



Comune di Pavia
Provincia di Pavia

Settore 7
Urbanistica, Edilizia, Ambiente, Patrimonio e Verde
Servizio Urbanistica

PAVIA 2050

Per una Pavia moderna attrattiva e
solidale

DOCUMENTO DI INDIRIZZO
E OBIETTIVI PER IL NUOVO PGT

Sommario

Premessa.....	3
Cap.1 Riduzione del consumo di suolo.....	5
Cap. 2 Rigenerazione delle aree/immobili dismessi.....	6
Cap. 3 La produzione e la ricerca come motore di sviluppo della Città. Il Commercio ed il suo rilancio	7
Cap. 4 Favorire il diritto alla casa	8
Cap. 5 Un Piano delle infrastrutture verdi e blu, della mobilità dolce e sviluppo di una strategia per il clima, anche in ambito energetico	9
Cap. 6 Le politiche per una mobilità sostenibile.....	10
Cap. 7 La città dei quartieri.	11
Cap. 8 Regole chiare e semplici. Adeguamento normativo alle disposizioni sopravvenute	12

Premessa

Questo documento vuole declinare, e rappresentare, in obiettivi ed indirizzi la volontà dell'amministrazione insediatasi lo scorso giugno 2024, di aggiornare lo strumento urbanistico vigente, a seguito della approvazione della Revoca della variante adottata con la Deliberazione consiliare n.1/2023 e dai suggerimenti pervenuti dai comitati cittadini.

Valorizzando comunque i documenti di studio e ricerca già realizzati, in questo documento l'amministrazione comunale rappresenta la propria necessità di revisione dello strumento urbanistico, documento che risponda alla necessità di conseguire i seguenti obiettivi prioritari, trasposizione delle Linee programmatiche del Sindaco nell'ambito della pianificazione territoriale:

- **Riduzione del consumo di suolo**, secondo una diversa concezione del concetto di consumo di suolo "Zero", inteso più come "*permeabilità dei suoli verso il 100%*", caratterizzata da una visione molto più spinta della preservazione del suolo vergine, soprattutto se di pregio ambientale e/o concretamente sfruttabile; verrà al contempo incentivata la rigenerazione urbana e sociale **non solo delle aree dismesse** - da intendere anche come opportunità per l'insediamento di nuovi servizi pubblici e privati di riqualificazione ambientale e di risposta ai fabbisogni socio-economici, nonché mediante la messa in movimento di prassi e dispositivi ispirati a riciclo, riuso e riqualificazione di beni e risorse, e la previsione - in questo perimetro di intervento - di nuovi insediamenti produttivi e/o artigianali in grado di garantire maggiore accesso al diritto al lavoro;
- Tutela del patrimonio storico artistico e del **Centro storico**;
- **Resilienza urbana**, attraverso una pianificazione urbanistica volta al ripristino della socialità urbana e alla preservazione dei valori ambientali, introducendo nuove famiglie di interventi in tema di mitigazione dei cambiamenti climatici, efficientamento energetico, contenimento delle emissioni e rinaturalizzazione di alcune porzioni del territorio comunale;
- Adottare misure per attrarre investimenti e favorire l'insediamento di **nuove imprese** sul territorio assicurando la permanenza di quelle già presenti; il tutto connesso con il varo di una strategia di **distribuzione per l'“ultimo miglio”** che preveda la realizzazione di un'area di deposito relativamente poco distante dal centro, e la consegna delle merci con mezzi elettrici/ecocompatibili a metano;
- **Favorire il diritto alla casa**, attraverso il varo di forti politiche di housing sociale orientate verso le fasce più deboli e una nuova politica abitativa per gli studenti fuori sede;
- Incremento dei progetti della **Rete Ecologica comunale (REC)** e di sviluppo della **mobilità ciclabile**;
- **Integrazione delle politiche di pianificazione della mobilità e dello sviluppo del territorio**, con l'introduzione di *soft-policy* in tema di mobilità e trasporti, che privilegino le modalità di revisione e riorganizzazione dell'esistente come opportunità e favorendo un controllato potenziamento infrastrutturale necessario, sviluppando le opportunità di interconnessione con il territorio circostante date dai progetti di potenziamento del trasporto pubblico (ferroviario in primis) e ponendo particolare attenzione alle piste ciclabili ed alla previsione di nuovi parcheggi di interscambio; il tutto in coerenza con il progetto del nuovo **Piano Urbano Mobilità Sostenibile (PUMS)**;
- Inserimento di nuove **infrastrutture di servizio**, offrendo alla città una maggiore gamma di servizi decentrati per la **città dei quartieri**;

con un **Nuovo approccio per l'ascolto e la mappatura dei bisogni della città**.

Il tutto per incentivare la **consapevolezza del ruolo della Città di Pavia** per il proprio territorio e per tutto il Parco del Ticino. Pavia Capitale del Parco del Ticino e Polo di sviluppo a scala regionale: una Città moderna ed attrattiva, da vivere e da far crescere in ogni ambito, Pavia Città delle eccellenze, della scienza, della ricerca e del sapere.

Detti obiettivi rappresentano i criteri fondamentali di elaborazione del Nuovo Documento di Piano e delle Varianti al Piano delle Regole ed al Piano dei servizi e costituiscono criteri di priorità nella valutazione degli interventi di trasformazione del territorio nella fase preliminare alla adozione della Variante, in particolare per gli Ambiti di Trasformazione/Rigenerazione urbana del Documento di Piano, nonché per l'attuazione del Piano delle Regole, del PGT vigente.

Cap.1 Riduzione del consumo di suolo

Il nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT) privilegerà il riutilizzo, il rinnovamento o la ricostruzione delle aree già edificate, che spesso sono in stato di abbandono, sottoutilizzate o in progressivo degrado con l'apporto sostanziale dei cittadini e dei comitati di quartiere

Verrà introdotta, nel nuovo strumento urbanistico, una diversa concezione del concetto di consumo di suolo "Zero", inteso più come "*permeabilità dei suoli verso il 100%*", caratterizzata da una preservazione del suolo vergine, soprattutto se di pregio ambientale e/o concretamente sfruttabile, da mettere a disposizione, in massima parte, per la creazione e formazione di boschi urbani. Proteggere lo spazio aperto risponde a diverse esigenze: garantisce suolo in grado di assorbire carbonio e produrre ossigeno, evita eccessiva impermeabilizzazione con conseguenti problemi sul sistema idrografico e idraulico (resilienza urbana), favorisce il rilancio dell'agricoltura locale (ridare spazi all'agricoltura piuttosto che "consumare suolo"; agricoltura come servizio ecosistemico) e offre funzioni ricreative a basso costo, attraverso percorsi rurali riqualificati e interventi di piantumazione di filari o fasce boscate in luogo del cemento.

Intervenire sulle strutture già esistenti, anziché costruirne di nuove, è cruciale per migliorare le prestazioni energetiche delle aree urbanizzate, migliorare il paesaggio urbano nelle zone da riqualificare, preservare il valore del patrimonio immobiliare dei cittadini di Pavia e recuperare edifici di alto valore storico che promuovono la comunicazione tra generazioni e rappresentano risorse significative per il benessere e l'attrattività della Città. Inoltre, questo approccio previene fenomeni di abbandono e degrado che possono generare insicurezza e problemi di ordine pubblico.

Un corposo recupero di permeabilità dei suoli nelle aree di rigenerazione può ampiamente compensare un eventuale consumo di suolo in aree marginali o in aree incolte intercluse, con nuove possibilità edificatorie che sostengano nuovi servizi - anche abitativi (*Housing sociale*) - e che migliorino la forma e la qualità urbane.

Cap. 2 Rigenerazione delle aree/immobili dismessi

La **rigenerazione delle aree dismesse**, private ma anche pubbliche - dovrà essere declinata nel nuovo PGT come opportunità per l'insediamento di nuovi servizi pubblici e privati, di riqualificazione ambientale, di soluzione dei bisogni abitativi e di risposta ai fabbisogni socio-economici, nonché come opportunità per l'insediamento di nuovi insediamenti produttivi e/o artigianali in grado di garantire maggiore accesso al diritto al lavoro.

Riqualificare il patrimonio edilizio esistente è essenziale per mantenere e migliorare la qualità urbana, preservare gli edifici storici e aumentare la qualità complessiva del costruito: nel prossimo decennio Pavia vuole e deve diventare più moderna ed attrattiva.

Questo approccio promuove non solo la sostenibilità ambientale, ma combatte anche l'abbandono e il degrado che possono compromettere la sicurezza e la qualità della vita.

La valorizzazione e riqualificazione si realizzano attraverso:

- restauro e riutilizzo di edifici storici e/o nel Centro storico: gli edifici storici, ed il centro storico nella sua interezza, sono una risorsa culturale ed economica preziosa. Il restauro e il riutilizzo funzionale di questi edifici, anche attraverso procedure di alienazione e valorizzazione quando non più funzionali agli obiettivi dell'ente, permettono di conservare la memoria storica della Città;
- efficientamento energetico: riqualificare gli edifici esistenti migliora le prestazioni energetiche del patrimonio edilizio, riducendo i consumi di energia e le emissioni di CO₂ e di sostanze inquinanti. Interventi come l'isolamento termico, l'installazione di impianti fotovoltaici e l'uso di materiali sostenibili rendono gli edifici più efficienti e meno impattanti sull'ambiente;
- miglioramento delle condizioni abitative: la riqualificazione deve anche mirare a migliorare le condizioni abitative degli edifici esistenti pubblici e privati, adeguandoli agli standard contemporanei di sicurezza, accessibilità e comfort. Ciò comprende l'adeguamento sismico, la rimozione di barriere architettoniche e la ristrutturazione degli spazi interni per rispondere meglio alle esigenze attuali dei residenti;
- recupero di aree dismesse e degradate: molte aree urbane soffrono di abbandono e degrado. Recuperare queste aree non solo riduce il consumo di nuovo suolo, ma riporta in vita spazi che possono essere destinati a nuovi usi abitativi, commerciali, produttivo- artigianali e a nuove funzioni pubbliche, migliorando l'immagine e la funzionalità della Città.

Un ruolo fondamentale lo assumeranno inevitabilmente le aree dismesse pubbliche, attualmente con varie destinazioni urbanistiche, che dovranno tornare al centro della pianificazione comunale come luoghi da valorizzare soprattutto al servizio dei Cittadini.

Per far ciò occorrerà inevitabilmente intervenire sull'impianto normativo, operando una semplificazione delle procedure, rendendo disponibili strumenti più efficaci e modelli di azione più incisivi e più rapidi per l'attuazione degli interventi; dovranno essere valorizzate le possibilità offerte dall'indifferenza funzionale, in particolare rispetto ai cambi d'uso nel tessuto consolidato, al fine di incentivare modalità di riuso, riciclo e rinnovamento della città esistente e del suo patrimonio edilizio, intervenendo su una serie di dispositivi contenuti nella normativa del Piano delle Regole.

Cap. 3 La produzione e la ricerca come motore di sviluppo della Città. Il Commercio ed il suo rilancio

La pianificazione urbanistica è un elemento cruciale anche per lo sviluppo sostenibile e armonioso di una Città, e il settore produttivo e della ricerca di eccellenza rappresenta uno dei motori principali di questa crescita. Integrare il settore produttivo e della ricerca di eccellenza nella pianificazione urbana significa promuovere non solo l'economia locale, ma anche migliorare la qualità della vita dei cittadini attraverso *l'occupazione, l'innovazione e l'inclusione sociale*.

Una pianificazione urbanistica che riconosca il valore di un tessuto economico solido può facilitare la creazione di distretti ben collegati e integrati in modo adeguato e sostenibile con il tessuto urbano, promuovendo la crescita attraverso l'attrazione di imprese innovative e l'espansione di quelle esistenti. Questi distretti possono diventare poli di eccellenza, attirando investimenti nazionali e internazionali e generando nuove opportunità di lavoro.

Il settore produttivo e della ricerca di eccellenza può contribuire a far crescere e diversificare l'economia urbana, riducendo la dipendenza da singole industrie e aumentando **la resilienza economica della Città e la crescita attraverso l'innovazione**. Questo approccio integrato permette di sviluppare infrastrutture moderne e sostenibili, come reti di trasporto efficienti, impianti di energia rinnovabile e sistemi di gestione dei rifiuti all'avanguardia. Tali infrastrutture non solo supportano le attività produttive, ma migliorano anche la qualità ambientale e il benessere dei residenti.

Inoltre, un'urbanistica attenta al settore produttivo e della ricerca di eccellenza può promuovere la riqualificazione di aree dismesse o poco valorizzate (ex PIP del Bivio Vela), trasformandole in spazi produttivi moderni e funzionali. Questi interventi di rigenerazione urbana possono ridurre l'impatto ambientale, migliorare l'estetica e la fruibilità della Città e creare nuove aree verdi e spazi pubblici, portando così benefici all'intera comunità.

Il coinvolgimento delle imprese e dell'Università nella pianificazione urbana favorisce ed è favorito attraverso l'educazione, l'istruzione e la formazione a tutti i livelli (da quella professionale a quella specialistica stimolata dall'innovazione), creando partnership tra imprese, scuole e università.

Ciò può contribuire a formare un personale lavorativo qualificato e adatto alle esigenze del mercato, aumentando l'occupazione e stimolando l'innovazione.

Accanto a queste politiche di sviluppo economico si dovranno affiancare politiche concrete di potenziamento del DUC e del commercio diffuso, con l'introduzione di meccanismi utili al concreto rilancio e rigenerazione di tale forma commerciale: individuando altresì il commercio come forma qualificante e motore di avvio dei processi di riqualificazione nelle aree dismesse.

Cap. 4 Favorire il diritto alla casa

Un altro obiettivo prioritario è favorire il **diritto alla casa** per tutti i cittadini e fruitori della vita pavese: edilizia sociale, edilizia convenzionata con alloggi per studenti inseriti in edifici abitativi

Queste soluzioni abitative sono fondamentali per assicurare che ogni persona, soprattutto i giovani e le giovani famiglie, abbia accesso a una casa dignitosa e accessibile, migliorando al contempo la coesione sociale e la qualità della vita.

Per realizzare questo obiettivo, il nuovo PGT intende porre in essere, la redazione di uno specifico **Piano comunale per l'Housing sociale**, con il sistema pubblico (Comune ed Aler, Comune e Università, Comune e Edisu) che assume un ruolo guida non passivo, prevederà una serie di strategie specifiche:

- potenziare l'edilizia sociale: il PGT mira a incrementare l'offerta di alloggi sociali destinati a persone in situazioni di vulnerabilità economica e sociale. Questo include la ristrutturazione degli edifici pubblici esistenti per garantire abitazioni sicure e confortevoli e lo sviluppo di quote diversificate di edilizia sociale nei nuovi interventi di rigenerazione urbana. L'edilizia sociale sarà prioritaria per soddisfare le esigenze delle fasce di reddito più basse e contrastare l'emergenza abitativa;
- rilanciare l'edilizia convenzionata e l'Housing sociale nelle sue diverse forme: per rendere le abitazioni più accessibili anche alle fasce di reddito medio, il PGT favorirà lo sviluppo di edilizia convenzionata e *l'Housing sociale* nelle sue diverse forme (locazione, locazione con patto di futura vendita, *co-housing*), ovvero progetti immobiliari realizzati con accordi tra soggetti pubblici e privati che prevedano prezzi calmierati. Questo permetterà di aumentare l'offerta di alloggi a prezzi accessibili senza compromettere la qualità abitativa;
- sviluppare il tema delle residenze per studenti: considerando la presenza di due Università di prestigio in città, il PGT prevede lo sviluppo di studentati moderni e funzionali. Questi alloggi specificamente progettati per studenti offriranno soluzioni abitative convenienti e confortevoli, favorendo la vita universitaria e attirando giovani talenti. La presenza di studentati contribuirà anche a creare un ambiente vivace e dinamico, arricchendo la vita culturale e sociale della Città.

La revisione dovrà inoltre far sì che il Piano sia in grado di trattenere in città le famiglie di ceto medio oggi in difficoltà a causa dagli alti costi, sostenendo in particolare le giovani coppie nell'accesso alla casa e a questo scopo dedicando una rilevante quota della nuova capacità insediativa ad alloggi di tipo sociale.

Cap. 5 Un Piano delle infrastrutture verdi e blu, della mobilità dolce e sviluppo di una strategia per il clima, anche in ambito energetico

La realizzazione di un esteso e ramificato sistema di spazi verdi e aperti nella Città che intersechino e dialoghino con le linee d'acqua (Fiume Ticino, Navigli e Vernavola), insieme a un sistema di percorsi pedonali e ciclabili collocati il più possibile entro questa rete verde, già riconosciuta all'interno del PGT vigente, mira a migliorare la qualità della vita dei cittadini pavesi.

La rete ciclabile e pedonale dovrà essere definita il più possibile all'interno dei corridoi verdi e integrarsi con questi, passando su strade di rango intermedio e di ampia sezione (sempre su sede propria) o all'interno di strade a precedenza pedonale o zone a trenta all'ora (in modo promiscuo o con semplice segnaletica al suolo), in coerenza con il progetto del PUMS. Questa rete dovrebbe attraversare gli spazi aperti più qualificati e fruibili, connettendo le principali zone residenziali con i servizi pubblici principali e i centri di vita.

In quest'ottica di rigenerazione urbana generale, dovrà essere posta particolare attenzione allo sviluppo della rete ecologica e dei parchi (Sora e Vernavola), con l'implementazione della Rete Ecologica Comunale (REC), valorizzando il ruolo dei grandi parchi urbani e territoriali e dei sistemi e cluster di verde urbano, in una logica di progetti ambientali e di connessione territoriale con un'attenzione particolare alla creazione di boschi urbani.

Ed accanto a questi ruolo altrettanto importante rivestirà il recepimento nel PGT (Piano dei servizi *in primis*) del progetto *Pavia Città d'acqua* (Waterfront), valorizzando gli immobili dismessi lungo l'asta destra del fiume Ticino, per una Pavia sempre più attenta delle popolazioni fragili, ma al contempo attrattiva.

Si dovranno favorire la realizzazione e l'integrazione di interventi per la produzione di energia da fonti rinnovabili, attraverso sistemi di generazione distribuita e diffusa (CER).

Oltre a questo, primariamente si dovrà favorire, a livello normativo, l'applicazione di standard elevati per l'efficienza energetica negli edifici e l'introduzione di soluzioni per la migliore integrazione fra gli edifici, gli impianti diffusi per la produzione di energia rinnovabile e le reti di distribuzione dell'energia. Questo, attraverso l'iniziativa pubblica e privata, potrà costituire un'infrastruttura diffusa di risparmio e di generazione di energia pulita.

Infine, per attivare concreti percorsi volti a contrastare i cambiamenti climatici e sviluppare progetti di forestazione urbana verranno introdotti meccanismi di perequazione/compensazione al fine di promuovere uno sviluppo equilibrato e sostenibile del territorio.

Cap. 6 Le politiche per una mobilità sostenibile

La realizzazione della nuova fermata della Linea Ferroviaria S13, ed il quadruplicamento ferroviario, rappresentano un fattore di crescita “sostenibile” per la città ed un forte motore di rigenerazione urbana (aree ex Necchi ed Ex Scalo di via Rismondo) e di sviluppo per il Distretto della ricerca, della scienza e del Sapere.

Ha una notevole importanza sul piano urbanistico, con significativi impatti positivi per la Città, così come alcune sfide da affrontare e contenere. Questa nuova infrastruttura non è soltanto un mezzo di trasporto, ma una vera opportunità di sviluppo e crescita per Pavia su diversi aspetti: sociale, economico, culturale, produttivo e turistico.

La nuova Fermata, accompagnata con la rivisitazione del ruolo della linea per Codogno, contribuirà a ridisegnare la mobilità urbana, rendendo Pavia più accessibile e meglio collegata al suo interno e al territorio circostante con l'intera area metropolitana di Milano. Questo miglioramento della connettività faciliterà gli spostamenti quotidiani dei cittadini, soprattutto sull'asse interno nord-sud, riducendo i tempi di viaggio verso la metropoli e la dipendenza dall'automobile, con conseguenti benefici per l'ambiente grazie alla diminuzione delle emissioni di CO2 e del traffico veicolare.

Tuttavia, ci sono anche alcune sfide da affrontare per massimizzare i benefici e contenere gli impatti negativi. Tra questi ultimi, vi è il rischio di un aumento dei prezzi immobiliari nelle aree adiacenti alla nuova stazione, che potrebbe rendere difficile l'accesso alla casa per le fasce di popolazione a basso reddito. È importante che si adottino politiche di inclusione abitativa per evitare fenomeni di gentrificazione: Pavia deve essere attrattiva in primis per i pavesi e le nuove generazioni di cittadini: si dovrà cercare di far rientrare i cittadini che hanno lasciato Pavia negli anni passati anche a causa dell'assenza di case a prezzi accessibili ha portato a vivere nei comuni di prima e seconda fascia.

Infine, è cruciale che l'integrazione della nuova fermata con il resto del sistema di trasporto pubblico sia efficiente e ben coordinata, per garantire un'esperienza di viaggio fluida e senza interruzioni, soprattutto nella pianificazione degli ambiti attorno all'interscambio ferro-gomma.

Tematiche queste che saranno sviluppate nel progetto del PUMS, ma che il PGT dovrà recepire al suo interno nelle sue diverse componenti.

Cap. 7 La città dei quartieri.

La *città dei quartieri* corrisponde a una visione che mira a valorizzare e potenziare i vari nuclei urbani esistenti, creando una rete di centri vivibili e interconnessi. Questo approccio cerca di evitare la concentrazione eccessiva di servizi, attività economiche e infrastrutture in un unico punto, distribuendo invece le funzioni urbane in modo più equilibrato.

Si pensa a una Città dove ogni quartiere ha la sua identità e autonomia, ma tutti sono collegati e complementari tra loro. Questo significa, prima di tutto, cercare di garantire il decentramento dei servizi essenziali. Scuole, strutture sanitarie, uffici pubblici e poli culturali e sociali distribuiti uniformemente nei vari poli urbani sono un contributo al miglioramento della vita cittadina. Ciò non solo migliora l'accessibilità ai servizi, ma riduce anche la necessità di lunghi spostamenti, rendendo la vita quotidiana più semplice e sostenibile.

Il Piano dei Servizi acquisirà in questo senso la centralità dovuta per la progettazione della *città dei quartieri*, con l'obiettivo di implementare la dotazione dei servizi esistenti e di prevedere un ampio insediamento di nuovi nei comparti di trasformazione.

Un aspetto fondamentale per una Città dei quartieri è la mobilità sostenibile. Diventa quindi essenziale avere una rete di trasporti pubblici efficiente che colleghi i vari poli, facilitando gli spostamenti e riducendo l'uso delle auto private. Inoltre, infrastrutture per la mobilità dolce, come piste ciclabili e percorsi pedonali, devono essere potenziate per collegare i poli urbani in modo sicuro e ecologico.

La qualità degli spazi pubblici è un altro elemento chiave. Ogni polo dovrebbe avere aree verdi, parchi, piazze e luoghi di socializzazione attrattivi e accessibili. Questi spazi non solo migliorano la fruizione e l'estetica urbana, ma favoriscono anche l'interazione sociale e la coesione comunitaria, creando un ambiente più vivibile per tutti.

Per realizzare questa visione, è fondamentale coinvolgere attivamente la comunità locale in ogni suo aspetto, organizzando momenti pubblici di confronto, workshop e forum partecipativi, permettendo di ascoltare le esigenze e le aspirazioni dei cittadini, garantendo che lo sviluppo urbano rispecchi le loro aspettative.

Oltre a queste la regolamentazione paesaggistica prevede anche alcune prescrizioni precise. Ad esempio, è fondamentale proteggere gli elementi identitari del paesaggio. Questi elementi non devono essere alterati o rimossi, in quanto rappresentano il cuore dell'identità locale. Inoltre, per garantire che le nuove costruzioni non compromettano l'armonia del paesaggio, devono essere rispettati specifici vincoli di altezza e volumetria. In questo modo, si preservano le viste panoramiche e si evita l'effetto di sovradimensionamento che può alterare l'equilibrio visivo del territorio.

Un altro aspetto cruciale è l'integrazione dei progetti con le *Nature-based solutions (NBS)*. Ogni progetto deve prevedere la realizzazione di spazi verdi, come giardini pensili, corridoi ecologici e parchi urbani che non solo migliorano l'estetica ma anche la qualità ambientale del territorio. Queste infrastrutture aiutano a mantenere la biodiversità locale e a creare spazi vivibili per la comunità: rappresentano per la collettività un servizio a costo "zero".

Cap. 8 Regole chiare e semplici. Adeguamento normativo alle disposizioni sopravvenute

Il nuovo PGT deve stabilire un equilibrio tra regolamentazione e flessibilità, concentrandosi su ciò che è effettivamente importante per preservare e migliorare il territorio, con l'intenzione di ridurre le regole sugli aspetti meno rilevanti.

La prospettiva scelta è adottare un approccio rigoroso e dettagliato per le questioni essenziali, quelle che riguardano la protezione del patrimonio naturale e storico, la gestione ambientale, e la qualità dell'urbanizzazione. In queste aree, la regolamentazione deve essere chiara e precisa, imponendo vincoli stretti per garantire che le nuove costruzioni e gli sviluppi urbani rispettino l'identità e la sostenibilità del territorio, non compromettendo la circolazione e la vivibilità degli ambiti esistenti dei cittadini residenti.

D'altro canto, per aspetti meno critici le regole possono essere più flessibili. L'idea è di permettere maggiore libertà ai cittadini e ai progettisti su questi aspetti, riducendo la burocrazia, favorendo l'innovazione, la creatività non perdendo mai di vista il controllo dell'Ente sui lavori realizzati sul territorio

L'obiettivo finale è quindi quello di potere fare riferimento a un PGT che sia tanto rigoroso quanto necessario per proteggere e valorizzare ciò che è davvero importante, ma allo stesso tempo sufficientemente flessibile da non ostacolare inutilmente le iniziative locali e dei singoli soggetti che operano.

La parola d'ordine diventa quindi "semplificazione delle regole". Occorrerà quindi:

- intervenire sull'apparato normativo del Piano delle Regole operando modifiche atte alla semplificazione sia della lettura delle norme, sia dei contenuti disciplinatori specifici;
- predisporre aspetti di integrazione anche normativi al fine di rendere più coerente l'utilizzo degli strumenti di settore con quelli relativi alla strumentazione urbanistica generale;
- integrare maggiormente la dimensione normativa con quella attuativa, sia nella componente processuale che gestionale;
- aggiornare le modalità di incentivazione rispetto ai temi dell'efficienza energetica, al trasferimento dei diritti edificatori, alla realizzazione di *housing* sociale, individuando ulteriori temi legati in particolare alla resilienza e alla qualità del progetto;
- individuare strumenti innovativi, accompagnati dal processo di adeguamento normativo, finalizzati al recupero degli edifici abbandonati e dei luoghi del degrado, a partire dalle mappature già effettuate, integrandole.

Accanto a ciò, il nuovo PGT, avvalendosi degli studi già predisposti con la revocata variante del 2023, dovrà recepire nelle sue diverse componenti, l'aggiornamento della delimitazione delle fasce fluviali del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino del fiume Po" del Fiume Ticino con il successivo aggiornamento delle mappe di pericolosità e rischio aree allagabili del PGRA, la fasce di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo idrico minore nonché le fasce di rispetto del PTRNA Navigli.