COMUNE DI SOLBIATE OLONA
Provincia di Varese

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

ALLEGATO A

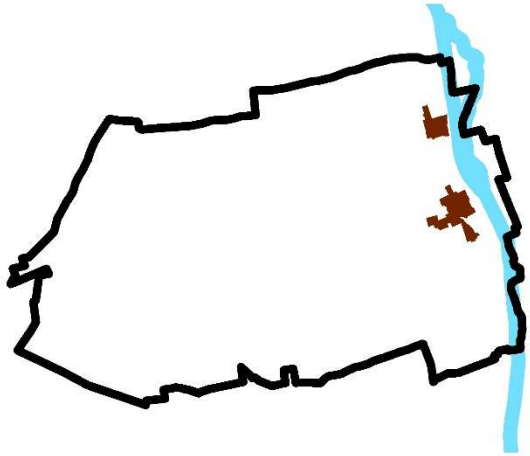
RELAZIONE

INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI
DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE
EX ART. 8 bis DELLA L.R. 12/05

Il tecnico incaricato

arch. Laura Meroni

data: febbraio 2021



Sommario

IL RUOLO DELLA LR 18/2019 2
PARTECIPAZIONE 4
LE PREVISIONI DEL PGT VIGENTE E L'INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE 5
LE STRATEGIE PER LA RIGENERAZIONE 10
AMBIENTE, SERVIZI ED INFRASTRTTURE CHE CONCORRONO ALLA RIGENERAZIONE URBANA 12
MODALITA' PER L'ATTIVAZIONE DEGLI INTERVENTI E SEMPLIFICAZIONE DELLE PROCEDURE 16

RELAZIONE

IL RUOLO DELLA LR 18/2019

L'attenzione al recupero del patrimonio edilizio, al riuso ed alla rigenerazione urbana, ai fini del contenimento del consumo di suolo, è sempre più riconosciuta come componente fondamentale del governo del territorio.
La L.R. della Lombardia n. 12/2005, all'art. 1 comma 3bis, incentiva le azioni di promozione e di finanziamento per la riqualificazione delle aree dismesse attraverso gli strumenti di pianificazione, riconoscendone la funzione strategica di contenimento del consumo di suolo, nonché di attività di pubblica utilità ed interesse generale qualora gli insediamenti dismessi comportino pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero costituiscano degrado ambientale e urbanistico.
La L.R. della Lombardia n. 31 del 28 novembre 2014 e s.m.i. introduce nuove ulteriori disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato.
Regione Lombardia ha approvato con DCR n. 411 del 19 dicembre 2018, ai sensi della L.R. n. 31 del 2014, l'Integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) per la riduzione del consumo di suolo, divenuto efficace dal 13 marzo 2019, con la pubblicazione sul BURL.
La Legge 18/2019, approvata il 12 novembre 2019 dal Consiglio Regionale delle Lombardia, in vigore dal 14/12/2019, ha introdotto molti e significativi interventi sulla legislazione regionale in materia edilizia; ha modificato la Legge 12/2005 a completamento della strategia regionale per la riduzione del consumo di suolo con l'obiettivo dichiarato di facilitare e rendere più convenienti gli interventi di rigenerazione urbana nelle aree dismesse, nonché di recupero edilizio degli edifici esistenti rispetto alle costruzioni ex novo.
Con la Legge 18/2019 Regione Lombardia ha inteso semplificare e incentivare le operazioni immobiliari di rigenerazione urbana, così da ridurre il consumo di suolo e da assicurare uno sviluppo sostenibile del territorio lombardo.
In Lombardia, gli interventi di rigenerazione urbana erano già stati disciplinati dalla L.R. n. 12/2005, che detta le norme di governo del territorio, e da altre leggi regionali (L.R. n. 6/2010, n. 31/2014 e n. 7/2017). La nuova legge regionale n. 18/2019, invece di introdurre una disciplina ad hoc con contestuale abrogazione di quella preesistente, interviene sulla normativa regionale già in vigore, modificando e integrando le disposizioni che si occupano della rigenerazione urbana.
La legislazione in materia di governo del territorio consolida nel linguaggio e negli strumenti di pianificazione termini e obiettivi per rinnovare metodi e pratiche per la trasformazione in chiave ecologica e paesaggistica delle città, puntando sulle politiche di Ri.U.So. Rigenerazione Urbana Sostenibile.
Al fine di favorire gli interventi di rigenerazione urbana, pertanto, la richiamata legge regionale stabilisce che, fino all'adeguamento del PGT, i comuni provvedano all'individuazione, anche tramite azioni partecipative, a deliberare l'individuazione degli ambiti ove agevolare e favorire gli interventi di rigenerazione urbana.

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

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

paesaggistico o sociale, che mira in particolare a salvaguardare e a 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;

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

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

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

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

a) individua azioni volte alla semplificazione ed all'accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;

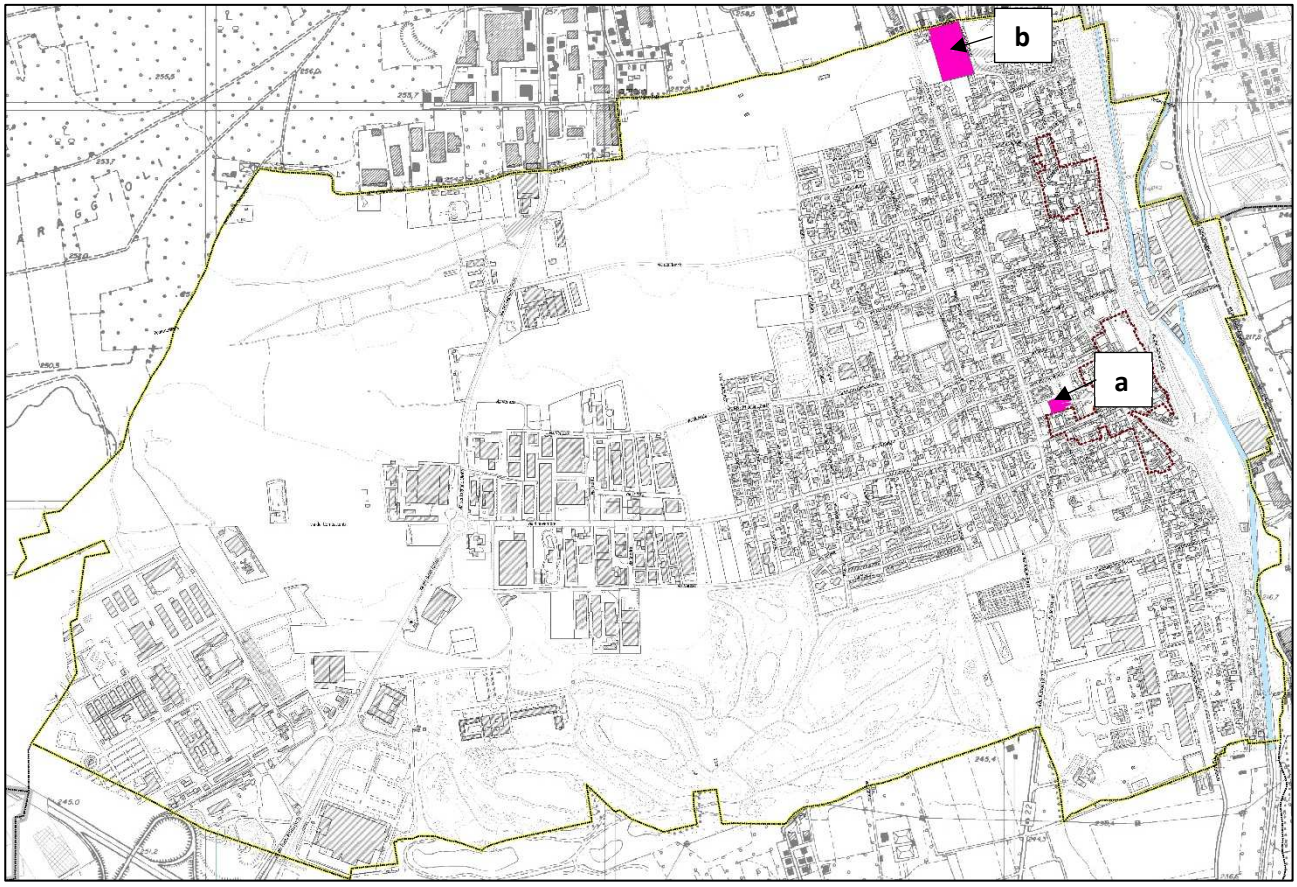
b) incentiva gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;

c) prevede gli usi temporanei, ai sensi dell'art. 51-bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;

d) prevede lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.

PARTECIPAZIONE

A seguito della pubblicazione dell'avviso pubblico del 03/11/2020, sono pervenute all'Amministrazione Comunale di Solbiate Olona n. 2 richieste riguardanti l'individuazione di ambiti di rigenerazione di immobili dismessi da oltre 5 anni.



a) La prima istanza, pervenuta in data 02/12/2020 con protocollo n. 9902, è relativa all'edificio sito in via dei Patrioti al numero civico 24, di proprietà della Società Olona Servizi S.r.l., ma di interesse pubblico (ex oratorio femminile comunale). Nell'istanza la proprietà richiede che l'immobile venga riconosciuto quale ambito di rigenerazione urbana finalizzato al recupero funzionale dell'edificio.
Il PGT classifica l'insediamento, all'interno del Piano dei Servizi, quale struttura pubblica di interesse generale.

b) La seconda Istanza, pervenuta in data 17/12/2020 con protocollo n. 10559, è invece relativa all'area di riqualificazione dell'ex Fonderia Bianchi, che la Variante n. 1 al PGT classifica quale ambito di riqualificazione urbanistica ARR 1. L'istanza chiede la possibilità di suddividere l'ambito in più comparti d'intervento, al fine di agevolare le possibilità di recupero, attualmente inibita dai differenti pesi insediativi dei compendi di proprietà che l'ambito comprende.

LE PREVISIONI DEL PGT VIGENTE E L'INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE

La Variante al PGT aveva già posto l'accento su alcuni dei principi chiave che si ritrovano nella L.R. 18/2019 in relazione alla rigenerazione urbana, individuando tra gli obiettivi strategici del PGT sia l'aspetto della riqualificazione diffusa del patrimonio edilizio esistente, sia quello più puntuale del recupero degli insediamenti dismessi, coniugando gli indirizzi per gli interventi di recupero degli insediamenti dismessi con le azioni strategiche di sviluppo e di potenziamento della rete dei servizi e promuovendo per tali interventi una riqualificazione del contesto urbano circostante.
Tra gli obiettivi strategici della Variante n. 1 al PGT si rileva:

1. Favorire la riqualificazione del tessuto edificato

- *Migliorare la qualità del tessuto urbano ed in particolare delle aree del centro Cittadino con particolare attenzione agli spazi di interesse collettivo funzionali alla socializzazione*
- *Favorire la conservazione ed il recupero, mediante riqualificazione, del tessuto edilizio storico*
- *Consentire l'insediamento di attività funzionali a rivitalizzare il tessuto urbano per migliorare la qualità di vita dei residenti*
- *Favorire il recupero degli ambiti relativi ad insediamenti dismessi o non compatibili con il contesto.*

2. Consentire ed incentivare le possibilità di adeguamento del patrimonio edilizio esistente

- *Promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente sotto il profilo del contenimento energetico,*
- *consentire l'adeguamento e l'ampliamento degli edifici esistenti rispetto a sopravvenute esigenze abitative, limitando conseguentemente lo sviluppo insediativo ed il consumo di suolo.*

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

Per il Centro storico il PGT opera, all'interno del Piano delle Regole, con un piano di dettaglio che qualifica le prescrizioni d'intervento in relazione alle valenze storico-architettoniche, alla rappresentatività ed allo stato di conservazione dei singoli edifici.
All'interno di questo approfondimento, oltre alla disciplina diretta che favorisce la riqualificazione diffusa degli edifici e la riconversione d'uso ai fini abitativi degli accessori rurali, secondo il principio di interventi che concorrono ad un disegno di rigenerazione diffusa del tessuto, vengono individuati alcuni comparti in cui l'intervento di recupero è esteso all'intero complesso edilizio ed alle aree correlate, con la finalità di procedere, attraverso interventi urbanistici coordinati, al ridisegno complessivo di tali comparti, anche attraverso la sostituzione degli edifici esistenti, al fine di perseguire una migliore condizione insediativa ed urbanizzativa dell'intero contesto.

I due nuclei storici di Solbiate Olona si svilupparono lungo un asse viario che costituiva l'originaria direttrice di collegamento che collegava i nuclei insediativi siti sul versante occidentale della valle dell'Olona. Quest'asse viario, diventato nel tempo inadeguato per calibro e caratteristiche insediative del contesto, è stato sostituito dalla strada provinciale n. 22, che transita ad ovest dei centri storici, parallelamente all'originaria direttrice.
Nella fascia urbana compresa tra questi due assi si è sviluppato un tessuto urbano con caratteristiche simili a quelle del centro storico, per caratteri morfologici e per tipologia degli edifici, e lungo questi due assi si è collocato il sistema commerciale diffuso e dei servizi privati per la residenza che qualifica l'area centrale del tessuto urbano di Solbiate Olona.
Riconoscendo in tali caratteristiche che connotano le funzioni del tessuto insediativo, non solo il profilo urbanistico, ma anche il profilo sociale, economico e relazionale, il PGT ha inteso promuovere all'interno del contesto storico, ma ancor più nel tessuto adiacente di rispetto morfologico, interventi di riqualificazione diffusa del contesto insediativo urbano, attraverso il recupero e la sostituzione del patrimonio edilizio

esistente, con un'attenzione rivolta al contesto circostante in cui tali edifici si inseriscono. Per questi ambiti insediativi, la disciplina del Piano delle Regole persegue le medesime finalità della rigenerazione urbana secondo i principi della L.R. 18/2019.

ART. 28. TESSUTO URBANO DI RISPETTO MORFOLOGICO (A.R.M.)

Sono così denominate le aree in cui la morfologia degli insediamenti è connotata da un buon grado di continuità con le aree del centro storico o di antica formazione, o i complessi edificati connotati da caratteri di morfologica urbana riferibili a quelle dell'edificato storico, seppure di realizzazione più recente per essere considerata quali nuclei di antica formazione. Tali ambiti ancorché costituiti da edificato non omogeneo, si connotano per un rapporto di continuità o di similarità sia morfologica che architettonica con il sistema edificato che costituisce il centro storico o il tessuto di antica formazione.

In tale ambito il piano persegue la conservazione del tessuto morfologico e la riqualificazione edilizia nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici riferibili al tessuto edilizio storico.

In questi ambiti sono consentiti interventi di recupero e di riqualificazione del patrimonio edilizio e/o di ristrutturazione urbanistica finalizzati a completare il contesto con un disegno rispettoso dei caratteri morfologici

All'interno di questo tessuto sono presenti insediamenti produttivi, edificati nella fase di pieno sviluppo del centro urbano e che oggi risultano collocati in un contesto urbano non più confacente ad ospitare attività produttive.
Il PGT individua puntualmente questi insediamenti e promuove la riqualificazione insediativa e funzionale di questi comparti, al fine di migliorarne l'integrazione con il tessuto urbano circostante.
Il PGT definisce una specifica disciplina urbanistica per questi ambiti con la finalità di favorire il recupero e la trasformazione degli insediamenti, non limitando l'intervento alle strutture edilizie, ma promuovendo un ripensamento più ampio e generale volto alla riqualificazione del contesto circostante in termini di servizi e di qualificazione del tessuto urbano.
Anche in questo caso finalità e strumenti di intervento collimano con quanto previsto dalla L.R. 18/2019:

ART. 32 INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN AREE RESIDENZIALI – (IPR)

Sulla Tavola della disciplina delle aree sono individuati con apposita simbologia gli insediamenti produttivi in contesti urbani. Per questi insediamenti il PGT ammette il mantenimento delle destinazioni produttive se compatibili con il contesto abitativo e persegue la riconversione funzionale con usi più confacenti alla situazione circostante, mediante interventi coordinati estesi all'intero comparto e assoggettati a permesso di costruire convenzionato, al fine di conseguire un corretto assetto insediativo più consono rispetto alle esigenze di soddisfacimento di infrastrutture e servizi determinati dalle trasformazioni di destinazioni d'uso.

In forma ancora più puntuale il PGT ha individuato alcuni insediamenti dismessi, in particolare il complesso edilizio di via Cesare Battisti al confine con Fagnano Olona (ARR 1), l'insediamento commerciale (ex Iper) dismesso lungo la S.P. 2, ed il deposito di via A. Vespucci, prevedendo per tali ambiti interventi specifici di recupero attraverso progetti coordinati di pianificazione attuativa, finalizzati ad inserire gli interventi di recupero dei singoli immobili ad aree più estese onde perseguire il miglioramento dei servizi e del contesto ambientale circostante e riconoscendo in tali interventi occasioni strategiche per la riqualificazione del sistema insediativo.

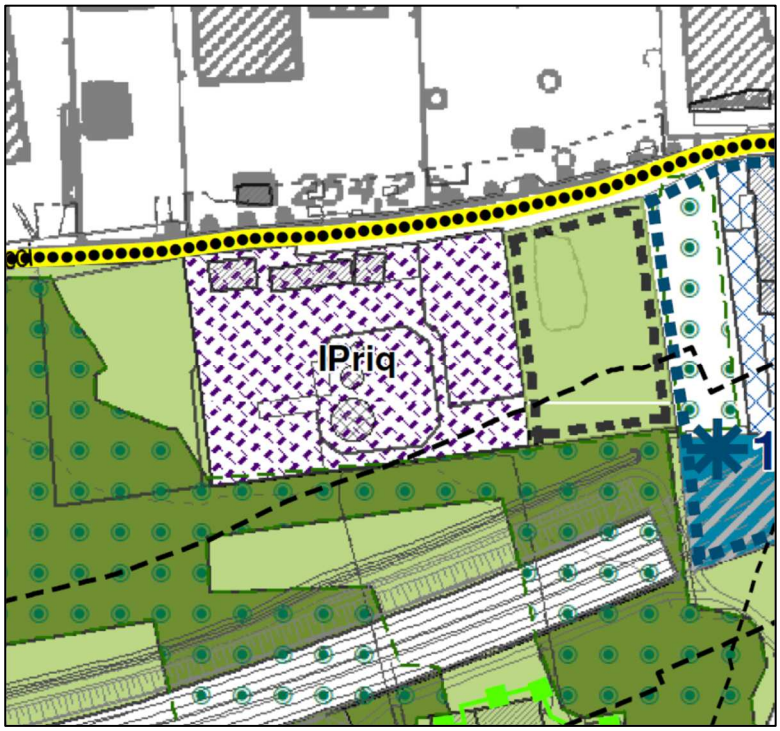
Di seguito si riportano le indicazioni principali della disciplina del PGT per tali ambiti.

A) L'Ambito di Riqualificazione ARR 1 sito in via Cesare Battisti,

Gli interventi per l'ambito sono disciplinati da specifica Scheda allegata alle Norme di Attuazione del Documento di Piano, cui si rimanda per una più esaustiva esplicitazione dei meccanismi che il PGT mette in atto finalizzati al recupero dell'insediamento ed alla riqualificazione complessiva del comparto, sia in termini di miglioramento delle infrastrutture ed urbanizzazioni, sia sotto il profilo delle sistemazioni paesaggistiche ed ambientali.

B) Gli ambiti del centro storico CS AR 1 e CS AR 2, interessati da ristrutturazione urbanistica e assoggettati a progettazione coordinata ai sensi dell'art. 19.8 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;

C) Gli insediamenti produttivi dismessi da riqualificare (IP riq), disciplinati dall'articolo 34.2 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.



34.2 INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DA RIQUALIFICARE (IP RIQ)

Sono così denominati gli insediamenti produttivi dismessi individuati dal PGT. Per tali ambiti il PGT persegue il recupero e la riqualificazione funzionale degli insediamenti ed un adeguato inserimento paesaggistico ed ambientale in relazione al contesto in cui ricadono.

Gli interventi di recupero di tali comparti dovranno prevedere le opportune opere di bonifica delle aree e degli edifici/strutture produttive esistenti e qualificazione ambientale delle aree.

All'interno di tali ambiti il piano prevede il ricorso a interventi coordinati, di pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, per la realizzazione di interventi integrati di ristrutturazione, con la possibilità di parziale od integrale sostituzione edilizia e di realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al fabbisogno del nuovo intervento e di sistemazione paesaggistica.

D) Gli insediamenti commerciali dismessi da riqualificare con strumento urbanistico attuativo, disciplinati dall'articolo 31 e dall'articolo 37 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

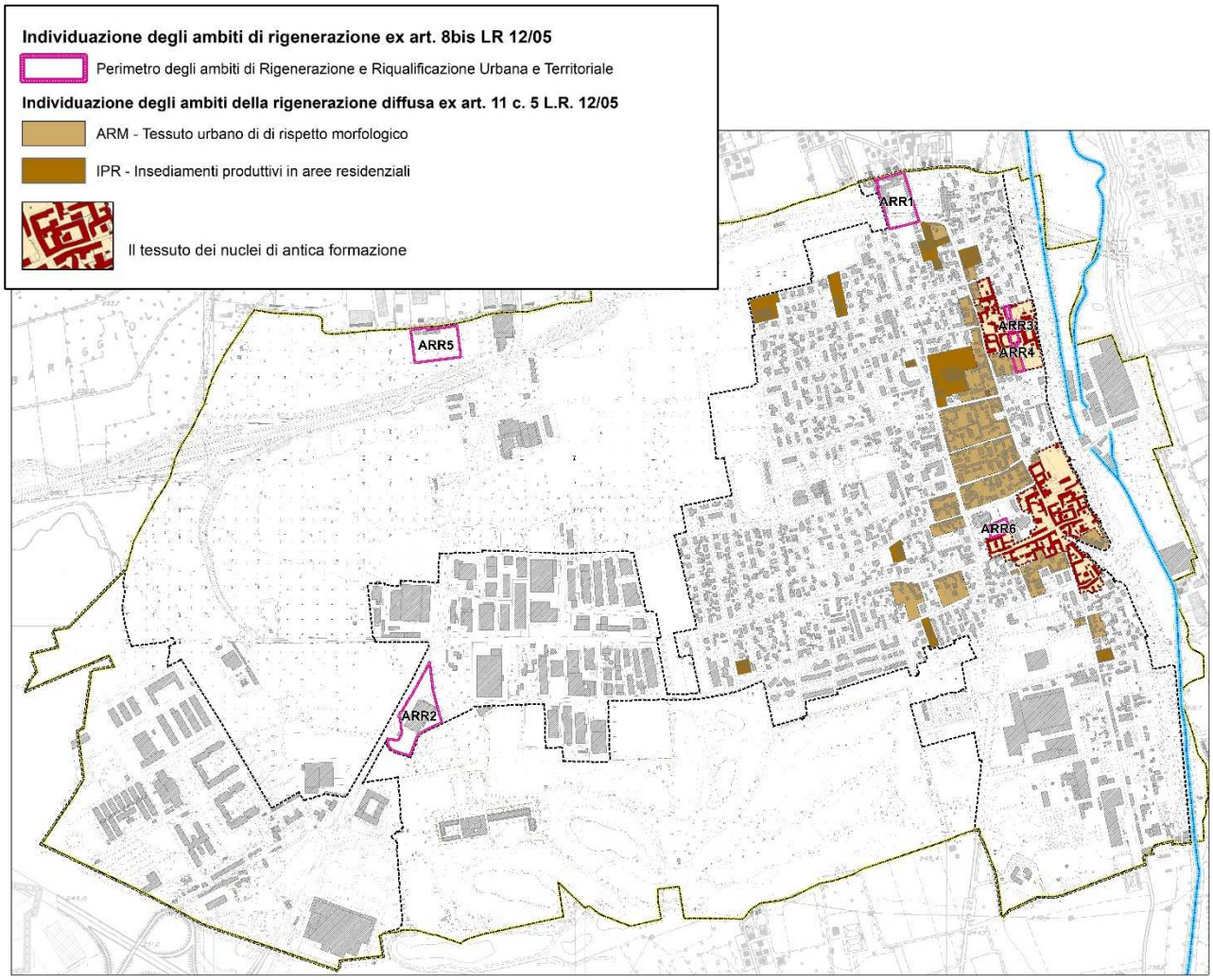
Per questa area il PGT non ha previsto specifiche indicazioni per l'intervento di recupero, considerando che l'edificio è in buono stato di conservazione e che il riuso potrebbe limitarsi ad interventi minimi di adeguamento per ripristinare la funzionalità adeguata ad accogliere le nuove funzioni, nel rispetto delle norme di piano e delle autorizzazioni in essere per le destinazioni funzionali.

Si è però ritenuto opportuno considerare tale ambito nel contesto dei possibili interventi di rigenerazione, qualora il recupero di questo insediamento possa prevedere un intervento che vada oltre le attuali indicazioni di PGT.

In relazione alla sua localizzazione lungo una delle principali direttrici viabilistiche: la S.P. 2 e prossima alla diramazione di accesso al centro urbano, infatti, la riqualificazione funzionale di questo ambito potrebbe concorrere ad un miglioramento importante del contesto in termini di sviluppo e potenziamento dei servizi ed in particolare della mobilità dolce.

LE STRATEGIE PER LA RIGENERAZIONE

Nella Tavola allegata alla presente relazione, sono individuate le aree interessate da interventi ritenuti di interesse strategico per attivare i processi di rigenerazione urbana per il tessuto di Solbiate Olona. Questi ambiti sono stati sinteticamente descritti nelle pagine precedenti, mettendo in evidenza come il PGT disciplini gli interventi ammessi ed in quale modo queste indicazioni prendano già in considerazione gli obiettivi strategici della rigenerazione urbana come definita dalla L.R. 18/2019.



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

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

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

Questo passaggio irrituale sotto il profilo urbanistico deve quindi essere inteso non tanto come una scorciatoia per piccoli e limitati aggiustamenti della disciplina di Piano, anche perché, come specifica la legge, l'attuazione degli interventi deve comunque avvenire nel rispetto delle norme attuali del PGT vigente.
L'aspetto importante, a nostro avviso, è l'opportunità di attivare un processo di revisione preliminare delle previsioni di Piano, attraverso una opportuna concertazione con i portatori di interesse, per arrivare a definire i contenuti che la disciplina specifica per tali ambiti dovrà contemplare per consentire l'attuazione degli interventi di recupero e di rigenerazione, anche alla luce delle misure incentivali che la legge regionale mette in campo. A questa fase di revisione preliminare, partecipata, non si potrà che procedere con una successiva revisione urbanistica del Piano che raccolga tali indicazioni; sia essa una Variante estesa atta ad adeguare lo strumento urbanistico alle proposte formulate per gli ambiti di rigenerazione, oppure rendendo operativi specifici strumenti di pianificazione attuativa in variante al PGT, al fine di consentire l'attuazione dei singoli interventi.

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

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

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

AMBIENTE, SERVIZI ED INFRASTRTTURE CHE CONCORRONO ALLA RIGENERAZIONE URBANA

La Legge Regionale n. 18/2018 ha chiaramente esplicitato che il processo di rigenerazione urbana non limita il suo campo di azione al recupero degli insediamenti dismessi o sottoutilizzati che generano condizioni di degrado, ma deve contemplare anche la riqualificazione complessiva del contesto urbano sotto il profilo ecologico-ambientale, della qualità dei servizi e delle infrastrutture.
In un contesto quale quello di Solbiate Olona, la dimensione e le caratteristiche degli ambiti interessati dal recupero degli insediamenti dismessi o sottoutilizzati, non consente di attivare una sinergia qualificata di riqualificazione complessiva se non guardando ad interventi strategici per le infrastrutture, i servizi e l'ambiente, al di fuori del comparto individuato quale ambito di rigenerazione.
Si ritiene pertanto opportuno individuare insieme agli Ambiti di Rigenerazione anche le azioni strategiche per riqualificare l'ambiente urbano, sotto il profilo della rete ecologica e della città pubblica, che devono trovare un impulso attuativo per garantire le ricadute positive generali di un processo di rigenerazione urbana.

L'attivazione degli interventi di interesse pubblico e collettivo, non è necessariamente demandata all'attuazione degli ambiti di rigenerazione. Per l'attuazione di tali interventi l'Amministrazione Comunale potrà provvedere anche ricorrendo ad altri meccanismi di finanziamento. È però fondamentale che la strategia sia definita attraverso un disegno complessivo.

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

6. Definire un migliore assetto, integrato e potenziato, del sistema dei servizi
Riorganizzare la mobilità interna per contenere l'impatto del traffico sul tessuto urbano, in particolare nei tratti urbani delle direttrici di traffico di interesse sovracomunale.
Sviluppare la rete di mobilità ciclabile e pedonale di connessione tra i servizi e i punti nodali del tessuto insediativo, con opportuni collegamenti alla rete sovracomunale.
Migliorare l'offerta di servizi mediante la razionalizzazione, l'integrazione ed il potenziamento di alcune strutture strategiche.
Migliorare la dotazione di aree di sosta nell'ambito del centro urbano per favorire l'accessibilità ai servizi pubblici e privati.
(Sono illustrati nell'immagine riportata al punto precedente e si evidenziano di seguito gli ambiti ove l'A.C. intende promuovere interventi di rigenerazione urbana puntuali e di rigenerazione urbana diffusa

Così come per la **riqualificazione ambientale**, alcuni interventi rivestono un ruolo fondamentale per la costruzione della rete ecologica anche attraverso interventi di tutela di aree a verde in ambito urbano.

5. Rendere efficaci e coerenti le previsioni di tutela e valorizzazione delle componenti ambientali
Promuovere una maggiore integrazione tra i progetti di tutela e di riqualificazione del fiume Olona di interesse sovracomunale e di valorizzazione dell'ambito fluviale rispetto alla specifica realtà di Solbiate Olona.
Prevedere specifiche azioni per il consolidamento della rete ecologica che interessa il territorio di Solbiate Olona ed in particolare per il varco ecologico tra gli insediamenti produttivi ed il tessuto urbano residenziale.
Migliorare sotto il profilo ecologico e paesaggistico la qualità della fascia di transizione tra il contesto degli insediamenti urbani ed il Sistema delle aree naturali ed agricole.
Migliorare le connessioni e la tutela delle aree a verdi promosse nell'area protetta del PLIS

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

- interventi di **completamento e potenziamento della rete della mobilità dolce** volti sia al potenziamento della fruizione del sistema ambientale sia al completamento della fruibilità del sistema urbano e in particolare per l'accesso al sistema dei servizi. Entrambi le porzioni della ciclabilità locale risentono comunque dei limiti imposti dalla morfologia locale, che vede nell'incisione valliva dell'Olona e negli elementi di terrazzamento verso Venegono (e la stazione ferroviaria) i principali ostacoli alla realizzazione di un sistema completamente fruibile per le componenti più deboli di utenza (anziani, bambini, ecc.).

Mobilità ed infrastrutture

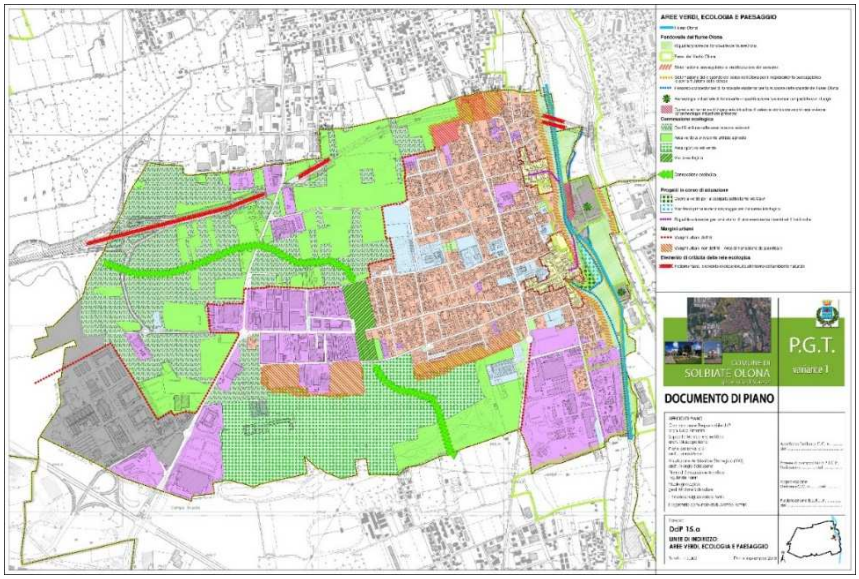
Il Piano dei Servizi individua alcuni interventi strategici per il completamento della rete in ambito urbano, finalizzata a promuovere la mobilità dolce in sicurezza all'interno del tessuto urbano, migliorando l'integrazione dei servizi, la fruizione delle aree verdi e gli spostamenti tra la periferia ed il centro urbano, polo principale in cui si attestano i servizi pubblici e privati.
Si ritiene pertanto opportuno prevedere l'attuazione di tali interventi tra gli obiettivi strategici delle politiche di rigenerazione urbana.

Insieme allo sviluppo della rete di mobilità dolce è fondamentale promuovere interventi di riqualificazione dei due assi principali che strutturano il centro cittadino e su cui si attestano buona parte delle attività di servizio pubblico e privato per gli abitanti. Queste due direttrici necessitano di interventi volti a migliorare la gestione del traffico per garantire l'accessibilità in sicurezza ai servizi anche da parte della componente debole della mobilità, contenendo l'impatto del traffico veicolare, e prevedendo inoltre adeguate zone di sosta per accedere alle attività terziarie e commerciali ed ai servizi pubblici. Gli interventi di riqualificazione devono inoltre perseguire una migliore qualità urbana degli spazi pubblici, sia in termini di arredo che di dotazione di verde ed alberature, per rendere più piacevoli e fruibili le zone del centro cittadino, migliorando peraltro la qualità di vita sia dei residenti che dei fruitori, in particolare per quanto riguarda l'asse storico che collega i due nuclei di originaria formazione.

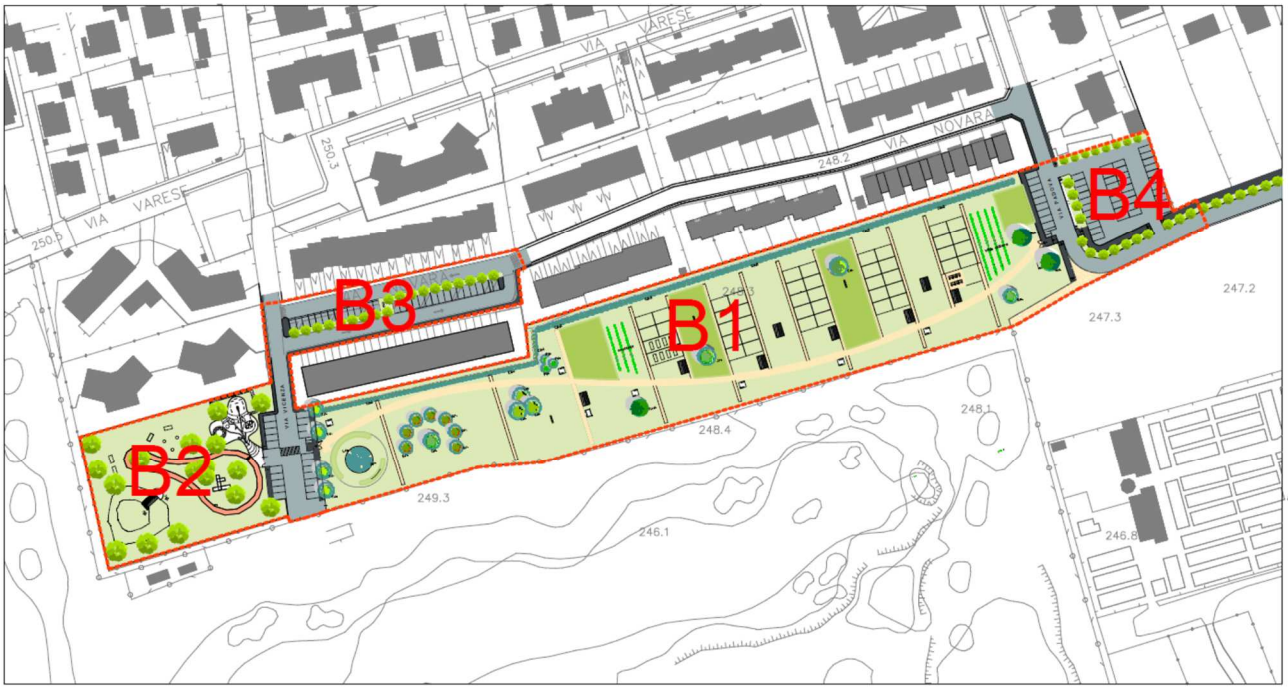
Connessione ecologica e margini urbani

Anche per quanto riguarda la rete ecologica il PGT individua interventi strategici per la conservazione e la qualificazione di alcune aree a verde che concorrono alla sua realizzazione.

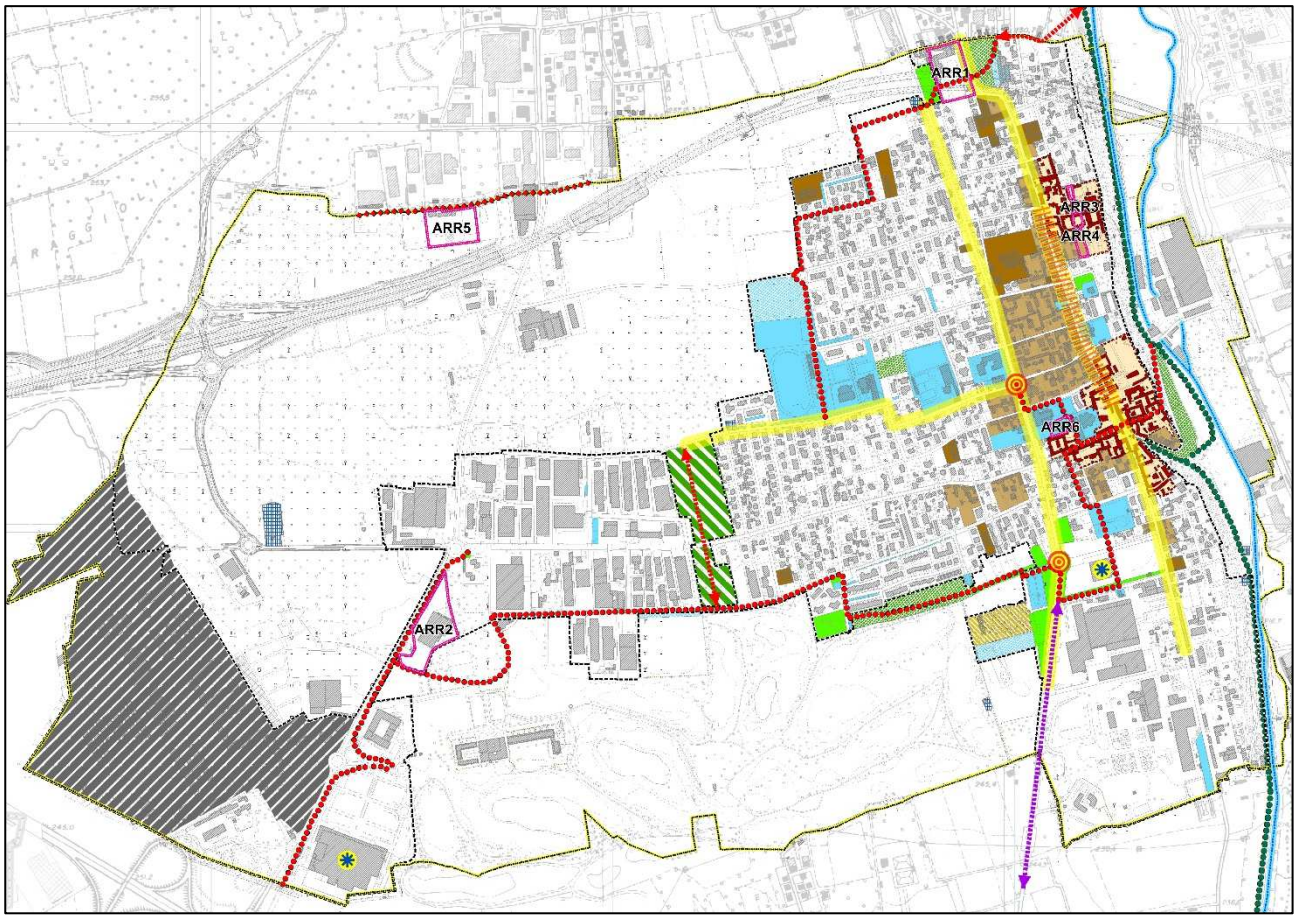
Il Piano pone pertanto particolare attenzione alla conservazione del varco esistente, conservato ad un uso agricolo, che separa la zona degli insediamenti economico produttivi dal tessuto urbano consolidato residenziale, che si è progressivamente sviluppato dagli originari nuclei di antica formazione. Quest'area di modeste dimensioni e non caratterizzata da elementi di particolare valenza naturalistica, gioca un ruolo importante per garantire la continuità della rete ecologica.
Il Piano promuove pertanto un consolidamento della tutela dell'area, pur prevedendo alcuni piccoli aggiustamenti degli insediamenti che si attestano sul margine del varco in questione.



Oltre a questo intervento il PGT prevede inoltre alcuni interventi di rilevanza strategica per migliorare il margine urbano e dotare la zona a sud dell'abitato di un sistema a verde di cintura fruibile e qualificato sotto il profilo ambientale e paesaggistico. L'intervento prevede l'estensione dell'area a verde pubblico dei giardini pubblici di via Vicenza e la creazione di un'area a verde per orti urbani e zona di svago nell'area a verde confinante.
La sistemazione di queste aree dovrà perseguire anche la qualità paesaggistica in relazione alle aree verdi circostanti ed il contesto insediativo.
Queste aree dovranno essere anche attrezzate in termini di accessibilità, servite pertanto dalla rete ciclo-pedonale e dotate di adeguati spazi di sosta.



Nella tavola seguente sono riassunte le strategie complessive che l'Amministrazione Comunale intende attivare per questa prima fase di avviamento e promozione del processo di rigenerazione urbana, descritte nei capitoli precedenti.



Inquadramento

- Confine comune di Solbiate Olona
- Fiume Olona
- Caserma Nato
- Tessuto Urbano Consolidato (TUC)
- Il tessuto dei nuclei di antica formazione
- Pista ciclopedonale provinciale della Valle Olona
- Nodi viabilistici strategici
- Polo commerciale esistente

Servizi pubblici e di interesse pubblico esistenti

- Edifici ed aree attrezzate per servizi
- Verde pubblico

Altre attrezzature

- Edifici ed attrezzature tecniche
- Cimitero
- Corridoio ecologico

Attrezzature e servizi di previsione

- Servizi di progetto
- Aree a verde pubblico di progetto

Individuazione degli ambiti di rigenerazione ex art. 8bis LR 12/05

- Perimetro degli ambiti di Rigenerazione e Riqualificazione Urbana e Territoriale

Individuazione degli ambiti della rigenerazione diffusa ex art. 11 c. 5 L.R. 12/05

- ARM - Tessuto urbano di di rispetto morfologico
- IPR - Insediamenti produttivi in aree residenziali

Le azioni dell'A.C. per la riqualificazione degli spazi pubblici e della mobilità interna

- Riqualificazione dell'asse di connessione urbana dei centri storici e dei servizi
- Riqualificazione delle direttrici con attrezzature per la viabilità e percorsi protetti di mobilità lenta
- Nuovi percorsi ciclopedonali comunali
- Nuovi tracciati ciclopedonali di connessione
- Connessione ciclopedonale sovracomunale
- Riqualificazione tratto stradale di via Vespuccli

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

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

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

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

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

Le schede allegate alla delibera definiscono gli obiettivi attesi rispetto agli interventi di rigenerazione, ed individuano i criteri urbanistici da rispettare per gli interventi di riqualificazione degli insediamenti dismessi, in relazione alle destinazioni ed al carico insediativo ammissibile tenuto conto del contesto insediativo.
Le schede individuano le linee di indirizzo anche delle opere di sistemazione urbanistica ed ambientale del contesto insediativo interessato dagli interventi di recupero e riqualificazione degli insediamenti dismessi, finalizzati alla riqualificazione delle aree naturalistiche afferenti alla rete ecologica comunale, nonché alla valorizzazione dei servizi presenti nelle aree d'intervento o di interesse generale per la rigenerazione del tessuto urbano, anche attraverso il miglioramento del sistema della mobilità urbana con particolare attenzione alle connessioni di mobilità dolce, ciclabile e pedonale.
La quantificazione del contributo partecipativo per la realizzazione di tali opere è demandata alla redazione del *Masterplan*, così come la determinazione in merito ad eventuali opere aggiuntive che possano interessare interventi di urbanizzazione o di qualificazione dei servizi e della rete ecologica extra-comparto.

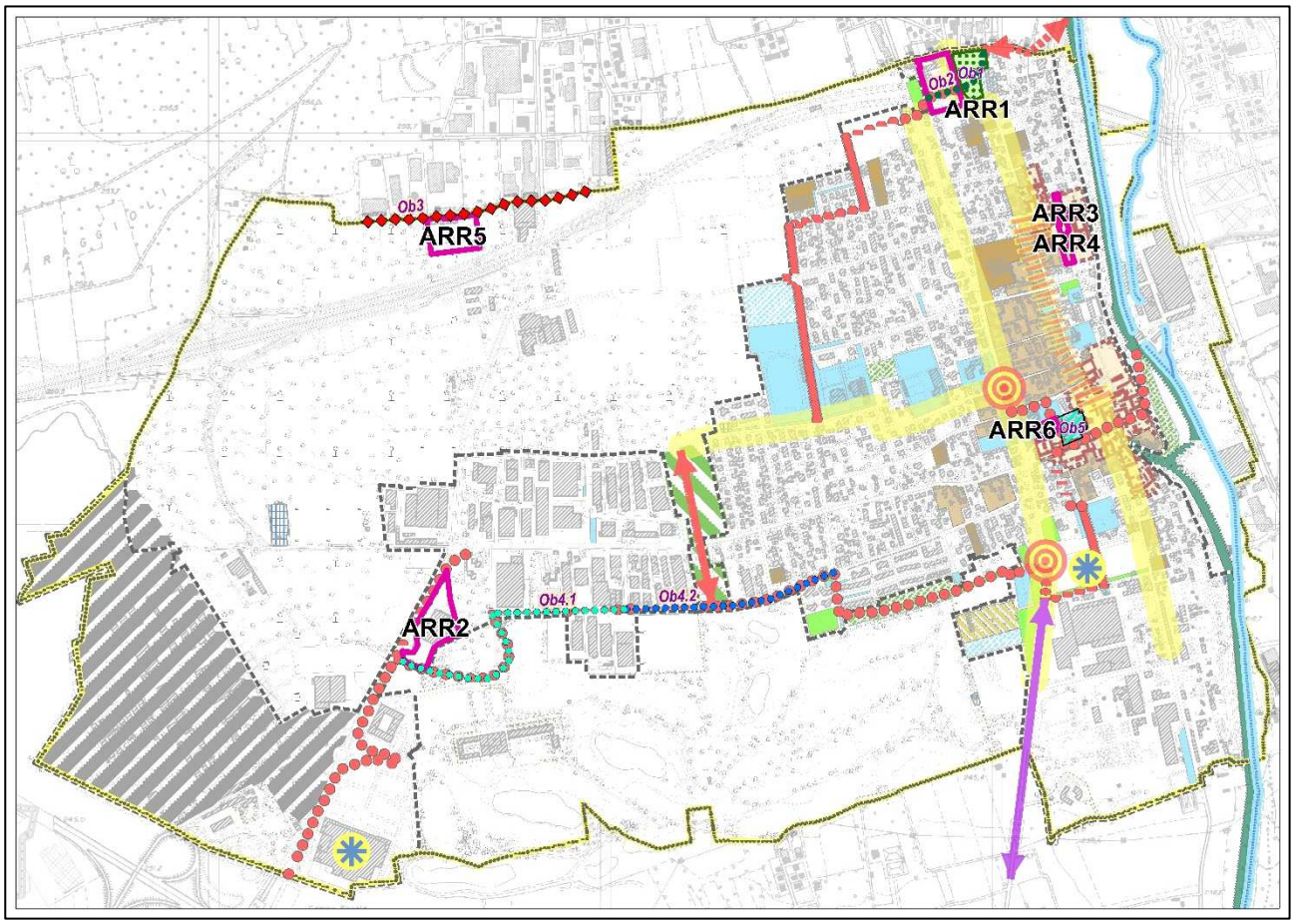
Il processo di revisione negoziata per arrivare a definire i contenuti della pianificazione urbanistica di dettaglio, quali misure di semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza e di riduzione dei costi di intervento, che possano orientare fattivamente l'intervento di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

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

c) revisione degli indirizzi del Documento di Piano o del Piano delle Regole relativamente al reperimento di aree a servizi e per interesse generale e alla realizzazione di interventi di mitigazione ambientale, per renderli coerenti con le indicazioni della proposta di *Masterplan,* secondo gli indirizzi delle schede d'intervento allegate, che prevedono l'obbligo di compartecipazione alla realizzazione degli interventi elencati di seguito

Compartecipazione richiesta agli ambiti di rigenerazione

Gli obiettivi di interesse pubblico, per la realizzazione dei quali si intende richiedere la compartecipazione agli Ambiti di Rigenerazione individuati, in misura proporzionale alle risultanze degli equilibri economici rappresentati – e validati – dal Masterplan di cui sopra, sono illustrati nella tavola Allegato B e nell'immagine riportata di seguito, ove è chiaramente evidenziato che gli interventi richiesti rappresentano porzioni significative delle strategie complessive che l'A.C. ha messo in campo e intende realizzare per la riqualificazione e la "messa in rete" delle infrastrutture pubbliche.



Realizzazione, da parte del soggetto attuatore, di opere relative alla sistemazione delle aree a verde pubblico sia in chiave ecologica e paesaggistica, sia fruitiva

Obiettivo n. 1 – compartecipazione alla realizzazione del parco urbano di via Cesare Battisti attraverso la sistemazione dell'area verde, la messa a dimora di essenze arboree e la realizzazione del percorso ciclopedonale in attraversamento

Realizzazione da parte del soggetto attuatore di opere riguardanti le infrastrutture viabilistiche e di mobilità ciclabile e pedonale del quadro strategico della rete di mobilità urbana

Obiettivo n. 2 - Realizzazione del tratto di pista ciclopedonale in attraversamento dell'Ambito di Rigenerazione Urbana ARR 1

Obiettivo n. 3 – Riqualificazione del tratto stradale di via A. Vespucci

Obiettivo n. 4.1 – Realizzazione del tratto di pista ciclopedonale da via Per Busto Arsizio (SP 2) a via Sondrio lungo via Varese

Obiettivo n. 4.2 – Realizzazione del tratto di pista ciclopedonale da via Sondrio a via Vicenza lungo via Varese

Partecipazione agli interventi di valorizzazione delle strutture per servizi confinanti

Obiettivo n. 5 – Riqualificazione energetica dell'immobile della Scuola Materna Andrea Ponti

Febbraio 2021

Il tecnico incaricato

Laura Meroni architetto