



**RIGENERAZIONE  
URBANA E  
TERRITORIALE**

**D.G.R. N. XI/3508 DEL 5 AGOSTO 2020 E  
D.G.R. N. XI/3509 DEL 5 AGOSTO 2020**

---

# RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

Lo scopo della norma è di incentivare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente utili ad elevarne la qualità, l'integrazione sociale (tramite servizi abitativi pubblici e sociali), la funzionalità, la sicurezza, le prestazioni ambientali, l'integrazione urbana e con il sistema della mobilità, la sostenibilità ambientale, la fruibilità da parte di categorie deboli e/o protette.

La strategia regionale già introdotta con la legge regionale n. 31/2014 per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato, favorendo gli interventi di recupero e rigenerazione su tutto il patrimonio edilizio esistente ha come finalità quindi:

- qualità edilizia
- promozione della mobilità sostenibile e dell'edilizia sociale
- sicurezza delle costruzioni
- protezione dai rischi naturali e riqualificazione ambientale incentivando metodologie e tecnologie innovative e sostenibili.

# Art. 11 della LR 12/2005

5. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente l'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT è **incrementato fino al 20 per cento**, sulla base di **criteri** definiti dalla Giunta regionale che **attribuisce ai comuni la facoltà di modulare tale incremento**, in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quinquies, ove perseguano una o più delle finalità di seguito elencate:

- a. realizzazione **di servizi abitativi** pubblici e sociali, ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi);
- b. aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al **rischio sismico** e riduzione della **vulnerabilità** rispetto alle **esondazioni**;
- c. demolizione o delocalizzazione di **edifici** in aree a **rischio idraulico e idrogeologico**, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;
- d. rispetto del principio di **invarianza idraulica e idrologica**, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;
- e. riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;
- f. [abrogato ]
- g. demolizione di opere **edilizie incongrue**, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;
- h. realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità;
- i. conferimento di **rifiuti**, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti
- j. **bonifica** degli edifici e dei suoli contaminati, fatta salva la possibilità di avvalersi, in alternativa e ove ne ricorrano le condizioni, degli incentivi di cui all'articolo 21, comma 5, e all'articolo 21 bis, comma 2, della l.r. 26/2003, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;
- k. **interventi di chiusura di vani aperti finalizzati alla riduzione del fabbisogno energetico dell'edificio**;
- l. applicazione di sistemi integrati di sicurezza e di processi di gestione dei rischi dei cantieri, basati sulla tracciabilità e sulle attività di controllo, con particolare attenzione al movimento terra e alla tracciabilità dei rifiuti, che si basino su tecnologie avanzate, utilizzando strumenti come la geolocalizzazione, la videosorveglianza e la protezione perimetrale, al fine di prevenire il rischio di reato nel corso di tutte le fasi dei cantieri relativi agli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana;
- m. eliminazione delle barriere architettoniche

# Art. 11 della LR 12/2005 invarianza idraulica

Il verde urbano



**Carenze nell'idraulica diffusa.**

Perché le rotonde devono essere rialzate, dunque idraulicamente inefficaci?

# Art. 11 della LR 12/2005 invarianza idraulica

## Il verde urbano

### La difesa del verde urbano dal parcheggio



(Grafici dott.sa Francesca Oggioni - MI)

# Art. 11 della LR 12/2005 invarianza idraulica

Con i criteri del drenaggio urbano sostenibile



Regione Lombardia  
09 luglio 2019

Alessandro Paoletti  
Progettare l'invarianza: presentazione di casi di studio



# Art. 11 della LR 12/2005 invarianza idraulica

Con i criteri del drenaggio urbano sostenibile



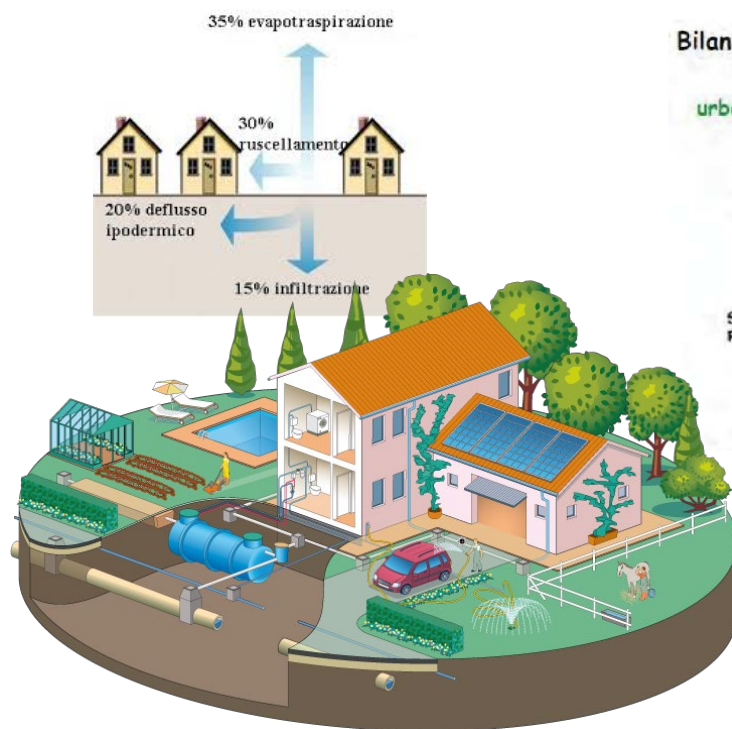
# Art. 11 della LR 12/2005

## invarianza idraulica

- La Legge della Regione Lombardia n. 4/2016 e il suo Regolamento attuativo sull'invarianza idraulica e idrologica e il drenaggio urbano sostenibile proiettano su **tutti gli attori pubblici e privati** del territorio:
  - una maggiore cultura del rischio idraulico
  - la consapevolezza che la gestione sostenibile del rischio idraulico è tanto doverosa quanto possibile
  - la **corresponsabilità pubblica e privata** nella gestione del rischio idraulico
  - la **condivisione degli oneri** di costruzione e gestione degli interventi strutturali e non strutturali necessari



# Art. 11 della LR 12/2005 invarianza idraulica

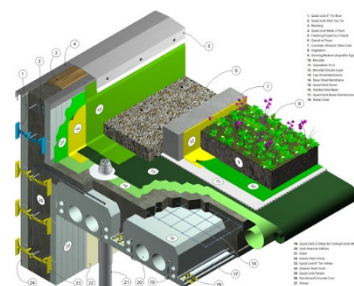


## Bilancio idrico



**d)** rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;

e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica



h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità;



## all'art. 43 comma 2 quinquies

Le finalità che danno accesso all'incremento volumetrico di cui all'art. 11 comma 5 sono in gran parte sovrapponibili alle riduzioni del contributo di costruzione di cui all'art. 43 comma 2 quinquies.

In tutti i casi in cui una data finalità figuri sia nell'art. 11 comma 5 (incremento indice di edificabilità) che nell'art. 43 comma 2 quinquies (riduzione contributo di costruzione), le due forme di incentivazione non sono alternative e potranno pertanto essere utilizzate contemporaneamente per lo stesso intervento.

## articolo 43, comma 2 quinquies lr 12/2005

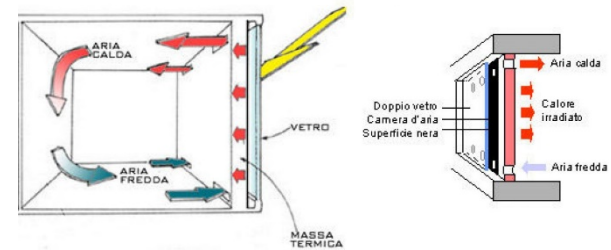
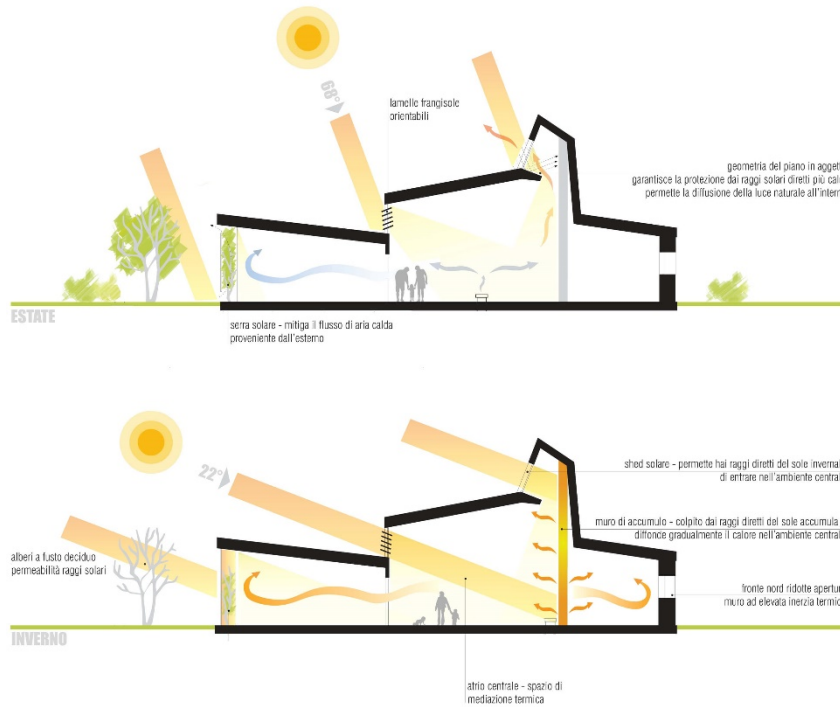
- o 2-quinquies. La Giunta regionale definisce criteri per la **riduzione degli oneri di urbanizzazione** e del **contributo sul costo di costruzione** con deliberazione, da approvare entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge regionale recante 'Misure di semplificazione e incentivazione per la 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', previa informativa alla competente commissione consiliare, che **attribuisce ai comuni la facoltà di modulare tale riduzione**, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano una o più delle seguenti finalità:  
(comma aggiunto dall'art. 4, comma 1, lettera c), legge reg. n. 18 del 2019)

- a) promozione dell'efficiamento energetico;
- b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;
- c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali; d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;
- e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;
- f) tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del [d.lgs. 42/2004](#); g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;
- h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità;
- i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;
- j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, in alternativa allo scomputo ai sensi del comma 4 dell'articolo 44, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;
- k) l'utilizzo, anche relativamente alle eventuali operazioni di bonifica, di metodiche, protocolli e tecnologie innovative per il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere, nonché l'assunzione di sistemi interni di valutazione dei subappaltatori e meccanismi di sicurezza sul lavoro.



## articolo 43, comma 2 quinquies l.r. 12/2005

a) promozione dell'efficiamento energetico;



Parete di trombe. regolamento edilizio art17.2

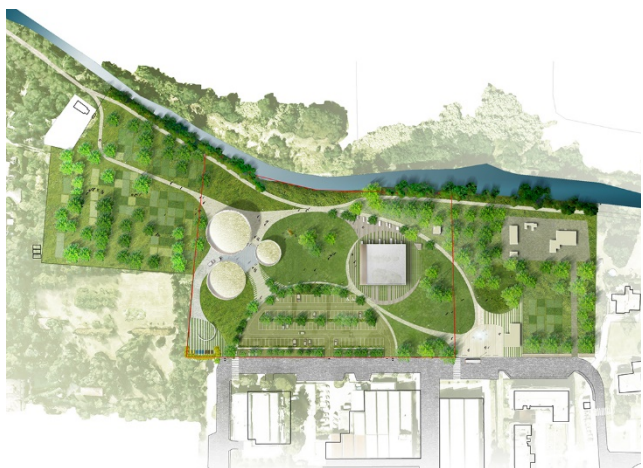


**articolo 43, comma 2 quinquies lr 12/2005**

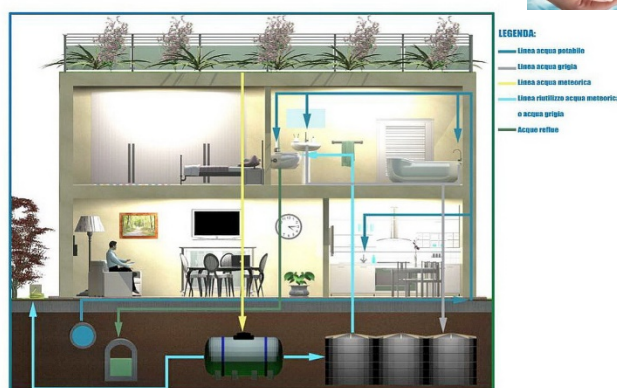
**b)** aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;



**c)** demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali; **d)** rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile

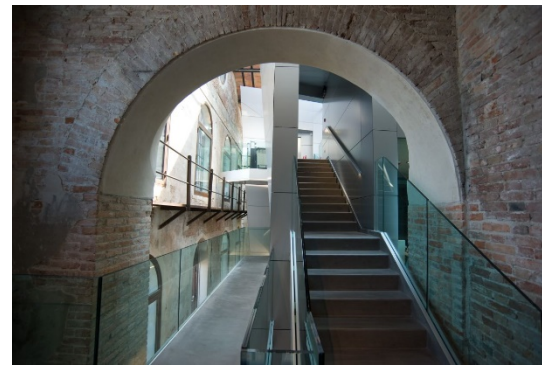
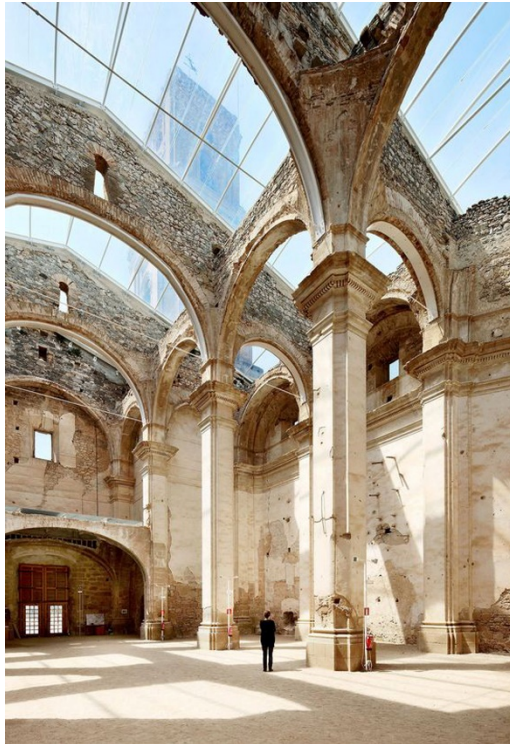


**Il riciclo delle acque meteoriche e grigie**



**articolo 43, comma 2 quinquies l.r. 12/2005**

**f)** tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del [d.lgs. 42/2004](#); **g)** demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;





### articolo 43, comma 2 quinquies lr 12/2005

- j)** bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, in alternativa allo scomputo ai sensi del comma 4 dell'articolo 44, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;
- k)** l'utilizzo, anche relativamente alle eventuali operazioni di bonifica, di metodiche, protocolli e tecnologie innovative per il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere, nonché l'assunzione di sistemi interni di valutazione dei subappaltatori e meccanismi di sicurezza sul lavoro;



# Art. 11 della LR 12/2005

- Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente l'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT è **incrementato fino al 20 per cento...**

## AMBITI DEL PGT: INDICI DI EDIFICABILITA'

### RESIDENZA

#### ART. 4 AMBITI DI IMPIANTO STORICO:

- volume fisico: max uguale al preesistente

#### ART. 5 AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI DI SATURAZIONE O RIQUALIFICAZIONE

- Indice fondiario: 0,55 mq. SLP/mq SF; + 20% = **0,66 mq**
- rapporto di copertura: max 40%; +20% = **48%**

#### AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICHE

- Rapporto di copertura massimo 60%; +20% = **72%**

#### Art. 16 AMBITI CON PRESENZA DI INDUSTRIE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

- Altezza: m. **22**; +20% = **26,40**

# Art. 11 della LR 12/2005

**5 bis.** Eventuali incentivi volumetrici definiti dal PGT per gli interventi di cui al comma 5 non sono cumulabili con quelli previsti allo stesso comma 5.

b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;	Edifici progettati e realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. 14 gennaio 2008 (NTC 2008) in classe d'uso II, III, IV	b.1 Aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico*	Miglioramento sismico (§ 8.4.2 D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni») Intervento di miglioramento sismico con incremento di $\gamma_e$ non minore di 0,2 - Per edifici in Classe d'uso II e III (ad eccezione dell'uso scolastico) dovrà essere garantito anche uno $\gamma_e > 0,50$ - Per edifici in Classe d'uso III scolastica e classe IV dovrà essere garantito anche uno $\gamma_e > 0,70$	10%
	Edifici non dismessi in aree a rischio R4 nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) e pericolosità H4, H3, H2 e H1 definita in base a studio di dettaglio Allegato 4 d.g.r. 2616/2011 e s.m.i.	b.2.1: Riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni	Utilizzo di almeno una delle soluzioni fisse che impediscono l'ingresso dell'acqua nell'edificio attraverso le aperture esistenti: - chiusura di lucernari e aperture poste a quote inferiori alla piena di riferimento; - sistemi per la protezione degli impianti (es. installazione di valvole di non ritorno); - impermeabilizzazione al passaggio dell'acqua di tutte le pareti esterne degli edifici e impiego di materiali edili resistenti all'acqua sotto la fascia del livello della piena di riferimento; - rinforzo della fascia perimetrale all'edificio con specifiche pavimentazioni da esterno; - gradini, sovralti.	15%
	Edifici dismessi in aree a rischio R4 nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) e pericolosità H3, H2 e H1 definita in base a studio di dettaglio Allegato 4 d.g.r. 2616/2011 e s.m.i.		Spostamento degli ambienti con permanenza di persone o sede di impianti, posti al di sotto della quota della piena di riferimento, a quote maggiori della piena stessa	10%

Gli interventi volti ad ottenere l'incremento dell'indice di PGT devono connotarsi, nel complesso, per un miglioramento sensibile delle condizioni del patrimonio edilizio stesso e del contesto urbano in cui si colloca e assicurare la coerenza generale dell'intervento anche sotto il profilo estetico e percettivo, a prescindere dall'eventuale frazionamento proprietario che lo connota

# Art. 11 della LR 12/2005

- **5 ter.** Gli interventi di cui al comma 5 sono realizzati anche **in deroga all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 20 per cento**, nonché alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento, sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari. **I comuni possono escludere aree o singoli immobili dall'applicazione di tutte o alcune delle disposizioni del presente comma**, con motivata deliberazione del consiglio comunale **in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica.**

## AMBITI DEL PGT: ALTEZZE

### ART. 4 AMBITI DI IMPIANTO STORICO:

- altezza non superiore all'altezza massima degli edifici contigui o in relazione prospettica; in ogni caso da valutarsi in relazione alla larghezza delle strade pubbliche su cui si affacciano (h. max = 1,5 volte la larghezza strada)

### ART. 5 AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI DI SATURAZIONE O RIQUALIFICAZIONE

- H max: m. **9,50**; + 20% = **11,40**

### ART. 8 AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICHE CONSOLIDATI DI SATURAZIONE O RIQUALIFICAZIONE

- H max: m. **11,50**; +20% = **13,80**

#### Ambito 2 – Comparti D-E-F Via Zanica

- Altezza degli edifici: m. **16,00**; + 20% = **19,20**

### Art. 16 AMBITI CON PRESENZA DI INDUSTRIE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

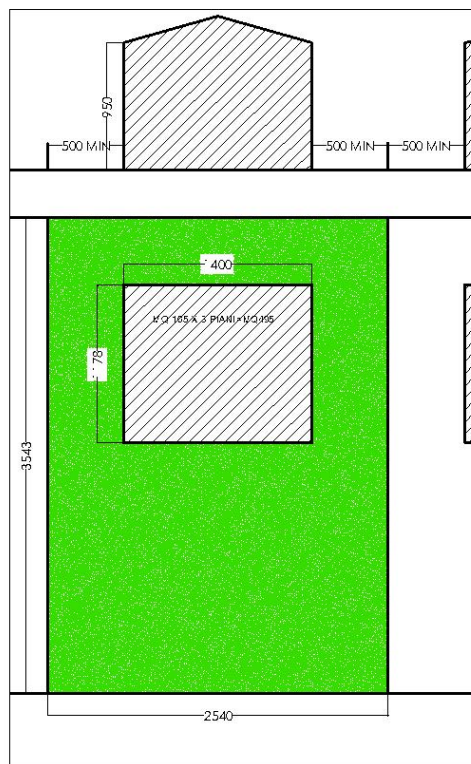
- Altezza: m. **22**; +20% = **26,40**



## ESEMPIO APPLICATO

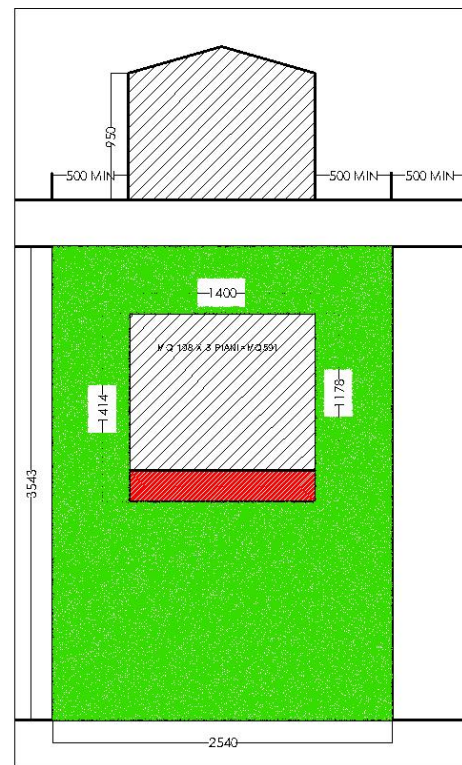
### ART. 5 AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI DI SATURAZIONE O RIQUALIFICAZIONE

- Indice fondiario: 0,55 mq. SLP/mq SF; + 20% = **0,66 mq**
- rapporto di copertura: max 40%; +20% = **48%**
- H max: m. **9,50**; + 20% = **11,40**



#### ESEMPIO

Lotto 900 mq x 0,55 if = 495 mq  
H max 9,5 mt sc40%  
**3 piani da 165 mq**



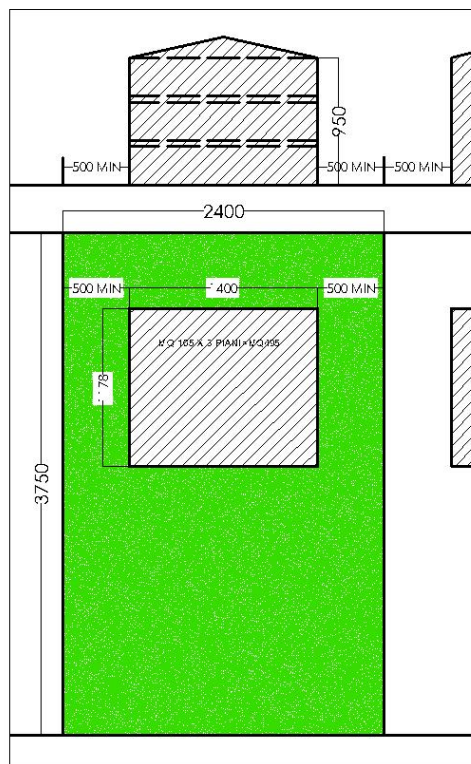
#### ESEMPIO

Lotto 900 mq x 0,66 if = 594 mq  
H max 11,40 mt sc 48%  
**3 piani da 198 mq**

## ESEMPIO APPLICATO

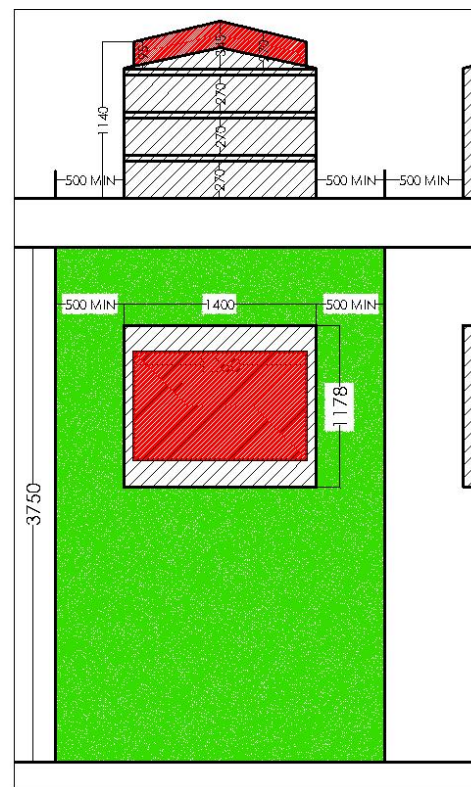
### ART. 5 AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI DI SATURAZIONE O RIQUALIFICAZIONE

- Indice fondiario: 0,55 mq. SLP/mq SF; + 20% = **0,66 mq**
- rapporto di copertura: max 40%; +20% = **48%**
- H max: m. **9,50**; + 20% = **11,40**



#### ESEMPIO

Lotto 900 mq x 0,55 if = 495 mq  
H max 9,5 mt sc40%  
n° 3 piani da 165 mq



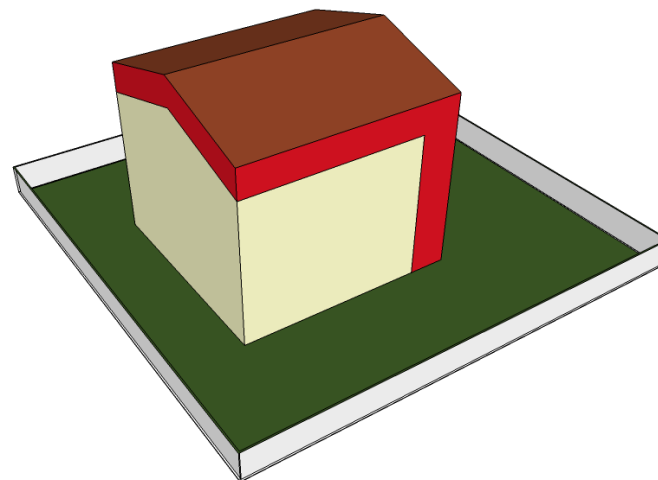
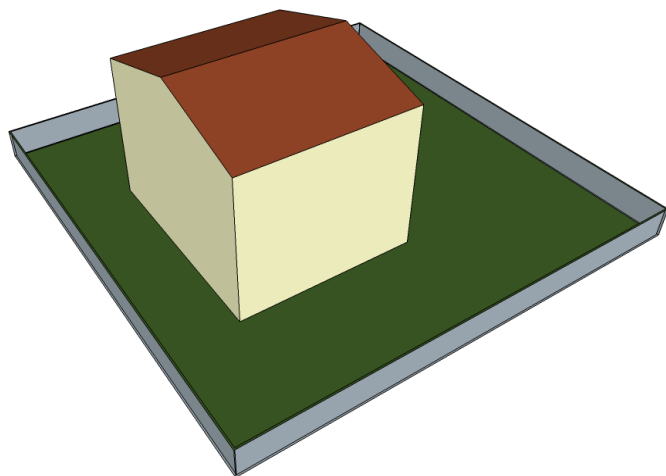
#### ESEMPIO

Lotto 900 mq x 0,66 if = 594 mq  
H max 11,40 mt sc 48%  
N° 3 piani da 165 mq + n°1 piano da 99mq

## ESEMPIO APPLICATO

### ART. 5 AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI DI SATURAZIONE O RIQUALIFICAZIONE

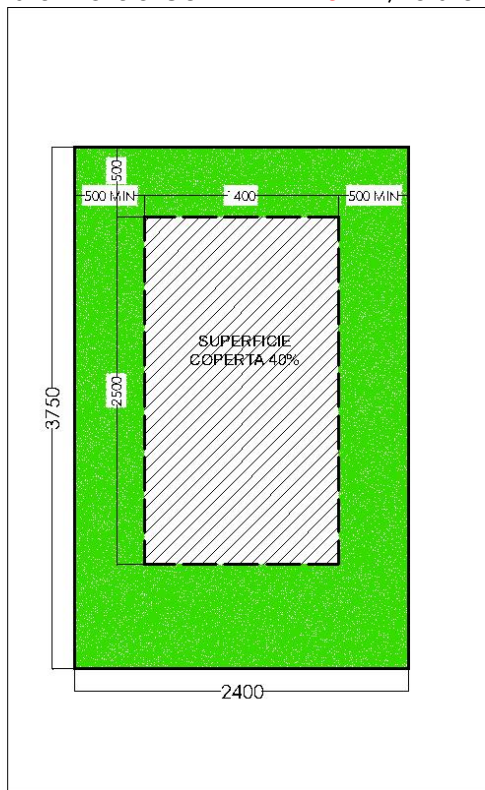
- Indice fondiario: 0,55 mq. SLP/mq SF; + 20% = **0,66 mq**
- rapporto di copertura: max 40%; +20% = **48%**
- H max: m. **9,50**; + 20% = **11,40**



## ESEMPIO APPLICATO

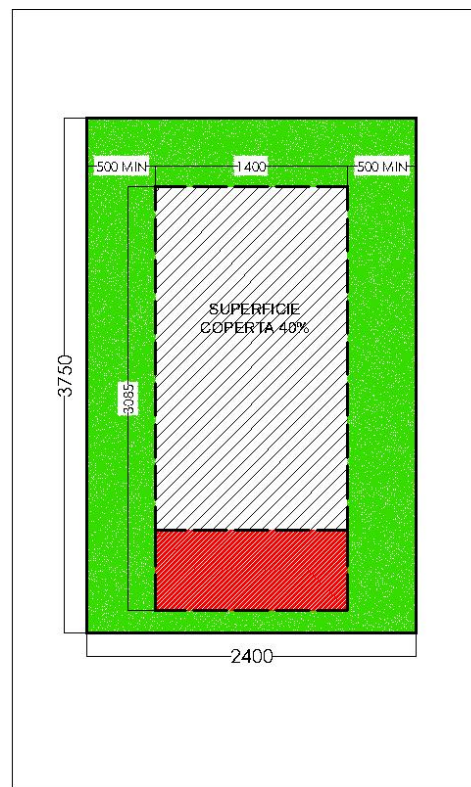
### ART. 5 AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI DI SATURAZIONE O RIQUALIFICAZIONE

- Indice fondiario: 0,55 mq. SLP/mq SF; + 20% = **0,66 mq**
- rapporto di copertura: max 40%; +20% = **48%**
- H max: m. **9,50**; + 20% = **11,40**
- Dc distanza da confini min **5 mt**, distanza da confine min/h = **5,70**



#### ESEMPIO

Lotto 900 mq x 0,55 if = 495 mq  
H max 9,5 mt **sc40%**



#### ESEMPIO

Lotto 900 mq x 0,66 if = 594 mq  
H max 11,40 mt sc **48%**

# Art. 11 della LR 12/2005

- **5 quater.** I comuni con deliberazione del consiglio comunale possono escludere aree o singoli immobili dall'applicazione del comma 5, nei casi **non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana**.
- **5 quinques.** Sono comunque esclusi dai benefici di cui al comma 5 gli interventi riguardanti le grandi strutture di vendita.
- **5 sexies.** I volumi necessari per consentire la realizzazione degli interventi edilizi e l'installazione degli impianti finalizzati all'efficientamento energetico, al benessere abitativo, o anche all'aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico sul patrimonio edilizio esistente, non sono computati ai fini del calcolo delle altezze minime dei locali previste dai regolamenti comunali, ferme restando le vigenti previsioni igienico-sanitarie poste a tutela della salubrità e sicurezza degli ambienti; in alternativa, per le medesime finalità, è consentita la deroga all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 10 per cento.
- **5 septies.** Qualora gli interventi di cui ai commi 5, 5 ter e 5 sexies siano in contrasto con disposizioni contenute in piani territoriali di enti sovracomunali, l'efficacia del titolo abilitativo è subordinata all'assunzione di una deliberazione derogatoria del piano territoriale da parte dell'organo dell'ente sovracomunale competente alla sua approvazione."



## articolo 43, comma 2 quinquies lr 12/2005

- o 2-quinquies. La Giunta regionale definisce criteri per la **riduzione degli oneri di urbanizzazione** e del **contributo sul costo di costruzione** con deliberazione, da approvare entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge regionale 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', previa informativa alla competente commissione consiliare, che **attribuisce ai comuni la facoltà di modulare tale riduzione**, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano una o più delle seguenti finalità:  
*(comma aggiunto dall'art. 4, comma 1, lettera c), legge reg. n. 18 del 2019)*

- a) promozione dell'efficientamento energetico;
- b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;
- c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali; d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;
- e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;
- f) tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del [d.lgs. 42/2004](#); g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;
- h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità;
- i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;
- j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, in alternativa allo scomputo ai sensi del comma 4 dell'articolo 44, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;
- k) l'utilizzo, anche relativamente alle eventuali operazioni di bonifica, di metodiche, protocolli e tecnologie innovative per il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere, nonché l'assunzione di sistemi interni di valutazione dei subappaltatori e meccanismi di sicurezza sul lavoro.