

COMMISSIONE TERRITORIO 12 LUGLIO 2021

Sono presenti:

- Paola TORNO (Vicepresidente)
- Vincenzo PROTO
- Stefano GOSIO
- Giovanni TAGLIENTE
- Monica SPARACIA

Su invito della Vicepresidente Paola Torno, sono presenti l'Assessore dott. Vito Rosiello e l'Arch. Sabrina Bianco, Responsabile del Settore Urbanistica, oltre all'incaricato esterno arch. Daniela Pandolfi sul tema "rigenerazione urbana"

La seduta ha inizio alle ore 17.45.

Prende parola la Consigliera Paola Torno, in qualità di Vicepresidente, che motiva l'oggetto della convocazione della Commissione Territorio sul tema della rigenerazione dopo che l'Amministrazione comunale aveva annunciato a fine aprile l'avvio di un percorso partecipativo con incontri sull'argomento. L'iniziativa della convocazione deriva da una specifica richiesta dei Commissari Torno e Proto.

Si passa al punto 1) con la proposta di presidenza della Commissione Territorio. Il Consigliere Tagliente a nome della maggioranza propone la candidatura della Commissaria Monica Sparacia. Il Consigliere Proto commenta dal punto di vista politico l'avvicendamento dei diversi presidenti a far tempo dalla costituzione della Commissione Territorio e annuncia l'astensione del suo gruppo alla votazione.

Viene messa ai voti la nuova candidatura. Con tre voti favorevoli (Sparacia, Gosio, Tagliente) e due astensioni al voto (Proto e Torno), viene nominata Presidente la Consigliera Monica Sparacia, che prende la parola e rivolge il saluto a tutta la Commissione.

Si passa al punto 2) e 3) dedicati alla rigenerazione urbana e territoriale.

Interviene l'Assessore Vito Rosiello che introduce il tema della rigenerazione e presenta la Dott.ssa Alessandra Pandolfi, professionista esperta in materia urbanistica che supporterà gli uffici e l'amministrazione comunale nello studio ed elaborazione degli atti relativi alla rigenerazione. L'Assessore prosegue con la disamina del quadro normativo, che è in continua evoluzione come da recente modifica regionale della L.R.18/19 sugli edifici dismessi con particolare criticità, ed evidenzia che il PGT del Comune di Cardano rimane efficace per le strategie complessive grazie alla proroga del 2017 che ha subordinato la validità del Documento di Piano agli adeguamenti dei piani sovracomunali.

Anticipa che l'approccio alla rigenerazione si fonderà, in primo luogo, sull'analisi in loco dello stato di fatto del patrimonio edilizio, attraverso la ricognizione dei vari tessuti urbani tra cui il centro storico, e contemporaneamente, attraverso l'analisi del PGT vigente e del suo stato attuativo, e del suo rapporto con i vincoli più aggiornati cui la pianificazione comunale è assoggettata (esempio vincoli di altezza aeroportuali). La ricognizione del territorio sarà utile anche per porre le basi per un futuro PGT.

Introduce la rigenerazione, che non deve essere intesa come un mero atto di ricostruzione di un singolo immobile degradato, ma deve essere inquadrata in un'ottica di recupero urbano sostenibile da punto di vista ambientale tale da ridurre il consumo di suolo il più possibile vicino allo zero. Ciò potrà avvenire anche attraverso un recupero capillare del patrimonio più diffuso con attenzione ai brani di territorio che presentano

criticità anche da un punto di vista sociale.

Anche la normativa nazionale ha puntato molto con finanziamenti sul recupero urbano, in particolare del patrimonio pubblico.

La legge regionale 18/19 ha introdotto due articoli art. 8 bis e art. 40 bis alla legge regionale n.12/2005 quali capisaldi della rigenerazione urbana e territoriale.

Evidenzia la volontà di collaborazione e condivisione da parte dell'Amministrazione con tutto il Consiglio Comunale, perché l'argomento della rigenerazione è fondamentale per lo sviluppo del paese e interessa tutta la comunità. Il tentativo è quello di rendere il territorio comunale più attrattivo e vivibile senza che venga vissuto dai suoi abitanti come un'appendice residenziale di Gallarate. Lo scopo è anche quello di supportare opere di qualità che qualificano il paese e che possano anche accedere a finanziamenti.

Il presunto ritardo nell'affrontare l'argomento è dovuto alla complessità delle varie tematiche e alla continua evoluzione della normativa regionale. Nulla di quello che è stato affrontato oggi andrà perduto, a partire dai contributi già ricevuti dai cittadini, e ogni ulteriore suggerimento dovesse pervenire sarà accolto nel corso dello studio e analisi del territorio.

L'Assessore Rosiello anticipa che su due schede di analisi di contributi si asterrà dalla discussione e si allontanerà.

La Consigliera Torno condivide lo spirito collaborativo annunciato e chiede quale sia l'idea di incentivazione e di premialità nel recupero del patrimonio edilizio da parte del privato a favore della collettività, e quali siano le linee politiche che stanno alla base della rigenerazione.

L'Assessore Rosiello spiega che le soluzioni alle tematiche saranno costruite e valutate durante il processo partecipativo con la Commissione Territorio, che auspica sia allargata ai Capigruppo, ma fin da subito evidenzia la necessità di dare risposte alle richieste pervenute.

Il Consigliere Proto chiede se il futuro piano di rigenerazione si fonderà solo sui contributi pervenuti o saranno possibile accogliere altre richieste. E, inoltre, se l'analisi che è in corso, si basa su quali contributi e se per la tempistica ci sono previsioni.

L'Assessore Rosiello anticipa che saranno promossi incontri con la cittadinanza e che, per quanto riguarda l'analisi, si sta facendo una mappatura per aree a prescindere dei contributi ricevuti.

Introduce la rigenerazione la Dott.ssa Pandolfi con la proiezione di slide riassuntive degli argomenti e delle tematiche principali.

Fin da subito sottolinea che tutto ciò che riguarda gli ambiti di rigenerazione in generale, la disciplina che verrà studiata e proposta per gli ambiti individuati, dovrà essere necessariamente conforme al PGT. Tale disciplina si concretizzerà in una delibera di Consiglio Comunale secondo le tematiche di rigenerazione espresse dall'art.8 bis, articolo introdotto dalla L.r. 18/19.

Espone un breve excursus sull'evoluzione urbanistica della pianificazione comunale a partire dal Piano Regolatore al Piano di Governo del Territorio della legge regionale del 2005, ed evidenzia che il PGT di Cardano pur di prima generazione, si presenta evoluto su alcuni aspetti, come ad esempio per l'introduzione della rete ecologica comunale.

Il recupero degli edifici dismessi con criticità degli articoli 40 bis e 40 ter che ha introdotto il legislatore, andrà dosato e calibrato per le conseguenze che potrebbero avere sul privato e sul pubblico per le azioni sostitutive cui il Comune potrebbe essere chiamato ad accollarsi.

La Dott.ssa Pandolfi prosegue poi con il tema delle esclusioni dagli incentivi volumetrici, dalle misure derogatorie già vigenti, dal recupero dei piani terra e piani interrati e degli usi temporanei, quest'ultimo strumento poco compreso ma di potenziale interesse.

Espone i contributi pervenuti, che per facilitare la lettura e la trattazione sono stati raggruppati in tre gruppi, il

centro storico, le aree dismesse da procedure fallimentari, le aree inserite in ambiti di trasformazioni/piani attuativi.

Si parte dai due casi che derivano dai fallimenti di attività produttive. Entrambi i casi potrebbero essere inseriti in casi di criticità, come l'art.40 bis, ma si valuterà più la loro collocazione negli ambiti della rigenerazione art.8 bis per la maggiore flessibilità della disciplina (in considerazione proprio dei fallimenti e la proprietà oggi indefinita).

L'Assessore Rosiello lascia la commissione alle ore 19.15 circa.

Si prosegue con l'illustrazione dei contributi sul centro storico e su quelli relativi agli ambiti di trasformazione/piani attuativi.

Per il centro storico si prenderà spunto delle situazioni segnalate di degrado e verranno inquadrati in un'analisi complessiva del tessuto storico; per ciò che riguarda le proposte avanzate di acquisto pubblico degli immobili degradati e di partecipazione diretta del Comune al loro recupero si esprimono forti dubbi sulla fattibilità per evidenti ragioni normative e procedurali.

Le richieste relative ai due ambiti di trasformazione AT1 e AT2, poco pertinenti ai temi della rigenerazione urbana, trovano le risposte nella disciplina attuativa delle specifiche norme di PGT e nei masterplan.

Per quanto concerne il piano attuativo PER9, viene sottolineata la tematica del recupero edifici degradati e il loro rapporto con le previsioni di PGT, qualora siano inclusi in ambiti di pianificazione attuativa dove si trovano anche aree libere o edifici in buono stato conservativo. La Regione al momento non ha dato indicazioni su tali casi che sono peraltro i più frequenti. La conformità al PGT dovrà comunque essere rispettata.

Il dibattito prosegue con l'analisi di alcuni punti nodali della normativa regionale per una maggiore comprensione della rigenerazione, come ad esempio la definizione di edificio dismesso, il rapporto tra il recupero degli edifici e la conformità al PGT, le possibilità trasformativa nei casi di edifici critici compresi nei piani attuativi, gli usi temporanei.

L'arch. Bianco conclude con una sintesi del lavoro dell'ufficio svolto, soprattutto a livello formativo con la partecipazione a tutte le iniziative di Regione Lombardia e Anci messe in campo a supporto dei Comuni.

La seduta si chiude alle 20.00.

LA VERBAZZANTI

Sobue fue