



Provincia di Varese
Comune di Tradate

Rigenerazione urbana e territoriale

Legge Regionale n. 18/2019

DOCUMENTO PROGRAMMATICO

AMBITI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

Legge Regionale n. 12/2005, art. 8 bis

Data:
Luglio 2020

Revisione: 02

Estensori:
Stefano Franco
Silvia Ghiringhelli

Validazione:
Stefano Franco

Il documento programmatico contiene i criteri e le azioni da applicarsi negli ambiti per la rigenerazione urbana e territoriale individuati nel territorio comunale, secondo i contenuti richiesti dall'Art. 3, comma 1, lettera k), della L.R. 18/2019.

Incarico conferito a:



U.lab S.r.l.

Via Thaon di Revel 21, 20159 Milano
info@u-lab.it | www.u-lab.it

Responsabile tecnico

Ing. Stefano Franco

Gruppo di lavoro

Arch. Silvia Ghiringhelli
Aspetti metodologici e coordinamento operativo

Dott. Pian. Elisabetta Vangelista
Aspetti urbanistici

Dott. Pian. Alessia Garbi
Elaborazioni grafiche

Indice

PREMESSA	3
Definizioni.....	3
Riferimenti normativi	3
Contenuto del documento	4
Articolazione del documento	4
1. QUADRO TERRITORIALE E URBANO.....	5
1.1 CARATTERI TERRITORIALI E INSEDIATIVI	5
Assetto insediativo	7
Caratteri ambientali	8
Sistema della mobilità	9
2. AMBITI DELLA RIGENERAZIONE.....	10
2.1 CRITERI DI IDENTIFICAZIONE DEGLI AMBITI	10
2.2 AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA.....	10
2.2.1 Ambiti della rigenerazione: i centri storici.....	12
3. LINEE DI INDIRIZZO PER LA RIGENERAZIONE	15
3.1 LINEE DI INDIRIZZO PER GLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE	15
3.2.1 Azioni di semplificazione, incentivazione e assistenza	15
3.2.2 Misure per interventi con contenuti rivolti alla qualità ambientale.....	16
3.2.2 Usi temporanei.....	16
3.2.4 Studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria	18
4. DISCIPLINA DELLA RIGENERAZIONE.....	20
4.1 AMBITI DELLA RIGENERAZIONE: SCHEDA.....	20
ALLEGATO.....	23
INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE	23

Premessa

DEFINIZIONI

RIGENERAZIONE URBANA

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

Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31

Art. 2 (Definizioni di consumo di suolo e rigenerazione urbana), comma 1, lettera e

RIGENERAZIONE TERRITORIALE

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

Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31

Art. 2 (Definizioni di consumo di suolo e rigenerazione urbana), comma 1, lettera e-bis

RIFERIMENTI NORMATIVI

La Legge Regionale 26 novembre 2019, n. 18 recante "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali", stabilisce disposizioni volte a risolvere situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale e mira a ripristinare il suolo e le funzioni ecosistemiche proprie del territorio comunale.

Con deliberazione di Consiglio Comunale, i Comuni individuano gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente.

Gli ambiti della rigenerazione assumono efficacia di disciplina urbanistica ai sensi dell'Art. 13, comma 11, lettera a), della L.R. 12/2005.

Legge Regionale 26 novembre 2019, n. 18

Art. 3 (Interventi di rigenerazione urbana e territoriale. Modifiche e integrazioni alla l.r. 12/2005), comma 1, lettera k

CONTENUTO DEL DOCUMENTO

Il documento programmatico identifica ambiti per la rigenerazione urbana e territoriale, motivandone i criteri di individuazione e descrivendo gli obiettivi della rigenerazione.

Il documento contiene i criteri e le azioni da applicarsi alle diverse fattispecie, in linea con le politiche dell'Amministrazione Comunale, secondo i contenuti richiesti dall'Art. 3, comma 1, lettera k), della L.R. 18/2019.

ARTICOLAZIONE DEL DOCUMENTO

Il documento si compone delle seguenti sezioni, oltre alla premessa metodologico-normativa:

- **QUADRO TERRITORIALE E URBANO** | Inquadramento e sintesi del territorio comunale: assetto insediativo, caratteri ambientali, sistema della mobilità
- **AMBITI DELLA RIGENERAZIONE** | Criteri di identificazione degli ambiti e descrizione degli ambiti sul territorio comunale (individuazione, caratteri dell'ambito, obiettivi della rigenerazione)
- **LINEE GUIDA PER LA RIGENERAZIONE** | Indirizzi e linee guida per il perseguimento degli obiettivi di rigenerazione, secondo i contenuti richiesti dall'Art. 3, comma 1, lettera k), della L.R. 18/2019.
- **DISCIPLINA NORMATIVA** | Schede per gli ambiti della rigenerazione individuati sul territorio comunale

1. Quadro territoriale e urbano

1.1 CARATTERI TERRITORIALI E INSEDIATIVI

Il sistema urbano e il paesaggio del comune di Tradate condividono i caratteri della pianura lombarda dell'Alto Milanese, in corrispondenza dei primi lembi collinari delle Prealpi varesine. Il suo territorio si articola lungo la Varesina, strada che congiunge il capoluogo provinciale Varese (da cui dista circa 15 km) con Milano.

Il paesaggio urbano è connotato da aree intensamente urbanizzate che si sviluppano lungo l'asse stradale principale d'ambito (SP 233) che si saldano al tessuto urbano dei comuni contermini. Il sistema ambientale e paesistico è caratterizzato dalla presenza del SIC 0202007 Pineta pedemontana di Appiano Gentile che risulta interamente ricompreso nel territorio del Parco Naturale Regionale Pineta di Appiano Gentile e Tradate e ne condivide l'ambiente tipico forestale.

COMUNE DI TRADATE

Comune



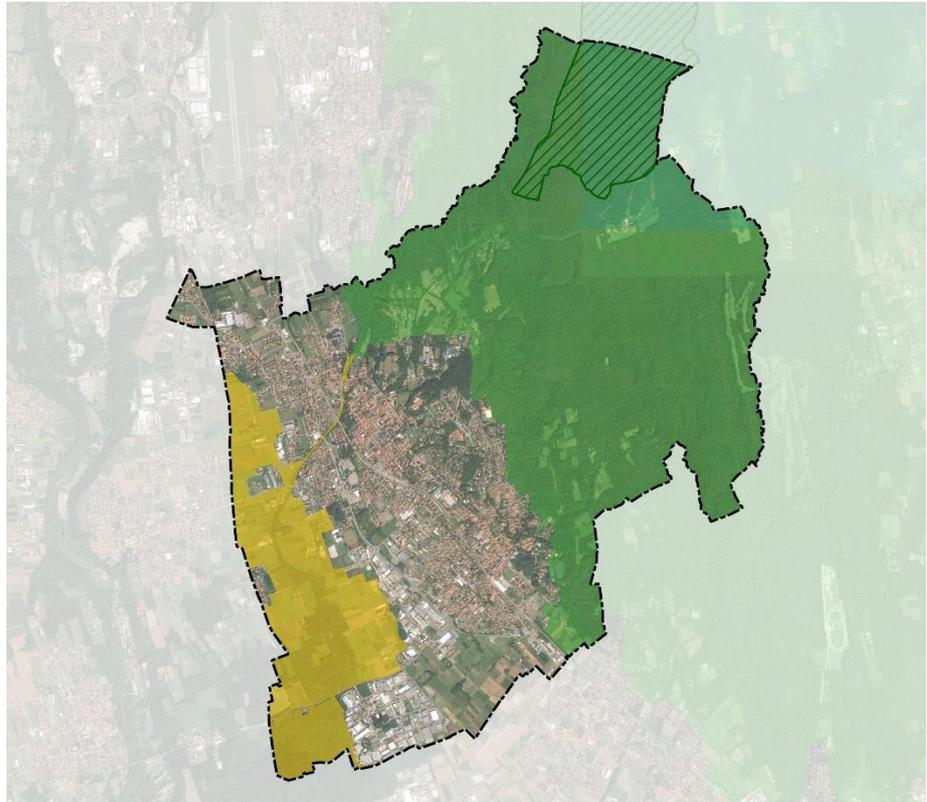
Fonte: elaborazione GIS

Superficie territoriale	21,48 Km ²
Abitanti	18.963 (al 31.12.2019)
Densità	882,82 ab/km ²

Vincoli ed aree protette

VINCOLI E AREE PROTETTE

-  Parco Regionale "Pineta di Appiano Gentile e Tradate"
-  SIC IT2020007 "Pineta Pedemontana di Appiano Gentile"
-  Parco Locale "Parco Agricolo i Tre Castagni"

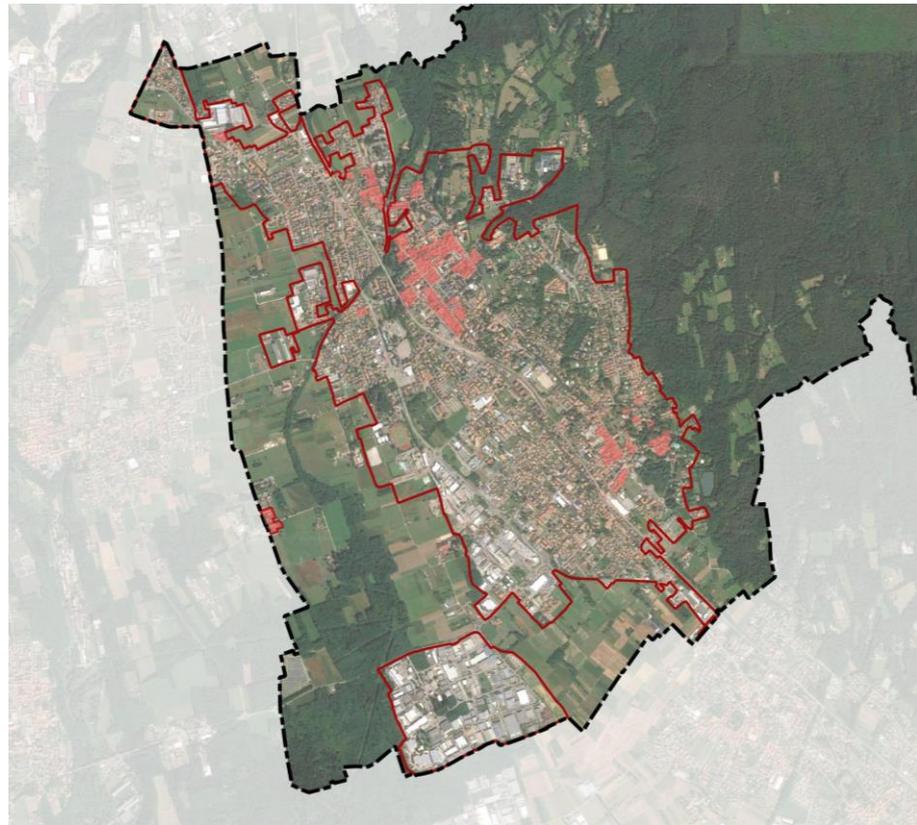


Fonte: elaborazione GIS

ASSETTO INSEDIATIVO

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

- Nuclei di Antica Formazione
- Tessuto Urbano Consolidato



Fonte: elaborazione GIS

La foto aerea mostra la densità insediativa dell'area vasta; sono evidenti gli ambiti ancora liberi da edificazione – per la maggior parte occupati da aree boscate.

Storicamente l'abitato si è sviluppato estendendosi da due nuclei storici, siti nella parte centrale del territorio, lungo la direttrice Nord-Sud che oggi costituisce l'asse di collegamento con Varese a Nord e Saronno-Milano a Sud.

La forma dell'agglomerato e la sua connotazione paesaggistica sono dominate da una successione di episodi isolati prevalentemente costituiti da unità residenziali monofamiliari.

Fino agli anni '50 il tessuto urbano non subì stravolgimenti, infatti risultava costruito il solo il 16% dell'edificato attuale di Tradate.

Dagli anni '50 agli anni '80 inizia a comparire un diffuso sprawl e la realizzazione della Bretella della SS233 in ingresso di Tradate da via M. Grappa ha creato un volano positivo per un intenso sviluppo anche dei primi impianti industriali e artigianali nella parte sud del territorio comunale. Nel 1980 risultava costruito il 53% dell'attuale patrimonio edilizio di Tradate.

Successivamente il tessuto urbano si è esteso, in una prima fase, andando quasi unicamente a completare gli spazi urbani interstiziali tranne che per alcuni interventi, che hanno portato a costruire il 21% dell'attuale patrimonio edilizio di Tradate.

CARATTERI AMBIENTALI

Sotto il profilo morfologico si distinguono con chiarezza tre parti: quella di maggiore estensione ad Est, comprendente i boschi ed i ronchi nel parco Pineta, quella centrale urbanizzata, disposta lungo l'asse Nord Ovest, Sud-Est della SP 233, e quella agricola ad Ovest, che si sviluppa in direzione del fontanile di Tradate e verso la valle fluviale del Fiume Olona.

La parte prevalentemente boschiva a Est ha una forte valenza paesaggistica-ambientale e naturalistica per la presenza dell'area protetta del Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate che comprende 4828 ettari di terreno (legge istitutiva del 16.09.1983, n. 76). L'area risulta di rilevante importanza per la considerevole estensione dei suoi complessi boschivi, con dominanza di pino silvestre sui terrazzi e di farnia nelle valli incise dai corsi d'acqua principali, inoltre, include il terrazzo delimitato dai fiumi Olona e Lura, tra i più estesi e meglio caratterizzati della Lombardia.

Il territorio di Tradate è interessato da un Sito di Importanza Comunitaria appartenente alla Rete Natura 2000 "Pineta Pedemontana di Appiano Gentile" con Ente gestore il Parco Naturale Regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate in cui è interamente ricompreso e ne condivide la porzione più tipicamente forestale.

Altro ambito di interesse naturalistico-ecologico è il Parco Locale di Interesse Sovracomunale "Parco Agricolo i Tre Castagni" che ad ovest dell'edificato.

SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Il Comune di Tradate è interessato dai seguenti tracciati della mobilità di interesse sovralocale:

strade statali e provinciali

- Strada statale 233 Varesina, da Varese a Ponte Tresa, o strada provinciale 233 Varesina (SP ex SS 233)
- Strada Provinciale n. 2dir del Pusterla (Lonate Ceppino - Tradate)
- Strada Provinciale n. 19 della Cerrina (Castelnuovo Brianza - Castellanza)
- Strada provinciale n. 12 che collega il territorio di Tradate in direzione SO-NE e si innesta poi sulla S.P. 19;
- Strada Provinciale n. 46 della Valle dell'Olonia (Malnate - Tradate)

tracciati ferroviari

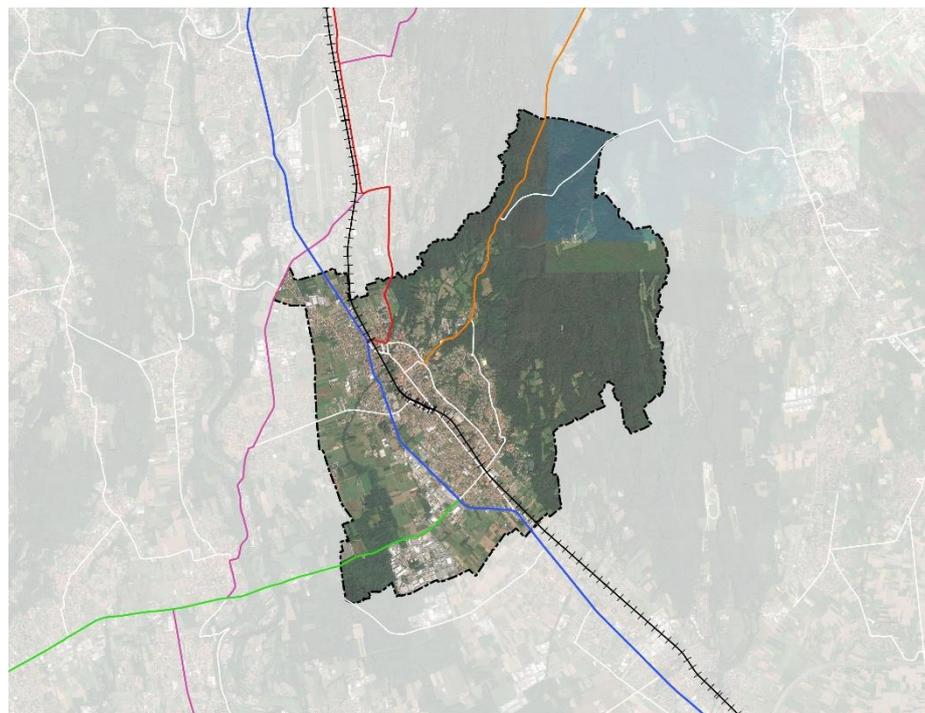
- Linea FNM Varese-Milano (Stazione ferroviaria)

Il territorio è attraversato in tutta la sua lunghezza, da Nord a Sud, dalla linea ferroviaria delle Ferrovie Nord Milano che collega Tradate con Varese e con Milano.

A scala più vasta, la porzione orientale della Provincia di Varese si caratterizza per una buona dotazione del sistema infrastrutturale elevato e sovralocale, con accessibilità dalle reti lunghe di rilievo sovralocale assicurata dagli assi viari e dalla ferrovia.

SISTEMA DELLA MOBILITÀ

	SP 233		SP 19
	SP 46		SP 12
	SP 2dir		Linea ferroviaria



Fonte: elaborazione GIS

2. Ambiti della rigenerazione

2.1 CRITERI DI IDENTIFICAZIONE DEGLI AMBITI

Il quadro conoscitivo del territorio comunale - sistemi insediativi e ambientali, componenti connesse alla sensibilità dei luoghi e degli usi del suolo - costituisce la base informativa per il riconoscimento a livello locale di ambiti in cui attivare politiche di intervento volte alla rigenerazione e allo sviluppo dei caratteri competitivi e innovativi del territorio.

Nel territorio comunale di Tradate vengono individuati ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione (vedi disciplina normativa al capitolo 3)

Per gli ambiti sono perseguiti obiettivi di livello territoriale, quali, il potenziamento delle caratteristiche ambientali, ecologiche, paesaggistiche e la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano locale, nonché obiettivi di sviluppo sociale ed economico sostenibile.

Per l'identificazione degli ambiti a livello comunale sono presi in considerazione i seguenti criteri e obiettivi:

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

Gli ambiti individuati si pongono in continuità con le più generali strategie e con gli obiettivi di sviluppo complessivo del territorio comunale, come definiti dallo strumento urbanistico vigente nonché dagli indirizzi politico-amministrativi.

2.2 AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA

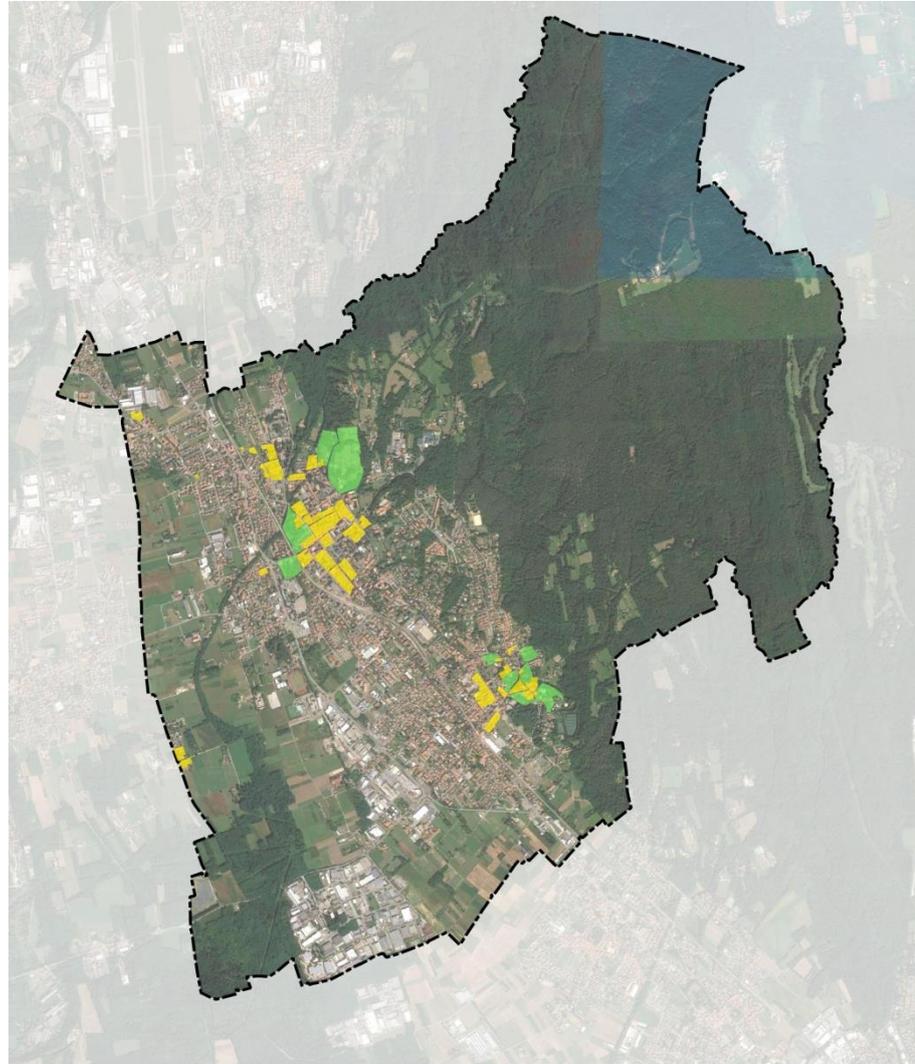
Nel territorio comunale sono individuati quali ambiti della rigenerazione:

1. i centri storici (nuclei di antica formazione e loro naturale espansione)

Tali ambiti hanno una forte relazione con le aree verdi esistenti del sistema "Parchi e Ville" che possono essere funzionalmente connesse ad essi.

AMBITI DELLA RIGENERAZIONE

-  Ambiti della rigenerazione: i centri storici
-  Sistema "Parchi e Ville"



Fonte: Elaborazione GIS

2.2.1 AMBITI DELLA RIGENERAZIONE: I CENTRI STORICI

Individuazione, connotati e obiettivi della rigenerazione

INDIVIDUAZIONE E CONNOTATI DELL'AMBITO

Il centri storici di Tradate vengono individuati quali ambiti della rigenerazione; ogni ambito abbraccia il nucleo di antica formazione e la sua naturale espansione; sono ricompresi areali adiacenti ai NAF che si configurano quale completamento urbanistico dei centri storici.

Tali ambiti hanno una forte relazione con le aree verdi esistenti del sistema "Parchi e Ville" che possono essere funzionalmente connesse ad essi.

OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE

La strategia generale sottesa alla rigenerazione si basa sul riconoscimento di luoghi urbani identitari - edifici e sistema di spazi verdi e piazze urbane - nei quali promuovere iniziative che possono concorrere al miglioramento del livello di fruizione dei centri storici.

Per incentivare il recupero delle aree/edifici dismessi e/o sotto-utilizzati, si adotterà un "approccio per funzioni", creando opportunità di rivitalizzazione attraverso l'introduzione di usi/funzioni complementari e sinergiche a quelle attualmente esistenti. Saranno promossi, in particolare, usi temporanei degli spazi, disincentivando le trasformazioni monofunzionali non coerenti con i caratteri degli ambiti.

Il sistema degli ambiti centrali oggetto di rigenerazione potrà diventare progressivamente un "hub multidimensionale" nel quale dare vita e governare l'integrazione tra diverse attività e servizi alla cittadinanza.

Nello specifico sono individuati i seguenti obiettivi territoriali e socio economici:

- rafforzamento di spazi relazionali e creazione di luoghi urbani rilevanti per qualità delle funzioni attivate, anche a carattere temporaneo.
- rivitalizzazione socio-economica, anche attraverso l'attivazione di usi temporanei – prima e durante il processo di rigenerazione - e l'integrazione tra residenza, servizi e commercio.

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

Sono nel seguito ipotizzate azioni per la rigenerazione, in linea con gli obiettivi per gli ambiti individuati a livello comunale.

Le azioni/politiche di rigenerazione da attivare sono relazionabili all'impatto socio-economico (alto o medio) e ai tempi d'attuazione (breve o medio-lungo periodo).

Le azioni prioritarie sono quelle che in un breve tempo di avvio, possono portare ad un alto impatto sul sistema sociale ed economico locale. Esse attengono all'introduzione di nuove forme di prestazione di servizi ai residenti con tecnologie web-based e all'attivazione di servizi "door to door" e "Km 0" in ambito centrale, anche attraverso usi temporanei di spazi sotto-utilizzati.

Sono, inoltre, politiche prioritarie quelle riferite alla disciplina normativa del vigente PGT in tema di incentivazione al recupero del patrimonio edilizio, in continuità con gli obiettivi definiti dallo strumento urbanistico per il patrimonio edilizio del centro storico.

Ulteriori politiche riferite al breve periodo sono:

- potenziamento e corretta gerarchizzazione di percorsi urbani per la mobilità protetta, relazionata ai nuovi servizi attivati nel centro;
- identificazione di episodi culturali nel centro storico e definizione di calendario di attività con le associazioni locali attive sul territorio; questa azione, nel medio-lungo periodo potrà avere un alto impatto affiancando una azione mirata di supporto alle attività economiche e sociali per la tutela e la valorizzazione delle attività tradizionali locali.

Politiche di più vasto respiro, ipotizzabili fin da subito, ma da svolgersi in uno scenario temporale più ampio sono:

- attivazione di tavoli tecnici di lavoro per il coordinamento dei progetti del centro storico (patrimonio edilizio storico ed arredo urbano);
- proposte di smartizzazione di funzioni e servizi urbani che a partire dall'ambito di rigenerazione urbana si interconnettano a tutto il territorio (attivazione di progetti smart specifici anche con il coinvolgimento della cittadinanza attiva)

Da ultimo, si evidenzia la relazione tra le azioni/politiche per gli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale e le specifiche azioni/politiche per il patrimonio edilizio dismesso con criticità (immobili dismessi da oltre 5 anni che causano criticità per la salute, la sicurezza, l'inquinamento, il degrado ambientale o urbanistico) di cui all'articolo Art. 40bis della Legge Regionale 12/2005 come integrata dalla Legge Regionale 18/2019.

La tabella proposta nel seguito schematizza una possibile identificazione delle priorità delle azioni per la realtà urbana di Tradate, come in precedenza descritte.

		IMPATTO SOCIO-ECONOMICO SUL TERRITORIO			
		ALTO IMPATTO	ALTO IMPATTO		
TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE AZIONI / POLITICHE DI RIGENERAZIONE	BREVE PERIODO	<ul style="list-style-type: none"> Nuove forme di prestazioni di servizi (tecnologie web-based) Attivazione di servizi “door to door” e “Km 0” in ambito centrale, anche attraverso usi temporanei di spazi sotto-utilizzati Normativa per incentivare il recupero del patrimonio edilizio - Disciplina normativa PGT (*) 	<ul style="list-style-type: none"> Supporto alle attività economiche e sociali attraverso politiche per la tutela e la valorizzazione delle attività tradizionali locali Processi di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità - immobili dismessi da oltre 5 anni che causano criticità per la salute, la sicurezza, l’inquinamento, il degrado ambientale o urbanistico (**) 	MEDIO-LUNGO PERIODO	
	AZIONI E POLITICHE PER LA RIGENERAZIONE				
TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE AZIONI / POLITICHE DI RIGENERAZIONE	BREVE PERIODO	<ul style="list-style-type: none"> Potenziamento e corretta gerarchizzazione di percorsi urbani per la mobilità protetta Identificazione di episodi culturali nel centro storico e definizione di calendario di attività con le associazioni locali attive sul territorio 	<ul style="list-style-type: none"> Attivazione di tavoli tecnici di lavoro per il coordinamento dei progetti del centro storico (patrimonio edilizio storico ed arredo urbano) Proposte di smartizzazione di funzioni e servizi urbani che a partire dall’ambito di rigenerazione urbana si interconnettano a tutto il territorio (attivazione di progetti smart specifici anche con il coinvolgimento della cittadinanza attiva) 	MEDIO-LUNGO PERIODO	
			MEDIO IMPATTO	MEDIO IMPATTO	
		IMPATTO SOCIO-ECONOMICO SUL TERRITORIO			

(*) Continuità con gli obiettivi definiti dal PGT per il patrimonio edilizio dei nuclei antichi

(**) Relazione tra le azioni per gli Ambiti della rigenerazione urbana e territoriale e i processi di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità

3. Linee di indirizzo per la rigenerazione

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

In riferimento ai contenuti richiesti dall'Art. 3, comma 1, lettera k), della L.R. 18/2019, per gli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale sono individuate specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione:

- Azioni per la semplificazione e l'accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza comunale, riduzione dei costi, supporto tecnico amministrativo.
- Misure per l'incentivazione di interventi di rigenerazione urbana con contenuti rivolti alla qualità ambientale, alla valorizzazione e allo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente.
- Usi temporanei, da consentire prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati sul territorio comunale.
- Contenuti e modalità di redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.

In questo capitolo sono descritte le linee di indirizzo generali.

3.2.1 AZIONI DI SEMPLIFICAZIONE, INCENTIVAZIONE E ASSISTENZA

In relazione all'attivazione di iniziative negli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale, l'Amministrazione comunale avrà un ruolo importante nella definizione di azioni per la semplificazione e l'accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza comunale, nell'introduzione di modalità di incentivazione economica e fiscale (anche prevedendo riduzione dei costi) e nella promozione e assistenza all'investitore nel processo di rigenerazione.

Nel seguito sono esemplificate alcune delle specifiche modalità di intervento attivabili dall'Amministrazione.

INTERVENTI DI SEMPLIFICAZIONE E ACCELERAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

- Servizio di front office online o sezione dedicata nel portale del Comune ove siano reperibili tutte le informazioni utili per gli investitori o aspiranti tali.
- Utilizzo e/o implementazione della "Scrivania telematica" per il monitoraggio costante delle pratiche
- Semplificazione della gestione dei pagamenti creando un unico interlocutore per il pagamento di tutti gli oneri dovuti al Comune e agli altri enti.
- Tempistiche certe nei casi di usi temporanei con opere edilizie.

INTERVENTI DI
INCENTIVAZIONE
ECONOMICA E FISCALE

INTERVENTI DI PROMOZIONE E
ASSISTENZA

- Riduzione degli oneri di urbanizzazione (primari e secondari)
- Servizio di consulenza istruttoria preventiva e di accompagnamento per la presentazione e l'attuazione del progetto di rigenerazione attraverso usi temporanei, con rilascio di pareri scritti, se richiesti.
- Incentivazione di incontri tra il proponente dell'iniziativa di rigenerazione e i proprietari delle aree e/o degli immobili.
- Incentivazione di forme di collaborazione con gli istituti di credito del territorio.
- Predisposizione di schema-tipo di convenzione per l'uso temporaneo.
- Promozione mediante piattaforma Regione Lombardia per le aree della rigenerazione (Programma ATTRACT).

3.2.2 MISURE PER INTERVENTI CON CONTENUTI RIVOLTI ALLA QUALITÀ AMBIENTALE

INFRASTRUTTURE VERDI
MULTIFUNZIONALI PER GLI
AMBITI DELLA RIGENERAZIONE

Per la rigenerazione urbana si propone un approccio integrato di pianificazione e gestione teso a mantenere elevate le funzioni ecologiche della rete ecologica locale.

Per quanto attiene alle misure per l'incentivazione di interventi di rigenerazione urbana con contenuti rivolti alla qualità ambientale, alla valorizzazione e allo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali per gli ambiti della rigenerazione a livello comunale, per infrastruttura verde si intende la realizzazione di una rete attrezzata che assolva ad una duplice funzione di:

- in relazione alla **rete ecologica comunale**, promozione di un sistema verde che migliori e la qualità ambientale degli insediamenti urbani;
- in relazione all'**accessibilità e alla fruizione pubblica**, valorizzazione di un sistema di percorsi per la mobilità dolce, preferibilmente – anche se non esclusivamente – verdi, che deve consentire di accedere con sicurezza, ad una molteplicità di attività ludico-ricreative, percorrendo luoghi di alta qualità ambientale.

Per le finalità di cui sopra, saranno incentivate iniziative attraverso l'attivazione di funzioni temporanee sostenibili sotto il profilo e paesaggistico in considerazione della relazione con le aree verdi esistenti del sistema "Parchi e Ville" che possono essere funzionalmente connesse agli ambiti di rigenerazione dei centri storici.

3.2.2 USI TEMPORANEI

DEFINIZIONI

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

CRITERI PER
L'INDIVIDUAZIONE DI
FUNZIONI TEMPORANEE

L'attività di identificazione di funzioni temporanee prevede un'indagine ricognitiva preliminare di attività di tipo innovativo e temporaneo, che devono garantire sostenibilità a livello economico e ambientale.

Le funzioni devono caratterizzarsi per la propensione ad adattarsi agli spazi in modo flessibile, mantenendosi coerenti con il contesto in cui si collocano e avanzando proposte identitarie in grado di creare un senso di appartenenza fra gli attori coinvolti.

Inoltre, le funzioni temporanee da attivare nell'area devono saper veicolare l'immagine di un luogo "smart" in cui la nuova relazione di spazi e funzioni dialoghi con il capitale umano, intellettuale e sociale dei soggetti coinvolti nel processo di rigenerazione.

Il percorso di rigenerazione si fonda su un approccio incentrato sulla scelta delle funzioni (usi temporanei), prima che sul progetto degli spazi o la trasformazione del patrimonio edilizio.

Gli usi temporanei per la rigenerazione urbana e territoriale devono caratterizzarsi per:



FLESSIBILITÀ E CAPACITÀ DI ADATTAMENTO AI LUOGHI

Gli usi temporanei devono connotarsi per flessibilità e propensione all'adattamento verso gli spazi in cui si insediano.

COERENZA CON IL CONTESTO TERRITORIALE E SOCIALE

La rigenerazione passa attraverso la valorizzazione funzionale delle aree e degli immobili **nel loro stato di fatto**, in sinergia con le risorse del contesto territoriale, ambientale, sociale.

RICONOSCIBILITÀ E SENSO DI APPARTENENZA

Gli usi temporanei per la valorizzazione devono avanzare proposte evocative e identitarie in grado di creare un senso di appartenenza fra gli attori coinvolti e rafforzando quella di chi ne fruisce.

REPLICABILITÀ A LIVELLO TEMPORALE

Generare una progressiva fruibilità degli spazi nell'ambito della rigenerazione in maniera sempre più stabile e continuativa, in modo da creare una ambiente avente ricadute positive in termini di sicurezza, vivibilità e di gestione futura.

SOSTENIBILITÀ A LIVELLO ECONOMICO E AMBIENTALE

Gli usi temporanei devono poter attivare un processo di riqualificazione progressiva, che generi nel tempo le **risorse economiche** per interventi alle aree e agli immobili all'interno degli ambiti della rigenerazione.

AGGREGAZIONE E GENERAZIONE DI INTERESSE

La rigenerazione urbana dovrà considerare quelle attività temporanee che possono stimolare un network di interesse sia economico che sociale che può fungere da volano per una più ampia rigenerazione dei luoghi e del contesto urbano e/o territoriale.

Il lavoro di ricognizione delle possibili funzioni temporanee da attivare negli ambiti della rigenerazione potrà prendere in considerazione attività caratterizzate da un elevato profilo di contemporaneità.

Gli esempi di usi temporanei potranno considerare funzioni rivolte alla rigenerazione e alla rivitalizzazione delle aree offrendo livelli di attrattività in grado di coinvolgere non solo la cittadinanza, ma anche community ampia e diversificata.

Sono identificate quattro principali macro categorie di usi temporanei:

- Funzioni sportive
- Funzioni culturali e artistiche
- Funzioni ludico-ricreative
- Funzioni formative e professionali.

Per ciascun uso temporaneo, al fine di valutarne il potenziale impatto socio-economico, potrà essere analizzati i seguenti parametri

- possibile localizzazione (spazi chiusi: edifici o spazi aperti: aree verdi e/o piazze, strade)
- target di riferimento (iniziative a livello locale o sovralocale)
- calendario temporale (attività limitate nel tempo, ma replicabili con un calendario annuale e usi da consentire attraverso specifica convenzione, ovvero tre anni, eventualmente prorogabili di altri 2)

3.2.4 STUDI DI FATTIBILITÀ URBANISTICA ED ECONOMICO-FINANZIARIA

Per gli interventi di rilevanza territoriale potrà essere richiesto lo sviluppo di uno studio di fattibilità urbanistica ed una preliminare valutazione economico-finanziaria della proposta di rigenerazione.

Si intendono interventi di rilevanza territoriale le proposte di utilizzo economico che vedano il coinvolgono una molteplicità di azioni e/o di attori dei processi di rigenerazione e che si prevede possano avere un alto impatto socio-economico con processi di rigenerazione attivabili in altri ambiti del territorio comunale e/o con ambiti territoriali d'area vasta.

I contenuti minimi di uno studio di fattibilità per gli ambiti della rigenerazione di rilevanza territoriale sono nel seguito descritti:

1. Inquadramento dell'area oggetto della proposta di rigenerazione

- stato di fatto dei luoghi (sensibilità e criticità territoriali) cui afferisce la proposta;
- verifica dei vincoli ambientali, storici, archeologici, paesaggistici interferenti sulle aree o sugli immobili interessati.

2. Analisi della domanda e dell'offerta attuale e di previsione con riferimento alla proposta:

- bacino d'utenza (comunale/sovracomunale);
- individuazione, in termini quantitativi e di gradimento, dell'offerta attuale

e di quella prevista.

3. Descrizione della proposta di rigenerazione:

- caratteristiche funzionali, organizzative e gestionali;
- attori coinvolti, possibilità di realizzazione mediante partenariato pubblico-privato
- valutazione preventiva della compatibilità funzionale e della sostenibilità dell'intervento, in relazione al contesto urbano o naturale nel quale si inserisce;
- rappresentazione delle misure per la tutela ambientale e i valori culturali e paesaggistici locali.

4. Cronoprogramma

5. Analisi preliminare della fattibilità economica e sociale

- analisi costi-benefici

6. Convenzione

- elementi essenziali dello schema di contratto.

Lo studio dovrà essere corredato di elaborati grafico-descrittivi in scala adeguata all'intervento proposto.

4. Disciplina della rigenerazione

Nel seguito sono definite specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione per gli ambiti della rigenerazione, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT per gli stessi.

4.1 AMBITI DELLA RIGENERAZIONE: SCHEDA

SEMPLIFICAZIONE TEMPI,
COSTI, PROCEDURE

Interventi di semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi

- Servizio di front office online o sezione dedicata nel portale del Comune ove siano reperibili tutte le informazioni utili per gli investitori o aspiranti tali.
- Utilizzo e/o implementazione della “Scrivania telematica” per il monitoraggio costante delle pratiche.
- Semplificazione della gestione dei pagamenti creando un unico interlocutore per il pagamento di tutti gli oneri dovuti al Comune e agli altri enti.
- Tempistiche certe nei casi di usi temporanei con opere edilizie.

Interventi di incentivazione economica e fiscale

- Riduzione degli oneri di urbanizzazione (primari e secondari)

Interventi di promozione e assistenza

- Servizio di consulenza istruttoria preventiva e di accompagnamento per la presentazione e l’attuazione del progetto di rigenerazione attraverso usi temporanei, con rilascio di pareri scritti, se richiesti.
- Incentivazione di incontri tra il proponente dell’iniziativa di rigenerazione e i proprietari delle aree e/o degli immobili.
- Incentivazione di forme di collaborazione con gli istituti di credito del territorio.
- Predisposizione di schema-tipo di convenzione per l’uso temporaneo.
- Promozione mediante piattaforma Regione Lombardia per le aree della rigenerazione (Programma AttrACT).

RIGENERAZIONE URBANA -
ELEVATA QUALITÀ
AMBIENTALE

Sarà valutato il profilo virtuoso della proposta in relazione ad interventi nel centro storico che possano relazionarsi ad altri ambiti di interesse nel territorio comunale.

USI TEMPORANEI (L.R.
12/2005, ART. 51 BIS)

1. Finalità

Negli ambito della rigenerazione riferiti ai centri storici (NAF e loro naturale espansione), allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, è consentita l'utilizzazione temporanea di tali aree, edifici, o parti di essi.

2. Caratteristiche degli usi temporanei

- a. Gli usi temporanei devono connotarsi per flessibilità e capacità di adattamento ai luoghi, coerenza con il contesto territoriale e sociale, riconoscibilità e senso di appartenenza, replicabilità a livello temporale, sostenibilità a livello economico e ambientale e capacità di generazione di interesse.
- b. Gli usi, comunque previsti dalla normativa statale, potranno essere in deroga al vigente strumento urbanistico.
- c. L'uso temporaneo può riguardare sia edifici pubblici, concessi in comodato per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico, sia immobili privati; per l'uso temporaneo potranno essere utilizzati anche spazi pubblici ed aree di pertinenza di edifici.
- d. L'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza; allo scopo potranno sempre essere realizzate opere edilizie o installati impianti e attrezzature tecnologiche.

3. Opere e servizi

- a. Qualora l'uso temporaneo sia connesso a opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente.
- b. L'uso temporaneo non comporta la corresponsione da parte del richiedente di aree per servizi, non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari e non è soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 51 della Legge Regionale 12/2005.

4. Convenzione

- a. L'utilizzazione temporanea delle aree e degli edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, o parti di essi, è consentita previa stipula di apposita convenzione.
- b. L'uso temporaneo è consentito, purché non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due.
- c. Il Comune nella convenzione potrà definire le eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto.

5. Vincoli ed esclusioni

- a. Sono fatte salve le indicazioni di legge, nonché quelle contenute nei piani territoriali di coordinamento (PTC) dei parchi e delle Riserve naturali regionali, previste per gli immobili e gli ambiti assoggettati a tutela ai sensi degli articoli 136 e 142 del d.lgs. 42/2004, e per gli immobili di valore monumentale.
- b. È in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.
- c. L'Amministrazione si riserva di esaminare le richieste nel dettaglio per verificarne la coerenza con il contesto sociale.



STUDI DI FATTIBILITÀ
URBANISTICA E ECONOMICO-
FINANZIARIA

Saranno da prevedere Studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria per gli interventi di rilevanza territoriale, come definiti nelle linee guida di cui al paragrafo 3.2.4. al quale si fa riferimento anche per i contenuti minimi dello Studio di fattibilità.

Allegato

INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE