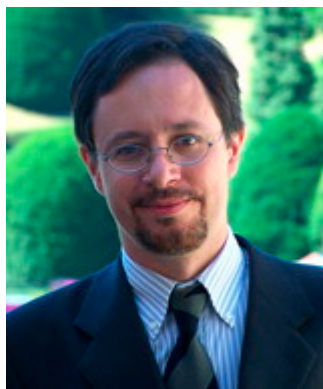


Ecco il piano dell'assessore Binelli per il Pgt

Pubblicato: Martedì 10 Settembre 2013



Il Piano di Governo del Territorio in corso di redazione dovrà riordinare il più possibile la città “francobollizzata” dalle scelte passate e mettere al centro la persona con la sua libertà di iniziativa nel rispetto delle linee guida fissate dall’amministrazione. Questi cardini teorici saranno tradotti in pratica attraverso precise scelte tecniche presentate ieri sera, 9 settembre, alla commissione Urbanistica.

Semplificazione dello strumento urbanistico

Innanzitutto i tessuti urbani omogenei saranno molto più estesi e regolati con una considerevole semplificazione normativa rispetto al Prg vigente perché lo strumento urbanistico sia realmente “a portata di cittadino”. Nel dettaglio, esisterà un solo tipo di tessuto storico rispetto ai sei previsti nel Prg, articolati in ben dieci sottozone. Lo stesso vale per le zone a prevalenza di ville (due sole tipologie nel Pgt come già nel Prg, ma vengono eliminate le sette sottozone attuali), per le zone a prevalenza residenziale (tre nel Pgt rispetto a quattro con nove sottozone nel Prg), per le aree di riqualificazione (una tipologia invece di tre), per le zone con presenza di attività economiche (due anziché tre con tre sottozone), per le aree agricole o boscate (due invece di quattro).

Dove possibile sono stati ridotti per numero e resi più chiari nella forma i parametri edilizi in modo da limitare interpretazioni personali e opinabili. Per fare qualche esempio: nel piano dei servizi sarà indicata soltanto l'altezza degli edifici eliminando il vincolo sul numero dei piani, la superficie permeabile dovrà essere più precisamente «verde permeabile», si tornerà a considerare il volume degli edifici invece della superficie lorda dei pavimenti.

Attenzione all'aspetto progettuale nelle opere pubbliche

Un'altra novità di rilievo riguarda le aree a servizi di interesse pubblico. La valutazione dei parametri edilizi, con la sola eccezione degli aspetti paesaggistici e di tutela del verde, sarà riportata al Consiglio Comunale in sede di approvazione del progetto unitario o di strumenti nuovi e più moderni, come il progetto di suolo e il masterplan. L'assemblea sarà chiamata ad una valutazione caso per caso, archiviando quindi tutte quelle deroghe e varianti rese necessarie in passato per le specifiche e legittime esigenze di ogni progetto; anche l'iter procedurale sarà diversificato in base all'impatto dell'intervento sulla città.

Liberalizzazione delle destinazioni d'uso

Molto più flessibile sarà la destinazione d'uso dei fabbricati, la cui variazione potrà consentire una piena utilizzazione del patrimonio edilizio presente in città, senza necessità di consumo di territorio.

Reinsediare le attività economiche nelle castellanze

E' previsto poi il rafforzamento dei centri storici delle castellanze, in particolare attraverso la liberalizzazione delle destinazioni d'uso. In area residenziale saranno ammesse le attività compatibili con l'esistente, come i negozi di vicinato o l'artigianato di servizio, e sarà eliminato l'obbligo di ricavare dei parcheggi dedicati nelle immediate vicinanze a causa della mancanza di spazio nei nuclei storici; saranno specificate invece le destinazioni vietate, come fabbriche, supermercati o centri commerciali.

Sussidiarietà nella costruzione della città pubblica, nei servizi, nel soddisfacimento del fabbisogno abitativo

Per evitare la rendita fondiaria, gli operatori che trasformeranno gli edifici saranno obbligati partecipare al mercato dei diritti edificatori oppure a realizzare aree a servizio concordate, o in convenzione o con piani attuativi, comunque indicate e progettate dal Comune con l'equiparazione dei servizi offerti da enti pubblici e da soggetti privati. Questo meccanismo, insieme agli incentivi volumetrici per il Social Housing e Co-Housing e per il risparmio energetico, è stato individuato per agevolare l'iniziativa privata nel soddisfacimento dei bisogni della persona e della comunità e al contempo per dare impulso alla rigenerazione urbana recuperando il più possibile del patrimonio edilizio fatiscente o inutilizzato. I servizi dunque saranno valutati per efficacia, efficienza ed economicità e non in base al soggetto erogatore, che si tratti di scuole, di piscine, palestre o campi da gioco, degli oratori e delle attività sociali e sanitarie, secondo una logica di tipo sussidiario.

[Redazione VareseNews](#)

redazione@varesenews.it