



Provincia di Varese
Comune di Veduggio

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:
Dicembre 2020

Revisione: 02

Estensori:
Stefano Franco
Silvia Ghiringhelli
Elisabetta Vangelista
Alessia Garbi

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
Rinvii normativi per incentivi e forme di finanziamento introdotte dalla L.R. 18/2019	4
Contenuto del documento	4
Articolazione del documento	4
1. QUADRO TERRITORIALE E URBANO.....	5
1.1 CARATTERI TERRITORIALI E INSEDIATIVI	5
Assetto insediativo	6
Caratteri ambientali	8
Sistema della mobilità	11
2. AMBITI DELLA RIGENERAZIONE.....	13
2.1 CRITERI DI IDENTIFICAZIONE DEGLI AMBITI	13
2.2 AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA.....	14
2.2.1 Ambito della Rigenerazione: Centro Storico e aree funzionalmente connesse.....	15
2.2.2 Ambito della Rigenerazione: Sistema di rigenerazione del Documento di Piano	17
2.2.3 Ambito della Rigenerazione: Ambiti per la fruizione qualificata	19
3. LINEE DI INDIRIZZO PER LA RIGENERAZIONE	21
3.1 LINEE DI INDIRIZZO PER GLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE	21
3.1.1 Azioni di semplificazione, incentivazione e assistenza	21
3.1.2 Misure per interventi rivolti alla qualità ambientale.....	22
3.1.3 Usi temporanei.....	23
3.1.4 Studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria	26
4. DISCIPLINA DELLA RIGENERAZIONE.....	27
4.1 DISPOSIZIONI GENERALI PER GLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE.....	27
ALLEGATO 1	31
INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE	31

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

RINVII NORMATIVI PER INCENTIVI E FORME DI FINANZIAMENTO INTRODOTTE DALLA L.R. 18/2019

- | | |
|--|---|
| ▪ Misure di Semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza comunale; riduzione dei costi; supporto tecnico amministrativo | Art. 8 bis, c. 1 L.r. n. 12/2005
Art. 3, c. 1, lett. k L.r. n. 18/2019 |
| ▪ Contributo di costruzione | Art. 43, c. 2-quater L.r. n. 12/2005
Art. 4, c. 1, lett. k L.r. n. 18/2019 |
| ▪ Premialità finanziamenti regionali | Art. 8 bis, c. 3 L.r. n. 12/2005
Art. 3, c. 1, lett. k L.r. n. 18/2019 |
| ▪ Incentivi per rigenerazione urbana | Art. 12 L.r. n. 18/2019 |

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 DELLA RIGENERAZIONE** | Schede per gli ambiti della rigenerazione individuati sul territorio comunale

1. Quadro territoriale e urbano

1.1 CARATTERI TERRITORIALI E INSEDIATIVI

Nel contesto dell'ambito geografico d'area vasta, Vedano Olona è situato nella zona collinare interna, sul confine orientale della provincia di Varese.

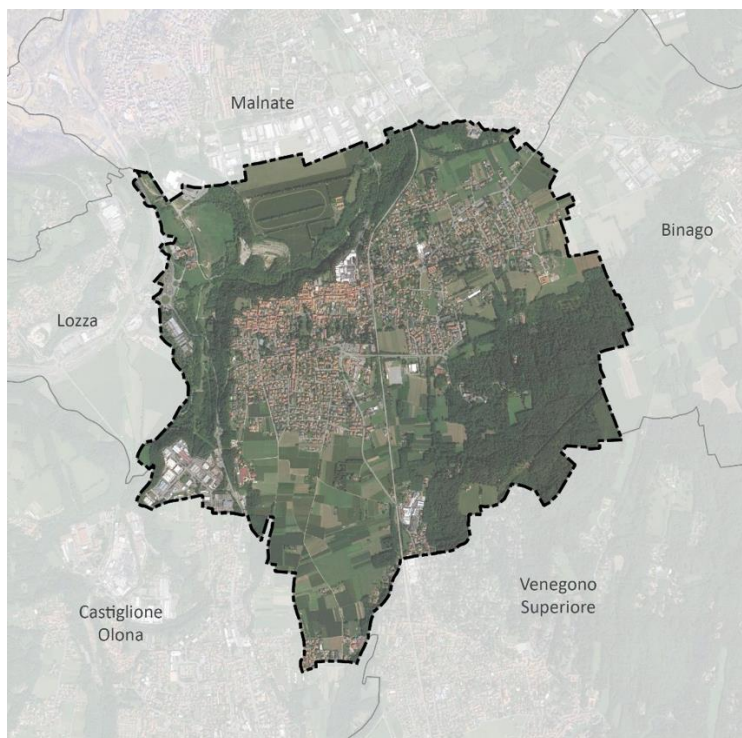
Tra gli elementi che hanno caratterizzato l'assetto insediativo si rileva la presenza di vasta area boscata consolidata a sud/est (all'interno del Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate) e del torrente Quadronna, che segna il limite dell'espansione del tessuto edilizio nel versante ovest, in direzione nord-sud.

L'abitato si estende da est a ovest, ma lo sviluppo edilizio si arresta dove trova l'ostacolo del ciglio della Valle dell'Olona e di quello della valle del Quadronna. La zona industriale si è sviluppata a mezza costa sul versante della valle Olona.

La superficie del comune appare suddivisa in tre distinte zone: zona collinare, zona di pianura e zona valliva. Nella zona di pianura si trovano i seminativi e il centro abitato; la porzione collinare è quasi interamente interessata da boschi, ed è parte dell'altopiano vallivo, di costituzione morenica, residuo dell'antico ghiacciaio del Ticino.

I due fianchi della valle del Quadronna e quello verso la valle dell'Olona sono occupati anch'essi da boschi.

COMUNE DI VEDANO OLONA



Fonte: elaborazione Ulab

Superficie territoriale

7,08 kmq

Abitanti

7.413 abitanti (al 30.11.2019)

Densità

1.047,03 ab/kmq

ASSETTO INSEDIATIVO

Il controllo dello sviluppo urbano del paese e le particolari condizioni orografiche hanno impedito che l'espansione edilizia potesse allargarsi a macchia d'olio sulla campagna e venisse a cancellare quelle piccole individualità urbane rappresentate dalle frazioni rurali (Fontanelle, Celidonia, Ronco) tra queste e il centro troviamo ampie aree inedificate.

L'area più antica da cui si è poi sviluppato l'intera conurbazione urbana è la zona detta "Vela", la parte più occidentale del Centro Storico, a nord di via Primo Maggio. Il rione conserva una struttura urbana ancora oggi ben leggibile, con le strade che si dispongono secondo una maglia ortogonale e che delimitano gli isolati: all'interno di essi la tipologia edilizia ricorrente è quella della corte agricola, con le parti edificate poste lungo la strada e le aree libere all'interno.

Proseguendo verso sud lungo via Pancrazio e poi via XXV Aprile, consente di capire il fenomeno dell'espansione urbana così come è avvenuto in Vedano; passiamo infatti da un tessuto urbano molto compatto, quello antico, ad una prima espansione edilizia che negli anni '20 e '30 si attesta su via Primo Maggio, mentre nel secondo dopoguerra l'edificazione si spinge progressivamente verso la campagna secondo i modi di occupazione del suolo caratteristici della tipologia unifamiliare.

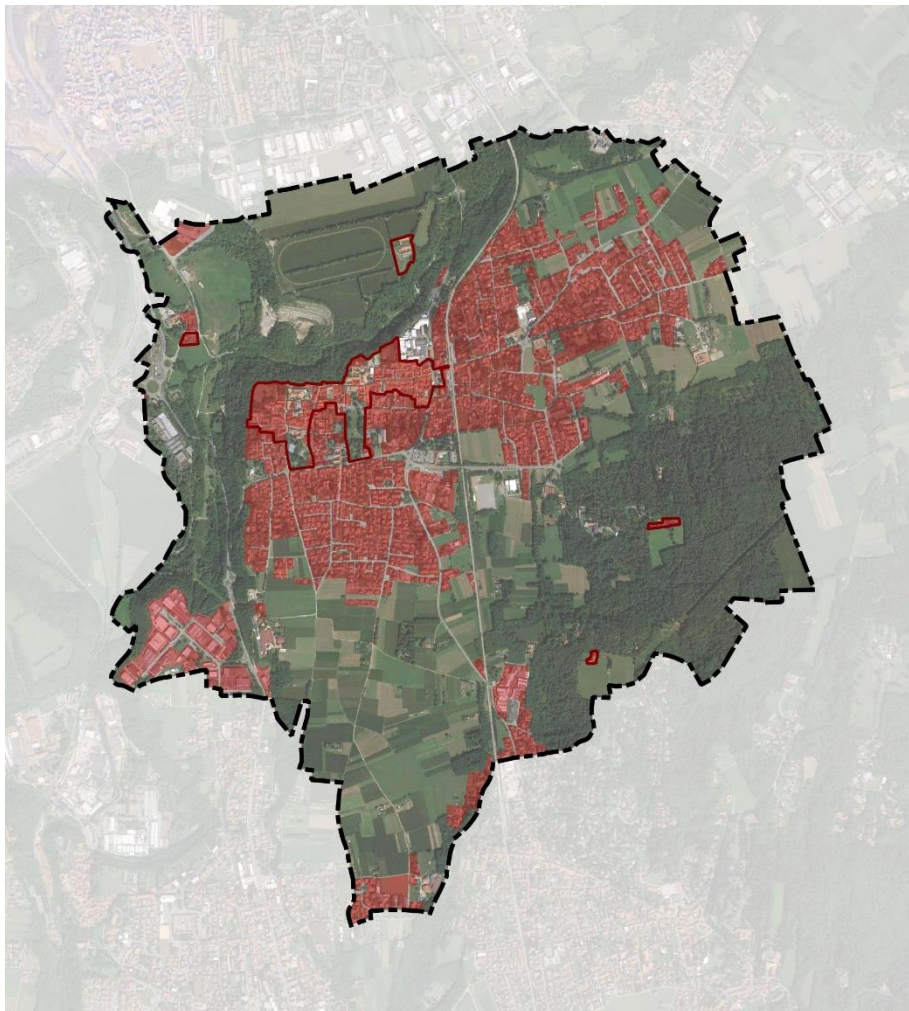
L'aggregazione urbana nella zona antica del paese è avvenuta secondo uno schema a pettine impostato lungo l'asse viario di via Matteotti: ancora oggi questa strada rappresenta il luogo delle maggiori attività di relazione e di scambio, grazie alla presenza di numerosi spazi commerciali e grazie al fatto che la via si innesta, da un lato, con la piazza della chiesa parrocchiale, dall'altro con la piazza del Municipio. La tipologia edilizia ricorrente è quella della casa a corte.

Gli insediamenti posti su largo Magnani costituiscono il margine orientale dell'antica struttura urbana del paese e quindi il luogo è divenuto quasi porta d'ingresso al paese stesso, grazie anche alla ricchezza di funzioni che vi si svolgono ancora oggi: sede della pubblica amministrazione, nodo di collegamento tra le varie parti del paese e tra gli altri centri, punto di incontro e di svago per la presenza di frequentati locali pubblici di esercizi commerciali.

Infine, l'area del paese posta ad est della linea ferroviaria ha conosciuto in questo secolo uno sviluppo urbanistico che mostra un unico carattere tipologico: le mutate condizioni sociali ed economiche hanno permesso l'attuarsi della tipologia a "villa".

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

-  Nuclei di Antica Formazione
-  Tessuto Urbano Consolidato



Fonte: elaborazione Ulab

CARATTERI AMBIENTALI

Il paesaggio di Vedano Olona si caratterizza ancora oggi per la cospicua presenza di spazi aperti e aree agricole, di aree boscate e di luoghi ad elevata valenza naturalistica lungo le sponde del torrente Quadronna, che si sviluppano attorno al nucleo urbano e che costituiscono un valore ecologico importante per la costruzione delle reti ambientali.

Valore aggiunto è il sistema di aree protette che gravita attorno a territorio comunale e che contribuiscono a creare un vasto “polmone verde” all’interno di una zona tra le più urbanizzate della Lombardia:

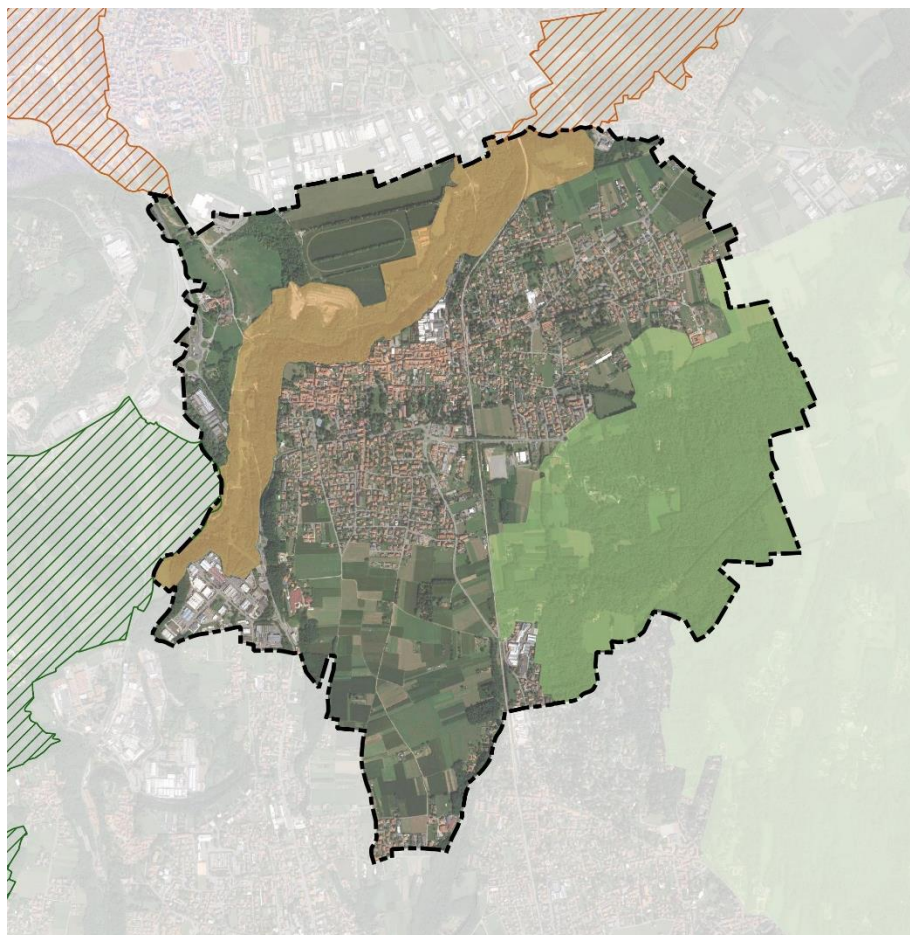
- *Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate*
Venne istituito con L.R. 76/1983 e che ha un’estensione complessiva di 4.860 ettari. Occupa la porzione est del territorio di Vedano Olona.
La maggior parte del territorio del Parco è coperto da boschi e, in quantità minore, campi coltivati. Una minima parte, ma concentrata in poche zone, è coperta da aree urbanizzate e verde sportivo.
- *PLIS interprovinciale – Parco Valle del Lanza*
Istituito con delibera di Giunta Regionale n° 7/8967 del 2002 e delibera della Giunta Provinciale di Como n° 245/12791 del 2003.
Ha un’estensione di 850 ettari si inserisce in un sistema di aree tutelate che arriverà a collegare il Parco Regionale Campo dei Fiori, a nord, il Parco Naturale Spina Verde, a est, il Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate, a sud. Nel territorio del Comune di Malnate, include tutta la valle del torrente Quadronna, naturale prosecuzione del declivio delle pendici meridionali del Monte Morone, fino ai confini comunali con Vedano Olona.
Con l’approvazione definitiva della variante al PGT in data 01.04.2019 è stato individuato il perimetro di proposta di adesione del Comune di Vedano Olona al “PLIS della Valle del Lanza”, che nel corso del 2019 ha trovato la completa adesione al parco interprovinciale.
- *PLIS provinciale – Parco Rile-Tenore-Olona*
Coprendo una superficie di 25 kmq di territorio, comprende attualmente 12 Comuni. Il parco è caratterizzato da estesi terrazzamenti di origine fluvio-glaciale, ed è ricco di siti di rilevanza storica e culturale. La particolare geologia del territorio permette la nascita di numerosi piccoli torrenti alimentati da acque risorgive e acque piovane. Oltre a vaste zone boschive, sono presenti ampi prati.

Per quanto riguarda la Rete Ecologica, l’intero territorio non urbanizzato di Vedano Olona è compreso tra gli elementi di primo e secondo livello della RER. Inoltre, il Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile e di Tradate, che interessa le aree agricole e boscate per una superficie di poco superiore a 171 ettari, costituisce a sua volta un corridoio ecologico di primaria importanza e rappresenta un importante nodo nel disegno della rete ecologica regionale e provinciale.

A scala provinciale, il territorio è interessato da un'area sorgente di biodiversità (core-area) di primo livello (coincidente con l'area del Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate), zone tampone e aree di completamento con funzione di preservazione, salvaguardia nonché di cerniera ecologica e paesaggistica con i contesti insediativi, e due varchi (uno al confine con il Comune di Lozza³

ELEMENTI AMBIENTALI

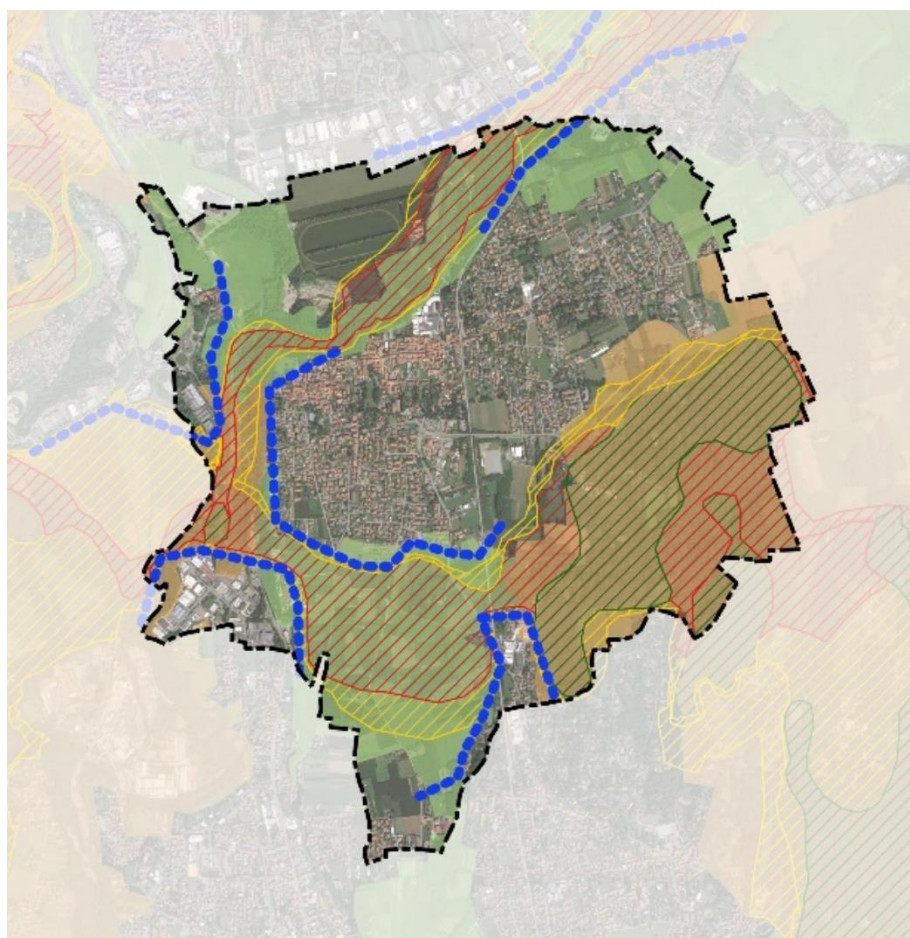
-  Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate (D.G.R. n° VII/427 del 07/07/2000)
-  Proposta ampliamento PLIS Valle del Lanza
-  PLIS interprovinciale – Parco Valle del Lanza
-  PLIS provinciale – Parco Rile Tenore Olona



Fonte: elaborazione Ulab

RETE ECOLOGICA

-  Elementi di primo livello della RER
-  Elementi di secondo livello della RER
-  Core area principale della REP
-  Area di Completamento della REP
-  Zona Tampone della REP
-  Varchi della REP



Fonte: elaborazione Ulab

SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Il quadro dell'accessibilità trasportistica presenta un buon livello d'infrastrutturazione, sia per le relazioni di raggio ravvicinato, che di scala vasta.

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

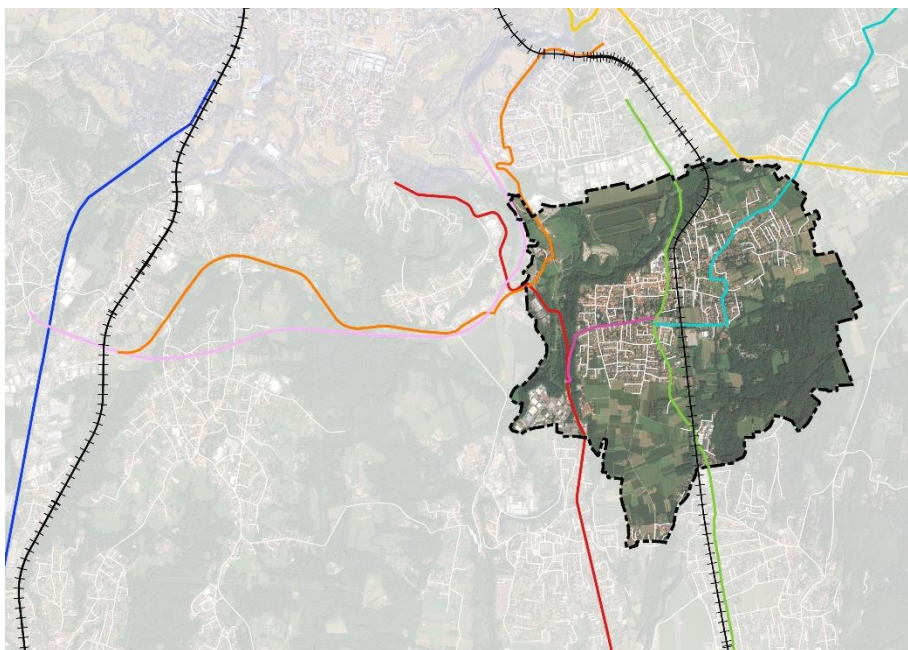
- Pedemontana Lombarda che tocca il territorio comunale al confine nord ovest;
- SP 233 (Varesina) passa per il comune nella parte ovest, verso il confine con Lozza e che in località Fontanelle si incrocia con la SP 57 diretta connessione con l'Autostrada A8 del Lago;
- SP 342 (Briantea), che passa per il comune nella parte nord-est, al confine con Malnate e Binago;
- SP 46 che attraversa il nucleo abitato ad ovest della ferrovia, in direzione nord-sud;
- SP SP60 di San Pancrazio e SP65 del Lazzaretto, che attraversano in direzione est-ovest il nucleo abitato.

Il sistema su ferro è incentrato sulla linea ferroviaria Milano-Varese (Laveno-Mombello) delle Ferrovie Nord Milano in direzione nord-sud.

Il trasporto pubblico su gomma è gestito da FNMA che con la linea B48 garantisce i collegamenti con Tradate (stazione FNM) e con Castiglione Olona. All'interno del territorio di Vedano Olona, il servizio effettua due fermate: una in piazza San Rocco, ed una in via Libertà.

SISTEMA DELLA MOBILITÀ

- | | |
|--|--|
|  A 8 |  SP 342 |
|  Pedemontana Lombarda |  SP 46 |
|  SP 233 |  SP 60 |
|  SP 57 |  SP 65 |



Fonte: elaborazione Ulab

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 Vedano Olona vengono individuati ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione (cfr. 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 considerati 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 ed ecologica di scala territoriale attraverso la rinaturalizzazione di aree urbane interstiziali, la ricomposizione del paesaggio dell'agricoltura periurbana, la rinaturalizzazione del reticolo idrografico, lungo le direttrici territoriali continue e connesse ai parchi regionali e ai PLIS, ove esistenti;
- l'ottimizzazione del rapporto tra assetti urbanistici rigenerati e altri ambiti del territorio comunale, per l'attivazione di sinergie socio-economiche.

L'individuazione degli ambiti di cui sopra garantisce continuità con le più generali strategie e obiettivi di governo del territorio comunale, così come definiti dallo strumento urbanistico vigente.

2.2 AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA

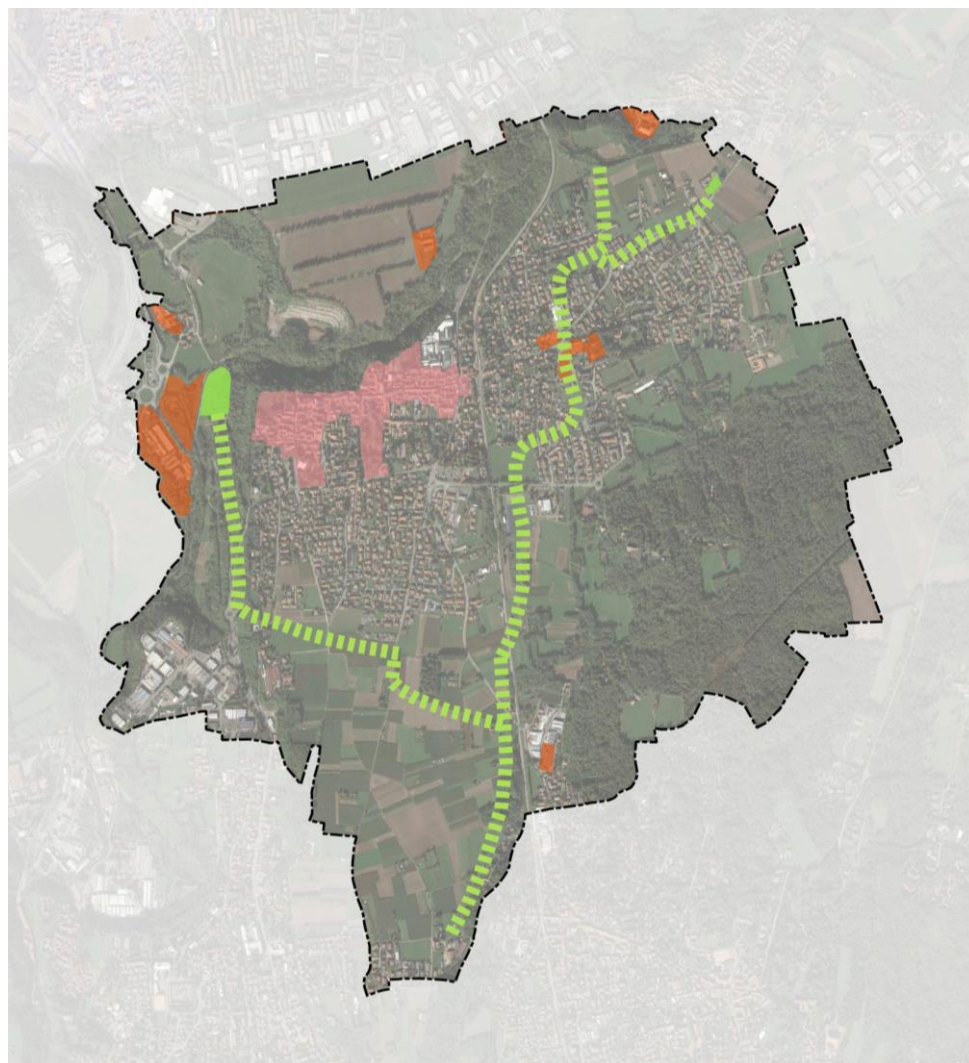
Nel territorio comunale sono individuati:

1. **Centro Storico** e aree funzionalmente connesse
2. **Sistema di rigenerazione del Documento di Piano**
3. **Ambiti per la fruizione qualificata**

Sul territorio comunale sono individuate le direttrici privilegiate per il potenziamento delle connessioni tra il tessuto antropico e gli elementi connotativi dell'identità paesaggistica locale; le direttrici di connessione non costituiscono un ambito di rigenerazione ai sensi della normativa vigente, ma individuano itinerari privilegiati per promuovere azioni volte all'incremento delle prestazioni ambientali, ecosistemiche e paesaggistiche del territorio alla scala locale.

AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA

- | | |
|---|---|
|  | Centro Storico |
|  | Sistema di rigenerazione del Documento di Piano |
|  | Ambiti per la fruizione qualificata |
|  | <i>Direttrici di Connessione</i> |



Fonte: elaborazione
Ulab

2.2.1 AMBITO DELLA RIGENERAZIONE: CENTRO STORICO E AREE FUNZIONALMENTE CONNESSE

Individuazione, connotati e obiettivi della rigenerazione

INDIVIDUAZIONE E CONNOTATI DELL'AMBITO

L'ambito in oggetto comprende la **parte centrale del nucleo di antica formazione, così come urbanisticamente definito e le superfici dei lotti che completano i margini verso le espansioni di epoca più recente.**

OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE

La strategia generale sottesa alla rigenerazione consiste nel riconoscimento di luoghi urbani identitari, generalmente ascrivibili a edifici di carattere storico o simbolico e al sistema delle connessioni e degli spazi urbani, ove promuovere iniziative volte a miglioramento e qualificazione delle modalità di fruizione del ambito.

Detta strategia intende attribuire all'ambito il ruolo di "hub multidimensionale", all'interno del quale implementare progressivamente l'integrazione tra attività differenziate e servizi ai cittadini: **questo Ambito è oggetto di rigenerazione interna, finalizzata a ottimizzarne prioritariamente la dimensione locale e** persegue obiettivi territoriali e socioeconomici volti a:

- **rafforzamento degli spazi pubblici di relazione;**
- **definizione dei luoghi urbani rilevanti per qualità delle funzioni attivate, anche a carattere temporaneo;**
- **rivitalizzazione socioeconomica, anche attraverso l'attivazione di usi temporanei (prima e durante il processo di rigenerazione) e l'integrazione tra residenza, servizi e commercio al dettaglio.**

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 finalizzate a:

- instaurare forme di collaborazione tra cittadini e Pubblica Amministrazione, finalizzate a conferire condizioni di dinamicità e circolarità nell'uso degli spazi sfitti con affaccio diretto sulla pubblica via;
- implementare di tecniche, pur innovative, finalizzate a favorire episodi di riuso -ancorchè temporaneo- che possano esaltare i valori intrinseci riconosciuti dall'opinione pubblica al tessuto edilizio;
- promuovere connessioni per la fruizione pubblica qualificata, con il fine di garantire elevati standard di qualità della vita;
- migliorare le dotazioni urbane e recuperare gli spazi accessibili al pubblico, con il fine di valorizzare il ruolo del nucleo storico quale centralità della vita sociale e aggregativa.

La rigenerazione d'ambito considera altresì l'opportunità offerta dall'eventuale presenza di aree e edifici dismessi o sottoutilizzati, che possono stimolare pratiche di rivitalizzazione mediante un approccio "per funzioni": operando attraverso l'introduzione di usi e funzioni complementari a quelle attualmente esistenti, la rigenerazione dà modo di ottimizzare le sinergie d'ambito, favorendo i cosiddetti "usi temporanei" e disincentivando le trasformazioni di tipo monofunzionale non coerenti con i caratteri d'ambito.

Le politiche di rigenerazione attivabili per l'ambito sono classificate in relazione al livello di impatto socioeconomico (alto o medio) e ai tempi d'attuazione (breve o medio-lungo periodo).

Le *azioni prioritarie* che ne discendono afferiscono a tutto quanto in grado di generare alto impatto sul sistema sociale ed economico locale, avviabile nel *breve periodo*; dette azioni attengono, in via non esaustiva:

- all'introduzione di nuove forme di prestazione di servizi ai residenti, con tecnologie web-based;
- all'attivazione di servizi "porta a porta" e "Km 0" in ambito centrale, anche attraverso usi temporanei di spazi sotto-utilizzati;
- al potenziamento e alla gerarchizzazione di percorsi urbani per la mobilità protetta, relazionata ai nuovi servizi attivabili;
- all'identificazione di episodi culturali di rilievo e interesse per i cittadini, definizione di un calendario di attività condiviso con le associazioni di categoria attive sul territorio;
- al supporto alle attività economiche e sociali per la tutela e la valorizzazione delle attività tradizionali locali.

Le linee di indirizzo per la rigenerazione dell'ambito integrano le azioni riferite alla disciplina normativa del Piano di Governo del Territorio vigente in tema di incentivazione al recupero del patrimonio edilizio esistente, in continuità con gli obiettivi definiti dallo strumento urbanistico per il patrimonio edilizio avente carattere storico.

Le politiche volte a uno scenario temporale *di media o lunga durata*, pur attivabili da subito, si traducono in azioni volte a:

- attivazione di tavoli tecnici di lavoro per il coordinamento di progetti afferenti principalmente al patrimonio edilizio storico e qualificazione dell'arredo urbano;
- proposte di "semplificazione" di funzioni e servizi urbani che, a partire dall'ambito di rigenerazione, possano interconnettersi con tutto il territorio comunale.

Le azioni anzi delineate possono coinvolgere e integrarsi con interventi puntuali mirati al recupero e alla riqualificazione del patrimonio edilizio dismesso o con criticità, laddove presente (immobili dismessi da oltre 5 anni che causano criticità per la salute, la sicurezza, l'inquinamento, il degrado ambientale o urbanistico, di cui all'art. 40bis della Legge Regionale 12/2005 come integrata dalla Legge Regionale 18/2019).

2.2.2 AMBITO DELLA RIGENERAZIONE: SISTEMA DI RIGENERAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

Individuazione, connotati e obiettivi della rigenerazione

INDIVIDUAZIONE E CONNOTATI DELL'AMBITO

L'ambito in oggetto comprende tutti gli ambiti di rigenerazione urbana (ARU) già individuati dal Documento di Piano vigente, per i quali sono previste linee di indirizzo per la trasformazione di siti dismessi e/o che necessitano di interventi di riqualificazione.

OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE

La strategia sottesa alla rigenerazione consiste nel riconoscimento delle potenzialità dei siti in termini di miglioramento della qualità urbana e della fruizione qualificata alla scala locale.

Detta strategia intende implementare progressivamente l'integrazione tra attività differenziate e servizi ai cittadini: **questo Ambito è oggetto di rigenerazione diffusa, finalizzata a ottimizzarne prioritariamente la dimensione locale** e perseguire obiettivi territoriali e socioeconomici volti a:

- **rafforzamento degli spazi pubblici di relazione;**
- **introduzione di modalità incentivanti per la rivitalizzazione socioeconomica, attraverso l'attivazione di usi temporanei a fini ludico-ricreativi, prima e durante il processo di rigenerazione.**

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 finalizzate a:

- innalzare la qualità del paesaggio urbano, mediante l'inserimento di filtri vegetali per la tutela delle relazioni percettive;
- proporre usi qualificati di interesse pubblico e generale che ne possano migliorare le condizioni di fruibilità;
- facilitare le relazioni, attraverso occasioni puntuali di fruizione connesse alla rete ciclabile;
- migliorare il livello qualitativo delle superfici non edificate, con il fine di concorrere alla ridefinizione dello spazio pubblico di contesto.

La rigenerazione d'ambito considera altresì l'opportunità offerta dall'eventuale presenza di aree e edifici dismessi o sottoutilizzati, che possono stimolare pratiche di rivitalizzazione mediante un approccio "per funzioni": operando attraverso l'introduzione di usi e funzioni complementari a quelle attualmente esistenti, la rigenerazione dà modo di ottimizzare le sinergie d'ambito, favorendo i cosiddetti "usi temporanei" e disincentivando le trasformazioni di tipo monofunzionale non coerenti con i caratteri d'ambito.

Le politiche di rigenerazione attivabili per l'ambito sono classificate in relazione al livello di impatto socioeconomico (alto o medio) e ai tempi di attuazione (breve o medio-lungo periodo).

Le *azioni prioritarie* che ne discendono afferiscono a tutto quanto in grado di generare alto impatto sul sistema sociale ed economico locale, avviabile nel *breve periodo*; dette azioni attengono, in via non esaustiva:

- all'attivazione di servizi "porta a porta" e "Km 0", anche attraverso usi temporanei di spazi sotto-utilizzati;
- all'identificazione di episodi culturali di rilievo e interesse per i cittadini, definizione di un calendario di attività condiviso con le associazioni di categoria attive sul territorio;
- al supporto alle attività economiche e sociali per la tutela e la valorizzazione delle attività tradizionali locali.

Le linee di indirizzo per la rigenerazione dell'ambito integrano le azioni riferite alla disciplina normativa del Piano di Governo del Territorio vigente in tema di incentivazione al recupero del patrimonio edilizio esistente, in continuità con gli obiettivi definiti dallo strumento urbanistico per il patrimonio edilizio avente carattere storico.

Le politiche volte a uno scenario temporale *di media o lunga durata*, pur attivabili da subito, si traducono in azioni volte a:

- attivazione di tavoli tecnici di lavoro per il coordinamento di progetti afferenti principalmente al patrimonio edilizio storico e qualificazione dell'arredo urbano;
- proposte di "semplificazione" di funzioni e servizi urbani che, a partire dall'ambito di rigenerazione, possano interconnettersi con tutto il territorio comunale.

Le azioni anzi delineate possono coinvolgere e integrarsi con interventi puntuali mirati al recupero e alla riqualificazione del patrimonio edilizio dismesso o con criticità, laddove presente (immobili dismessi da oltre 5 anni che causano criticità per la salute, la sicurezza, l'inquinamento, il degrado ambientale o urbanistico, di cui all'art. 40bis della Legge Regionale 12/2005 come integrata dalla Legge Regionale 18/2019).

2.2.3 AMBITO DELLA RIGENERAZIONE: AMBITI PER LA FRUIZIONE QUALIFICATA

Individuazione, connotati e obiettivi della rigenerazione

INDIVIDUAZIONE E CONNOTATI DELL'AMBITO

L'ambito in oggetto comprende il sito dell'ex pista di motocross, localizzato nei pressi della località Fontanelle e l'area di Via Adua al confine con il nucleo abitato di San Salvatore.

OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE

La strategia sottesa alla rigenerazione consiste nel riconoscimento delle potenzialità dei siti in termini di miglioramento della qualità urbana e della fruizione qualificata alla scala locale.

Questo Ambito è oggetto di **rigenerazione per funzioni**, finalizzata a stimolare pratiche di rivitalizzazione favorendo i cosiddetti "usi temporanei" e disincentivando le trasformazioni di tipo monofunzionale; tale approccio persegue obiettivi volti a:

- rafforzamento degli spazi pubblici di relazione;
- introduzione di modalità incentivanti per la rivitalizzazione socioeconomica prima e durante il processo di rigenerazione;
- innalzamento della qualità del paesaggio urbano, intervenendo mediante il ripristino di situazioni di abbandono e degrado;
- miglioramento del livello qualitativo delle superfici non edificate, con il fine di concorrere alla ridefinizione dello spazio pubblico di contesto;
- facilitazione delle relazioni, attraverso occasioni puntuali di fruizione che costituiscano i capisaldi di una più vasta rete di connessioni sul territorio comunale;
- valorizzazione delle peculiarità paesistiche, ambientali ed ecologiche del territorio extraurbano in stato di naturalità e para-naturalità, attraverso la riqualificazione delle potenziali relazioni tra il tessuto antropico e il sistema agricolo extraurbano.

Con il fine di stimolare meccanismi virtuosi volti al perseguimento degli obiettivi citati, a supporto degli *Ambiti per la fruizione qualificata* sono individuate dorsali privilegiate (cosiddette direttrici di connessione); la strategia generale sottesa alla definizione delle *Direttrici di connessione* si basa sul riconoscimento dei connotati paesaggistici delle aree che circondano il tessuto urbano consolidato del Comune di Vedano Olona e che appartengono al Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate e al Parco Valle del Lanza, nonché sul potenziamento delle opportunità di fruizione qualificata del territorio agricolo che divide il centro abitato con la località Fondo Campagna e delle prestazioni ambientali, ecosistemiche, paesaggistiche del territorio alla scala locale.

L'individuazione delle *Direttrici di connessione* concorre a:

- limitare la progressiva occupazione di aree di rilievo per il mantenimento delle connessioni e potenziali fenomeni di banalizzazione dovuti alla pressione insediativa;
- ripristinare le funzioni ecosistemiche dei suoli liberi da edificazione.

Le politiche di rigenerazione attivabili per l'ambito sono classificate in relazione al livello di impatto socioeconomico (alto o medio) e ai tempi di attuazione (breve o medio-lungo periodo).

Le *azioni prioritarie* che ne discendono afferiscono a tutto quanto in grado di generare alto impatto sul sistema sociale ed economico locale, avviabile nel *breve periodo*; dette azioni attengono, in via non esaustiva:

- all'identificazione di episodi culturali di rilievo e interesse per i cittadini, definizione di un calendario di attività condiviso con le associazioni di categoria attive sul territorio;
- al supporto alle attività economiche e sociali per la tutela e la valorizzazione delle attività tradizionali locali.

Le politiche volte a uno scenario temporale *di media o lunga durata*, pur attivabili da subito, si traducono in azioni volte a:

- attivazione di tavoli tecnici di lavoro per il coordinamento di progetti afferenti principalmente alla qualificazione dell'arredo urbano;
- proposte di semplificazione di funzioni e servizi urbani che, a partire dall'ambito di rigenerazione, possano interconnettersi con tutto il territorio comunale.

Nelle modalità ammesse dalla legge e in coerenza con la disciplina urbanistica vigente, all'interno dell'*Ambito per la fruizione qualificata* e in corrispondenza delle *Direttrici di connessione*, il Comune di Vedano Olona promuove e sostiene iniziative finalizzate a:

- attivazione di usi temporanei con fine ludico-ricreativo, per avviare processi di rivitalizzazione socio-economica;
- attivazione di progetti di pubblica utilità finalizzati al sostegno della fascia prescolare e della scuola dell'obbligo, per implementare esperienze di didattica outdoor;
- adeguamento e conversione di spazi in disuso con il fine di ospitare attività volte alla socialità studentesca, quali co-studying, e-learning, formazione, sostegno scolastico circolare autogestito, ricerca;
- realizzare infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla dimensione ecologica comunale, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente.

3. Linee di indirizzo per la rigenerazione

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

In riferimento ai contenuti di cui all'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.

3.1.1 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 le tipologie di azioni attivabili.

- INTERVENTI DI SEMPLIFICAZIONE E ACCELERAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI
- INTERVENTI DI INCENTIVAZIONE ECONOMICA E FISCALE
- INTERVENTI DI PROMOZIONE E ASSISTENZA

Nella scheda "Disciplina della rigenerazione" al capitolo 4 sono descritte le azioni attivate dall'Amministrazione.

3.1.2 MISURE PER INTERVENTI RIVOLTI ALLA QUALITÀ AMBIENTALE

DEFINIZIONE

Sono misure di rigenerazione tutte quelle azioni volte all'implementazione di un approccio integrato di pianificazione e gestione territoriale, finalizzate a mantenere elevate le funzioni ambientali ed ecosistemiche degli ambiti in stato di naturalità e para-naturalità, nonché delle relazioni tra questi ultimi e le aree urbane.

OBIETTIVI

L'implementazione delle misure di cui al presente paragrafo risiede nel rafforzamento della percezione dell'importanza economica e sociale della natura, ovvero del valore simbolico o materiale che le comunità umane hanno attribuito nel tempo alle funzioni svolte dagli ecosistemi.

Una "rete di infrastrutture verdi multifunzionali" ha lo scopo di rafforzare la funzionalità degli ecosistemi locali e la connettività tra aree naturali esistenti, aumentando la loro resilienza affinché forniscano costantemente beni e servizi, e contemporaneamente di migliorare la qualità della vita dell'uomo, nel campo del turismo, di opportunità di green economy, della conservazione del patrimonio storico e culturale.

INFRASTRUTTURE VERDI MULTIFUNZIONALI PER GLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE

Per "infrastruttura verde" si intende la realizzazione di una rete attrezzata che assolve a:

- promuovere i sistemi dei paesaggi naturali, con il fine di migliorarne la qualità ambientale e la relazione con gli insediamenti urbani;
- valorizzare i percorsi per la mobilità dolce, preferibilmente –anche se non esclusivamente– verdi, con il fine di aumentare i livelli di accessibilità, sicurezza e fruibilità pubblica qualificata dei luoghi.

AREE INEDIFICATE RESIDUALI IN CONDIZIONI DI SOTTOUTILIZZO E DEGRADO

Sono identificate in forma di elenco le aree libere non edificate interne al tessuto urbano consolidato che versano in evidente stato di degrado e il cui utilizzo corrente risulta non compatibile con le funzioni insediate nell'intorno, per le quali il Comune promuove e sostiene, anche con specifiche forme di incentivazione economica, interventi di riqualificazione finalizzati al decoro urbano:

- Via Quasimodo,11-13
- angolo tra Via 4 Novembre e Via dei Combattenti
- Via Virgilio successivo al civico 41
- Via Chiesa tra civico 12 e civico 30
- Via Generali Cantore tra civico 32 e civico 13
- Via Adua 21

Dette aree non costituiscono un Ambito della Rigenerazione ai sensi della normativa vigente, ma individuano occasioni puntuali per concorrere al miglioramento complessivo della qualità urbana e di quartiere.

Il presente elenco è aggiornato con scadenza fissata dal Comune, in funzione dell'entità delle variazioni che intervengono sul territorio.

3.1.3 USI TEMPORANEI

DEFINIZIONI

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

Le funzioni temporanee devono saper veicolare l'immagine di un luogo "smart" in cui la nuova relazione tra 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 un 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.

ROADMAP PER LA RIGENERAZIONE ATTRAVERSO USI TEMPORANEI

In relazione ai criteri ed agli obiettivi espressi in precedenza, è proposto un percorso di ricerca -roadmap- per la rigenerazione attraverso usi temporanei.

1. Identificazione di attività innovative

La prima fase consiste nell'identificazione delle possibili attività innovative in grado di generare aggregazione sociale, uso creativo e condiviso degli spazi. Il processo di individuazione si concentra su funzioni di tipo temporaneo, per la creazione di valore economico e sociale, adattandosi al contesto urbano, territoriale e sociale.

2. Selezione di operatori economici sulle tematiche identificate

La seconda fase riguarda la selezione di soggetti economici attraverso l'attivazione di confronti tra gli attori privati e la Pubblica Amministrazione. L'identificazione di soggetti può avvenire anche attraverso la messa a disposizione di aree o di immobili (pubblici o anche privati) a operatori interessati che propongono un programma di utilizzo economico degli spazi.

3. Individuazione delle aree e degli immobili per gli usi temporanei

La terza fase prevede la valutazione dei requisiti tecnici necessari all'attivazione delle funzioni e una valutazione preliminare delle aree e degli immobili compresi nell'ambito della rigenerazione in relazione ai temi di "safety e security". La valutazione è rivolta all'identificazione di aree e/o di immobili per avviarne i primi utilizzi (anche con investimenti economici) da parte degli attori interessati.

4. Valutazione della sostenibilità economica

L'attivazione di un percorso di valorizzazione funzionale attraverso usi temporanei è completata da una fase di valutazione economica delle proposte di intervento, anche nell'ottica di una auto-remunerabilità del processo di riqualificazione e valorizzazione dell'ambito della rigenerazione.

5. Attivazione delle prime funzioni temporanee

Sulla base degli esiti delle fasi precedenti si potrà procedere all'attivazione delle prime attività e funzioni nell'ambito della rigenerazione. Si tratterà di funzioni in grado di creare valore e attivazione sociale nel breve termine e di generare ricadute positive sull'area attraverso una progressiva risistemazione degli spazi urbani, degli immobili e/o delle aree naturali.

6. Continuità di fruizione e riqualificazione progressiva

Raggiunti i primi obiettivi di miglioramento nell'ambito della rigenerazione, il processo verrà reiterato ciclicamente fino a garantire continuità nella fruizione degli spazi urbani e degli ambiti territoriali e regolarità delle iniziative generatrici di

interesse. Le dinamiche funzionali a questo punto attivate potranno generare le risorse economiche in grado di sostenere anche opere edilizie volte al recupero del patrimonio edilizio dismesso e/o degradato.

Il lavoro di ricognizione delle possibili funzioni temporanee da attivare negli ambiti della rigenerazione considera attività caratterizzate da un elevato profilo di contemporaneità, rivolte alla rigenerazione e alla rivitalizzazione delle aree attraverso l'offerta di livelli di attrattività in grado di coinvolgere non solo la cittadinanza, ma anche una comunità più ampia e diversificata.

Sono identificate quattro principali macro categorie di usi temporanei:

- funzioni sportive,
- funzioni culturali e artistiche,
- funzioni ludico-ricreative,
- funzioni didattiche, formative e professionali.

Per ciascun uso temporaneo, al fine di valutarne il potenziale impatto socio-economico, si verificano i seguenti parametri:

- 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).

3.1.4 STUDI DI FATTIBILITÀ URBANISTICA ED ECONOMICO-FINANZIARIA

CONTENUTI MINIMI DELLO STUDIO DI FATTIBILITÀ

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

A tale scopo si intendono per “interventi di rilevanza territoriale”, le proposte di utilizzo economico che coinvolgono una molteplicità di azioni e/o di attori, nonché un impatto socio-economico potenzialmente elevato e processi di rigenerazione attivabili in altri ambiti del territorio comunale o a scala vasta.

I contenuti minimi di uno studio di fattibilità 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 deve essere corredato da elaborati descrittivi e grafici in scala adeguata.

4. Disciplina della rigenerazione

Nel seguito sono definite disposizioni applicabili a tutti gli Ambiti della Rigenerazione individuati per il Comune di Vedano Olona, riconducibili a

- misure di semplificazione dei procedimenti amministrativi;
- leve di incentivazione economico-fiscale e modalità di attivazione degli usi temporanei ai sensi dell'art. 51bis della L.r. 12/2005;
- misure per il potenziamento delle connessioni tra il tessuto antropico e gli elementi connotativi dell'identità paesaggistica locale.

Il contenuto della presente disciplina è articolato in coerenza e nel rispetto del corpo normativo urbanistico previsto dal Piano di Governo del Territorio.

4.1 DISPOSIZIONI GENERALI PER GLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE

SEMPLIFICAZIONE E ACCELERAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

All'interno degli Ambiti della Rigenerazione individuati al precedente cap. 2, il Comune di Vedano Olona promuove le seguenti misure di semplificazione e accelerazione del procedimento amministrativo:

- sezione dedicata nel portale del Comune ove siano reperibili tutte le informazioni utili per gli investitori;
- definizione di tempistiche certe nei casi di usi temporanei con opere edilizie;
- semplificazione della gestione dei pagamenti, mediante l'attivazione di un canale unico per il pagamento di quanto dovuto al Comune e ad altri enti.

INCENTIVAZIONE ECONOMICA E FISCALE

All'interno degli Ambiti della Rigenerazione individuati al precedente cap. 2, il Comune di Vedano Olona introduce le seguenti misure di incentivazione economica e fiscale:

- dichiarazione preventiva di tutti gli oneri urbanistici ed edilizi, con impegno a non introdurre ulteriore aggravio dei costi;
- possibilità di recupero di eventuali opere necessarie all'uso temporaneo, quali adeguamenti ai requisiti igienico-sanitari, ambientali e di sicurezza, con il fine di mantenerne la funzionalità anche a rigenerazione conseguita (da scomputare del dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento).

INCENTIVAZIONE ECONOMICA E FISCALE

Il Comune si riserva la facoltà di stabilire, mediante deliberazione di Giunta, ulteriori misure applicabili previa valutazione di ciascuna proposta di rigenerazione:

- riduzione -oppure esenzione per i primi 3 anni di uso temporaneo- della tassa per il servizio di raccolta e smaltimento rifiuti;
- riduzione degli oneri di urbanizzazione (primari e secondari).

PROMOZIONE E ASSISTENZA

Per gli interventi all'interno degli Ambiti della Rigenerazione individuati al precedente cap. 2, il Comune di Vedano Olona attua le seguenti modalità 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;
- organizzazione di incontri periodici sia per la risoluzione di eventuali problematiche inerenti al processo di rigenerazione sia per il supporto rispetto alle modalità di pagamento dei tributi locali;
- attivazione di incontri tra il proponente iniziativa di rigenerazione e i proprietari delle aree e/o degli immobili;
- attivazione di forme di collaborazione con gli istituti di credito del territorio.

USI TEMPORANEI

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

1. Finalità

Allo scopo di attivare processi di recupero e rivitalizzazione dell'ambito *Centro Storico*, è consentita l'utilizzazione temporanea di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati (o parte di essi) mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali.

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 ha facoltà di definire, nei termini della Convenzione, 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 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. È facoltà del Comune valutare l'esclusione di taluni usi, ancorché temporanei, a fronte di comprovata incompatibilità derivante da potenziale molestia alla quiete pubblica.

STUDI DI FATTIBILITÀ URBANISTICA E ECONOMICO- FINANZIARIA

È prevista la possibilità di avviare Studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria per gli interventi aventi rilevanza territoriale, così come definiti nelle linee guida di cui al precedente paragrafo 3.1.4.

AZIONI PER LA VALORIZZAZIONE DELLE CONNESSIONI

Tutti gli interventi attuabili negli Ambiti della Rigenerazione di cui al precedente cap. 2, nelle modalità ammesse dalla legge e in coerenza con il presente Documento Programmatico, possono concorrere alla promozione delle iniziative finalizzate alla costruzione di elementi di connettività a carattere naturale:

- realizzare infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla dimensione ecologica comunale, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
- ripristinare le funzioni ecosistemiche dei suoli liberi da edificazione;
- facilitare le relazioni con le occasioni di fruizione del Parco Pineta e del Parco Valle del Lanza, attraverso il miglioramento dei collegamenti ciclopedonali;
- facilitare le relazioni del centro abitato di Vedano con il nucleo in località Fondo Campagna, con il fine di realizzare un itinerario fruitivo che metta in relazione i territori agricoli passando all'interno dell'area urbana;

- realizzare opere finalizzate a facilitare il passaggio delle specie in corrispondenza di interruzioni antropiche della continuità ecologica.

Allegato 1

INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE