

PGT CESANO MADERNO PROPOSTA DI PERCORSO PARTECIPATIVO

ATTIVITÀ INTERNE PROPEDEUTICHE AL PERCORSO

L'11 luglio 2023 l'amministrazione ha presentato alla cittadinanza il percorso per la definizione del Piano di Governo del Territorio con l'obiettivo di attivare parallelamente al lavoro dei tecnici interni al Comune ed esterni incaricati un percorso di partecipazione di cittadini e stakeholders.

Il percorso di partecipazione previsto prevede il coinvolgimento attivo della cittadinanza e dei portatori di interesse che sono stati chiamati per condividere i propri punti di vista, le competenze e le idee di sviluppo futuro della città.

Nel mese di **novembre 2023** è stato realizzato un tavolo di lavoro interno al Comune con la Giunta, i tecnici comunali referenti per il PGT e tutti i professionisti esterni con l'obiettivo di:

- condivisione del percorso di partecipazione
- individuazione di 3 /4 temi chiave del PGT
- condivisione degli stakeholder e delle modalità di coinvolgimento.

Il tavolo di lavoro interno ha definito inoltre una bozza di calendario degli eventi relativi al percorso partecipativo, ai contenuti da proporre e agli stakeholder da coinvolgere.

Le tre tematiche che il tavolo di lavoro ha scelto per approfondire e rispondere agli obiettivi del PGT sono:

- 1) **"Rigenera la città"** risponde agli obiettivi di:
 - Sostegno alla rigenerazione urbana attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente, la de-impermeabilizzazione e rinaturalizzazione e il miglioramento paesistico ambientale
 - Riduzione del consumo di suolo attraverso il mantenimento di suoli liberi non edificati, la valorizzazione delle aree agricole residue per la salvaguardia ambientale e paesaggistica
 - Flessibilità e semplificazione dei meccanismi attuativi del piano attraverso uno strumento urbanistico con un apparato normativo snello e semplificato
- 2) **"Vivi la città"** risponde agli obiettivi di:
 - Qualità della vita attraverso realizzazioni di verde pubblico e privato e l'aumento dei servizi soprattutto di prossimità
 - Valorizzazione ambientale attraverso il consolidamento della Rete Ecologica Comunale e del sistema del verde privato diffuso e l'attuazione di misure di contrasto al cambiamento climatico
 - Rafforzamento della mobilità integrata e sostenibile attraverso la creazione di un nuovo modello di mobilità per rendere accessibili e collegati tra di loro i punti di interesse del territorio e per razionalizzare il sistema di accesso al trasporto ferroviario
- 3) **"Abita la città"** risponde agli obiettivi di:
 - Politiche per la casa e per l'abitare
 - attraverso l'aumento dell'offerta di soluzioni abitative sociali pubbliche e private, rimodulando le politiche dell'housing sociale e consolidando il patrimonio pubblico di alloggi disponibile
 - Adeguamento e ammodernamento del sistema dei servizi
 - attraverso la valutazione delle nuove esigenze della comunità e del territorio favorendo la valorizzazione dello spazio pubblico come luogo di socialità e benessere

- Sostegno all'economia locale
- attraverso l'aumento dell'attrattività alle aree produttive e la rivitalizzazione del commercio come opportunità di sviluppo dei quartieri cittadini

La scelta degli obiettivi, strategie e tematiche (e dei relativi 3 tavoli di lavoro) è stata validata dalla Commissione Pianificazione del Territorio degli obiettivi e strategie il **1 febbraio 2024**.

ATTIVITÀ ED EVENTI PER LA PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA E DEGLI STAKEHOLDERS

Il percorso di partecipazione proposto e le attività ad esse connesso ha previsto:

- 1) **24 febbraio 2024 - assemblea pubblica aperta alla cittadinanza** con inviti diretti alle categorie di stakeholder individuati dal tavolo di lavoro interno per la presentazione del percorso di partecipazione (in occasione dell'avvio del percorso di partecipazione è stata attivata una casella email dedicata e modulo google scaricabile dal sito del comune o con QRcode su manifesti per raccogliere i contributi dei cittadini nel periodo gennaio – maggio 2024)
- 2) **29 febbraio 2024 – primo tavolo tecnico “Rigenera la Città”** (di seguito la sintesi dei risultati)
- 3) **Dal 1 marzo al 14 aprile 2024 – Concorso Fotografico “Rigenerazione Urbana”:** Il Concorso si pone l'obiettivo di stimolare la riflessione sulla rigenerazione urbana a Cesano Maderno tramite l'uso creativo della fotografia; per la scelta del soggetto da candidare viene chiesto di ispirarsi a scorci, spazi, edifici di Cesano Maderno che l'autore ritiene significativi rispetto al tema della rigenerazione Urbana intesa come necessità di riqualificazione dello spazio urbano, tramite interventi di recupero a livello di infrastrutture e servizi, limitando il consumo di territorio a tutela della sostenibilità ambientale e per la riappropriazione da parte della comunità degli spazi rigenerati, con un miglioramento nella qualità della vita e nella sfera sociale, economica e ambientale; le 3 foto selezionate tra quelle candidate sono state esposte fino al 5 maggio all'entrata della mostra «Gea e gli umani. Fotografie di Edward Burtynsky», presso Palazzo Arese Borromeo di Cesano Maderno;



- 4) **6 giugno 2024 – secondo tavolo tecnico “Città dell’Abitare”** per condividere riflessioni sull’Abitare a Cesano per poter pianificare l’evoluzione della città in risposta a opportunità ed esigenze reali, attuali e previste; sono state presentate diverse esperienze territoriali da soggetti esperti della tematica come: **K-City** per un inquadramento sul significato dell'abitare sociale e come il PGT vigente prevede di promuoverlo, sul quadro della situazione attuale per intervenire sulla città e sul vuoto esistente (situazioni emblematiche di dismesso e sotto-utilizzato: come ridestinarlo a nuovi progetti abitativi), sul rischio di esclusione abitativa; **Agenzia dell’Abitare** sul rischio di esclusione visto attraverso i dati di gestione della "misura unica" (sostegno all'affitto) e sulla promozione dell'affitto a canone concordato; Cooperativa Dar Casa per il focus sulla gestione immobiliare sociale, nel quadro del regolamento regionale del 2022 per l'accreditamento dei soggetti gestori di Servizi Abitativi Sociali; Confcooperative Habitat Lombardia per il focus sulla locazione, vista dal lato dei soci (quadro della domanda, nel contesto specifico provinciale MB) e sui possibili attori per questa trasformazione;



- 5) **giugno-ottobre 2024** – Incontri con gli stakeholders per la raccolta di contributi specifici inerenti al tema della Rigenerazione urbana
- 6) **10 dicembre 2024** - Illustrazione alla Commissione Pianificazione del Territorio **dello scenario strategico del PGT**
- 7) **14 gennaio 2025** - Illustrazione alla Commissione Pianificazione del Territorio **dell'apparato normativo**
- 8) **30 gennaio 2025** - Illustrazione alla Commissione Pianificazione del Territorio degli **elaborati grafici salienti**.

Sintesi del Primo incontro “Rigenera la città”

29 febbraio 2024, 17.00 – 19.00, Sala Aurora Palazzo Borromeo

Tavolo di confronto

Obiettivo B: Sostegno alla rigenerazione urbana
Strategia 1: Sviluppare politiche di rigenerazione urbana differenziate in base ai caratteri del tessuto nel quale agiscono (storico, produttivo dismesso, etc.) unitamente a misure da perseguire con azioni semplici e innovative
Definire Linee Guida per gli ambiti di rigenerazione organizzate per Destinazioni Urbanistiche
Pensare a interventi su spazi pubblici con politiche di Urbanistica Tattica (per recuperare spazi pubblici a basso costo ad uso della cittadinanza)
Sfruttare la presenza di edifici non coerenti del Tessuto Misto per una progettazione per creare spazi più vivibili
In ambiti commerciali individuare incentivi economici a fondo perduto per adeguamenti (es: recupero facciate)
Trovare modalità per sanare edifici “datati” attraverso soluzioni urbanistiche
Strategia 2: Incentivare modalità di riuso del patrimonio edilizio esistente, anche attraverso una maggiore flessibilizzazione dell'apparato normativo di riferimento
Premiare la ristrutturazione edilizia con oneri di urbanizzazione ridotti rispetto a quelli delle nuove edificazioni
Si assiste a una periferizzazione del centro dove, ad esempio, le corti interne al nucleo della città si stanno svuotando; si suggerisce di incentivare e/o ridurre gli oneri per il recupero delle corti
Le pratiche edilizie necessarie sono spesso troppo complicate e scoraggiano gli interventi di riutilizzo e riqualificazione
Necessità di regole chiare e semplici per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente del quale l'80% è da sanare. Senza specifiche nel Regolamento Edilizio potrebbe essere applicato il 34 bis (non adatto però al centro storico)
Definire regole più flessibili per gli interventi sull'involucro edilizio
Rivedere gli oneri di cambio d'uso dal produttivo/commerciale al residenziale attualmente troppo elevati
Incentivare i privati per il recupero di aree dismesse per un approccio alla città verticale; la città verticale abbate i costi fino al 10° piano: sono necessari interventi puntuali ma significativi
Incentivare il recupero delle corti o lo sviluppo verticale in base alle diverse aree con l'attenzione alle corti che potrebbero restare vuote perché ingestibili economicamente; a Milano una soluzione per non perdere le corti ma per uno sviluppo verticale le corti sono state usate come “quinte” per la facciata di costruzioni verticali sul retro
Strategia 3: Privilegiare interventi di de-impermeabilizzazione e rinaturalizzazione, al fine di rigenerare la capacità locale di ritenuta idrica e di drenaggio delle acque in occasione di eventi meteorologici estremi e migliorare la qualità paesaggistico-ambientale
Premiare e incentivare interventi di riforestazione urbana
Su chiede di porre attenzione alle regole troppo generalizzate relative all'Invarianza Idraulica che dovrebbero variare in base alla distanza del bacino idrico
Definizione di regole per differenziare zone meno critiche dal punto di vista idraulico

Incentivando l'aumento di standard urbanistici (ad esempio prevedendo parcheggi) aumenta anche l'impermeabilizzazione
Applicare regole di invarianza idraulica non solo per il rispetto alla normativa

Obiettivo C: Riduzione del Consumo di suolo
Strategia 1: Ri-valutare le previsioni edificatorie che interessano suoli liberi
Richiesta di azzerare le volumetrie negli ambiti di trasformazione fermi da anni (vedi zona Disco Italia)
Richiesta di sfoltire in modo diffuso gli ambiti di trasformazione con tagli orizzontali e verticali e individuare aree da lasciare libere; lo sviluppo verticale deve prevedere la restituzione delle aree libere a verde
Necessità di concedere volumetria solo in cambio di una maggior qualità
Realizzazione di interventi puntuali ma significativi sul profilo del suolo libero
Strategia 2: Articolare le misure di riduzione stabilite dal PTCP anche al fine di valorizzare le residue aree agricole nel loro ruolo di salvaguardia ambientale e paesaggistica

Obiettivo I: Flessibilità e semplificazione dei meccanismi attuativi
Strategia 1: Strutturare uno strumento urbanistico con un apparato normativo snello e semplificato, anche rimodulando i meccanismi compensativi, per favorire risposte in tempi brevi alle esigenze riscontrate e sostenere le politiche sui servizi
Devono essere inserite azioni semplici e innovative e maggiore semplificazione
Non è facile trovare spazi per la compensazione, i proprietari non vendono facilmente oppure vendono a prezzi troppo elevati; si chiede di realizzare una tavola di facile lettura con tutte le aree di compensazione esistenti
Definire uno strumento snello, di poche pagine, con regole chiare
Semplificare il sistema di consultazione on line del PGT (vedi esempio Seveso); la difficoltà per i professionisti sta nelle grandi differenze tra portali on line da un Comune all'altro
Strategia 2: Consentire l'attuazione per livelli successivi di approfondimento, delegando alla fase attuativa il confronto pubblico/privato sugli aspetti puntuali, nel rispetto dei principi fondanti del PGT
Necessità di compensare l'eventuale semplificazione delle regole con tavoli di confronto tra tecnici pubblici e professionisti (attraverso anche un maggior coinvolgimento della commissione paesaggio) con pregi e difetti del sistema: difficoltà nell'assicurare una visione oggettiva della commissione ed avere una commissione di qualità