

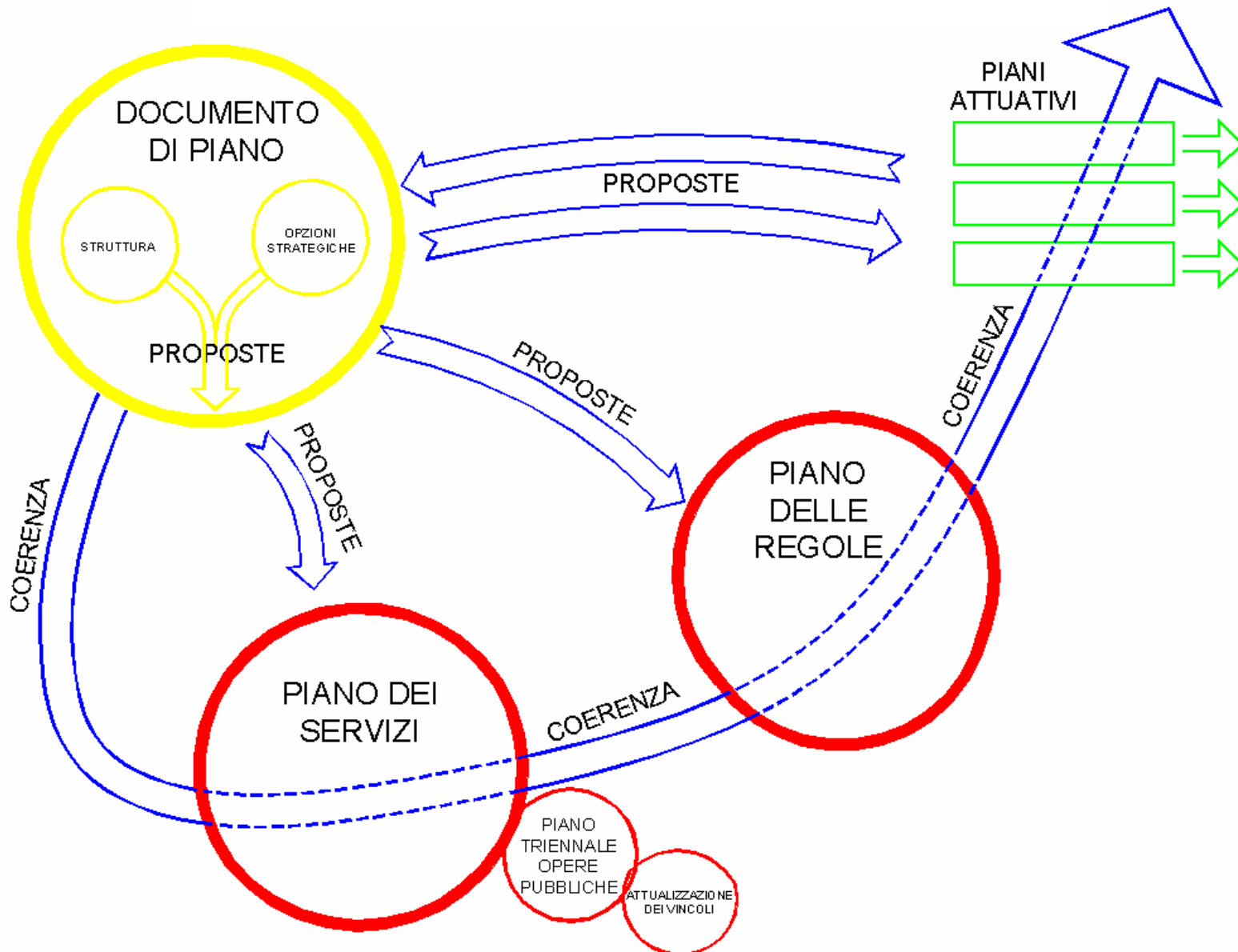
La sfida del PGT

Il passaggio dal Piano Urbanistico al Piano di Governo del Territorio lancia una sfida ambiziosa.

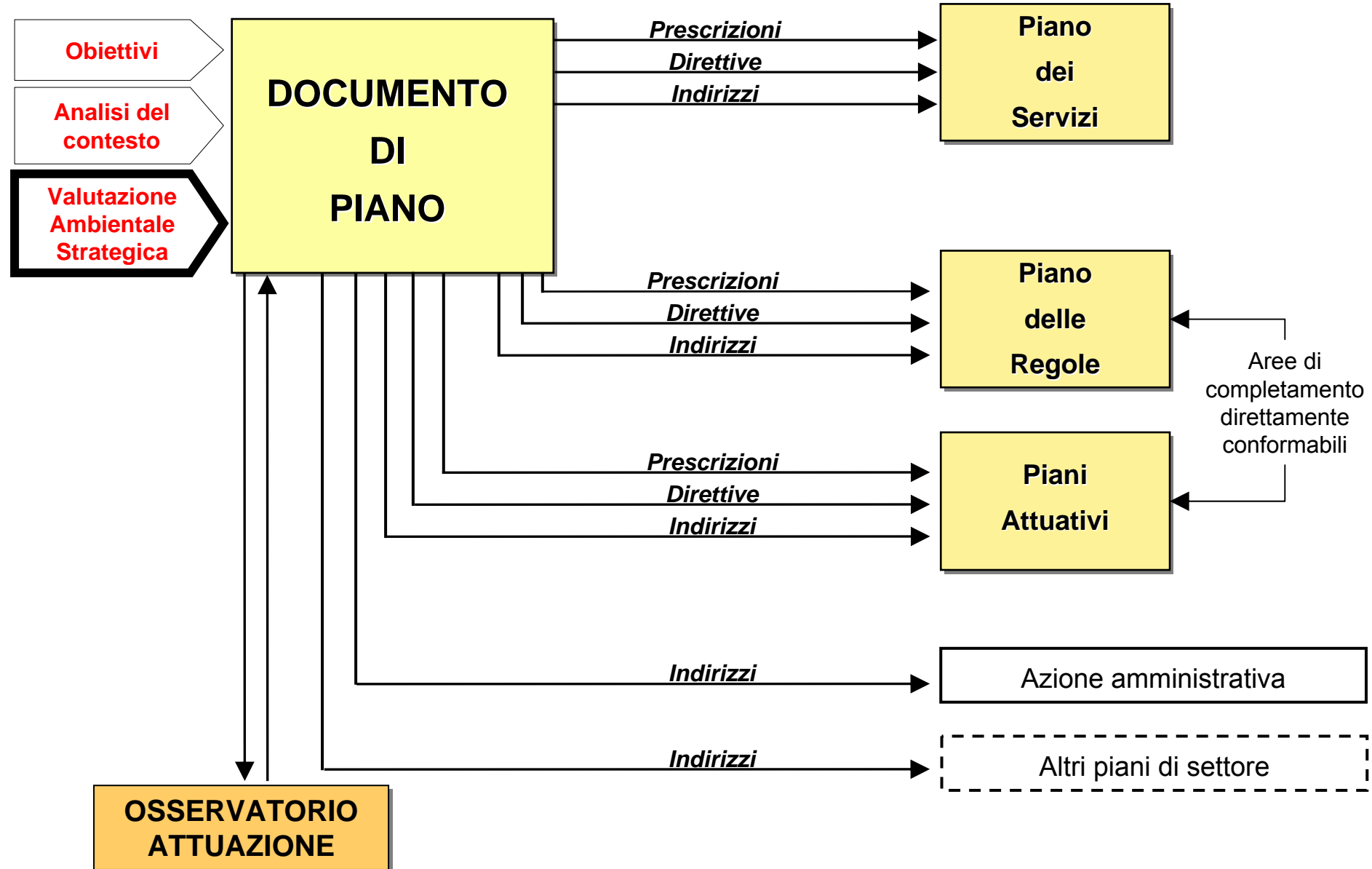
**Ma quali sono gli strumenti per fronteggiare questa sfida?
Come riuscire a introdurre nel processo di piano le politiche urbane per trasformare gli obiettivi di politica urbanistica in azioni?**

Come trovare le risorse per supportare queste azioni?

Il Processo di Piano



Gli strumenti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio



Il contesto territoriale di riferimento

Per capire meglio lo spirito della legge è opportuno dare uno sguardo al contesto territoriale di riferimento:



Il sistema metropolitano lombardo



La progressiva congestione del sistema

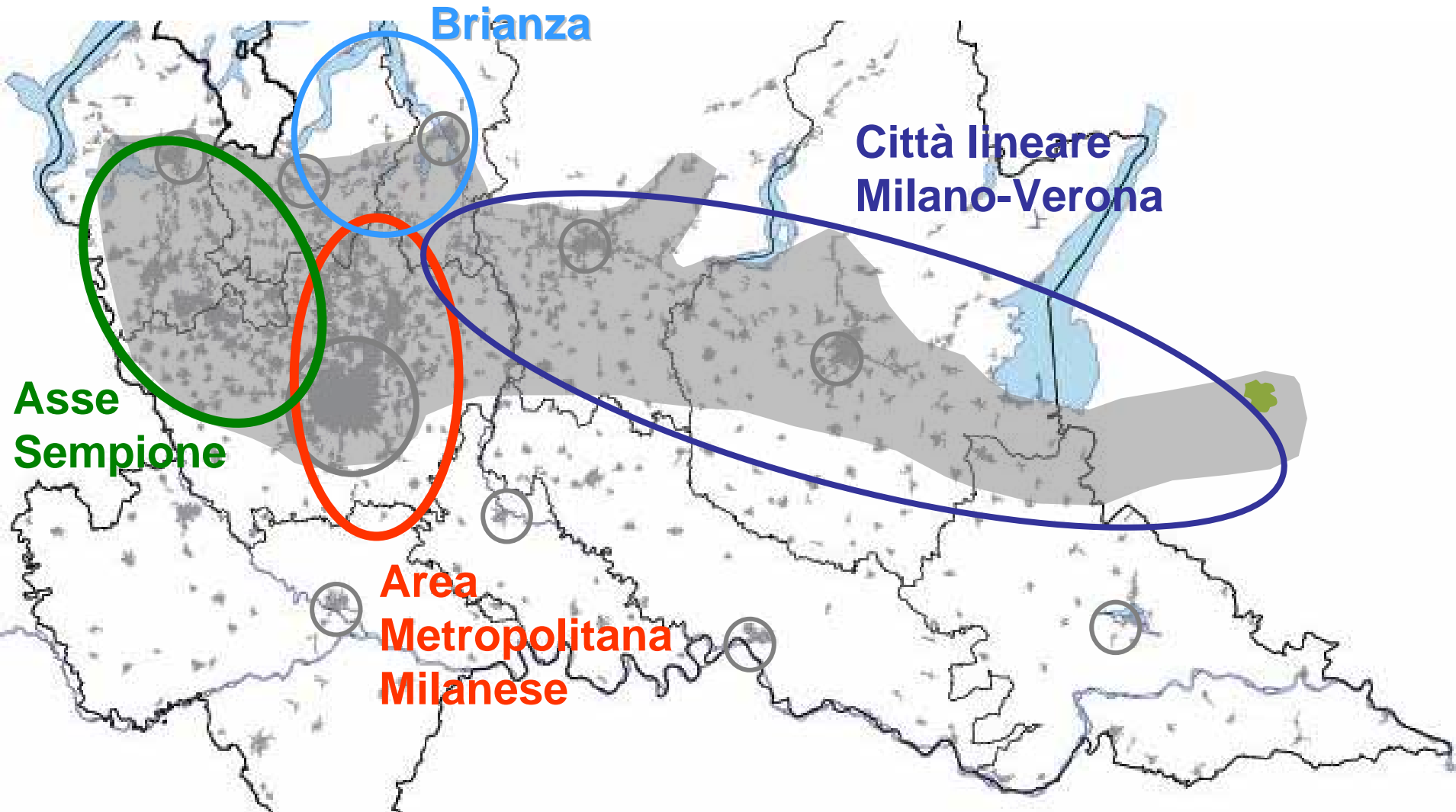


L'interdipendenza sempre più stretta tra i sistemi urbani

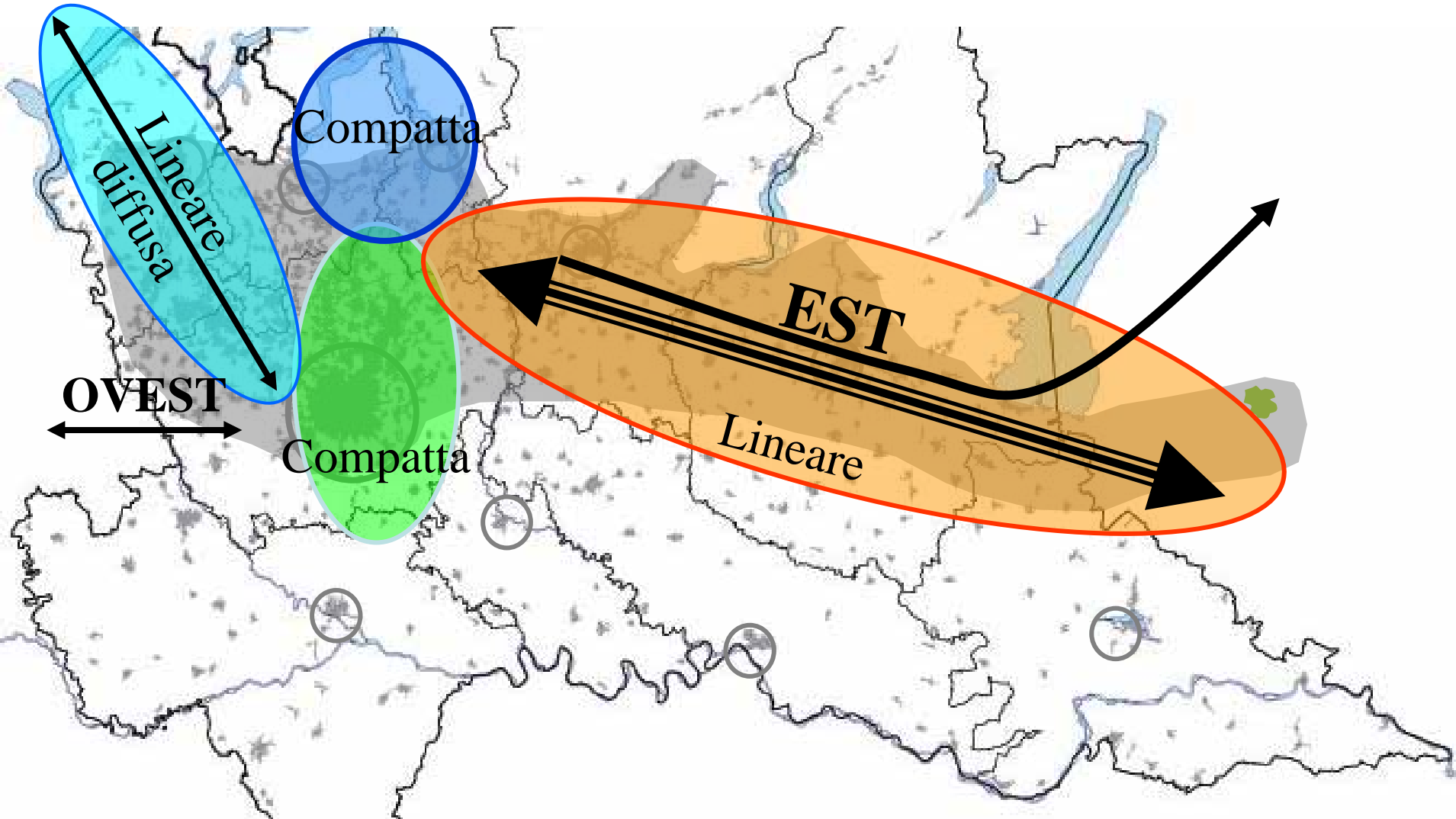


Le modificazioni dei concetti di centro e di periferia





Le parti costitutive del sistema metropolitano



L'attuale funzionamento del sistema



I nuovi principi della legge urbanistica lombarda

-  **il piano comunale non è più solo uno strumento per decidere le destinazioni delle aree ma un mezzo per attuare il governo del territorio**
-  **il documento di piano non conforma i suoli ed ha una durata quinquennale**
-  **la conformazione dei suoli tiene conto dei principi di perequazione e di compensazione**
-  **l'incentivazione e la premialità sono strumenti a disposizione dell'amministrazione comunale per favorire l'attuazione del piano**

I nuovi strumenti che abbiamo a disposizione sono quindi:

- 1 ► Non conformazione dei suoli**
- 2 ► Perequazione**
- 3 ► Compensazione**
- 4 ► Premialità**

Vediamo come utilizzare l'azione combinata di questi strumenti per promuovere gli obiettivi del Piano effettuando “prelievi di valore” dalla rendita fondiaria.

Criteria per la scelta delle aree da attuare e per l'applicazione degli incentivi edificatori

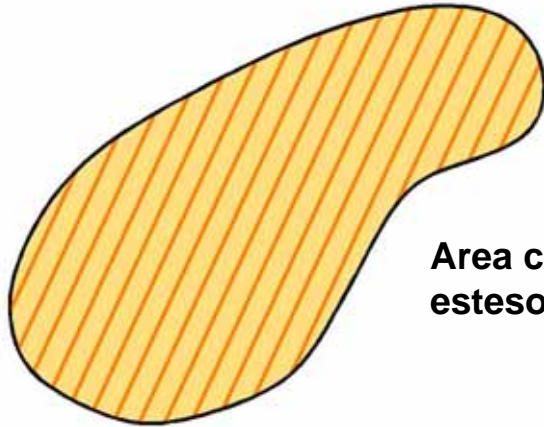
Una volta verificate le condizioni di ammissibilità della proposta di intervento l'Amministrazione comunale procede alla sua valutazione, sulla base di criteri ed indicatori che fanno riferimento alla effettiva capacità dell'intervento proposto di contribuire al miglioramento complessivo del contesto urbano.

Tale contributo è stimato attraverso un meccanismo di attribuzione di punteggi che porta a privilegiare interventi attenti a:

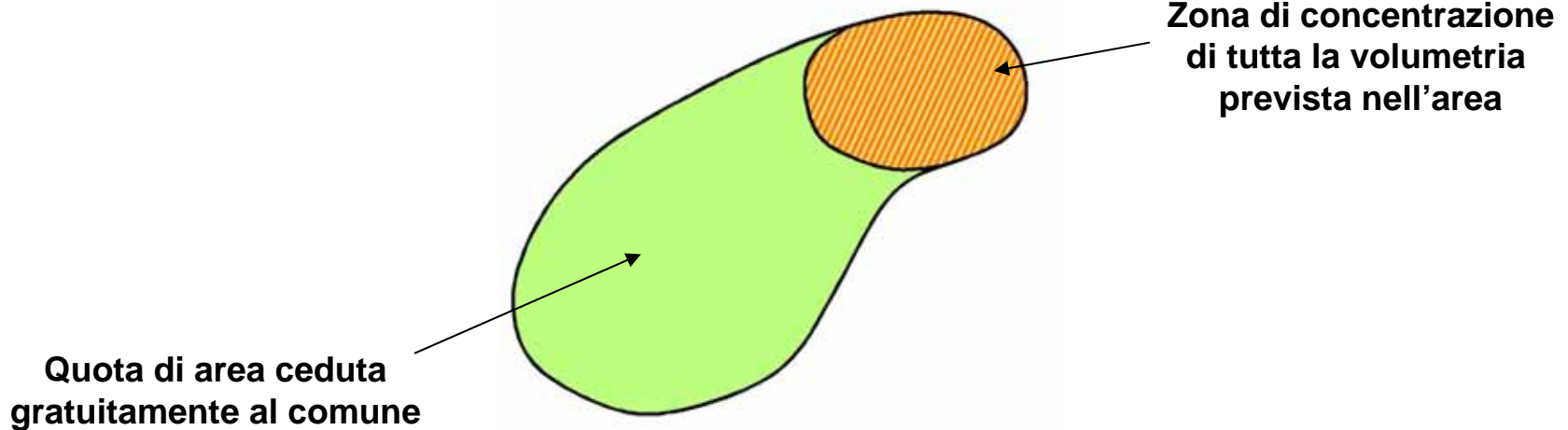
- ▶ **diminuzione delle emissioni;**
- ▶ **contenimento dei consumi energetici;**
- ▶ **produzione di energia utilizzando fonti rinnovabili;**
- ▶ **confort ambientale dell'edificio;**
- ▶ **qualità degli spazi comuni;**
- ▶ **previsione di quote di alloggi in affitto;**
- ▶ **previsione di quote di edilizia convenzionata;**
- ▶ **contributo alla diminuzione delle congestione urbana;**
- ▶ **contributo alla realizzazione di servizi per la collettività.**

Perequazione Diritti volumetrici

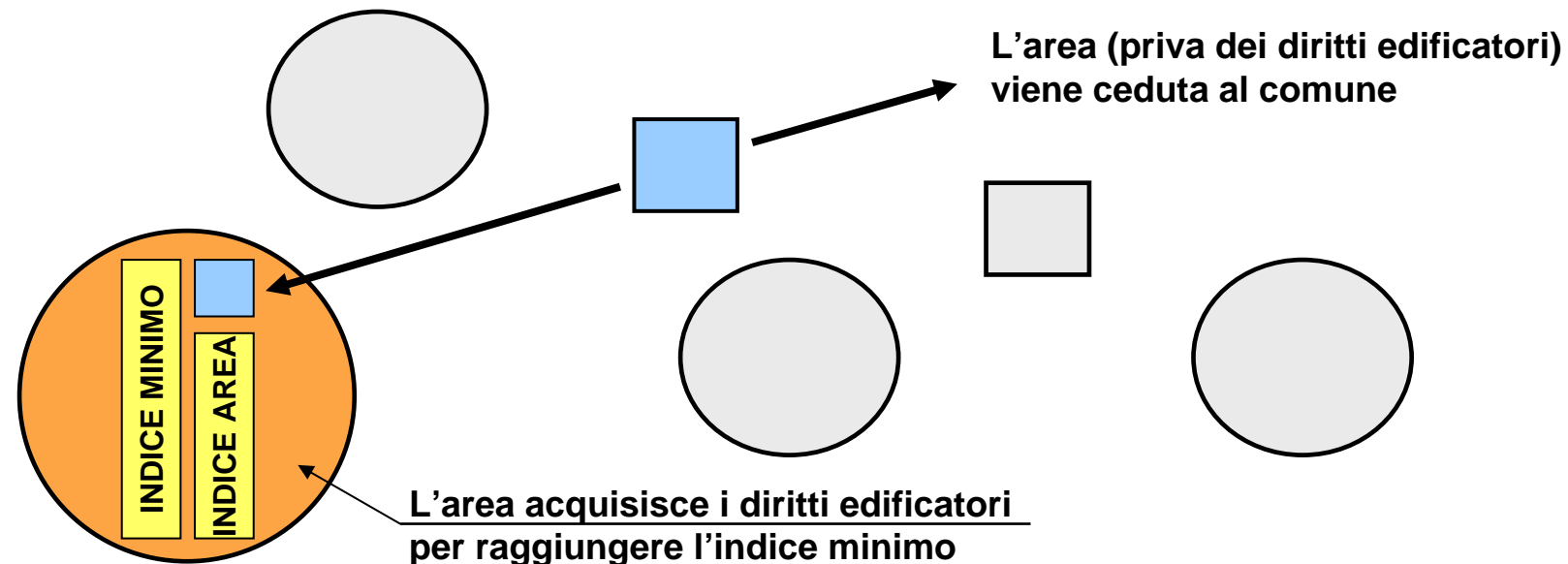
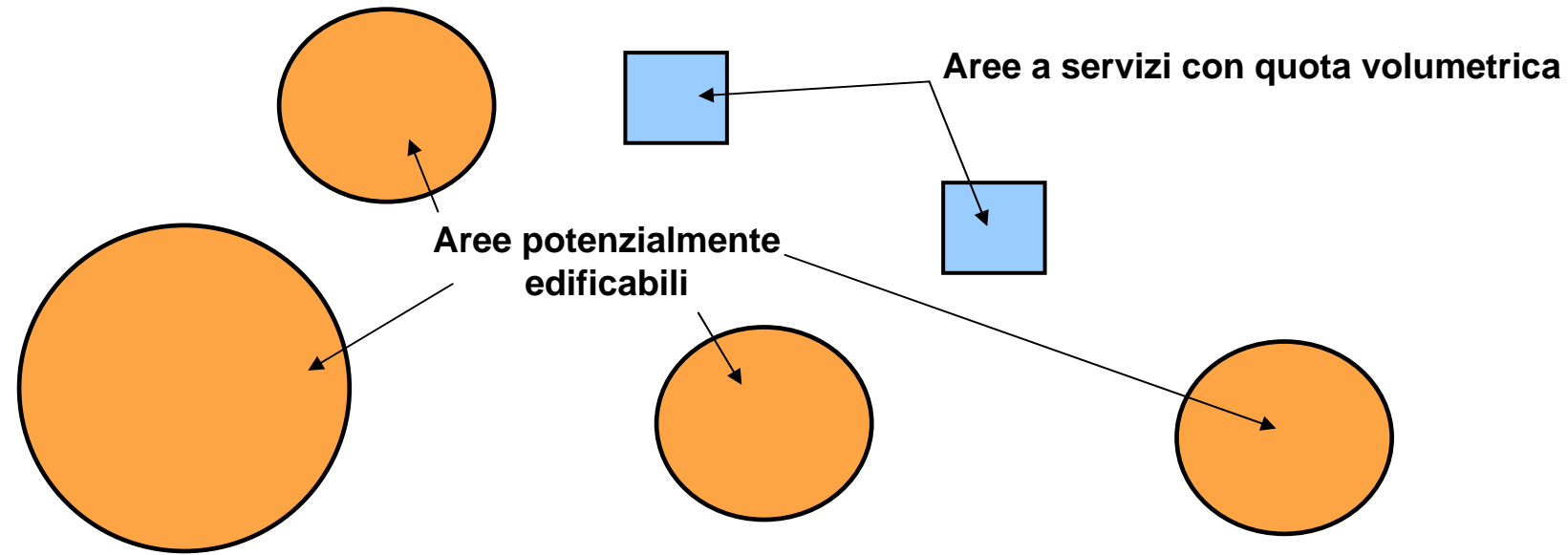
Uno sguardo alle tecniche perequative: la perequazione diretta



Area con basso indice volumetrico
esteso a tutta la zona



Uno sguardo alle tecniche perequative: i diritti volumetrici

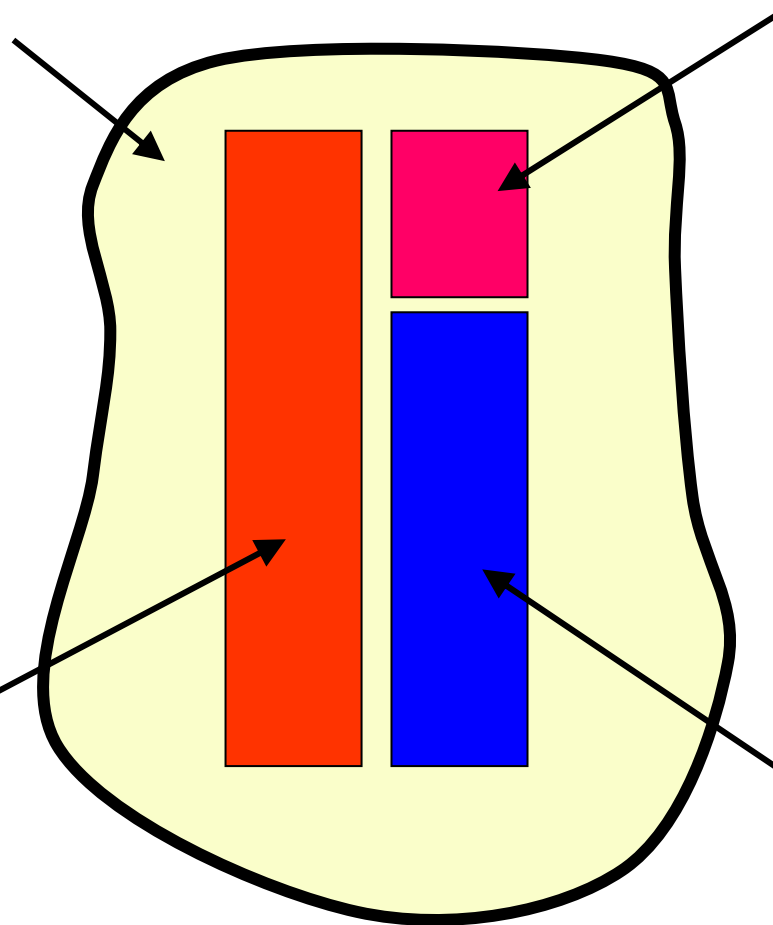


Tutte le aree sistema sono regolate da due indici: l'indice di zona e l'indice minimo di edificazione

La volumetria mancante al raggiungimento dell'indice minimo di edificazione deve essere acquisita attraverso l'acquisto di diritti volumetrici

L'indice minimo di edificazione definisce la volumetria residua che deve essere prevista nel lotto

L'indice di zona definisce il gettito volumetrico per metro quadro di ogni classe di aree sistema



AREA SISTEMA

Il Piano dei Servizi

Dagli standard al Piano dei Servizi

Le aree destinate alla
realizzazione di servizi
pubblici

Standard

Aree ed edifici pubblici e di uso
pubblico che forniscono servizi
primari per i cittadini

Servizi pubblici

- alberghi
- sistema commerciale
- funzione ecologica delle aree agricole
- servizi privati
- servizi "immateriali" forniti da enti pubblici e privati

Tutti i servizi per la comunità

Il Piano delle Regole

La città da salvaguardare e valorizzare

Si tratta delle parti di città in cui i valori storici o ambientali sono forti e devono essere mantenuti e valorizzati. In queste zone il valore del sistema complessivo deve guidare i processi di trasformazione che hanno lo scopo di valorizzare l'esistente.

La città da consolidare

Si tratta delle parti di città in cui esistono sistemi urbani evidenti e statuti dei luoghi riconoscibili, tali da costituire una guida formale di riferimento che è opportuno seguire per consolidare un sistema urbano cui è riconosciuta una buona qualità complessiva.

La città da reinterpretare

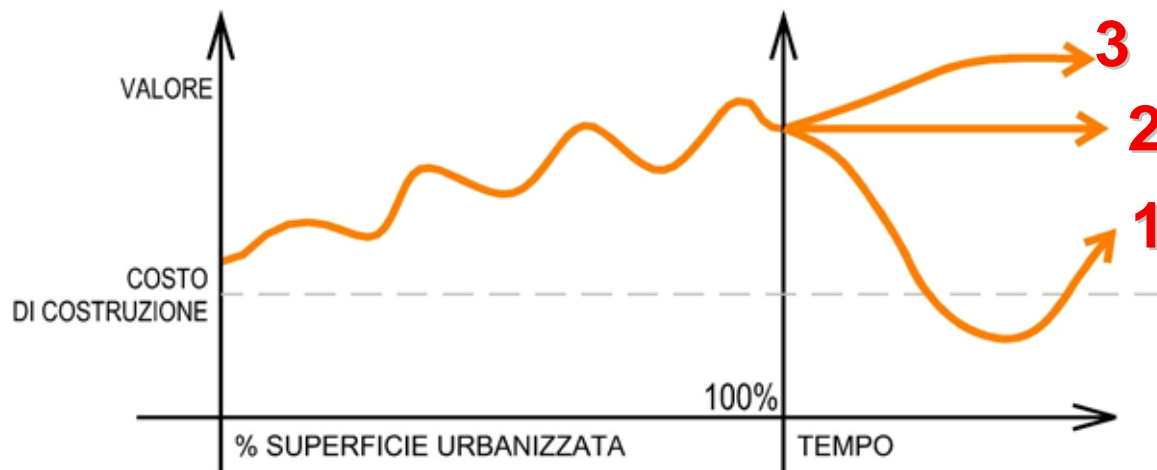
Si tratta delle parti di città in cui si sovrappongono più elementi contrastanti oppure dove gli insediamenti hanno caratteri disomogenei e per i quali è opportuno introdurre nuovi valori sia per quanto riguarda gli elementi compositivi del singolo edificio sia per quanto riguarda i rapporti tra spazi pubblici e privati.

La città da trasformare

Si tratta delle parti di città che sia dal punto di vista urbanistico che architettonico che ambientale sono da trasformare. In queste zone è necessario introdurre nuovi valori sia dal punto di vista ambientale che architettonico.

In queste zone l'obiettivo è costruire una nuova immagine della città che deve essere in grado di indurre trasformazioni e contaminazioni positive nelle zone circostanti.

Variazioni di valore delle aree in rapporto alla percentuale della superficie urbanizzata



Quando la superficie è quasi interamente urbanizzata i nuovi interventi possibili sono solo:

- ▶ **Recupero**
- ▶ **Ristrutturazione**
- ▶ **Demolizione e Ricostruzione**

Questo genere di interventi è più costoso della nuova costruzione. I valori immobiliari quindi varieranno:

- 1** Diminuzione progressiva fino a quando sarà conveniente il recupero
- 2** Rimarranno stabili se i valori immobiliari sono tali da consentire interventi di recupero
- 3** Possono aumentare se la qualità urbana e i vantaggi locali superano lo scoglio dell'aumento del costo di costruzione

