

CITTÀ DI GIUSSANO

**DOCUMENTO D'INDIRIZZO  
PER LA REDAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE  
DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

**... PER VIVERE LA CITTÀ**

1

---

*“QUAL È IL SIGNIFICATO DI QUESTA CITTÀ?  
VI ACCALCATE VICINI PERCHÈ VI AMATE L'UN L'ALTRO?”  
COSA RISponderete :  
“CI ACCALCHIAMO PER TRARRE DENARO L'UNO DALL'ALTRO”?  
OPPURE  
“QUESTA È UNA COMUNITÀ”?*

*(T. S. Eliot, Cori da “La Rocca”, Coro III)*

## PREMESSA

L'Amministrazione Comunale propone il presente documento di indirizzo allo scopo di condividere con tutti i cittadini gli obiettivi in materia di governo del territorio e di portarli a conoscenza dei professionisti che dovranno redigere la relativa variante di Piano.

Il presente documento sviluppa quanto già contenuto nel programma elettorale presentato dal Sindaco eletto Matteo Riva.

Tutti i cittadini di Giussano, le associazioni, i lavoratori, le parti sociali, gli operatori economici, sono invitati a leggere questo documento, a manifestare proprie opinioni e a comunicare contributi e proposte, partecipando così alla discussione nel merito, allo scopo di arrivare ad una redazione di P.G.T. che sia il più condivisa possibile.

Le considerazioni e i suggerimenti possono essere inviati :

- al seguente indirizzo PEC: *protocollo@pec.comune.giussano.mb.it*
- al seguente indirizzo di posta elettronica: *protocollo@comune.giussano.mb.it*
- all'ufficio Protocollo del Comune di Giussano: dal lunedì al venerdì, dalle ore 8:30 alle 12:15.

Verranno in seguito comunicate altre forme di presentazione e partecipazione

## ... SULLA STRADA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE.

Il territorio è lo scenario principale dove si svolge l'interazione tra la l'uomo e l'ecosistema che gli permette di vivere. È molto aumentata in questi anni la coscienza che questo rapporto debba decisamente e necessariamente virare verso un maggiore equilibrio. È emerso con chiarezza come un atteggiamento di mero sfruttamento da parte dell'uomo porti inesorabilmente ad un peggioramento delle sue stesse condizioni di vita.

In questi anni di crisi economica e di limitati investimenti finanziari la società ha compreso in parallelo anche cosa sia la scarsità delle risorse naturali : la loro disponibilità non è illimitata così come l'economia non è linearmente proiettata all'infinito. Da questa presa di coscienza è nato il desiderio di promuovere stili di vita, forme di consumo e di produzione che non comportino ulteriore erosione ambientale, di promuovere un'economia pensata per auto-rigenerarsi, il cui scopo non sia il mero soddisfacimento dei soli bisogni materiali, ma più in generale il benessere dell'individuo e della collettività .

La gestione del territorio rappresenta un campo di gioco decisivo per lo sviluppo sostenibile. Per questo l'Amministrazione comunale ritiene sia giunto il momento di dare un nuovo obiettivo alla pianificazione territoriale, nella convinzione che si debba anche ritrovare un rapporto più autentico tra città e cittadini.

Lo schema di sviluppo urbano fin'ora osservato ha raggiunto un punto di stallo e ha mostrato i propri limiti, riscontrabili in modo evidente nei dati economici e nel risultato visivo : l'offerta di nuovi spazi insediativi ha ormai oltrepassato abbondantemente la domanda, lasciando pochissime aree libere e molti edifici vuoti, degradati o invenduti. L'urbanistica dell'espansione contiene nei suoi meccanismi una forte contraddizione : non si può continuare a consumare la "risorsa suolo" come se fosse "illimitata" (ignorando il suo vero ruolo nella vita del pianeta) e contemporaneamente dimenticarsi di quella importante risorsa che è la città già costruita. Questa logica si rivela nociva per la città intera : il centro che degrada e che non viene rinnovato diventa esso stesso "periferia", e ciò che è degradato "contagia" di disvalore anche ciò che non lo è !

Quindi l'espansione, portata avanti proprio come paradigma della crescita economica, diventa paradossalmente causa iniziale della decrescita.

Il nostro territorio deve cambiare le modalità del proprio sviluppo, si è quasi sempre espresso con i termini della "quantità" ... deve imparare ad esprimersi con quelli della "qualità" della vita dei propri cittadini !

È in tal senso che il Piano di governo del territorio ( PGT ) deve dare un indirizzo diverso a tutte le azioni future di trasformazione. L'Amministrazione si impegna e si augura di riuscire a costruire uno strumento che avvii ed accompagni un nuovo modello di sviluppo, che sia utile a cittadini, operatori e futuri amministratori, perché tutti possano essere artefici e beneficiari della propria città.

***"L'uomo è in uno spazio, in un contesto.***

***È visibile il disastro che può causare il disinteresse per questo contesto"***

**[Marc Augè, antropologo, Convegno "Mosaico verde nella città contemporanea", Carate Brianza, 27-06-2014]**

## ...GIUSSANO OGGI

Una superficie territoriale di poco più di 10 Km<sup>2</sup> accoglie una popolazione di 25.529 abitanti ( 2015 ). L'andamento demografico mostra una crescita in linea a quella rilevata ormai da anni e registra un rallentamento negli ultimi due : una variazione percentuale di + 0,15% costituisce un valore pressoché stazionario.

Si riconosce in Giussano una struttura che ha una forte identità policentrica originata storicamente dalle matrici urbane delle singole frazioni e condizionata nel suo sviluppo successivo dalla presenza di importanti elementi infrastrutturali viabilistici e di grosse aree dedicate ad attività produttive e commerciali. In questo senso anche la presenza di una risorsa ambientale di pregio ( l'ampia area a nord del nostro territorio ricadente nel Parco Valle Lambro ) si configura come una "frazione" a sé, quantitativamente importante per l'effetto compensativo della carenza di verde generale, ma pur sempre "un'oasi" raggiungibile facilmente solo con l'auto. Per il resto lo spazio tra queste invarianti strutturali è quasi completamente saturato da un urbanizzato in cui convivono varie tipologie e densità insediative.

Questa configurazione territoriale è il nostro punto di partenza, la vocazione multicentrica non è aprioristicamente un fatto negativo : si possono riconoscere e attribuire valori e ruoli diversi all'interno della città, riconoscere identità specifiche, addirittura queste possono essere ulteriormente sviluppate se ritenute positive e invece mitigate o interrotte se ritenute critiche. Sta di fatto che le polarità e le specificità per poter diventare opportunità per tutti devono essere adeguatamente messe a sistema e connesse.

Quello che manca a Giussano oggi è un passo deciso che porti da una pianificazione funzionale e quantitativa ad una pianificazione della qualità della vita urbana.

Nella nostra città è visibile come si sono trovati sempre nuovi spazi dove insediare residenza, produzione, commercio ... e quasi contemporaneamente questo ha comportato l'avvio verso il disuso di costruito già dedicato a queste funzioni. Inoltre la creazione di "nuovo" non è stato fattore sufficiente a fare di Giussano una città pienamente viva ed attrattiva. Perché lo diventi riteniamo siano "altri" i fabbisogni che devono trovare significativi spazi e meccanismi concreti di realizzazione : la produzione della cultura, la valorizzazione del paesaggio, una mobilità e un commercio che siano a misura d'uomo, il tempo libero e l'incontro con gli altri, l'espressione delle capacità individuali, la promozione del sistema produttivo, il contatto con la natura e il poter condurre una vita più sana. Contemporaneamente non vada ignorato l'importante ruolo recentemente attribuito alle realtà locali dalla comunità scientifica e internazionale: l'uso del territorio è il fondamentale elemento con cui una comunità può contribuire alla vita del pianeta, e le componenti ecosistemiche ( cioè la possibilità lasciata alle componenti del sistema naturale di contribuire al benessere umano ) devono entrare a forza nei "bilanci urbanistici" tradizionali come veri e propri "standard".

***"Gli scarti della città si offrono come osservatori privilegiati delle trasformazioni urbane latenti"***

[Richard Sennet, 1999, "Usi del disordine: identità personale e vita nelle metropoli"]

\\comune.giussano.mi.it\Dati\_Uffici\territorio\Urbanistica\PGT 2016\AVVIO DEL PROCEDIMENTO\DGC\Documento\_indirizzo\_2016\_10\_18\_mod.doc

17:03

18/10/2016

# ANALISI STRUTTURALE, PRINCIPI FONDAMENTALI E AZIONI STRATEGICHE

*Alla luce di quanto esposto vanno necessariamente analizzate criticità e potenzialità dei fondamentali sistemi : SISTEMA AMBIENTALE, SISTEMA INSEDIATIVO e SISTEMA INFRASTRUTTURALE.*

*NELLA LORO STRUTTURA il nostro territorio deve trovare DOVE generare nuova qualità urbana e sostenibilità.*

*Il quadro pianificatorio della Variante di Piano dovrà ricondursi ad alcuni irrinunciabili PRINCIPI FONDAMENTALI che diventano macro obiettivi a cui attenersi e a cui deve uniformarsi ogni azione di trasformazione ...*

## ✓ I PRINCIPI FONDAMENTALI :

1. AMBIENTE : LA VERA PREZIOSA RISORSA
2. RI-COSTRUIRE LA CITTÀ ESISTENTE
3. SERVIZI COME QUALITÀ DIFFUSA E POLARITÀ
4. VIABILITÀ CONNESSIONI : LA CITTÀ FRUIBILE DALL'UOMO ( ... E NON SOLO DALL'AUTO )
5. TRASFORMAZIONI COME OCCASIONE DI VALORIZZAZIONE ( URBANISTICA, AMBIENTALE, SOCIALE )

5

---

*La città ha bisogno inoltre di alcune AZIONI STRATEGICHE per provare a rompere indifferenziazione, scollegamenti e disequilibri. La pianificazione generale deve individuarle e farle funzionare come concreti PROGETTI GUIDA, come scenari condivisi alla cui realizzazione devono contribuire sia le azioni amministrative che le singole trasformazioni ad ogni livello ...*

## ✓ AZIONI STRATEGICHE :

1. INDIVIDUAZIONE DI AMBITI DI RIGENERAZIONE PARTICOLARMENTE STRATEGICI CON LINEE GUIDA PER IL LORO RISANAMENTO
2. PROGETTO DEL SISTEMA PIAZZE DEL CAPOLUOGO E PIANO AREE SOSTA A SUPPORTO DELLE PEDONALIZZAZIONI POSSIBILI
3. ANALISI-PROGETTAZIONE DELLA CITTÀ PER AREE ED AMBITI TEMATICI PER INDIVIDUARE POTENZIALITÀ E CARENZE : la città della cultura, dello sport, del verde, dei percorsi commerciali "naturali"...
4. ANALISI, PROGETTAZIONE, PROGRAMMAZIONE, REGOLAMENTO D'USO DELLE AREE VERDI.  
INDIVIDUARE LE DIVERSE TEMATICHE SU CUI IMPRONTARE LA PIANIFICAZIONE DELLE AREE VERDI ESISTENTI E FUTURE :  
sport, biodiversità, paesaggio, svago e socialità, servizi ecosistemici, agricoltura diffusa ...
5. INDIVIDUAZIONE DI UNA DORSALE CICLOPEDONALE NORD-SUD E TRONCHI TRASVERSALI E/O NODI STRATEGICI DI MOBILITÀ DOLCE ( rete ciclopedonale come saldatura della città )

# 1) AMBIENTE : LA VERA PREZIOSA RISORSA

AZIONI LOCALI ... AZIONI PER IL PIANETA

*“Le nostre città sono il Petroleum Nostrum”*

[Norbert Lantschner, Esperto internazionale di sostenibilità, ideatore di Agenzia Casa Clima]

La gestione dei grandi problemi climatici, come siglata dall'accordo di Parigi, deve necessariamente prevedere anche un impegno diretto dal basso. L'impegno per contenere le emissioni climalteranti deve entrare nell'azione amministrativa delle realtà locali. La pianificazione del territorio è centrale per attuare politiche di riduzione dei gas serra : edilizia, trasporti, uso del suolo ...sono tra i settori più emissivi dell'attività umana. L'impegno in questo senso va preso subito ... se costruisco una casa energeticamente inefficiente oggi ne subisco i costi e le emissioni per trent'anni.

La disponibilità di spazi verdi è sì importante per la sua funzione sociale, culturale e ricreativa, ma è altresì fondamentale come servizio ecosistemico grazie alle vitali funzioni che svolge : regola il microclima, cattura CO<sub>2</sub> , modera e filtra il flusso delle acque piovane, preserva biodiversità, riduce il particolato atmosferico ...

I principali indirizzi che la nuova variante PGT dovrà perseguire in tal senso sono :

6

- Aumentare la coscienza del ruolo che ha l'edilizia nel bilancio dei consumi energetici e della produzione di gas serra
- Pianificare zone per sistemi di assorbimento CO<sub>2</sub> : nel piano dei servizi devono essere comprese aree per l'attuazione del “Patto dei Sindaci”
- Fare propri obiettivi strategici della Conferenza di Parigi sui cambiamenti climatici ( COP 21 ) : mitigazione, adattamento, gestione, consapevolezza, formazione.
- Inserire concetti di : usi temporanei, neo-forestazione, agricoltura urbana, preverdissement ( piantumazione urbana preventiva )
- Come invita il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Monza e della Brianza ( PTCP ), bisogna declinare il concetto di rete ecologica nel PGT comunale. Le aree naturali esistenti diventano i capisaldi da cui partire . A seguire si devono individuare i possibili corridoi ecologici appoggiandosi al verde previsto negli Ambiti di trasformazione ( AT ) e nei piani attuativi, alle aree agricole, rinforzando filari e rimboschimenti , preservando spazi liberi o creandone di nuovi : si programma così un sistema del verde indirizzandolo verso una funzione di connettività.

Il sistema delle aree verdi pubbliche, che in tal senso diventa un fondamentale supporto, va ampliato e potenziato. Mentre non vanno esclusi interventi di ricostruzione ambientale dove la naturalità risulta ormai compromessa.

## AMBIENTE E VERDE COME RISORSA DI QUALITÀ E SOSTENIBILITÀ

***“Il più grande tesoro che esiste, mister Land, è avere la mente sana e la pancia piena”***

[Capitano Nemo, nel film “20.000 leghe sotto i mari”, 1954, regia di Richard Fleischer]

La natura ha bisogno di spazio, noi abbiamo bisogno della natura : è un principio fondamentale per la qualità della nostra stessa vita e per la sopravvivenza sul pianeta. La città deve avere i suoi “limiti”, le sue aree periurbane devono essere rinaturalizzate, si devono creare corridoi ecologici dove le linee della biodiversità sono state spezzate : perché la biodiversità ha bisogno di continuità spaziale per potersi rigenerare e quindi continuare ad essere fonte di prosecuzione della vita.

Il nostro territorio non deve esserne l’ostacolo.

Inoltre è universalmente riconosciuto che preservare aree verdi ricreative e/o naturali favorisce un maggior equilibrio sociale oltre che ecologico, genera sviluppo e vero e proprio appeal immobiliare oltre che qualità.

Occorre anche fare una riflessione su invito di Expo 2015 : il nostro territorio ci può nutrire? può farlo in modo sano? Certo i nostri luoghi da tempo hanno abbandonato la loro prevalente vocazione agricola, per nutrirci dipendiamo da altre zone di tutto il mondo, ma la cultura di un rapporto diretto con la terra è ancora presente e forte, non bisogna farla morire anzi va valorizzata : l’autoproduzione agricola e le pratiche di orticoltura sostenibile da parte di tutti i cittadini vanno favorite, vanno trovati luoghi e regole perché sia possibile la sua massima diffusione.

7

## RESILIENZA-GOVERNARE IL RISCHIO

***“Gestire l’inevitabile ed evitare l’ingestibile”***

[Filippo Giorgi, climatologo italiano, ha fatto parte dal 2002 al 2008 dell’organo esecutivo dell’IPCC (Comitato Intergovernativo sui Cambiamenti Climatici ) organizzazione vincitrice del Premio Nobel per la pace 2007 insieme ad Al Gore]

La gestione dell’emergenza è cogente alla pianificazione territoriale : a questa non deve essere indifferente che possono esserci zone che se ulteriormente urbanizzate vedrebbero un aumento di esposizione alla pericolosità con relativo aumento di costo sociale ed economico. Deve essere chiaro che individuare il rischio non deve avere come unica conseguenza la giusta organizzazione di un piano di protezione civile, ma deve influire sulle scelte urbanistiche. Sono proprio queste tramite le previsioni insediative che aumentano o meno il fattore di rischio di una zona, aumentando o meno “valore” ( persone e cose ) esposto al rischio.

- Revisione PGT e regolamento edilizio anche secondo LR 4/2016 sulla difesa del suolo e Legge 100/2012

## 2) RI-COSTRUIRE LA CITTÀ ESISTENTE

RIDUZIONE DI CONSUMO DI SUOLO : LO SPAZIO PER I CITTADINI DI OGGI E DI DOMANI

***“La lotta contro la distruzione del suolo italiano sarà dura e lunga, forse secolare. Ma è il massimo compito di oggi se si vuole salvare il suolo in cui vivono gli italiani”***

[Luigi Einaudi, Presidente della Repubblica Italiana, *Corriere della Sera*, 15-12-1951]

La Commissione europea ha posto come traguardo di giungere entro il 2050 ad una occupazione netta di terreno pari a zero. A tutti i livelli istituzionali ( Stato, Regione, Provincia ) si stanno mettendo in campo azioni legislative e pianificatorie per cominciare da subito ad attivarsi per ottenere questo risultato . Le amministrazioni locali sono chiamate ad avere un ruolo attivo, e quindi poniamo questo tra gli obiettivi essenziali del nuovo Piano insieme al tema della rigenerazione urbana. Il Piano Territoriale Regionale ( PTR ) individua nella nostra Provincia un livello molto critico dovuto alla incredibile scarsità di suolo residuale, cioè quel suolo non ancora urbanizzato ma che può divenire oggetto delle maggiori pressioni insediative spesso al di là della effettiva sussistenza del fabbisogno abitativo. Questo suolo residuale quindi non deve essere più eroso, proprio perché raro, e importantissimo per l'equilibrio ambientale, per il valore paesistico, per i positivi effetti che può avere sulla vivibilità delle aree urbane, per i fattori di benessere collettivo e di salute che porta la sua preservazione e valorizzazione.

8

---

LA CITTÀ DA RIGENERARE

***“La rigenerazione urbana è il maggiore attuale driver di sviluppo”***

[Leopoldo Freyrie , Presidente del Consiglio Nazionale degli Architetti]

Il principio della rigenerazione territoriale ed urbana è ormai entrata in modo preponderante nella discussione istituzionale ed accademica, a tutti i livelli viene ritenuta azione necessaria e fondamentale da introdurre nel governo del territorio.

La Regione e le Provincie dovranno svolgere un fondamentale ruolo di promozione, sostegno e coordinamento delle azioni comunali.

I Comuni a loro volta dovranno svolgere un'azione di base diffusa su tutto il territorio, come citato nel nuovo PTR : obiettivi ed azioni devono essere individuate nei Documenti di Piano.

Il riuso delle aree urbanizzate dismesse o sottoutilizzate e da bonificare e il riuso del patrimonio edilizio esistente si pone come azione fondamentale per soddisfare i bisogni insediativi senza consumare nuovo suolo.

Siamo coscienti che i processi di rigenerazione, oltre alla riduzione del consumo di suolo, comportano il miglioramento della qualità funzionale, ambientale, paesaggistica e delle condizioni sociali degli insediamenti urbani.

Tutto questo inoltre è indubbiamente anche motore economico per definizione, perché genera aumento di capacità di attrazione di persone ed investimenti.

Quindi bisogna individuare i luoghi strategici della rigenerazione e i modi per incentivarne l'attuazione.

In particolare occorre una azione a tutto campo per i nostri centri storici :

- incentivi per il recupero
- inserimento di nuovi servizi e funzioni pubbliche anche nell'ottica di promuovere lo sviluppo economico locale e un miglioramento delle modalità di gestione del patrimonio culturale
- interventi su viabilità, accessi e creazione di un piano parcheggi a supporto
- incentivi commerciali e disincentivi a tenere locali sfitti o non finiti
- incentivi per riqualificazione dei cortili comuni di cascine e aggregati storici
- aumento di flessibilità di passaggio tra le destinazioni d'uso tra loro compatibili
- incentivi per ristrutturazioni volte ad aumentare l'inserimento paesaggistico degli elementi "dissonanti".
- promuovere pre-progetti e piani particolareggiati di rigenerazione urbana, lasciando flessibilità di esecuzione

Particolare attenzione dovrà essere posta alla questione degli interventi incompiuti presenti sul territorio, arenati per mancanza di mercato, volontà o altro, che caratterizzano in senso negativo il nostro paesaggio urbano.

Non da ultimo va fatta una attenta valutazione sui siti produttivi abbandonati a seguito di chiusure aziendali o in fase di dismissione. La rigenerazione del dismesso produttivo deve diventare occasione vera di qualità per la nostra città : la sua rifunzionalizzazione è da privilegiare nell'ottica del non consumo di nuovo suolo, senza però diventare fonte di nuovi squilibri urbanistici.

### 3) SERVIZI : QUALITÀ DIFFUSA E POLARITÀ

*“Vedere giocare a calcio è un modo straordinario per capire se un luogo è veramente pubblico, cioè aperto a qualsiasi uso e dunque imprevedibile”*

[Stefano Boeri, architetto]

*“La riscoperta degli spazi pubblici rivela l'inesauribile capacità della città a farsi luogo idoneo per la diffusione della cultura”*

[Beniamino Saibene e Lorenzo Castellini, fondatori di “Esterni” (impresa culturale con sede a Milano)]

#### CARATTERIZZAZIONE E SVILUPPO DEI LUOGHI PER LA COMUNITÀ

Ad una lettura quantitativa dell'offerta di servizi si riscontra una situazione esistente relativamente sufficiente a parte la carente dotazione a livello urbano di aree verdi. Ad una lettura qualitativa, pur essendo stati realizzati interventi di pregio ed essendo presenti poli di concentrazione di offerta, si percepisce come gli spazi pubblici non siano la vera struttura della nostra città, come dovrebbe essere.

È come se la costruzione della città pubblica non ha visto in proporzione lo stesso impegno di realizzazione quanto il sistema insediativo privato : in realtà questo impegno c'è stato ma spesso si è frammentato in interventi calibrati alla dimensione del relativo piano attuativo, con deludenti risultati di gestione successiva.

Va analizzato cosa non ha funzionato e non ha permesso la realizzazione di servizi che siano dei veri motori di valorizzazione urbanistica. Vanno introdotti percorsi finalizzati all'acquisizione di aree/immobili pubblici e regolamentati nuovi meccanismi di sussidiarietà e finanziamento per la concreta attuazione di attrezzature pubbliche di cui si riscontra carenza o di quelle individuate come strategiche.

La valutazione sulla disponibilità e la distribuzione delle attrezzature pubbliche deve sfociare :

- nella valorizzazione di ruoli e specificità già presenti : queste possono anche essere ulteriormente sviluppate, come a voler “capitalizzare” quanto già realizzato.
- nelle messa a sistema di queste polarità : studiandone la messa in rete è come farle maggiormente appartenere a tutta la città ( in questo entra il gioco l'importante ruolo che può avere il sistema viabilistico se ripensato in chiave non esclusivamente “veicolare”)
- nel colmare le carenze soprattutto per quei servizi la cui vicinanza genera vera qualità di vita ( in particolare ad esempio il verde attrezzato e la mobilità dolce ).

## 4) CONNESSIONI : LA CITTÀ FRUIBILE DALL'UOMO ( ... E NON SOLO DALL'AUTO )

*“L'urbanistica si fa coi piedi”*

[Bernardo Secchi, architetto, urbanista e ingegnere, professore emerito di Urbanistica presso IUAV]

### UNA NUOVA STRUTTURA ALLA MOBILITÀ

La revisione del PGT offre la migliore opportunità per rivalutare il Piano Generale del Traffico Urbano ( PGTU ) : la viabilità è un aspetto importantissimo della vita della nostra città e quindi il suo studio deve avere un peso adeguato. Il nostro Comune ha già aderito agli intenti contenuti nella “Carta di Bologna per la mobilità nuova”, che vuole far pensare la strada non solo come un'arteria di traffico motorizzato ma come uno spazio urbano condiviso, che sappia accogliere anche una mobilità più “debole” e quindi più “sostenibile”. Anche in questo campo i grandi principi ispiratori devono diventare : l'ambiente, l'inclusività, la sicurezza, la condivisione dello spazio pubblico, la valorizzazione del commercio di piccola distribuzione.

11

---

I principali indirizzi che la nuova variante PGT dovrà perseguire in tal senso sono :

- Dare “nuovo valore” alla viabilità e agli spazi ad essa riservati per uso non solo veicolare e dare avvio anche a sperimentazioni in tal senso per valutarne la portata anche prima di arrivare ad una soluzione pianificatoria definitiva
- Saldare l'asse nord-sud e snodi critici est-ovest dei tranci di mobilità sostenibile presenti, programmare il loro ampliamento
- Riscrivere i principi di senso di circolazione e velocità.
- Redigere un piano di dotazione delle aree di sosta
- Studiare un piano della mobilità sostenibile ( valutare se da proporre a livello sovra comunale )

## **5) TRASFORMAZIONI : OCCASIONI DI VALORIZZAZIONE URBANISTICA, AMBIENTALE, SOCIALE**

### **ANALISI E VALORIZZAZIONE SECONDO SINGOLE “AREE TEMATICHE”**

Sviluppare singolarmente tutti i temi strategici e valutare la loro distribuzione nella città e nelle frazioni : cultura, sport, verde, promozione economica, infrastrutture di mobilità sostenibile, luoghi a forte identità e riconoscibilità.

Individuare in ogni frazione potenziali “nuclei” di valorizzazione urbanistica : occasioni per colmare le carenze relative ai singoli temi strategici sopra descritti, per attivare nuovi motori urbanistici o per valorizzare quelli già presenti

Le singole “aree tematiche” così individuate devono essere messe in rete da percorsi “concreti o ideali” nella città : solo in questo modo diventano singoli tasselli che nell’insieme compongono il mosaico della qualità della vita :

- Il percorso della cultura : cultura locale, cultura affacciata sul mondo, cultura come fattore di sviluppo delle aree urbane.
- Il percorso del commercio a misura d’uomo.
- Il percorso dello sport e della salute : per aumentare il benessere sociale
- Il percorso della natura e della biodiversità : per aumentare il capitale naturale
- la pianificazione generale del verde

### **PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, SUSSIDIARIETÀ, LEVA FISCALE**

Incentivare l’uso della perequazione per reperire aree standard anche delocalizzate rispetto all’intervento in oggetto : il Comune ottiene aree e/o immobili da destinare a servizi in posizioni strategiche e di dimensioni utili per la collettività, al contrario di quanto spesso si è osservato, ovvero la distribuzione a macchia di leopardo di aree pubbliche o ad uso pubblico di scarsa utilità alla maggioranza dei cittadini. Valutare se applicare la perequazione in senso generalizzato o circoscriverla in zone dove si ritenga abbia più efficacia.

- Istituire un registro dei diritti edificatori come strumento di flessibilità, e di riequilibrio volumetrico e di valore fondiario
- Valutare temporanea esenzione – riduzione IMU per chi offre terreni per usi eco sistemici o collettivi
- Leva fiscale e sgravi su oneri per chi ristruttura , disincentivi contro il degrado urbano
- Aggiornamento oneri urbanizzazione e tassazione
- Premialità per chi ristruttura a livello energetico ( non solo fiscale )

## LE TRASFORMAZIONI IN ATTO, PROGRAMMATE, FUTURE

Bisogna attuare una valutazione di impatto delle trasformazioni programmate negli Ambiti di Trasformazione dello strumento urbanistico vigente, verificare a fondo la loro effettiva praticabilità alla luce di inderogabili ragioni attinenti alla tutela dell'ambiente ( in tutti i suoi aspetti come indicato al punto 1 ), alla sicurezza del territorio ... non ultima la sostenibilità idrogeologica, alla congruità e praticabilità viabilistica, alle comprovate necessità funzionali urbanistiche.

Attuando una chiave di lettura qualitativa delle variazioni d'uso del suolo possono essere introdotte nel Piano adeguate misure ecologiche / servizi eco sistemici come nuovi standard della pianificazione locale.

Un vero meccanismo attuativo che consente, a fronte delle trasformazioni previste, di dimensionare e disegnare ad esempio la rete verde locale.

È estremamente necessario ai fini della promozione dello sviluppo locale ridimensionare notevolmente l'ingessatura funzionale dell'attuale Piano : inserire maggiore libertà di funzioni e di destinazioni d'uso, qualora non incompatibili, prevedendo contemporaneamente strumenti e meccanismi per calibrare l'eventuale maggiore carico urbanistico generato. Un valore aggiunto di flessibilità funzionale "governata" che nulla ha a che vedere con la passata negativa esperienza delle "zone miste".

## POLITICHE PER LA CASA E SERVIZI ABITATIVI

Una programmazione territoriale equa non deve dimenticarsi di approntare al suo interno misure per sostenere l'accesso all'abitazione delle categorie sociali che incontrano difficoltà nel libero mercato, occorre però definire nuove modalità per la costruzione dell'offerta abitativa in modo da fornire una adeguata risposta alla domanda che non crei nuovi edifici ghetto.

Come individuato nella nuova legge regionale sui servizi abitativi i Comuni possono incrementare l'offerta abitativa pubblica con alloggi messi a disposizione dai privati e dal privato sociale e prevedere misure incentivanti. Non nella logica dei grossi interventi quindi ma in quella di una maggiore diversificazione che meglio garantisce l'integrazione sociale. Anche in questo particolare ambito l'offerta deve essere prioritariamente costruita sulla base del pieno utilizzo del patrimonio esistente, piuttosto che con la previsione di nuove unità abitative.

## UN'OTTICA SOVRACOMUNALE

L'Amministrazione Comunale ritiene inoltre che sia utile per molti aspetti ragionare per quanto possibile in un'ottica sempre più comprensoriale, dichiarandosi aperta a forme di collaborazione tra Enti, Comuni, associazioni. La convinzione è che molti problemi e singole tematiche vadano affrontate a livello sovra comunale ( mobilità, ambiente, verde, gestione di servizi, trasporto pubblico ... ).

- CO-Progettare con provincia gli Ambiti di Interesse Provinciale ( AIP ), recependo direttive PTCP e le indicazioni della Commissione Europea sulle infrastrutture verdi : di queste possono far parte gli spazi verdi, le aree naturali, seminaturali, il verde privato e anche il contesto rurale e urbano.

Fondamentale è il principio che : la protezione e dei processi naturali e la fruizione della natura da parte dell'uomo sono due componenti che devono essere consapevolmente integrate nella pianificazione territoriale come parte del suo stesso "sviluppo".

Questo spirito pianificatorio non limita lo sviluppo territoriale, ma favorisce soluzioni "basate sulla natura" come alternative o complementari a quelle più tradizionali. Le infrastrutture verdi possono avere un ruolo particolarmente importante nelle misure di adattamento e mitigazione

- Valutare disponibilità a creare un piano per la mobilità sostenibile a livello sovracomunale

## IL CONTRIBUTO DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA ( VAS )

Un nuovo bilancio ambientale deve essere approntato : il Piano e la Valutazione Ambientale Strategica, devono costruirlo per garantire comunque un buon utilizzo della risorsa "territorio" ai fini della qualità dell'ambiente e della salute pubblica.