

# CORSO PAESAGGIO MANTOVA

14 marzo 2025

Rigenerazione urbana come opportunità di riqualificazione paesaggistica e territoriale in Lombardia



## Strumenti regionali di pianificazione e monitoraggio della rigenerazione

D.G. Territorio e Servizi verdi – U.O. Programmazione Territoriale e Paesistica – Ing. Sara Pace



Regione  
Lombardia

# Strumenti regionali per la rigenerazione urbana e territoriale

- Disposizioni normative:

Leggi regionali n. 31/2014 n. 18/2019 e Delibere attuative per la riduzione del consumo di suolo e per la promozione della rigenerazione politiche regionali integrate nel governo del territorio

- Strumenti di pianificazione:

PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014 e criteri per **l'adeguamento dei** PTCP e dei PGT

- Sistemi di conoscenza e di monitoraggio:

Banche dati delle aree dismesse e degli ambiti di rigenerazione

# Strumenti regionali per la rigenerazione urbana e territoriale

Disposizioni normative  
politiche regionali integrate nel governo del territorio

Leggi regionali n. 31/2014 e n. 18/2019

## Legge regionale n. 31/2014

Introduce nel governo del territorio nuove disposizioni mirate a **limitare il consumo di suolo** e a **favorire la rigenerazione delle aree già urbanizzate**, disponendo l'Integrazione del PTR e l'adeguamento dei piani di Province, Città metropolitana di Milano e Comuni, al fine di concretizzare sul territorio della Lombardia il traguardo previsto dalla Commissione Europea di giungere **entro il 2050 a un'occupazione netta di terreno pari a zero**

- Indica la rigenerazione urbana tra gli **obiettivi prioritari** della Regione
- Introduce le **definizioni** di rigenerazione urbana e territoriale
- Dispone che il **Documento di Piano del PGT** individui 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 la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e incrementarne le prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche e energetiche
- Dispone che la **Carta del consumo di suolo del PGT** indichi anche **“le aree dismesse, da bonificare, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, ... e le superfici oggetto di progetto di recupero o di rigenerazione urbana”**
- Prevede che la Giunta regionale definisca le **prime misure di semplificazione e incentivazione** per il recupero del patrimonio edilizio e urbano esistente
  - > **DGR 207 del 11/06/2018** (l.r. 31/2014 art. 4 c. 2)MISURE riferite: 1) alla semplificazione e incentivazione 2) ad azioni ed indirizzi regionali 3) alla conoscenza

## Legge regionale n. 31/2014

- Introduce le **definizioni** di rigenerazione urbana e territoriale > Art. 2 comma 1 lettere e) e bis)

### e) **rigenerazione urbana:**

*l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, **spazi verdi e servizi** e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, **in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano***

### e bis) **rigenerazione territoriale:**

*l'insieme coordinato di azioni, generalmente con ricadute sovralocali, finalizzate alla **risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale** che mira in particolare a salvaguardare e ripristinare il suolo e le sue funzioni ecosistemiche e a **migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica** del territorio, nonché dei manufatti agrari rurali tradizionali, per prevenire conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali*

# Legge regionale n. 18/2019

## Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale

Individua, in coerenza e a completamento della legge regionale sul consumo di suolo n. 31/2014, **misure per favorire gli interventi di rigenerazione** e **incentivare una più elevata qualità** edilizia, ambientale e **paesaggistica** nel recupero del patrimonio edilizio esistente

### MISURE DI INCENTIVAZIONE

per promuovere gli interventi di rigenerazione e una più elevata qualità edilizia e ambientale nel recupero del patrimonio edilizio esistente, la legge individua alcune misure di incentivazione, quali:

- **l'abbattimento del 60% degli oneri di urbanizzazione** per gli interventi di ristrutturazione edilizia nonché di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, e/o di ampliamento mediante l'utilizzo di premialità dei diritti edificatori
- **l'incremento fino al 20% dell'Indice di edificabilità** massimo previsto dal PGT e ulteriori riduzioni degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione per edifici che raggiungono particolari requisiti di qualità
- **una maggiorazione tra il 20% e il 50% del contributo** sul costo di costruzione per interventi che consumano suolo agricolo

### MISURE DI SEMPLIFICAZIONE

la legge introduce semplificazioni per rendere più veloci i processi, in particolare ponendo attenzione a facilitare:

- l'individuazione degli **ambiti di rigenerazione** e i relativi incentivi
- il recupero degli **immobili abbandonati o dismessi da oltre un anno a elevata criticità**
- il recupero **degli immobili rurali abbandonati da almeno tre anni**, consentendo di destinarli anche ad usi non strettamente agricoli ma compatibili con l'agricoltura
- l'insediamento degli esercizi di vicinato in immobili dismessi o inutilizzati, per **rivitalizzare i centri storici**
- **l'indifferenza funzionale** per alcune destinazioni
- **l'utilizzo temporaneo** di edifici e aree dismesse
- **la realizzazione di impianti** per migliorare le prestazioni degli edifici

# Strumenti regionali per la rigenerazione urbana e territoriale

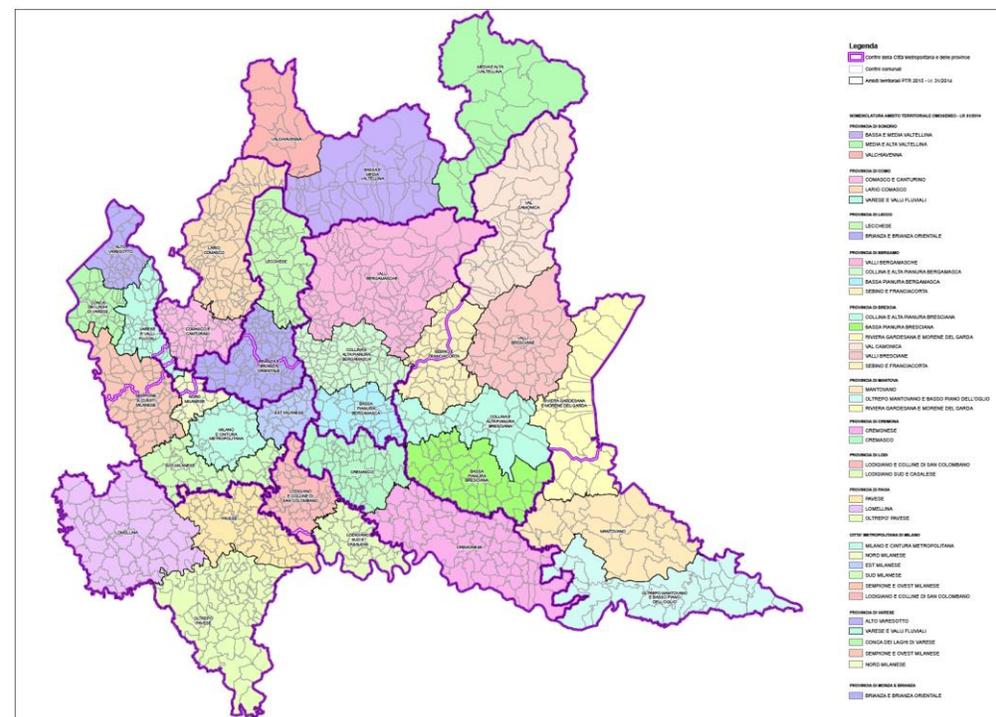
## Strumenti di pianificazione

PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014

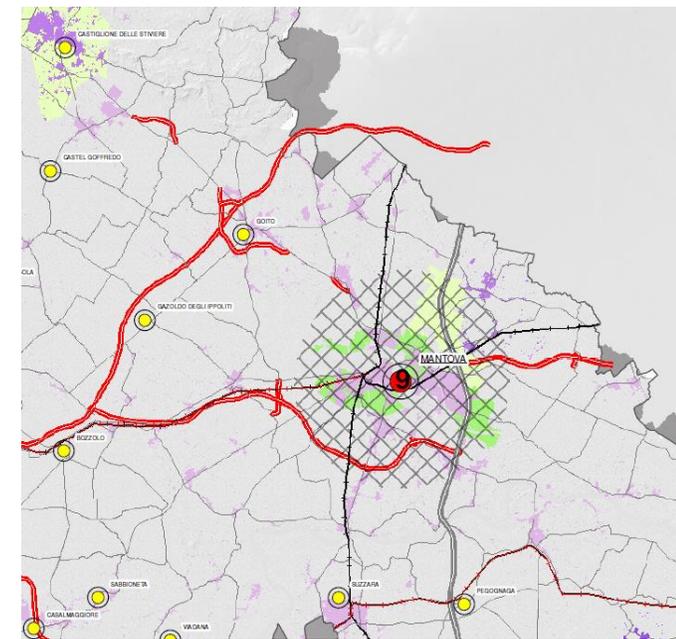
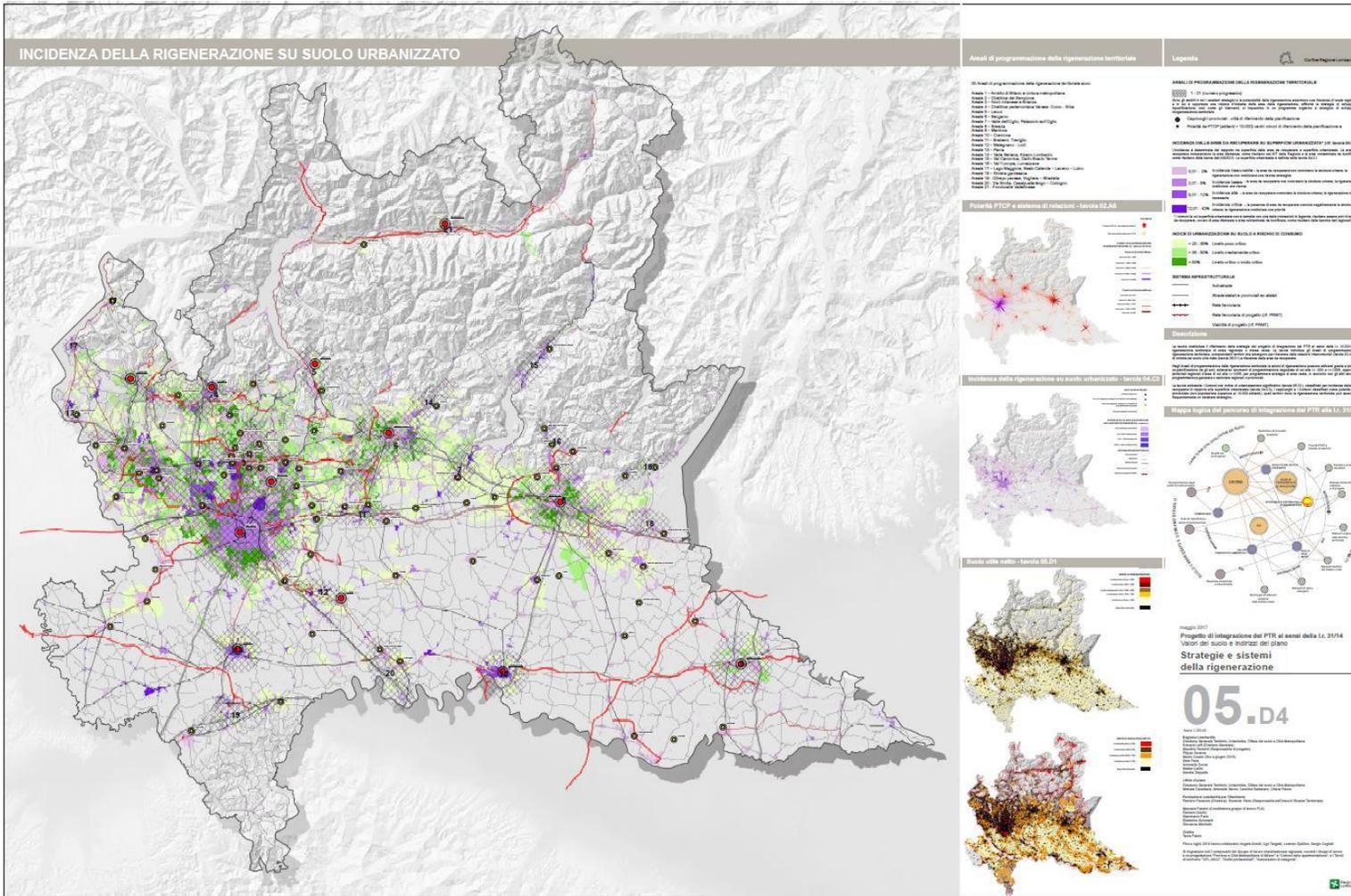
# Piano Territoriale Regionale integrato ai sensi della l.r. 31/2014 - (DCR 411/2018)

stabilisce i **criteri quali-quantitativi** per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo e di promozione della rigenerazione nei piani di province, città metropolitana e comuni (PTCP, PTM e PGT)

- identifica **33 Ambiti Territoriali Omogenei** rispetto ai quali specificare i criteri
- individua **21 Aree della rigenerazione** in cui le potenzialità della rigenerazione assumono una rilevanza di scala regionale
- individua il dato **quantitativo di consumo di suolo e le modalità di calcolo**
- individua la **soglia di riduzione del consumo di suolo** sulla base del confronto tra i fabbisogni insediativi e le previsioni dei piani comunali
- stabilisce **criteri** per la predisposizione della **Carta del consumo di suolo** e per l'individuazione delle **aree della rigenerazione** nei PGT
- propone un **sistema di monitoraggio**



Ambiti territoriali omogenei definiti nel PTR ai sensi della l.r. 31/2014



### Areale 9 – Mantova

L'areale riguarda il capoluogo; ha un indice di suolo utile netto medio alto, forte incidenza di aree da recuperare sull'urbanizzato e alta qualità dei suoli utili netti. Le dimensioni degli interventi necessari richiedono una programmazione e interventi di livello sovra comunale e regionale, anche in relazione ai rapporti intercorrenti con il territorio veronese e del cremonese, nonché in relazione al ruolo di polo petrolchimico nazionale e al sistema di navigazione interna che connette il Po all'Adriatico.

Gli Aree di programmazione della rigenerazione territoriale sono individuati, nella Tavola 05.D4, quali **ambiti i cui caratteri strategici e le potenzialità della rigenerazione assumono una rilevanza di scala regionale**. Negli Aree le azioni di rigenerazione territoriale possono attivarsi grazie a **processi di co-pianificazione tra gli enti, attraverso gli strumenti esistenti**.

# CRITERI del PTR integrato ex LR 31/2014

## CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO DEL PGT - Elementi dello stato di fatto e di diritto

Superficie urbanizzata, urbanizzabile e agricola o naturale - Aree rigenerazione

### Aree della rigenerazione

Aree che presentano una o più delle seguenti caratteristiche:

- ✓ **aree residenziali e non residenziali** (ovvero già utilizzate da attività economiche), interessate da fenomeni di **dismissione/abbandono**, totale o prevalente, tali da comportare pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero **degrado ambientale e urbanistico**;
- ✓ **singoli edifici di dimensioni rilevanti** rispetto ai fabbisogni locali o interi complessi edilizi urbani o rurali **non utilizzati in via non transitoria**;
- ✓ siti potenzialmente contaminati e siti contaminati;
- ✓ aree esterne o ai margini del TUC/centro edificato, abbandonate o usate impropriamente (tra le quali cave cessate non recuperate, ecc.);

# CRITERI del PTR integrato ex LR 31/2014

## CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO DEL PGT - Elementi dello stato di fatto e di diritto

Superficie urbanizzata, urbanizzabile e agricola o naturale - Aree rigenerazione

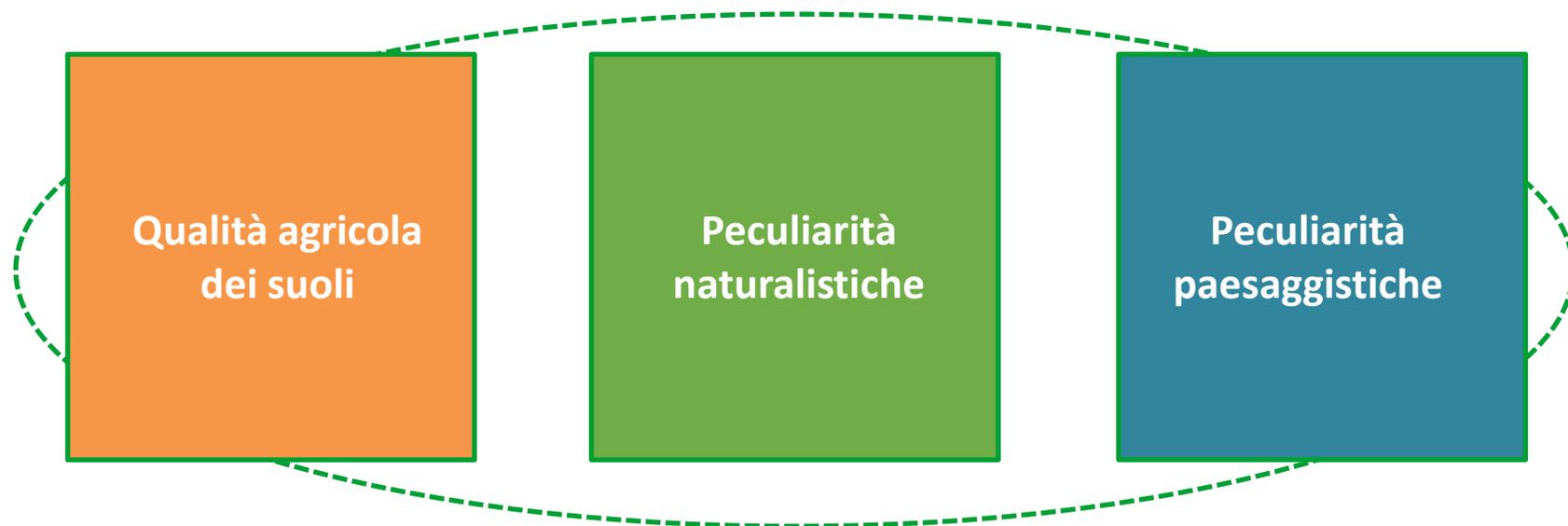
### Aree della rigenerazione

classificate, ai fini della loro rigenerazione anche mediante il supporto di puntuali valutazioni di carattere tecnico ed economico secondo le seguenti condizioni omogenee:

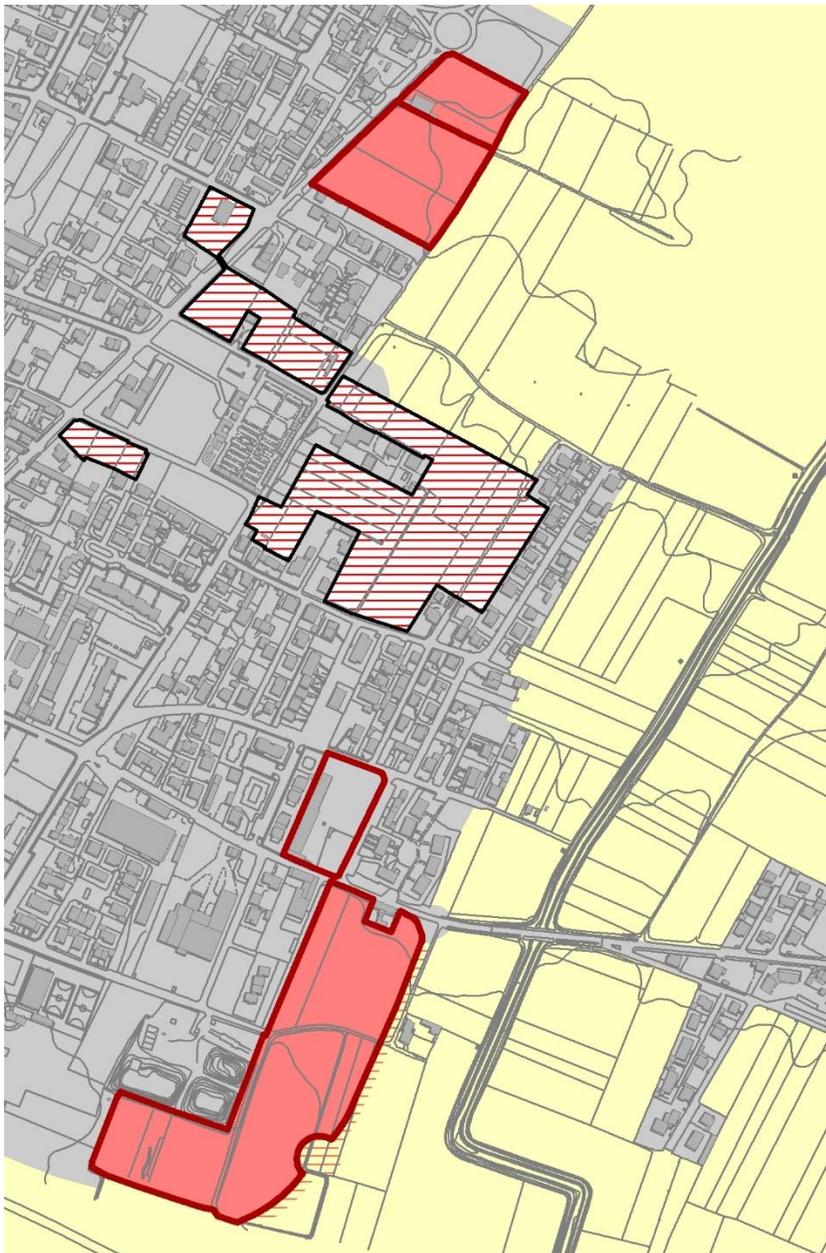
- a) **aree che per collocazione nel contesto territoriale e condizioni di accessibilità**, quest'ultima da generare anche mediante azioni di pianificazione e programmazione pubblica, **risultano adeguate ad essere riutilizzate per** funzioni produttive ovvero aree che, essendo incluse nel contesto delle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

# CRITERI del PTR integrato ex LR 31/2014

## CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO DEL PGT - Elementi della qualità dei suoli liberi



- Qualità del suolo agricolo (PTR Tav. 03.B)
- Rete Ecologica, aree prioritarie per la biodiversità
- Carta della sensibilità paesaggistica
- **Rete Verde, PPR...**
- **PTR, PTCP...**



## Ipotesi esemplificativa

### Carta del consumo di suolo del PGT Elementi dello stato di fatto e di diritto

- Superficie urbanizzata
- Superficie urbanizzabile
  - Ambiti di Trasformazione del DdP
  - Aree soggette a pianificazione attuativa previste dal PdR
- Superficie agricola o naturale

# Ipotesi esemplificativa

Carta del consumo di suolo del PGT  
Elementi della qualità dei suoli

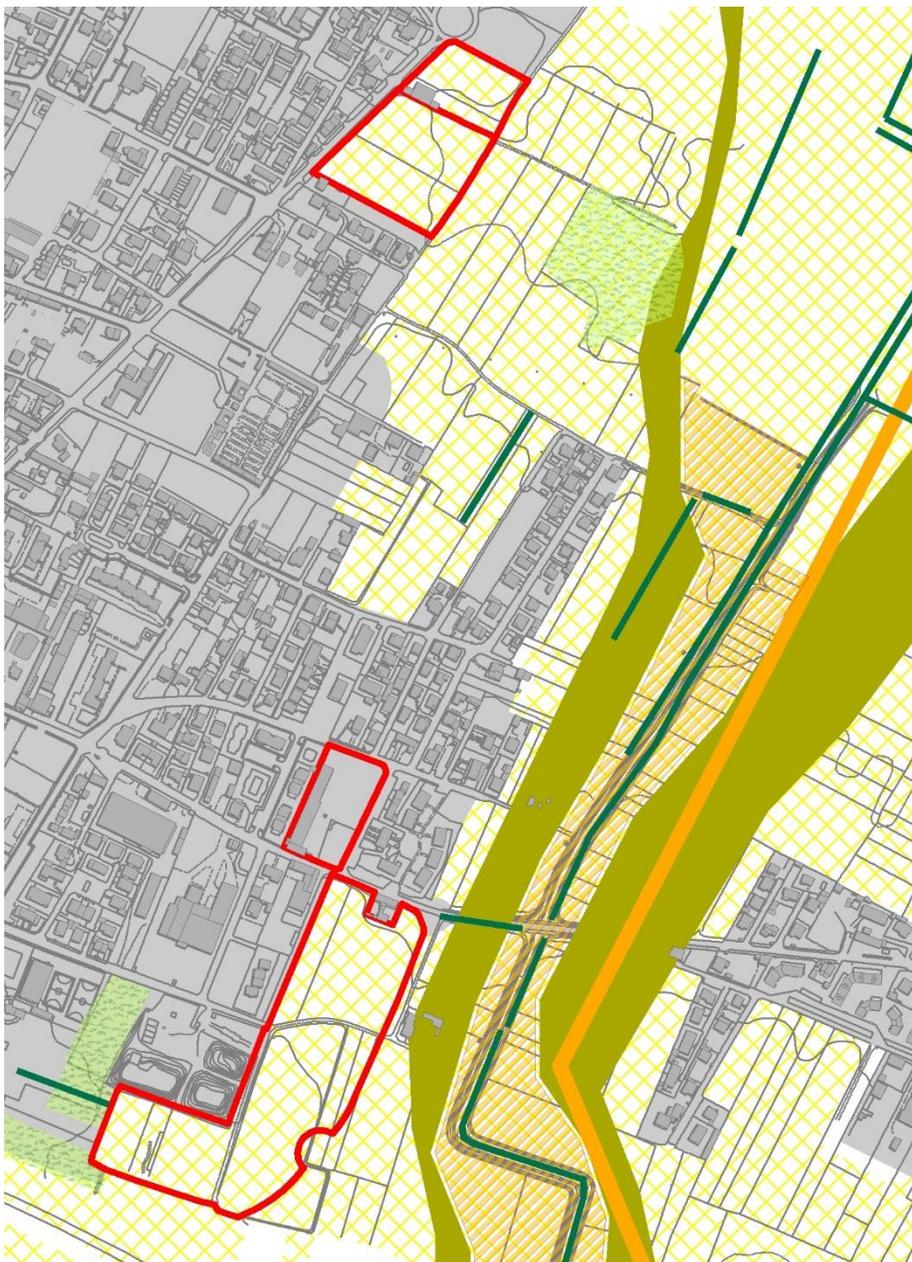
## Qualità agricola dei suoli



### Qualità dei suoli agricoli

- Qualità alta
- Qualità media
- Qualità bassa

- Ambiti di Trasformazione del DdP
- Superficie urbanizzata



## Ipotesi esemplificativa

Carta del consumo di suolo del PGT

Elementi della qualità dei suoli

### Peculiarità naturalistiche dei suoli

#### Elementi della rete ecologica

 Varchi della RER

 Corridoio ecologico della REP

 Fasce tampone della REP

#### Elementi del sistema naturale

 Aree a bosco

 Siepi e filari

 Aree del sistema rurale

 Ambiti di Trasformazione del DdP

 Superficie urbanizzata

# Ipotesi esemplificativa

Carta del consumo di suolo del PGT  
Elementi della qualità dei suoli

## Peculiarità paesaggistiche dei suoli



### Classi di sensibilità paesistica

-  Classe 2 - Sensibilità BASSA
-  Classe 3 - Sensibilità MEDIA
-  Classe 4 - Sensibilità ALTA

-  Ambiti di Trasformazione del DdP
-  Superficie urbanizzata

# Strumenti regionali per la rigenerazione urbana e territoriale

## Sistemi di conoscenza e di monitoraggio

Banche dati delle aree dismesse e degli ambiti di rigenerazione

# Banche dati di riferimento per l'individuazione delle aree e ambiti della rigenerazione

In riferimento alle aree di potenziale rigenerazione sono attualmente disponibili sul **Geoportale della Lombardia** alcune banche dati statiche (poco recenti e non aggiornate/aggiornabili) ed altre dinamiche (di recente istituzione e in costante aggiornamento).

## Banche dati statiche:

- **Aree della rigenerazione:** parziale aggiornamento al 2019 dei dati del censimento delle aree dismesse del 2010 (realizzato tramite la piattaforma collaborativa regionale *viewer Indagine Offerta PGT e Aree della Rigenerazione*): **1.192 aree distribuite su 450 comuni.**
- **Ambiti di rigenerazione (art. 8 bis l.r. 12/2005)** individuati dai comuni con **deliberazione consiliare** in via transitoria (prima dell'adeguamento dei PGT): **5.615 aree distribuite su 270 comuni.**

## Banche dati dinamiche:

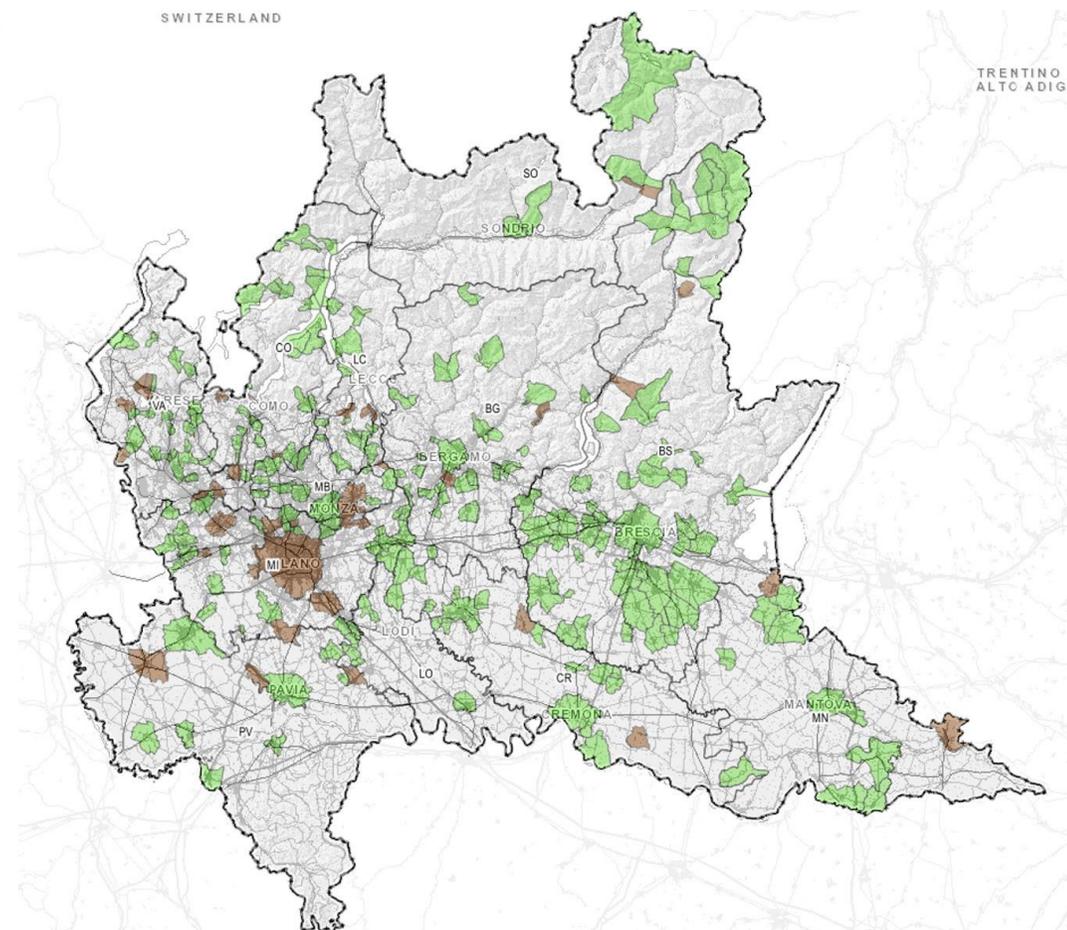
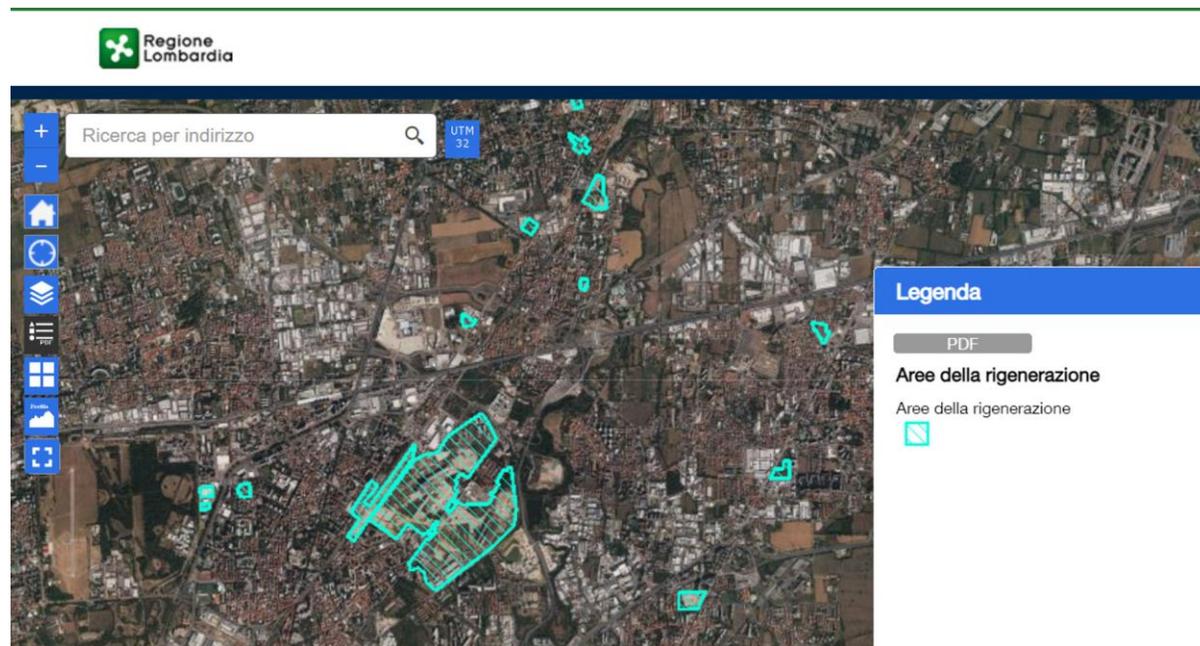
- **Ambiti di rigenerazione (art. 8 l.r. 12/2005)** individuati dai comuni nel **Documento di Piano del PGT** (livello informativo della *Tavola delle previsioni di piano*)
- **Aree Dismesse, Abbandonate, Degradate** individuate dai comuni nella **Carta del consumo di suolo del PGT** (livello informativo della *Tavola delle previsioni di piano*)
- **Siti Bonificati e Contaminati** (DG Ambiente)

È inoltre disponibile in Lombardia la piattaforma digitale «**Invest in Lombardy**» della DG Sviluppo economico, che contribuisce a **promuovere opportunità di investimento sulle aree della rigenerazione** (122 opportunità insediative e 32 progetti di riqualificazione e/o sviluppo urbano – rif. anno 2023).

# Esito primo monitoraggio di attuazione della LR 18/2019

Individuazione degli ambiti rigenerazione nei comuni:

**16 % Comuni - più del 40 % della popolazione regionale totale**

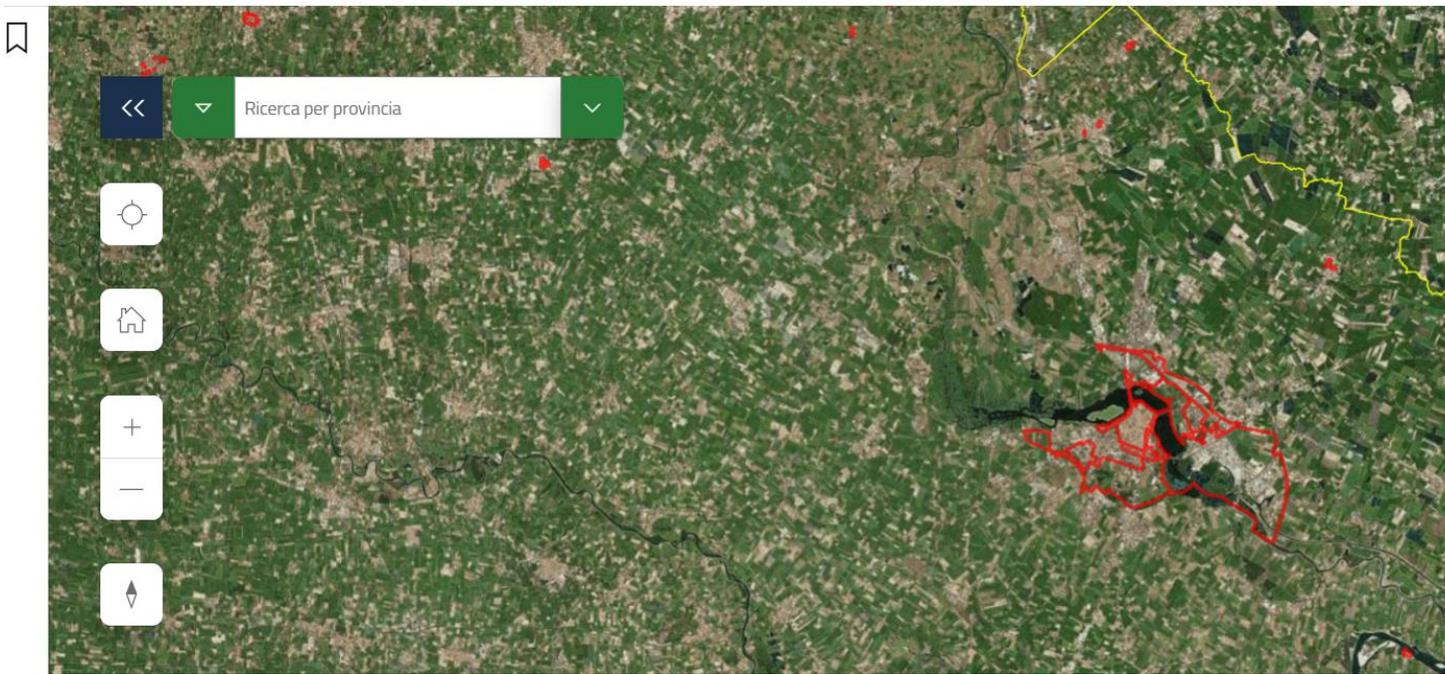


2021 - Relazione annuale dell'Osservatorio Regionale della Programmazione Territoriale - Focus su Rigenerazione urbana e territoriale

<https://www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/DettaglioPubblicazione/servizi-e-informazioni/Enti-e-Operatori/territorio/governo-del-territorio/relazione-2021-stato-pianificazione-osservatorio-programmazione-territoriale>

Province e CMM	n. Comuni con DCC ex art. 8bis lr 12/05
BERGAMO	31
BRESCIA	52
COMO	26
CREMONA	18
LECCO	16
LODI	7
MONZA BRIANZA	19
MILANO	32
MANTOVA	11
PAVIA	11
SONDRIO	5
VARESE	42
<b>Totale</b>	<b>270</b>

### Ambiti di Rigenerazione art. 8 bis l.r. 12/2005



Il servizio contiene i dati degli ambiti di rigenerazione individuati dai comuni con deliberazione del consiglio comunale ai sensi dell'art. 8 bis della l.r. 12/2005 (come modificata dalla l.r. 18/2019) nel periodo transitorio della l.r. 31/2014 per la riduzione del consumo di suolo, ovvero fino all'adeguamento del PGT di cui all'articolo 5 comma 3 della medesima l.r. 31/2014.

La deliberazione del consiglio comunale acquista efficacia con la pubblicazione sul BURL (ai sensi dell'articolo 13, comma 11, lettera a) della l.r. 12/2005) e per gli ambiti individuati, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT per gli stessi:

- individua azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;
- 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;
- prevede gli usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis della l.r. 12/2005, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;
- prevede lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.

Per ciascun ambito di rigenerazione sono disponibili alcune informazioni riferite alle caratteristiche dell'area su cui ricade (tipologia dell'area, necessità di bonifica), oltre alla scheda tecnica e alla deliberazione comunale di riferimento.

## Ambiti di rigenerazione art. 8 bis l.r. 12/2005

## PGT - Tavola delle Previsioni di Piano



Stampa scheda

Tavole delle Previsioni di Piano dei Piani di Governo del Territorio - P.G.T. redatti dai Comuni, visualizzabili a partire dalla scala 1:100 mila. La descrizione tecnica dei dati, la guida alla fornitura e controllo dei dati, lo schema fisico ed altre informazioni specifiche sono disponibili sulla pagina istituzionale di Regione Lombardia "SIT integrato per la pianificazione comunale" al seguente link: <https://www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/DettaglioServizio/servizi-e-informazioni/Enti-e-Operatori/Territorio/Pianificazione-comunale-e-provinciale/sit-integrato-pianificazione-comunale/sit-integrato-pianificazione-comunale>

Ambiti di  
rigenerazione (art. 8  
l.r. 12/2005) individuati  
dai comuni nel  
**Documento di Piano  
del PGT**

Aree Dismesse,  
Abbandonate,  
Degradate individuate  
dai comuni nella **Carta  
del consumo di suolo  
del PGT**

Regione Lombardia **Viewer Geografico - Geoportale** Ma

Legenda

- Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale
- Aree dismesse, abbandonate, degradate

Regione

## Progetti in corso

In riferimento al sistema ricco ma eterogeneo di dati, si stanno sviluppando alcuni progetti finalizzati, sia all'**integrazione** e monitoraggio delle diverse informazioni regionali disponibili sulle aree di potenziale rigenerazione, sia alla rappresentazione delle aree stesse in ottica di **promozione** di interventi di rigenerazione:

- **Gestione integrata dei dati sulla rigenerazione**  
creazione di un servizio geografico avanzato (viewer) per la visualizzazione e la consultazione integrata delle informazioni relative al tema della rigenerazione. Tale servizio consentirà agli utenti di accedere contemporaneamente a tutte le informazioni disponibili, negli archivi regionali, per un singolo Comune o gruppi di Comuni.
- **Individuazione delle aree con maggiori potenzialità di rigenerazione**  
individuazione delle aree potenzialmente da rigenerare che, per dimensione, accessibilità e localizzazione, possano essere considerate di interesse strategico all'interno di un quadro di riferimento di scala regionale, ipotizzando però anche una lettura più fine per alcuni particolari contesti territoriali, quali **contesti di interesse paesaggistico** o caratterizzati da vocazioni turistiche e fragilità ambientali

Integrazione di informazioni e Promozione di interventi di rigenerazione... in primo luogo rispetto ai  
*Bandi regionali per il finanziamento di interventi pubblici di rigenerazione urbana e di riqualificazione dei borghi storici*

***Grazie per l'attenzione***