



# PGT CONCOREZZO

## IDEE E TEMI PER IL NUOVO PIANO

Incontro pubblico del 28 marzo 2018 presso il Centro Civico "Lino Brambilla" in piazza Falcone e Borsellino

CITTÀ ESISTENTE

### T01

RIGENERAZIONE / CENTRO STORICO /  
FLESSIBILITÀ FUNZIONALE / USI TEMPORANEI /  
INCENTIVI AL RECUPERO / CONSUMO DI SUOLO E  
AMBITI DI TRASFORMAZIONE / COMPLETAMENTO  
DEL TESSUTO ESISTENTE

QUALITÀ DELLA VITA &  
ATTRATTIVITÀ URBANA

### T02

SERVIZI PUBBLICI / ACCESSIBILITÀ / SICUREZZA  
DEL TERRITORIO / MOBILITÀ SOSTENIBILE / NUOVI  
STANDARD / ATTRATTIVITÀ / ATTIVITÀ DI VICINATO /  
SICUREZZA URBANA E TERRITORIALE

AGRICOLTURA &  
AMBIENTE

### T03

SERVIZI ECOSISTEMICI / AREE VERDI / QUALITÀ DEI  
SUOLI / AGRICOLTURA / FORESTAZIONE URBANA /  
AUTONOMIA ENERGETICA / INVARIANZA IDRAULICA

## SINTESI DEI TEMI EMERSI

*Gruppo di lavoro: urbanista Giovanni Sciuto (coordinatore - gruppo PGT) – urbanista Junior Lorenzo Giovenzana (gruppo PGT)*

## LE TEMATICHE AFFRONTATE

Obiettivo del tavolo è un confronto sul tema della riduzione del consumo di suolo condividendone gli obiettivi di sviluppo della città dentro il confine dell'esistente attraverso il riuso, la rigenerazione urbana e dei centri storici, l'analisi critica delle previsioni urbanistiche pregresse, la semplificazione normativa e gli incentivi al recupero.

**PAROLE CHIAVE:** RIGENERAZIONE / CENTRO STORICO / FLESSIBILITÀ FUNZIONALE / USI TEMPORANEI / INCENTIVI AL RECUPERO / CONSUMO DI SUOLO E AMBITI DI TRASFORMAZIONE / COMPLETAMENTO DEL TESSUTO ESISTENTE

## AVVIO DEL TAVOLO

Dopo una breve presentazione delle nuove disposizioni regionali (ancora in corso di definizione) in tema di consumo di suolo, alcuni dei presenti pongono domande in merito; si richiede di specificare cosa prevedono gli strumenti regionali e quale sarà la risposta da parte del PGT (se la volumetria potrà rimanere invariata, se il piano potrà agevolare la trasformazione dell'esistente...).

In merito alle disposizioni regionali ci potranno essere conferme definitive entro l'estate. Il coordinatore del gruppo PGT illustra che, se le disposizioni attuali verranno confermate definitivamente, il piano dovrà prevedere delle sostanziali riduzioni di suolo consumabile (riduzione del 25% entro il 2020 e del 45% entro il 2025): la riduzione riguarderà strettamente le aree e non le volumetrie; lo scopo generale di questa riduzione è finalizzato anche al riutilizzo dell'esistente e alla riqualificazione degli ambiti degradati e/o abbandonati.

La decisioni riguardanti le aree di trasformazione, ovvero quali aree ridurre e quali criteri adottare per escludere o non escludere tali aree, appaiono assai complesse e verranno trattate ampiamente nel piano; in merito intervengono alcuni dei partecipanti evidenziando criticità in alcuni ambiti di trasformazione inseriti dalla provincia all'interno delle "aree agricole strategiche" e al momento interessati da ricorsi.

In merito alla salvaguardia del suolo si ricorda la necessità di mantenere e tutelare i corridoi ecologici esistenti: attualmente, vi sono diverse ipotesi relative a collegamenti possibili verso ovest. La decisione relativa a tali collegamenti ecologici risulta in fase di istruttoria da parte della provincia di Monza e Brianza. A livello ambientale si ricorda, inoltre, la situazione attuale del PLIS "Cavallera": l'area prima interessata da questo Parco Locale di Interesse Sovralocale sta per essere inserita all'interno del Parco della Valle del Lambro (parco regionale).

La conversazione si muove poi verso alcuni aspetti più puntuali: si evidenzia il contrasto ambientale di alcune realizzazioni (il capannone di viale Monterosa in ambito prettamente agricolo), si evidenzia l'attuale destinazione agricola dell'area nord interclusa tra l'abitato e si sottolinea una necessaria tutela di questa destinazione. Appare prioritario tendere ad una riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (anche ai fini sociali) rispetto a realizzare nuova edilizia in ambiti non urbanizzati. Le linee guida del PGT, come viene ricordato dai presenti, seguono già in questa direzione ma necessitano una traduzione pratica.

Il percorso partecipativo della serata procede e si inserisce il tema "centro storico": si chiede difatti ai partecipanti se l'incentivo volumetrico possa funzionare. Si introduce l'idea della perequazione come soluzione utile e pratica per alcuni contesti alquanto densi. Per quanto riguarda sia il centro storico, sia le altre aree della città, viene particolarmente evidenziato come una grande volumetria, concentrata in una singola zona, spesso, non venga sfruttata completamente: compratori e costruttori non sono interessati a quel modello e preferiscono soluzioni abitative poco dense, limitate in altezza e con spazi verdi adiacenti. Appare possibile, quindi, che una possibile cessione di volumetrie tra aree sia un'operazione utile o addirittura necessaria in alcuni contesti. Tale cessione di volumetrie, per alcuni dei presenti, non deve essere troppo vincolata, ma deve esserci libertà di contrattazione. In merito al mancato utilizzo di tutte le volumetrie esistenti si rileva, d'altra parte, anche una forte criticità: il mancato utilizzo delle volumetrie complessive assegnate alle aree comporta un sottoutilizzo delle aree stesse e uno spreco di territorio ulteriore: il riutilizzo e una riqualificazione dell'esistente (analizzando con attenzione il costruito esistente) possono evitare questo spreco di suolo.

Il percorso partecipativo procede, successivamente, verso altri temi: le norme del piano, il riutilizzo del dismesso e le infrastrutture presenti e future.

In merito alle norme del piano diversi soggetti presenti ritengono necessaria una semplificazione. Riguardo a questo tema il coordinatore dichiara che il Piano proverà a semplificare la normativa per quanto riguarda la flessibilità di composizione degli spazi interni (soprattutto aziendali) ma tra i presenti si manifesta maggiore criticità in merito alle superfici esterne delle aree industriali. Si critica la mancanza di flessibilità, soprattutto la difficoltà attuale di aumentare la superficie coperta, così come la possibilità di ridurre la superficie permeabile interna al lotto, superficie permeabile giudicata spesso eccessiva. Maggiore flessibilità, sia per questi specifici aspetti, sia per molti altri aspetti costituirebbe un incentivo al miglioramento delle realtà produttive presenti senza compromissione dell'ambiente adiacente. Per spiegare meglio le dinamiche cittadine si citano le esigenze di ampliamento di alcune aziende presenti e si evidenzia come queste preferiscano, solitamente, soluzioni pratiche e di piccola entità attorno alla loro proprietà rispetto a trasferimenti completi anche in aree con maggiori dimensioni (vengono citati alcuni casi tra cui la necessità dell'area Peugeot di disporre di una nuova area parcheggio contigua su superfici ora permeabili, senza alterare il terreno).

Per alcuni dei presenti, la possibilità di rendere più flessibile la normativa in merito, è un'operazione giusta e utile ma sussistono alcune precisazioni: la possibilità di ridurre gli spazi drenanti nei lotti industriali per favorire gli ampliamenti puntuali delle aziende è utile ma tale riduzione deve riguardare esclusivamente il comparto industriale e non quello residenziale. Si ricorda, infatti, che nei comparti residenziali compaiono eccessive superfici impermeabili (box sotterranei che non consentono la realizzazione di superfici permeabili profonde). La carenza di superfici permeabili profonde limita anche l'inserimento di alberature che appaiono già carenti in questi contesti.

Riguardo al tema degli edifici dismessi e le complessità degli interventi sul patrimonio esistente si evidenzia il problema della massiccia presenza di amianto e come, tale presenza, sia elemento da affrontare in modo sinergico anche grazie alla riqualificazione energetica degli edifici: la sostituzione di coperture e superfici inquinanti con materiali non pericolosi ed alto potere isolante aiuterebbero a riqualificare parte del patrimonio edilizio esistente. E' importante comunicare bene le differenti possibilità di riqualificazione sia ambientale (per gli edifici interessati da problematiche), sia energetica (per tutti gli edifici) e incentivarle fortemente.

La questione delle infrastrutture esistenti e di progetto si apre con una contrapposizione riguardo alla strada da realizzarsi a nord-ovest dell'abitato: la visione di questa nuova possibile strada come elemento inutile per lo smaltimento del traffico e ambientalmente non sostenibile si scontra con la visione di chi ritiene questa strada valida per incanalare l'incremento di traffico futuro: si compara l'utilità di questa nuova strada con l'efficacia del sistema attuale di strade esterne all'abitato nelle zone sud, est e sud-ovest.

Chiusa la discussione riguardante le infrastrutture la discussione procede quindi con altre singole proposte: proposta relative ad un possibile progetto unitario riguardante i terreni agricoli di Concorezzo che ne migliori gestione e fruibilità (progetto di coltivazione biologica per produzione a km0), proposta tecnica relative alla leggibilità dei documenti prodotti dal piano (i colori da utilizzare per le aree), proposta riguardante la necessità di realizzare una rotatoria nei pressi della ditta "Pagani".

QUALITÀ DELLA VITA &  
ATTRATTIVITÀ URBANA

T02

SERVIZI PUBBLICI / ACCESSIBILITÀ / SICUREZZA  
DEL TERRITORIO / MOBILITÀ SOSTENIBILE / NUOVI  
STANDARD / ATTRATTIVITÀ / ATTIVITÀ DI VICINATO /  
SICUREZZA URBANA E TERRITORIALE

AGRICOLTURA &  
AMBIENTE

T03

SERVIZI ECOSISTEMICI / AREE VERDI / QUALITÀ DEI  
SUOLI / AGRICOLTURA / FORESTAZIONE URBANA /  
AUTONOMIA ENERGETICA / INVARIANZA IDRAULICA

*Gruppo di lavoro: arch. Massimo Giuliani (coordinatore- capogruppo PGT) – arch. Cristiana Bernasconi (P.C.A) – arch. Chiara Luvìè (VAS del PGT)*

## LE TEMATICHE AFFRONTATE

Tavolo T02 “Qualità della vita e attrattività urbana” tavolo di confronto sulle ipotesi di rilancio dell’attrattività di Concorezzo: servizi pubblici/ accessibilità/ sicurezza del territorio/ mobilità sostenibile/ nuovi standard/ attrattività/ attrattività di vicinato/ sicurezza urbana e territoriale.

TavoloT03 “Agricoltura e ambiente” tavolo di confronto sullo sviluppo sei sistemi ambientali: servizi ecosistemici/ aree verdi/ qualità dei suoli/ agricoltura/ forestazione urbana/ autonomia energetica/ invarianza idraulica.

## AVVIO DEL TAVOLO: PRESENTAZIONE OBIETTIVI

Al fine di incentivare e proporre elementi di discussione tra i partecipanti al tavolo, l’architetto Giuliani illustra sinteticamente gli obiettivi del P.G.T. approvati dal Consiglio Comunale, partendo dal tema introdotto dal PTR Regionale ad oggi adottato: la **riduzione del consumo di suolo** (obiettivo1).

Raggiungere quest’obiettivo è possibile attraverso un’analisi territoriale che fornisca elementi di valutazione utili a determinare le peculiarità dei suoli. In questo senso, fondamentale è la valorizzazione delle aree agricole come elemento paesaggistico ed economico del territorio: potenziamento a fini energetici (servizi ecosistemici), controllo e la gestione delle acque, raggiungimento dell’invarianza idraulica, riqualificazione ambientale-ecologica.

Sempre in linea con alla riduzione del consumo di suolo è l’obiettivo 2 del P.G.T, ovvero la **rigenerazione urbana come processo di gestione del patrimonio edilizio esistente** per facilitare il completamento, lo sviluppo, la valorizzazione e la riqualificazione energetica del tessuto urbano. Il Piano deve, infatti, facilitare gli interventi di recupero, sia all’interno del centro storico sia nelle aree esterne. In questo processo di riqualificazione, l’efficientamento energetico potrebbe diventare uno dei motori economici per diffondere la rigenerazione diffusa tramite l’utilizzo di meccanismi compensativi.

In questo senso, anche l’utilizzo di fonti alternative, con strategie e regole che incentivino lo sfruttamento di queste risorse a partire dalle strutture pubbliche, può condurre ad un risparmio significativo delle spese con progressivi investimenti per l’efficientamento energetico e la rigenerazione delle strutture private.

Il terzo obiettivo: **incrementare l’attrattività e il valore del sistema urbano e migliorare la qualità di vita**, ha nei servizi pubblici il motore principale. L’attrattività del centro di Concorezzo è un punto di forza della città che va tutelato, potenziato per aumentare l’attrattività dei negozi di vicinato, e possibilmente moltiplicato in altre aree di proprietà pubblica. Rilancio delle attività commerciali attraverso strategie collettive che aiutino il processo di recupero: uso temporaneo degli spazi o sistemi di sostegno per attivare un’inversione di tendenza delle attuali condizioni di abbandono delle strutture sfitte. Così come deve essere potenziato il sistema verde, sia per migliorare il sistema ecologico, sia per potenziare il valore immobiliare delle aree adiacenti. Non da ultimo, anche i criteri urbanistici di gestione degli spazi contribuiscono a proporre maggiore sicurezza degli spazi pubblici.

Un **nuovo approccio nella gestione delle acque meteoriche urbane** (obiettivo 4) è un aspetto prioritario nella gestione del territorio se si vogliono per assicurare elevati livelli di salvaguardia idraulica e ambientale. Il tema dell’invarianza idraulica, ovvero ristabilire l’equilibrio idrogeologico scompensato dall’incremento dell’impermeabilizzazione dei suoli. Obiettivo raggiungibile attraverso norme chiare e facilmente applicabili a nuovi edifici e infrastrutture o ad interventi di ristrutturazione e promuovendo tecniche di drenaggio urbano sostenibile.

Sempre su questa linea è l’obiettivo 5: **Migliorare la qualità paesaggistica ed ambientale**, processo ottenibile attraverso un’azione di “forestazione urbana” - che sia economicamente sostenibile e applicabile sia ad aree pubbliche che private – e attraverso la delimitazione – attraverso elementi di ricomposizione urbana – del tessuto

edificato rispetto alle aree libere, ricostituendo l'immagine del rapporto città-campagna. I contenuti del Decreto sui Criteri Ambientali Minimi per gli edifici pubblici e le derrate alimentari. cambiano il rapporto tra città e agricoltura incentivando: orti a km 0, mercati locali, utilizzo di prodotti locali.

A fare da cerniera e collegamento tra queste diverse immagini del territorio è l'obiettivo 6: **incrementare il livello e la qualità dei collegamenti urbani ed extraurbani**, con particolare riferimento alla mobilità dolce.

#### **ELEMENTI DISCUSSI DAL TAVOLO:**

- Viene riportato l'appello dell'associazione commercianti per la tutela dell'asse commerciale sud di Concorezzo, anche attraverso un maggiore accessibilità Via Libertà.
- Viene sottolineata l'importanza di riqualificare la viabilità del quartiere Milanino, attualmente interessato da livelli di traffico importanti: i veicoli, per evitare il traffico della provinciale nel percorso da e verso Villasanta, invadono le vie di quartiere.
- Sempre in tema di gestione delle arterie stradali, viene riportata la situazione critica di Via Baragiola, dove la mancanza di un percorso pedonale rende precaria la sicurezza di bambini e anziani.
- Si propone di rendere il centro storico più attrattivo incentivando l'inserimento di negozi di artigianato di qualità soprattutto rivolto ai giovani (si riporta l'esempio dei ragazzi della bottega dei liutai).
- Si propone l'ampiamiento del percorso ciclopedonale nel Parco del Cavallara per farlo arrivare fino all'edificato.
- In zona Via Aldo Moro vi è un ampio parcheggio impiegato per le giostre un mese all'anno che durante il resto del tempo rimane inutilizzato. Si propone la riqualificazione dell'area spostando le giostre in un altro punto.
- Il Gruppo GAS provvederà ad inviare al Comune un elenco di proposte come contributo per il gruppo di lavoro al PGT.
- Viene sottolineato come l'asilo di Via Verdi sia inserito in un punto ad alto traffico veicolare capace di indurre livelli di inquinamento importanti verso il ricettore sensibile. Viene richiesto un intervento di riqualificazione a tutela dei bambini.