



**PGT 2019**

**Documento di Indirizzi**

**Temi e Appunti 2/2**

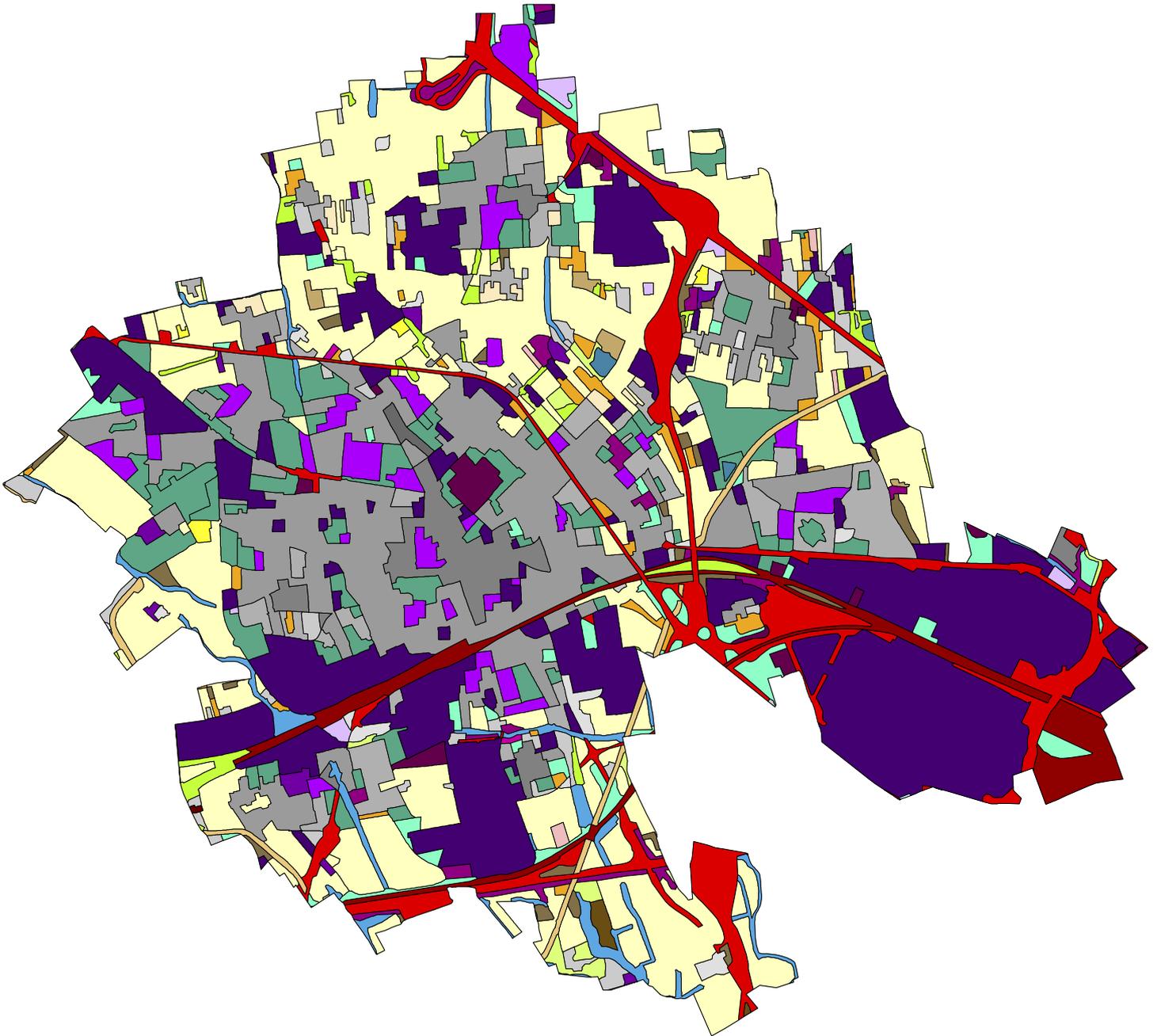


Istituto Geografico Militare, levata del 1883-1888

# PGT 2019

## Documento di indirizzo, Temi e Appunti 2/2

<b>Spazi agricoli</b>	<b>5</b>
<i>Decementificare e valorizzare le aree verdi</i>	<b>6</b>
<b>Ricostruire il paesaggio agrario</b>	<b>7</b>
<b>Acque</b>	<b>9</b>
<b>Abitare a Rho</b>	<b>10</b>
<i>Facilitare il metabolismo urbano</i>	<b>11</b>
<i>Nuovi modi di abitare</i>	<b>14</b>
<i>La domanda sociale</i>	<b>14</b>
<b>La Rho storica</b>	<b>17</b>
<b>Vuoti urbani</b>	<b>21</b>
<b>L'area di via Risorgimento - De Gasperi</b>	<b>23</b>
<b>La città pubblica</b>	<b>26</b>
<b>Strade, piazze, giardini e altri luoghi pubblici</b>	<b>29</b>
<b>Muoversi a Rho</b>	<b>30</b>
<b>Progetti di trasformazione</b>	<b>31</b>
<b>Regole</b>	<b>34</b>


**CODICE**

1111 - Tessuto residenziale continuo denso (>80% - grandi ed. residenziali)	1422 - Campeggi e strutture turistiche e ricettive
1112 - Tessuto residenziale continuo mediamente denso (>80% - piccoli ed. residenziali)	2111 - Seminativi semplici
1121 - Tessuto residenziale discontinuo (50 - 80%)	2112 - Seminativi arborati
1122 - Tessuto residenziale rado e nucleiforme (30 - 50%)	21131 - Colture orticole a pieno campo
1123 - Tessuto residenziale sparso (10 - 30%)	21141 - Colture floro-vivaistiche a pieno campo
11231 - Cascine	21142 - Colture floro-vivaistiche protette
12111 - Insediamenti industriali, artigianali, commerciali	2115 - Orti familiari
12112 - Insediamenti produttivi agricoli	2241 - Pioppeti
12122 - Impianti pubblici e privati	2242 - Altre legnose agrarie
12123 - Impianti tecnologici	2311 - Prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive
12124 - Cimiteri	2312 - Prati permanenti con presenza di specie arboree ed arbustive sparse
1221 - Reti stradali e spazi accessori	2313 - Marcite
1222 - Reti ferroviarie e spazi accessori	31111 - Boschi di latifoglie a densità media e alta gov. ceduo
132 - Discariche	31121 - Boschi di latifoglie a densità bassa gov. ceduo
133 - Cantieri	3113 - Formazioni ripariali
134 - Aree degradate non utilizzate e non vegetate	3223 - Vegetazione degli argini sopraelevati
1411 - Parchi e giardini	3241 - Cespuglieti con presenza significativa di specie arbustive alte ed arboree
1412 - Aree verdi incolte	3242 - Cespuglieti in aree di agricole abbandonate
1421 - Impianti sportivi	411 - Vegetazione delle aree umide interne e delle torbiere
	5122 - Bacini idrici artificiali

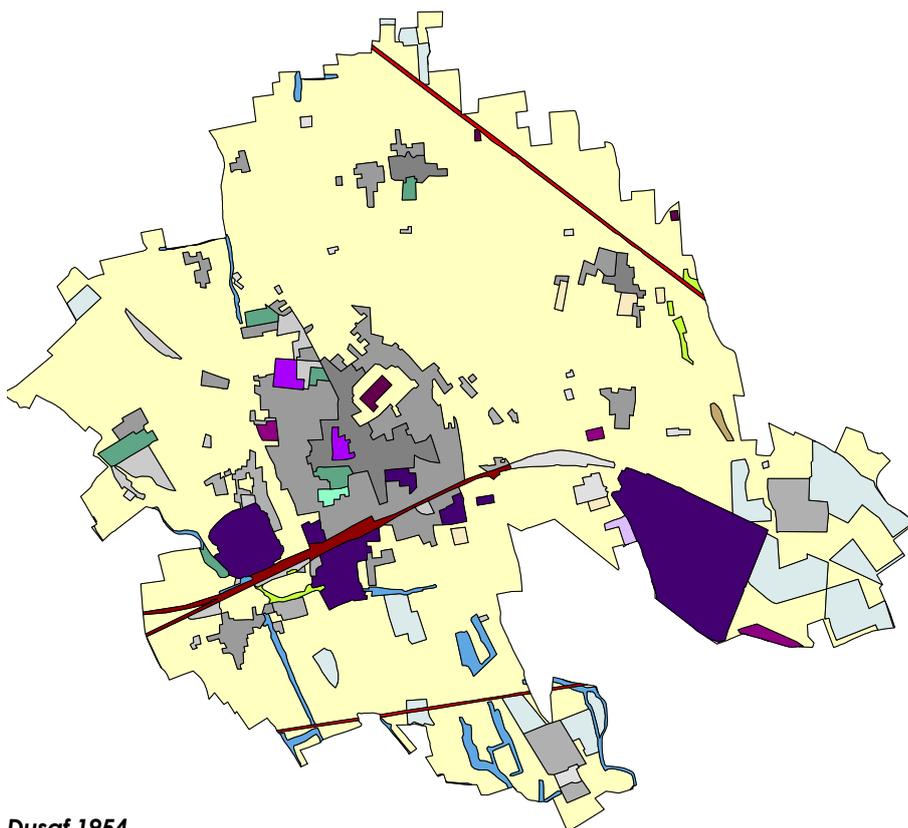
## Spazi agricoli

Secondo i dati di regione Lombardia (DUSAF 5.0<sup>1</sup>) il territorio agricolo all'interno dei confini comunali ha una estensione di circa 634 ettari pari a circa il 28,3% della superficie complessiva del comune. La città costruita misura invece 1432 ettari. Dei 634 ettari costituenti il mondo rurale circa 276 ettari<sup>2</sup> sono ricompresi nei parchi territoriali diversamente denominati. Nel 1954 il territorio agricolo era di 1779 ettari. Il che significa che l'erosione dello spazio agricolo in poco più di 66 anni è stato di 1145 ettari. Se ne deduce che nello stesso periodo la città è cresciuta mediamente ogni anno di 16,5 ettari che diventano 20,6 se si considera solo il periodo 1999/2015. Se il trend rimanesse invariato nel 2064 tutto il territorio comunale sarebbe un'unica estesa città costruita. E' per questi motivi che è strategico non intaccare altro terreno agricolo, cioè perseguire ciò che con un linguaggio tecnico viene definito il "consumo di suolo zero".

*passare dal consumo di suolo zero alla rinaturalizzazione*

1 La banca dati *Destinazione d'uso del suolo agricolo e forestale* di regione Lombardia fornisce informazioni relativi all'estensione del territorio occupato dai diversi usi attraverso interpretazione delle ortofoto e delle immagini satellitari. Quelli pubblicati si riferiscono all'immagine del 2015 e al volo del 1954. Nella tabella sono riportati anche quelli del 2012. Ricordiamo che per la loro natura questi dati scontano un certo grado di approssimazione. In particolare, ad esempio, le elaborazioni del volo realizzato nel 1999 contengono diverse imprecisioni rispetto all'area della Fiera. Ciò nonostante, la banca dati permette di ricostruire la dinamica urbana con una certa attendibilità. Si veda, in particolare, il sito all'indirizzo: <http://www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/DettaglioServizio/servizi-e-informazioni/Enti-e-Operatori/Territorio/sistema-informativo-territoriale-sit/uso-suolo-dusaf/uso-suolo-dusaf>

2 Dato tratto da regione Lombardia, tavola delle previsioni di piano, <http://www.geoportale.regione.lombardia.it/download-ricerca>



## Crescita della città ed uso del suolo (ettari)

	DUSAF 1954	DUSAF 1999	DUSAF 2015
aree prevalentemente residenziali	220,4	461,5	475,1
aree prevalentemente produttive o equiparabili	134,5	320,8	468,8
servizi e impianti tecnologici	17,9	119,1	147,2
verde pubblico e impianti sportivi	12,9	59,7	80,9
aree per la mobilità	28,8	120,2	221,9
cave, cantieri e aree abbandonate	6,6	20,5	38,2
<b>Totale estensione città</b>	<b>421,1</b> <b>18,8%</b>	<b>1101,8</b> <b>49,2%</b>	<b>1432,0</b> <b>63,9%</b>
cascine e insediamenti agricoli	10,0	17,6	17,3
seminativi	1604,6	876,7	536,0
risaie e marcite	135,7		
prati permanenti	29,4	55,2	33,9
altre colture		28,7	47,4
<b>Totale aree coltivate</b>	<b>1779,7</b> <b>79,4%</b>	<b>978,2</b> <b>43,6%</b>	<b>634,7</b> <b>28,3%</b>
vegetazione ripariale, cespuglieti, boschi	38,5	145,0	121,2
aree incolte	2,3	15,3	50,7
altri usi	0	1,3	3,0
<b>Totale superficie comunale (ettari)</b>	<b>2241,6</b> <b>100%</b>	<b>2241,6</b> <b>100%</b>	<b>2241,6</b> <b>100%</b>

Fonte dati: Regione Lombardia, Destinazione d'Uso del Suolo Agricolo e Forestale, diverse date

## 6 Decementificare e valorizzare le aree verdi

D'altronde regione Lombardia ha con la legge 31/2014 e, più recentemente, con l'adeguamento del Piano territoriale regionale, precluso ai comuni la possibilità di trasformare altro territorio agricolo e contempla una progressiva riduzione delle ulteriori trasformazioni degli spazi agricoli e non costruiti. Fino a raggiungere nel 2030 l'obiettivo indicato dalla comunità Europea del "consumo di suolo zero"<sup>3</sup>. Poiché già il PGT del 2014 limitava fortemente l'utilizzo di aree agricole a scopo edificatorio, si pone ora il problema di attivare processi di **decementificazione** e **rinaturalizzazione**, ad esempio degli immobili e delle aree dismesse. Il PGT vigente contempla inoltre per alcune tipologie di intervento l'obbligo di restituire al patrimonio pubblico aree equivalenti al doppio delle superfici edificate. Su questa norma, probabilmente da esplicitare con maggiore forza, occorre tornare a riflettere prevedendo, ad esempio, unitamente alla cessione delle aree, la possibilità di realizzare di concerto con i conduttori e i proprietari dei fondi opere di natu-

3 Per essere più precisi, secondo il dispositivo legislativo regionale ogni nuova ipotesi di trasformazione a scopi edificatori di territorio agricolo o non già urbanizzato dovrà essere compensata dall'azzeramento dell'edificabilità di una pari superficie che i piani urbanistici devono classificare come agricola, fermo restando che la superficie complessiva delle aree non già edificate di cui si conferma la trasformazione dovrà essere ridotta rispetto a quella fotografata al momento dell'approvazione della legge 31/2014. L'obiettivo indicato da Regione per l'area metropolitana è di una riduzione pari al 25/30%. Le eccezioni a questa regola previste da regione Lombardia sono estremamente limitate (ad esempio i cosiddetti procedimenti negoziali e, comunque, di interesse regionale).

ralizzazione o comunque di valenza ambientale<sup>4</sup>. Parimenti, è altresì necessario allargare e ridefinire gli interventi da assoggettare a compensazioni ambientali includendo ad esempio la realizzazione delle grandi funzioni urbane, dei servizi e il potenziamento delle infrastrutture (quarta corsia A4, quinta corsia A8, servizio ferroviario, etc.). Ricordiamo, infatti, che se da un lato le grandi infrastrutture fanno di Rho un centro d'attrazione dall'altra lo riducono a luogo d'attraversamento.

## Ricostruire il paesaggio agrario

Ancorché fondamentale, il problema degli spazi agricoli non è però riducibile alla sola questione della trasformazione del suolo. Vi è anche la necessità di rafforzare la funzione agricola, di incrementarne la fruizione e il rapporto e l'interrelazione con la città costruita. Anche lo spazio agricolo, infatti, è oggetto di dismissione e abbandono, a maggior ragione in contesti fortemente urbanizzati come quello rhodense (secondo i dati DUSAF le aree verdi incolte erano nel 2015 pari a 50,7 ettari). Vi è poi un problema di ricomposizione del paesaggio rurale per troppo tempo considerato come luogo marginale<sup>5</sup>.

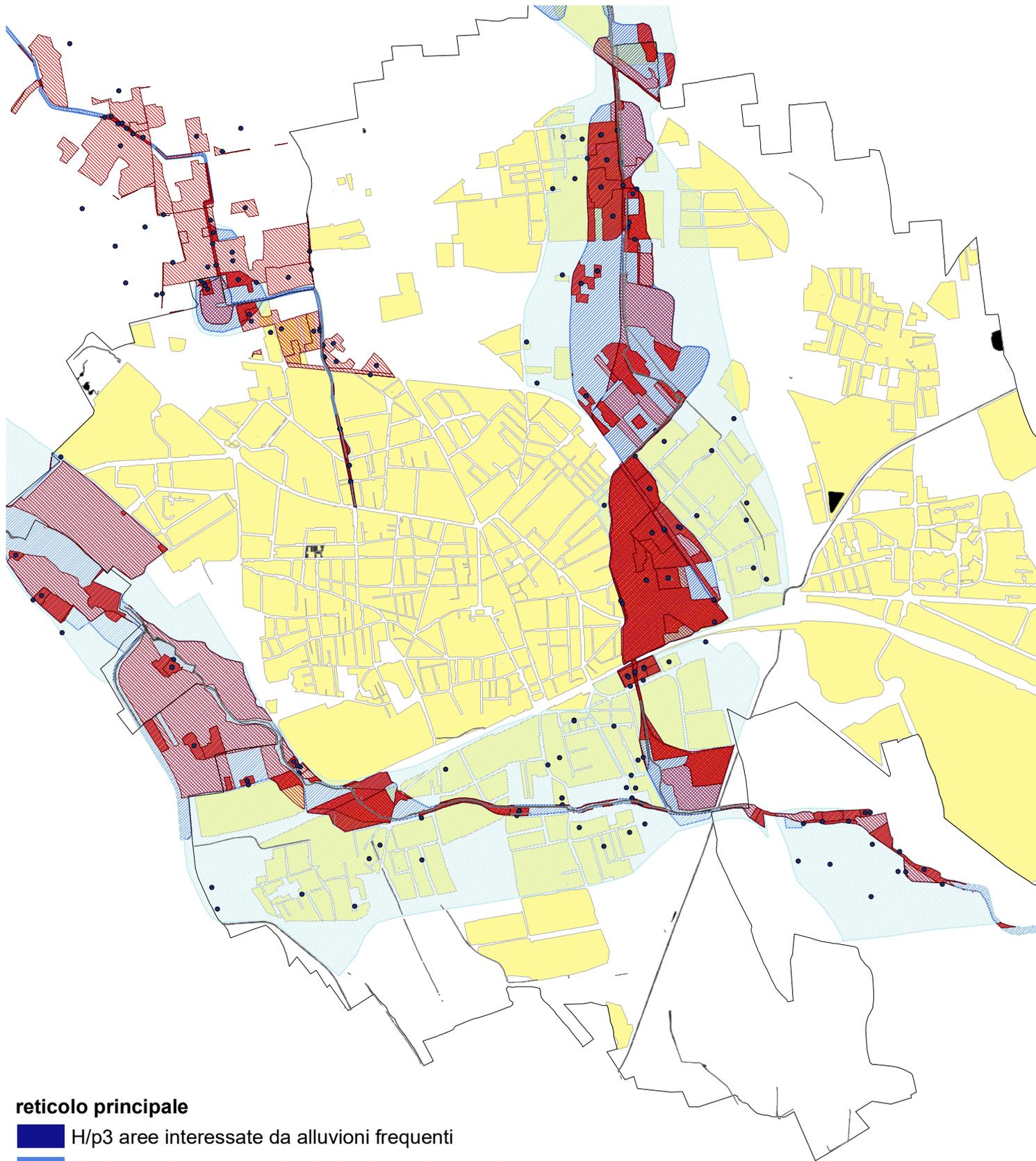
Da questo punto di vista il PGT deve proporre un vero e proprio **progetto di ricomposizione paesaggistica dello spazio agricolo**. In particolar modo della porzione a nord della strada del Sempione, cioè della "pianura asciutta", giacché quella sud (pianura irrigua) e la valle dell'Olona hanno un profilo ambientale e naturalistico certamente più ricco.

Un progetto di ricomposizione paesaggistica che dovrà legare lo spazio rurale alla città, ad esempio attraverso le vie d'acqua, e studiare con cura ciò che si vede percorrendo le strade, perché è da questa prospettiva che percepiamo il paesaggio agrario. Un progetto, infine, da concordare con i **parchi territoriali** e gli **agricoltori**, senza i quali qualsiasi intervento è vano. Ad esempio facendo conto sulle interlocuzioni e i rapporti intrattenuti in questi anni con gli operatori, come quelli che fanno capo al Distretto Agricolo della Valle dell'Olona. Un intervento di ricomposizione paesaggistica che dovrà **potenziare la fruibilità pedonale e ciclabile** perché tutti i territori, e i parchi in particolare, vivono solo se possono essere accessibili. Dovrà assecondare quelle forme di **diversificazione delle aziende agrico-**

*ricostruire il paesaggio agrario, ricordarlo alla città e fondare una nuova idea di abitare nel verde*

4 L'art. 7 del PGT sulle compensazioni ecologiche preventive già prevede che la trasformazione attraverso variante di aree classificate come agricole cedano una superficie doppia rispetto a quella coperta e prevedano opportune opere di naturalizzazione. Si tratta di lavorare in questa direzione, allargando la platea degli interventi soggetti a compensazione, e specificando meglio i cosiddetti interventi di naturalizzazione che con l'accordo degli agricoltori/proprietari possono essere da essi realizzati attraverso opportune convenzioni e pattuizioni. Si tratta, in altre parole, di pensare ad una politica attiva di costruzione del paesaggio agrario che non può che appoggiarsi agli attori primi dello spazio rurale.

5 Basta una occhiata ad una carta, o un breve giro per le strade intasate di automobili, per rendersi conto che lo spazio agricolo è nelle nostre città un territorio continuamente spezzato da quinte edificate, strade, infrastrutture, ferrovie; è uno spazio disseminato di oggetti incongrui, piccoli e grandi, che nulla hanno a che vedere con la ruralità



**reticolo principale**

- H/p3 aree interessate da alluvioni frequenti
- M/p2 aree interessate da alluvioni poco frequenti
- L/p1 aree interessate da alluvioni rare

**rischio areale**

- R3 rischio elevato
- R4 rischio molto elevato
- rischio puntuale
- rischio abitanti

- reticolo idrico (fonte DBT)



**Regione Lombardia, Piano di gestione dei rischi di alluvione (PGRA).**

In colore rosso (rigato) e nelle tonalità dell'azzurro, per quanto riguarda il reticolo idrico principale, le porzioni della Nostra città potenzialmente interessate da rischi di tipo idraulico e per le quali la normativa vigente definisce limiti stringenti all'attività edilizia modulati secondo il livello di rischio, almeno fino a verifiche di maggiore dettaglio. Si noti l'estensione complessiva del territorio comunale interessato.

le tipiche della cosiddetta campagna-urbanizzata: dalla vendita diretta dei prodotti coltivata agli *agriturismo*, dagli orti condivisi ai servizi più complessi di vendita e raccolta direttamente dai campi di frutta e verdura. Un progetto di paesaggio che, infine, dovrà promuovere **interventi di rinaturalizzazione**, come ad esempio le già richiamate politiche di forestazione urbana, ma non solo, a cui devono essere destinate opportune risorse da reperire attraverso i meccanismi di compensazione ambientali previsti dal piano e quelli previsti dalla legislazione regionale. A questi fini riteniamo opportuno sia proporre un piano di riforestazione urbana con l'obiettivo di un riequilibrio climatico, sia attivare processi di rinaturalizzazione più complessi, sia costruire uno scenario paesaggistico coerente sfruttando tutte le risorse possibili del territorio, come è stato fatto con il progetto l'*Olona entra in città*.

Facciamo notare, infine, che un tale progetto potrebbe produrre riflessi anche sulla città costruita e, in particolare, sulle cinque frazioni laddove una campagna che è anche un giardino può fondare **una nuova idea di abitare nel verde** e a contatto con la natura. Da questo punto di vista se è vero che Rho è costituita da una città compatta dotata di un centro, una zona esterna e un margine, è altresì costituita da una fascia ove la città e la campagna sono una sequenza continua e frammista ora di una ora dell'altra.

## Acque

Con un po' di ritardo rispetto ad altri paesi europei, la necessità di mitigare gli effetti dei cambiamenti climatici comportano un **diverso modo di costruire le città**. Si pensi all'uso della vegetazione come strumento di mitigazione climatica, da cui le campagne per la **riforestazione urbana** intraprese da moltissime città. O l'aumento dell'intensità e della frequenza delle cosiddette "bombe d'acqua", che stanno sempre più mettendo a dura prova la tenuta dei nostri corpi idrici e le reti di smaltimento e depurazione delle acque. Dopo tanti anni di disinteresse e assenza di investimenti sembra quasi che *Madre Natura* ci obblighi ad occuparci con maggiore attenzione della **ricchissima rete di canali e fiumi** che costituiscono uno degli elementi costitutivi del territorio milanese e della sua storia. Occorre imparare, ad esempio, ad utilizzare le essenze vegetali più performanti ai fini del **riequilibrio climatico**, sperimentando quale rapporto occorre garantire fra il costruito e il terreno permeabile, come irreggimentare le acque piovane in modo tale da non sovraccaricare la rete di drenaggio naturale e artificiale e come trattare il **ciclo delle acque utilizzate a scopi termici** (pompe di calore). Saperi progettuali, questi, che devono trovare spazio all'interno delle regole del PGT e degli altri strumenti che disciplinano la costruzione del territorio (ad esempio il regolamento edilizio o quello idraulico).

E' altresì necessario continuare l'opera di **messa in sicurezza e valorizzazione** dei nostri **corsi d'acqua**: l'*Olona*, il *Bozente* e il *Lura*. Messa in sicurezza indispensabile per conte-

nere i fenomeni di esondazione e pericolo. Valorizzazione necessaria per garantire la fruibilità delle vie d'acqua che devono diventare elementi **morfogenetici** di parchi, percorsi ciclabili e aree verdi come della stessa forme della città. Un esempio concreto di questa modalità di intervento è stata sperimentata nella sistemazione delle sponde del tratto Sud dell'Olona che pur partendo da un obiettivo di natura idraulica, a fronte di un'ipotesi iniziale di contenimento delle acque, ha previsto l'allargamento dell'alveo del fiume in stretta connessione con il recupero delle naturalità poste a Nord. Il medesimo intervento è diventato l'occasione per la realizzazione di un percorso ciclabile sulla sponda dell'Olona, ora inserito in un sistema più ampio di ciclabilità urbana.

Regione Lombardia ha recentemente approvato una specifica disciplina per il regime delle acque che obbliga le amministrazioni comunali a redigere piani puntuali per ridurre il rischio idraulico e impone delle regole altrettanto stringenti e particolarmente onerose per lo **smaltimento delle acque piovane** che non potranno più essere scaricate direttamente nei corpi idrici o nelle fogne (invarianza idraulica). La legislazione lombarda prevede inoltre dei limiti stringenti all'attività di trasformazione del territorio all'interno delle aree individuate come sensibili sotto il profilo del **rischio idraulico**. Aree di cautela che possono essere modificate con una apposita procedura, qualora ad una indagine più accurata emergesse una diversa situazione di fatto, e che nel caso della nostra città interessano porzioni ragguardevoli della città.

Per affrontare questi temi e adempiere agli obblighi previsti da regione Lombardia il comune di Rho ha già stipulato accordi con il gestore delle acque (Cap Holding spa) per avvalersi delle sue risorse conoscitive ed economiche. Rimane che la questione idraulica sarà punto focale del nuovo PGT e non solo per quanto riguarda gli aspetti più propriamente attinenti il tema stesso ma, più in generale, per quanto riguarda la forma e le modalità di costruzione della città.

## Abitare a Rho

Il tema dell'abitare assume nei piani urbanistici molteplici sfaccettature: regolative, relative ai nuovi bisogni abitativi, riguardanti la domanda sociale, il rinnovamento dello stock edilizio o concernenti la stima di quante case è ragionevole costruire e quali quartieri hanno bisogno di interventi di recupero e riqualificazione.

Le abitazioni presenti a Rho secondo il 15° Censimento della popolazione sono 23.850 ove vivono 22.027 famiglie. Poco più di 1.800 alloggi sono abitazioni sociali (cioè di proprietà comunale o di Aler) e 2.171 sono non utilizzate. Il che significa che secondo il Censimento vi è una quota di famiglie che abitano in condivisione con altre nuclei (e, precisamente, l'1,7% delle famiglie residenti, equivalenti a 366

*dedicare all'acqua le attenzioni e le cure che merita. A maggior ragione in un territorio che su essa ha fondato la sua storia e la sua ricchezza*

nuclei). La dimensione media delle abitazioni occupate è di 90 mq. Il 18% è affittato e il resto è di proprietà o utilizzato ad altro titolo. Il 62% dei fabbricati residenziali è stato costruito prima del 1970 e ha dunque almeno 50 anni (oggi circa 60). La stragrande parte delle abitazioni sono collocate in edifici classificati come in ottimo e buone condizioni ma vi è una percentuale esigua di abitazioni in pessime condizioni igieniche o con dotazioni decisamente scadenti (circa il 3,8% del totale, sempre secondo il 15° Censimento). Dunque, complessivamente, un patrimonio abitativo non certo recente, sebbene generalmente in buone condizioni, perlopiù utilizzato in proprietà, con una quota non irrilevante di non utilizzato (circa 9,1%) e una altrettanto consistente dotazione di edilizia sociale (circa 8,1%). Gli unici elementi che destano qualche preoccupazione riguardano le coabitazioni, il non utilizzato, e le abitazioni in cattive condizioni. Ancorché non aggiornata, questa è la sintetica fotografia che il 15° Censimento ci restituisce del patrimonio edilizio di Rho.

### Facilitare il metabolismo urbano

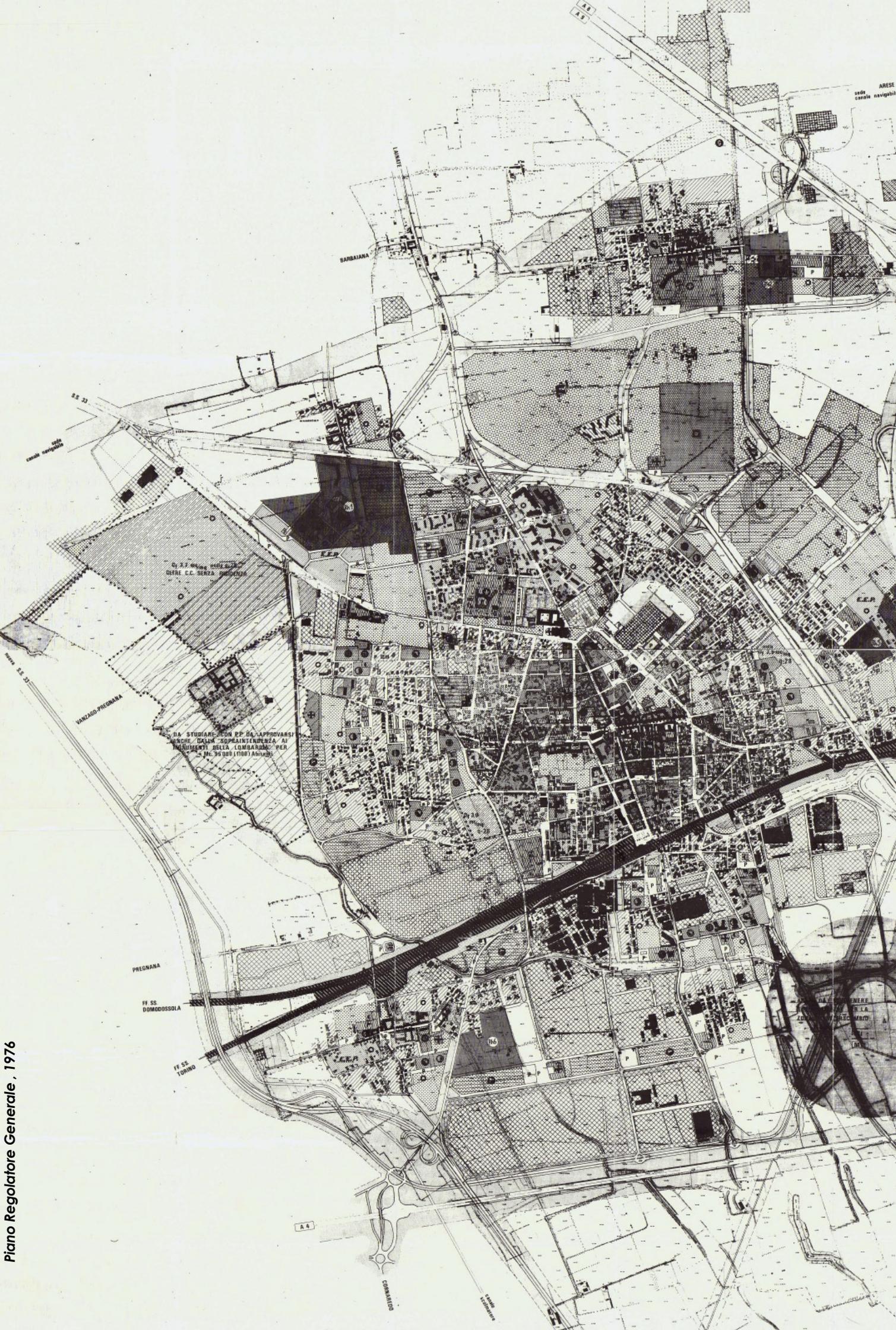
Un patrimonio abitativo un po' vecchiotto, ancorché generalmente in buone condizioni, ha quasi sempre una scarsa efficienza energetica e, spesso, richiede continui adeguamenti per essere adattato alle mutate esigenze dei nuclei familiari che nel frattempo hanno cambiato dimensioni ed esigenze. Mentre per quanto riguarda il primo aspetto, cioè le **prestazioni energetiche**, il piano urbanistico può e deve definire per le nuove edificazioni degli standard prestazionali minimi obbligatori, per quanto riguarda gli immobili esistenti si possono prevedere degli incentivi di tipo volumetrico o economici per l'efficientamento energetico (riduzione dei contributi di costruzione), fermo restando che la legislazione nazionale e regionale in materia già prevede diversi dispositivi a tal fine dedicati, e sarebbe forse sufficiente applicare quest'ultimi.

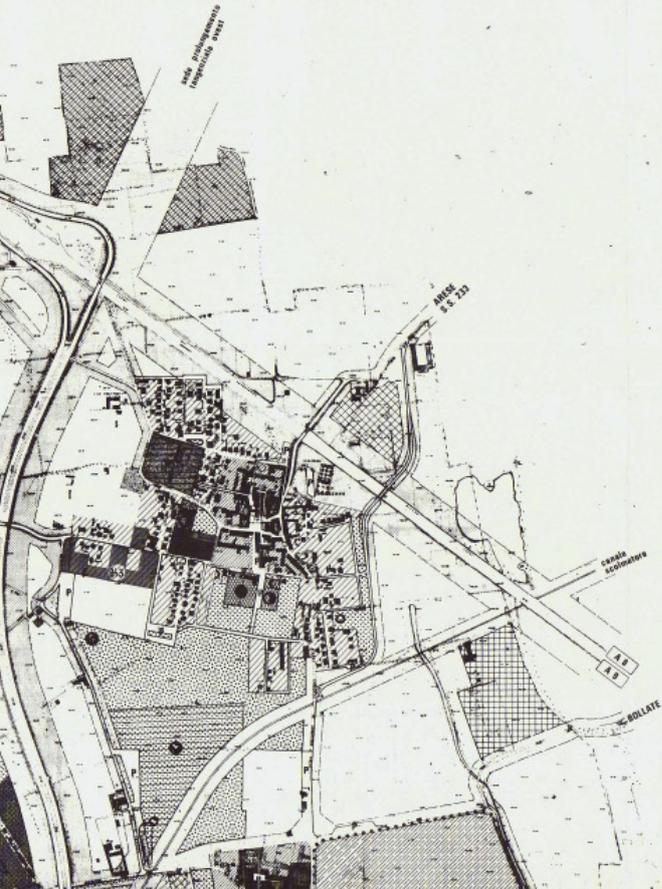
Per quanto riguarda invece le possibilità di adeguare le abitazioni esistenti alle **mutate esigenze delle famiglie** pare ragionevole ammettere livelli di flessibilità adeguati, e cioè favorire il metabolismo urbano. Una certa flessibilità può anche aiutare il recupero di almeno una porzione delle abitazioni sfitte. La flessibilità può essere assicurata vuoi agendo sulle destinazioni funzionali, che possono essere anche relativamente ampie, sia prevedendo procedure edilizie snelle (titoli edilizi semplici) sia, infine, ammettendo limitati ampliamenti. Ad esempio, per costruire una stanza in più, chiudere una veranda, realizzare un garage o una stanza ove coltivare i propri hobby, soprattutto nelle abitazioni mono o bifamiliari e nelle cosiddette case *isolate su lotto* che rappresentano una parte cospicua degli edifici presenti a Rho. Sempre secondo l'ultimo Censimento il 57,2% dei fabbricati residenziali non ha più di due piani e il 62,9% è costituito da non più di due appartamenti. Un alloggio più ampio ha una valenza economica ma ha anche un inespugnabile **valore d'uso**: è il luogo ove viviamo e ove riponiamo i nostri affetti e non c'è nulla di male nel rendere possibile dei limitati ampliamenti. D'altronde, una ra-

*rinnovare il patrimonio edilizio sotto il profilo energetico e per adeguarlo alle esigenze delle famiglie, anche prevedendo limitati ampliamenti e una contenuta indifferenza funzionale.*

Piano Regolatore Generale, 1976

12





Foglio n° <b>6</b>	AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI RHO	Scala <b>1:5000</b>	S CANTIERE
	<b>PIANO REGOLATORE GENERALE DELLA CITTÀ DI RHO</b>	IMPOSTAZIONE DELLA S.M.I. DAL 1958 AL 1961	
	PROGETTO DA 1961 AL 1962		
	1962 AL 1963		
	1963 AL 1964		
	1964 AL 1965		
	1965 AL 1966		
	1966 AL 1967		
	1967 AL 1968		
	1968 AL 1969		
	1969 AL 1970		
	1970 AL 1971		
	1971 AL 1972		
	1972 AL 1973		
	1973 AL 1974		
	1974 AL 1975		
	1975 AL 1976		
	1976 AL 1977		
	1977 AL 1978		
	1978 AL 1979		
	1979 AL 1980		
	1980 AL 1981		
	1981 AL 1982		
	1982 AL 1983		
	1983 AL 1984		
	1984 AL 1985		
	1985 AL 1986		
	1986 AL 1987		
	1987 AL 1988		
	1988 AL 1989		
	1989 AL 1990		
	1990 AL 1991		
	1991 AL 1992		
	1992 AL 1993		
	1993 AL 1994		
	1994 AL 1995		
	1995 AL 1996		
	1996 AL 1997		
	1997 AL 1998		
	1998 AL 1999		
	1999 AL 2000		
	2000 AL 2001		
	2001 AL 2002		
	2002 AL 2003		
	2003 AL 2004		
	2004 AL 2005		
	2005 AL 2006		
	2006 AL 2007		
	2007 AL 2008		
	2008 AL 2009		
	2009 AL 2010		
	2010 AL 2011		
	2011 AL 2012		
	2012 AL 2013		
	2013 AL 2014		
	2014 AL 2015		
	2015 AL 2016		
	2016 AL 2017		
	2017 AL 2018		
	2018 AL 2019		
	2019 AL 2020		
	2020 AL 2021		
	2021 AL 2022		
	2022 AL 2023		
	2023 AL 2024		
	2024 AL 2025		
	2025 AL 2026		
	2026 AL 2027		
	2027 AL 2028		
	2028 AL 2029		
	2029 AL 2030		
	2030 AL 2031		
	2031 AL 2032		
	2032 AL 2033		
	2033 AL 2034		
	2034 AL 2035		
	2035 AL 2036		
	2036 AL 2037		
	2037 AL 2038		
	2038 AL 2039		
	2039 AL 2040		
	2040 AL 2041		
	2041 AL 2042		
	2042 AL 2043		
	2043 AL 2044		
	2044 AL 2045		
	2045 AL 2046		
	2046 AL 2047		
	2047 AL 2048		
	2048 AL 2049		
	2049 AL 2050		
	2050 AL 2051		
	2051 AL 2052		
	2052 AL 2053		
	2053 AL 2054		
	2054 AL 2055		
	2055 AL 2056		
	2056 AL 2057		
	2057 AL 2058		
	2058 AL 2059		
	2059 AL 2060		
	2060 AL 2061		
	2061 AL 2062		
	2062 AL 2063		
	2063 AL 2064		
	2064 AL 2065		
	2065 AL 2066		
	2066 AL 2067		
	2067 AL 2068		
	2068 AL 2069		
	2069 AL 2070		
	2070 AL 2071		
	2071 AL 2072		
	2072 AL 2073		
	2073 AL 2074		
	2074 AL 2075		
	2075 AL 2076		
	2076 AL 2077		
	2077 AL 2078		
	2078 AL 2079		
	2079 AL 2080		
	2080 AL 2081		
	2081 AL 2082		
	2082 AL 2083		
	2083 AL 2084		
	2084 AL 2085		
	2085 AL 2086		
	2086 AL 2087		
	2087 AL 2088		
	2088 AL 2089		
	2089 AL 2090		
	2090 AL 2091		
	2091 AL 2092		
	2092 AL 2093		
	2093 AL 2094		
	2094 AL 2095		
	2095 AL 2096		
	2096 AL 2097		
	2097 AL 2098		
	2098 AL 2099		
	2099 AL 2100		



- zona A max 20000 mq<sub>ca</sub>
- zona B 65000 mq<sub>ca</sub>
- zona B1 30000 mq<sub>ca</sub>
- zona B2 20000 mq<sub>ca</sub>
- zona villa 10000 mq<sub>ca</sub>
- zona popolare 30000 mq<sub>ca</sub>
- zona artigianale 15000 mq<sub>ca</sub>
- zona industriale
- zona industriale da ristrutturare
- zona convenzionata
- verde agricolo
- zona di riserva
- verde di riserva fluviale
- edificazione ordinaria P.P.E.
- veicolo monumentale
- vincolo urbanistico copertitudine
- verde privato
- verde privato attrezzato

- ISTRUZIONI**
- scuola asilo
- scuola materna
- scuola elementare
- scuola media
- scuola superiore
- centro polifunzionale
- SPORT E SVAGO**
- parco di quartiere e giardini
- gioco bambini e ragazzi
- sport adatti a spettacoli sportivi
- PARCHI URBANI**
- VIABILITÀ E TRASPORTI**
- parcheggi
- stazioni ferroviarie
- stazioni autostradali
- ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO**
- ufficio
- istituzioni paragonabili
- centro culturale
- centro civico e sociale
- casa di riposo
- ospedale
- mercato e mercato settimanale
- biblioteca
- vigili urbani
- pubblico sicurezza
- carabinieri
- polizia
- carabinieri
- polizia
- vigili urbani
- vigili del fuoco
- posta e telegrafi
- amministrazione locale
- clinica stato attuale
- clinica ampliamenti
- nuovi alloggiamenti
- alloggiamenti saggiati
- sottopassaggi
- zona intercomunale
- terrazzi
- fermate metropolitana

gionevole e **limitata politica di densificazione dell'esistente** pare congruente con le forme della città. In ogni caso la flessibilità e le possibilità di adattamento della Rho esistente dovranno trovare un limite nel rispetto di ciò che ci sta intorno, e questo vale sia sotto il profilo delle densità edilizie che delle attività insediabili. E' evidente, infatti, che se la villetta accanto alla mia diventa un condominio sorge un problema. Un altro limite al metabolismo urbano è dato dalla necessità di **conservare e valorizzare la città storica**. Non solo i monumenti, le ville e i giardini più conosciuti, e che nessuno si sognerebbe di toccare, ma anche **l'edilizia apparentemente minore** eppure di qualità che qua e là compare inaspettatamente nelle pieghe della città e che è memoria della sua storia: le cascine, i villini, le corti e i palazzotti del centro, forse anche qualche esempio di archeologia industriale. Il PGT può essere l'occasione per fare un censimento di questo patrimonio che non deve essere mummificato ma valorizzato impedendo che vada perduto o maldestramente compromesso.

## Nuovi modi di abitare

La possibilità di accogliere in città parte delle esigenze abitative espresse dagli studenti, i ricercatori e gli addetti che andranno ad insediarsi in Mind è un modo per legare Rho a Mind e viceversa. Per assicurare questo obiettivo è necessario pensare più all'affitto che alla proprietà e a **modi di abitare e convivere temporalmente definiti** che richiedono alloggi con dimensioni, taglio e servizi differenti da quelli tradizionali. Per assicurare questa finalità è possibile intervenire sulle norme, ad esempio considerando che gli studentati e gli ostelli sono dei servizi di interesse generale, quando regolati da apposita pattuizione, e possono godere di un regime semplificato, ma è altresì necessario promuovere e facilitare **interventi puntuali** che assumano un **valore esemplare** e mostrino nel concreto i vantaggi (o i problemi) di questa strategia<sup>6</sup>. A tempo debito sarà altresì opportuno predisporre strumenti e servizi che facilitino l'incontro fra la domanda e l'offerta, di concerto ad esempio con le stesse università e Mind, come per altro già sta facendo sul versante dell'edilizia sociale l'Agenzia dell'abitare del rhodense. Alla fine, a ben vedere, si tratta di assolvere con altri mezzi alle stesse finalità che hanno gli avvisi appesi negli atrii delle università attraverso cui gli studenti offrono o cercano stanze, letti, condivisioni e ospitalità. Ovviamente in modo più strutturato, allargato ed efficace.

## La domanda sociale

I servizi prestati da Agenzie come quella dell'abitare o da strutture simili sono utili per rispondere anche alla domanda abitativa di carattere intermedio, che ha cioè difficoltà ad accedere al mercato immobiliare seppure sia **parzial-**

*creare un nuovo mercato abitativo per gli studenti, i ricercatori, gli addetti e i visitatori di MIND*

<sup>6</sup> In questa direzione si muove, ad esempio, il bando *Attract*, tutt'ora in gestazione, che fra le altre iniziative prevede l'affidamento attraverso procedura di evidenza pubblica ad un soggetto terzo dell'ex magazzino del cotone di via Volta di proprietà del Comune (cosiddetto "steccone") per la realizzazione di un "polo multi-funzionale destinato alla popolazione giovane in età universitaria"

**mente solvibili.** Tipicamente, ad esempio, per l'affitto e per quanto riguarda il cosiddetto canone concordato o moderato. Se è vero, come indica il Censimento, che la quota di appartamenti non utilizzati non è trascurabile, si tratta di capire se prestando delle garanzie, fornendo alcuni servizi o, semplicemente, mettendo in contatto la domanda con l'offerta, è possibile rimettere sul mercato almeno una percentuale di questi immobili. L'altro strumento storicamente utilizzato per rispondere a questa domanda è la cosiddetta edilizia convenzionata la cui efficacia è però rispetto agli anni '70 e '80 lentamente scemata.

E poi c'è la questione della domanda cosiddetta sociale, ovvero costituita da quelle famiglie che **non sono in grado di accedere al libero mercato** e necessitano obbligatoriamente dell'aiuto dello Stato. Abbiamo visto che Rho ha un patrimonio di edilizia residenziale pubblica non trascurabile, sia di proprietà comunale che di Aler Milano, e che recentemente è stato incrementato con la realizzazione degli alloggi finanziati dal Contratto di Quartiere. E' necessario approfondire come il PGT possa ulteriormente **augmentare** questo tipo di offerta, sapendo però che i finanziamenti per la realizzazione di nuove abitazioni sono oramai scarsi e che le norme urbanistiche che subordinano alcuni tipi di interventi alla realizzazione di una percentuale di alloggi sociali o al reperimento di equivalenti risorse economiche, come ad esempio quelli proposti dal PGT di Milano, hanno una efficacia limitata e diverse controindicazioni<sup>7</sup>. In ogni caso, per la città residenziale pubblica è importante continuare nell'opera di rendere **più efficiente e giusto** l'uso del patrimonio esistente e, soprattutto, curarne la manutenzione. Ad esempio, verificando se le condizioni manutentive degli edifici sono tali da richiedere l'attivazione di progetti di rigenerazione urbana: magari non oggi ma domani.

*facilitare l'accesso alla casa per chi non trova risposte nel mercato privato, senza dimenticare l'edilizia sociale e la sua manutenzione.*

Vale la pena concludere questo argomento ricordando che la questione abitativa non ha più l'urgenza che aveva negli anni '70 e '80 ma persiste acuta nelle aree metropolitane come, tipicamente, quella milanese. Ricordiamo, infatti, che anche a Rho, ove comunque l'offerta di alloggi pubblici non è trascurabile, le graduatorie dei richiedenti un alloggio sociale si attesta intorno alle 300 famiglie a cui vanno aggiunti quei nuclei che abitano alloggi in pessime condizioni di conservazione e, probabilmente, le coabitazioni riconducibili ad uno stato di necessità.

---

<sup>7</sup> Anche le forme più recenti di sostegno all'edilizia residenziale pubblica incentrate su forme differenti di intervento e di finanziamento, come ad esempio i programmi di Cassa Deposito e Prestiti, pur da considerare con grande attenzione, hanno avuto fino ad ora una portata limitata.



16



*Chiesa Prepositurale di San Vittore Martire (in alto) e via Mateotti (in basso), Foto comune di Rho.*

## La Rho storica

*incentivare la ri-qualificazione della Rho storica pur conservandone la specificità e l'alterità rispetto alle altre porzioni della città*

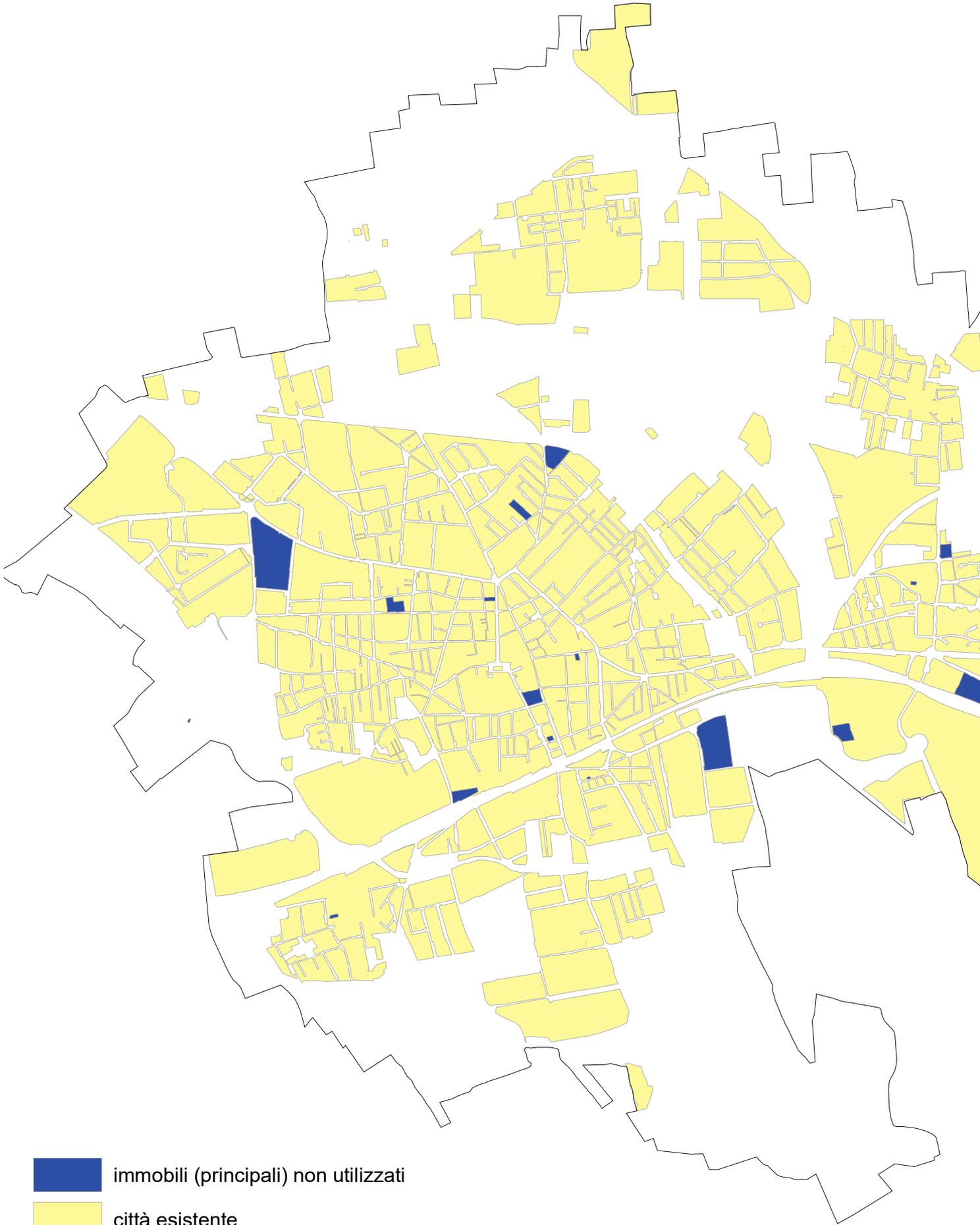
Il centro di Rho, inteso come quella porzione della città ove i cittadini si recano per incontrare gli amici, fare acquisti, bere un aperitivo e che conserva le memorie della sua storia, è **una delle risorse più rilevanti** della Nostra città. Pochi sono i comuni che possono vantare un centro con queste caratteristiche. Ad esempio Legnano, Busto Arsizio, Saronno, Abbiategrasso e poi le città più grandi come Monza e Milano. Un centro riconosciuto come tale attorno a cui si addensa una città distinta e riconoscibili dal resto della metropoli milanese è come suggerisce il Piano Strategico un elemento di ricchezza e qualità che deve essere opportunamente valorizzato. Il Centro è via Garibaldi, è via Matteotti, è il sistema delle due piazze appaiate con la chiesa di San Vittore Martire che le separa, è la zona pedonale e la rete commerciale dei negozi di vicinato. Ma è altresì via Meda, via De' Amicis, via Porta Ronca e i tessuti urbani limitrofi a questi. Facciamo notare che la realizzazione del *nuovo teatro* e altri interventi edilizi ai quali sta lavorando l'Amministrazione potrebbero determinare, per la loro collocazione, una sorta di **allargamento del nucleo centrale** che finirebbe per attestarsi sul limite del vecchio tracciato della strada per il Sempione determinandone forse anche un altro ruolo. La Rho storica sono poi alcuni dei nuclei originari delle Frazioni.

*rafforzare la rete commerciale del centro storico per continuare a farlo vivere.*

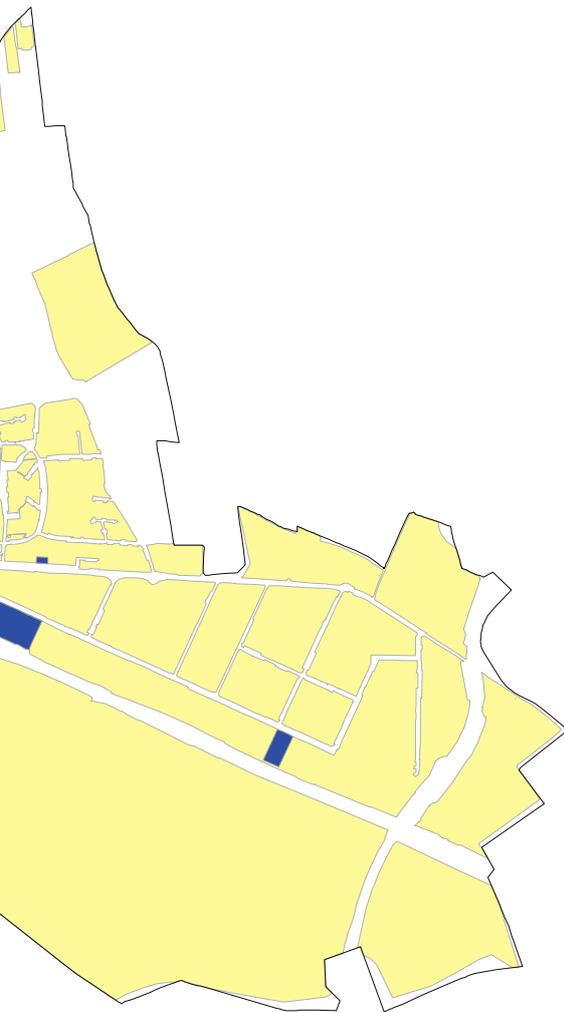
Per valorizzare e rafforzare il centro storico possiamo utilizzare il set di strumenti disponibili per questi interventi. Innanzitutto occorre pensare a delle regole che rendano **più semplice e speditivo il recupero degli immobili**, ad esempio individuando puntualmente ove sono i valori storico-architettonici da conservare e gli edifici che, al contrario, possono essere modificati con maggiori margini di libertà. In ogni caso la possibilità di recuperare e adattare gli immobili **deve trovare un limite nella conservazione delle forme urbane tipiche della Rho storica**. Non avrebbe infatti alcun senso che per facilitare il recupero del centro si finisse per perdere quelle forme che permettono di distinguere questa parte di città dalle altre<sup>8</sup>. E poi vi sono diversi interventi puntuali, alcuni dei quali per posizione strategici, per i quali nonostante il tempo e le risorse investite non si è fino ad ora venuti a capo di nulla e di cui il PGT deve decidere in modo netto cosa è possibile fare. Un altro strumento sono gli **interventi di riqualificazione dello spazio pubblico**. Come molte esperienze insegnano il processo di riqualificazione di molti centri storici è stato facilitato da interventi di arredo urbano anche leggeri: la pedonalizzazione di una via, la posa di una pavimentazione più preziosa, la dotazione di panchine o la realizzazione di una nuova illuminazione pubblica. E Rho è da questo punto di vista un caso esemplare. Infine ci sono le **politiche di rafforzamento e valorizzazione della rete commerciale** che è uno degli attori principe della tenuta e riqualificazione della città storica.

17

<sup>8</sup> Come hanno sperimentato alcuni casi di successo proponendo ad esempio una sorta di patto che, a fronte di interventi anche limitati e attenti alle forme e ai caratteri tipici dell'edilizia civile tradizionale, assicura procedure molto snelle (titolo edilizio diretto) o, nel caso delle proprietà frazionate, contempla l'obbligo di coordinarsi agli interventi già realizzati.



-  immobili (principali) non utilizzati
-  città esistente
-  confine comunale



Afflitte da un calo di redditività e schiacciate dalla potenza di fuoco dei grandi centri commerciali suburbani, come dall'esplosione del fenomeno dell'e-commerce, non c'è dubbio che le reti commerciali dei centri storici siano in sofferenza. Eppure siamo convinti che questo canale distributivo abbia ancora **uno spazio per crescere e svilupparsi**. In fondo, a ben vedere, il modello dei centri commerciali è una sorta di mimesi della città storica e non è affatto detto che la *città vera* non possa a sua volta interiorizzare e riprodurre il funzionamento della grande distribuzione creando quello che gli esperti chiamano i "**centri commerciali all'area aperta**". Per assicurare ciò, è però necessario rafforzare l'offerta e sviluppare forme di **collaborazione** stretta fra le diverse aziende presenti sul territorio. La forza dei centri commerciali, spesso, sta nel fatto che vi è una testa unica che li guida. E' altresì necessario che il piano definisca attentamente la **geografia degli insediamenti commerciali** poiché la prossimità delle medie strutture di vendita alimentare, cioè dei supermercati, e del cosiddetto *leisure*, possono diventare un potente attrattore di domanda per la rete commerciale del centro storico. Stesso discorso deve essere fatto per la sosta.

Senza dimenticare gli interventi che normalmente promuovono i Distretti Commerciali e le associazioni di categoria per **rafforzare la capacità delle aziende**. Come ad esempio gli eventi e le manifestazioni per consolidare la riconoscibilità e il posizionamento del territorio, i programmi di formazione, il web Marketing e il social commerce, di cui si possono servire anche le piccole aziende, o i servizi comuni che consentano alle imprese di recuperare efficienza, come ad esempio, nei casi più complessi, le piattaforme logistiche comuni o le reti per lo smaltimento dell'inventario. O, infine, gli interventi per contrastare la **desertificazione commerciale** e il fenomeno delle saracinesche chiuse, sebbene queste fenomenologie siano, almeno finora, nella nostra città poco presenti?

E nel quadro di una azione a tutto tondo, e all'interno di un progetto strutturato, che l'Amministrazione può fare la sua parte **predisponendo incentivi**, ad esempio di carattere fiscale, o mettendo a punto strategie per **contenere i costi insediativi**. Benché la scelta sia molto dibattuta e anche criticata, ad esempio, il PGT di Milano ha proposto di considerare il piccolo commercio come una sorta di servizio pubblico. Se ne può discutere.

#### **Vuoti urbani**

In colore blu alcuni degli immobili oggi inutilizzati individuati dall'Ufficio Tecnico su richiesta della Prefettura e tenendo conto di un loro potenziale uso improprio.

9 Politiche come quelle sinteticamente riprese possono, ad esempio, trovare finanziamenti e collocazione all'interno delle azioni di compensazione socio-economica a favore della rete dei negozi di vicinato chieste da regione Lombardia all'interno delle procedure di autorizzazione delle grandi strutture di vendita. Si ritiene che tali compensazioni debbano riguardare i territori interessati dagli effetti indotti dalla apertura del punto di vendita, indipendentemente dal fatto che il comune sia più o meno d'accordo con l'apertura dello stesso.



20



*Hotel NH Milano Fiera (in alto) e p.za Costellazione (in basso). Foto comune di Rho.*

## Vuoti urbani

Ancorché provvisoria e non completa, la tavola restituisce un quadro degli immobili oggi abbandonati: soprattutto aree industriali non utilizzate<sup>10</sup>. A queste occorrerebbe aggiungere gli appartamenti vuoti (cfr. paragrafo precedente) e le aree agricole non più coltivate. Le aree industriali non utilizzate individuate nella carta hanno una estensione pari a 18,23 ettari che corrisponde al 1,3% del totale della città costruita.

*la riduzione del ciclo di vita degli edifici rende strutturale e permanente il fenomeno dei “vuoti urbani”*

I vuoti urbani hanno però una incidenza che va oltre al mero dato quantitativo. Un capannone abbandonato è elemento di degrado per tutto il contesto urbano, non di rado finisce per ospitare usi impropri, è la città che si ritrae, è abbandono, è spreco. Secondo alcuni autori il fenomeno dei vuoti è destinato a perdurare ed anzi aumentare. Le mutate esigenze della domanda di spazi espressa da famiglie ed imprese, la loro accresciuta mobilità sul territorio hanno ridotto di molto il ciclo di vita degli immobili, tant'è che si parla di **edifici “usa e getta”**. Immobili anche relativamente recenti rimangono inutilizzati per molto tempo. A maggior ragione laddove e quando vi è una domanda debole. Se le grandi fabbriche fordiste sono durate un lasso di tempo variabile fra cinquant'anni e un secolo, un ospedale, un centro commerciale, un palazzo per uffici o un capannone industriale hanno oggi una vita media di solo qualche decennio. E' per questi motivi che si parla molto di rigenerazione urbana e di metabolismo della città e che sono stati previsti diversi strumenti legislativi per facilitare il recupero degli immobili dismessi, benché per ora con una efficacia limitata<sup>11</sup>.

21

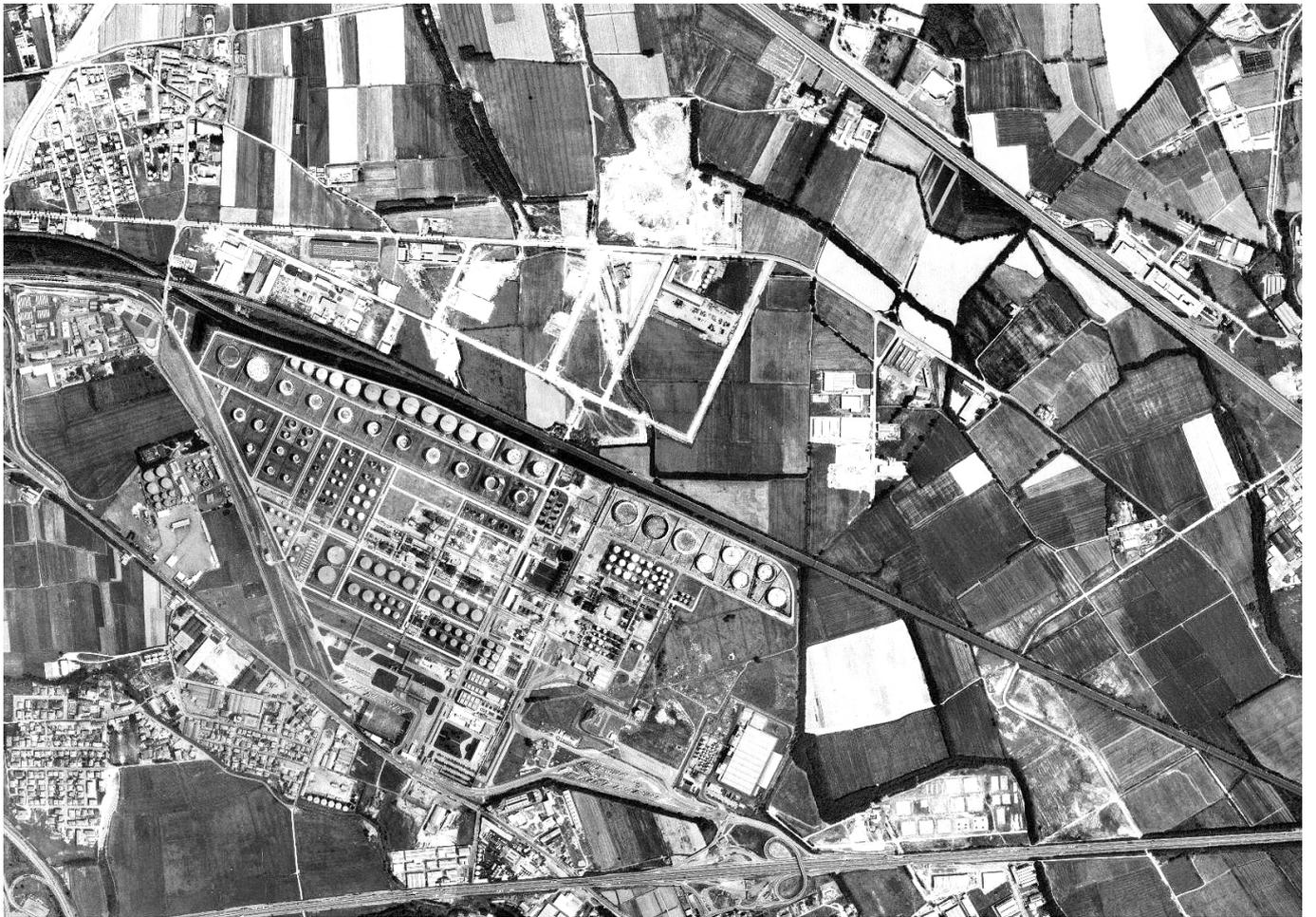
Il PGT deve cercare in tutti i modi di **facilitare il recupero dei vuoti urbani**. Ad esempio concertando con le proprietà progetti di riutilizzo delle aree più rilevanti, ovvero adeguando le indicazioni del PGT vigente rimaste a tutt'oggi inattuato. Ma è altresì necessario anche in questo caso facilitare il *metabolismo urbano*, ad esempio predisporre una classificazione degli usi ammessi che contempli una certa indifferenza. Come ad esempio quella radicale che si limita a distinguere fra l'agricoltura, le attività produttive, le grandi strutture commerciali e tutti gli altri usi. E' opportuno inoltre prevedere penalità e incentivi di tipo economico (riduzione dei contributi di costruzione) o volumetrici (riduzione della volumetria edificabile in caso di mancato intervento<sup>12</sup>).

*incentivi, penalità ed obblighi per contrastare l'abbandono degli immobili*

10 La mappa è stata elaborata a partire dai dati richiesti dalla Prefettura per le aree a rischio di occupazione. Si tratta pertanto di un rilievo orientato ad uno scopo preciso, e cioè gli usi impropri, che non mappa tutti i casi rilevanti sotto il profilo urbanistico. Segnaliamo che Sercop ha avviato un censimento del “patrimonio sfitto e invenduto all'interno del progetto RI.CA e tutt'ora in corso.

11 Si tratta di strumenti che perlopiù prevedono una riduzione dei contributi di costruzione, cioè delle risorse destinate ai comuni, o dei premi volumetrici, cioè della possibilità di costruire una volumetria maggiore, come nel caso dei cosiddetti “piani casa” il cui fallimento, almeno in Lombardia, è imputabile al fatto che spesso le premialità sono una moneta di scarso valore in una congiuntura di mercato caratterizzata da un eccesso di offerta.

12 E' in questa direzione, di non facile applicabilità, che si sta ad esempio muovendo Milano.



22



Regione Lombardia, Ortofoto 1975 (in alto), Google map 2018 (in basso)

Occorre inoltre ragionare su cosa può succedere in quel lasso temporale che intercorre fra l'attuale situazione di abbandono e un auspicabile futuro intervento: vuoi prevedendo la possibilità di utilizzare gli immobili per attività leggere e, appunto, **temporanee**, vuoi prevedendo obblighi che prevedano la sistemazione provvisoria ma "decorosa" degli immobili (bonifica, demolizione, sistemazione delle aree libere, etc.) e comunque un loro adeguato presidio fintanto che matureranno le opportune condizioni per un più compiuto recupero<sup>13</sup>. E' in questa direzione, ad esempio che si sta muovendo Milano. D'altronde, se è vero che il ciclo di vita degli immobili si sta accorciando, alcune vuoti urbani potrebbero rimanere tali per un lungo tempo ed è conseguentemente necessario pensare a come gestirli nel frattempo.

Infine è possibile ricorrere come ultima "ratio" alle **procedure previste dall'art.93bis** della legge urbanistica di Regione Lombardia (legge regionale 15 marzo 2005, n.12) che prevede in capo ai proprietari delle aree industriali non utilizzate un obbligo di intervento e una specifica procedura per assicurarne il recupero<sup>14</sup>.

## L'area di via Risorgimento - De Gasperi

L'area produttiva di via Risorgimento-De Gasperi, o come talvolta viene chiamata per la sua forma zenitale il *sottomarinino*, è la porzione di città che per la sua contiguità con Mind è destinata ad esserne più influenzata. Già oggi è toccata dagli effetti del dopo Expo, almeno per quanto riguarda la viabilità e i valori immobiliari<sup>15</sup>.

23

Le conseguenze di Mind riguarderanno la localizzazione di **nuove imprese** attratte dalle eccellenze che troveranno ospitalità in Mind; la proliferazione delle **attività complementari** e di servizio come i bar, i ristoranti, le palestre, le attività commerciali e di intrattenimento; lo sviluppo della **ricettività** (alberghi, studentati, strutture per l'accoglienza dei parenti dei malati, etc..) e la **viabilità**. Per quanto riguarda quest'ultima e, in particolare, le necessità di parcheggio, bisogna però essere chiari: nel senso che se il progetto Mind ipotizza una accessibilità incentrata sui mezzi di trasporto pubblico, e una conseguente sotto-dotazione di parcheggi, dovranno essere fatte scelte coerenti anche per le aree contigue<sup>16</sup>. Tutto ciò considerando che in ogni

---

13 Obblighi circa il ripristino della situazione ex ante e la demolizione sono, ad esempio, da tempo in vigore negli Stati Uniti per i grandi centri commerciali.

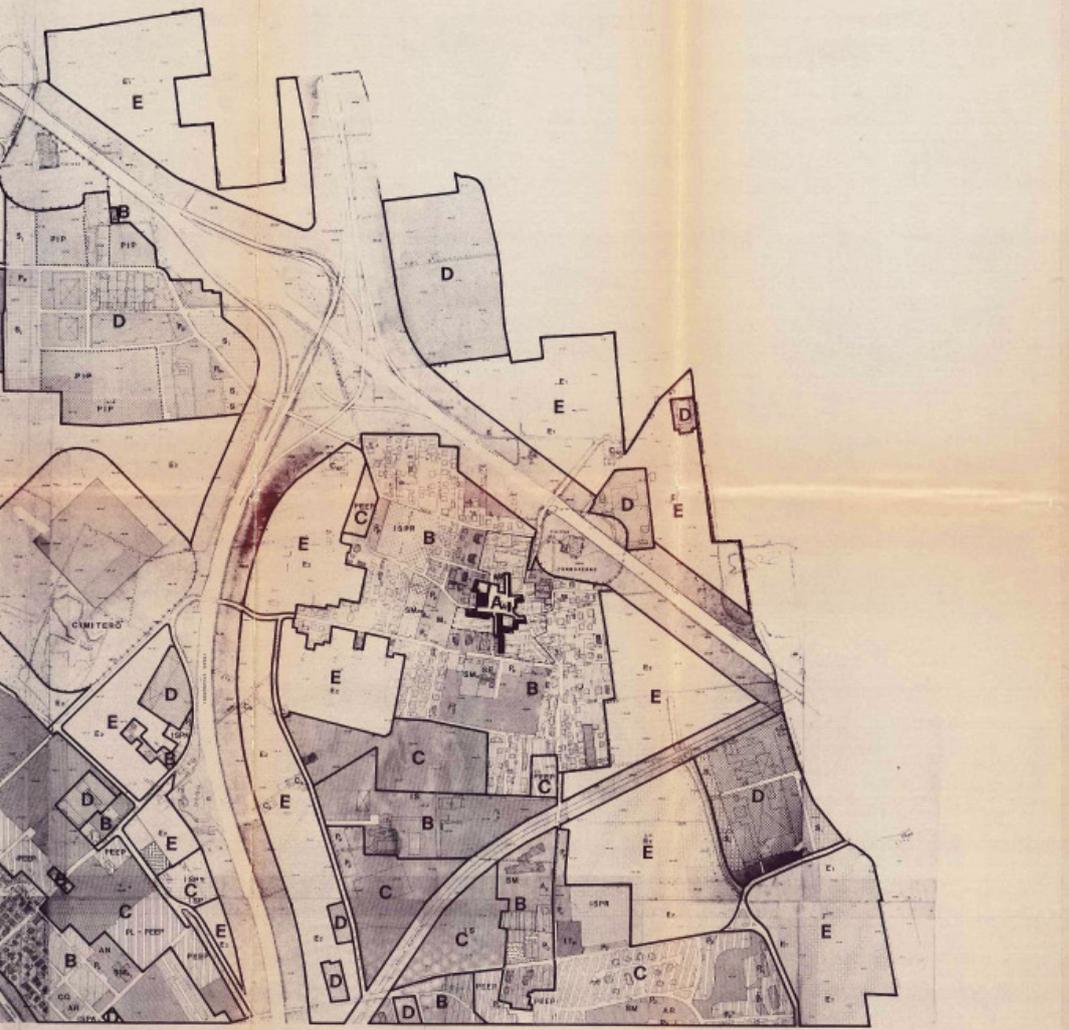
14 In sostanza l'art.93 bis prevede una specifica procedura che le amministrazioni possono avviare invitando gli operatori a proporre progetti di trasformazione delle aree dismesse. Nel caso l'operatore non ottemperi all'invito, è contemplato l'esproprio o la classificazione come "area bianca" (cioè la non utilizzabilità) dell'immobile. Per diversi motivi, non ultimo relativi ad alcuni dubbi di legittimità della norma, tale dispositivo è stato utilizzato molto raramente.

15 Le altre aree che potranno essere direttamente interessate dai riflessi di Mind sono a titolo esemplificativo l'area della Fiera, l'insediamento di Pantanedo, con il lotto industriale prevista dal PGT appena più a sud, e Mazzo di Rho.

16 Se così non fosse, si finirebbe infatti per invalidare la priorità data ai mezzi pubblici, con il paradosso di accogliere le funzioni meno pregiate (appunto, i parcheggi) lasciando quelle più ricche nel recinto di Mind.



Piano Regolatore Generale , 1985 - arch. M.Cerasi, F.Colombo, E. Gallarati.



**LEGENDA**

- A ZONE OMOGENEE „A.
- B ZONE OMOGENEE „B.
- C ZONE OMOGENEE „C.
- D ZONE ATTIVITA' PRODUTTIVE TERZIARIE
- E ZONE AGRICOLE
- F ZONE A LIVELLO INTERCOMUNALE

COMUNE DI RHO  
 Provincia di Milano  
 COMPRESORIO 21 - REGIONE LOMBARDA

**REVISIONE DEL PIANO  
 REGOLATORE GENERALE**

**ZONE OMOGENEE**

TAVOLA  
**P.1.1**

SCALA 1:5000  
 DATA

**CONSULENTI**

ING. A. M. ...  
 ING. ...

**ASSISTENZA  
 ALL'OPERAZIONE**

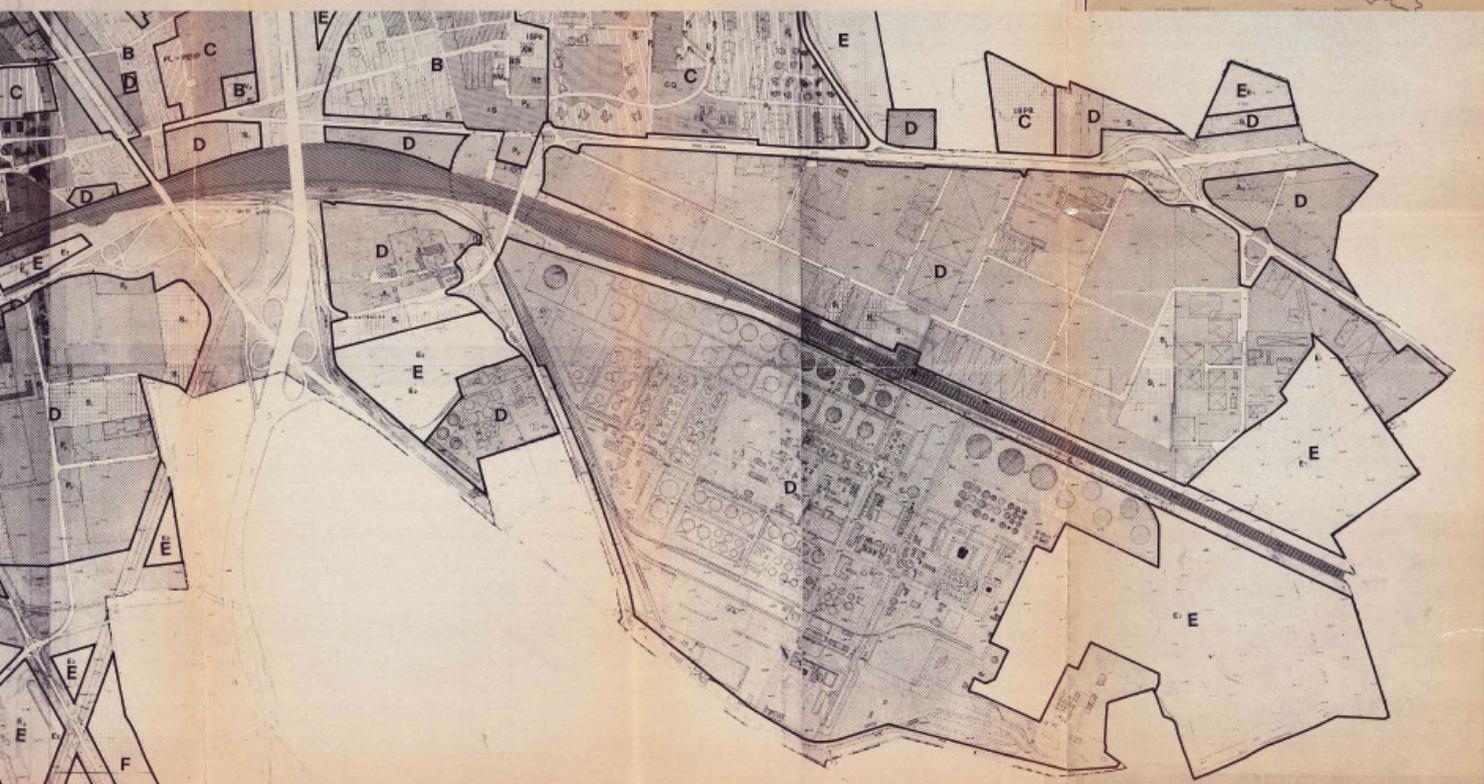
ING. ...

**UFFICIO TECNICO**

ING. ...

**UFFICIO DI PIANO**

ING. ...



**LEGENDA**

- A ZONE OMOGENEE „A.
- B ZONE OMOGENEE „B.
- C ZONE OMOGENEE „C.
- D ZONE ATTIVITA' PRODUTTIVE TERZIARIE
- E ZONE AGRICOLE
- F ZONE A LIVELLO INTERCOMUNALE

COMUNE DI RHO  
 Provincia di Milano  
 COMPRESORIO 21 - REGIONE LOMBARDA

**REVISIONE DEL PIANO  
 REGOLATORE GENERALE**

**ZONE OMOGENEE**

TAVOLA  
**P.1.2**

caso c'è e dovrà essere potenziato il servizio ferroviario che richiede comunque un numero adeguato di stalli. Dunque, occorrerà avere misura e la capacità di contemperare esigenze diverse<sup>17</sup>.

In linea di principio Mind potrebbe anche indurre una domanda abitativa di carattere permanente, cioè di case. Ma anche in questo caso occorre essere misurati e prudenti. Il cosiddetto *sottomarino* non è una tabula rasa ma un'area produttiva in gran parte ancora attiva e utilizzata e **fra l'abitare e il produrre esistono ancora gradi di incompatibilità**, ad esempio in termini ambientali, di paesaggio, di inquinamento rumoroso e di accessibilità.

In ogni caso, proprio perché si tratta di un'area già costruita ed attiva e, peraltro, con proprietà frazionata, le trasformazioni avverranno necessariamente attraverso la sommatoria di singoli mutamenti che possono essere indirizzati e governati vuoi dettando delle **regole**, vuoi attraverso **interventi esemplari** che abbiano la capacità di innestare ulteriori trasformazioni e, nel tempo, una generale riqualificazione di tutta l'area. Per inciso, facciamo notare che caratteristiche simili connotano anche l'area di via Stephenson a Milano che è la gemella spostata verso est della nostra. Ma per tornare al nostro *sottomarino*, tocca certamente al PGT definire le regole per guidare la trasformazione dell'area, anche attraverso norme ad hoc, che ragionino circa le densità, i servizi necessari, la qualità degli spazi pubblici e le attività insediabili, a proposito delle quali sembra ragionevole ammettere una certa indifferenza funzionale e con una costante attenzione al governo del processo: cosa cioè accadrà nel mentre. Parimenti, il PGT può essere l'occasione per la definizione di interventi pilota che abbiano la capacità di innestare processi virtuosi di trasformazione, soprattutto se perverranno delle proposte e delle ipotesi.

*stimolare e accompagnare la trasformazione del "sottomarino" con nuove regole, masterplan e progetti esemplari*

26

L'alternativa ad una trasformazione governata attraverso regole e casi pilota è che un soggetto pubblico o privato diventi agente unico delle trasformazioni acquisendo la regia del cambiamento e, anche, la proprietà degli immobili. Come peraltro avviene in altri paesi Europei quando è lo Stato, laddove realizza importanti investimenti, che acquista le aree e governa le trasformazioni. Alternativa che non può essere esclusa in via teorica ma che, francamente, sembra oggi in Italia difficilmente proponibile.

## La città pubblica

Quando la città cresce e si espande, la necessità di acquisire al patrimonio demaniale aree per realizzare scuole, piazze, giardini, impianti sportivi e servizi vari diventa strategica. Non a caso negli anni '70 e '80 i piani urbanistici ritenuti di alto profilo erano quelli che reperivano grandi quantità di *standard*. Nelle fasi in cui le città non crescono più e

---

<sup>17</sup> E' altresì possibile che nel tempo medio debbano essere previste forme di regolazione della sosta a beneficio e servizio delle attività già insediate e che si andranno ad insediare.

*passare dalla "quantità" alla "qualità" della città pubblica*

si trasformano per modifiche interne il reperimento di nuove aree diventa meno importante e centrale è la **riqualificazione dei servizi esistenti** sotto il profilo funzionale, edilizio ed energetico. Soprattutto in una fase come l'attuale di perdurante e crescente "casse vuote". Talvolta è anche necessario **ricalibrare il servizio stesso**, e cioè l'offerta, perché le esigenze dei cittadini mutano, così come cambia la domanda circa la qualità degli spazi in cui il servizio viene erogato. Soprattutto se questa viene confrontata con quella proposta dai servizi privati. Secondo i dati di regione Lombardia la dotazione pro-capite di servizi ha una estensione pari a circa 37,1 mq ed è pressappoco uguale allo spazio abitativo nelle disponibilità di ogni rhodense che secondo l'ultimo Censimento si attesta intorno ai 38,8 mq<sup>18</sup>. Ciò significa che ciò che condividiamo con gli altri raddoppia l'estensione dello spazio prettamente privato. Dunque in una congiuntura come l'attuale lo slogan da perseguire parrebbe essere: **meno aree, più manutenzione e più qualità**<sup>19</sup>.

Se il problema della città pubblica è però quello dei contenitori e non più delle aree, il focus tende a spostarsi dai temi urbanistici a quelli riguardanti i lavori pubblici. Ciò nonostante, il PGT può diventare **l'occasione per una riflessione più generale** su alcune attrezzature o, più precisamente, sulla loro geografia, la manutenzione e le necessità di ampliamento. Ad esempio per quanto riguarda l'istruzione, gli impianti sportivi, quelli sanitari e, più in generale, il demanio. Ricordiamo, peraltro, che la fruibilità e la qualità di questi servizi sono un fattore di sviluppo fondamentale per la città. Sappiamo, ad esempio, che la qualità dei servizi scolastici sono considerati un elemento determinante per le scelte abitative, ad esempio, dei ricercatori e degli addetti che si insedieranno a Mind<sup>20</sup>. In ogni caso spetta al PGT definire le **necessità di sviluppo della città pubblica**, ad esempio per quanto riguarda le Frazioni, e occuparsi del contesto delle singole attrezzature, cioè del rapporto fra queste e la città. Contrariamente alle attese di urbanisti ed architetti raramente, infatti, la città pubblica è riuscita a diventare il fulcro e il punto di riferimento delle nostre città. Anche perché spesso si è tralasciato di definire le **dotazioni** per così dire **"esterne"**: ad esempio la strada o il parcheggio per accedervi o le relazioni e le possibili sinergie fra i diversi "standard". La scuola, il parco o il centro sportivo sono così diventate attività specializzate, recintate ed introverse che poco dialogano con il resto della città.

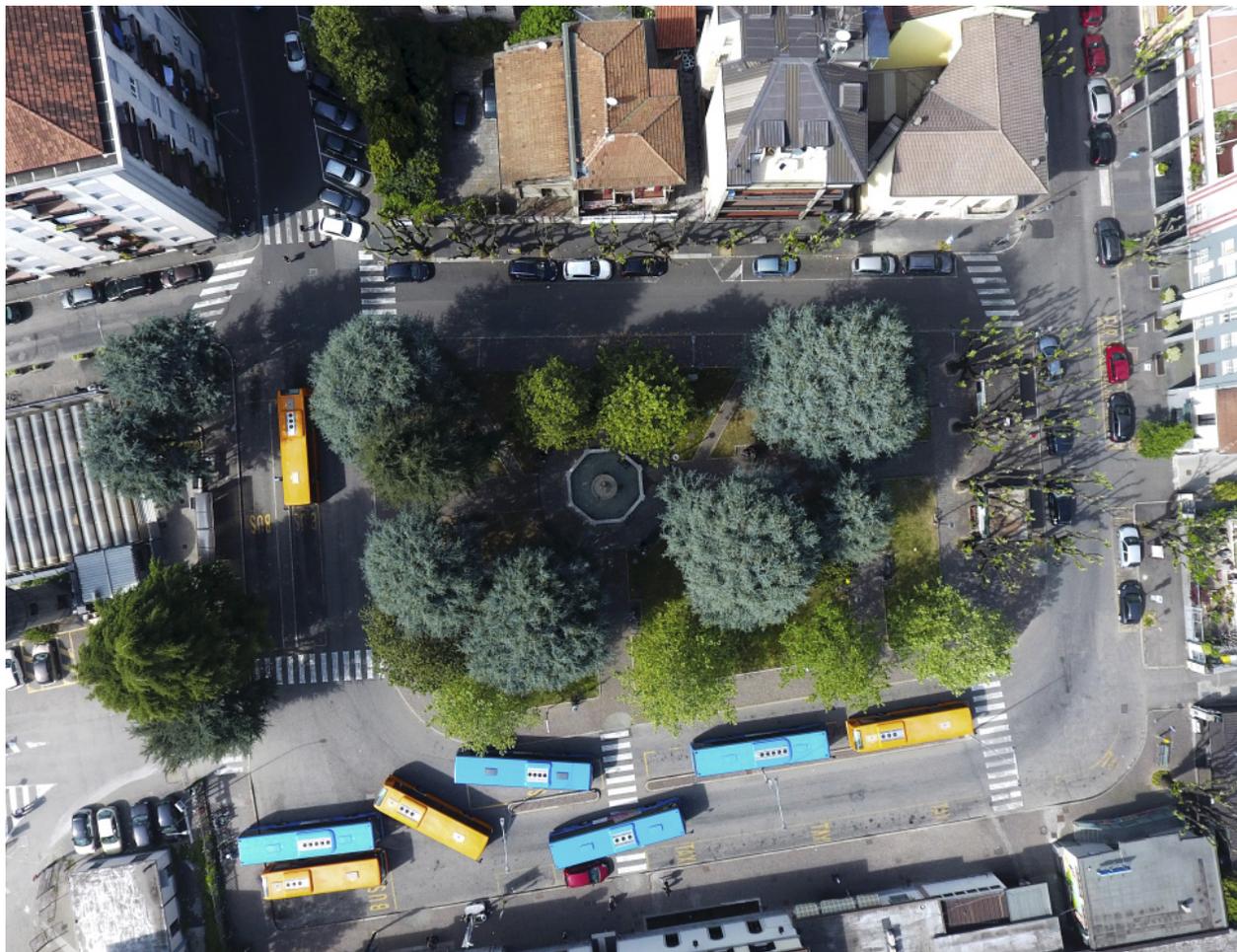
*utilizzare il PGT per approfondire stato, necessità e interventi per alcune tipologie di servizio*

27

18 I dati sono tratti dalle tavole delle previsioni di piano del Servizio Informativo Territoriale di regione Lombardia reperibili presso il sito: <http://www.geoportale.regione.lombardia.it/>

19 E' anche per questi motivi che strumenti come la perequazione urbanistica, che fra gli altri obiettivi permettono ai comuni di acquisire molte aree, hanno avuto un successo più ridotto di quello che si sperava. Segnaliamo che secondo i dati tratti dal *Registro Diritti Edificatori* a tutt'oggi si sono avute 14 trascrizioni (di cui quattro riguardanti il medesimo fondo) per un'edificabilità complessiva di 19.402 mq di cui solo 5.940 mq sono stati venduti e utilizzati o in procinto di esserlo. Ciò significa che sono liberamente acquistabili poco meno di 15.000 mq edificabili. Più in dettaglio, si veda: <https://www.rho.cportal.it/DirittiEdificatori.aspx>

20 In particolar modo degli addetti provenienti dal mondo anglosassone, ove il sistema scolastico fa capo alle amministrazioni locali ed è considerato diretta espressione delle comunità insediate e del loro benessere.



28



*P.za della Libertà (in alto), lavori di riqualificazione ambientale e fruitiva presso il Molino Prepositurale (in basso)*

Occuparsi dei possibili ampliamenti della città pubblica e ripensare il rapporto con l'altra città, ad esempio disegnando percorsi e sistemi, o curando le dotazioni esterne, sono le questioni attinenti i servizi che il PGT deve approfondire. Ma la redazione del piano urbanistico può anche diventare, se necessario e opportuno, un **momento di riflessione più generale** sulla **manutenzione e razionalizzazione** di alcune particolari tipologie di servizio. Che è poi ciò che già fanno, magari implicitamente, molti amministratori pubblici nel loro quotidiano lavoro di organizzazione della città.

## Strade, piazze, giardini e altri luoghi pubblici

Se **la ricchezza delle nostre case è decisamente accresciuta** negli ultimi decenni, sia in termini dimensionali che per quanto riguarda le dotazioni e il confort, lo stesso non può dirsi per gli spazi pubblici, e cioè le strade, le piazze, i marciapiedi, i posteggi, le aree verdi e tutto ciò che tiene insieme ciò che costituisce la città privata. Talvolta sorge anzi **il sospetto che la qualità di questi spazi sia peggiorata**, o comunque sia minore rispetto alla qualità assicurata dai nostri nonni. Basta osservare con attenzione le vecchie fotografie e le cartoline in bianco nero, ad esempio dell'immane viale realizzato per collegare la città alla stazione. Anche la tecnologia e i materiali con cui gli spazi pubblici sono realizzati sono rimasti sostanzialmente invariati, almeno nelle città occidentali, e solo da qualche decennio si parla di **"smart city"** e si fa strada **qualche reale innovazione**, soprattutto nell'ambito della mobilità e in quello energetico. Eppure lo spazio pubblico è il luogo ove incontriamo gli altri e ove si forma il senso di comunità: è la città per eccellenza.

*costruire un abaco dei possibili interventi di riqualificazione e abbellimento di strade, piazze e altri luoghi pubblici*

29

Poiché vi sono diversi motivi per credere che **la richiesta di una maggiore cura** e qualità di questi spazi stia crescendo, è utile che il PGT avvii una riflessione nel merito. Ad esempio provando ad indagare quali possibili **forme** potrebbero assumere alcuni luoghi, ma anche mettendo in evidenza **occasioni e necessità**. Riteniamo necessario, ad esempio, ragionare su una possibile soluzione per la sistemazione di piazza Visconti e per i due slarghi della Stazione, e cioè piazza della Libertà e via Magenta, che è francamente difficile considerare spazi confortevoli, benché intensamente frequentati<sup>21</sup>. Ma poi ci sono casi meno conosciuti, come l'area di via Canova appena acquisita dall'Amministrazione per realizzare un parcheggio. Oppure la sequenza di vie, spazi e giardini a cavalcioni fra la città e il territorio rurale e quelli a ridosso delle vie d'acqua già ricordati. O, ancora, le piazze e altre attrezzature delle Frazioni che meritano una sistemazione più decorosa, ma anche il piccolo parco giochi di quartiere, se necessario, e tanti altri luoghi della Nostra città come, ad esempio, San Pietro o alcuni nuclei residenziali a sud della ferrovia.

<sup>21</sup> Segnaliamo che unitamente al recupero della Stazione Ferroviaria, di cui si auspica una celere conclusione dei lavori, è prevista una riorganizzazione di piazzale della Libertà.

Occorre però essere chiari: se il piano propone alcune esemplificazioni progettuali e una cernita degli spazi che necessitano di essere riqualificati non significa che domani si apriranno i cantieri. Una politica di valorizzazione dei luoghi pubblici trova un **limite** invalicabile nella **capacità di spesa** dell'Amministrazione comunale. Ciò nonostante, riteniamo comunque opportuno avviare una riflessione, ad esempio redigendo un album dei progetti possibili e definendo una gerarchia di quelli più strategici o necessari in un disegno a scala urbana. Anche facendo emergere attraverso l'interlocuzione con cittadini che accompagnerà il piano attrezzature e luoghi non prima considerati. Dunque **un album di suggerimenti** da realizzarsi successivamente che mostri come la città può diventare e da approfondire, modificare e sottoporre al vaglio del tempo e dei cittadini.

D'altronde, a pensarci bene, poiché la città si modifica attraverso un lento processo di trasformazione degli edifici esistenti, l'unico effettivo strumento per rendere **più attraente** il suo volto è proprio quello di intervenire sugli spazi pubblici.

## Muoversi a Rho

30 Potenziare le strade, regolare la viabilità e la sosta o organizzare il trasporto pubblico locale non sono di stretta competenza del PGT ma di altri strumenti, come ad esempio il Piani Urbano per la Mobilità Sostenibile che sarà avviato appena possibile. Ciò nonostante Il PGT può **iniziare una riflessione** e, se ci riuscirà, a delineare almeno un quadro di come si muove la città (rilievo).

*utilizzare il PGT per anticipare alcune riflessioni sulla mobilità a Rho*

Diversi sono i temi che riguardano il muoversi a Rho. La ritardata realizzazione delle opere di potenziamento della viabilità connesse e ulteriormente aggravate dal successo del centro commerciale *Il Centro* stanno **mettendo a dura prova** tutta la viabilità e gli abitati compresi fra Arese e Lainate e la statale del Sempione. Facciamo riferimento allo spostamento a nord del casello di Lainate sulla Milano-Laghi, alle intersezioni della SS 33, alla nuova strada parallela a via Lainate e alla quinta corsia dell'autostrada di cui sono appena iniziati i lavori (febbraio 2019). La realizzazione di queste opere deve essere accelerata, ma occorre altresì pensare a **soluzioni provvisorie** finalizzate a gestire il periodo intermedio nel caso i tempi si dilatassero ulteriormente. Un altro tema riguarda la regolazione del traffico all'interno della città e, in particolare, la necessità di rafforzare il **carattere domestico dei quartieri residenziali** dirottando altrove i flussi di attraversamento. Questo scopo può essere assicurato regolando la viabilità (zone a traffico limitato, costituzione di isole, etc.) o, più radicalmente, intervenendo sulla definizione dello spazio pubblico. L'introduzione della sosta a pagamento in alcune strade di accesso al centro ha ridotto la pressione e modificato le abitudini dei cittadini rendendo opportuna una valutazione ex post sulle **effettive esigenze di parcheggio** connesse all'accesso al centro e per i residenti. Anche per quanto riguarda Mind e l'interscambio Rho-Fiera è necessaria una quantificazione

delle esigenze di parcheggio. Il potenziamento dei mezzi pubblici per **il collegamento con Mind** e fra questo e la città è un altro tema da affrontare. La scelta di accedere a Mind con il trasporto pubblico è ampiamente condivisibile ma è impensabile ritenere che gli attuali livelli di servizio siano sufficienti per servire i previsti 63.000 addetti e utenti che a regime saranno insediati. Si pone in altri termini, almeno nel tempo lungo, la necessità di **potenziare l'attuale rete**, e in particolar modo il servizio ferroviario regionale, collegando altresì meglio Mind con i territori contigui "altri" rispetto al capoluogo.

Più radicalmente, è necessario testare la possibilità di un **deciso potenziamento della mobilità lenta e di quella ciclabile in particolare**. Rho, infatti, è una città che può essere tranquillamente girata in bicicletta, senza cioè usare l'automobile. E poiché la strada è il luogo ove per eccellenza le esigenze degli automobilisti, dei pedoni, dei ciclisti e di chi deve parcheggiare l'autovettura confliggono fra loro, scegliere di puntare sulla mobilità ciclabile e lenta vuol dire togliere spazio agli altri possibili usi, con tutti i problemi che questo comporta. Questi temi non sono quelli propri dei Piani di governo del territorio ma questo può e deve aprire la discussione valutando, ad esempio, se gli spostamenti interni hanno una incidenza tale rispetto a quelli di medio/lungo raggio verso mete esterne da rendere attuabili un progetto di potenziamento della mobilità lenta.

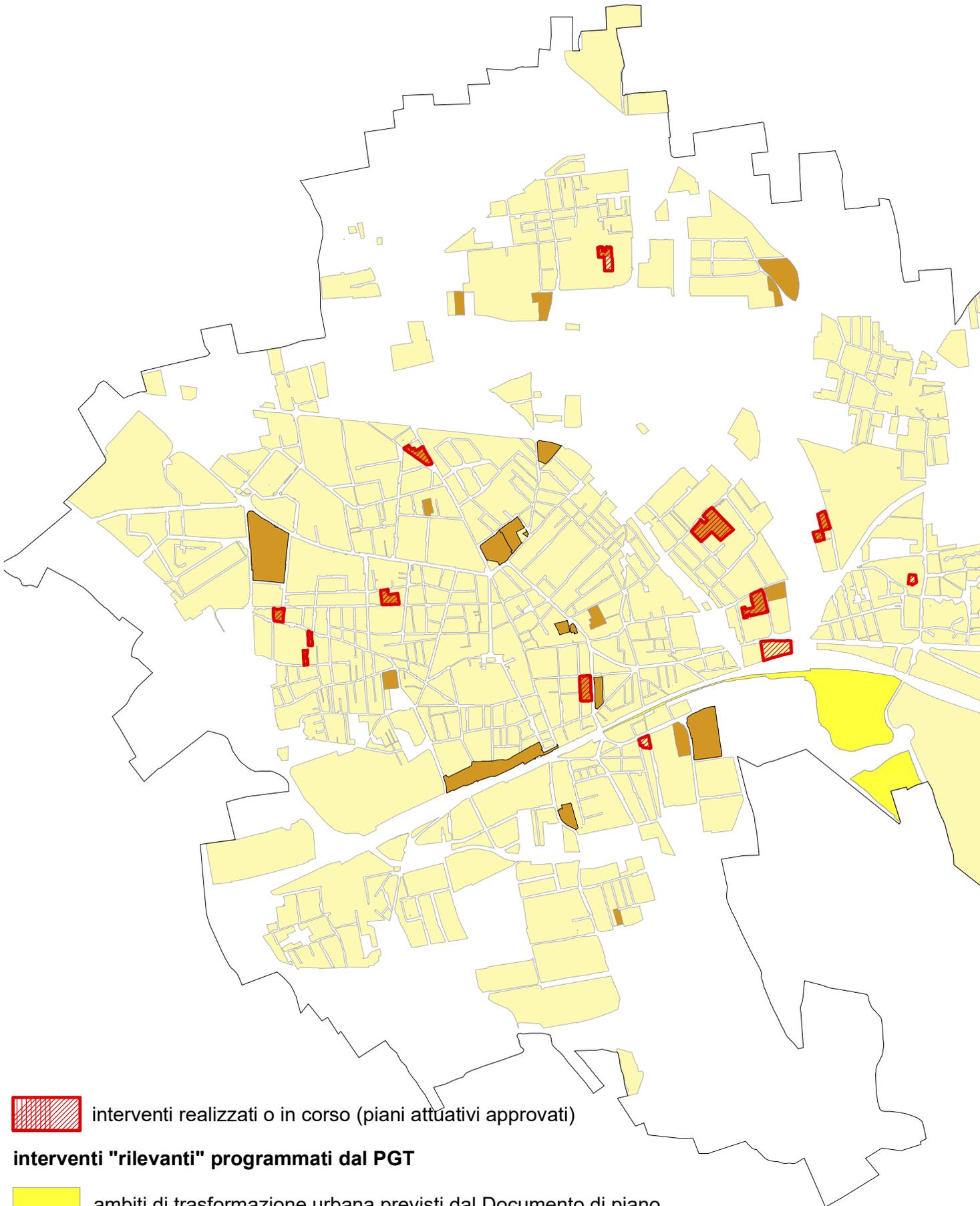
*mitigare gli effetti delle grandi strutture commerciali realizzate nei comuni limitrofi; accentuare il carattere domestico dei quartieri residenziali; definire una accessibilità adeguata a MIND; potenziare la mobilità lenta.*

## Progetti di trasformazione

Il PGT vigente prevede due ambiti di trasformazione e una pluralità di interventi di completamento residenziali o produttivi e di riconversione funzionale. Secondo la legge regionale urbanistica i primi sono previsioni del Documento di Piano, mentre i secondi sono indicazione del Piano delle Regole. In entrambi i casi, e a prescindere dalla classificazione normativa, sono gli **interventi più rilevanti** contemplati dal piano urbanistico vigente. Si tratta di circa 22 aree per una superficie territoriale complessiva di poco meno di 630.000 mq ove è prevista una edificabilità di almeno circa 300.000 mq<sup>22</sup>. A questi interventi occorre aggiungere quelli riguardanti Expo e l'accordo di programma Fiera (quest'ultimo quasi completamente realizzato). Occorre infine rammentare che il Piano delle regole prevede il ricorso al piano attuativo per altre tipologie di intervento (ad esempio all'interno dei centri storici).

Facciamo notare che le aree di trasformazione della città esistente più importanti si collocano lungo una unica **linea ideale** che dal Fiera e Mind si sposta verso ovest toccando località Pantanedo, con i due ambiti di trasformazione, l'area industriale di via Moscovia – corso Europa (ex Euronil e MTM) per passare successivamente agli stabilimenti produttivi collocati ai bordi del centro storico, e cioè le aree ex Diana Silva (in corso di attuazione) e lo stabilimento Cit-

22 Cfr. Capitolo 8, pag. 105-106 della Relazione del Documento di Piano del PGT vigente



interventi realizzati o in corso (piani attuativi approvati)

### interventi "rilevanti" programmati dal PGT



ambiti di trasformazione urbana previsti dal Documento di piano



ambiti di completamento produttivi, residenziali per l'edilizia sociale e di riconversione funzionale programmati dal Piano delle regole



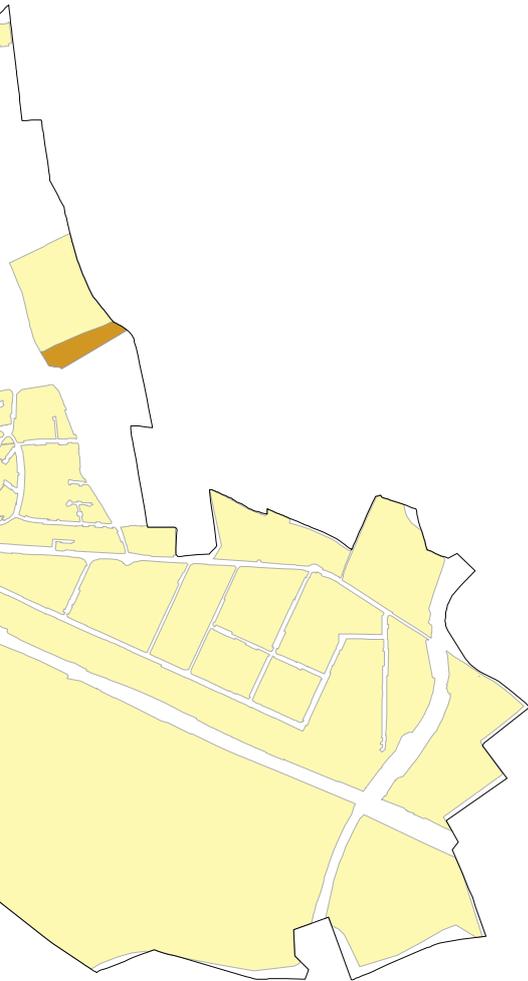
città esistente

terio, per terminare con l'area ex CMR e Rhotoincisa che delimita l'ingresso ovest della città.

Dei 22 interventi "rilevanti" previsti dal PGT ad oggi sono stati approvati e in parte realizzati o in corso di realizzazione 9 piani attuativi (di cui alcuni modificativi del PGT) per una superficie territoriale complessiva di poco meno di 70.000 mq e una superficie lorda di pavimenti di 42.500 mq che corrispondono rispettivamente al 11,6% e al 6,7% di quanto originariamente programmato. A questi vanno aggiunti tre ulteriori piani attuativi realizzati all'interno della città esistente (*tessuto urbano consolidato*) e gli interventi in corso di definizione. Complessivamente, gli strumenti urbanistici attuativi approvati a tutt'oggi hanno una estensione territoriale di 81.000 mq e una edificabilità di 50.000 mq di cui il 63,6% per funzioni residenziali.

Le strategie e gli obiettivi per le aree industriali non più utilizzate, alcune delle quali hanno rilevanti problemi di inquinamento, sono già state discusse, così come abbiamo già anticipato che le previsioni riguardanti l'edificabilità di aree allo stato di fatto agricole dovranno essere ridotte (legge 31/2014). E' altresì probabile che nella fase di redazione del piano si aggiungano **altri interventi** "rilevanti", come ad esempio l'area di via Risorgimento – De Gasperi. Sta di fatto che visto il modesto grado di attuazione delle previsioni, le aree già individuate dal PGT vigente saranno **la base** da cui il nuovo piano dovrà obbligatoriamente partire (al più integrata dalle richieste dei cittadini accoglibili). Modificando ciò che fino ad ora è stato di ostacolo alla mancata attuazione, laddove possibile, e comunque dando la priorità ai **vuoti urbani** piuttosto che alle aree oggi non edificate. Ma anche pensando a forme di regolazione che tengano conto che l'attuazione di questi interventi potrà avvenire in tempi lunghi, e che pertanto dovranno essere sufficientemente **elastiche** e stabilire cosa **nel frattempo** potrà avvenire (usi temporanei, obbligo di guardiania, decoro, etc.). D'altronde è evidente che nell'attuale congiuntura l'offerta di aree edificabili eccede la domanda che potrà esprimersi nel corso della validità del nuovo piano di governo del territorio. Per questi motivi riteniamo che se il rinnovo urbano è l'obiettivo prioritario **progetti più misurati circa quantità ed equipaggiamenti** saranno meno complessi e più facilmente realizzabili.

33



#### **attuazione del PGT**

nelle gradazioni del giallo i principali interventi previsti dal PGT, in rosso i piani attuativi realizzati o in corso di attuazione.

## Regole

Il piano regolatore vigente prevede un esteso ricorso a forme di **perequazione** fra le aree edificabili e quelle da cedere per servizi pubblici, perlopiù in forma obbligatoria, e subordina a **pianificazione attuativa** molte tipologie di intervento. Più in generale, il piano vigente prevede un esteso ricorso a forme di **negoziato** fra l'Amministrazione e gli operatori per la definizione dei parametri urbanistici/edilizi<sup>23</sup>. Poiché le effettive possibilità che i piani riescano ad anticipare in maniera cogente le trasformazioni future sono molto limitate, perché il mondo corre per così dire troppo velocemente, le procedure negoziate sono un modo per affermare implicitamente che quello che avverrà in quell'area si decide nel momento in cui diventa palese una domanda di intervento. *Hic et nunc* potrebbe essere lo slogan. Forme di negoziazione spinta permettono inoltre, secondo quanto oramai previsto dalla stessa legislazione (art.16 dal Dpr 380/2001), di **massimizzare i vantaggi** per la collettività misurati in termini di oneri, opere e qualità dell'intervento<sup>24</sup>. Soprattutto nei momenti di crescita della città e quando vi è una forte domanda di trasformazione. Per contro, le procedure negoziali, l'esteso ricorso alla pianificazione attuativa (peraltro depotenziata dalle ultime modifiche di regione Lombardia), e la stessa perequazione, allungano i tempi amministrativi e la complicazione delle procedure. Per questi motivi si ritiene necessario che il nuovo piano regolatore avvii **una riflessione** sui vantaggi di questa impostazione che in una fase di scarsità di domanda presenta degli svantaggi. Tempi certi, possibilmente ridotti e rischi definibili sono le domande che con maggiore pressione sono avanzate dagli operatori per raggiungere le quali molti sono disposti a sopportare anche condizioni più onerose (in termini economici, di minore edificabilità, etc.). Interventi più veloci, più certi e anche più leggeri potrebbe essere la filosofia.

34

*regole semplici e più comprensibili per assicurare interventi più veloci, più certi e, in definitiva, più leggeri*

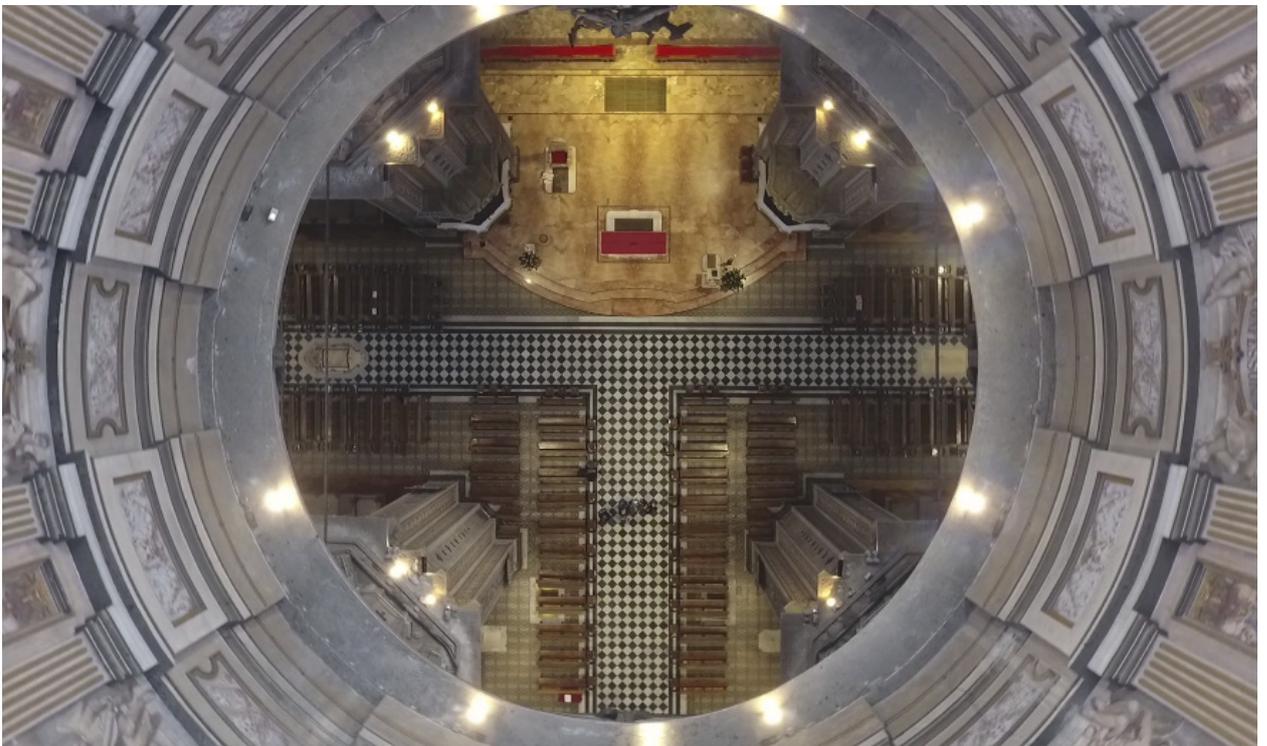
In ogni caso è necessario che il nuovo piano regolatore tenti di semplificare il più possibile il quadro normativo e regolamentare. Perlomeno per quanto è nelle sue possibilità e tenendo conto che la disciplina edilizia ed urbanistica italiana è e rimane una delle più complicate d'Europa. **Semplificare**, ma anche rendere più *amichevole*, **comprensibile ed essenziale** le norme è l'obiettivo. Da questo punto di vista strumenti come il nuovo regolamento edilizio tipo appena recepito da regione Lombardia che unifica su tutto il territorio regionale (e nazionale) la definizione dei principali

23 Negoziazione la cui legittimità giuridica viene spesso sancita attraverso una modifica del piano stesso, ovvero attraverso una variante.

24 Riportiamo per comodità del lettore il testo della lettera d/ter del comma 4 del citato articolo 16 che stabilisce che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione è stabilita in relazione: "alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche."

indici urbanistici sottrae alla discussione argomenti talvolta non fondamentali. Anche le norme dei piani urbanistici dei comuni contermini possono diventare un utile modello. Se è vero, infatti, che ogni comune ha la sua specificità è altresì vero che molte regole sono comuni e possono trovare una uguale definizione. Soprattutto nel caso di Milano con cui condividiamo la disciplina di Mind.

La questione di un apparato normativa il più possibile semplice e comprensibile non deve essere sottovalutata. La comprensibilità è ad esempio un principio di trasparenza, di possibilità di controllo, di democrazia. La semplicità è una chance in più per la realizzazione del progetto di città che proporremo.



*Santuario Madonna Addolorata, foto Comune di Rho*

**Fg. 2**

**Fg. 1**

**Fg. 2**

**Fg. 3**

**Fg. 4**

**Fg. 5**

**Fg. 6**

**Fg. 7**

**Fg. 8**

36

**Fg. 10**

**Fg. 11**

**Fg. 12**

**Fg. 14**

**Fg. 15**



