



COMUNE DI OZZERO
CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

Codice Ente 10081	Protocollo N.
DELIBERAZIONE N. 44 in data 25.11.2021 Soggetta invio capogruppo <input type="checkbox"/>	

VERBALE DI DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO COMUNALE

ADUNANZA STRAORDINARIA DI PRIMA CONVOCAZIONE - Seduta PUBBLICA

OGGETTO: INDIVIDUAZIONE AMBITI DI RIGENERAZIONE AI SENSI DELL'ART. 8 COMMA 2 LETTERA E QUINQUIES DELLA L.R. N. 12/2005 IN ATTUAZIONE ALLA L.R. N. 18/2019: APPROVAZIONE

L'anno **DUEMILAVENTUNO** addi **VENTICINQUE** del mese di novembre alle ore **21:00** nella sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano:

VILLANI GUGLIELMO	Presente	MALVEZZI VITTORIO ETTORE	Assente
ARDESI MANUELE	Presente	POSLA SIMONA	Presente
INVERNIZZI CHIARA	Assente	SENESE SONIA	Assente
FACCINI FRANCESCA	Presente	BETTOLINI RONALD	Presente
INVERNIZZI PIETRO	Presente		
TEMPORITI ANNA	Presente		
ROSSI EZIO	Presente		

Totale presenti: **8**

Totale assenti: **3**

Assiste il Segretario Comunale, **DOTT. PEPE PAOLO**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, **VILLANI GUGLIELMO** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Prima dell'introduzione del punto all'ordine del giorno i Cons. Invernizzi Pietro e Faccini escono dall'aula in osservanza dell'obbligo di astensione ai sensi dell'art. 78, comma 2, del D.Lgs. 267/2000. Consiglieri presenti n. 6

Il Cons. Posla dichiara che il proprio Gruppo non uscirà dall'aula e acconsente alla prosecuzione dei lavori.

IL SINDACO

introduce il punto all'ordine del giorno, ringrazia per il comportamento l'opposizione e illustra l'argomento, precisando che, dopo i provvedimenti sulla riduzione degli oneri e sugli incrementi volumetrici, arriviamo oggi all'individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana; precisa che si tratta di un documento che non sostituisce, ma accompagna il PGT e ne ripercorre sostanzialmente i contenuti; del resto, il redattore è l'Arch. Barra, già estensore del PGT; si tenta così di dare un nuovo impulso per non costruire su suolo vergine e recuperare le aree dismesse; indica le aree individuate; il privato dovrà presentare un master plan che deve risolvere sia gli aspetti pubblici, sia quelli privati: per quanto riguarda gli aspetti pubblici, essi attengono a aree verdi, parcheggi, percorsi ciclopedonali; procede all'elencazione degli interventi possibili. Dichiara che sono state avviate consultazioni pubbliche per far emergere eventuale interesse all'iniziativa e che un solo proprietario si è fatto avanti, per ora. Afferma che invece l'Amministrazione non ha individuato quelle aree che invece meritano di essere preservate. Dichiara che lo spirito della legge regionale è importante: potrebbe costituire uno strumento per rivalutare aree dismesse e restituire al pubblico servizi, non soldi.

Il Capo Gruppo Cons. Posla dichiara che il proprio intervento non riguarderà lo strumento, frutto di una Legge regionale che si conosce, ma di metodo: quando è stato elaborato il PGT è stata coinvolta anche la minoranza, cosa che in questo caso non è avvenuta; non comprende perché non si dia la possibilità di offrire un contributo: nel nostro ruolo rientra anche questa funzione, offrire un possibile punto di vista diverso, non necessariamente contrario; dichiara che il ruolo della minoranza non è solo di opposizione, se fosse visto in termini di contribuzione sarebbe utile per la comunità.

Il Sindaco dichiara che l'iniziativa non è avvenuta di nascosto ma ci sono state precedenti deliberazioni connesse e questa è stata preceduta da pubblici avvisi; il percorso ha già coinvolto l'interesse del Consiglio comunale.

Il Capo Gruppo Cons. Posla dichiara che il ruolo dei Consiglieri non si esaurisce in Consiglio comunale ma può riguardare anche la partecipazione ad un processo.

L'Ass. Ardesi dichiara che questa deliberazione non è assimilabile all'adozione di un PGT, che riguarda tutto il territorio comunale e prevede specifici momenti di partecipazione; questo strumento, invece, si affianca e si sovrappone al PGT: al Comune qui viene solo chiesto di individuare delle aree strategiche.

Il Sindaco dichiara che il PGT resta pienamente operativo.

Il Capo Gruppo Cons. Posla ribadisce la volontà del proprio Gruppo di partecipare.

Il Sindaco dichiara che fa molto piacere ascoltare questa disponibilità: quando arriverà un master plan si prevederanno occasioni di confronto; in questo momento abbiamo solo individuato delle aree all'interno del PGT, ma non c'è una ipotesi progettuale per nessuna di esse: magari ci fosse! Non si tratta minimamente di un documento assimilabile ad una variante di PGT, nel qual caso sarebbe tutto diverso.

Il Capo Gruppo Cons. Posla dichiara che se ci sono procedimenti che implicano scelte di un certo tipo sia giusto partecipare.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- La legge regionale 26 novembre 2019, n.18 recante "*Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n.12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali*", avente l'obiettivo di ridurre il consumo del suolo e di migliorare la qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori e degli insediamenti, nonché le condizioni socio-economiche della popolazione, promuove una serie di misure di incentivazione e semplificazione, modificando e integrando, in particolare, la L.R. 31/2014 per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato, la L.R. 12/2005 sul governo del territorio, la L.R. 6/2010 in materia di commercio e fiere e la L.R. 7/2017 per il recupero dei vani e dei locali seminterrati esistenti;
- Al fine di favorire gli interventi di rigenerazione urbana, la richiamata legge regionale che, fino all'adeguamento del

PGT, i Comuni provvedano all'individuazione, anche tramite azioni partecipative, a deliberare l'individuazione degli ambiti di cui all'art. 8 comma 2 lettera e quinquies della L.R. 12/2005;

- Le lett. e) ed e-bis) dell'art. 2, comma 1 nonché il suo comma 3 della L.R. 28/11/2014, n. 31 forniscono una specifica definizione sia della rigenerazione urbana e territoriale, sia dei principi per cui è attivabile nuovo consumo di suolo nei PGT [sostenibilità delle azioni di piano – art 1, comma 2 della L.R. 11/03/2005, n. 12], dando priorità alla rigenerazione delle aree già edificate, il tutto con l'avvertenza che i concetti-base che ne sorreggono lo sviluppo e il potenziamento sono quelli sotto indicati:
 - *rigenerazione urbana: l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano;*
 - *rigenerazione territoriale: l'insieme coordinato di azioni, generalmente con ricadute sovralocali, finalizzate alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale che mira in particolare a salvaguardare e ripristinare il suolo e le sue funzioni ecosistemiche e a migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio, nonché dei manufatti agrari rurali tradizionali, per prevenire conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali;*
- L'art. 8, comma 2 della L.R. 11/03/2005, n. 12 stabilisce che P.G.T. deve procedere ad individuare nel Documento di Piano gli "ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente";
- L'art. 8-bis della L.R. 11/03/2005, n. 12 prevede che fino all'adeguamento dei P.G.T. ai principi contenuti nel Piano Territoriale Regionale, e comunque entro sei mesi dall'entrata in vigore della L.R. 26/11/2019, n. 18, l'individuazione degli ambiti della rigenerazione di cui al punto precedente possa avvenire con deliberazione di Consiglio Comunale;
- Per gli ambiti individuati come porzioni di territorio interessati dalla rigenerazione urbana, la deliberazione di cui al punto precedente, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal Piano di Governo del Territorio, disciplina i seguenti contenuti:
 - a) *individua azioni volte alla semplificazione ed accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione di costi, al supporto tecnico amministrativo;*
 - b) *incentiva gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde ed alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano ed ambientale esistente;*
 - c) *prevede usi temporanei, ai sensi dell'art. 51 bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;*
 - d) *prevede lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria;*

VISTI:

- l'art. 1 della L.R. n. 4 "Differimento dei termini stabiliti da leggi e regolamenti regionali e disposizioni urgenti in materia contabile e di agriturismi, in considerazione dello stato di emergenza epidemiologica da COVID-19" del 31/03/2020, che ha disposto la sospensione dei termini dei procedimenti amministrativi per l'anno 2020 come segue "i termini stabiliti da leggi e regolamenti regionali, intercorrenti tra il 31 marzo e il 31 maggio sono differiti al 31 luglio e i termini intercorrenti tra il 1° giugno e il 31 luglio sono differiti al 30 settembre";
- l'art. 28, comma 3 della Legge Regionale n. 18 "Assesamento al Bilancio 2020-2022 con modifiche di leggi regionali" del 07.08.2020 che ha ulteriormente sospeso per novanta giorni dalla data di pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione Lombardia l'efficacia della Deliberazione di Giunta Regionale sopracitata, per consentire e agevolare le valutazioni di competenza dei comuni, ai fini della relativa applicazione;
- l'art. 2, comma 1, della Legge Regionale 26 ottobre 2020, n. 21 "Modifiche agli articoli 1 e 2 della l.r. 9/2020 in tema di misure di sostegno agli investimenti e allo sviluppo infrastrutturale e all'articolo 1 della l.r. 4/2020 in tema di differimento di termini in relazione alla l.r. 33/1991 istitutiva del FRISL", ha differite il termine di cui al comma 1, dell'articolo 1, della legge regionale 31 marzo 2020, n. 4, al 31 marzo 2021;
- la L.R. n. 22 del 27/11/2020 che ha disposto il differimento temporale al 30/12/2021 di alcuni adempimenti previsti dalla L.R. n. 18/2019, tra cui quello relativo all'individuazione degli ambiti di rigenerazione di cui alla presente deliberazione;

DATO ATTO CHE:

- l'art. 43, comma 2-quater della L.R. 11/03/2005, n. 12, quale forma incentivante ai processi di rigenerazione, prevede che negli ambiti della rigenerazione individuati ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e-quinquies), il

contributo di costruzione è ridotto del cinquanta per cento, salva la facoltà per i comuni di prevedere ulteriori riduzioni, mentre *nei casi in cui il relativo titolo abilitativo preveda un convenzionamento il comune può sempre rimodulare in aumento o in riduzione il contributo di costruzione sulla base di una valutazione economico-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati*;

- gli interventi di rigenerazione urbana sono volti al recupero e riqualificazione delle *“aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse”*, secondo il fondamentale principio della sostenibilità delle azioni ivi riportate;

RICHIAMATO:

- il Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 14/09/2011 divenuto esecutivo dal 09/05/2012 a seguito di pubblicazione sul BURL serie avvisi e concorsi n.19, in cui sono stati analizzati gli aspetti paesaggistici del territorio comunale poi normati dallo stesso P.G.T;
- la deliberazione di Giunta comunale n. 68 in data 22/07/2020 si è dato avvio al procedimento di individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e/o territoriale e individuazione degli immobili dismessi con criticità presenti sul territorio comunale previsti dall'art. 8 bis e art. 40 bis della L.R.12/2005 come modificato dalla L.R.18/2019 coinvolgendo la cittadinanza e qualunque soggetto interessato mediante la pubblicazione dell'avviso prot. in data 24/07/2020, che è stata peraltro trasmessa mediante pec in data 24/07/2020 al Parco Lombardo della Valle del Ticino per quanto di competenza o coinvolgimento al procedimento in questione, senza aver ad oggi da parte dell'Ente riscontro alcuno;
- l'avviso pubblicato il 24/07/2020 protocollo n. 4020/2020 dall'Amministrazione Comunale quale prima azione di consultazione preventiva della comunità e degli operatori pubblici e privati finalizzata a raccogliere segnalazioni e contributi utili all'individuazione degli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, in attuazione delle indicazioni della sopra richiamata L.R. 26/11/2019, n. 18;

CONSIDERATO CHE

- gli interventi di rigenerazione urbana sono volti al recupero e riqualificazione delle *“aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse”*, secondo il principio della sostenibilità delle azioni ivi riportate;
- a seguito dell'avviso pubblico 24/07/2020 protocollo n. 4020/2020 è pervenuta una sola segnalazione riguardante un complesso di edifici dismessi all'interno del centro urbano, che il PGT già individua quale Ambito di Trasformazione, finalizzato alla riqualificazione urbanistica,
- che tale segnalazione è stata esaminata dall'Ufficio Tecnico, servizio Urbanistica, Edilizia Privata e depositato agli atti, e che è stata debitamente tenuta in considerazione per formulare le proposte di incentivazione e semplificazione relative all'ambito interessato
- il vigente Piano di Governo del Territorio, individuava già quali Ambiti di Trasformazione, gli insediamenti dismessi o sottoutilizzati per i quali si promuovono interventi di riqualificazione mediante strumenti di programmazione negoziata o strumenti di pianificazione attuativa;
- parte degli interventi di riqualificazione che il PGT ha previsto ad oggi non sono ancora stati attivati dai rispettivi proprietari e/o operatori economici, presumibilmente per condizioni di non integrale attuabilità delle previsioni delle azioni di piano e per l'onerosità degli interventi o anche delle misure compensative richieste;
- la situazione complessivamente venutasi a creare è il perdurare di queste situazioni di dismissioni e di abbandono, con la conseguenza di una potenzialità insediativa prevista dal PGT e non pienamente espressa, e la presenza di situazioni di degrado con effetti negativi anche per gli insediamenti circostanti;
- le iniziative intraprese con il presente provvedimento consiliare sono preordinate a porre rimedio alla situazione descritta, prevedendo misure incentivanti e di semplificazione per dare impulso all'attuazione degli interventi di rigenerazione, promuovendo da un lato possibili semplificazioni per la disciplina prevista per tali ambiti (ricordando peraltro che l'attuazione di tali interventi deve avvenire nel rispetto del vigente PGT come richiamato dalla L.R. 18/2019) dall'altro che gli indirizzi definiti con la presente deliberazione costituiscono indirizzi per la promozione del processo di negoziazione finalizzato ad apportare al PGT le opportune modifiche funzionali a conseguire l'attivazione degli interventi di recupero e riqualificazione degli insediamenti dismessi e degradati;
- si ritiene, pertanto, di individuare quali ambiti di rigenerazione ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e-*quinquies*) della L.R. 11/03/2005, n. 12 le aree degradate, sottoutilizzate e dismesse (meglio rappresentate nella Relazione in allegato sub. "A" al presente atto), peraltro già individuate dal Documento di Piano quali ambiti di Trasformazione, finalizzati al recupero ed alla riqualificazione di insediamenti dismessi in ambito urbano, definendo per esse indirizzi urbanistici e procedurali volti a promuovere – di concerto con i soggetti attuatori/proprietari - specifici studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria (*Masterplan*) che consentano di mettere in campo quei correttivi fondamentali per l'attivazione degli ambiti di intervento finalizzati alla rigenerazione delle aree da parte degli operatori interessati, individuando contestualmente gli interventi correlati a tali ambiti finalizzati alla riqualificazione delle aree naturalistiche afferenti alla rete ecologica comunale, nonché la valorizzazione dei servizi presenti nell'area centrale adiacente, anche attraverso il miglioramento del sistema della mobilità urbana per quanto concerne le connessioni di mobilità dolce, ciclabile e

pedonale;

VISTA la seguente documentazione, come discussa a seguito di proposta alla Giunta comunale n. 82 in data 03/08/2021, ed allegata al presente atto, redatta dall'Architetto Barra Giuseppe - in qualità di tecnico incaricato - a supporto della presente deliberazione, che prende in esame rispetto al territorio comunale quanto previsto dal comma 5 quater, dell'articolo 11, della l.r. n. 12/2005 (come modificato dalla l.r. n. 18/2019), in merito alle situazioni di degrado e sottoutilizzo ed alle possibilità di valorizzazione del sistema delle aree verdi in ambito urbano e dei servizi di interesse collettivo che potrebbero beneficiare di interventi di rigenerazione urbana:

- Allegato A - Relazione;
- Allegato B - Mappa scala 1:5.000;
- Allegato C – Schede degli ambiti di intervento;

RITENUTO

- di riconoscere la zona centrale del paese, e la zona produttiva lungo la ss 494, quali comparti di riferimento per l'attivazione di interventi strategici volti alla rigenerazione urbana che interessano sia il recupero e la riconversione degli insediamenti rurali e produttivi dismessi, sia la valorizzazione delle strutture destinate a servizi pubblici e di interesse collettivo presenti in tali contesti, nonché gli elementi primari individuati dal PGT per la realizzazione della rete ecologica comunale, in raccordo con quella Provinciale e le aree di interesse naturalistico del Parco del Ticino
- di individuare, all'interno di tali comparti, quali ambiti di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e-*quinquies*) della L.R. 11/03/2005, n. 12, le seguenti aree, nello stato di fatto in cui sono, secondo la migliore definizione del perimetro interessato riportata nelle schede d'intervento allegate:
 - a) Comparto 1 - IUR 1.1 Cascina Mariona e IUR 1.2 Cascina Selvetta
 - b) Comparto 2 - Insediamento produttivo dismesso – Area ex PIAD
 - c) Comparto 3 – Ex edificio scolastico Piazza Libertà
- di approvare, per l'attivazione dei processi di rigenerazione urbana su di esse, le seguenti misure di semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza e riduzione dei costi di intervento, secondo gli indirizzi strategici riportati nelle schede di intervento:
 - a) presentazione, a cura del soggetto attuatore, di uno studio di fattibilità economico-finanziaria ed urbanistica (*Masterplan*) per la definizione degli aspetti generali della rigenerazione urbana dell'area, da sottoporre alla Giunta Comunale per la verifica di coerenza con le azioni di Piano ed approvazione, finalizzato alla successiva presentazione di un piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato, se necessario, in variante al vigente PGT;
 - b) possibilità di attuazione per sub ambiti, o ambiti stralcio, rispetto all'estensione degli ambiti prevista dal PGT vigente, garantendo il corretto rapporto con il contesto di riferimento, l'accessibilità, equo bilanciamento degli oneri e delle dotazioni di servizi richieste; la definizione dei sub ambiti è valutata al momento della presentazione della proposta di fattibilità economico-finanziaria ed urbanistica (*Masterplan*) di cui al punto precedente;
 - c) la revisione degli indirizzi del Documento di Piano relativamente al reperimento di Aree a servizi e per Interesse generale e di interventi di mitigazione ambientale, per renderlo coerente con le indicazioni della proposta di *Masterplan*, secondo gli indirizzi delle schede d'intervento allegate, che prevedono l'obbligo di compartecipazione alla realizzazione dei seguenti interventi:
 - realizzazione da parte del soggetto attuatore di opere di riqualificazione delle verdi, e parchi di proprietà pubblica, in particolare nell'area centrale del paese, che costituisce elemento di connessione a verde tra i servizi all'interno del tessuto edificato nella zona centrale
 - realizzazione da parte del soggetto attuatore di opere riguardanti le infrastrutture di mobilità ciclabile e pedonale per migliorare l'accessibilità e la connessione dei servizi nell'area del centro cittadino
 - partecipazione agli interventi di valorizzazione delle strutture per servizi del centro cittadino attraverso, l'implementazione della dotazione di parcheggi, la riqualificazione delle vie del centro storico, in base alle risultanze degli equilibri economici rappresentati – e validati – nel *Masterplan*;

VISTE:

- la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 "*Legge per il governo del territorio*" e s.m.i.;
- la Legge Regionale 26/11/2019 n. 18 "*Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali*";
- la deliberazione della Giunta regionale 5 agosto 2020 - n. XI/3508 "*Approvazione dei criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della l.r. 12/05) - attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (L.R. 18/19)*";

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta comunale n. 90 in data 14/10/2021 con la qual si disponeva:

1. *omissis*;
2. *Di prendere atto della seguente documentazione redatta dall'Arch. Barra Giuseppe -tecnico incaricato- a supporto della presente deliberazione, che prende in esame rispetto al territorio comunale quanto previsto dal comma 5 quater, dell'articolo 11, della l.r. n. 12/2005 (come modificato dalla l.r. n. 18/2019), in merito alle situazioni di degrado e sottoutilizzo ed alle possibilità di valorizzazione del sistema delle aree verdi in ambito urbano e dei servizi di interesse collettivo che potrebbero beneficiare di interventi di rigenerazione urbana:*
 - *Allegato A - Relazione;*
 - *Allegato B - Mappa scala 1:5.000;*
 - *Allegato C – Schede degli ambiti di intervento*
3. *Di sottoporre al Consiglio comunale l'approvazione dell'INDIVIDUAZIONE AMBITI DI RIGENERAZIONE AI SENSI DELL'ART. 8 COMMA 2 LETTERA E QUINQUIES DELLA L.R. N. 12/2005 IN ATTUAZIONE ALLA L.R. N. 18/2019;*
4. *Di demandare al Responsabile del servizio di depositare la relativa proposta al Consiglio Comunale secondo le suddette determinazioni.*

PRESO ATTO, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, che il responsabile del servizio ha espresso parere in ordine alla regolarità tecnica, il responsabile del servizio finanziario ha espresso parere in ordine alla regolarità contabile della proposta e che il Segretario Comunale ha espresso parere favorevole sotto il profilo di legittimità della medesima;

ACCERTATA la competenza del Consiglio Comunale in ordine all'adozione del presente provvedimento ai sensi dell'art. 42 del Testo Unico Enti Locali approvato con Decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", e s.m.i.;

CON voti unanimi favorevoli, espressi per alzata di mano,

DELIBERA

1. La premessa in narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente atto e si intende qui richiamata;
2. **Di riconoscere** la zona centrale del paese, e la zona produttiva lungo la SS 494, quali comparti di riferimento per l'attivazione di interventi strategici volti alla rigenerazione urbana che interessano sia il recupero e la riconversione degli insediamenti rurali e produttivi dismessi, sia la valorizzazione delle strutture destinate a servizi pubblici e di interesse collettivo presenti in tali contesti, nonché gli elementi primari individuati dal PGT per la realizzazione della rete ecologica comunale, in raccordo con quella Provinciale e le aree di interesse naturalistico del Parco del Ticino;
3. **Di individuare**, all'interno di tali comparti, quali ambiti di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e-quinquies) della L.R. 11/03/2005, n. 12, le seguenti aree, nello stato di fatto in cui sono, secondo la migliore definizione del perimetro interessato riportata nelle schede d'intervento allegate:
 - a) Comparto 1 - IUR 1.1 Cascina Mariona e IUR 1.2 Cascina Selvetta
 - b) Comparto 2 - Insediamento produttivo dismesso – Area ex PIAD
 - c) Comparto 3 - Ex edificio scolastico Piazza Libertà
4. **Di approvare**, per l'attivazione dei processi di rigenerazione urbana su di esse, le seguenti misure di semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza e riduzione dei costi di intervento:
 - a) presentazione, a cura del soggetto attuatore, di uno studio di fattibilità economico-finanziaria ed urbanistica (*Masterplan*) per la definizione degli aspetti generali della rigenerazione urbana dell'area, da sottoporre alla Giunta Comunale per la verifica di coerenza con le azioni di Piano ed approvazione, finalizzato alla successiva presentazione di un piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato, se necessario, in variante al vigente PGT;
 - b) possibilità di attuazione per sub ambiti, o ambiti stralcio, rispetto all'estensione degli ambiti prevista dal PGT vigente, garantendo il corretto rapporto con il contesto di riferimento, l'accessibilità, equo bilanciamento degli oneri e delle dotazioni di servizi richieste; la definizione dei sub ambiti è valutata al momento della presentazione della proposta di fattibilità economico-finanziaria ed urbanistica (*Masterplan*) di cui al punto precedente;
 - c) la revisione degli indirizzi del Documento di Piano relativamente al reperimento di Aree a servizi e per Interesse generale e di interventi di mitigazione ambientale, per renderlo coerente con le indicazioni della proposta di *Masterplan*, secondo gli indirizzi delle schede d'intervento allegate, che prevedono l'obbligo di compartecipazione alla realizzazione dei seguenti interventi:
 - realizzazione da parte del soggetto attuatore di opere di riqualificazione delle verdi, e parchi di proprietà pubblica, in particolare nell'area centrale del paese, che costituisce elemento di connessione a verde tra i servizi all'interno del tessuto edificato nella zona centrale
 - realizzazione da parte del soggetto attuatore di opere riguardanti le infrastrutture di mobilità ciclabile e pedonale per migliorare l'accessibilità e la connessione dei servizi nell'area del centro cittadino
 - partecipazione agli interventi di valorizzazione delle strutture per servizi del centro cittadino attraverso,

l'implementazione della dotazione di parcheggi, la riqualificazione delle vie del centro storico, in base alle risultanze degli equilibri economici rappresentati – e validati – nel *Masterplan*;

5. **Di consentire** negli ambiti di rigenerazione gli usi temporanei riportati per ciascun ambito nelle schede allegate, ai sensi dell'art. 51-bis della L.R. 11/03/2005, n. 12, nelle more della conclusione degli accordi di programmazione negoziata di cui al precedente punto 2 a) e previo specifico convenzionamento che garantisca il rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, e purché non vengano compromesse le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal Piano di Governo del Territorio;
6. **Di approvare** la seguente documentazione redatta dall'Arch. Barra Giuseppe -tecnico incaricato- a supporto della presente deliberazione, che prende in esame rispetto al territorio comunale quanto previsto dal comma 5 quater, dell'articolo 11, della l.r. n. 12/2005 (come modificato dalla l.r. n. 18/2019), in merito alle situazioni di degrado e sottoutilizzo ed alle possibilità di valorizzazione del sistema delle aree verdi in ambito urbano e dei servizi di interesse collettivo che potrebbero beneficiare di interventi di rigenerazione urbana:
 - Allegato A - Relazione;
 - Allegato B - Mappa scala 1:5.000;
 - Allegato C – Schede degli ambiti di intervento
7. Di dare mandato ai competenti uffici comunali per gli adempimenti conseguenti alla presente deliberazione e per gli adempimenti previsti dalla legge regionale 26 novembre 2019, n.18;
8. Di pubblicare il presente atto sul sito istituzionale ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 33/2013, nella sezione "*Amministrazione Trasparente*".

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Stante l'urgenza di provvedere,

Visto l'art. 134 – IV comma – del D.Lgs. 18/08/2000, n.267;

CON voti unanimi favorevoli, espressi per alzata di mano,

DELIBERA

Di rendere il presente atto immediatamente eseguibile.

Allegati:

- Allegato A - Relazione;
- Allegato B - Mappa scala 1:5.000;
- Allegato C – Schede degli ambiti di intervento

Il Consiglio comunale termina i propri lavori alle ore 22.30 per esaurimento dei punti all'ordine del giorno.



COMUNE DI OZZERO
PROVINCIA DI MILANO

LEGGE REGIONALE 18 DEL 26.11.2019
MISURE DI SEMPLIFICAZIONE E INCENTIVAZIONE
PER LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE,
NONCHE'
PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

ALLEGATO A
RELAZIONE DESCRITTIVA
Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale
ex art. 8 bis della L.R. 12/2005

I tecnici incaricati:

arch. Giuseppe BARRA

arch. Laura MERONI

Data:

Luglio 2021

Scala:

1:5.000





COMUNE DI OZZERO

IL RUOLO DELLA LR 18/2019

L'attenzione al recupero del patrimonio edilizio, al riuso ed alla rigenerazione urbana, ai fini del contenimento del consumo di suolo, è sempre più riconosciuta come componente fondamentale del governo del territorio. La L.R. Lombardia n. 12/05 all'art. 1 comma 3bis incentiva le azioni di promozione e di finanziamento per la riqualificazione delle aree dismesse attraverso gli strumenti di pianificazione, riconoscendone la funzione strategica di contenimento del consumo di suolo, nonché di attività di pubblica utilità ed interesse generale qualora gli insediamenti dismessi comportino pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero costituiscano degrado ambientale e urbanistico.

La L.R. Lombardia n. 31 del 28 novembre 2014 e s.m.i. introduce nuove ulteriori disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato.

Regione Lombardia ha approvato con DCR n. 411 del 19 dicembre 2018 ai sensi della L.R. n. 31 del 2014 l'Integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) per la riduzione del consumo di suolo, divenuto efficace dal 13 marzo 2019, con la pubblicazione sul BURL.

La Legge 18/2019, approvata il 12 novembre 2019 dal Consiglio Regionale della Lombardia, in vigore dal 14/12/2019, ha introdotto molti e significativi interventi sulla legislazione regionale in materia edilizia; ha modificato la Legge 12/2005 a completamento della strategia regionale per la riduzione del consumo di suolo e con l'obiettivo dichiarato di facilitare e rendere più convenienti gli interventi di rigenerazione urbana nelle aree dismesse nonché di recupero edilizio degli edifici esistenti rispetto alle costruzioni ex novo.

Con la Legge 18/2019 Regione Lombardia ha inteso semplificare e incentivare le operazioni immobiliari di rigenerazione urbana, così da ridurre il consumo di suolo e da assicurare uno sviluppo sostenibile del territorio lombardo.

In Lombardia, gli interventi di rigenerazione urbana erano già stati disciplinati dalla L.R. n. 12/2005, che detta le norme di governo del territorio, e da altre leggi regionali (L.R. n. 6/2010, n. 31/2014 e n. 7/2017). La nuova legge regionale n. 18/2019, invece di introdurre una disciplina ad hoc con contestuale abrogazione di quella preesistente, interviene sulla normativa regionale già in vigore, modificando e integrando le disposizioni che si occupano della rigenerazione urbana.

La legislazione in materia di governo del territorio consolida nel linguaggio e negli strumenti di pianificazione termini e obiettivi per rinnovare metodi e pratiche per la trasformazione in chiave ecologica e paesaggistica delle città, puntando sulle politiche di Ri.U.So. Rigenerazione Urbana Sostenibile.

Al fine di favorire gli interventi di rigenerazione urbana la richiamata legge regionale stabilisce che, fino all'adeguamento del PGT, i comuni provvedano all'individuazione, anche tramite azioni partecipative, a deliberare l'individuazione degli ambiti ove agevolare e favorire gli interventi di rigenerazione urbana.

le lett. e) ed e-bis) dell'art. 2, comma 1 nonché il suo comma 3 della L.R. 28/11/2014, n. 31 forniscono una specifica definizione sia della rigenerazione urbana e territoriale, sia dei principi per cui è attivabile nuovo consumo di suolo nei PGT [sostenibilità delle azioni di piano – art 1, comma 2 della L.R. 11/03/2005, n. 12], dando priorità alla rigenerazione delle aree già edificate, il tutto con l'avvertenza che i concetti-base che ne sorreggono lo sviluppo ed il potenziamento sono quelli sotto indicati:

- **rigenerazione urbana:** *l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano;*
- **rigenerazione territoriale:** *l'insieme coordinato di azioni, generalmente con ricadute sovralocali, finalizzate alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale che mira in particolare a salvaguardare e ripristinare il suolo e le sue funzioni*



COMUNE DI OZZERO

ecosistemiche e a migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio, nonché dei manufatti agrari rurali tradizionali, per prevenire conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali;

- *in applicazione dei criteri, indirizzi e linee tecniche di cui al comma 2, gli strumenti comunali di governo del territorio prevedono consumo di suolo esclusivamente nei casi in cui il Documento di Piano abbia dimostrato l'insostenibilità tecnica ed economica di riqualificare e rigenerare aree già edificate, prioritariamente mediante l'utilizzo di edilizia esistente inutilizzata od il recupero di aree dismesse nell'ambito del tessuto urbano consolidato o su aree libere interstiziali;*

l'art. 8, comma 2 della L.R. 11/03/2005, n. 12 stabilisce nel Documento di Piano del P.G.T. l'individuazione degli "ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente";

l'art. 8-bis della L.R. 11/03/2005, n. 12 prevede che fino all'adeguamento dei P.G.T. ai principi contenuti nel Piano Territoriale Regionale, e comunque entro sei mesi dall'entrata in vigore della L.R. 26/11/2019, n. 18 (tempi successivamente prorogati sino al 30 aprile 2021), l'individuazione degli ambiti della rigenerazione di cui al punto precedente possa avvenire con deliberazione di Consiglio Comunale.

Per gli ambiti individuati come porzioni di territorio interessate dalla rigenerazione urbana, la deliberazione di cui al punto precedente, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal Piano di Governo del Territorio:

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



COMUNE DI OZZERO

LE PREVISIONI DEL PGT VIGENTE E LE STRATEGIE PER LA RIGENERAZIONE URBANA L'INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE

Il Comune di Ozzero ha affrontato il tema della riqualificazione urbana e territoriale già a partire dalla L.R del 12 aprile 1999 n. 9, individuando attraverso il Documento di Inquadramento, insieme agli obiettivi ed agli strumenti di attuazione, gli ambiti dismessi o sottoutilizzati in cui, attraverso programmi integrati di intervento, favorire il recupero di queste strutture con una attenzione complessiva al contesto insediativo, sia sotto il profilo urbanistico che ambientale.

Su questa stessa lunghezza d'onda si è mosso il PGT, facendo propri questi indirizzi strategici, con la finalità di ridurre al minimo il consumo di suolo, confermando sulle aree libere esclusivamente interventi già autorizzati, e risolvendo le strategie insediative quasi interamente attraverso gli ambiti di recupero e riqualificazione.

La politica insediativa del PGT si basa pertanto sugli stessi principi che hanno ispirato la L.R. 18/19, ed individua, nell'ambito del tessuto urbano consolidato, nonché in alcuni insediamenti sparsi, gli interventi di rigenerazione del contesto urbano, a partire dal recupero delle strutture edilizie dismesse, promuovendo contestualmente al recupero ed alla rifunzionalizzazione interventi complessivi di miglioramento del contesto insediativo del centro urbano.

Il vigente PGT prevede alcuni obiettivi strategici che precorrono gli indirizzi della L.R. 18/2019 in relazione sia all'aspetto della riqualificazione diffusa del patrimonio edilizio esistente, sia a quello più puntuale del recupero degli insediamenti dismessi; promuovendo interventi di recupero degli insediamenti dismessi o sottoutilizzati con azioni strategiche di riqualificazione del contesto urbano circostante.

Il piano persegue l'obiettivo generale di migliorare la qualità urbana attraverso un insieme di azioni strategiche volte al recupero del tessuto edificato, rivalutando sia il centro storico che il comparto destinato agli insediamenti produttivi. Il piano prevede interventi finalizzati a favorire il recupero degli insediamenti dismessi e contestualmente a rendere più efficienti le attrezzature di interesse collettivo ed i servizi pubblici funzionali a tali insediamenti. Il Piano persegue inoltre una migliore qualificazione del verde pubblico in ambito urbano quale elemento connettivo che racchiude i servizi presenti nel centro cittadino e ne favorisce la fruizione e l'accessibilità.

Il piano prevede quindi una serie di azioni, trasversali ai diversi obiettivi di piano, che mettono in relazione gli interventi di recupero degli insediamenti dismessi ed in genere del tessuto dei nuclei di originaria formazione, con una migliore qualificazione del tessuto urbano con la finalità di migliorare la vivibilità del centro stesso.

Gli obiettivi strategici che il PGT individua e che rappresentano un punto di riferimento anche per gli interventi di rigenerazione urbana sono di seguito sintetizzati.

Rafforzare l'identità comunale migliorando la qualità del tessuto urbano e controllando l'evoluzione dello sviluppo insediativo, in particolar modo all'interno dei nuclei di antica formazione e nei territorio di frangia urbana

- *Incentivare la conversione ed il riuso degli insediamenti dismessi e sottoutilizzati, attraverso interventi valorizzativi ancorchè calibrati verso il rispetto e la conservazione delle valenze storico-architettoniche e delle caratteristiche paesaggistiche*
- *Orientare il recupero degli insediamenti rurali dismessi verso funzioni diverse compatibilmente con le condizioni ambientali e territoriali circostanti*
- *Concentrare la struttura insediativa all'interno del nucleo urbano centrale ove sono presenti tutti i servizi alla persona erogati dall'A.C.*



COMUNE DI OZZERO

Individuare nuove opportunità insediative contenendo il più possibile il consumo di suolo

- *Aumento dell'offerta di immobili residenziali anche attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, abbandonato e dismesso, confermando l'identità, nonché rafforzando il Sistema della polarità urbana nel nucleo centrale e contenendo la dispersione insediativa*

Potenziare e sviluppare le attività economiche del territorio, evitando nuovo spreco di suolo

- *Consolidare la struttura del tessuto produttivo esistente favorendo il riuso degli edifici dismessi anche attraverso la riconversione funzionale e la riqualificazione dei comparti produttivi mediante una migliore dotazione di servizi ed infrastrutture.*

Questi obiettivi e le relative strategie d'intervento prevedevano l'attivazione di una serie di azioni finalizzate al recupero dell'identità e del ruolo di Ozzero, alcune delle quali rivestono un ruolo strategico anche per la rigenerazione urbana, in sintonia con le direttive di Regione Lombardia

- *Miglioramento della qualità ambientale del centro urbano attraverso la previsione di insediamento di funzioni qualificanti e di servizi, nonché attraverso la concentrazione dello sviluppo residenziale*
- *Creazione di aree verdi attrezzate a parco quali elementi di riconoscibilità e di ricucitura del tessuto urbano*
- *Previsione di interventi volti alla manutenzione qualitativa ed alla riqualificazione urbanistica degli insediamenti e del sistema degli spazi e degli immobili pubblici e di uso pubblico (sistemazione delle piazze, supporto al commercio, creazione di aree e percorsi verdi di connessione in ambito urbano)*
- *Incremento della dotazione di verde pubblico in ambito urbano, della disponibilità di servizi e miglioramento della corrispondente accessibilità anche attraverso la costruzione di un collegamento più efficace con gli insediamenti sparsi*
- *Individuazione di nuove opportunità per l'insediamento di attività produttive, terziarie e commerciali, favorendo il riuso e la riqualificazione degli insediamenti dismessi in rapporto all'accessibilità e alla dotazione di infrastrutture e servizi, nel rispetto del contesto ambientale e paesaggistico.*
- *Realizzazione di percorsi ciclabili e pedonali per una migliore fruizione del tessuto Cittadino e del contest rurale*

La rigenerazione urbana diventa quindi un ulteriore strumento in grado di favorire processi di programmazione integrata per il recupero delle situazioni di abbandono e di degrado in cui questi interventi operano in stretta sinergia con le seguenti finalità di valorizzazione del contesto urbano secondo i seguenti indirizzi:

- *miglioramento della dotazione di servizi sia di livello urbano che sovracomunale*
- *implementazione del sistema delle connessioni urbane attraverso la creazione di opportuni collegamenti viari e ciclopedonali funzionali alla rete dei servizi ed alla sicurezza*
- *valorizzazione delle aree pubbliche del verde urbano, riconosciuti quali elementi di qualità paesistica ed ambientale del tessuto insediativo.*

In tale ottica il piano definisce differenti e specifiche modalità di recupero per gli ambiti interessati dagli insediamenti dismessi o incongrui, in considerazione della consistenza degli insediamenti, della loro collocazione urbana, e del contesto circostante.

Per il Centro storico il PGT opera, all'interno del Piano delle Regole, con un piano di dettaglio che qualifica le prescrizioni d'intervento in relazione alle valenze storico, architettoniche, alla rappresentatività ed allo stato di conservazione dei singoli edifici.

All'interno di questo approfondimento, oltre alla disciplina diretta che favorisce la riqualificazione diffusa degli edifici e la riconversione d'uso ai fini abitativi degli accessori rurali, secondo il principio di interventi che concorrono ad un disegno di rigenerazione diffusa del tessuto, vengono individuati alcuni comparti in cui



COMUNE DI OZZERO

l'intervento di recupero è esteso all'intero complesso edilizio ed alle aree correlate, con la finalità di procedere attraverso interventi urbanistici coordinati al ridisegno complessivo di tali comparti, anche attraverso la sostituzione degli edifici esistenti, al fine di perseguire una migliore condizione insediativa ed urbanizzativa dell'intero contesto.

La struttura insediativa del Comune di Ozzero si compone di un centro urbano, alcuni nuclei minori di piccola dimensione, il comparto che ospita le attività economiche sorto lungo la strada provinciale 494 al confine con Abbiategrasso, e gli insediamenti isolati costituiti dai presidi agricoli sparsi recuperati ai fini abitativi. Anche nel comparto destinato alle attività economiche è presente un importante insediamento produttivo dismesso di cui il PGT promuove il recupero, riconoscendolo quale ambito di trasformazione destinato ad una riqualificazione funzionale volta a consentire l'insediamento di funzioni economiche qualificanti.

Sono invece poco significativi quali ambiti di rigenerazione urbana gli insediamenti dismessi costituiti dai presidi agricoli sparsi, per i quali il PGT persegue la conservazione anche attraverso interventi di riqualificazione insediativa, ma la cui distanza dal tessuto urbano non consente di attivare le opportune sinergie di miglioramento del tessuto insediativo urbano che gli interventi di rigenerazione urbana dovrebbero conseguire.

La L.R. 18/2019 prevede specifiche indicazioni finalizzate al recupero degli edifici rurali dismessi in ambito agricolo, disciplinato dall'art. 40 ter.. Il PGT ha individuato tra gli ambiti di trasformazione alcuni insediamenti rurali dismessi, esterni al tessuto urbano consolidato; questi insediamenti, non riconducibili nella fattispecie degli ambiti di rigenerazione urbana in quanto separati e distanti dal contesto insediativo urbano, insieme a altri ritenuti passibili di possibile recupero e trasformazione ai fini insediativi, il relazione alla localizzazione, alla dotazione di urbanizzazione e servizi ed alla scarsa interferenza con le attività agricole, saranno oggetto di specifiche indicazioni preliminari per l'attivazione degli interventi di recupero ai sensi dell'art. 40.ter..



COMUNE DI OZZERO

GLI INSEDIAMENTI DISMESSI E L'INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE

Nel tessuto urbano di Ozzero il centro storico riveste un ruolo particolare, non solo in quanto presidio originario da cui si è sviluppato il sistema, ma soprattutto in quanto ancora oggi rappresenta l'area centrale del tessuto insediativo ed il fulcro della vita del paese, che ospita le funzioni qualificanti.

Il centro storico è connotato da un tessuto morfologico in cui il rapporto tra la parte pubblica e collettiva ed il sistema di edifici è particolarmente stretto e qualificante.

Il PGT ha pertanto promosso il recupero di alcuni insediamenti dismessi nel centro urbano, in prevalenza costituite da cascine di grade dimensione, dismesse a seguito dello sviluppo del tessuto abitativo che le ha in gran parte conglobate inibendo le possibilità operative delle attività.

Gli interventi di recupero di questi insediamenti, qualificati quali ambiti di trasformazione e riqualificazione del tessuto urbano, interessano il complesso di edifici, le aree libere pertinenziali e le infrastrutture di urbanizzazione circostanti, e prevedono un intervento esteso e consistente rispetto al semplice recupero degli edifici abbandonati, subordinato ad una pianificazione attuativa in grado di coordinare l'insieme degli interventi necessari per riqualificare l'intero contesto.



All'interno di questa tipologia rientrano i due ambiti di trasformazione **At 6.1 (Cascina Mariona)** ed **AT 6.2 (Cascina Selvetta)**, insediamenti dismessi all'interno di un'area contigua e per centri versì unitaria del centro urbano cittadino.



COMUNE DI OZZERO

Il PGT ha peraltro inteso promuovere il recupero e la trasformazione di questi due complessi, assegnando una capacità edificatoria aggiuntiva con lo scopo di perseguire gli obiettivi di migliore qualificazione delle infrastrutture di urbanizzazione e dei servizi dell'area centrale, operando in particolare con meccanismi di natura perequativa per l'acquisizione dell'area a verde centrale di cui il PGT riconosce il valore strategico per il completamento del sistema delle attrezzature pubbliche del contesto urbano centrale.



Con il contorno tratteggiato rosso sono individuati gli ambiti delle due cascate dismesse da recuperare.

Le schede relative agli ambiti di trasformazione del Documento di Piano, (ambito AT 6.1 e AT 6.2) prevedono sia il recupero e la trasformazione degli edifici rurali, sia ulteriori potenzialità edificatorie rapportate al beneficio collettivo che il recupero insediativo persegue, attraverso il trasferimento in questi ambiti della capacità edificatoria assegnata alle aree da conservare quale verde di interesse ambientale nel centro urbano, con l'opportunità di realizzare un percorso ciclabile e pedonale che collega i quartieri di recente urbanizzazione realizzati ad ovest con il plesso scolastico ed i servizi dell'area centrale, quale alternativa per la mobilità dolce alla direttrice del centro storico via XXV Aprile



COMUNE DI OZZERO



Nella figura sono individuati con il tratteggio rosso le due cascine dismesse da recuperare, l'area a verde in cessione che collega l'area dei servizi pubblici (plesso scolastico, palestra, Municipio) con il campo polivalente ed oltre con il quartiere residenziale a nord del paese, con un percorso nel verde parallelo a via XX V Aprile. L'attuazione di questa previsione andrebbe a rafforzare significativamente l'area centrale del paese, sia in termini insediativi e di funzioni qualificanti, con il recupero di due ambiti degradati costituiti dagli insediamenti rurali dismessi, sia in termini di possibilità di fruizione dei servizi e di integrazione del sistema dei servizi conservando un verde pubblico qualificato in ambito urbano, sia sotto il profilo ecologico che paesaggistico.



COMUNE DI OZZERO

Con il tratteggio giallo è inoltre individuato l'edificio della ex scuola, di proprietà comunale, oggi dismesso, che si affaccia su piazza Libertà. Il recupero di questo edificio dismesso porterebbe ad una migliore qualificazione della piazza, sia in termini di funzioni che di paesaggio urbano e consentirebbe di migliorare la dotazione di parcheggi e di verde, attraverso l'integrazione tra il giardinetto pubblico a corredo della piazza e il giardino pertinenziale della ex scuola.



La sistemazione della piazza rientra tra gli interventi di rigenerazione urbana promossi dall'Amministrazione Comunale, presentati per la richiesta di finanziamento regionale relativamente al bando di Regione Lombardia di cui al Decreto n. 245 del 15 gennaio 2021 - "Interventi finalizzati all'avvio di processi di rigenerazione urbana." Il progetto presentato è finalizzato all'ampliamento della piazza, e prevede in una prima fase la demolizione dell'edificio della ex scuola, per consentire la riqualificazione dell'area della piazza con una migliore dotazione di parcheggi e dell'area a verde pubblico confinate, oltre alla creazione di un percorso ciclo-pedonale che collega l'area con il centro urbano. Come previsto dalla L.R. 18/2019, il volume dell'edificio demolito potrà essere successivamente ricostruito nel lotto originario o trasformato in diritti edificatori da ricollocare in altri ambiti in cui è ammessa dal PGT la possibilità di trasferire capacità edificatoria aggiuntiva rispetto a quella propria facendo ricorso alla perequazione.



COMUNE DI OZZERO

Il comparto destinato agli insediamenti delle attività economiche è invece localizzato ad ovest, lungo la direttrice della SS 494, e all'interno di questo comparto è presente un insediamento produttivo dismesso, anch'esso riconosciuto dal PGT quale ambito di trasformazione **AT 5 (Area ex PIAD)** destinato alla riqualificazione funzionale, individuato con il tratteggio rosso nell'immagine sottostante.



Il complesso di edifici dismessi che ricadono all'interno di questo ambito di rigenerazione urbana afferiscono a comparti differenti del vigente PGT.

Il complesso produttivo della ex PIAD è disciplinato dal Documento di Piano quale ambito di Trasformazione per il quale il PGT ha inteso promuovere un intervento di recupero e di riqualificazione funzionale, riconoscendo la caratteristiche peculiari del contesto urbanistico ed insediativo circostante, quale comparto a destinazione produttiva, consentendo però di qualificare sotto il profilo funzionale l'insediamento, ammettendo funzioni integrative di natura commerciale, ricettivo e direzionale. Sotto il profilo della dotazione di servizi il PGT rileva la scarsa disponibilità di superfici a parcheggio e promuove pertanto una significativa implementazione della dotazione.

L'edificio dismesso, a sud del comparto ex PIAD, è disciplinato dal Piano delle regole, quale insediamento per attività terziarie, commerciali e direzionali esistenti ed a completamento del tessuto urbano consolidato.



COMUNE DI OZZERO

Lungo questo asse viabilistico di collegamento sovracomunale si è sviluppato, a partire dagli anni '60, un comparto di insediamenti produttivi e di altre attività economiche. Alcune di queste attività hanno risentito della crisi generale delle attività economiche del settore produttivo, con una situazione di abbandono di alcuni edifici. Alcuni di queste strutture sono state interessate dall'insediamento di nuove attività produttive o compatibili con tale destinazione. In altri casi la dimensione di questi comparti come nel caso della ex PIAD rendono questi edifici difficili da recuperare solo per attività prettamente di natura produttiva.

Il PGT ha pertanto previsto la possibilità di procedere al recupero dei produttivi dismessi, mediante interventi di riqualificazione funzionale ed edilizia, con possibilità di cambio di destinazione d'uso finalizzate a recuperare i complessi insediativi rendendoli più coerenti con il contesto insediativo circostante. Questo indirizzo di piano risulta coerente con gli obiettivi strategici della legislazione regionale in materia di rigenerazione urbana.

La rigenerazione urbana persegue per questo ambito l'attivazione di un intervento coordinato che possa promuovere un recupero complessivo degli insediamenti dismessi, presenti lungo il fronte della strada statale, in questa porzione di tessuto urbano, consentendo una migliore distribuzione delle strutture insediative, la valorizzazione del comparto attraverso l'insediamento di funzioni più qualificati ed il riordino dell'accessibilità per ridurre le interferenze con la strada statale e rendere più sicuro ed efficiente il raccordo tra la strada e gli insediamenti.

Ricondurre ad un intervento coordinato la riqualificazione di questi insediamenti dismessi consente di migliorare l'organizzazione del complesso di insediamenti lungo la statale anche per quanto riguarda la possibilità di dotare di servizi e parcheggi il contesto insediativo con le nuove potenziali destinazioni.

La sistemazione dell'area nord consente peraltro di creare una zona di filtro ambientale tra gli insediamenti ed il corso d'acqua.

L'intervento rappresenta peraltro un'importante occasione per migliorare sotto il profilo paesaggistico il fronte insediativo che si affaccia sull'asse viario.



COMUNE DI OZZERO

LE STRATEGIE PER LA RIGENERAZIONE

Nella Tavola allegata alla relazione, sono individuate oltre agli ambiti di intervento per il recupero delle aree dismesse e degradate anche gli interventi su aree ed infrastrutture pubbliche di interesse strategico per attivare i processi di rigenerazione urbana nel tessuto urbano di Ozzero. Questi ambiti sono stati sinteticamente descritti nelle pagine precedenti, mettendo in evidenza come il PGT disciplini gli interventi ammessi ed in quale modo queste indicazioni prendano già in considerazione gli obiettivi strategici della rigenerazione urbana come definita dalla L.R. 18/2019

La L.R. 18/2019 ha infatti inteso promuovere con maggiore determinazione l'attivazione dei processi di rigenerazione urbana, riconoscendone l'importanza quale strategia concorrente per rendere più efficaci le prescrizioni della Legge Regionale 31/2014 e del Piano Territoriale Regionale in materia di riduzione del consumo di suolo.

Sono pertanto da leggere in tale ottica le indicazioni della legge che stabiliscono la possibilità per i Comuni di procedere individuando procedure semplificate e opportuni incentivi finalizzati a conseguire un'attivazione più efficace dei processi di rigenerazione urbana.

La deliberazione con cui si intende procedere ad individuare gli ambiti di rigenerazione urbana, con il concorso anche dei soggetti interessati, prevede quindi la definizione delle modalità di semplificazione dei procedimenti amministrativi e degli opportuni incentivi, volti a rivedere le previsioni del vigente PGT con la finalità di rendere più efficaci le prescrizioni per gli ambiti interessati e più celere il processo per la loro attuazione.

Questo passaggio irruotale sotto il profilo urbanistico deve quindi essere inteso non tanto come una scorciatoia per piccoli e limitati aggiustamenti della disciplina di piano, anche perché, come specifica la legge, l'attuazione degli interventi deve comunque avvenire nel rispetto delle norme attuali del PGT.

L'aspetto importante, a nostro avviso, è l'opportunità di attivare un processo di revisione preliminare delle previsioni di piano, attraverso una opportuna concertazione con i portatori di interesse, per arrivare a definire i contenuti che la disciplina specifica per tali ambiti dovrà contemplare per consentire l'attuazione degli interventi di recupero e rigenerazione, anche alla luce delle misure incentivali che la legge regionale mette in campo.

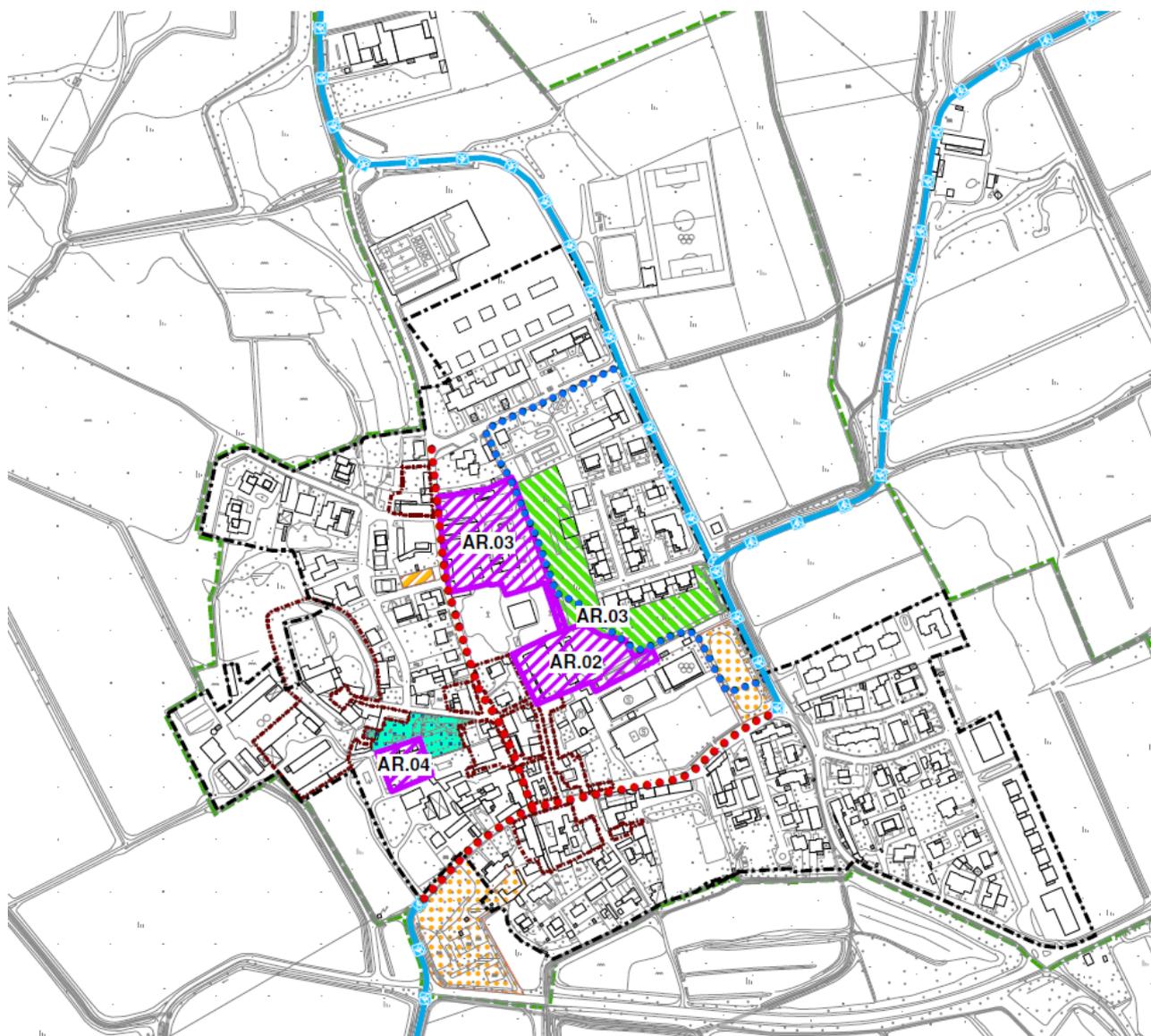
Nella delibera predisposta si è ritenuto opportuno prevedere il ricorso ad un Masterplan promosso direttamente dagli operatori, quale strumento di base per procedere ad una concertazione che possa portare ad una concertazione efficace per dare attuazione agli ambiti di rigenerazione urbana.

Al fine di dare una maggiore efficacia a tale processo l'Amministrazione Comunale ha inteso individuare, insieme agli ambiti di trasformazione anche gli interventi relativi alla qualificazione dei servizi, pubblici o di interesse generale, ed alle infrastrutture, in particolare di mobilità, che devono essere necessariamente coordinati e attuati contestualmente agli interventi dei singoli ambiti di recupero, per favorire un processo di rigenerazione che si riveli effettivamente strategico a livello urbano generale. In alternativa si rischierebbe di attivare esclusivamente interventi di recupero dei comparti urbani limitati alla sistemazione interna delle aree, senza perseguire in maniera più efficace e strategica un ridisegno complessivo del sistema urbano che a partire da questi nodi nevralgici sia in grado di stimolare un sistema più ampio di azioni diffuse per la rigenerazione complessiva dell'organismo urbano.

Richiamando gli obiettivi generali del PGT per la pianificazione dei servizi, l'implementazione delle infrastrutture e la riqualificazione ecologica ed ambientale, nel capitolo successivo verranno indicati le azioni strategiche che si intendono attivare in sinergia agli interventi previsti per gli ambiti di rigenerazione urbana.



COMUNE DI OZZERO



**INTERVENTI STRATEGICI SU AREE PUBBLICHE
PER INCENTIVARE LA RIGENERAZIONE URBANA**

 Riqualificazione della piazza e degli ampi parcheggi quali "porte di accesso" al centro urbano

 Realizzazione di nuovo parcheggio di prossimità del centro storico

 Riqualificazione e integrazione delle aree e delle strutture a servizio esistenti

 Verde fruitivo e connettivo in ambito urbano

 Pista ciclabile sovracomunale "Traccia azzurra" (*)

 Riqualificazione della viabilità con creazione di percorsi protetti pedonali/ciclabili

 Percorso pedonale per la connessione dei servizi pubblici in ambito urbano

(*) Progetto co-finanziato da Regione Lombardia, Parco del Ticino e i comuni di Vigevano, Abbiategrasso, Morimondo e Ozzero



COMUNE DI OZZERO

AMBIENTE, SERVIZI ED INFRASTRUTTURE CONCORRONO ALLA RIGENERAZIONE

La Legge Regionale 18/2018 ha chiarimento esplicitato che il processo di rigenerazione urbana non limita il suo campo di azione al recupero degli insediamenti dismessi o sottoutilizzati, che generano condizioni di degrado, ma deve contemplare anche la riqualificazione complessiva del contesto urbano sotto il profilo ecologico-ambientale, della qualità dei servizi e delle infrastrutture.

Nel contesto urbano di Ozzero, la dimensione e le caratteristiche degli ambiti interessati dal recupero degli insediamenti dismessi o sottoutilizzati, consente di attivare una stretta sinergia di riqualificazione delle aree circostanti, si ritiene pertanto opportuno che il progetto di rigenerazione urbana sia coordinato con interventi strategici per le infrastrutture i servizi e l'ambiente, in primo luogo nelle aree di diretta competenza con gli ambiti di riqualificazione, ma guardi poi in maniera più ampia e generale anche al tessuto urbano nel suo complesso per promuovere anche gli altri interventi che riguardano aree pubbliche la cui riqualificazione costituisce un obiettivo strategico per la rigenerazione del tessuto urbano .

Insieme agli ambiti di riqualificazione degli insediamenti dismessi vengono anche individuate le azioni strategiche per promuovere la rigenerazione urbana e territoriale, sotto il profilo della rete ecologica e della città pubblica, che devono trovare un impulso attuativo sia per tramite degli interventi di riqualificazione privata sia attraverso l'utilizzo delle risorse pubbliche che finanzieranno le politiche di rigenerazione urbana. L'attivazione degli interventi di interesse pubblico e collettivo, non è infatti necessariamente demandata all'attuazione degli ambiti di rigenerazione. Per l'attuazione di tali interventi l'Amministrazione Comunale potrà provvedere anche ricorrendo ad altri meccanismi di finanziamento.

Tra gli obiettivi generali del PGT si riscontra uno specifico punto dedicato ai **servizi** ed alle **infrastrutture**, che contempla, per alcune azioni, interventi strategici per la rigenerazione urbana.

Così come per la **riqualificazione ambientale** alcuni interventi rivestono un ruolo fondamentale per la valorizzazione in chiave ecologica ed ambientale anche attraverso interventi di tutela di aree a verde in ambito urbano.

Gli obiettivi relativi all'implementazione delle infrastrutture prevedono alcune azioni strategiche con riflessi diretti sulla qualità di vita dell'intero paese. Ci riferiamo in particolare agli interventi previsti per il completamento ed il potenziamento della rete di mobilità dolce.

Mobilità, servizi e verde urbano

Il Piano dei Servizi individua alcuni interventi strategici per la creazione di un'area a verde di natura connettiva nel cuore del centro urbano, destinata ad ospitare attrezzature e servizi destinati alla fruizione ma principalmente funzionale all'integrazione del sistema delle aree e dei servizi pubblici nel centro cittadino. L'area costituisce inoltre un polmone verde di valenza ecologica ed ambientale e consente di dare continuità al sistema delle aree verdi in ambito urbano e di collegarle con le aree extraurbane garantendo una sorta di corridoio ecologico che attraversa il centro urbano.

La continuità di questo sistema consente di realizzare in ambito protetto una dorsale ciclabile e pedonale che connette i diversi comparti residenziali dello sviluppo insediativo con tutti le attrezzature ed i servizi pubblici e con il centro storico.

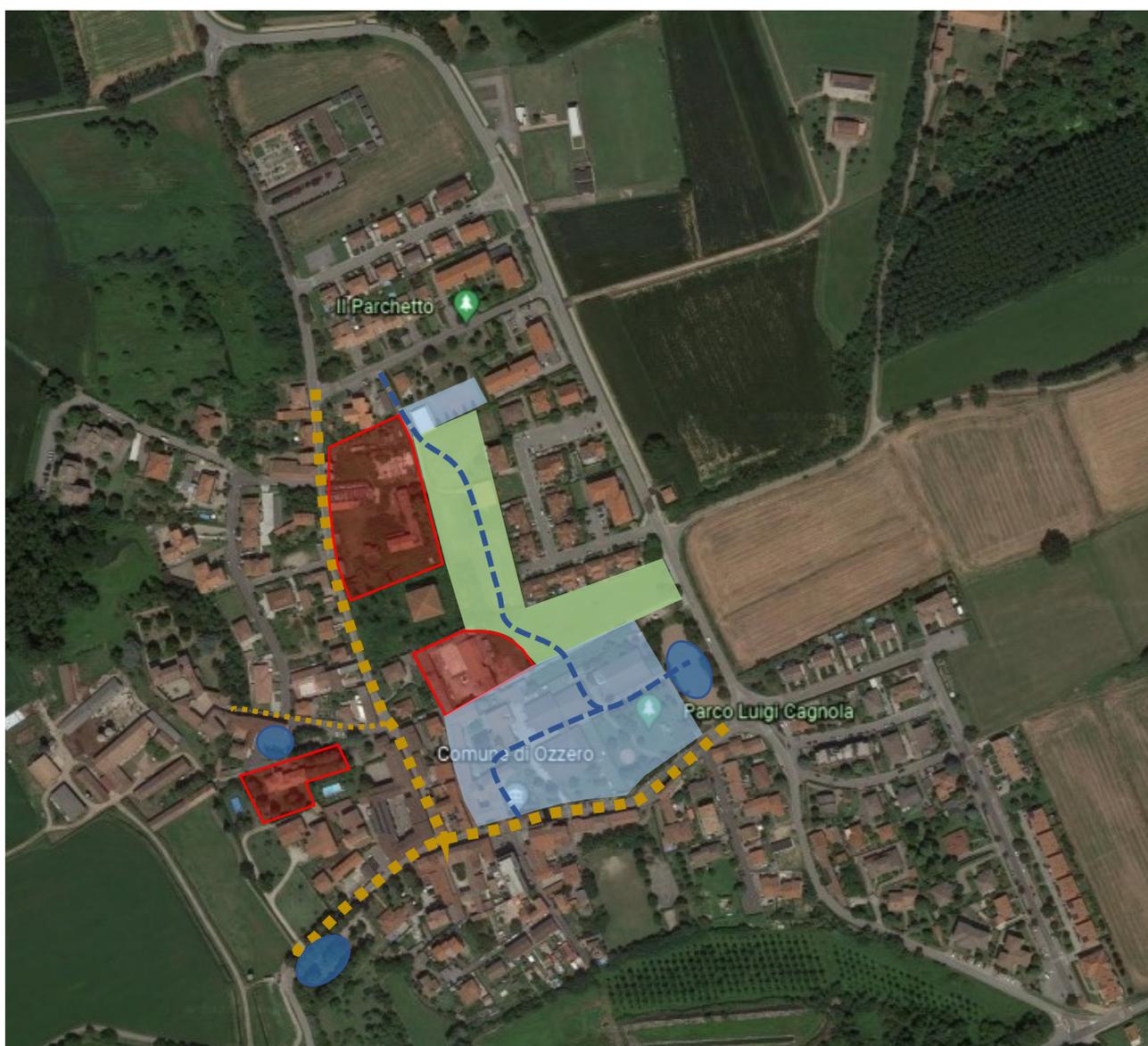
L'attuazione di questo intervento è correlata agli ambiti di rigenerazione delle caschine dismesse AT 6.1 e AT 6.2.. A coronamento di questa importante aree a verde il progetto di rigenerazione individua le due principali porte di accesso al centro urbano, gli assi viari, di origine storica, che li connettono attraversando il centro ed incrociandosi nella piazza principale, e la piazza secondaria che costituisce lo snodo tra l'asse centrale del centro storico e Villa Bianchi Calvi, il complesso storico-architettonico di particolare valore che sorge sul luogo



COMUNE DI OZZERO

dell'originario castello quattrocentesco, di cui rimangono i resti della muratura perimetrale e delle due torri meridionali. Il complesso si articola attorno ad un cortile di forma trapezoidale, che si affaccia verso la valle del Ticino.

I due luoghi che costituiscono le porte di accesso al paese sono oggi qualificati come parcheggi, corredati da alberature. Attraverso opportuni interventi potrebbero essere meglio qualificate anche sotto il profilo paesaggistico e quale luogo di riferimento per il centro urbano.





COMUNE DI OZZERO

MODALITA' PER L'ATTIVAZIONE DEGLI INTERVENTI E SEMPLIFICAZIONE DELLE PROCEDURE

La Legge regionale 18/2019 pone giustamente l'accento sulla necessità di prevedere un valutazione preliminare degli interventi urbanistici, volti al recupero degli insediamenti degradati e dismessi, per arrivare a definire un programma d'intervento in cui le contropartite di interesse pubblico o collettivo in termini di riqualificazione delle infrastrutture di urbanizzazione, della dotazione di servizi e delle opere di mitigazione e valorizzazione ambientale, siano effettivamente e coerentemente calibrate rispetto ai valori economici in gioco ed al costo complessivo degli interventi necessari per riqualificare l'ambito.

Le direttive contenute nella legge promuovono in tale ottica un processo di partecipazione e negoziazione tra gli operatori economici interessati e l'Amministrazione Comunale, in linea con quanto previsto per i programmi integrati d'intervento, affinché le prescrizioni urbanistiche per gli ambiti d'intervento siano ponderate e consentano una effettiva attuabilità degli interventi.

Si ritiene pertanto opportuno attivare, per gli ambiti di rigenerazione urbana individuati un processo partecipativo, che veda coinvolti i soggetti attuatori/proprietari, finalizzato alla definizione di specifici studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria (*Masterplan*). L'obiettivo è quello di mettere in campo delle proposte attuative, da trasformare in prescrizioni ed indirizzi di pianificazione, che consentano l'attivazione degli ambiti di trasformazione da parte degli operatori interessati.

In tale ottica, si è proceduto a definire delle linee di indirizzo, attraverso apposite schede d'ambito, al fine di delineare nuove linee di indirizzo che costituiranno elemento di riferimento per il processo di negoziazione finalizzato alla redazione del Masterplan.

Le schede allegate alla delibera definiscono gli obiettivi attesi rispetto agli interventi di rigenerazione, ed individuano i criteri urbanistici da rispettare per gli interventi di riqualificazione degli insediamenti dismessi, in relazione alle destinazioni ed al carico insediativo ammissibile tenuto conto del contesto insediativo.

Le schede individuano le linee di indirizzo anche delle opere di sistemazione urbanistica ed ambientale del contesto insediativo interessato dagli interventi di recupero e riqualificazione degli insediamenti, finalizzati ad un miglioramento della mobilità e dei servizi con particolare attenzione al contesto ambientale e paesaggistico.

La quantificazione del contributo partecipativo per la realizzazione di tali opere è demandato alla redazione del masterplan, così come la determinazione in merito ad eventuali opere aggiuntive che possano interessare interventi di urbanizzazione o di qualificazione dei servizi e della rete ecologica extra-comparto.

Il processo di revisione negoziata per arrivare a definire i contenuti della pianificazione urbanistica di dettaglio, quali misure di semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza e riduzione dei costi di intervento, che possano orientare fattivamente l'intervento di riqualificazione ai fini dell'effettiva attuazione verrà attivato nel rispetto dei seguenti criteri:

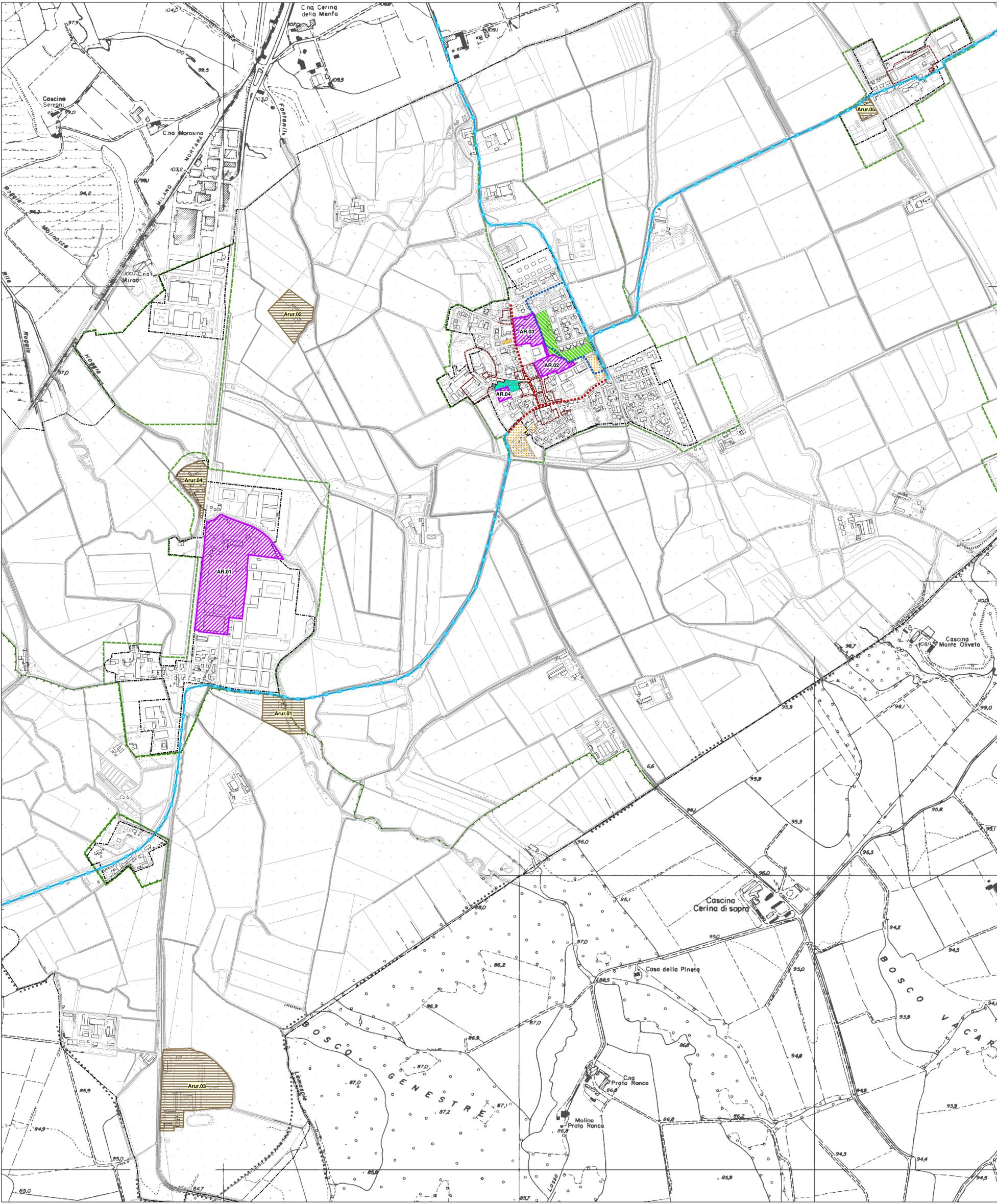
- a) presentazione, a cura del soggetto attuatore, di uno studio di fattibilità economico-finanziaria ed urbanistica (*Masterplan*) per la definizione degli aspetti generali della rigenerazione urbana dell'area, da sottoporre alla Giunta Comunale per la verifica di coerenza con le azioni di Piano ed approvazione, finalizzato alla successiva presentazione di uno strumento attuativo di programmazione negoziata, in variante al vigente PGT;
- b) possibilità di attuazione per sub ambiti, o ambiti stralcio, rispetto all'estensione degli ambiti prevista dal PGT vigente, garantendo il corretto rapporto con il contesto di riferimento, l'accessibilità, equo bilanciamento degli oneri e delle dotazioni di servizi richieste; la definizione dei sub ambiti è valutata



COMUNE DI OZZERO

al momento della presentazione della proposta di fattibilità economico-finanziaria ed urbanistica (*Masterplan*) di cui al punto precedente;

- c) revisione degli indirizzi del Documento di Piano relativamente al reperimento di Aree a servizi e per Interesse generale e di interventi di mitigazione ambientale, per renderlo coerente con le indicazioni della proposta di *Masterplan*, secondo gli indirizzi delle schede d'intervento allegate, che prevedono l'obbligo di compartecipazione alla realizzazione dei seguenti interventi a fronte del conseguimento di una delle seguenti possibilità:
- realizzazione da parte del soggetto attuatore di opere di riqualificazione in aree verdi, e parchi di proprietà pubblica;
 - Miglioramento della dotazione di attrezzature e fornitura di servizi nelle strutture destinate a servizi pubblici ed in particolare nelle strutture destinate agli edifici scolastici ed alle attrezzature sportive di interesse pubblico o collettivo
 - realizzazione da parte del soggetto attuatore di opere riguardanti infrastrutture verdi per il miglioramento ambientale delle aree di interesse ecologico esistenti, con particolare riferimento all'attuazione di obiettivi della Rete Ecologica Comunale



Legenda

Inquadramento

- Confine comunale di Ozzero
- Perimetro Tessuto urbano consolidato
- Perimetro Centro Storico
- Perimetro Parco Naturale della Valle del Ticino L.r. 12/12/2002 n° 31
- Perimetro Zona IC

AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE

- Ambiti di Rigenerazione Urbana - AR.n - ai sensi dell'art. 8 bis

RECUPERO DEGLI EDIFICI RURALI DISMESSI O ABBANDONATI

- Recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati - Arur.n - ai sensi dell'art. 40 ter

INTERVENTI STRATEGICI SU AREE PUBBLICHE PER INCENTIVARE LA RIGENERAZIONE URBANA

- Riquilibrificazione della piazza e degli ampi parcheggi quali "porte di accesso" al centro urbano
- Realizzazione di nuovo parcheggio di prossimità del centro storico
- Riquilibrificazione e integrazione delle aree e delle strutture a servizio esistenti
- Verde fruitivo e connettivo in ambito urbano
- Pista ciclabile sovracomunale "Traccia azzurra" (*)
- Riquilibrificazione della viabilità con creazione di percorsi protetti pedonali/ciclabili
- Percorso pedonale per la connessione dei servizi pubblici in ambito urbano

(*) Progetto co-finanziato da Regione Lombardia, Parco del Ticino e i comuni di Vigevano, Abbiategrosso, Morimondo e Ozzero



COMUNE DI OZZERO
PROVINCIA DI MILANO

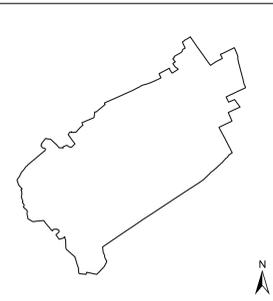
ALLEGATO B

Elaborato grafico di individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale ex art. 8 bis e 40 ter della L.R. 12/2005

I tecnici incaricati:
 arch. Giuseppe BARRA
 arch. Laura MERONI

Data:
 Settembre 2021

Scala:
 1:5.000





COMUNE DI OZZERO
PROVINCIA DI MILANO

LEGGE REGIONALE 18 DEL 26.11.2019
MISURE DI SEMPLIFICAZIONE E INCENTIVAZIONE
PER LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE,
NONCHE'
PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

ALLEGATO C
SCHEDE DI INDIRIZZO
Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale
ex art. 8 bis della L.R. 12/2005

I tecnici incaricati:

arch. Giuseppe BARRA

arch. Laura MERONI

Data:

Luglio 2021

Scala:

1:5.000





COMUNE DI OZZERO

INDICE

Ambiti di rigenerazione urbana Comparto 1	3
Ambiti di rigenerazione urbana IUR 1.1 Cascina Mariona	8
Ambiti di rigenerazione urbana IUR 1.2 Cascina Selvetta	13
Ambiti di rigenerazione urbana Comparto 2 (Ex PIAD).....	19
Ambiti di rigenerazione urbana Comparto 3 (Ex edificio scolastico)	24



COMUNE DI OZZERO

AMBITI RIGENERAZIONE URBANA COMPARTO 1 – CASCINA SELVETTA E CASCINA MARIONA



PARTE PRIMA:

STATO ATTUALE, DATI DEL COMPARTO E OBIETTIVI GENERALI PER GLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE

Inquadramento del contesto territoriale, insediativo ed ambientale

Nella zona centrale del nucleo urbano di Ozzero è presente un ampio comparto con insediamenti dismessi, che comprende due cascine, in cui da tempo è cessata l'attività, ed un palazzo storico. Sia le due cascine che il palazzo sono edifici del centro storico, rilevabili già nelle mappe del catasto Teresiano.



COMUNE DI OZZERO

I due complessi rurali sono costituiti da un sistema articolato di edifici con ampie aree libere circostanti. Anche il Palazzo Centurione, di forma massiccia e regolare, è isolato rispetto agli altri edifici, immerso in un giardino di dimensione più contenuta, rispetto ai compendi degli edifici rurali.

Se in origine le cascine si affacciavano sulla via centrale del paese, via XXV Aprile, quale prosecuzione del tessuto urbano del centro storico, e si aprivano verso la campagna, oggi l'intero comparto risulta confinato dallo sviluppo del sistema insediativo, che costituisce un importante presidio di aree verdi con una contenuta presenza di edifici, proprio nel cuore del paese.

Il comparto confina a sud con l'ampia area che ospita il polo scolastico, la palestra e la struttura del Municipio, con i servizi socio-assistenziali e le abitazioni di proprietà pubblica ricavate nella corte storica. Questo polo di servizi si qualifica anche per la stretta integrazione urbana delle strutture edilizie, autonome ma comprese all'interno di un complesso unitario, arricchito dalla presenza del giardino pubblico e dall'ampia area a parcheggio. L'area a prato che si prolunga oltre gli edifici rurali della Cascina Mariona rappresenta un'importante area libera che interessa l'intero fronte edificato dell'edificio scolastico e della palestra.

Le aree libere, che un tempo guardavano verso l'aperta campagna, costituiscono un sistema unitario ideale per la formazione di un'area verde funzionale all'ampliamento del polo dei servizi e ad una migliore connettività tra esso ed il tessuto edilizio del quartiere.

Gli altri lati del perimetro del comparto sono contornati da un sistema regolare ed omogeneo di edifici di villette a schiera, interrotto dalla presenza di un piccolo campo sportivo polivalente, al confine nord dell'abitato.

Se via XXV Aprile rappresenta il fronte principale su cui si affaccia il comparto, esistono comunque altri punti di accesso sia ad est, che collegano l'area con il viale dello sport, sia a nord, attraverso una stretta stradina che si immette su via I Maggio. Questa pluralità di accessi consente una maggiore flessibilità nella definizione dell'assetto insediativo, permettendo quindi di organizzare al meglio la struttura insediativa e le aree per il potenziamento dei servizi confinanti, anche attraverso la creazione di percorsi di mobilità di servizio interni all'ambito che possono andare ad integrarsi efficacemente con il sistema principale della viabilità circostante, consentendo ove occorra di distribuire gli accessi su più punti.

Sotto il profilo geomorfologico l'area è attraversata da una balza morenica sulla linea in cui sorgono gli edifici interni alle corti, che determina un dislivello tra la zona a verde interna e le aree che prospettano su via XXV Aprile.

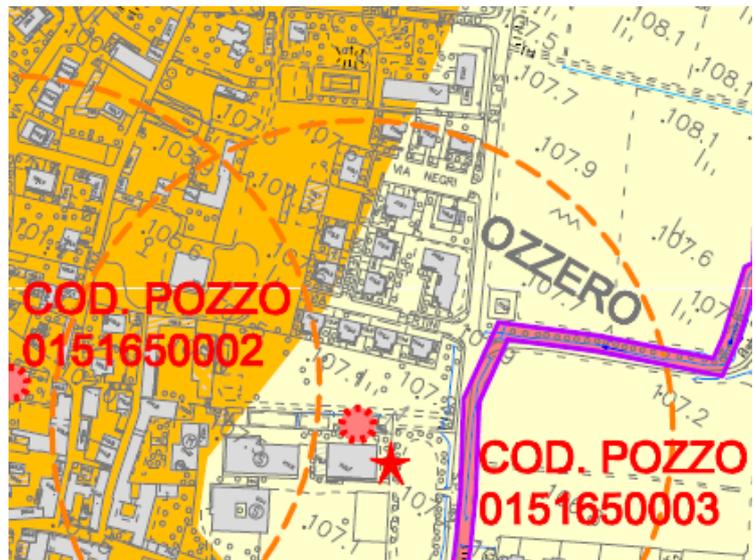
La natura degli edifici di entrambe le cascine che solo in parte è costituita da abitazioni con una prevalenza di edifici rurali destinati alle attività agricole (depositi, stalle, fienili, rimessaggio macchine ed attrezzi agricoli ecc...) e il cattivo stato di conservazione, comportano interventi di ristrutturazione particolarmente importanti per rendere funzionali le strutture alle nuove destinazioni.



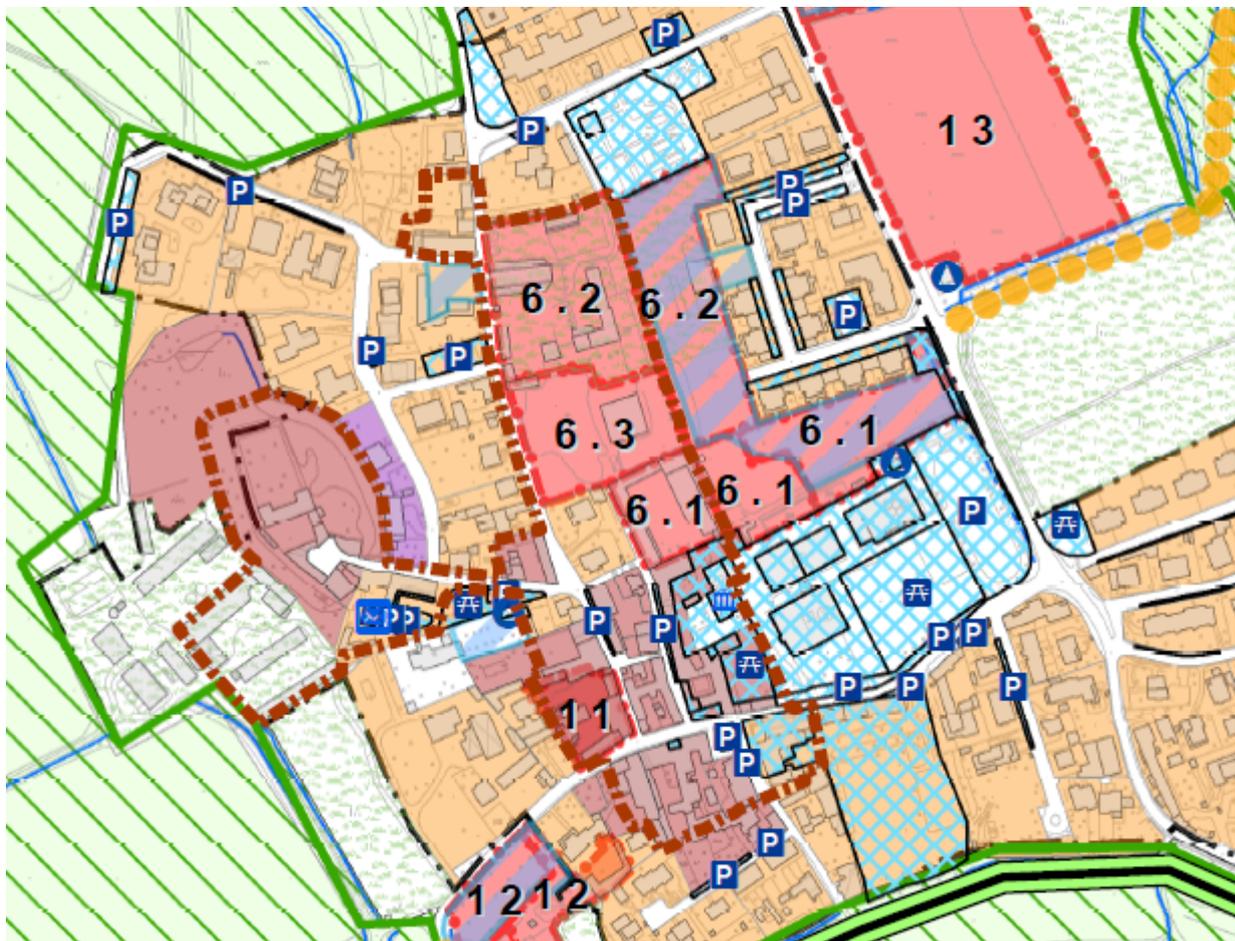
COMUNE DI OZZERO

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Lo studio geologico del territorio comunale classifica la porzione ovest dell'Ambito all'interno della Classe di Fattibilità: Classe 3 as (fascia di scarpata alluvionale) – Fattibilità con consistenti limitazioni, mentre la porzione est dell'Ambito risulta classificata come Classe 2 pgt (piana alluvionale superiore) - Fattibilità con modeste limitazioni, L'ambito è inoltre interessato dalla fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile.



Stato e obiettivi della pianificazione vigente



Estratto elaborato DP C 3b – Ambiti di trasformazione urbanistica e indirizzi generali di pianificazione

Il PGT ha invece inteso promuovere interventi di recupero e di trasformazione ai fini urbani di questi presidi, riconoscendo da un lato la necessità di riconvertire queste strutture ai fini residenziali, pur



COMUNE DI OZZERO

conservando la riconoscibilità dell'originaria matrice rurale, dall'altro l'opportunità di utilizzare le aree libere per migliorare la dotazione di verde e di servizi nel centro del paese e realizzare un percorso interno, destinato alla mobilità dolce, di accesso al polo scolastico ed al centro sportivo, nonché al complesso del Municipio, quale alternativa alla via XXV Aprile.

Il P.G.T. vigente classifica entrambi gli insediamenti all'interno dell'Ambito di trasformazione AT 6 insieme al Palazzo Centurione. L'ambito comprende anche le ampie aree a verde antistanti le cascine che il Piano dei Servizi prevede di acquisire al patrimonio pubblico, attraverso meccanismi di perequazione, ed attrezzare quale verde pubblico con valenze fruttive/ricreative e di connessione sia per le attrezzature pubbliche che sono al limite del comparto sia per la mobilità ciclabile e pedonale interna al tessuto urbano con destinazione residenziale. La scheda d'intervento allegata alle NdA del Documento di Piano, relativa all'ambito di trasformazione AT 6, definisce gli obiettivi generali per gli interventi di riqualificazione del comparto. In particolare il primo punto degli obiettivi stabilisce che *"L'obiettivo generale per questo ambito è la riqualificazione del nucleo centrale urbano attraverso il recupero delle cascine e del Palazzo Centurione, oggi dismessi, e la loro riconversione d'uso finalizzata a garantire il completamento del tessuto insediativo nel rispetto delle caratteristiche morfologiche della matrice storica, e delle valenze storico-architettoniche degli edifici e del contesto in cui risultano inseriti. Il recupero e la trasformazione d'uso sono prevalentemente orientati a completamento del tessuto residenziale con il possibile inserimento di attività complementari di servizio alla residenza, per quanto riguarda le due cascine, mentre il Palazzo Centurione, data la sua particolare struttura meglio si presta ad ospitare attività di natura ricettiva e/o terziaria."*

Le schede d'intervento oltre ai dati generali dimensionali, relativi agli indici edificatori ed ai parametri edilizi dell'intervento, definiscono anche le modalità di attuazione, le prescrizioni tipo-morfologiche e le prescrizioni specifiche relative alla perequazione.

In particolare, come verrà meglio definito nella seconda parte relativa alle prescrizioni d'intervento per la rigenerazione di ciascuno dei due sub-ambito che afferiscono al comparto, le possibilità edificatorie ammesse prevedono una capacità edificatoria propria, assegnata attraverso un indice di edificazione territoriale all'area dell'insediamento, che interessa anche l'area a verde pubblico in cessione, per la quale i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice dovranno essere trasferiti, a seguito della cessione dell'area a verde, entro l'area edificabile.

A tal fine il PGT stabilisce che l'indice territoriale esteso all'intero comparto è *"pari a 0,75 mc./mq l'indice di edificazione territoriale (I.t) esteso a tutte le aree interne all'ambito con esclusione di quelle relative all'area 3, come individuate nello schema allegato. L'indice territoriale è esteso anche alle aree già edificate e pertanto la capacità edificatoria propria dei sub-ambiti 1 e 2 è determinata dall'applicazione dell'indice rispetto alla superficie dell'area (la volumetria dei fabbricati esistenti viene pertanto assorbita dalla capacità edificatoria determinata dall'indice e non può essere considerata aggiuntiva rispetto a quella calcolata mediante l'applicazione dell'indice all'intera superficie del sub-ambito)."*

Gli interventi di recupero e trasformazione ai fini abitativi dei fabbricati rurali, che essendo aperti su tre lati non sono considerabili come volumi esistenti, di ampliamenti e di nuove costruzioni ammesse per la riqualificazione ed il completamento del tessuto edilizio delle cascine Mariona e Selvetta potranno essere realizzati mediante l'utilizzo della capacità edificatoria relativa alla propria area d'intervento cui si somma la capacità edificatoria derivata dall'acquisizione dei diritti edificatori relativi all'area a verde di perequazione interna all'ambito.

Il PGT ammette peraltro l'acquisizione di ulteriori diritti volumetrici relativi ad aree di perequazione esterne all'ambito da utilizzare ai fini edificatori fino al raggiungimento dell'indice massimo di edificabilità ammesso per il sub-ambito secondo quanto definito dalle successive schede di sub-ambito.



COMUNE DI OZZERO

Per l'intervento di recupero e riqualificazione ai fini insediativi delle strutture dismesse il PGT detta le seguenti prescrizioni generali:

- *Per quanto riguarda le cascine gli interventi prevedono la conservazione degli edifici storici già a destinazione residenziale, la possibilità di trasformare gli edifici produttivi rurali storici conservandone i principali caratteri morfologici e architettonici, e di prevedere la realizzazione di ampliamenti e di nuovi edifici finalizzati a completare la struttura morfologica di tali insediamenti*
- *Le schede allegate alle aree di intervento contengono schemi morfologici indicativi con l'indicazione di massima degli interventi previsti per ciascun complesso.*

Allo stato attuale nessuno dei due ambiti di recupero delle cascine dismesse "Mariona" e "Selvetta" ha avuto attuazione.



COMUNE DI OZZERO

AMBITO AUR 1.1 (AT 6.1) CASCINA MARIONA – INDIRIZZI E PRESCRIZIONI D'INTERVENTO

OBIETTIVI GENERALI DELLA RIGENERAZIONE E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Come previsto anche dal PGT vigente, l'Amministrazione Comunale intende promuovere la riconversione funzionale dell'insediamento rurale dismesso, attraverso il recupero e la trasformazione ai fini residenziali, anche mediante interventi di sostituzione edilizia degli edifici rurali esistenti, e la realizzazione di nuovi edifici, opportunamente integrati nell'assetto morfologico del comparto, commisurati alla capacità edificatoria aggiuntiva ammessa per la realizzazione delle aree a verde pubblico afferenti al comparto, che verranno acquisite come servizi pubblici mediante meccanismi perequativi.

La riqualificazione del comparto dovrà avvenire secondo uno schema tipologico e planivolumetrico riferibile alla tradizione architettonica dei complessi rurali tipici di questa zona e riferibili all'impianto esistente.

Nelle schede allegate alle NdA del Documento di Piano relative agli Ambiti di Trasformazione del vigente PGT, è riportato uno schema planimetrico che indica un possibile assetto cui fare riferimento per l'intervento di riqualificazione urbanistica del comparto. Tale schema costituisce un indirizzo per la pianificazione attuativa e come tale potrà essere rivisto e modificato in sede di presentazione del masterplan o del piano attuativo, nel rispetto dei criteri generali di attenzione agli aspetti tipo-morfologici riferibili agli impianti rurali tradizionali.

L'assetto urbanistico promosso attraverso l'intervento di riqualificazione dovrà prevedere una diversa viabilità di accesso rispetto all'attuale percorso sterrato che disimpegna direttamente l'insediamento dalla sp. 183, attraverso un collegamento alla via Sandro Pertini, al fine di consentire una completa connessione delle aree a verde in cessione con le aree pubbliche confinanti (palestra e parcheggio). La previsione è subordinata all'acquisizione preliminare da parte dell'Amministrazione Comunale dell'area a verde confinante prevista nell'ambito AT 6.2

Dati di superficie

I dati delle superfici e della consistenza edilizia delle strutture esistenti sono ripresi dalla scheda AT 6.1 come desunti dalla cartografia e del data base del rilievo aerofotogrammetrico del territorio comunale.

– Superficie territoriale dell'area edificabile(sub-ambito 1)	mq	5.400
– Superficie coperta esistente	mq	1.131
– Volume edifici residenziali (da conservare)	mc	1.720
– Volume edifici rurali (da trasformare) (<i>considerati volumi esistenti</i>)	mc	1.200
– Superficie accessori aperti	mq	534



COMUNE DI OZZERO

INDIRIZZI PER L'INTERVENTO DI RIGENERAZIONE

Le finalità specifiche da perseguire per la riqualificazione, insediativa, ambientale ed infrastrutturale con l'attuazione degli ambiti di rigenerazione sono le seguenti

- Riqualificazione insediativa e funzionale del complesso anche mediante la sostituzione edilizia delle strutture rurali esistenti degradate e non idonee ad essere trasformate con interventi conservativi ad accogliere le nuove funzioni ammesse,
- Migliorare l'accessibilità limitando le interferenze con le aree destinate a verde pubblico, valutando una opportuna integrazione con la viabilità di accesso al palazzo Centurione ed eventualmente all'ambito AT 6.2
- Ampliamento delle strutture e realizzazione di nuovi edifici opportunamente integrati con l'assetto morfo-tipologico del complesso della cascina funzionali a dare attuazione alla capacità edificatoria assegnata in relazione alle premialità per la rigenerazione ed a quella trasferita con meccanismi perequativi per la cessione dell'area a verde destinata a parco pubblico
- Raccolta e smaltimento delle acque meteoriche nel sottosuolo o con recapito nel reticolo idrico superficiale, previa verifica della rispondenza del progetto ai requisiti normativi per il rispetto dell'invarianza idraulica, e creazione di vasche di accumulo per il riuso delle acque meteoriche
- L'intervento dovrà porre particolare attenzione agli aspetti del contenimento energetico
- L'intervento dovrà prevedere un assetto insediativo coerente con l'impianto morfologico originario della cascina (impianto a corte) ed il recupero con la trasformazione degli edifici rurali ai fini residenziali del complesso architettonico rurale, e dei nuovi edifici ammessi ad integrazione del complesso, dovrà avvenire nel rispetto dei caratteri tipologici ed architettonici di matrice tradizionale, facendo riferimento a quelli specifici originari esistenti ed in genere a quelli dell'edificato del nucleo di antica formazione di Ozzero riferibile agli insediamenti rurali.
- La valorizzazione delle aree a verde presenti nel nucleo centrale a scopo ricreativo e connettivo nel rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici del contesto, con la cessione dell'area a verde individuata quale servizio pubblico, e l'eventuale sistemazione, nell'ambito degli interventi di urbanizzazione previsti a carico del comparto, come verde urbano con percorsi funzionali al collegamento ciclopedonale tra l'area centrale dei servizi prossima al Municipio e la zona ad ovest dell'abitato.

Destinazioni d'uso:

La scheda d'ambito AT 6.1 allegata alle NdA del DdP prevede destinazioni d'uso adeguate per la riqualificazione funzionale del comparto in relazione al contesto urbano e che risultano pienamente compatibili con gli obiettivi della rigenerazione urbana previsti dalla L.R. 18/2019.

- Residenza,
- Ricettive
- Terziarie direzionali
- Commerciali: esercizi di vicinato.



COMUNE DI OZZERO

Usi temporanei ammessi:

Ai sensi dell'art. 51-bis della L.R. 11/03/2005, n. 12, la L.R. 18/2019 prevede che si proceda a definire, nella deliberazione di individuazione degli ambiti di rigenerazione, anche gli usi temporanei ammessi, nelle more della conclusione degli accordi di programmazione negoziata, previo specifico convenzionamento che garantisca il rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, e purché non vengano compromesse le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal Piano di Governo del Territorio. Gli edifici nell'ambito AT 6.1 nello stato di fatto di particolare degrado, non garantiscono opportune garanzie per consentire un utilizzo stabile. Le aree libere potranno essere utilizzate ai fini didattico-culturali, mettendo in campo le opportune misure di attenzione per garantire la sicurezza dei fruitori

Capacità edificatoria

La scheda d'ambito AT 6.1 allegata alle Nda del DdP assegna all'intervento una capacità edificatoria quale somma di due componenti:

- Capacità edificatoria propria pari a 0,75 mc./mq. per l'area sub-comparto 1 (comprensiva dei volumi relativi agli edifici esistenti)
- Capacità edificatoria dell'ambito acquisita con i diritti volumetrici dell'area a verde di perequazione comunale pari a 0,75 mc./mq. per l'area interessata da cedere all'amministrazione comunale

La prima componente, specifica per gli interventi di recupero e ristrutturazione del complesso edilizio esistente dismesso consente di edificare $(5.400 \text{ mq.} \times 0,75 \text{ mc./mq.}) = 4.050 \text{ mc.}$

I volumi degli edifici esistenti principali e di quelli rurali da recuperare e riqualificare ai fini insediativi (come computati nella scheda AT 6.1) ammontano a 2.920 mc.

La differenza tra i volumi esistenti e la capacità edificatoria propria ammessa dal PGT è pari ad un incremento del 39% che si qualifica pertanto quale incentivo volumetrico per promuovere l'intervento di rigenerazione urbana per il recupero degli insediamenti dismessi nel rispetto degli indirizzi legislativi della L.R. 18/2019.

Il PGT assegna peraltro una capacità edificatoria aggiuntiva relativa al trasferimento dei diritti edificatori generati dalla cessione dell'area a verde urbano adiacente all'insediamento esistente, le cui finalità attuative rispondono agli obiettivi generali della rigenerazione urbana quale sviluppo della rete dei servizi che qualifica il centro urbano e quale elemento di valenza ecologico-ambientale da conservare nel tessuto edificato.

La capacità edificatoria complessiva tiene conto dei meccanismi premiali relativi alle dotazioni di servizi richiesta per il raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione del comparto.

La capacità edificatoria aggiuntiva che il PGT assegna all'ambito, rispetto alla volumetria esistente, persegue le finalità previste per la rigenerazione urbana, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 8 bis della L.R. 12/2005, che hanno come scopo l'attivazione di interventi volti a perseguire gli obiettivi specifici della rigenerazione in particolare per quanto riguarda la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ed il miglioramento dei servizi ecosistemici, che potranno essere meglio definiti e concordati nel procedimento di negoziazione.



COMUNE DI OZZERO

All'intervento si applicano invece quale incentivo le misure di riduzione del contributo di costruzione previsto dalla L.R. 18/2019 per gli interventi di rigenerazione urbana nei limiti e secondo le modalità della deliberazione di consiglio comunale che ne ha recepito le indicazioni normative.

Si ritiene ammissibile ammettere una deroga rispetto ai parametri edilizi previsti dalla scheda di PGT, senza che ciò costituisca Variante urbanistica secondo le indicazioni della L.R. 18/2019, nei seguenti limiti:

- **RC** = 35% (la scheda d'ambito ammette il 30%)
- **Hm** = m. 9,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda inclinata misurata all'intradosso del colmo)

Modalità attuative

È prescritta la redazione di un masterplan, promosso dalle proprietà, finalizzato a coordinare l'intervento per quanto attiene l'assetto insediativo complessivo, la dotazione di opere infrastrutturali ed i servizi atti a riqualificare gli insediamenti ed il contesto, nonché della cessione dell'area a verde circostante e della sua eventuale sistemazione.

Il masterplan avrà la funzione di definire un programma economico-finanziario dell'intervento e stabilire le opere infrastrutturali ed i servizi previsti dall'intervento secondo un principio di proporzionalità ed un equo bilanciamento degli oneri e delle dotazioni di servizi richieste.

L'attuazione degli interventi, compatibili con il masterplan approvato dal Consiglio Comunale, potrà essere realizzata con permesso di costruire convenzionato, o eventualmente con ricorso alla pianificazione attuativa, ove si rilevi necessario un coordinamento nell'attuazione atto a garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione correlata agli interventi di edificazione.

Dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione

Dovranno essere realizzate a carico dell'intervento le opere di urbanizzazione ed in particolare il completamento della viabilità funzionale a migliorare l'accessibilità al comparto secondo gli indirizzi e gli obiettivi definiti dalla scheda d'intervento AT 6.1 come integrata dalla presente.

Per quanto riguarda l'accessibilità in sede di presentazione del masterplan si dovranno valutare le possibili soluzioni che consentano di garantire l'accesso alle nuove strutture ed al confinante palazzo Centurione, riducendo le interferenze con le aree verde pubblico, per garantire una fruizione in sicurezza di tali aree. In tal senso dovranno essere valutate le possibili alternative che prevedono il raccordo con la viabilità prevista per l'ambito AT 6.2, la creazione di un nuovo accesso che si innesti su via Sandro Pertini, o la riqualificazione dell'accesso esistente a margine del comparto dei pubblici servizi al confine con l'area.

Dovranno essere obbligatoriamente cedute le aree a verde confinanti destinate alla realizzazione del parco pubblico, alle quali il PGT assegna diritti edificatori che si sommano alla capacità edificatoria del comparto. All'interno dell'ambito dovrà essere reperita la dotazione di aree a parcheggio pubblico rispetto al fabbisogno delle diverse funzioni che l'intervento prevede di insediare, secondo i parametri stabili dal Piano dei Servizi, che in accordo con l'A.C. in sede di definizione del masterplan potranno essere posizionate nell'area a verde in cessione per conseguire una sinergia di utilizzo per la parte insediativa e per la fruizione delle aree pubbliche.

Le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate a scomputo degli oneri secondo quanto definito dal masterplan.



COMUNE DI OZZERO

Indicazioni paesistiche e inserimento ambientale

L'intervento dovrà perseguire un migliore inserimento paesaggistico delle strutture edilizie nel contesto insediativo del centro urbano di Ozzero secondo le seguenti indicazioni:

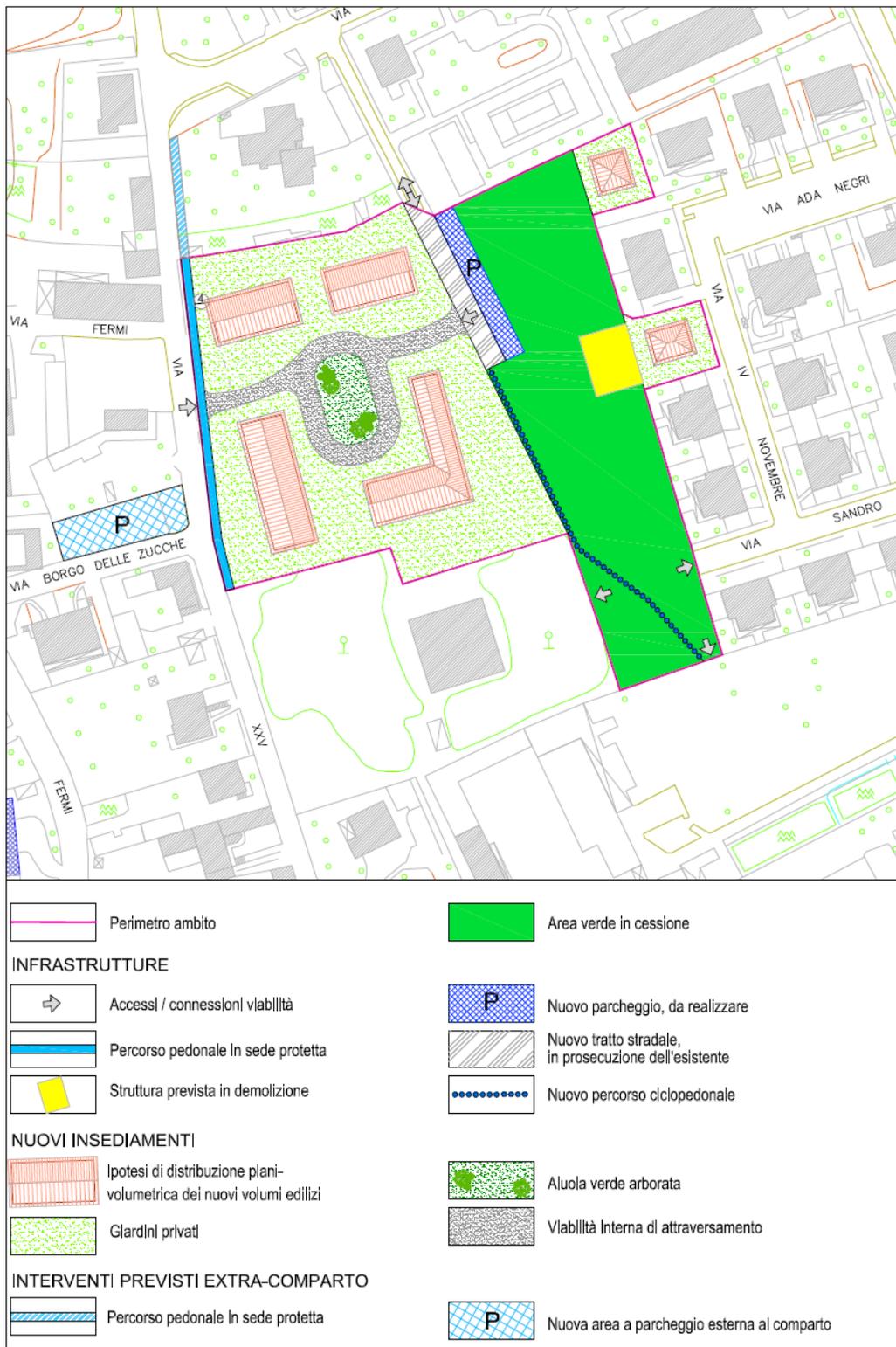
- Gli interventi dovranno mirare a conservare lo schema morfologico dell'impianto della cascina esistente e garantire la leggibilità dei caratteri originari del complesso rurale, sia per quanto riguarda i caratteri tipologici, le tecniche costruttive ed i materiali di finitura, secondo le indicazioni e le prescrizioni definite per gli interventi del centro storico.
- Gli interventi relativi alla costruzione dei nuovi edifici ammessi e degli eventuali ampliamenti e sopralzi degli esistenti, dovranno garantire un corretto inserimento paesaggistico in rapporto al Palazzo del Centurione ed alle aree pubbliche circostanti. In particolare dovranno essere mantenute libere le visuali verso il palazzo Centurione e la Torre Spagnola dalle aree verdi e dalla via XXV Aprile.
- L'intervento di riconversione funzionale dovrà obbligatoriamente perseguire la sostituzione degli edifici esistenti, che risultano incongrui rispetto al contesto, con edifici di nuova realizzazione con ricorso a tipologie e soluzioni morfologiche che si inseriscano coerentemente con l'impianto morfologico e tipologico della cascina e con il contesto del tessuto urbano di matrice storica di Ozzero.



COMUNE DI OZZERO

AMBITO AUR 1.2 CASCINA SELVETTA (AT 6.2)– INDIRIZZI E PRESCRIZIONI D'INTERVENTO

OGGETTIVI GENERALI DELLA RIGENERAZIONE E STRUMENTI DI ATTUAZIONE





COMUNE DI OZZERO

Come previsto anche dal PGT vigente, l'Amministrazione Comunale intende promuovere la riconversione funzionale dell'insediamento rurale dismesso, attraverso il recupero e la trasformazione ai fini residenziali, anche mediante interventi di sostituzione edilizia degli edifici rurali esistenti, e la realizzazione di nuovi edifici, opportunamente integrati nell'assetto morfologico del comparto, commisurati alla capacità edificatoria aggiuntiva ammessa per la realizzazione delle aree a verde pubblico afferenti al comparto, che verranno acquisite come servizi pubblici mediante meccanismi perequativi.

La riqualificazione del comparto dovrà avvenire secondo uno schema tipologico e planivolumetrico riferibile alla tradizione architettonica dei complessi rurali tipici di questa zona e riferibili all'impianto esistente.

nelle schede allegate alle NdA del Documento di Piano relative agli Ambiti di Trasformazione del vigente PGT, è indicato uno schema planimetrico riportato cui fare riferimento per l'intervento di riqualificazione urbanistica del comparto. Tale schema è aggiornato e sostituito da quello elaborato per la seguente proposta di ambito di rigenerazione. Lo schema planimetrico costituisce comunque solo un indirizzo per la pianificazione attuativa e come tale potrà essere rivisto e modificato in sede di presentazione del masterplan o del piano attuativo, nel rispetto dei criteri generali di attenzione agli aspetti tipo-morfologici riferibili agli impianti rurali tradizionali, nonché delle prescrizioni urbanistiche della scheda d'intervento e della presente.

L'assetto urbanistico promosso attraverso l'intervento di riqualificazione potrà prevedere una diversa viabilità di accesso rispetto all'attuale, al fine di tutelare l'area a verde per la realizzazione del parco pubblico, utilizzando a tale scopo sia l'accesso da via XXV Aprile, opportunamente rivisto e allocato in una posizione adeguata rispetto all'assetto insediativo previsto per il comparto, sia l'accesso da via I Maggio proseguendo il percorso esistente a fianco del campo polivalente.

Per migliorare l'assetto insediativo complessivo del comparto, utilizzando in modo adeguato ad un corretto inserimento nel tessuto urbano esistente la capacità edificatoria prevista, si ritiene opportuno consentire, mediante trasferimento di parte della capacità edificatoria del comparto, l'edificazione dei due lotti liberi, di proprietà comunale, a completamento del complesso edificato di via Ada Negri, via IV Novembre. I due lotti, di proprietà pubblica e privi di capacità edificatoria propria, potranno essere ceduti per conseguire una migliore attuazione dell'intervento, nel rispetto delle vigenti normative in materia di alienazione delle proprietà comunali. La loro edificazione è subordinata alla demolizione del fabbricato rustico esistente, ed alla cessione dell'area di pertinenza dello stesso, la cui S.L. potrà essere recuperata mediante trasferimento quale capacità edificatoria esistente nel comparto destinato all'edificazione.

Dati di superficie

I dati delle superfici e della consistenza edilizia delle strutture esistenti sono ripresi dalla scheda AT 6.1 ed aggiornati in relazione al rilievo presentato dalla proprietà con l'istanza di individuazione quale ambito di rigenerazione urbana.

– Superficie territoriale dell'area edificabile(sub-ambito 2)	mq 8.825
– Superficie coperta esistente	mq 1.811
– Volume complessivo edifici esistenti	mc 11.135
– Superficie area a verde in cessione (perequazione)	mq 5.541



COMUNE DI OZZERO

INDIRIZZI PER L'INTERVENTO DI RIGENERAZIONE

Le finalità specifiche da perseguire per la riqualificazione, insediativa, ambientale ed infrastrutturale con l'attuazione degli ambiti di rigenerazione sono le seguenti

- Riqualificazione insediativa e funzionale del complesso anche mediante la sostituzione edilizia delle strutture rurali esistenti degradate e non idonee ad essere trasformate con interventi conservativi ad accogliere le nuove funzioni ammesse,
- Ampliamento delle strutture e realizzazione di nuovi edifici opportunamente integrati con l'assetto morfo-tipologico del complesso della cascina funzionali a dare attuazione alla capacità edificatoria assegnata in relazione alle premialità per la rigenerazione ed a quella trasferita con meccanismi perequativi per la cessione dell'area a verde destinata a parco pubblico
- Raccolta e smaltimento delle acque meteoriche nel sottosuolo o con recapito nel reticolo idrico superficiale, previa verifica della rispondenza del progetto ai requisiti normativi per il rispetto dell'invarianza idraulica, e creazione di vasche di accumulo per il riuso delle acque meteoriche
- L'intervento dovrà porre particolare attenzione agli aspetti del contenimento energetico
- L'intervento dovrà prevedere un assetto insediativo che persegua la costruzione di impianto morfologico coerente con la tipologia delle cascine di questa zona rurale,
- Il recupero con la trasformazione degli edifici rurali ai fini residenziali e la realizzazione dei nuovi edifici ammessi ad integrazione del complesso, dovrà avvenire nel rispetto dei caratteri tipologici ed architettonici di matrice tradizionale, facendo riferimento a quelli specifici originari esistenti ed in genere a quelli dell'edificato del nucleo di antica formazione di Ozzero riferibile agli insediamenti rurali.
- Ai fini di una migliore utilizzazione dell'area è ammessa l'edificazione dei due lotti liberi nel complesso urbano confinante di via IV Novembre (trasferendo parte della capacità edificatoria che il PGT prevede per il comparto AT 6.2), previa demolizione del fabbricato rustico rurale esistente nell'area e verde in cessione, e previa acquisizione dei due lotti, che oggi risultano di proprietà comunale, al fine di addivenire ad una sistemazione complessiva dell'area.
- Le tipologie edilizie ed i caratteri architettonici previste per i due lotti liberi dovranno essere coerenti con gli edifici esistenti in tale contesto.
- La valorizzazione delle aree a verde presenti nel nucleo centrale a scopo ricreativo e connettivo nel rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici del contesto, con la cessione dell'area a verde individuata quale servizio pubblico, e l'eventuale sistemazione, nell'ambito degli interventi di urbanizzazione previsti a carico del comparto, come verde urbano con percorsi funzionali al collegamento ciclopedonale tra l'area centrale dei servizi prossima al Municipio e la zona ad ovest dell'abitato.
- Allargamento di via XXV Aprile con la creazione di un percorso pedonale in sede protetta, da proseguire anche nel lotto adiacente a nord quale opera per standard qualitativo fuori comparto, arretramento della recinzione e sostituzione con una tipologia aperta (zoccolatura e soprastante cancellata)
- Creazione di parcheggi pubblici al servizio dell'insediamento sia nell'area a verde adiacente, a nord est dell'ambito insediativo, nonché, quale standard qualitativo, attraverso la sistemazione dell'area di proprietà comunale all'incrocio tra via XXV Aprile e via Borgo delle Zucche.



COMUNE DI OZZERO

Destinazioni d'uso:

La scheda d'ambito AT 6.2 allegata alle NdA del DdP prevede destinazioni d'uso adeguate per la riqualificazione funzionale del comparto in relazione al contesto urbano e che risultano pienamente compatibili con gli obiettivi della rigenerazione urbana previsti dalla L.R. 18/2019.

- Residenza,
- Ricettive
- Terziarie direzionali
- Commerciali: esercizi di vicinato.

Usi temporanei ammessi:

Ai sensi dell'art. 51-bis della L.R. 11/03/2005, n. 12, la L.R. 18/2019 prevede che si proceda a definire, nella deliberazione di individuazione degli ambiti di rigenerazione, anche gli usi temporanei ammessi, nelle more della conclusione degli accordi di programmazione negoziata, previo specifico convenzionamento che garantisca il rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, e purché non vengano compromesse le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal Piano di Governo del Territorio. Gli edifici nell'ambito AT 6.2 nello stato di fatto di particolare degrado, non garantiscono opportune garanzie per consentire un utilizzo stabile. Le aree libere potranno essere utilizzate ai fini didattico-culturali, mettendo in campo le opportune misure di attenzione per garantire la sicurezza dei fruitori

Capacità edificatoria

La scheda d'ambito AT 6.2 allegata alle NdA del DdP assegna all'intervento una capacità edificatoria quale somma di due componenti:

- Capacità edificatoria propria pari a 0,75 mc./mq. per l'area sub-comparto 2 (comprensiva dei volumi relativi agli edifici esistenti)
- Capacità edificatoria dell'ambito acquisita con i diritti volumetrici dell'area a verde di perequazione comunale pari a 0,75 mc./mq. per l'area interessata da cedere all'amministrazione comunale

La prima componente, specifica per gli interventi di recupero e ristrutturazione del complesso edilizio esistente dismesso consente di edificare ammonta a:

$$(8.825 \text{ mq.} \times 0,75 \text{ mc./mq.}) = 6.619 \text{ mc.}$$

Il PGT assegna peraltro una capacità edificatoria aggiuntiva relativa al trasferimento dei diritti edificatori generati dalla cessione dell'area a verde urbano adiacente all'insediamento esistente, le cui finalità attuative rispondono agli obiettivi generali della rigenerazione urbana quale sviluppo della rete dei servizi che qualifica il centro urbano e quale elemento di valenza ecologico-ambientale da conservare nel tessuto edificato.

La seconda componente, specifica per la cessione delle aree a verde in perequazione ammonta a:

$$(5.541 \text{ mq.} \times 0,75 \text{ mc./mq.}) = 4.156 \text{ mc.}$$

La capacità edificatoria complessiva quale sommatoria delle due componenti ammonta a 10.775 mc..

Alla capacità edificatoria propria deve essere aggiunta la S.L. dell'edificio rustico rurale da demolire esistente nella zona a verde confinante con il complesso residenziale di via IV Novembre.



COMUNE DI OZZERO

Il PGT individua peraltro un limite massimo di edificabilità fondiaria pari a $I_f = 1,4$ mc./mq. che comporta che l'edificabilità ammissibile per il comparto sia pari a 12.355 mc. (a fronte di incentivi o premialità, trasferimento dei diritti edificatori derivanti da altre aree di perequazione o per la demolizione ed il recupero del volume del fabbricato esistente nell'area a verde).

Si ritiene pertanto ammissibile che la capacità edificatoria che il PGT assegna all'ambito d'intervento sia pari a 12.355 mc. (corrispondente ad un incremento di poco inferiore al 20%) quale premialità per il finalizzata a promuovere il recupero degli insediamenti dismessi attraverso interventi di rigenerazione urbana che perseguano gli obiettivi definiti per tali interventi dalla L.R. 18/2019 ed i relativi regolamenti attuativi, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 8 bis della L.R. 12/2005 ed in particolare:

- perseguimento delle opere di riqualificazione energetica degli edifici,
- smaltimento delle acque meteoriche nel terreno con la realizzazione delle opere necessarie all'applicazione dei principi e delle regole per il rispetto dell'invarianza idraulica, nonché per le opere per la realizzazione delle opere di sistemazione delle aree a servizi di seguito definite:
- Demolizione dell'edificio rurale accessorio all'interno dell'area a verde in cessione, con possibilità di recupero e trasferimento del volume nell'ambito edificabile
- Realizzazione dell'allargamento di via XXV Aprile per la creazione di un percorso pedonale in sede protetta, di larghezza non inferiore a 2,50 mt., che prosegua a nord anche per la parte extra-comparto, fino all'incrocio con via I° Maggio, previa messa a disposizione dell'area extra-comparto da parte dell'Amministrazione Comunale.
- Realizzazione delle due aree a parcheggio pubblico funzionali a soddisfare sia il fabbisogno di aree di sosta indotto dall'insediamento, sia al servizio del centro storico e delle attrezzature pubbliche esistenti, di cui una prevista nell'area a verde in prossimità dell'accesso da via I° Maggio, a nord est dell'ambito insediativo, mentre la seconda, quale intervento extra-comparto su area pubblica da considerare quale standard qualitativo, da realizzare attraverso la sistemazione dell'area di proprietà comunale all'incrocio tra via XXV Aprile e via Borgo delle Zucche.

All'intervento si applicano inoltre quale incentivo le misure di riduzione del contributo di costruzione previsto dalla L.R. 18/2019 per gli interventi di rigenerazione urbana nei limiti e secondo le modalità della deliberazione di consiglio comunale che ne ha recepito le indicazioni normative.

Si ritiene ammissibile ammettere una deroga rispetto ai parametri edilizi previsti dalla scheda di PGT, senza che ciò costituisca Variante urbanistica secondo le indicazioni della L.R. 18/2019, nei seguenti limiti:

- **RC** = 35% (la scheda d'ambito ammette il 30%)
- **Hm** = m. 12,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda inclinata misurata all'intradosso del colmo) in considerazione delle differenze altimetriche che connotano l'area, l'altezza massima è riferita alla quota del marciapiede lungo strada pubblica prossima all'area d'intervento, via XXV Aprile per gli edifici ad est, via IV Novembre per quelli ad ovest (parte alta del comparto)
L'altezza massima dei due edifici singoli da edificare nei lotti all'interno del complesso via Ada Negri - via IV Novembre dovrà essere coerente con quella delle villette del complesso residenziale dei lotti adiacenti.



COMUNE DI OZZERO

- **Ds** = per garantire l'allineamento dei fabbricati ed in relazione alla cessione dell'area per la realizzazione del marciapiede, è ammessa la deroga alla distanza dei fabbricati da via XXV Aprile che potrà essere nel punto più sfavorevole non inferiore a 4 mt. nel rispetto dell'allineamento indicato nello schema planimetrico.

Modalità attuative

È prescritta la redazione di un masterplan, promosso dalle proprietà, finalizzato a coordinare l'intervento per quanto attiene l'assetto insediativo complessivo, la dotazione di opere infrastrutturali ed i servizi atti a riqualificare gli insediamenti ed il contesto, nonché della cessione dell'area a verde circostante e della sua eventuale sistemazione.

Il masterplan avrà la funzione di definire un programma economico-finanziario dell'intervento e stabilire le opere infrastrutturali ed i servizi previsti dall'intervento secondo un principio di proporzionalità ed un equo bilanciamento degli oneri e delle dotazioni di servizi richieste.

L'attuazione degli interventi, compatibili con il masterplan approvato dal Consiglio Comunale, potrà essere realizzata con permesso di costruire convenzionato, o eventualmente con ricorso alla pianificazione attuativa, ove si rilevi necessario un coordinamento nell'attuazione atto a garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione correlata agli interventi di edificazione.

Dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione

Dovranno essere realizzate a carico dell'intervento le opere di urbanizzazione ed in particolare il completamento della viabilità funzionale a migliorare l'accessibilità al comparto secondo gli indirizzi e gli obiettivi definiti dalla scheda d'intervento AT 6.1 come integrata dalla presente, ed in particolare dovranno essere cedute le aree e realizzate le opere indicate nei punti successivi:

- Realizzazione dell'allargamento di via XXV Aprile per la creazione di un percorso pedonale in sede protetta, di larghezza non inferiore a 2,50 mt., che prosegua a nord anche per la parte extra-comparto, fino all'incrocio con via I° Maggio, previa messa a disposizione dell'area extra-comparto da parte dell'Amministrazione Comunale, con arretramento della recinzione e adeguamento dell'accesso da via XXV Aprile.
L'area della larghezza non inferiore a 2,50 mt. funzionale alla realizzazione del percorso pedonale protetto lungo tutto il fronte di via XXV Aprile, dovrà essere realizzato in sede d'intervento quale opere di urbanizzazione primaria per l'adeguamento del calibro stradale. La parte di realizzazione extra-comparto è da considerare quale standard qualitativo a fronte del riconoscimento di una premialità del 20% della capacità edificatoria.
- Realizzazione delle due aree a parcheggio pubblico funzionali a soddisfare sia il fabbisogno di aree di sosta indotto dall'insediamento, sia al servizio del centro storico e delle attrezzature pubbliche esistenti, di cui una prevista nell'area a verde in prossimità dell'accesso da via I° Maggio, a nord est dell'ambito insediativo, mentre la seconda, quale intervento extra-comparto su area pubblica da considerare quale standard qualitativo, da realizzare attraverso la sistemazione dell'area di proprietà comunale all'incrocio tra via XXV Aprile e via Borgo delle Zucche
- cessione obbligatoria delle aree a verde confinanti destinate alla realizzazione del parco pubblico, alle quali il PGT assegna diritti edificatori che si sommano alla capacità edificatoria del comparto.
- Demolizione dell'edificio rurale accessorio e cessione della superficie fondiaria su cui il fabbricato insiste, a completamento dell'area a verde in cessione; l'intervento di demolizione è da considerare



COMUNE DI OZZERO

quale standard qualitativo a fronte del riconoscimento di una premialità del 20% della capacità edificatoria

- Dovrà essere reperita la dotazione di aree a parcheggio pubblico rispetto al fabbisogno delle diverse funzioni che l'intervento prevede di insediare, secondo i parametri stabili dal Piano dei Servizi, che potrà essere, e in accordo con l'A.C. in sede di definizione del masterplan essere realizzata nell'area a verde in cessione per conseguire una sinergia di utilizzo per la parte insediativa e per la fruizione delle aree pubbliche, e parzialmente soddisfatta dalla realizzazione del parcheggio su via XXV Aprile.
- Dovrà essere conservato un passaggio pedonale di collegamento tra via Ada Negri e l'area verde in cessione, qual prosecuzione della fascia a verde esistente tra le recinzioni delle villette e via Ada Negri. La recinzione del lotto edificabile dovrà essere pertanto allineata alle recinzioni esistenti lungo via Ada Negri, conservando quale percorso pedonale e ciclabile l'area esistente tra le recinzioni dei due edifici confinanti (uno esistente e l'altro di futura realizzazione). Tale percorso potrà essere utilizzato quale accesso all'edificio da realizzare sul lotto in cessione di proprietà comunale.

La strada di accesso da via I Maggio dovrà avere un calibro non inferiore a 6,00 mt. oltre al marciapiede di 1,50 che dovrà essere realizzato a margine della strada verso l'insediamento per agevolare l'accesso pedonale agli edifici.

La quantificazione delle opere da realizzare a scomputo degli oneri e quale standard qualitativo sarà definita in fase negoziale di approvazione del masterplan.

Indicazioni paesistiche e inserimento ambientale

L'intervento dovrà perseguire un migliore inserimento paesaggistico delle strutture edilizie nel contesto insediativo del centro urbano di Ozzero secondo le seguenti indicazioni.

- Gli interventi dovranno mirare a conservare lo schema morfologico dell'impianto della cascina esistente e garantire la leggibilità dei caratteri originari del complesso rurale, sia per quanto riguarda i caratteri tipologici, le tecniche costruttive ed i materiali di finitura, secondo le indicazioni e le prescrizioni definite per gli interventi del centro storico.
- Fanno eccezione i due edifici singoli da realizzare nei lotti liberi all'interno del complesso residenziale di via Ada Negri – via IV Novembre, la cui tipologia dovrà essere coerente con le villette che connotano tale contesto ed uniformarsi in altezze alle villette dei lotti confinanti
- Gli interventi relativi alla costruzione dei nuovi edifici ammessi e degli eventuali ampliamenti e sopralzi degli esistenti, dovranno garantire un corretto inserimento paesaggistico in rapporto al Palazzo del Centurione ed alle aree pubbliche circostanti. In particolare dovranno essere mantenute libere le visuali verso il palazzo Centurione dalle aree verdi e dalla via XXV Aprile.
- L'intervento di riconversione funzionale dovrà obbligatoriamente perseguire la sostituzione degli edifici esistenti, che risultano incongrui rispetto al contesto, con edifici di nuova realizzazione con ricorso a tipologie e soluzioni morfologiche che si inseriscano coerentemente con l'impianto morfologico e tipologico della cascina e con il contesto del tessuto urbano di matrice storica di Ozzero.
- Le autorimesse private dovranno essere realizzate prevalentemente interrato utilizzando a tal fine il dislivello naturale del terreno tra l'area a verde e la zona prospiciente via XXV Aprile. Nel caso di realizzazione fuori terra gli edifici dovranno essere integrati ai fabbricati principali sia sotto l'aspetto dei volumi edilizi che della composizione architettonica e delle finiture.



COMUNE DI OZZERO

- La realizzazione di una nuova recinzione lungo via XXV Aprile, in sostituzione dell'esistente, arretrata per consentire la realizzazione del percorso pedonale protetto, dovrà essere con tipologia aperta, con eventuale zoccolatura in muratura di altezza non superiore a 70 cm. e soprastante cancellata
- L'area interna al comparto dovrà essere priva di recinzioni tra i fabbricati, saranno ammessi solo delimitazioni con siepi di altezza non superiore a 100 cm., e l'area interna comune (riferibile al modello della corte rurale) dovrà essere opportuna sistemata a verde e piantumata.



COMUNE DI OZZERO

AMBITI RIGENERAZIONE URBANA COMPARTO 2 – PRODUTTIVO DISMESSO EX PIAD



PARTE PRIMA:

STATO ATTUALE, DATI DEL COMPARTO E OBIETTIVI GENERALI PER GLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE

Inquadramento del contesto territoriale, insediativo ed ambientale

Nella zona sud-ovest di Ozzero, lungo la SS 494, dove si sono sviluppate le attività produttive e commerciali favorite dalla direttrice primaria della viabilità, è presente un insediamento dismesso, di grande dimensione.

L'edificio, a tipologia produttiva di forma compatta realizzato negli anni '70, si affaccia direttamente sulla strada statale da cui ha accesso diretto.



COMUNE DI OZZERO

Al margine di questo insediamento, sono presenti altri edifici dismessi aventi caratteri e destinazione differente ma che risultano contigui, e pertanto riconducibili al medesimo comparto e prospettanti in continuità sull'asse viario principale.

L'edificio della ex Piad si inserisce in un comparto a destinazione produttiva, costituito da un'edificazione che segue un disegno regolare con maglia ortogonale allineata alla direttrice dell'asse stradale.

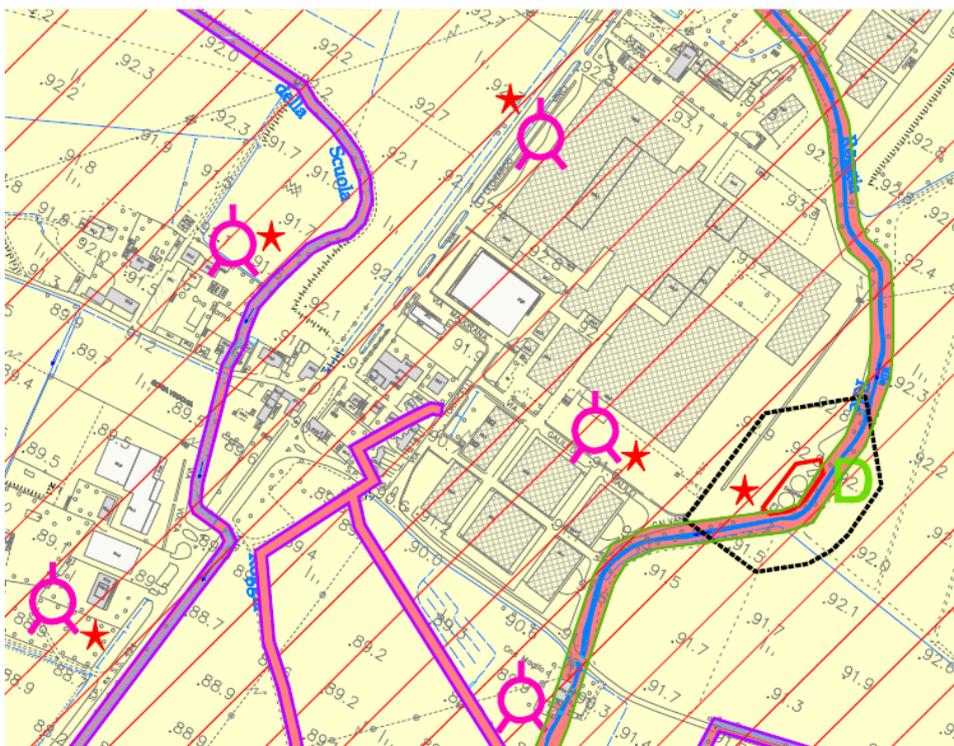
L'edificio dismesso che confina a sud, ha destinazione commerciale, costituisce un tassello omogeneo e complementare della struttura insediativa del comparto ex-Piad, ed il recupero in forma coordinata costituisce un elemento di valore aggiunto per la riorganizzazione del comparto che si affaccia sulla statale.

Il complesso di edifici a nord sono invece connotati da una tipologia differente, che comprende piccole strutture artigianali ed alcuni edifici residenziali; è un'area caratterizzata da una minore densità edilizia posta tra il margine nord del complesso ex-Piad e il corso d'acqua del reticolo minore che scorre a nord.

La strada statale è interessata da un progetto di riqualificazione approvato da CIPE, che comporta la fluidificazione del traffico e il miglioramento della sicurezza anche mediante la riduzione e la migliore qualificazione degli accessi diretti.

L'insediamento è stato individuato dal Documento di inquadramento dei PII, in ottemperanza alla disciplina urbanistica regionale del 1990, e successivamente recepito con tale previsione dal PGT.

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

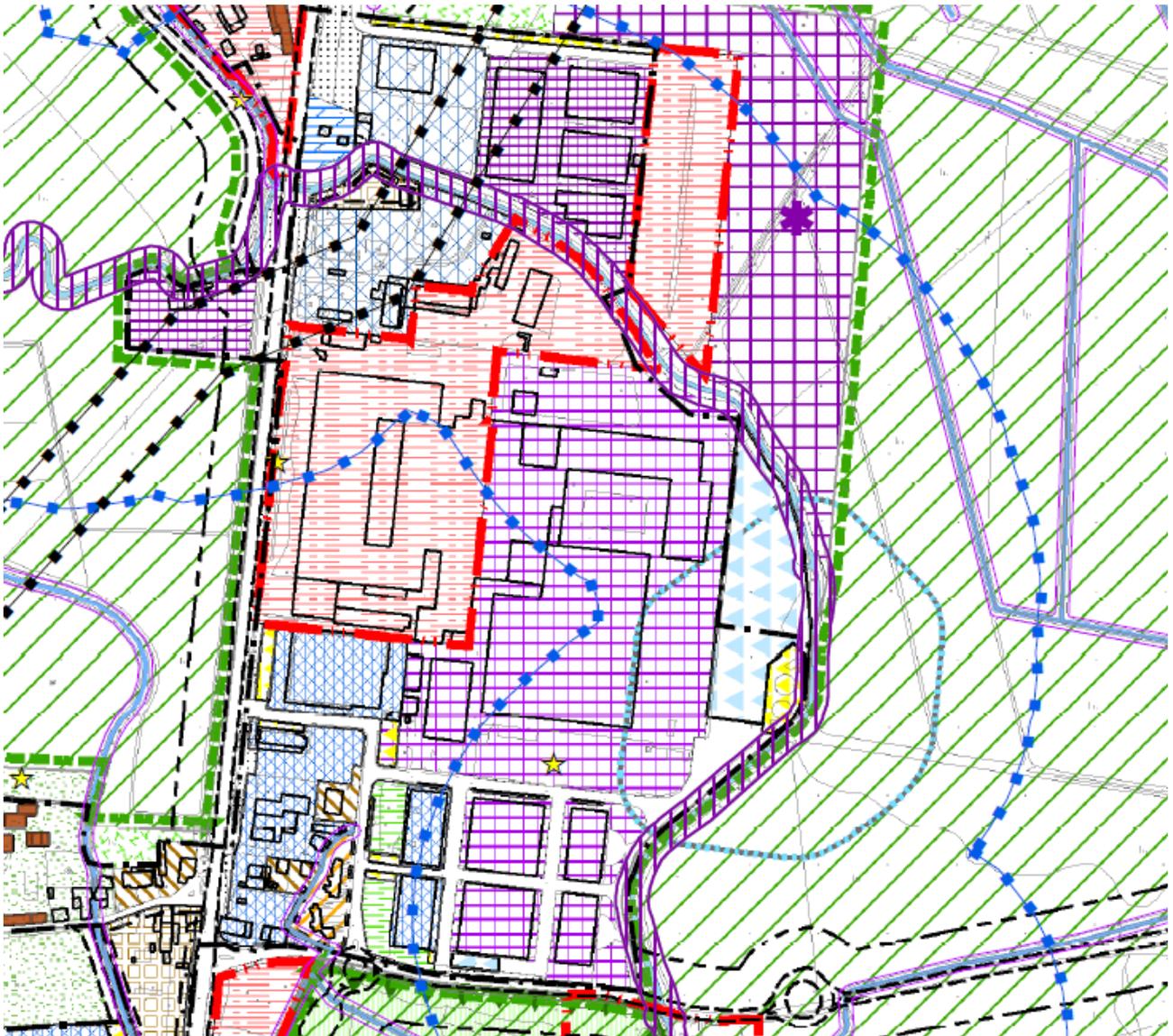


Lo studio geologico del territorio comunale classifica l'Ambito all'interno della Classe di Fattibilità: Classe 2 ap piana alluvionale – Fattibilità con modeste limitazioni. L'ambito confina con la fascia di rispetto del reticolo idrico minore all'interno della quale vigono le prescrizioni del regolamento di polizia idraulica.



COMUNE DI OZZERO

Stato e obiettivi della pianificazione vigente



Estratto elaborato PR 9a – Disciplina delle aree

Il complesso di edifici dismessi che ricadono all'interno di questo ambito di rigenerazione urbana afferiscono a comparti differenti del vigente PGT.

Il complesso produttivo della ex PIAD è disciplinato dal Documento di Piano quale ambito di Trasformazione per il quale il PGT ha inteso promuovere un intervento di recupero e di riqualificazione funzionale, riconoscendo la caratteristiche peculiari del contesto urbanistico ed insediativo circostante, quale comparto a destinazione produttiva, consentendo però di qualificare sotto il profilo funzionale l'insediamento, ammettendo funzioni integrative di natura commerciale, ricettivo e direzionale. Sotto il profilo della dotazione di servizi il PGT rileva la scarsa disponibilità di superfici a parcheggio e promuove pertanto una significativa implementazione della dotazione.

L'edificio dismesso, a sud del comparto ex PIAD, è disciplinato dal Piano delle regole, quale insediamento per attività terziarie, commerciali e direzionali esistenti ed a completamento del tessuto urbano consolidato.



COMUNE DI OZZERO

Il Piano delle Regole classifica invece il comparto a nord, tra la ex-Piad ed il corso d'acqua, tra gli ambiti di completamento destinati ad insediamenti terziari e commerciali, assoggettati ad interventi di pianificazione coordinata, con la finalità di conseguire un completamento insediativo ed un miglioramento della dotazione di infrastrutture e servizi, con particolare attenzione all'interfaccia con l'asse primario viabilistico su cui gli insediamenti si affacciano. Una piccola porzione del comparto insediativo, quella a ridosso del corso d'acqua, è individuata quale ambito speciale di riqualificazione del tessuto urbano. (A.S.R.) e persegue una migliore integrazione funzionale e insediativa con le aree confinanti.

OBIETTIVI GENERALI DELLA RIGENERAZIONE E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

La rigenerazione urbana persegue per questo ambito l'attivazione di un intervento coordinato che possa promuovere un recupero complessivo degli insediamenti dismessi, presenti lungo il fronte della strada statale, in questa porzione di tessuto urbano, consentendo una migliore distribuzione delle strutture insediative, la valorizzazione del comparto attraverso l'insediamento di funzioni più qualificate ed il riordino dell'accessibilità per ridurre le interferenze con la strada statale e rendere più sicuro ed efficiente il raccordo tra la strada e gli insediamenti..

Ricondurre ad un intervento coordinato la riqualificazione di questi insediamenti dismessi consente di migliorare l'organizzazione del complesso di insediamenti lungo la statale anche per quanto riguarda la possibilità di dotare di servizi e parcheggi il contesto insediativo con le nuove potenziali destinazioni.

La sistemazione dell'area nord consente peraltro di creare una zona di filtro ambientale tra gli insediamenti ed il corso d'acqua.

L'intervento rappresenta peraltro un'importante occasione per migliorare sotto il profilo paesaggistico il fronte insediativo che si affaccia sull'asse viario.

L'obiettivo generale di intervento per la ex Piad e gli insediamenti dismessi circostanti, è la realizzazione di un polo artigianale corredato dai relativi servizi commerciali-ricettivi e direzionali, attraverso il recupero dei fabbricati esistenti, la sostituzione di quelli incongruenti, e la costruzione di nuovi edifici atti a qualificare il sistema insediativo che si affaccia sull'asse viabilistico ed a ricucire, in termini di servizi, il comparto degli edifici dismessi con il contesto insediativo circostante. Le nuove funzioni, ricettive e terziarie direzionali rappresentano l'opportunità per migliorare in termini di servizi privati il comparto insediativo. Il piano prevede la realizzazione di una significativa dotazione di parcheggi al servizio dell'insediamento.

Dati di superficie

I dati delle superfici e della consistenza edilizia delle strutture esistenti sono ripresi dalla scheda AT 5 come desunti dalla cartografia e del data base del rilievo aerofotogrammetrico del territorio comunale.

Superficie territoriale dell'area mq 64.100

Di cui :

L'insediamento dismesso della Ex piad occupa una superficie di 46.000 con una SLP di mq 19.500

La struttura commerciale a sud interessa un'area di 6.500 con un edificio di 3700 di Superficie coperta di circa 1.000 mq.



COMUNE DI OZZERO

INDIRIZZI PER L'INTERVENTO DI RIGENERAZIONE

Le finalità specifiche da perseguire per la riqualificazione, insediativa, ambientale ed infrastrutturale con l'attuazione degli ambiti di rigenerazione sono le seguenti

- Riqualificazione insediativa e funzionale del complesso anche mediante la sostituzione edilizia delle strutture esistenti degradate,
- Migliore integrazione dei complessi esistenti individuati all'interno dell'ambito di rigenerazione
- Realizzazione di un complesso integrato destinato ad ospitare oltre alle attività produttive strutture a servizi di natura commerciale, direzionale e ricettiva, che operino in sinergia e con le opportune integrazioni a complemento delle attività di produzione di beni e servizi che connotano il contesto
- Miglioramento e razionalizzazione dell'accessibilità dalla strada statale e riqualificazione sotto il profilo paesaggistico del fronte edificato lungo l'asse viabilistico
- Potenziamento della dotazione di parcheggi.
- Raccolta e smaltimento delle acque meteoriche nel sottosuolo o con recapito nel reticolo idrico superficiale, previa verifica della rispondenza del progetto ai requisiti normativi per il rispetto dell'invarianza idraulica, e creazione di vasche di accumulo per il riuso delle acque meteoriche
- Riqualificazione dell'insediamento sotto il profilo del contenimento dei consumi energetici e della qualificazione per la produzione dell'energia da fonti rinnovabili, per il fabbisogno dell'insediamento
- Riqualificazione ambientale e paesaggistica del margine nord che confina con il corso d'acqua del reticolo idrico minore con la creazione di una fascia di mitigazione

Destinazioni d'uso:

La scheda d'ambito AT 5 allegata alle NdA del DdP prevede destinazioni d'uso adeguate per la riqualificazione funzionale del comparto in relazione al contesto insediativo della zona produttiva ammettendo anche una opportuna integrazione in termini di attività complementari compatibili con gli obiettivi della rigenerazione urbana previsti dalla L.R. 18/2019.

- Produzione beni e servizi,
- Ricettive (complementare alla funzione principale)
- Terziarie direzionali
- Commerciali secondo quanto disposto dalle norme per le attività commerciali definite dallo studio allegato al PGT.

Nelle altre zone urbanistiche afferenti al comparto di rigenerazione sono ammesse le destinazioni commerciali, limitatamente al vicinato e MSV, terziario e direzionali e ricettive, oltre a quelle già ammesse dal vigente PGT

Usi temporanei ammessi:

Ai sensi dell'art. 51-bis della L.R. 11/03/2005, n. 12, la L.R. 18/2019 prevede che si proceda a definire, nella deliberazione di individuazione degli ambiti di rigenerazione, anche gli usi temporanei ammessi, nelle more della conclusione degli accordi di programmazione negoziata, previo specifico convenzionamento che garantisca il rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, e purché non vengano compromesse le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal Piano di Governo del Territorio.



COMUNE DI OZZERO

Gli edifici nell'ambito AT 5 nello stato di fatto di particolare degrado, non garantiscono opportune garanzie per consentire un utilizzo ancorchè temporaneo degli immobili.

Capacità edificatoria

La scheda d'ambito AT 5 allegata alle Nda del DdP assegna all'intervento una capacità edificatoria così costituita:

- SIp max (per destinazioni produttive e complementari) = 27.270 mq
- SIp max (per destinazioni ricettive) = 3.675 mq

Si ritiene ammissibile ammettere un incremento della capacità edificatoria fino ad un massimo del 20% , in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 8 bis della L.R. 12/2005, per l'attivazione di interventi volti a perseguire gli obiettivi specifici della rigenerazione concordati nel procedimento di negoziazione.

All'intervento si applicano inoltre quale incentivo le misure di riduzione del contributo di costruzione previsto dalla L.R. 18/2019 per gli interventi di rigenerazione urbana nei limiti e secondo le modalità della deliberazione di consiglio comunale che ne ha recepito le indicazioni normative.

Per gli ambiti confinanti, solo in caso di partecipazione ad un intervento di rigenerazione urbana ai sensi della L.R. 12/2005 art. 8 bis, secondo le modalità attuative di cui al punto successivo, è ammesso l'incremento del 20% rispetto ai parametri edificatori del vigente PGT.

Eventuali deroghe rispetto ai parametri edilizi previsti dalla scheda di PGT, potranno essere definite in sede di negoziazione a seguito della presentazione del master plan

Modalità attuative

È prescritta la redazione di un masterplan unitario esteso all'intero comparto, promosso dalle proprietà, finalizzato a coordinare l'intervento per quanto attiene l'assetto insediativo complessivo, la dotazione di opere infrastrutturali ed i servizi atti a riqualificare gli insediamenti ed il contesto, e la migliore qualificazione dell'accessibilità.

Il masterplan avrà la funzione di definire un programma economico-finanziario dell'intervento e stabilire le opere infrastrutturali ed i servizi previsti dall'intervento secondo un principio di proporzionalità ed un equo bilanciamento degli oneri e delle dotazioni di servizi richieste.

L'intervento potrà essere attuato per sub-ambiti in caso di masterplan unitario esteso all'intero comparto.

Nel caso in cui la proposta d'intervento di rigenerazione urbana interessi un ambito minore rispetto a quello definito dalla presente scheda, al fine di perseguire una effettiva riqualificazione del complesso di insediamenti dismessi, la proposta d'intervento dovrà interessare almeno il 60% della superficie delle aree dell'ambito AT 5 del PGT vigente. Non si ritengono pertanto significativi, ai fini della rigenerazione urbana, interventi limitati alle sole aree contigue dell'insediamento della ex Piad o che interessino solo un'area marginale o limitata in termini di superficie dell'insediamento dismesso ex-Piad.

L'attuazione degli interventi, compatibili con il masterplan approvato dal Consiglio Comunale, potrà essere realizzata con permesso di costruire convenzionato.

Qualora l'intervento sia insufficiente a conseguire gli obiettivi di rigenerazione urbana, sia per dimensione dell'aree interessate o per scarsa aderenza agli obiettivi strategici definiti dalla presente scheda, l'intervento sarà considerato quale mero recupero edilizio (ristrutturazione o manutenzione), e come tale non verranno riconosciute le premialità in termini di incremento della capacità edificatoria rispetto al vigente PGT e di più agevole modalità attuativa.



COMUNE DI OZZERO

Dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione

Dovranno essere realizzate a carico dell'intervento le opere di urbanizzazione.

All'interno dell'ambito dovrà essere reperita la dotazione di aree a parcheggio pubblico o asservito ad uso pubblico rispetto al fabbisogno delle diverse funzioni che l'intervento prevede di insediare, secondo i parametri stabili dal Piano dei Servizi.



COMUNE DI OZZERO

AMBITI RIGENERAZIONE URBANA COMPARTO 3 – EDIFICIO SCOLASTICO DISMESSO



PARTE PRIMA:

STATO ATTUALE, DATI DEL COMPARTO E OBIETTIVI GENERALI PER GLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE

Inquadramento del contesto territoriale, insediativo ed ambientale

Nell'area del centro urbano di Ozzero, in prossimità del centro storico è presente un edificio dismesso di proprietà pubblica. L'edificio si affaccia su una piccola piazza, di forma trapezoidale, con al centro un'area verde ed spazi di sosta, delimitata da un edificio con attività terziarie e dall'edificio postale.

Sul lato opposto il piccolo complesso scolastico delimita la piazza con l'ampio giardino alberato di pertinenza. A margine della piazza è presente un piccolo giardino pubblico separato dalla recinzione dal giardino dell'edificio scolastico.

L'edificio, si sviluppa su due piani e nasce come edificio scolastico, secondo una tipologia coerente con tale funzioni, riferita all'epoca di costruzione (1959) ristrutturato nell'anno 1991.

L'edificio chiuso da parecchi anni è stato classificato dal Piano dei Servizi come bene demaniale passibile di dismissione. La localizzazione, separata seppure non distante dal complesso integrato dei servizi comunali che comprendono insieme alle strutture civiche anche il complesso scolastico, e la dimensione contenuta lo rendono poco idoneo per ospitare nuovi servizi pubblici.



COMUNE DI OZZERO

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Lo studio geologico del territorio comunale classifica l'Ambito all'interno della Classe di Fattibilità: Classe 3 as (fascia di scarpata alluvionale) –Fattibilità con consistenti limitazioni. L'ambito è inoltre interessato dalla fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile.



Stato e obiettivi della pianificazione vigente



Estratto elaborato PdR 9 b – Piano delle Regole Disciplina delle aree

Il PGT ha inteso promuovere l'intervento di recupero e di riqualificazione funzionale, classificando l'area quale Ambito Speciale di riqualificazione del tessuto urbano A.S.R. disciplinato dall'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.



COMUNE DI OZZERO

OBIETTIVI GENERALI DELLA RIGENERAZIONE E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

L'obiettivo generale di intervento è la trasformazione in un edificio residenziale o di servizi terziari e commerciali, attraverso un intervento di sostituzione edilizia che persegua un migliore assetto insediativo a completamento della piazza, ed una migliore integrazione dell'area verde, oggi di competenza esclusiva dell'edificio scolastico, con l'area a verde pubblico complementare alla piazza.

Dati di superficie

I dati delle superfici e della consistenza edilizia sono ripresi dalla scheda del piano dei servizi che classifica l'edificio con la sigla DEM 3

Superficie fondiaria dell'area	mq	2.352
Superficie lorda di pavimento	mq.	645
Volume dell'edificio	mc	3.980

INDIRIZZI PER L'INTERVENTO DI RIGENERAZIONE

Le finalità specifiche da perseguire per la riqualificazione, insediativa, ambientale ed infrastrutturale con l'attuazione degli ambiti di rigenerazione sono le seguenti

- Riqualificazione insediativa e funzionale della ex struttura scolastica mediante la sostituzione dell'edificio esistente finalizzato ad una migliore definizione dell'ambito della piazza sia sotto il profilo delle attività che in relazione alla morfologia urbana,
- Miglioramento dell'area a verde attraverso l'integrazione tra il giardino di pertinenza della ex-scuola e il giardino pubblico esterno, a complemento della piazza
- Promuovere l'insediamento di funzione urbane qualificanti per la piazza e per il tessuto del centro urbano.

Destinazioni d'uso:

L'art. 35 delle NTA del PdR prevede come destinazione d'uso prevalente la residenza, sono comunque ammesse le destinazioni d'uso complementari di natura commerciale, terziaria e dell'artigianato di servizio. Le attività complementari sono peraltro funzionali all'insediamento di funzioni qualificanti per la piazza in linea con gli obiettivi della rigenerazione urbana previsti dalla L.R. 18/2019.

Usi temporanei ammessi:

Ai sensi dell'art. 51-bis della L.R. 11/03/2005, n. 12, la L.R. 18/2019 prevede che si proceda a definire, nella deliberazione di individuazione degli ambiti di rigenerazione, anche gli usi temporanei ammessi, nelle more della conclusione degli accordi di programmazione negoziata, previo specifico convenzionamento che garantisca il rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, e purché non vengano compromesse le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal Piano di Governo del Territorio.

Capacità edificatoria

L'art. 35 delle NTA del PdR prevede l'edificazione nel limite del seguente indice fondiario
If = 1,20 mc./mq.



COMUNE DI OZZERO

Si ritiene ammissibile ammettere un incremento della capacità edificatoria fino ad un massimo del 20% , in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 8 bis della L.R. 12/2005, per l'attivazione di interventi volti a perseguire gli obiettivi specifici della rigenerazione concordati nel procedimento di negoziazione.

All'intervento si applicano inoltre quale incentivo le misure di riduzione del contributo di costruzione previsto dalla L.R. 18/2019 per gli interventi di rigenerazione urbana nei limiti e secondo le modalità della deliberazione di consiglio comunale che ne ha recepito le indicazioni normative.

Eventuali deroghe rispetto ai parametri edilizi previsti dalla scheda di PGT, potranno essere definite in sede di negoziazione a seguito della presentazione del master plan

Modalità attuative

È prescritta la redazione di un masterplan, promosso dalle proprietà, finalizzato a coordinare l'intervento per quanto attiene l'assetto insediativo complessivo, la realizzazione delle opere funzionali ad un migliore assetto morfologico della piazza ed all'integrazione del verde di pertinenza dell'ex edificio scolastico quale estensione del giardino pubblico complementare alla piazza.

Il masterplan avrà la funzione di definire un programma economico-finanziario dell'intervento e stabilire le opere infrastrutturali ed i servizi previsti dall'intervento secondo un principio di proporzionalità ed un equo bilanciamento degli oneri e delle dotazioni di servizi richieste.

L'attuazione degli interventi, compatibili con il masterplan approvato dal Consiglio Comunale, potrà essere realizzata con permesso di costruire convenzionato.

Dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione

Dovranno essere realizzate a carico dell'intervento le opere di urbanizzazione relative alla riqualificazione della piazza e del giardino pubblico adiacente.

Dovrà essere reperita, con l'ampliamento della piazza la dotazione di aree a parcheggio pubblico finalizzate a soddisfare il fabbisogno delle funzioni che l'intervento prevede di insediare nella riqualificazione dell'edificio, secondo i parametri stabili dal Piano dei Servizi.

OGGETTO: INDIVIDUAZIONE AMBITI DI RIGENERAZIONE AI SENSI DELL'ART. 8 COMMA 2 LETTERA E QUINQUIES DELLA L.R. N. 12/2005 IN ATTUAZIONE ALLA L.R. N. 18/2019: APPROVAZIONE

P A R E R I P R E V E N T I V I
art. 49 - D.Lgs. 267/2000

Ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 si esprime parere:

favorevole

contrario

Note o motivazioni di parere contrario:

in ordine alla REGOLARITA' TECNICA, della proposta di deliberazione formalizzata col presente atto.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.TO GEOM. BARRELLA ROBERTO RAFFAELE

Ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 si esprime parere:

favorevole

contrario

Note o motivazioni di parere contrario:

in ordine alla REGOLARITA' CONTABILE, della proposta di deliberazione formalizzata col presente atto.

IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI

F.TO MARELLI CHIARA

SOTTO IL PROFILO DELLA CONFORMITA' DELL'AZIONE AMMINISTRATIVA

Si esprime parere:

favorevole

contrario

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.TO DOTT. PEPE PAOLO

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.to VILLANI GUGLIELMO

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DOTT. PEPE PAOLO

Pubblicata all'albo pretorio di questo comune per 15 giorni consecutivi a partire da oggi.

Addì, **13/12/2021**

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DOTT. PEPE PAOLO

La presente copia è conforme all'originale depositato, composto da n. _____ facciate.

Addì, 13/12/2021

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT. Pepe Paolo

Il sottoscritto certifica che la suesata deliberazione, è divenuta **ESECUTIVA** per decorrenza del termine, ai sensi dell'artt. 134 - comma 3 - e dell'art. 124 - comma 1 - del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, a seguito di pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale per 15 giorni consecutivi dal 13/12/2021 al 28/12/2021.

Addì,

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to
