

# P.G.T.

## Piano di Governo del Territorio

Variante generale ai sensi della L.R. 12/05 e s.m.i.



Documento di Piano

## Documento programmatico

Febbraio 2023

Il Sindaco

Dott. Roberto Vumbaca.....

L'Assessore all'Urbanistica

Gianantonio Borroni.....

Il Segretario generale

Dott. Andrea Fiorella.....

Il RUP

Geom. Roberto Sinelli.....

Adottato con Delibera del C.C. n° .....del.....

Pubblicato il.....

Approvato con Delibera del C.C. n° .....del.....

Pubblicato sul BURL n° .....del.....

### Gruppo di lavoro

Arch. Paolo Favole Arch.

Alessandro Oliveri

Arch. Alessio Pennè

## Premessa

Le condizioni generali in cui viene redatta la variante generale del P.G.T., dopo dodici anni dalla sua prima stesura e cinque dalla variante approvata nel 2017, sono certamente molto speciali: crisi economica dal 2008, crisi pandemica dal 2020 e guerra in Ucraina dal 2022, con conseguenze solo in parte note, ma che comunque nel loro insieme paiono gravi e preoccupanti per il presente e il prossimo futuro.

A questi avvenimenti bisogna sommare il cambiamento climatico e la siccità.

Tutti fenomeni cui un P.G.T., alla sua scala territoriale, non può sottrarsi di rispondere.

La **condizione culturale esterna** più diffusa oggi è quella che ha due aspetti:

- la diffusione degli strumenti di informazione digitale, che permettono la circolazione in tempo reale e senza limiti delle notizie (vere o false), delle informazioni di qualsiasi tipo, delle notizie su persone, luoghi, attività ed anche sull’attuazione del P.G.T.;
- la non precisione dei perimetri delle definizioni o delle scelte, per cui si parla di cultura liquida (Baumann), di fluidità, come coordinata necessaria del contemporaneo;

condizioni che contengono la inevitabile globalizzazione che supera linguaggi o limiti locali, dispersi nell’infinità delle informazioni possibili, salvo esaltare alcuni dettagli che diventano virali (per motivi magari ignoti).

Indicazioni che si declinano:

- in modo materiale, come polifunzionalità, a tutte le scale, come fluidità delle destinazioni (entro bande definite), come previsione di nuove attività (startup e non solo), come maggior considerazione degli spazi aperti, rete ecologica diffusa, sistema di connessioni, semplificazioni procedurali;
- in modo immateriale, nella elaborazione e applicazione del piano come metodo di informazione dei soggetti interessati (input e output) e quindi come monitoraggio e partecipazione continua.

Anche solo per titoli ci sembra opportuno richiamare alcune tendenze attuali della cultura urbanistica, cui il P.G.T. deve rispondere:

- cultura del “consumo di suolo zero” (o anche riduzione) con legislazioni diverse nelle regioni, ma con obiettivi simili, tra cui la L.R. n. 31/14 e s.m.i. a cui attenersi (il P.T.M. richiede la riduzione del 20% di aree per residenze e per produttivo rispetto al P.G.T. vigente al 2014);
- cultura del risparmio energetico, del miglioramento prestazionale degli edifici, del recupero delle acque meteoriche (cfr. R.E. e di bioedilizia);
- risorse che si possono generare con le norme per PA, PC, AT, e standard utili per la gestione e attuazione del P.G.T.;

- diffusione della cultura del paesaggio, delle reti ecologiche, dell'attenzione alla natura nel senso più ampio, "il piano urbanistico come progetto di paesaggio";
- attenzione per la qualità degli spazi pubblici;
- necessità di procedure semplificate, efficienti (all'interno) e chiare ed efficaci (verso l'esterno);
- definizione di norme al fine di migliorare la qualità della vita negli edifici privati, che si traduce nel favorire la realizzazione di balconi o logge, depositi collettivi, deposito biciclette locali per il co-working negli appartamenti a destinazione residenziale, non computati nella SL (durante il lungo lockdown dovuto all'emergenza sanitaria legata a Covid19, molte persone sono state costrette a vivere nelle proprie case senza sbocchi esterni o non adatti al lavoro: norme specifiche possono favorire la nascita di luoghi adatti a diverse attività o ospitali per la vita quotidiana).

### **L'analisi come fase strategica**

Il primo elemento di valutazione è l'analisi conoscitiva e ricognitiva del Comune di Cesate:

- come abitanti, analisi statica e dinamica, proiezioni;
- come territorio fisico in tutte le sue specificità;
- come tessuto consolidato, centri abitati, tipi di tessuti edilizi ed eventuale riferimento modellistico, servizi esistenti e previsti, infrastrutture, connessioni, aree libere nel T.U.C. ed esterne, storia dello sviluppo urbano e permanenze;
- come tessuto produttivo, attività imprenditoriali secondarie, terziarie di tipo direzionale, commerciale e ricettivo, attività quaternarie, attivi e addetti, analisi statica e dinamica;
- come tessuto culturale, iniziative, cineforum, associazioni attive, manifestazioni, istruzione superiore, spazi per spettacolo e convegni, tradizioni locali;
- come progetti, piano delle opere pubbliche, proposte;
- come indicazioni politiche, programmi dell'Amministrazione, finanziamenti in corso;
- come area vasta, le caratteristiche del contesto, le interconnessioni, integrazioni, differenziazioni, confronto con la pianificazione al contorno;
- come storia locale, della crescita urbana e delle specificità delle diverse località, materiale da riconoscere/identificare ed esplicitare nella misura della identificazione dei luoghi;
- raccolta e analisi di pubblicazioni e studi di analisi locale.

Risultano alcuni elementi di valutazione:

- il potenziale calo degli abitanti, che richiede provvedimenti per invertire la tendenza, quali: aumento della attrattività del Comune per qualità dell'urbano, livello dei servizi, rete ciclabile e regolazione del traffico, recupero del NAF;
- la mancanza di attività produttive secondarie;
- l'esaurimento di aree edificabili, per cui si possono prevedere nuovi AT nella zona sud/ovest al confine con i Comuni di Caronno Pertusella e Garbagnate Milanese a fronte di una riduzione dei precedenti Ambiti AP1 e AP2 oltre alla possibilità di ampliamento delle residenze mono-bifamiliari
- l'elevato pendolarismo degli abitanti per la scarsa offerta di lavoro sul territorio.

Inoltre si riscontra:

- l'attuazione del P.G.T. vigente denota ancora una forte attrattività di Cesate per la residenza, evidentemente sono apprezzate la accessibilità e la qualità di vita;
- l'allagabilità in occasione di piogge di forte intensità del tratto stradale che si snoda da Piazza IV Novembre a via Giacomo Matteotti contro la quale è in preparazione un progetto "spugna" gestito da Città Metropolitana e CAP.

### **Il metodo per il P.G.T.: fase strutturale**

Primo atto del P.G.T. è l'analisi conoscitiva del Comune e ricognitiva del territorio e degli strumenti sovraordinati, che può fare patrimonio delle analisi e della documentazione del P.G.T. vigente, e deve definire le **invarianti strutturali**, materiali e immateriali, come:

- i centri storici, NAF, gli edifici di interesse storico, il reticolo idrico, i boschi, i parchi, i servizi comunali e quelli di livello superiore;
- i vincoli e i progetti del P.G.T. vigente valutati in termini quantitativi assoluti, in termini percentuali di destinazione d'uso, di localizzazione, e di attuazione, che permettono di valutare la dinamica locale, nelle condizioni generali;
- i piani attuativi convenzionati e vigenti;
- la valutazione delle istanze preventive pervenute, che sono elementi del quadro conoscitivo, che il Comune ha raccolto dall'avvio della procedura, classificate per soggetto richiedente, tipologia della richiesta, localizzazione, dimensioni quantitative, valore qualitativo e interesse pubblico, che richiede un confronto con l'Amministrazione Comunale, per trarre indicazioni;

- gli elementi rilevanti del paesaggio, i coni visuali, le emergenze, le specificità locali, i corridoi verdi, le connessioni interne e intercomunali;
- le infrastrutture, strade, ferrovia e rete ciclabile.

Nei confronti del sistema delle invariati il Piano deve agire con tutela ed eventuali criteri di monitoraggio, indicando le opere aggiuntive previste, i miglioramenti e le incentivazioni.

### **Il percorso partecipativo: fase operativa**

Il successivo elemento conoscitivo è stato quello della partecipazione che si è articolata in:

- istanze preventive sopra trattate;
- assemblee con abitanti, associazioni, imprenditori e sindacati, commercianti, operatori edili e progettisti (la partecipazione agli incontri pubblici è stata molto scarsa, quindi i contributi sono stati pochi, comunque tutti registrati e verbalizzati);
- osservazioni post adozione, che sono un atto formale di legge, del percorso partecipativo: quello in cui i soggetti si esprimono ufficialmente ed il cui accoglimento/diniego diviene una scelta tracciabile, adottata dal Consiglio Comunale.

### **Gli slogan, manifesto operativo**

Introduciamo alcuni slogan di ordine generale e locale, come titoli programmatici, formule sintetiche di obiettivi da raggiungere:

- liberare le energie;
- generare lavoro;
- semplificare le procedure;
- gestire la transizione.

Liberare le energie vuol dire valutare la fattibilità di ogni iniziativa che viene proposta per ampliamenti produttivi, iniziative culturali, nuove attività, servizi convenzionati, ricettività, che vuol dire prevedere norme flessibili, mix funzionale, disponibilità amministrativa, che nel P.G.T. si declina con una precisa impostazione della normativa che riguarda sia il T.U.C. che gli AT;

Generare lavoro vuol dire favorire tutte le iniziative che possono produrre economia positiva e posti di lavoro, tradizionali o innovativi, materiali o immateriali, ed affermare come positivi in questa direzione lo sviluppo sostenibile, la città ecologica, la difesa del paesaggio, il risparmio energetico.

Semplificare le procedure vuol dire norme più flessibili nel Piano delle Regole al fine di sburocratizzare gli interventi attuabili in modo diretto tramite PdC Convenzionato invece di PA, indifferenza alle destinazioni per macro-aree, ammettere semplici cambi di destinazione d'uso, ridurre la cessione di standard.

Gestire la transizione vuol dire che ogni P.G.T. è sempre un progetto di transizione, che deve essere conosciuta e gestita. Quindi definiti gli obiettivi alle diverse scale, il P.G.T. deve stabilire tempi e fasi delle operazioni che intende attuare.

### **Qualità urbana**

Mitigazioni verdi per i depositi, le aree a destinazione produttiva, i distributori di benzina.

Forestazione dei corridoi ecologici.

### **Perequazione e compensazione**

Possono essere utilizzate dove possibile in un tessuto così compatto ed edificato attribuendo indice di edificabilità ad aree vincolate.

### **Parco delle Groane**

Il Comune può promuovere la propria posizione privilegiata rispetto al Parco delle Groane, con alcune iniziative da diffondere in rete, quali integrazione tra percorsi nel Parco e le aree urbanizzate distanti, iniziative varie di utilizzo del Parco e dei percorsi.

### **Villaggio Ina Casa.**

Cesate è nota per il quartiere Villaggio Ina Casa, quindi è necessario che il P.G.T. ne valorizzi la presenza, con norme di gestione e recupero. Dovrà essere necessario realizzare interventi migliorativi della vivibilità, sulla scia di quanto già fatto, al fine di limitare interventi edilizi peggiorativi dei fabbricati e del territorio.

## Il tessuto urbano consolidato (T.U.C.)

Per il tessuto prevalentemente residenziale esistente:

- ammettere parametri di ampliamento, costruire sul costruito
- ammettere per tutti gli edifici mono-bifamiliari, e per gli edifici a schiera che abbiano esaurito l'indice di edificazione un ampliamento massimo del 20% della SL esistente, nel rispetto dei diritti di terzi, ed inserito in un più vasto progetto di efficientamento energetico degli edifici;

La normativa deve prevedere flessibilità di destinazione in tutte le zone prevalentemente residenziali, ammettendo a parità di titolo, servizi, commercio al dettaglio, terziario, ricettivo, artigianato compatibile, con facilità di cambio di destinazione, adeguando standard e oneri. I piani terra degli edifici pluripiani possono essere destinati fino al 30% della SL a co-working, spazi per start-up, senza essere computati nella SL. Per il commercio al dettaglio almeno in certe aree/strade del distretto commerciale si potrebbe prevedere qualche facilitazione, come riduzione oneri.

Nel T.U.C. e negli AT la AC può sempre prevedere **residenza sociale**, in varie forme, come EEP, o socialhousing, che vuol dire tipologie innovative (case studio, famiglie solidali, mamme di giorno, dopo di noi, anziani autosufficienti, studenti conviventi) con dotazione di servizi aperti alla città (co-lavoro, circolo anziani, soggiorni collettivi, lavanderia comune). In alternativa si può prevedere in tutte le aree residenziali la possibilità di realizzare edilizia convenzionata con premialità volumetrica del 10% per convenzione della vendita e del 20% per convenzione dell'affitto (o riscatto). La residenza per anziani RSA già prevista e in via di realizzazione non rientra nella residenza ma nei servizi. Si può studiare tra le residenze convenzionate quelle per anziani che desiderano lasciare la loro residenza (troppo grande, troppo difficile da gestire) valutando il riutilizzo dell'alloggio lasciato.

Per la "rigenerazione" urbana, alla data in cui viene elaborata questa variante il Comune non ha adottato le sue scelte, ai sensi dell'ex art 40bis della L.R. n. 12/05, per cui tutti gli edifici dismessi da oltre un anno possono incentivare la SL del 20%.

I nuovi **standard** devono essere valutati oltre la determinazione quantitativa tradizionale, introducendo altri parametri di valutazione: di forma, densità urbana, integrazione funzionale, accessibilità, fruibilità.

Continuare ad applicare quanto già previsto dal vigente R.E. e di bioedilizia come premialità in termini di sconti sul contributo concessorio per l'efficientamento energetico, per il risparmio di consumo energetico, per utilizzo di fonti alternative, per recupero di acque meteoriche.

Nel P.G.T. non è richiesto il **piano commerciale**, ma questo aspetto va valutato. Come sempre facciamo: il commercio al dettaglio viene inserito tra i **servizi** non standard, perché la rete commerciale nei centri abitati è obiettivamente un servizio. Conseguentemente la AC deve valutare se autorizzare altre medie strutture alimentari e/o grandi strutture di vendita, anche in considerazione quelle esistenti nel territorio extra comunale. Rianimare

il centro urbano con il commercio al dettaglio, i lavori artigianali, l'albergo diffuso: a questo fine si propone di esentare gli esercizi al dettaglio nel NAF dall'obbligo di dotarsi di parcheggi.

Si suggerisce che il Comune si faccia parte attiva nel formare un sito web del commercio al dettaglio di Cesate che unisca tutti gli esercenti, in cui reperire tipologie, servizi, orari.

Una normativa speciale deve essere prevista per il **Villaggio INA** sostituendo il piano vigente: per questo la AC deciderà come gestire la partecipazione degli abitanti e i diversi progetti approvati e vigenti.

La variante al PGT potrebbe offrire tre nuove aree residenziali:

- il “dente” nell'agricolo strategico da riallineare, per cui sembra normale una previsione a T.U.C.;
- le aree ricavabili dalla riduzione richiesta del rispetto cimiteriale da destinare a distributore di carburante e servizi accessori alla mobilità;
- l'area oltre ferrovia che saranno destinate in parte a residenza ed in parte a commerciale.

**Quanti abitanti** teorici risulteranno dalle previsioni della Variante generale, si potrà definire solo dopo le scelte per la gestione di queste aree, per gli incrementi attribuiti all'esistente.

### **Aree di espansione produttiva**

Il P.G.T. ha il residuo di quattro AT che sono in corso di trattazione unitaria per un polo logistico: si da quindi la possibilità di un eventuale accorpamento degli stessi.

Le condizioni descritte non devono portare a quello che alcuni definiscono “uno sviluppo senza crescita”.

Riteniamo che il P.G.T. debba trarre dalle condizioni attuali motivi per “crescita intelligente” operando con l'autonomia che ogni Comune ha sul proprio territorio. Operare sull'esistente e prevedere ambiti di trasformazione, quelli che possono costituire **nuove polarità urbana**, come motori di sviluppo.

Il Comune deve applicare i criteri del “governo”, per l'assortimento dei servizi, per le convenzioni degli AT, dei PA e dei PdC Convenzionati, per gli oneri aggiuntivi, per l'utilizzo delle aree comunali e di quelle incamerate, ecc.

Riduzione del consumo di suolo: per ottemperare alle indicazioni del P.T.M., il Comune è orientato a eliminare i due AP posti entrambi all'interno del Parco Groane, e sostituirli con un' area a servizi comunali posta a sud del centro sportivo esistente da destinare ad prossimo ampliamento dello stesso ed un' altro AT da porre all'esterno del Parco.

### **Compatibilità e sostenibilità**

Il P.G.T. deve prevedere tutte le azioni possibili che portino a un miglioramento delle condizioni generali in ordine al cambiamento climatico: quindi premialità per efficientamento energetico.



## Applicazione rigida dell'invarianza idraulica

Applicazione delle indicazioni per rain-gardens, per aiuole, giardini, cordoli, ecc. per far defluire l'acqua meteorica che interessa strade e giardini nel suolo e non nei condotti di fognatura.

## **Collaborazione pubblico privato**

Apertura a tutte le possibili forme di collaborazione tra pubblico e privato, per superare le difficoltà del periodo storico, secondo i criteri della liberazione delle energie, di fluidità, di innovazione.

I privati possono proporre al Comune la realizzazione di qualsiasi tipo di servizio purchè convenzionato. È possibile sempre il convenzionamento per l'edilizia di tipo sociale.

Una forma di collaborazione può anche istituirsi per la gestione di concorsi di architettura nel caso di interventi di importanti dimensione e/o localizzazione.

## **I servizi ai residenti**

I servizi residenziali primari sembrano soddisfatti, salvo nuovi obiettivi della AC, per cui si aggiornerà il PdS.

Rivedere la rete ciclabile e pedonale prevista nel vigente P.G.T. al fine di poter meglio collegare i servizi tra loro e agli ambiti residenziali, ai poli pubblici.

Il Comune può dotarsi dei servizi che ritiene utili perché la L.R. non distingue più tra i diversi tipi di servizio primario. Nei servizi rientrano quindi anche la residenza sociale, il commercio al dettaglio -come sopra scritto- e ogni altro servizio proposto da privati, in quanto "di interesse generale e pubblico" cioè realizzati da chiunque purchè con convenzione. *Nelle convenzioni si trovano asili nido in residenze adattate, scuole private anche superiori e/o specializzate, mercati convenzionati, case di accoglienza per disabili, ecc. anche parcheggi interrati, piscine, ecc.*

Per i servizi intercomunali, il Comune ha servizi sanitari ospedalieri a Garbagnate e Saronno, è Comune del Parco Regionale delle Groane, ed è collegato con il treno e strade relativamente veloci al sistema universitario di Milano. Entrambi gli aeroporti di Malpensa e Linate sono raggiungibili con mezzi pubblici.

## **Infrastrutture**

La conformazione del tessuto consolidato richiede/richiederebbe una attenta gestione della viabilità, che può richiedere la previsione di sensi unici nelle strade in cui poter far convivere traffico veicolare e ciclabile, quindi

zone 30 o ZTL. Cesate è città pianeggiante quindi è tutta facilmente dotabile di percorsi ciclabili, che devono formare una rete organica, con previsioni che permettano la convivenza di traffico automobilistico e ciclabile.

Il NAF e la rete commerciale al dettaglio richiedono un miglioramento del parcheggio in centro, che forse si può attuare intervenendo anche sulla disponibilità di aree private

I completamenti di viabilità sono quelli già previsti nel PGT vigente.

### **L'attrattività: la città dei cittadini**

E' la formula su cui il Comune deve puntare per avere nuovi residenti, più attività e magari turismo, e per una vita migliore dei residenti.

- qualità dell'edificato, miglior arredo urbano, più alberature all'interno della città anche se in un contesto verde (il Comune può porsi un obiettivo: per es. un albero di prima/seconda grandezza ogni 20 abitanti in un quinquennio nel T.U.C. e negli AT: 700 alberi, 140 all'anno, definendo le aree di impianto);
- più ricettività, anche di varia tipologia dall'albergo tradizionale, al residence, all'albergo diffuso, alle residenze per anziani e studenti (serviti dalla ferrovia);
- percorsi ciclabili, escursionistici, intercomunali, comunali estesi alle Groane;
- nuovi spazi per attività culturali e forse qualche nuova iniziativa (manifestazioni, fiere, mercati);
- marketing urbano: utilizzo della diffusione dei mezzi di comunicazione;
- valorizzare la accessibilità infrastrutturale. autostrada e ferrovia.

Così facendo:

- gli anziani trovano una città dotata di servizi finalizzati;
- i giovani hanno un buon livello delle scuole, mancano di locali di aggregazione e divertimento che trovano nel territorio;
- le classi in età di lavoro hanno opportunità di collegamento veloce con Milano e altri poli Saronno, Garbagnate;
- i bambini trovano un numero adeguato di campi gioco.

Per tutti la dotazione di servizi sportivi e di campi degli oratori è molto elevata e di qualità