



# CREARE *il Domani*

Scuola di Cultura Politica per tutti

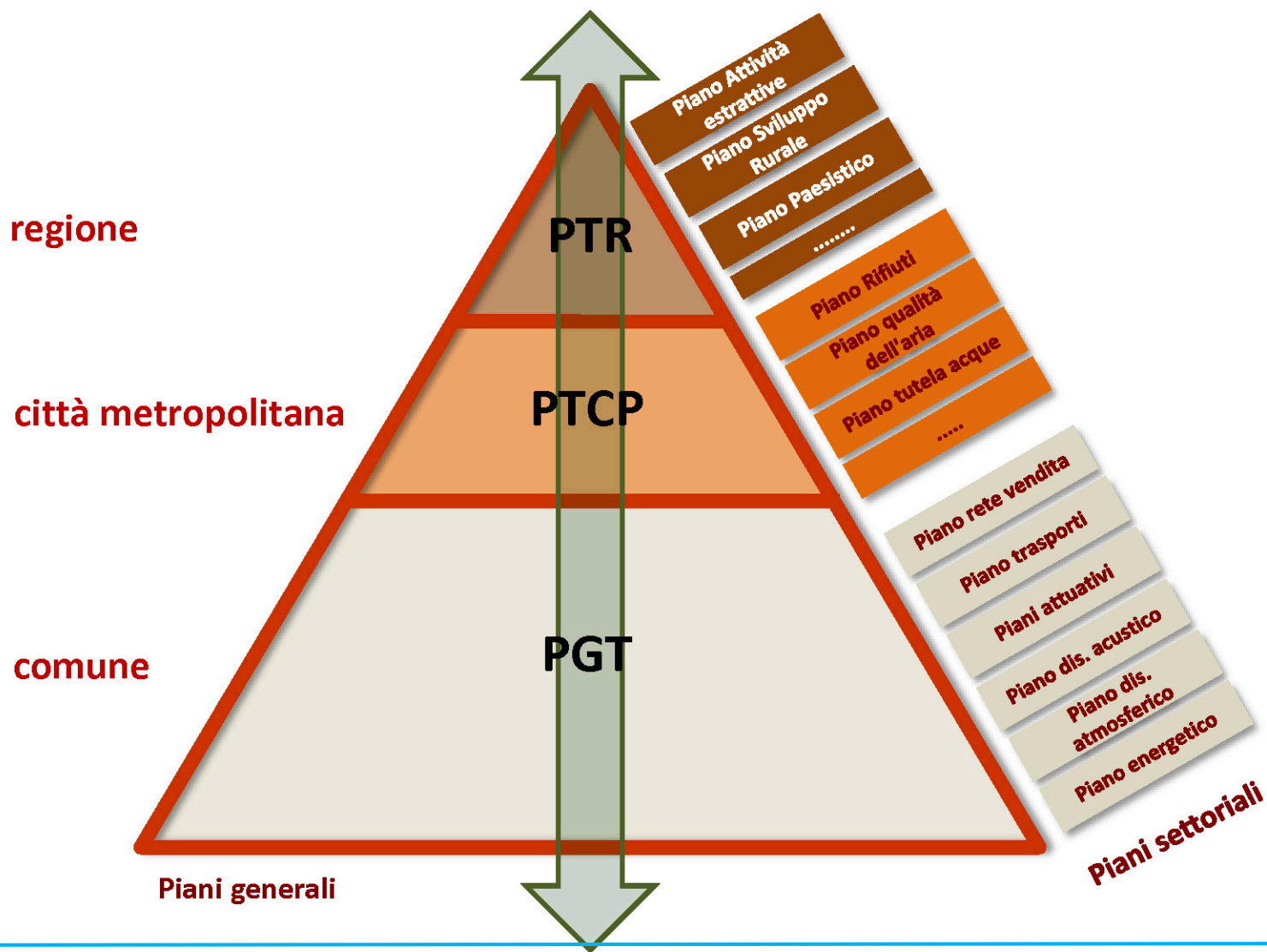
## **Il Piano di Governo del Territorio: lo strumento cardine dello sviluppo urbanistico della città**

Opera - 9 marzo 2019

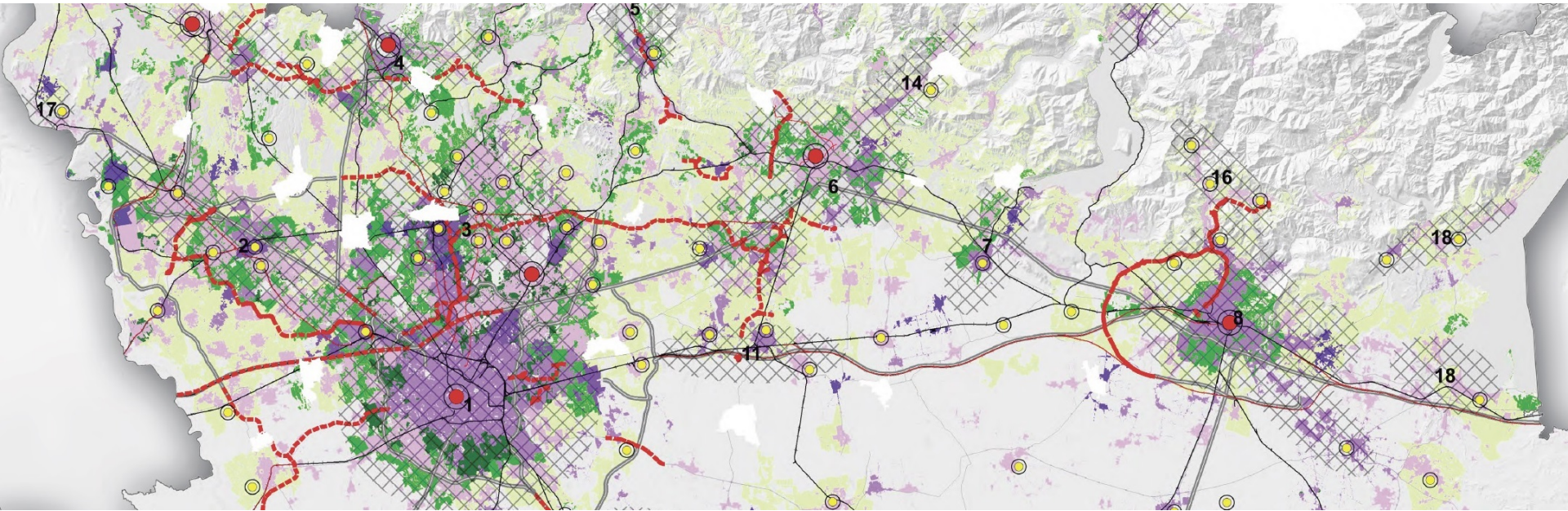
*Guastamacchia Emilio*

# L'ORGANIZZAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

## PIANI



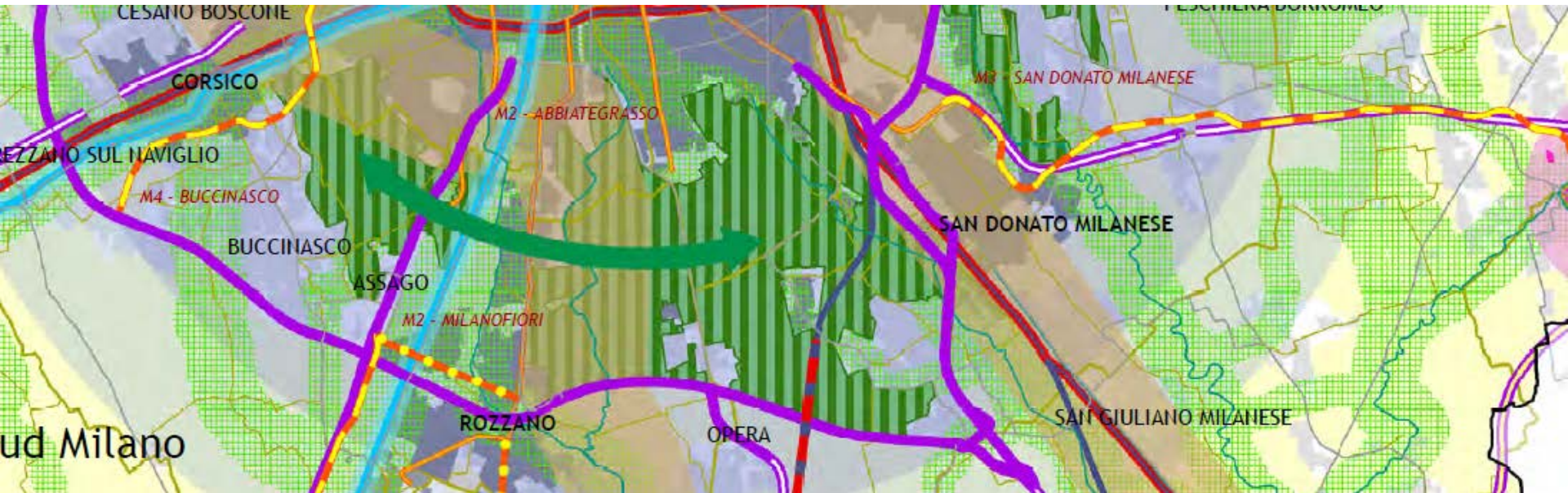
il **Piano Territoriale Regionale** definisce la strategia di sviluppo alla scala regionale soprattutto definendo soprattutto obiettivi e strategie di sviluppo



- infrastrutture del territorio (viabilità di interesse generale, trasporto pubblico, paesaggio);
- definisce la Rete Ecologica Regionale (RER);
- definisce gli obiettivi e la strategia della rigenerazione urbana;
- polarità territoriali di interesse regionale.



il **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)** definisce le indicazioni specifiche di sviluppo e tutela per la pianificazione comunale



- infrastrutture della mobilità;
- specifica la RER e la implementa;
- definisce le regole sul consumo di suolo e coordina le attività di pianificazione comunale;
- individua gli elementi di tutela e di compromissione del paesaggio;
- definisce le aree *agricole strategiche*.



# il Piano di Governo del Territorio ...



PGT Comune di Milano  
adottato il 5 marzo scorso

- il **Piano di Governo del Territorio** è lo strumento di pianificazione/programmazione alla scala comunale dello sviluppo e trasformazione fisica del territorio
- il Pgt si deve integrare, nei **contenuti**, con gli strumenti di pianificazione/programmazione territoriale di livello sovraordinato: provinciale (Ptcp) e regionale (Ptr e Ppr)
- è **disciplinato** da una legge urbanistica regionale di riferimento L.r. 12/2005 (Legge per il governo del territorio) che ne definisce i contenuti, la validità, procedure di approvazione,...
- è costituito da **tre documenti** (atti) fondamentali, oltre ad altri di settore, ovvero il **Documento di Piano** (durata 5 anni), **Piano delle Regole** ed il **Piano dei Servizi**.



il **Documento di Piano** durata 5 anni (rinnovabile) e racchiude la dimensione strategia di sviluppo della città.



- individua gli **Ambiti di Trasformazione** e della **Rigenerazione Urbana**;
- definisce meccanismi di perequazione/compensazione/premialità;
- declina la dimensione sociale del Pgt (Ers, edilizia convenzionata, ...).

### 10.3.2. Comparto di trasformazione AT3.B

#### Obiettivi ed indirizzi progettuali

L'obiettivo che la Variante al PGT riconosce per il comparto AT3.B è quello di favorire interventi di rinnovo e di rigenerazione del tessuto edilizio esistente anche mediante il mutamento della destinazione d'uso oggi prevalente, con lo scopo di disegnare una nuova parte di città che trovi integrazione con il tessuto insediativo esistente e consenta di valorizzare, in una logica totalmente rinnovata, l'asse infrastrutturale di via Dante e le relazioni tra i fronti urbani che su

il **Documento di Piano** può avere criteri ed indirizzi per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione.

#### Destinazioni d'uso

residenza, produttivo secondario per le sole attività artigianali compatibili, produttivo terziario escluse le grandi strutture di vendita, at-

#### Indici e parametri urbanistici ed edilizi di massima

$St = 91.302mq$

$It = 0,50 mq/mq (\approx 45.651 mq Slp)$

Le superfici lorde di pavimento (Slp) eventualmente recuperate concorrono al dimensionamento degli interventi che, indipendentemente dalle Slp esistenti, deriva esclusivamente dall'applicazione dell'indice territoriale di fabbricazione (It).

Aree in cessione = 15% St

#### Modalità di attuazione

L'attuazione del comparto AT3.B è subordinata all'approvazione del Masterplan da parte dell'Amministrazione Comunale, così come definito dai presenti criteri per l'attuazione degli ambiti di trasformazione.

Nel rispetto dei contenuti definiti dal Masterplan riferito all'intero



il **Piano delle Regole** non ha durata definita, e si occupa del governo della città consolidata (la città esistente)



- definisce le regole di ristrutturazione/ampliamento/rigenerazione degli **edifici** (edificato) esistenti;
- é uno strumento urbanistico «conformativo dei suoli»;
- costituito da tavole di azzonamento e norme tecniche di attuazione.

# il Piano delle Regole ha una sua normativa puntuale per ogni «tessuto urbano» e regola i vincoli puntuali

## Art. 27 – Tessuto residenziale prevalente

1. Modalità d'intervento: sono ammesse tutte le modalità di intervento; in particolare gli ambiti soggetti a piano attuativo sono individuati dalle tavole del Piano delle Regole.

2. Parametri urbanistici:

- $I_f = 0,45 \text{ mq/mq}$
- $I_{aP} = 20\%$
- $H = 15 \text{ m}$

3. Destinazioni d'uso:

Il P.G.T. promuove la conservazione della monofunzionalità residenziale originaria.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenza,
- esercizi di vicinato, esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande,
- sedi culturali istituzionali,
- attività di servizio in genere.

Sono escluse:

- il produttivo secondario e terziario diverso dagli esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande,
- le grandi e le medie superfici di vendita.

4. I piani attuativi devono prevedere la realizzazione di edifici in classe energetica A o superiore ed integralmente destinati ad housing sociale.

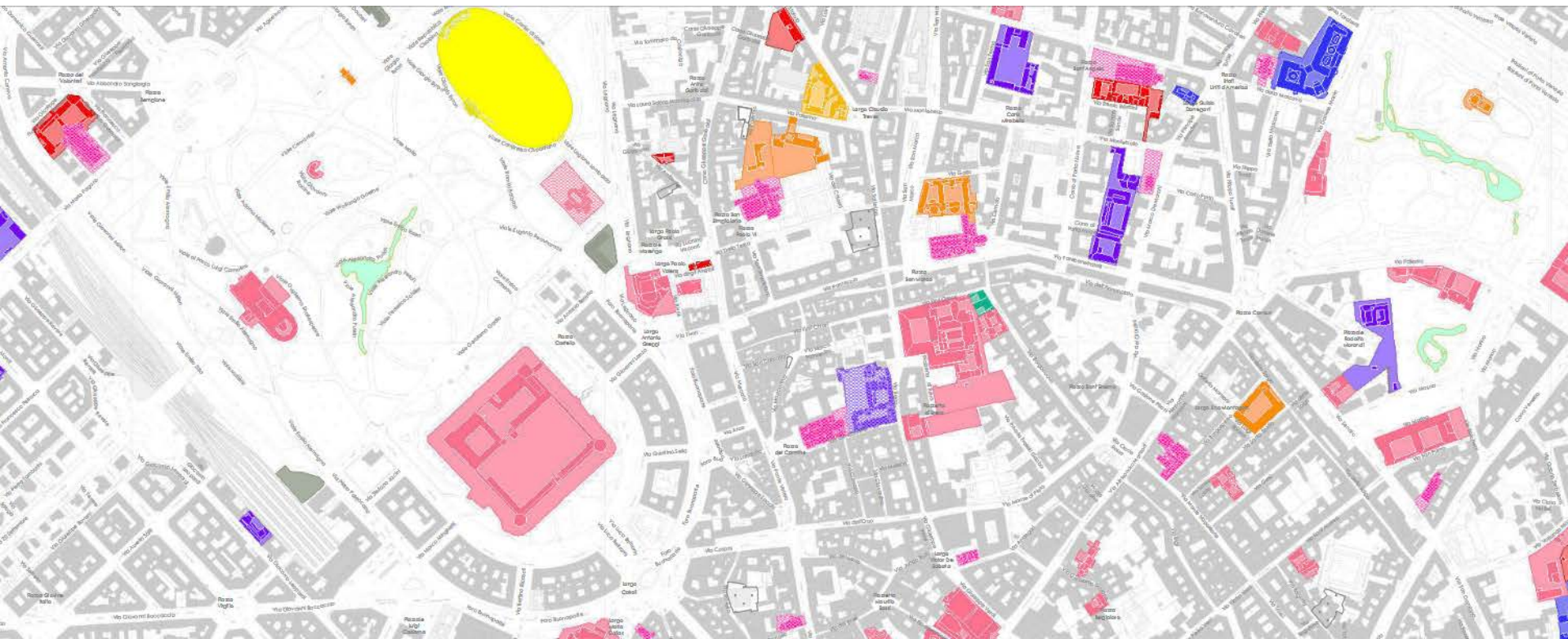
## Art. 48 – Aree per infrastrutture per la mobilità

1. Le infrastrutture si dividono in ferroviarie e viabilistiche.
2. Le infrastrutture ferroviarie comprendono le strutture, degli impianti e il sistema dei binari.
3. Le tavole del P.G.T. individuano ambiti di salvaguardia per le infrastrutture di programmata realizzazione (tangenziale sud est, raddoppio linea ferroviaria).

## Art. 49 – Fasce di rispetto

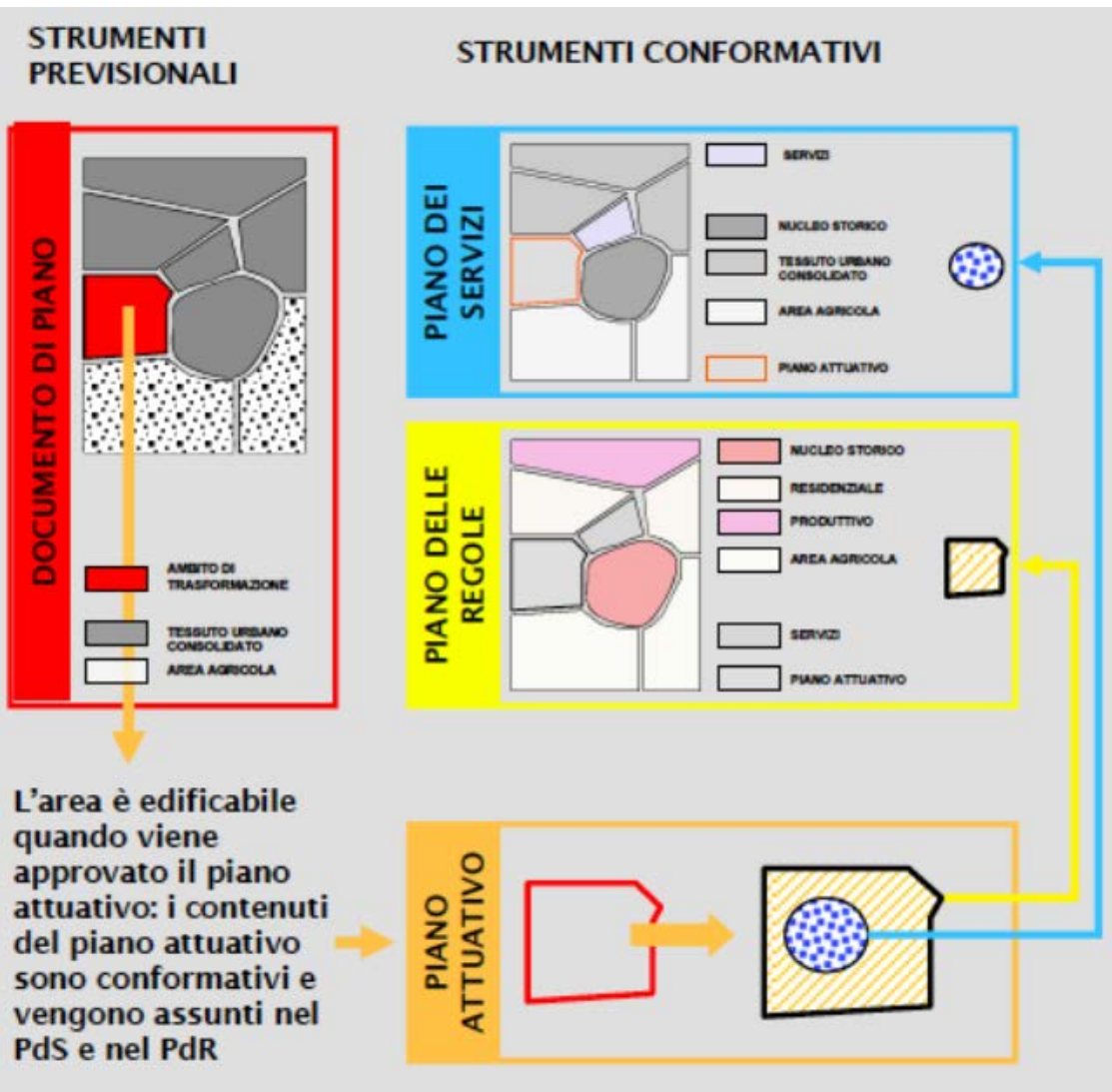
1. Sono aree riservate alla protezione della rete viabilistica, delle ferrovie, dei cimiteri, degli elettrodotti e delle risorse idriche, regolate da specifiche Leggi nazionali e regionali, e in particolare:
  - rispetto stradale: secondo i disposti del DM 1 aprile 1968, del DPR 16 dicembre 1992, n. 495,
  - rispetto ferroviario: secondo i disposti del DPR 11 luglio 1980, n. 753,
  - rispetto cimiteriale: secondo i disposti del TU delle Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 e dell'art. 57 del DPR 10 settembre 1990, n. 285,
  - rispetto elettrodotti: secondo i disposti dell'art. 5 del D.P.C.M. 23 aprile 1992,
  - rispetto a salvaguardia delle risorse idriche: secondo i disposti del DPR 24 maggio 1988, n. 236,
  - rispetto dei corsi d'acqua e del reticolo idrografico minore; secondo i disposti del Legge 8 agosto 1985, n. 431.

il **Piano dei Servizi** non ha una durata definita e disciplina la *città pubblica*, definendo il sistema dei servizi esistenti e della loro accessibilità e di quelli in previsione



- sistema verde urbano e sovracomunale;
- sistema infrastrutturale e della mobilità;
- edilizia residenziale sociale.

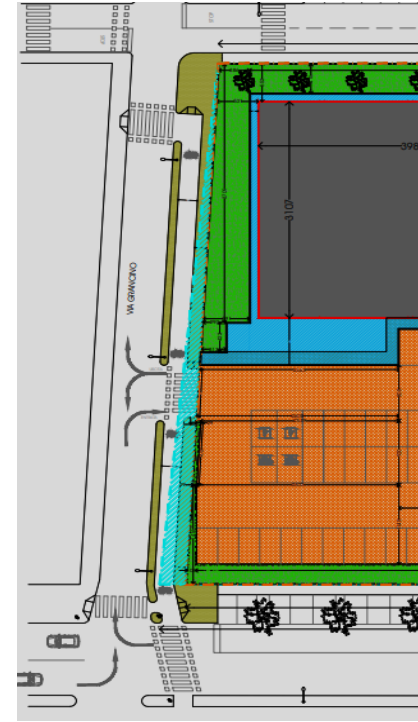
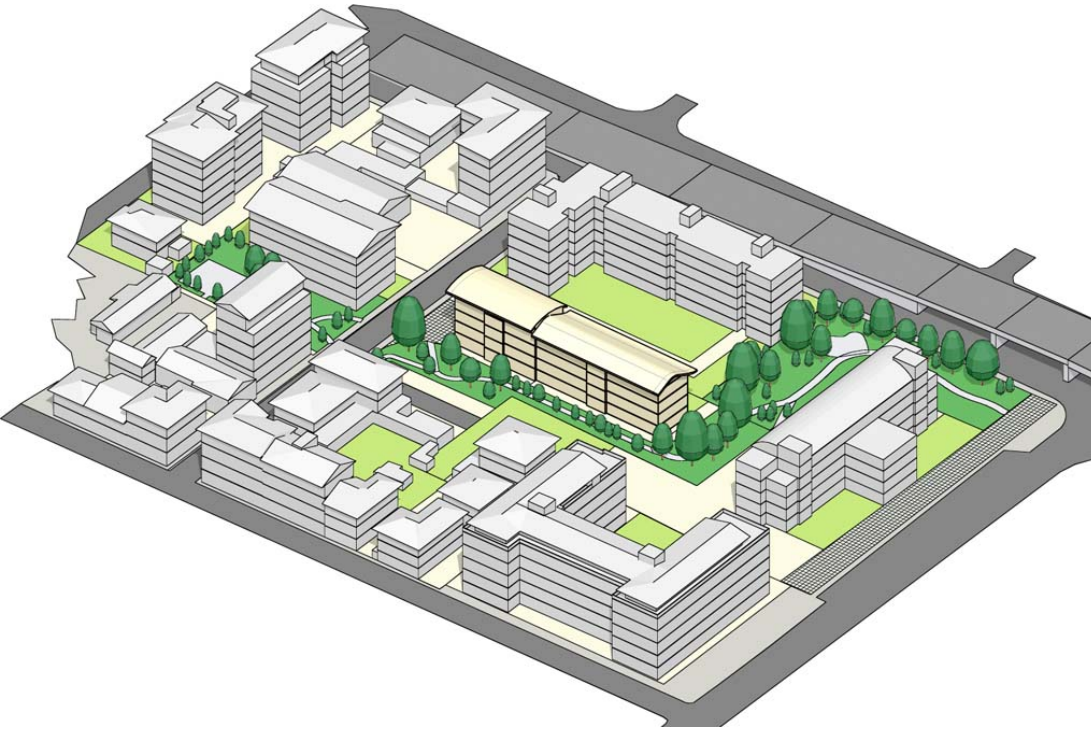




**L'attuazione del Pgt avviene attraverso:**

- **Piano Attuativo.**  
(Piano di Lottizzazione, Piano di Recupero, Programma Integrato di Intervento) + **Permesso di Costruire** (Scia, Dia,...).
- **Intervento diretto.**  
Permesso di Costruire Convenzionato, Scia (Segnalazione Certificata di Inizio Attività, Dia....).  
*Il progetto edilizio*

# Piano Attuativo

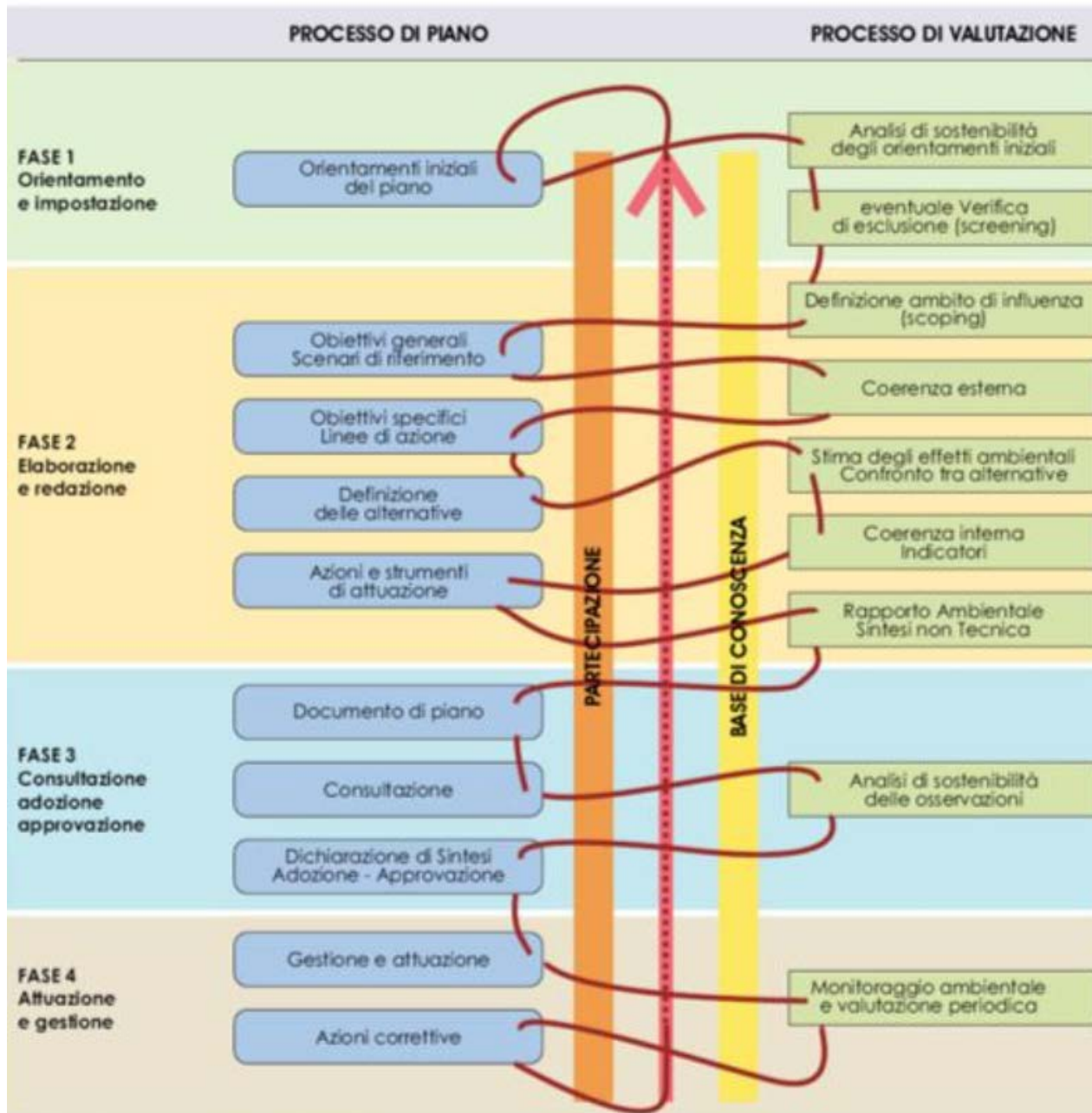


## Permesso di Costruire (titoli abilitativi edilizi)



La dimensione  
ambientale del Pgt.

# VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA





## Le fasi di costruzione del **Piano di Governo del Territorio**

1. AVVIO DEL PROCEDIMENTO di revisione del Pgt
2. Approvazione del LINEE GUIDA da parte della GIUNTA COMUNALE
3. Prima conferenza di VAS (rapporto con il territorio)
4. Seconda conferenza di VAS (con Enti e territorio)
5. **ADOZIONE** del Pgt da parte del CONSIGLIO COMUNALE
6. Deposito segreteria della proposta per 30 giorni + ulteriori 30 giorni per le osservazioni puntuali. Acquisizione dei pareri degli Enti: Parco Sud, Ats, C.M., Arpa,...
7. Controdeduzioni alle osservazioni e **APPROVAZIONE** definitiva del Pgt
8. Pubblicazione sulla B.U.R.L. regionale (efficacia).

## QUESTIONI CRUCIALI

- consumo di suolo. A partire dalla L.R. 31/2014 (*Misure per il contenimento del consumo di suolo e riqualificazione del suolo degradato*);
- rigenerazione urbana VS suolo libero;
- legalità e governo del territorio;
- monitoraggio delle trasformazioni;
- aree dismesse e bonifica dei suoli.

guastamacchia.emilio@gmail.com