE?

R3
bis

Obiettivo dell'Indicatore di Sintesi R3: L'Indicatore di Sintesi R3 si propone di verificare l'esistenza di una sinergia tra le progettualità dei bandi e le politiche comunali per la rigenerazione/riqualificazione per quei Comuni che hanno un quadro strategico articolato o molto articolato.

Composizione dell'Indicatore di Sintesi R3: L'indicatore R3 è composto dalla somma dagli indicatori I8 e I9 ed è applicato solo ai Comuni che rientrano nelle prime due classi (valori più alti) dell'Indicatore di Sintesi R2.

Attribuzione dei Valori Numerici: Per gli indicatori I8 e I9, i valori sono stati considerati nel seguente modo: se il Comune ha partecipato a un solo bando, i valori I8 e I9 sono quelli attribuiti durante la prima fase di analisi. Se il Comune ha partecipato a entrambi i bandi, il valore considerato è quello più alto derivato dalla somma dei valori I8 e I9 per ciascun bando.

Classificazione dei Risultati:

La somma totale è suddivisa in tre classi, basate sui valori compresi tra 12 e 22, al fine di identificare i Comuni che dimostrano la massima media e una sinergia adeguata tra il progetto presentato per il finanziamento e la pianificazione comunale.



05 Confronto: gli indicatori composti di sintesi

la sinergia tra la progettualità dei Bandi e le politiche comunali

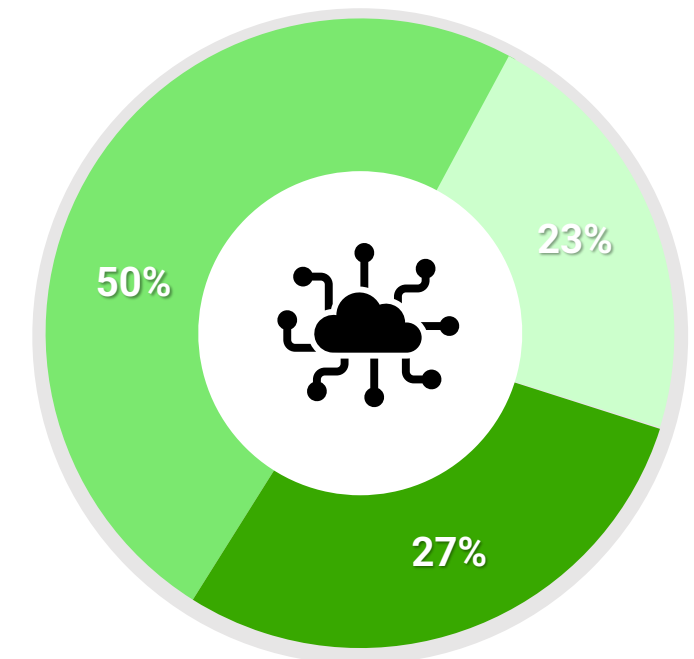
156

R3

ESISTE SINERGIA TRA LA PROGETTUALITÀ DEI BANDI E LE POLITICHE COMUNALI PER LA RIGENERAZIONE?

CAMPIONE CONSIDERATO: 30 COMUNI - 59% DEL TOTALE

Il campione considerato riguarda solo i 30 Comuni che prevedono nel proprio PGT un quadro strategico sul tema della rigenerazione articolato (13) o molto articolato (17) – vedi esito indicatore di sintesi R2.

MASSIMA SINERGIA 27%**8 Comuni su 30****BUONA SINERGIA 50%****15 Comuni su 30****SINERGIA SUFFICIENTE 23%****7 Comuni su 30**



05 Confronto: gli indicatori composti di sintesi

la sinergia tra la progettualità dei Bandi e le politiche comunali

157

R3

ESISTE SINERGIA TRA LA PROGETTUALITÀ DEI BANDI E LE POLITICHE COMUNALI PER LA RIGENERAZIONE?

CAMPIONE CONSIDERATO: 25 COMUNI - 78% DEL TOTALE

Il campione considerato riguarda solo i 25 Comuni che prevedono nel proprio PGT un quadro strategico sul tema della rigenerazione articolato (6) o molto articolato (19) – vedi esito indicatore di sintesi R2.

MASSIMA SINERGIA 28%

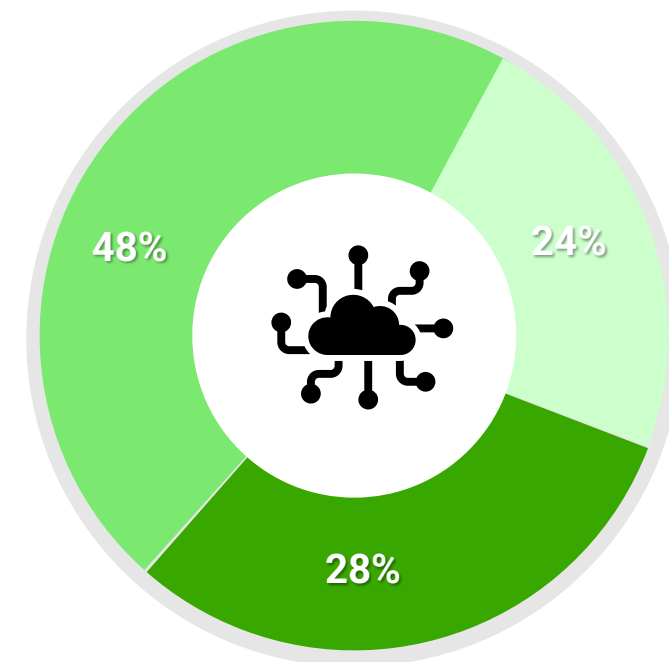
7 Comuni su 25

BUONA SINERGIA 48%

12 Comuni su 25

SINERGIA SUFFICIENTE 24%

6 Comuni su 25



05 Confronto: gli indicatori compositi di sintesi

la sinergia tra la progettualità dei Bandi e le politiche comunali

R3 ESISTE SINERGIA TRA LA PROGETTUALITÀ DEI BANDI E LE POLITICHE COMUNALI PER LA RIGENERAZIONE?

sinergia massima

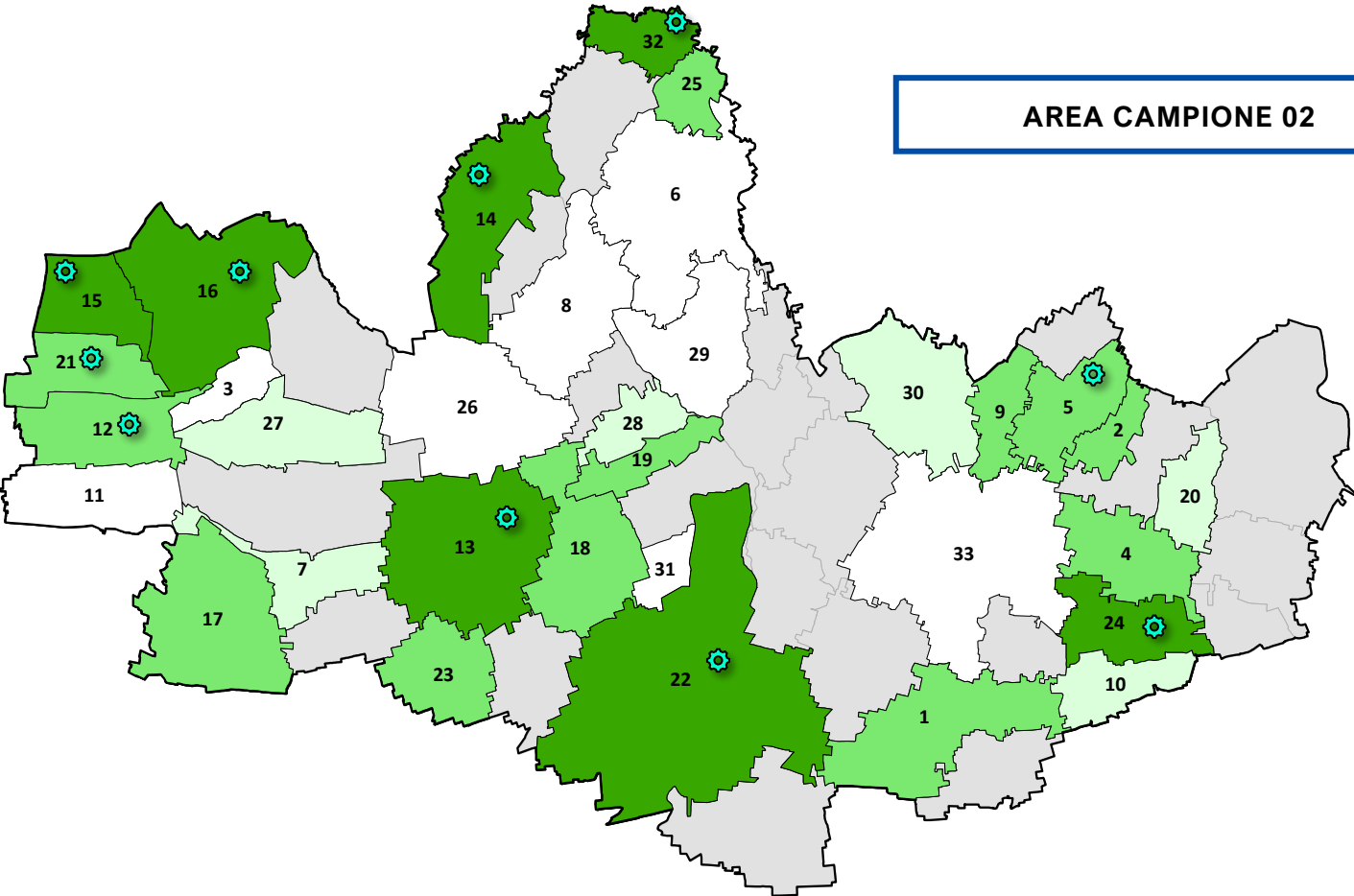
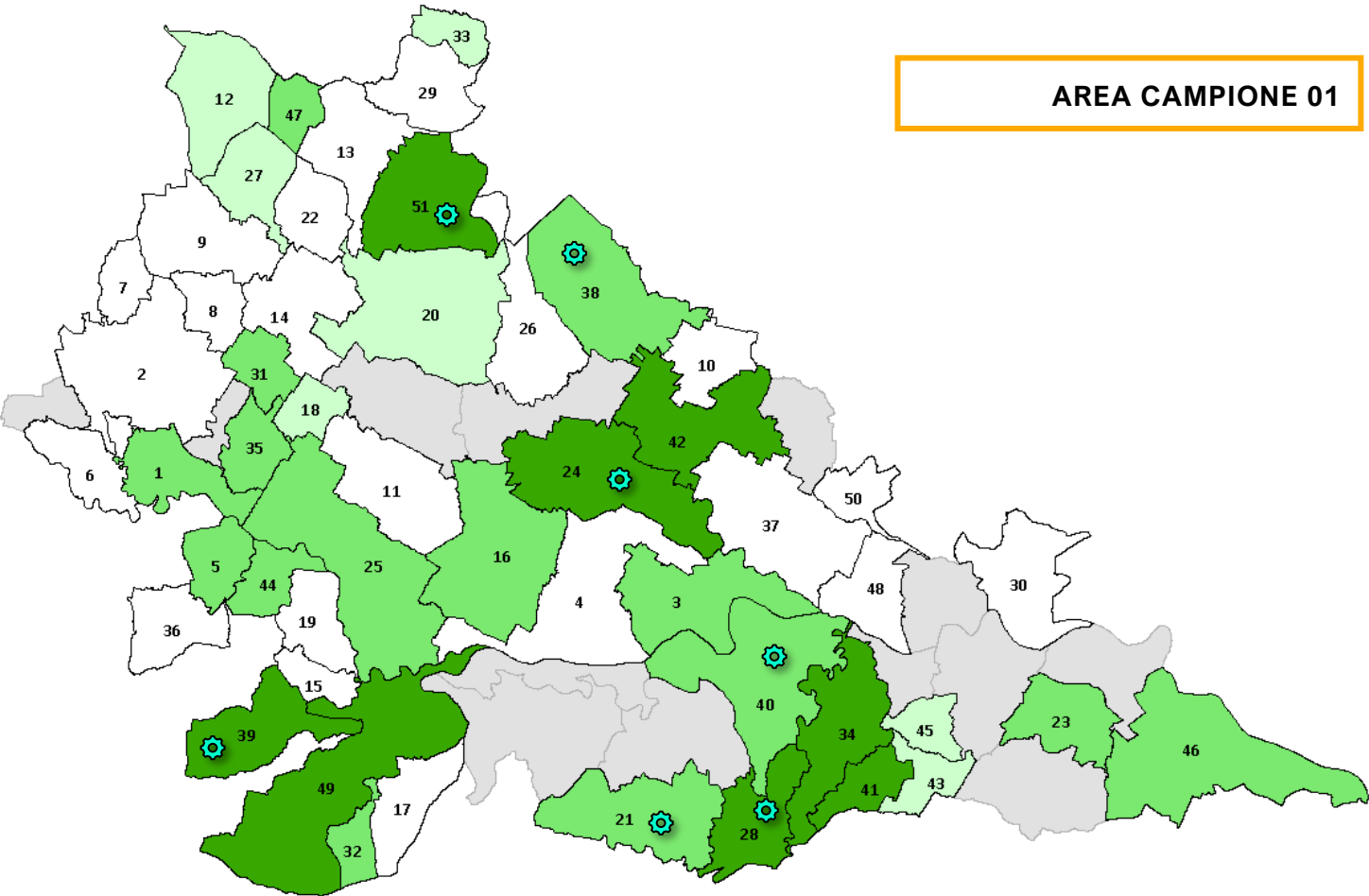
sinergia buona

sinergia sufficiente

Comuni che hanno identificato gli
ambiti di rigenerazione ai sensi
dell'art. 8 bis della l.r. 12/05

AREA CAMPIONE 01

AREA CAMPIONE 02



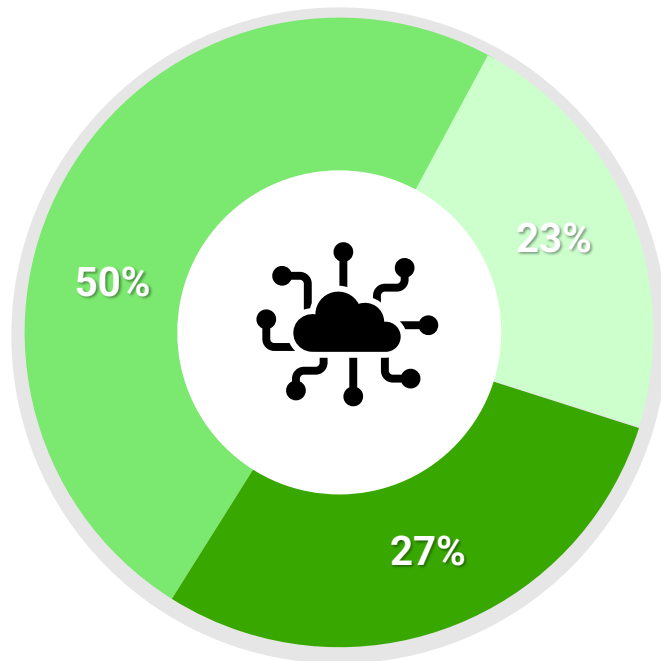
05 Confronto: gli indicatori compositi di sintesi

la sinergia tra la progettualità dei Bandi e le politiche comunali

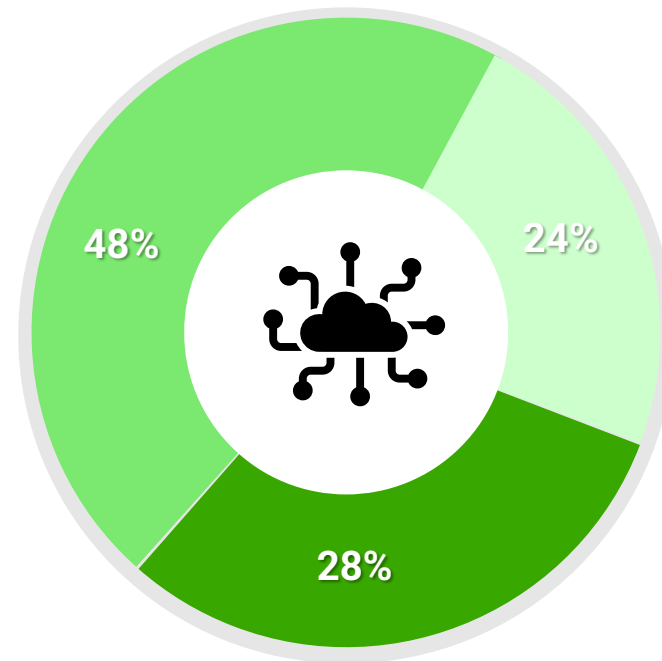
159

R3

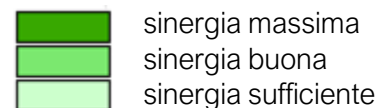
ESISTE SINERGIA TRA LA PROGETTUALITÀ DEI BANDI E LE POLITICHE COMUNALI PER LA RIGENERAZIONE?



AREA CAMPIONE 01



AREA CAMPIONE 02



I grafici rappresentano la sinergia tra le progettualità dei bandi e le politiche comunali per la rigenerazione/riqualificazione, solo per i Comuni che hanno un quadro strategico articolato o molto articolato.

Come si può osservare, le due realtà territoriali hanno risultati quasi identici.

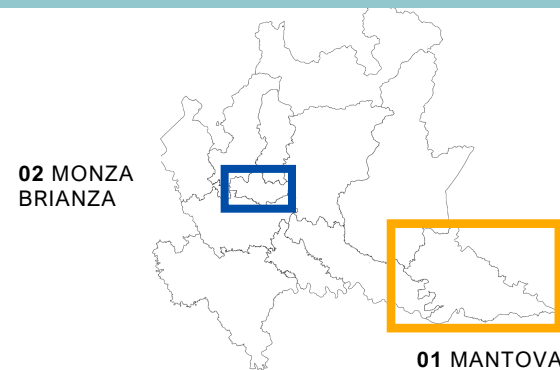
Si legge, infatti, che i progetti presentati per le istanze ai Bandi Borghi/Rigenerazione si allineano alle previsioni pianificatorie dei PGT.

Questo conferma come i Comuni sensibili alla tematica della rigenerazione/riqualificazione dedichino particolare attenzione anche alle possibilità fornite dai bandi di finanziamento per risolvere le criticità individuate nel proprio territorio o rispondano positivamente alle novità normative regionali, come ad esempio la delibera ai sensi dell'art. 8bis della l.r. 12/05.

Si tratta, in prevalenza, di realtà comunali dalle dimensioni territoriali maggiori, capoluoghi di Provincia o comunque poli provinciali.

05 Confronto: gli indicatori composti di sintesi

la sinergia tra la progettualità dei Bandi e le politiche comunali



R1

QUANTO LA PIANIFICAZIONE LOCALE HA AVUTO LA CAPACITÀ DI ANTICIPARE/RECEPIRE LE INNOVAZIONI INTRODOTTE NEL QUADRO NORMATIVO REGIONALE?

R2

QUANTO IL PGT È ARGOMENTATO/STRUTTURATO PER AFFRONTARE UNA POLITICA DI RIGENERAZIONE?

R3

ESISTE SINERGIA TRA LA PROGETTUALITÀ DEI BANDI E LE POLITICHE COMUNALI PER LA RIGENERAZIONE?

R3
bis

Obiettivo dell'Indicatore di Sintesi R3bis: L'Indicatore di Sintesi R3bis si propone di verificare l'esistenza di una sinergia tra le progettualità dei bandi e le politiche comunali per la rigenerazione/riqualificazione per tutti i Comuni analizzati.

Composizione dell'Indicatore di Sintesi R3bis: L'indicatore R3bis è composto dalla somma dagli indicatori I8 e I9 ed è applicato a tutti i Comuni.

Attribuzione dei Valori Numerici: Per gli indicatori I8 e I9, i valori sono stati considerati nel seguente modo: se il Comune ha partecipato a un solo bando, i valori I8 e I9 sono quelli attribuiti durante la prima fase di analisi. Se il Comune ha partecipato a entrambi i bandi, il valore considerato è quello più alto derivato dalla somma dei valori I8 e I9 per ciascun bando.

Classificazione dei Risultati:

La somma totale è suddivisa in quattro classi, basate sui valori compresi tra 6 e 22, al fine di identificare i Comuni che dimostrano la massima media e una sinergia adeguata tra il progetto presentato per il finanziamento e la pianificazione comunale. I valori inferiori a 12 sono considerati insufficienti.



05 Confronto: gli indicatori compositi di sintesi

la sinergia tra la progettualità dei Bandi e le politiche comunali

161

R3
bis

ESISTE SINERGIA TRA LA PROGETTUALITÀ DEI BANDI E LE POLITICHE COMUNALI PER LA RIGENERAZIONE?

MASSIMA SINERGIA 16%

8 Comuni su 51

BUONA SINERGIA 29%

15 Comuni su 51

SINERGIA SUFFICIENTE 14%

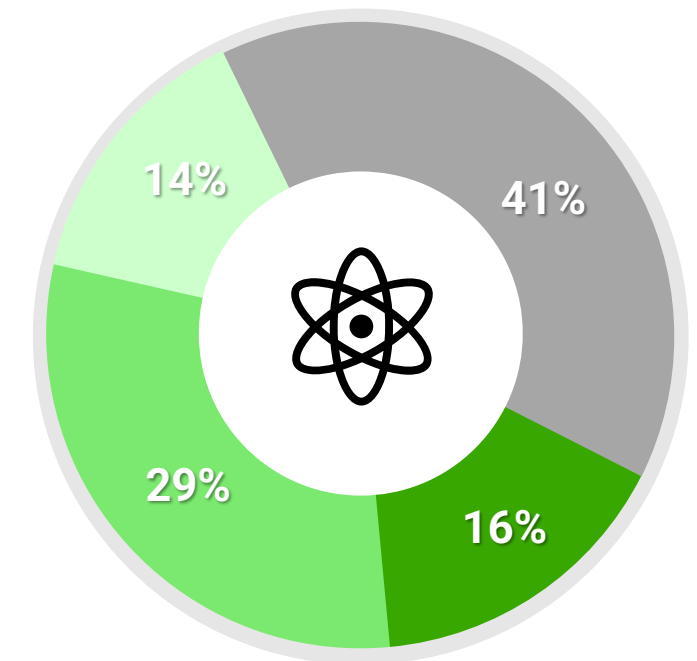
7 Comuni su 51

59%

SINERGIA INSUFFICIENTE 41%

21 Comuni su 51

41%





05 Confronto: gli indicatori compositi di sintesi

la sinergia tra la progettualità dei Bandi e le politiche comunali

162

R3
bis

ESISTE SINERGIA TRA LA PROGETTUALITÀ DEI BANDI E LE POLITICHE COMUNALI PER LA RIGENERAZIONE?

MASSIMA SINERGIA 21%

7 Comuni su 33

BUONA SINERGIA 36%

12 Comuni su 33

SINERGIA SUFFICIENTE 18%

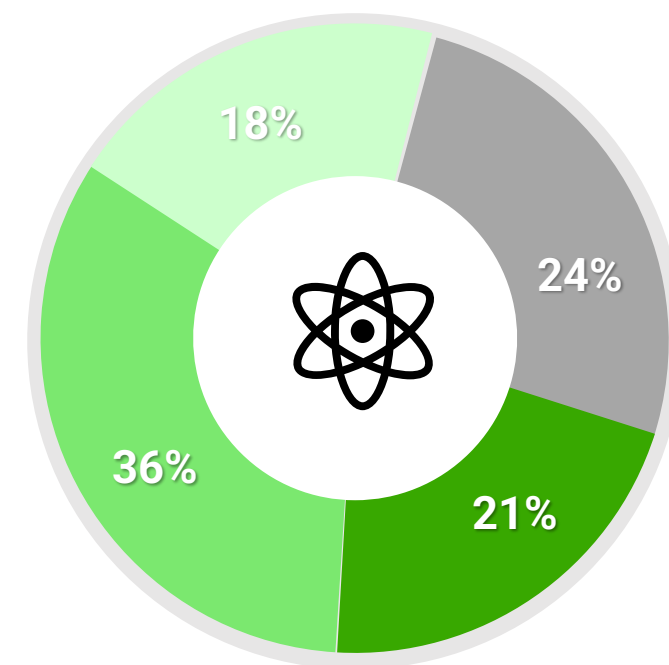
6 Comuni su 33

SINERGIA INSUFFICIENTE 24%

8 Comuni su 33

76%

24%



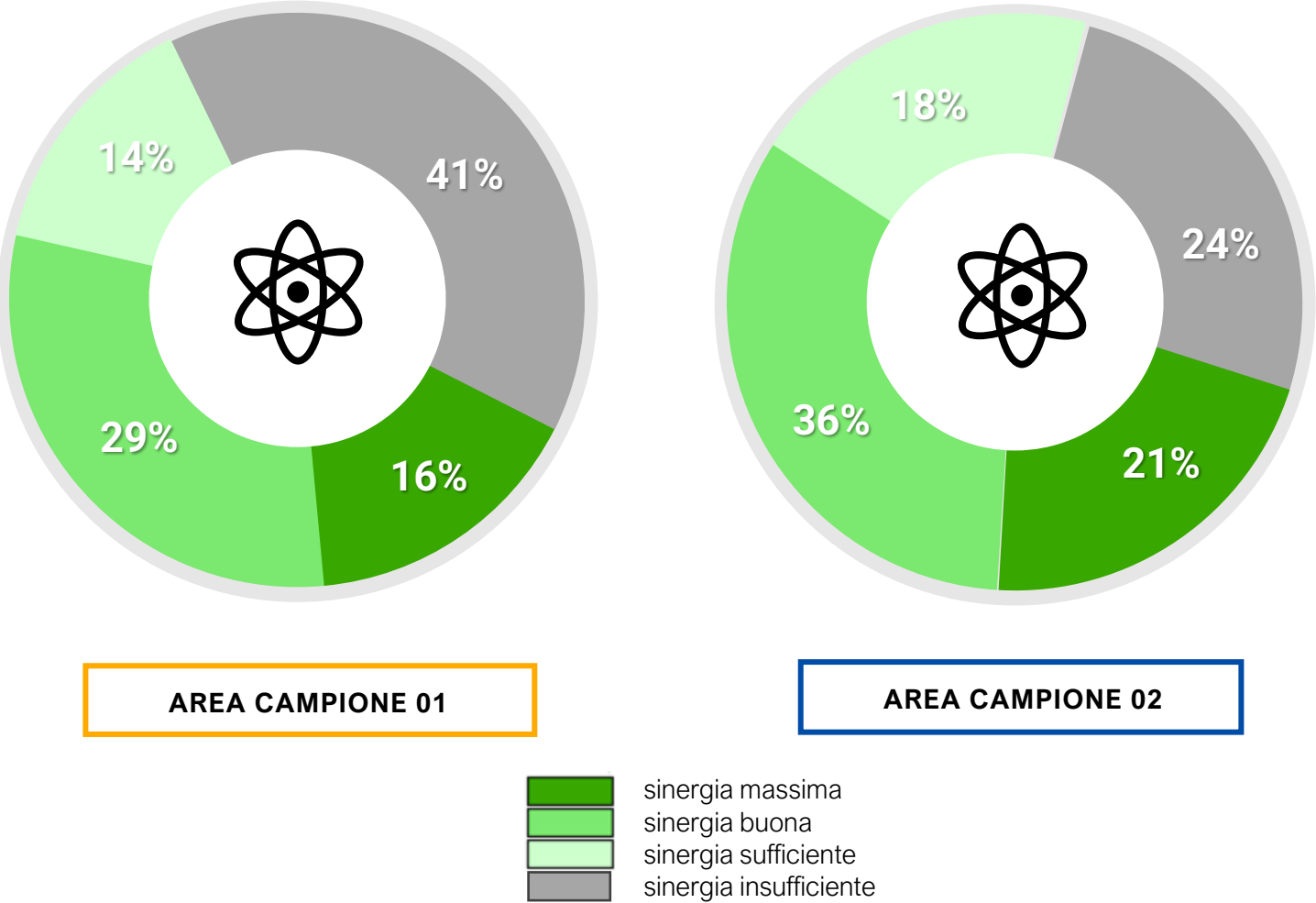
05 Confronto: gli indicatori composti di sintesi

la sinergia tra la progettualità dei Bandi e le politiche comunali

163

R3
bis

ESISTE SINERGIA TRA LA PROGETTUALITÀ DEI BANDI E LE POLITICHE COMUNALI PER LA RIGENERAZIONE?



I grafici rappresentano la sinergia tra le progettualità dei bandi e le politiche comunali per la rigenerazione/riqualificazione, per tutti i Comuni analizzati.

Si può osservare ampliando il campione dell'indicatore e coinvolgendo tutti i Comuni analizzati, i risultati cambiano sensibilmente rispetto a quanto rilevato per l'indicatore R3.

La percentuale dei Comuni che hanno sinergia ritenuta insufficiente tra i progetti presentati per i Bandi Borghi/Rigenerazione e la strategia della rigenerazione/riqualificazione individuata nei Piani comunali, si attesta al 41% per la Provincia di Mantova e al 24% per la Provincia di Monza e della Brianza.

Si rileva, comunque, che per più della metà dei Comuni brianzoli (19 Comuni su 33, pari al 57%) la sinergia tra Piano e progetto raggiunge un allineamento buono o massimo.

Le percentuali scendono per la realtà mantovana: i Comuni che raggiungono sinergia buona o massima sono il 45% del totale.

C. Conclusioni

At_{2.0}
atlante

02 MONZA BRIANZA

33 **Comuni**

32 progetti Bando Rigenerazione

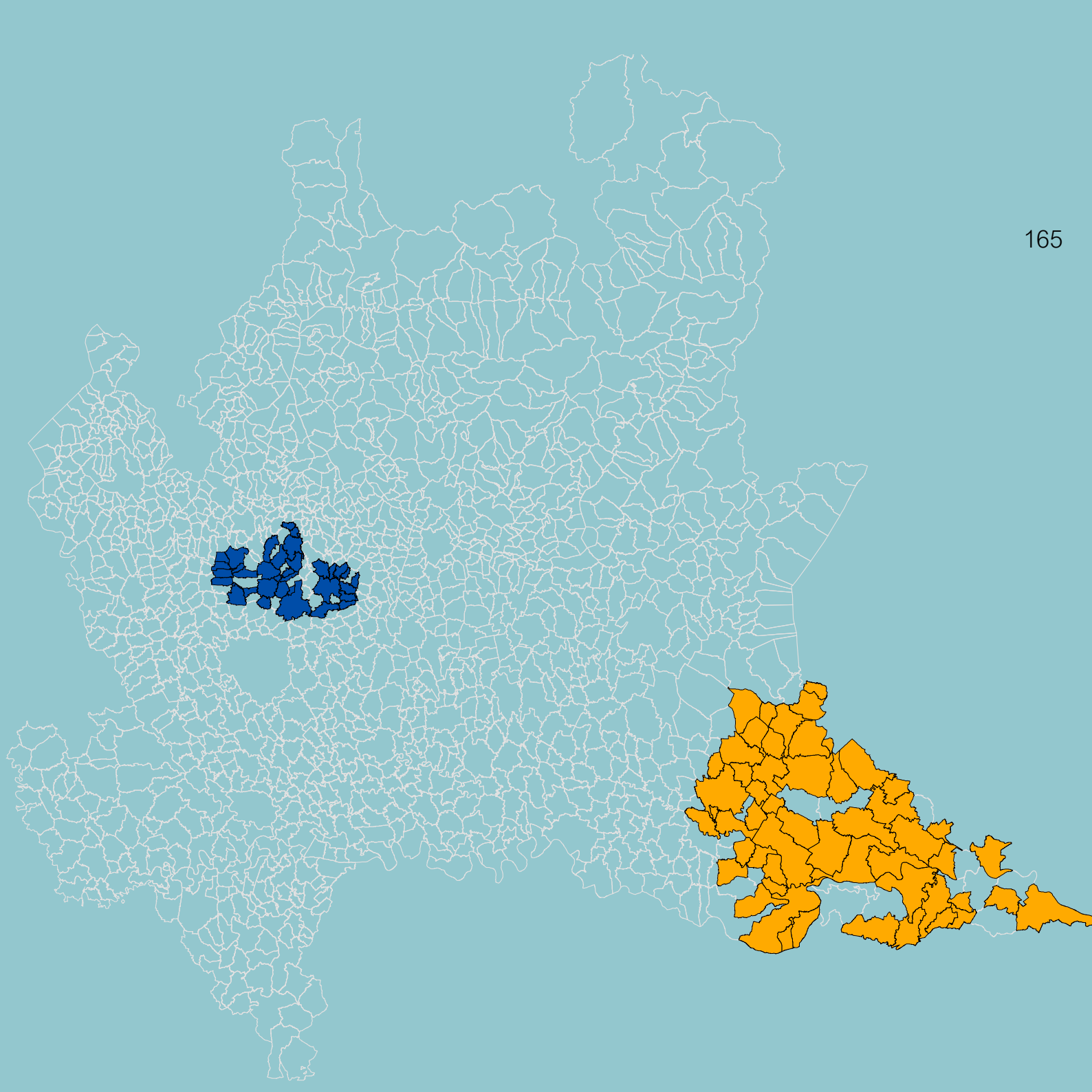
6 progetti Bando Borghi storici

01 MANTOVA

51 **Comuni**

40 progetti Bando Rigenerazione

26 progetti Bando Borghi storici





01 Sintesi delle analisi

la Provincia di Mantova

166

1

La maggior parte dei PGT analizzati - il 78% del totale, è **entrata in vigore** prima della vigenza della l.r. 31/14; l'inerzia dei Comuni nell'aggiornare i propri Documenti di Piano sembra dovuta principalmente all'attesa dell'adeguamento del PTCP al PTR integrato ai sensi della l.r. 31/14 e alle numerose proroghe del Documento di Piano.

2

La quasi totalità dei Comuni mantovani ha, però, già preso in considerazione la **strategia di rigenerazione nei propri PGT**: si tratta per lo più di una strategia sviluppata con gradi di approfondimento differenti.

Per quanto riguarda l'**allineamento alle previsioni normative** specifiche sulla Rigenerazione (art. 8 e art. 8 bis l.r. 12/05), nessun Comune ha avuto la capacità di applicarle tutte e un solo Comune ha individuato gli Ambiti della rigenerazione secondo l'art. 8 comma 2 della l.r. 12/05. Il 22% dei Comuni ha, invece, identificato gli Ambiti della rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis della l.r. 12/05.

Un elemento importante rilevato riguarda la **progettualità specifica dedicata alla rigenerazione**, esterna agli atti ufficiali del PGT, sviluppata da circa un terzo dei Comuni.

Interessante la **distribuzione geografica** delle progettualità sul territorio provinciale: i Comuni più attenti al tema della rigenerazione si concentrano prevalentemente lungo il fiume Mincio e il fiume Po, promuovendo il recupero dei piccoli borghi storici e incentivando lo sviluppo economico sostenibile e la fruizione del territorio agricolo e fluviale.

Circa la metà dei PGT mantovani non affronta o affronta in maniera implicita o poco dettagliata le problematiche legate alla rigenerazione nel **Quadro Conoscitivo del Documento di Piano**.

Per quanto concerne il riferimento alla rigenerazione/riqualificazione all'interno della strategia generale del **Documento di Piano**, anche se in maniera implicita, si è sempre rilevato tale riferimento.

Per quanto riguarda il **Piano delle Regole**, due terzi dei Comuni nel proprio strumento prevedono specifiche misure e/o incentivi volti alla rigenerazione/riqualificazione, pur essendo in prevalenza PGT in vigore prima della l.r. 31/14. Emerge, poi, che gli incentivi/misure proposti non si limitano alla sola riduzione degli oneri, bensì a ulteriori misure incentivanti subordinate all'incremento della qualità urbana/ambientale e del recupero/riqualificazione/rigenerazione del territorio.

3



4

Similmente, anche nel **Piano dei Servizi** oltre i due terzi dei Comuni sviluppano in maniera estremamente dettagliata o chiara politiche di riqualificazione/recupero/conneSSIONe degli spazi pubblici e di miglioramento della qualità urbana, anticipando la normativa regionale.

Nei PGT dei Comuni mantovani la **forma** predominante **di rigenerazione** riguarda la rigenerazione urbana di tipo diffuso (riscontrata nell'80% dei Piani).

Questo fattore dipende dal contesto territoriale di riferimento: il territorio mantovano è prevalentemente agricolo, caratterizzato da borghi storici di dimensioni contenute e valore storico-architettonico di pregio.

La seconda tipologia di strategia di rigenerazione riscontrata è la rigenerazione urbana di parti ed ambiti di città delimitate (nel 69% dei Piani): nel contesto mantovano non riguarda grandi complessi industriali dismessi, ma sistemi cascinali agricoli.

Si ha, infine, un buon riscontro anche della rigenerazione urbana di tipo puntuale (presente nel 67% dei PGT): principalmente interventi mirati alla riqualificazione o valorizzazione di beni immobiliari, quali edifici rurali dismessi o immobili nel centro storico.

5

Le politiche di rigenerazione urbana delineate nei PGT perseguono, in linea generale, gli **obiettivi** individuati per la valutazione dei progetti pervenuti nel **"Bando Borghi"** e nel **"Bando Rigenerazione"**.

I PGT, principalmente, finalizzano le proprie strategie alla valorizzazione del patrimonio storico e culturale, alla valorizzazione dei beni naturalistici e agli interventi di mitigazione del traffico urbano, di miglioramento dell'accessibilità e dell'intermodalità.

Si segnala, però, che solo un terzo dei Comuni affronta nella pianificazione l'obiettivo di riqualificazione/rigenerazione finalizzata a interventi per l'invarianza idraulica e per la riduzione del rischio idrogeologico.

Per quanto concerne le **relazioni territoriali**, la maggior parte dei Comuni affronta la strategia di riqualificazione/rigenerazione alla scala sovralocale; solo il 20% dei Comuni analizzati prevede strategie che si limitano alla sola scala comunale.

Ciò è dovuto alla realtà di fruizione dei servizi e delle relazioni tra Comuni limitrofi, a volte confermata anche dalla co-pianificazione tra diverse Amministrazioni Comunali.

6



01 Sintesi delle analisi

la Provincia di Mantova

168

In misura minore, si rileva l'assunzione di strategie che interessano sia il livello provinciale che il livello regionale.

Questo è determinato da una parte alla presenza di dorsali ciclabili di rilevanza regionale e interregionale/europeo (ad esempio reti Eurovelo con le dorsali VenTo lungo il Po e Ciclovia del Sole lungo il Mincio) e, dall'altra, al contesto ambientale-naturalistico-paesaggistico di elevata qualità caratterizzato dai corsi dei fiumi con le aree protette di Rete Natura 2000 e dei Parchi regionali (a cui si associa la pianificazione di scala provinciale/comunale dei PLIS).

7

Infine, per quanto riguarda le **fonti di finanziamento**, tutti i Comuni esaminati prevedono di utilizzare risorse derivanti da processi di pianificazione attuativa.

Per la strategia di riqualificazione/rigenerazione dello spazio pubblico, il 75% dei Comuni ricorre al finanziamento pubblico, mentre il 41% anche al contributo del privato.

Meno diffuso è il ricorso all'alienazione del bene pubblico e alla perequazione urbanistica.



01 Sintesi delle analisi

la Provincia di Mantova

169

La coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale

Rispetto alla totalità dei 51 PGT analizzati, i Comuni che hanno presentato istanza per il finanziamento del **Bando Borghi** sono 26.

Per quanto riguarda i contenuti delle istanze, le progettualità presentate non trovano una buona corrispondenza nelle criticità individuate nel Quadro Conoscitivo del Documento di Piano. Infatti, solo per 1 Comune su 26 si rileva la piena corrispondenza tra QC e oggetto dell'istanza.

La situazione è diametralmente opposta rispetto alla rispondenza della progettualità con il sistema strategico del PGT (obiettivi/azioni). Nello specifico, si riscontra che più della metà dei Comuni hanno valutazione massima. Solo per 2 Comuni non si rileva affatto corrispondenza tra il progetto e obiettivi/azioni.

Nel merito preme sottolineare che, come già evidenziato, pur essendo i PGT datati (appartenenti principalmente alla fase temporale antecedente alla l.r. 31/14), si assiste a una buona definizione della strategia volta a riqualificare/rigenerare i tessuti dei borghi storici.

Le progettualità del Bando Borghi hanno una relativamente buona corrispondenza con le previsioni del Piano dei Servizi: ben 11 Comuni (pari al 42%) ha raggiunto valutazione massima.

Si riscontra, poi, una totale coerenza tra il progetto e quanto deliberato ai sensi dell'art.8 bis della l.r. 12/05.

Infine, rispetto alle altre progettualità relative alla rigenerazione (masterplan, studio specifico, ...), per l'86% dei Comuni si rileva il massimo allineamento. Solo per 1 Comune su 7 non vi è alcuna corrispondenza.

In termini di disegno strategico, la scala di progetto più riscontrata - con 22 progetti pari al 55% del totale - è quella comunale, che mira al miglioramento della qualità urbana e alla riqualificazione dei servizi, anche attraverso l'incremento dell'accessibilità tra frazioni comunali.

Il 23% dei progetti (pari a 9 Comuni su 40) corrisponde alla sola scala urbana-puntuale, riguardando il recupero del patrimonio costruito.

La stessa percentuale afferisce alle progettualità che raggiungono la scala intercomunale o provinciale/regionale.



01 Sintesi delle analisi

la Provincia di Mantova

170

La coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale

Con riferimento alle proposte presentate al **Bando Rigenerazione**, due terzi delle progettualità trovano corrispondenze implicite o inesistenti nelle criticità individuate nel Quadro Conoscitivo del Documento di Piano (27 Comuni pari al 68%, di cui con riscontro inesistente 13 - pari al 27%).

Molto positiva è, invece, la rispondenza della progettualità del Bando con il sistema strategico del PGT, dove la quasi totalità dei Comuni ha valutazione alta.

Per la corrispondenza del progetto a una o più azioni specifiche previste dal Documento di Piano, si rileva che l'88% dei Comuni (pari a 35 su 40) raggiungono una valutazione alta.

Come già sottolineato per il Bando Borghi, si assiste a una buona definizione della strategia volta a riqualificare/rigenerare i tessuti urbani nel loro complesso, pur essendo i PGT datati (appartenenti principalmente alla fase temporale antecedente alla l.r. 31/14).

Si rileva, poi, una relativamente buona corrispondenza tra le progettualità presentate per i finanziamenti del Bando con le previsioni del Piano dei Servizi.

Infatti, la media valutativa si attesta su 2,9. Nonostante ciò, il 30% dei progetti hanno valutazioni basse, non mostrando allineamento rispetto al Piano dei Servizi.

Per quanto concerne la coerenza tra il progetto e quanto deliberato ai sensi dell'art.8 bis della l.r. 12/05, si riscontra una corrispondenza molto buona.

Infine, per le altre progettualità relative alla rigenerazione, i 13 Comuni che hanno sviluppato un masterplan, uno studio specifico o altro, hanno raggiunto la media valutativa di 3,2, valore che dipende da 3 progetti per i quali non è stato trovato alcun riscontro.

In termini di disegno strategico, la scala di progetto più riscontrata - con 22 progetti pari al 55% del totale - è quella comunale, mentre il 23% dei progetti corrisponde alla sola scala urbana-puntuale.

La stessa percentuale si riscontra per le progettualità che raggiungono la scala intercomunale o provinciale/regionale.



1

Rispetto al periodo temporale in cui sono collocati i PGT analizzati per la Provincia di Monza e della Brianza, circa la metà dei Piani (48% del totale) è **entrata in vigore** prima della vigenza della l.r. 31/14.

Per la restante parte: il 33% post l.r. 31/14 (di questi solo il Comune di Monza non ha approvato un nuovo Documento di Piano) e il 18% post l.r. 18/19 (tutti i Comuni hanno approvato un nuovo Documento di Piano).

Si riscontra una certa dinamica nelle varianti, dovuta sia alle spinte di trasformazione territoriale determinate dalla concentrazione di Comuni polo (sia di livello provinciale che regionale), sia per la necessità di adeguamento dei PGT allo strumento provinciale.

Si sottolinea che nel 2022 è entrato in vigore il PTCP adeguato alla soglia regionale di riduzione del consumo di suolo ai sensi della l.r. 31/2014.

La totalità dei Comuni ha preso in considerazione - sviluppandola con gradi di approfondimento differenti - una **strategia generale di rigenerazione/recupero** del tessuto edilizio nei propri PGT.

2

Per quanto riguarda l'**allineamento alle previsioni normative** specifiche sulla Rigenerazione, il 33% dei Comuni ha deliberato ai sensi dell'art. 8 bis della l.r. 12/05, mentre il 15% ha individuato gli ambiti della rigenerazione secondo l'art. 8 comma 2 della medesima legge.

D'altro canto, la progettualità specifica dedicata alla rigenerazione esterna agli atti ufficiali del PGT non è una modalità diffusa: solo il 15% dei Comuni ha elaborato, infatti, ulteriori strumenti che integrano la pianificazione comunale.

Anche se nessun Comune ha avuto la capacità di applicare tutte le previsioni normative, unitamente a una progettualità dedicata, preme ricordare la presenza di alcune esperienze innovative (ad es. i Comuni di Monza, Giussano e Vimercate).

Il buon livello di approfondimento del tema della rigenerazione negli **strumenti del PGT** rivela l'attenzione alla tematica da parte dei Comuni brianzoli.

3



Circa la metà dei PGT, infatti, affronta in maniera esaustiva le problematiche legate alla rigenerazione nella lettura conoscitiva del proprio territorio, a prescindere della collocazione temporale dello strumento pianificatorio e obiettivi/azioni dedicati alla rigenerazione/riqualificazione trovano ampio spazio nelle strategie generali dei Documenti di Piano.

Anche se il livello di approfondimento è lievemente minore rispetto agli altri strumenti del PGT, l'85% dei Piani delle Regole prevede - in maniera estremamente dettagliata o chiara - specifiche misure e/o incentivi volti alla rigenerazione/riqualificazione.

Da sottolineare che ben il 54% di questi anticipa il quadro normativo rinnovato e dove si riscontrano incentivi e riduzioni sugli oneri di urbanizzazione con obiettivi di riqualificazione/recupero delle aree dismesse o degli ambiti di valore-ambientale.

La politica di riqualificazione/recupero/connessione degli spazi pubblici, in ottica di miglioramento della qualità urbana e di potenziamento dell'attrattività del territorio, è un riferimento importante anche per la strategia pianificatoria nel Piano dei Servizi: l'82% dei Comuni nel proprio strumento sviluppa tale visione in maniera estremamente dettagliata o chiara.

Nei PGT dei Comuni della Provincia di Monza e della Brianza la **forma** predominante **di rigenerazione** riguarda parti ed ambiti di città delimitate, modalità che è stata riscontrata nella totalità dei PGT.

Conurbazioni a forte vocazione commerciale e produttiva, attestate sia lungo la direttrice storica della Valassina, sia lungo le direttrici trasversali e disposte lungo una maglia reticolare, densamente costruite e caratterizzate da urbanizzazioni senza soluzione di continuità, con impianti produttivi frutto di un'industrializzazione precoce: un contesto in cui le strategie pianificatorie comunali hanno optato principalmente per la riqualificazione/recupero degli ambiti produttivi dismessi, per porzioni urbane anche significative.

La seconda tipologia di strategia riscontrata, anch'essa molto sentita, è la rigenerazione urbana diffusa (rilevata nel 94% dei Piani), tesa al miglioramento della qualità urbana, alla riqualificazione di porzioni dei centri abitati - sia per i tessuti residenziali/commerciali/a servizi che per quelli produttivi - e al potenziamento della capacità attrattiva dei territori.

Si ha, infine, un discreto riscontro anche della rigenerazione urbana di tipo puntuale (presente nel 48% dei PGT), inerente principalmente a interventi mirati alla riqualificazione o valorizzazione di beni immobiliari, quali edifici dismessi o sottoutilizzati/degradati.



5

Nei PGT brianzoli le politiche di rigenerazione urbana delineate perseguono, in linea generale, gli **obiettivi** individuati per la valutazione dei progetti pervenuti nel **"Bando Borghi"** e nel **"Bando Rigenerazione"**, indirizzando le proprie strategie principalmente alla valorizzazione del patrimonio storico e culturale, alla valorizzazione dei beni naturalistici e agli interventi di mitigazione del traffico urbano e di miglioramento dell'accessibilità e dell'intermodalità.

Significativo è il peso nei PGT analizzati di politiche per la valorizzazione del patrimonio storico-culturale e dei beni naturalistici, per la mitigazione del traffico urbano/miglioramento dell'accessibilità e dell'intermodalità oltre per la promozione della socialità, di forme innovative dell'abitare e del miglioramento dell'attrattività e della fruizione del territorio.

Sebbene il 94% dei Comuni analizzati assuma l'obiettivo di riqualificazione energetica e prevenzione del rischio sismico, la valutazione complessiva tende verso il basso.

Infine, solo il 45% dei Comuni affronta nella propria pianificazione l'obiettivo di riqualificazione/rigenerazione finalizzata a interventi per l'invarianza idraulica e per la riduzione del rischio idrogeologico.

Questa poca attenzione al tema della prevenzione/riduzione sembra un'anomalia rispetto al contesto di riferimento, caratterizzato da elevato rischio di esondazione dei corsi d'acqua ivi presenti: i fiumi Lambro e Seveso.

Nel contesto brianzolo, le **relazioni territoriali** previste dal sistema strategico dei PGT non interessano la sola scala locale, a cui si limita il 12% dei Comuni: quote maggiori sviluppano strategie con finalità riferite alla scala sovralocale (33% dei Comuni) o provinciale (33% dei Comuni).

Si può presumere che questo dipenda dalla realtà provinciale: un territorio caratterizzato da notevole polarizzazione, fortemente infrastrutturato e dotato di una fitta rete di servizi. a questo, si aggiungono le previsioni di nuove arterie viabilistiche.

Inoltre, le caratteristiche ambientali, naturalistiche e paesaggistiche vedono la predominanza di spazi liberi interstiziali, di valenza prevalentemente agricola, tutelati dalle aree protette di Rete Natura 2000 e dei Parchi regionali, a cui si associano i PLIS di scala provinciale/comunale.

6



7

Seppur in misura minore, ma comunque significativa per la realtà territoriale, emerge l'assunzione di strategie che interessano il livello regionale, riscontrato nel 21% dei Comuni.

Ciò è dovuto alle previsioni di nuovi assi autostradali (Pedemontana) e di dorsali ciclabili di rilevanza regionale, oltre alla pianificazione coordinata di valenza regionale dei Contratti di Fiume (Seveso e Lambro).

Infine, per quanto concerne le **fonti di finanziamento** a cui attingono i PGT per l'attuazione di politiche per la rigenerazione, tutti i Comuni esaminati prevedono l'utilizzo di risorse derivanti da processi di pianificazione attuativa, aspetto che sottolinea l'importanza della pianificazione strategica nella concretizzazione della rigenerazione urbana.

Per la riqualificazione/rigenerazione dello spazio pubblico, predominante è il ricorso al finanziamento pubblico (64%), mentre solo poco più della metà (52%) ricorre anche al contributo del privato.

Fonti di finanziamento meno utilizzati sono, nell'ordine, la perequazione urbanistica (per circa metà dei comuni) e l'alienazione del bene pubblico (21%).



La coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale

Rispetto alla totalità dei 33 PGT analizzati, i Comuni che hanno presentato istanza per il finanziamento del **Bando Borghi** sono 6.

Le progettualità presentate trovano una discreta corrispondenza nelle criticità individuate nel Quadro Conoscitivo del Documento di Piano, anche se c'è ancora margine per migliorare la coerenza complessiva.

La situazione è più allineata nella rispondenza della progettualità con il sistema strategico (obiettivi/azioni) del PGT, dove sono presenti giudizi elevati a dimostrazione di quanto i Comuni abbiano implementato efficacemente le priorità strategiche nel loro quadro progettuale.

Nel merito, come già evidenziato, preme sottolineare che si assiste a una buona definizione della strategia volta a riqualificare/rigenerare i tessuti dei borghi storici, pur essendo la metà dei PGT datati (appartenenti principalmente alla fase temporale antecedente alla l.r. 31/14).

I progetti oggetto di istanza di finanziamento mostrano una relativamente buona corrispondenza con le previsioni del Piano dei Servizi: (4 Comuni su 6 hanno ottenuto valutazione massima).

Per quanto concerne l'allineamento tra il progetto e quanto deliberato ai sensi dell'art.8 bis della l.r. 12/05, si riscontra una totale corrispondenza per 2 Comuni sui 3 che le hanno approvate e pubblicate sul BURL.

In termini di disegno strategico, la scala di progetto maggiormente assunta è quella comunale (5 su 6 Comuni), dove molte proposte si concentrano sulla riqualificazione degli spazi pubblici e sull'adeguamento degli edifici pubblici.

Solo il Comune di Bellusco si distingue con un progetto di restauro del castello, parte del Distretto Culturale Evoluto di Monza e Brianza, che coinvolge anche i Comuni di Biassono, Cesano Maderno e Sulbiate, ottenendo il punteggio per la scala intercomunale.



La coerenza dei progetti dei Bandi con la strategia della rigenerazione comunale

Rispetto alla totalità dei 33 PGT analizzati, i Comuni che hanno presentato istanza per il finanziamento del **Bando Rigenerazione** sono 32 e poco più della metà delle progettualità presentate trovano un buon allineamento alle criticità individuate nel Quadro Conoscitivo del Documento di Piano.

Molto positiva, invece, la coerenza delle progettualità con il sistema strategico del PGT: la totalità dei Comuni ha ottenuto valutazione alta e il 75% di questi raggiunge la piena coerenza. Nel merito della rispondenza del progetto a una o più azioni specifiche previste, raggiunge valutazione elevata la quasi totalità dei Comuni (94%), di cui oltre la metà dimostra un ottimo allineamento. Analogamente al Bando Borghi, si assiste a un'ottima definizione della strategia volta a riqualificare/rigenerare i tessuti urbani nel loro complesso.

Ancora a livelli alti la corrispondenza tra le progettualità presentate per i finanziamenti con le previsioni del Piano dei Servizi: la media valutativa si attesta su 3,7. Solo un Comune ha una corrispondenza implicita o poco dettagliata tra progetto e Piano dei Servizi, mentre tre quarti dei Comuni raggiungono valutazione massima.

Per quanto concerne l'affinità tra le progettualità e la delibera ai sensi dell'art. 8bis della l.r. 12/05, si rileva che per 4 Comuni sui 10 considerati (40%) non vi è alcuna corrispondenza, mentre per i restanti Comuni la coerenza è piena.

Per le altre progettualità relative alla rigenerazione i 4 Comuni che hanno sviluppato un masterplan, uno studio specifico o altro, raggiungono la media valutativa di 2,5, valore che dipende da 2 progetti per i quali non è stato trovato alcun riscontro.

I progetti presentati per i finanziamenti del Bando rispondono per la maggioranza alla scala comunale - con 22 progetti pari al 69% del totale - e mirano, in una buona percentuale, al miglioramento della qualità urbana e alla riqualificazione dei servizi.

Il 16% dei progetti corrisponde alla sola scala urbana-puntuale, riguardando il recupero e la riqualificazione di immobili.

Le progettualità che raggiungono la scala intercomunale o provinciale/regionale sono invece residuali (pari rispettivamente al 13% con 4 Comuni e al 3% con 1 comune).

Incentivi

Strumenti complementari

Finanziamenti

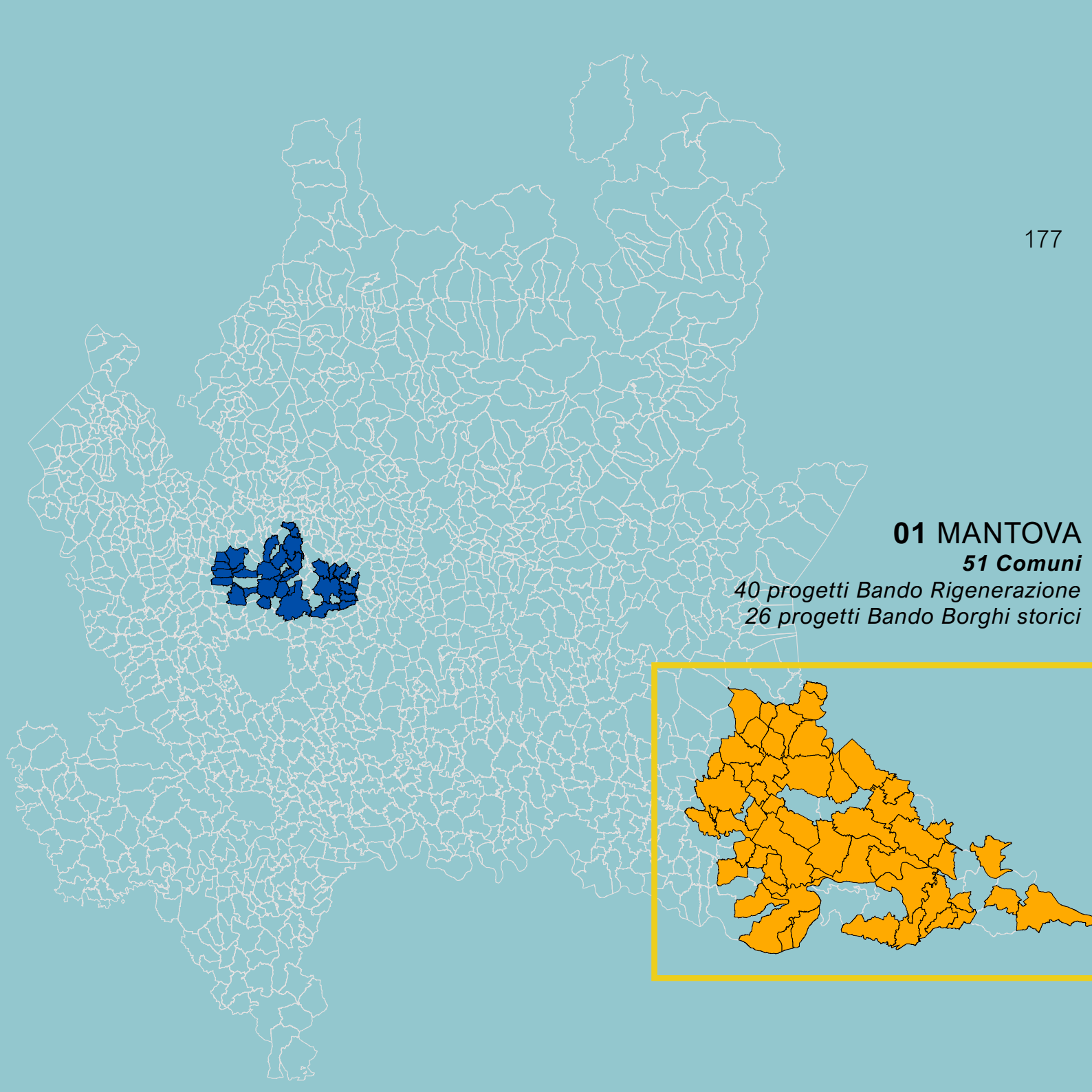
Co-pianificazione

Quadro conoscitivo

Perequazione

Scala sovralocale

Piani associati



Incentivi

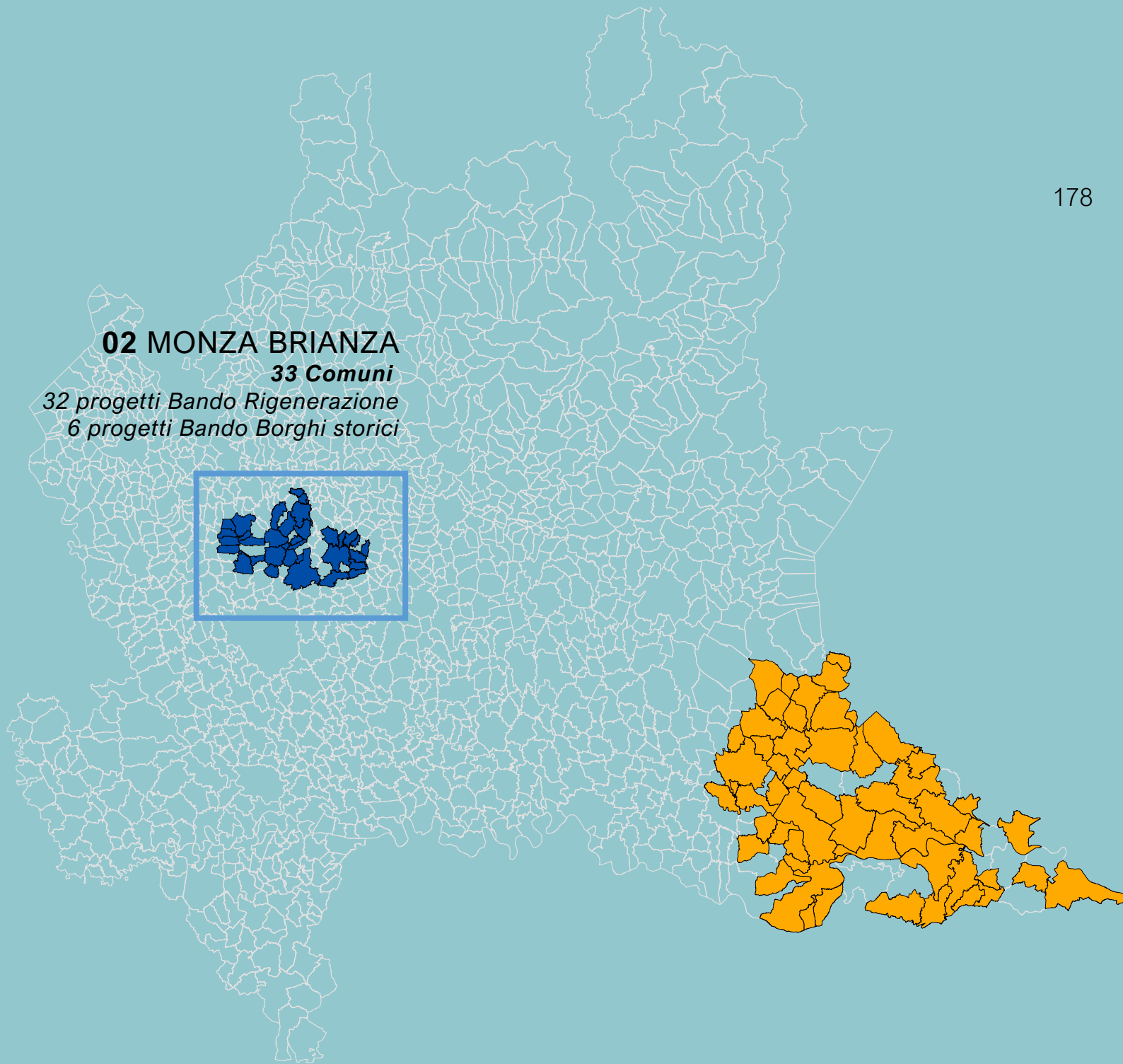
Quadro conoscitivo
Perequazione

DdP – PdR – Pds

**Adeguamento
normativo**

Scala sovralocale
Strumenti complementari

Finanziamenti



02 Parole chiave e riflessioni

I risultati ottenuti con la presente analisi si allineano agli esiti della prima fase dell'Atlante.

Si conferma che la differenza tra le realtà territoriali non è così rilevante, con riferimento alla qualità della pianificazione/progettazione strategica in tema di rigenerazione/riqualificazione. La materia è affrontata in modo diffuso, sia in contesti prettamente rurali che in realtà territoriali ampiamente urbanizzate.

Non si parla solo di competenza progettuale, ma di sensibilità verso la valorizzazione e il recupero/rigenerazione, sia a scala urbana che territoriale.

L'analisi ha evidenziato che, nella quasi totalità dei casi esaminati, **le Amministrazioni locali non solo mostrano una chiara capacità di anticipare i temi della rigenerazione urbana all'interno dei propri quadri strategici, ma riescono anche a inserire queste visioni di sviluppo in un contesto territoriale più ampio e coordinato.**

Infatti, per la Provincia di Mantova - benché i PGT siano in gran parte antecedenti all'approvazione della l.r. 31/14 - il tema della rigenerazione/riqualificazione è largamente trattato nelle tre componenti del Piano comunale. A questo proposito il previgente PTCP, che anticipava il tema della riqualificazione e recupero delle aree dismesse, sembra aver avuto un impatto positivo.

Nella realtà brianzola, sia nei PGT antecedenti che in quelli entrati in vigore successivamente alle leggi regionali, la tematica è ben approfondita e trasversale tra gli atti che compongono il Piano. In questo contesto, la proattività degli Enti locali nell'adeguamento degli strumenti urbanistici (mediante l'approvazione di nuovi Documenti di Piano) risponde maggiormente alla dinamicità territoriale.

Infatti, va sottolineato che l'aggiornamento - anche formale - degli strumenti alle più recenti normative regionali procede con velocità variabile.

Questo processo risente, da un lato, delle proroghe alla durata del Documento di Piano - introdotte dalla l.r. 31/14 e successivamente ulteriormente estese - e, dall'altro, dei tempi necessari alle Province per adeguare i PTCP alle disposizioni della stessa l.r. 31/14.

In questo contesto, un utile parametro è il ricorso dei Comuni all'approvazione degli Ambiti di rigenerazione ai sensi dell'art. 8bis della l.r. 12/05. Tuttavia, meno di un quarto dei Comuni analizzati in Provincia di Mantova e un terzo di quelli della Provincia di Monza e della Brianza hanno approvato tali ambiti, evidenziando un uso limitato di questo strumento.

02 Parole chiave e riflessioni

A tal proposito, considerando solo i Comuni che hanno adottato varianti significative del Documento di Piano o redatto nuovi PGT approvati dopo la l.r. 18/19, emerge che nella Provincia di Mantova solo un caso su dieci - tra i PGT aggiornati - ha introdotto gli Ambiti di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 della l.r. 12/05. Invece, nella Provincia di Monza e della Brianza il rapporto sale a cinque Comuni su sei, individuando una chiara tendenza condizionata dai contesti territoriali. È plausibile, infatti, che le Amministrazioni locali, pur perseguendo obiettivi di recupero del costruito, assegnino agli Ambiti di rigenerazione il compito di disciplinare contesti specifici e delimitati, anziché utilizzarli per gestire interventi minuti e diffusi, rimandando questi ultimi - se ne deduce dalle analisi svolte - agli altri strumenti del PGT (Piano delle Regole e Piano dei Servizi).

Inoltre, è particolarmente evidente come le Amministrazioni – in una parte significativa del campione, soprattutto nella realtà mantovana – abbiano scelto di supportare i processi di rigenerazione affiancando agli atti di PGT soluzioni “complementari”, in attuazione della stessa l.r. 18/19, forse più flessibili e di rapida approvazione/aggiornamento rispetto alla stesura di un nuovo Documento di Piano.

Uno dei principali esiti offerti dalla presente analisi, come già evidenziato nelle pagine precedenti, riguarda la **maggiore propensione degli Enti locali interessati da emergenze territoriali - sia naturali che antropiche - a sviluppare scenari strategici con obiettivi di rigenerazione su scale operative sempre più ampie o condivisi con Comuni limitrofi** attraverso strumenti urbanistici associati. Tuttavia, questa tendenza si inserisce in una regola generale in cui prevale la scala locale nei Piani dei centri abitati più discontinui e meno urbanizzati, come avviene prevalentemente nel contesto mantovano, salve le eccezioni di cui accennato.

I dati raccolti suggeriscono una coerenza tra il contesto territoriale e le scale di relazione degli scenari strategici comunali, indicando la necessità di un approccio ampio, volto alla progettualità di rilevanza sovracomunale o alla pianificazione associata. Questo approccio, oltre a considerare premesse economiche e di efficienza di scala, non dovrebbe prescindere da una riflessione attenta sui contesti territoriali di partenza.

L'importanza della conoscenza del territorio per affrontare adeguatamente la rigenerazione diventa evidente nell'analisi delle problematiche nel Quadro Conoscitivo del Documento di Piano.

02 Parole chiave e riflessioni

Infatti, circa la metà dei PGT analizzati non affronta questi temi o lo fa in modo implicito e poco dettagliato. Inoltre, è emersa una coerenza limitata tra il progetto del Bando e le criticità evidenziate nel Quadro Conoscitivo.

Le differenti formule promosse dalle Amministrazioni Comunali declinano il concetto di rigenerazione e i suoi parametri progettuali di riferimento (scala, tipologia dei manufatti edilizi da recuperare, finalità da perseguire, ecc.) in base alle tipologie edilizie da recuperare, al grado di disuso e alla differente natura del territorio interessato.

Dalla lettura degli indicatori emerge una **molteplice declinazione dei processi di rigenerazione** - per parti di città, per politiche diffuse o per trasformazioni puntuali - **e dipendente da fattori strettamente territoriali**.

Nonostante la varietà nei processi di rigenerazione, esiste una tendenza comune verso il miglioramento qualitativo. Questa direzione condivisa contribuisce, nella maggior parte dei casi, a sostenere un disegno strategico più ampio.

La diversità degli **approcci alla rigenerazione** ha impatti significativi anche sugli strumenti urbanistici utilizzati.

Poiché le strategie riguardano la rigenerazione sia del patrimonio pubblico sia di ambiti del tessuto consolidato - da riqualificare anche con interventi edilizi minori - le relative normative urbanistiche si riflettono non solamente nel Documento di Piano, ma anche negli altri strumenti del PGT, integrandosi al tempo stesso con soluzioni progettuali aggiuntive.

Infatti, è spesso stata riscontrata la tendenza - più nei PGT ante l.r. 18/19 e, soprattutto, ante l.r. 31/14 - a completare gli atti di PGT con strumenti di **progettualità dedicata**, utili a dare riferimenti di tipo strategico e qualitativo agli interventi di rigenerazione urbana, da attivare sia su dotazioni pubbliche che su proprietà private.

Nonostante le evidenti differenze tra i due contesti analizzati, i Masterplan, gli studi di settore e altri simili atti informali hanno svolto un ruolo utile nel completare i Piani vigenti. È importante sottolineare che questi strumenti urbanistici avevano già anticipato i temi della rigenerazione urbana e territoriale anche prima delle recenti innovazioni normative, con giudizi ampiamente positivi per entrambe le Province, attestandosi intorno all'80%.

02 Parole chiave e riflessioni

Le ulteriori proroghe dei Documenti di Piano hanno rallentato l'adeguamento del PGT alla l.r. 31/14 e al PTR. Tuttavia, la crescente diffusione di formule di progettazione urbana informali, che offrono un disegno organico ai processi di rigenerazione, evidenzia il potenziale di questi strumenti e suggerisce la necessità di considerare il tema come una **buona pratica**.

Il confronto tra le due realtà territoriali mette in evidenza un **approccio articolato e maturo alla tematica della rigenerazione/riqualificazione** e sottolinea come le politiche siano fortemente influenzate dalle caratteristiche strutturali e dalle esigenze specifiche di ciascuna realtà territoriale.

Nella Provincia di Mantova, con un contesto prevalentemente agricolo e rurale, la riqualificazione/rigenerazione urbana si focalizza, in particolare, sul recupero dei borghi storici, sulla riqualificazione diffusa e sul miglioramento della connessione tra le frazioni e i Comuni limitrofi, spesso attraverso interventi mirati a valorizzare la qualità paesaggistica e ambientale.

Al contrario, nella Provincia di Monza e della Brianza, caratterizzata da un tessuto urbano denso e fortemente industrializzato con una lunga storia di sviluppo urbano, è stato favorito un approccio più articolato alla rigenerazione.

I PGT, infatti, esplorano la materia attraverso una molteplicità di strumenti, trattando una vasta gamma di temi, tra cui il recupero delle aree dismesse, il miglioramento della qualità urbana nelle aree costruite, la rivitalizzazione dei centri urbani, anche mediante la promozione del commercio di vicinato e l'attenzione alla riqualificazione delle aree verdi residuali o marginali.

In tema di intenti specifici della strategia di rigenerazione urbana, emerge come **le politiche delineate nei PGT perseguano**, in linea generale, **gli obiettivi individuati per la valutazione delle progettualità presentate per i finanziamenti dei Bandi**.

Le Amministrazioni Comunali, infatti, nei propri strumenti urbanistici finalizzano obiettivi/azioni principalmente alla valorizzazione del patrimonio storico e culturale, alla valorizzazione dei beni naturalistici e agli interventi di mitigazione del traffico urbano, di miglioramento dell'accessibilità e dell'intermodalità.

Quale aspetto critico emerge la modesta attenzione dedicata al tema della prevenzione/riduzione legati all'invarianza idraulica e al rischio idrogeologico. Esso si può leggere come una particolare anomalia soprattutto per il contesto brianzolo, caratterizzato da elevato rischio di esondazione dei fiumi ivi presenti, Lambro e Seveso.

02 Parole chiave e riflessioni

D'altro canto, la rigenerazione dei centri storici - come rilevato nella totalità dei casi - costituisce una priorità cruciale nella pianificazione comunale. Nonostante la presenza di spazi e morfologie storiche, questi centri hanno visto un progressivo deterioramento della loro capacità attrattiva, anche come spazio di socialità. Per restituire loro la vitalità perduta, è insufficiente limitarsi a progetti di singoli recuperi edilizi o alla ristrutturazione delle piazze/vie (come nella maggioranza dei progetti presentati per il Bando Borghi), sebbene tali interventi rappresentino un punto di partenza significativo.

È essenziale adottare un approccio integrato per la rivitalizzazione di un nucleo storico, che incentivi il ritorno della funzione residenziale e garantendo, al contempo, i servizi necessari. Di pari importanza è la promozione dell'insediamento di attività commerciali in grado di beneficiare della riqualificazione degli spazi pubblici.

Inoltre, appaiono fondamentali interventi volti alla moderazione del traffico - al fine di evitare la compromissione della fruizione degli spazi - e all'aumento della disponibilità di aree di sosta nelle vicinanze - posizionate in luoghi strategici per incentivare la frequentazione pedonale.

Pertanto, la sistemazione dei principali spazi pubblici del centro storico non dovrebbe limitarsi ai soli interventi di arredo urbano, ma mirare alla ricostituzione dei legami e delle relazioni tra gli elementi urbani, trattando piazze, strade, aree verdi e edifici come componenti di un insieme unitario.

Un chiaro **caso di anticipazione delle modifiche normative regionali è rappresentato dalla previsione di specifiche misure e/o** incentivi volti alla rigenerazione/riqualificazione, in misura preponderante per la Provincia di Mantova.

Nell'elaborazione di una visione strategica per la rigenerazione urbana e territoriale è essenziale valorizzare tutti gli strumenti offerti dal PGT.

Come già osservato, la quasi totalità dei Comuni persegue la rigenerazione all'interno del sistema strategico del Documento di Piano, ma solo una minoranza affronta questa tematica attraverso una progettualità dedicata.

Il Documento di Piano, infatti, oltre a definire obiettivi e azioni, dovrebbe includere idee o scenari progettuali che delineino un assetto territoriale orientato a prefigurare proposte concrete, capaci di guidare le scelte future. Tali proposte dovrebbero fornire modelli e riferimenti chiari, inserendosi nell'ambito di un'aspirazione complessiva del Piano alla qualità architettonica, urbana e paesaggistica.

02 Parole chiave e riflessioni

Due terzi dei PGT mantovani e poco più della metà di quelli brianzoli prevedono nei Piani delle Regole diversi incentivi/misure per la riqualificazione/rigenerazione. Questi non si limitano alla sola riduzione degli oneri, bensì a ulteriori forme incentivanti subordinate all'incremento della qualità urbana/ambientale e del recupero/riqualificazione/rigenerazione del territorio (sia aree dismesse che ambiti di valore ambientale).

Il Piano delle Regole, oltre a prevedere e disciplinare gli incentivi, dovrebbe assumere un ruolo più incisivo nella regolamentazione degli Ambiti di rigenerazione. Sebbene, ai sensi dell'art. 8 della l.r. 12/05, l'individuazione di tali Ambiti rientri nelle competenze del Documento di Piano, tale configurazione genera criticità nella fase attuativa. Tra le principali problematiche vi è la durata limitata del Documento di Piano, che ha validità di cinque anni, risultando in contrasto con i tempi più estesi richiesti dai processi di rigenerazione, specialmente se sono coinvolte aree dismesse.

Questi processi, infatti, sono spesso complessi, richiedendo, ad esempio, interventi di bonifica i cui tempi di esecuzione non sempre coincidono con quelli dell'attuazione urbanistica, necessitando pertanto di una pianificazione a lungo termine che possa supportare adeguatamente tali iniziative.

D'altro canto, il carattere prescrittivo del Piano delle Regole dovrebbe essere sufficientemente flessibile da favorire l'attuazione delle trasformazioni, consentendo di adattare i progetti alle specifiche esigenze e garantendone un'adeguata realizzazione.

Un altro interessante esito dell'analisi porta alla luce l'**importanza della pianificazione strategica** nella riqualificazione/rigenerazione dello spazio pubblico. In particolare, assume grande rilievo la rigenerazione degli spazi pubblici, che potrebbe essere efficacemente integrata nel Piano dei Servizi attraverso una specifica visione strategica a definizione dell'assetto della Città pubblica.

Questo approccio è stato rilevato per alcuni Piani, sia mantovani che brianzoli, divenendo un ottimo esempio di **buona pratica**. Alcuni Piani dei Servizi, infatti, annoverano tra i documenti una tavola strategica - che definisce il quadro generale della Città pubblica unitamente a progetti specifici di riqualificazione - o abachi progettuali per lo spazio pubblico.

Infine, sembra importante sottolineare che il Piano dei Servizi - come rilevato in pochi casi analizzati - potrebbe individuare specifici ambiti dedicati alla rigenerazione degli spazi pubblici, volti al miglioramento complessivo del sistema dei servizi e della qualità urbana.

02 Parole chiave e riflessioni

Per la concretizzazione della rigenerazione la totalità dei Comuni prevede il **ricorso alle risorse derivanti dalla pianificazione attuativa**; a seguire: il finanziamento pubblico e il contributo del privato. Meno diffusa, invece, la previsione dell'alienazione del bene pubblico o di altre fonti di finanziamento, quali la perequazione urbanistica. Quest'ultima risulta presente in circa la metà degli strumenti comunali brianzoli, segnale di un utilizzo di tale istituto (a volte associato alla compensazione) a sostegno degli interventi di recupero/riqualificazione.

Altro esito significativo del lavoro è offerto dagli **indicatori di sintesi R3 e R3bis**, che analizzano la coerenza complessiva tra gli atti di pianificazione comunale e le proposte progettuali elaborate nell'ambito dei Bandi "Borghi storici" e "Rigenerazione urbana".

L'indicatore di sintesi "R3" evidenzia esiti ampiamente positivi, con un giudizio di buona/sufficiente sinergia superiore al 75%. Questo dato è stato ottenuto considerando esclusivamente i Comuni i cui piani risultano ben strutturati in materia di rigenerazione urbana. Tuttavia, l'indicatore "R3bis", che considera l'insieme di tutti i Comuni, restituisce un quadro meno favorevole.

L'analisi ha infatti rilevato casi di ridotta coerenza tra i due livelli, con differenze significative tra le due Province: nella Provincia di Mantova, il giudizio di "sinergia insufficiente" raggiunge ben il 41%, mentre nella Provincia di Monza e della Brianza si attesta al 24%.

I risultati menzionati sono stati calcolati come somma dei giudizi di coerenza elaborati su tutti gli atti di natura pianificatoria considerati dal presente studio, inclusi i tre atti del PGT, gli Ambiti della rigenerazione ai sensi dell'art. 8bis e le progettualità complementari al PGT. Questi esiti **contrastano con la più generale coerenza riscontrata tra i progetti presentati ai due Bandi e i soli quadri strategici**, valutati sulla base della dicotomia obiettivo/azione, che ha ottenuto punteggi alti o molto alti in entrambe le realtà territoriali analizzate.

Pur riconoscendo la necessità, per le Amministrazioni locali, di rispondere tempestivamente alle richieste dei bandi e constatando una chiara capacità, da parte dei Comuni di entrambe le Province, di promuovere proposte in linea con gli atti di natura pianificatoria, i risultati meno favorevoli dell'indicatore di sintesi "R3bis" possono essere spiegati da una riduzione generalizzata dei livelli di coerenza tra Piano e azione.

02 Parole chiave e riflessioni

Questa diminuzione si accentua progressivamente, passando dai quadri strategici più astratti alla componente più operativa e analitica degli atti di pianificazione (come evidenziato dagli indicatori 8.1 e 9), con le notevoli differenze territoriali già richiamate.

Il rapporto di coerenza tra pianificazione e politiche attuative – soprattutto pubbliche - costituisce pertanto un tema di fondamentale importanza, indipendentemente dalle risorse a disposizione degli Enti locali. È essenziale garantire che il legame tra visione, pianificazione e progetto si sviluppi in modo tale da massimizzare le esternalità positive generate dalle risorse pubbliche stanziare e dalle conseguenti trasformazioni territoriali.

Infine, la diffusione, mediante soluzioni comunicative e formative adeguate, dei migliori esempi di continuità tra pianificazione e soluzioni attuative presso tutti gli attori coinvolti nei processi di trasformazione del suolo, rappresenta un valido strumento di sensibilizzazione e miglioramento della coerenza tra Piani e azioni.