

“LE INDICAZIONI E LE NORME DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - QUALI EFFETTI SUL SISTEMA URBANO”

Pianificare le trasformazioni

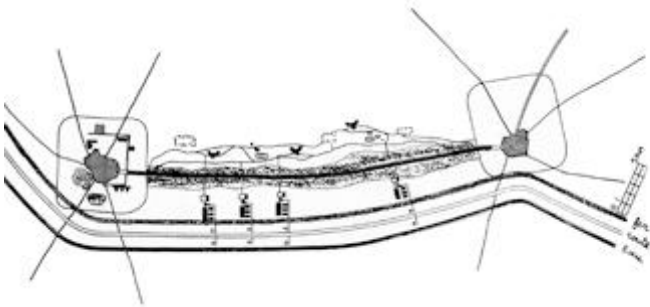
2

- ❑ IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO incaricato di guidare le trasformazioni della ns. città, è per definizione **uno strumento di pianificazione flessibile**
- ❑ Occorre prevedere e studiare quelli che potrebbero essere i risultati del piano; **controllare le strategie in base agli obiettivi** per poter guidare coloro che dovranno progettare e coloro che dovranno sovrintendere al progetto rispondendo alla previsioni.

Quali sono gli obiettivi (dichiarati)?

3

- ❑ Limitazione del consumo di suolo (densificazione)
- ❑ Una città policentrica che distribuisce i servizi e ridistribuisce i flussi;
- ❑ Massima flessibilità dello strumento di governo, adeguabile al mutare della città, delle dinamiche economiche e demografiche ;



Quali gli obbiettivi che vorremmo :

4

- ❑ Vorremmo riconoscerci in un'idea di città
- ❑ Vorremmo una definizione dei punti chiave per renderla attrattiva, vivibile ed efficiente
- ❑ Vorremmo conservare i paesaggi identitari e progettarne nuovi
- ❑ Vorremmo leggere strategie attuative per raggiungere gli obbiettivi di base
- ❑ Quindi un corpo di regole ed indirizzi per raggiungere quella conformazione di città

Gli strumenti per governare il cambiamento

L'insieme delle norme, dei vincoli, degli incentivi, delle “premialità”, i bonus per risparmio energetico, la gestione della perequazione e i suoi “atterraggi” come cambia Milano.

IL PIANO DELLE REGOLE - Carta di attribuzione del giudizio sintetico di **sensibilità paesaggistica**

6

Uno strumento fondamentale del Programma di Governo del Territorio, perché ne è **lettura e regola** :

- ❑ è manifesto dei valori paesistici condivisi da una comunità urbana e dalla Pubblica Amministrazione investita della responsabilità di tutelarli e valorizzarli;
- ❑ è propedeutica alla progettazione;
- ❑ è la base delle valutazioni di impatto paesistico;
- ❑ è riferimento normativo per la valutazione dell'inserimento delle opere nei differenti contesti urbani .

La lettura della città che ne regola il governo

classificazione del tessuto urbano

7

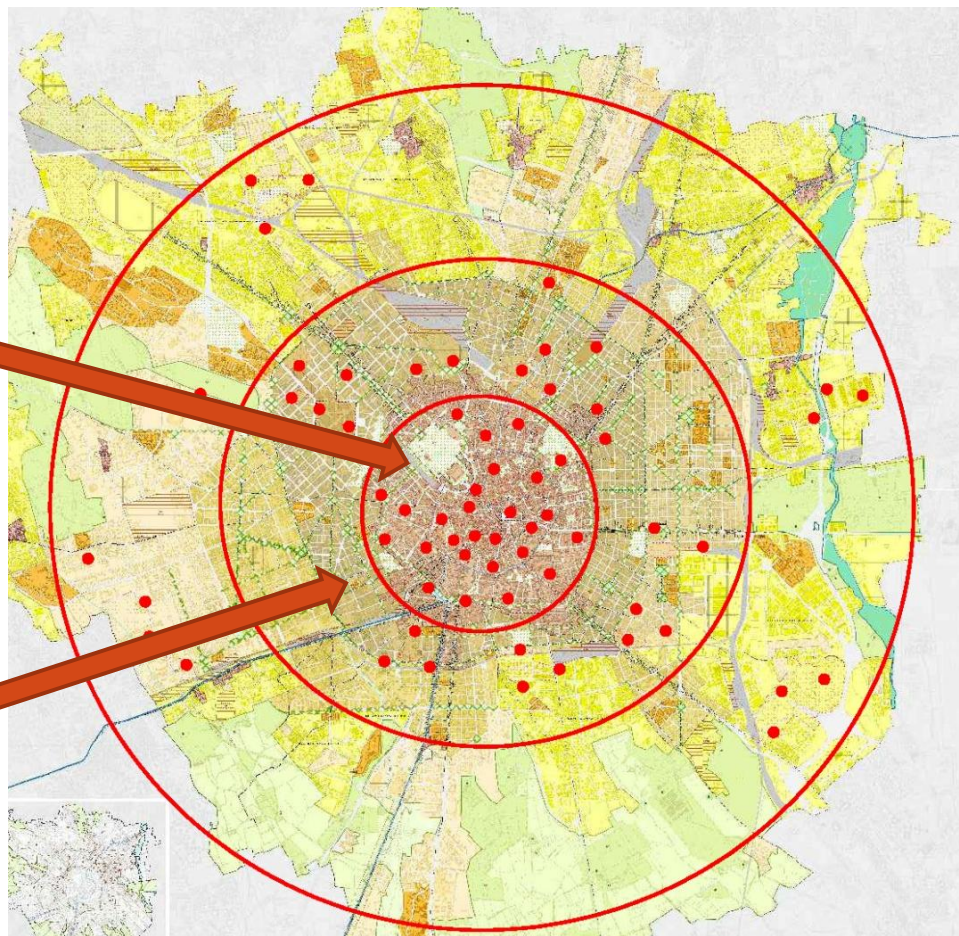
UN'ANALISI PER ANELLI

1°ANELLO

Il Nucleo di Antica
Formazione

2°ANELLO

La fascia dei PIANI
BERUTO PAVIA
MASERA (1885 E
1912) – Ambiti
Contraddistinti da
Disegno Urbano
Riconoscibile



La lettura della città che ne regola il governo gli edifici di rilevanza civile, religiosa, storica e culturale

8

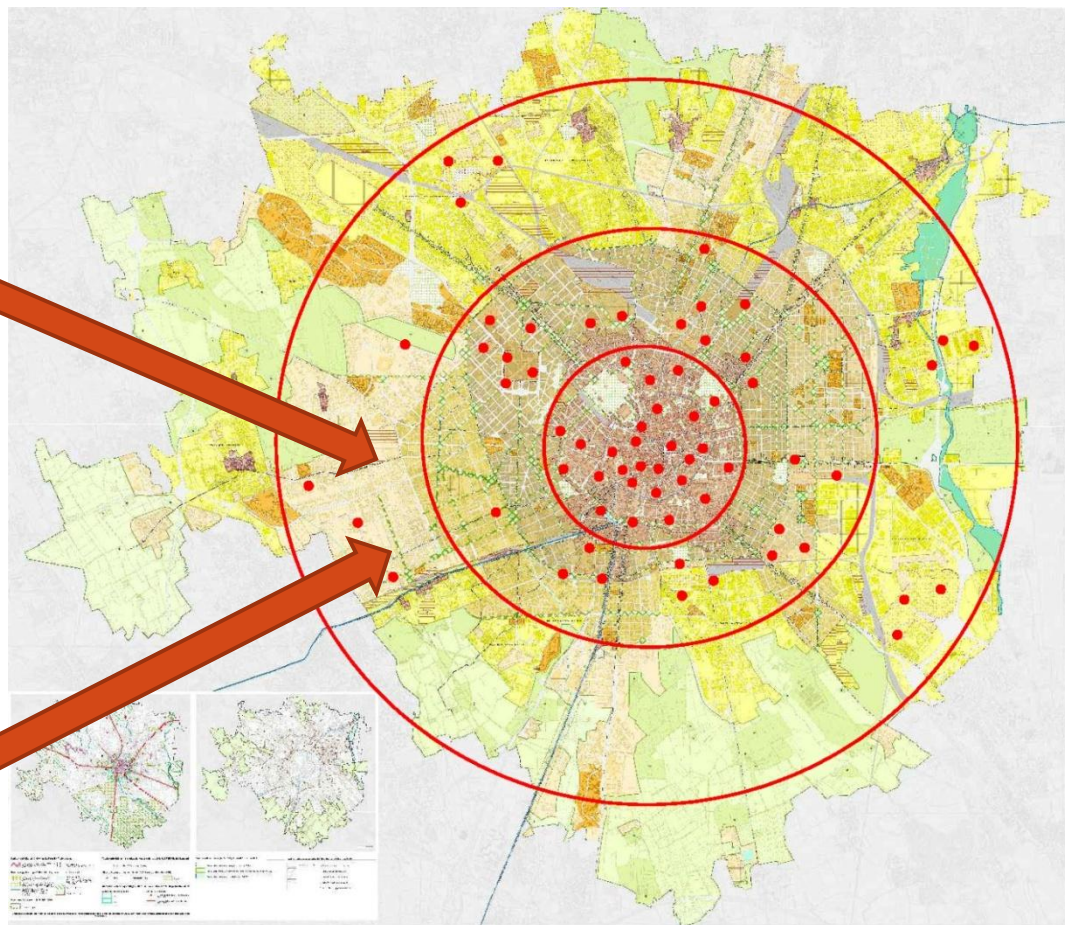
UN'ANALISI PER ANELLI

3° ANELLO

Ambiti di
Rinnovamento Urbano
– Piani regolatori
recenti

LE EMERGENZE

Gli edifici di rilevanza
civile, religiosa, storica
e culturale soggetti a
vincolo monumentale



IL PIANO DELLE REGOLE L'organizzazione delle categorie e delle prescrizioni nel PGT

9

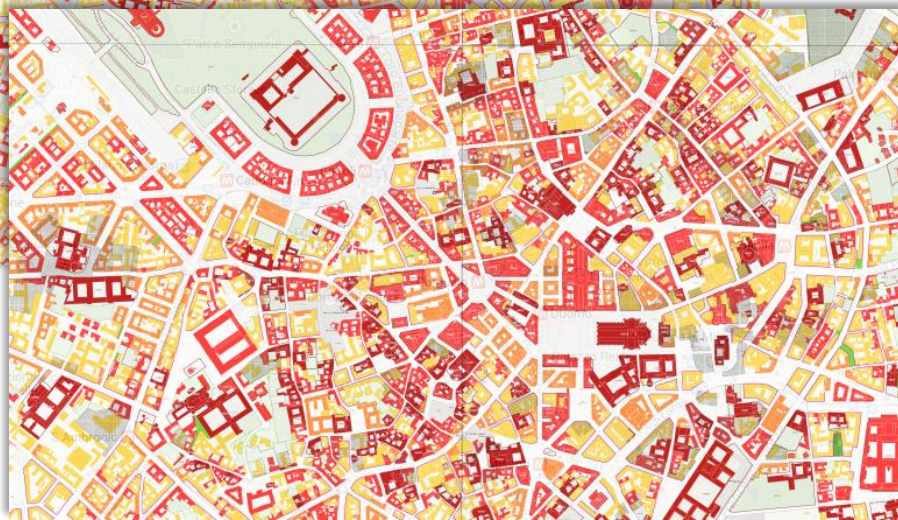
NAF – Nuclei di antica formazione



Analisi dei valori storico-morfologici (novembre 2014)



Prescrizioni morfologiche



Tipologie di intervento

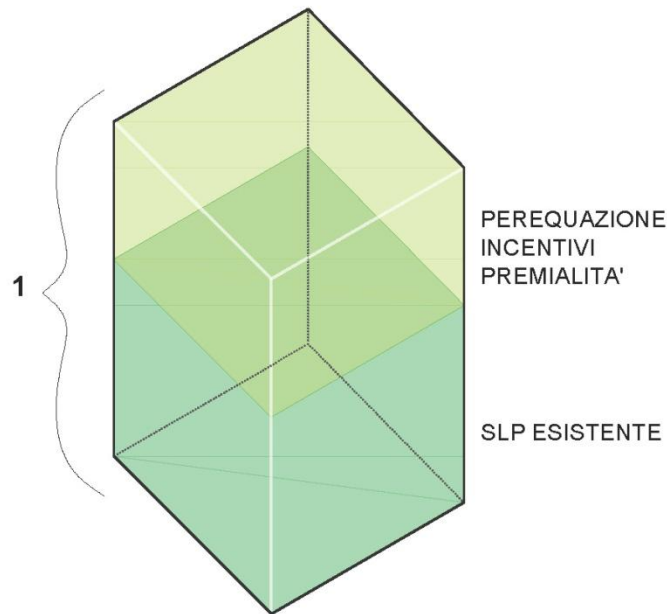
LA PEREQUAZIONE

uno strumento di politica economica

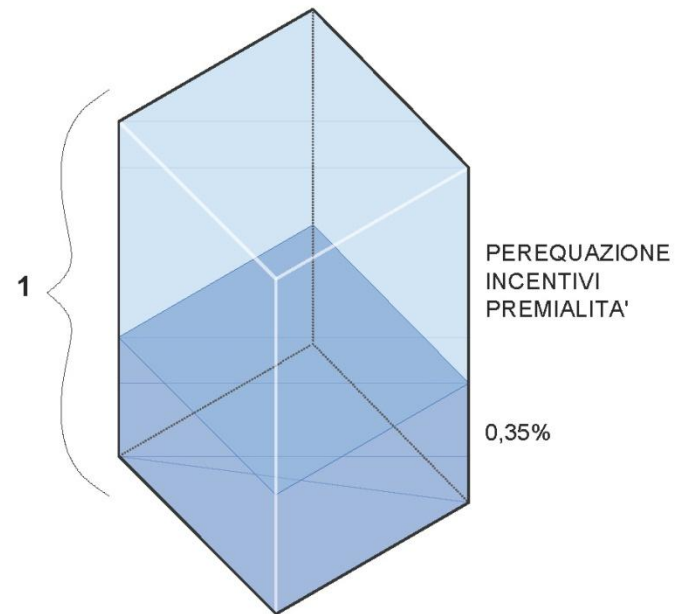
10 NAF – Nuclei di antica formazione

Il più forte strumento di trasformazione del piano è la perequazione e le carte che seguono quella della sensibilità sono le carte in cui leggiamo la possibilità di crescita tramite il posizionamento o meno di nuove volumetrie.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA



NUOVA COSTRUZIONE

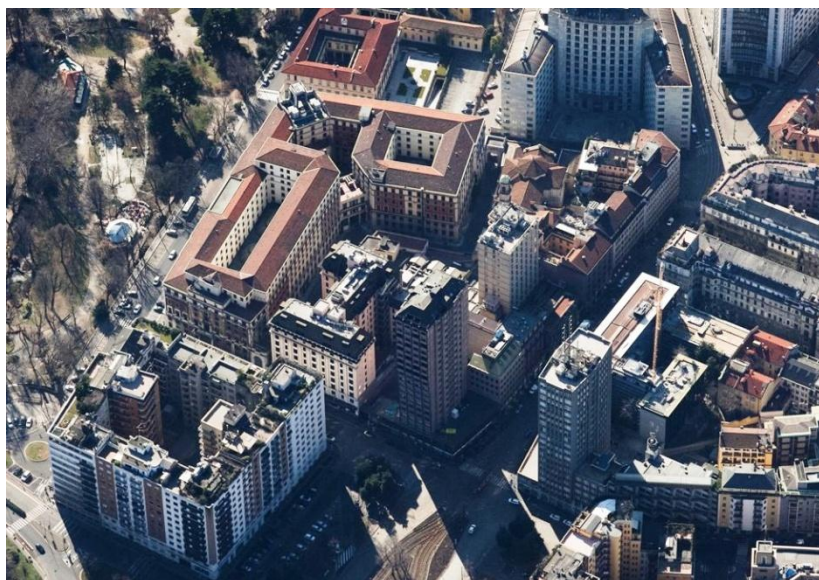


Prescrizioni morfologiche ed interventi consentiti

11

NAF – Nuclei di antica formazione

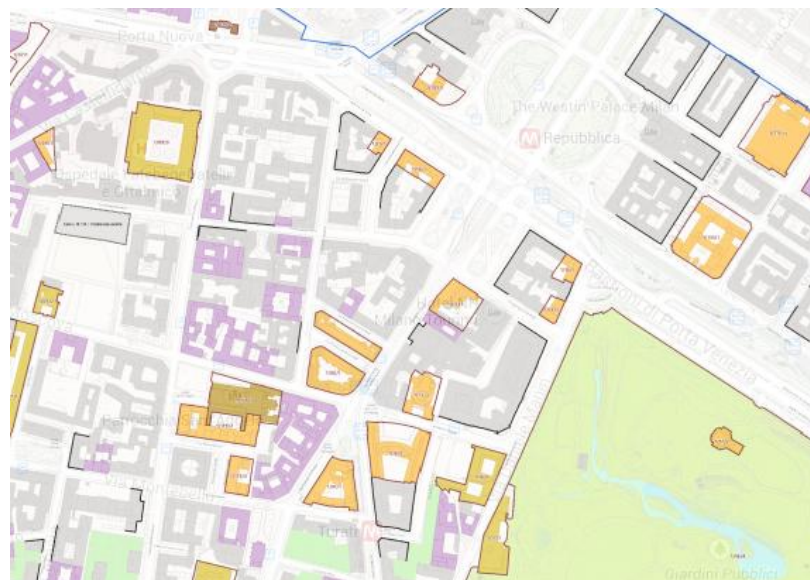
Area via Moscova via Turati



Complessi edilizi moderni d'autore, c. monumentale

Complessi edilizi moderni d'autore.

Analisi dei valori morfologici



Tessuto edilizio con valore storico-testimoniale

Immobili con valore estetico culturale- ambientale

Prescrizioni morfologiche ed interventi consentiti

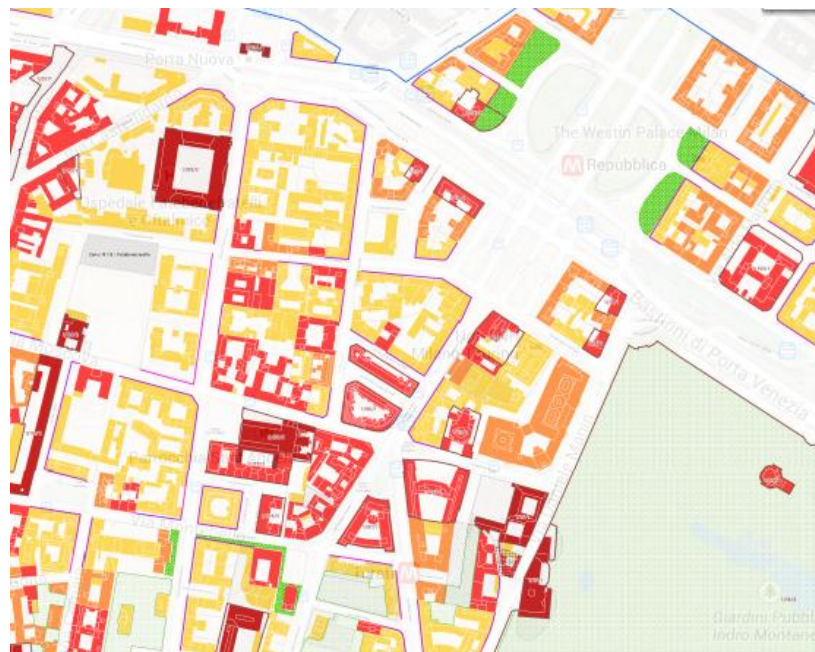
12

NAF – Nuclei di antica formazione

Indicazioni morfologiche



Tipologie di intervento



Prescrizioni morfologiche ed interventi consentiti

13

NAF – Nuclei di antica formazione

Indicazioni morfologiche

 **art. 12. 2 . a.** complessi edilizi
con valore storico-
architettonico intrinseco

 **art. 12. 2 b. c.** complessi edilizi
con valore architettonico
intrinseco

 **art. 12. 2 d.** immobili con valore
estetico-culturale-ambientale

 **art. 12. 2 e.** immobili con valore
estetico-culturale-ambientale

Tipologie di intervento

Manutenzione ordinaria, straordinaria e
restauro

Manutenzione ordinaria, straordinaria,
restauro e **risanamento conservativo**

Manutenzione ordinaria
**ristrutturazione edilizia con
mantenimento della sagoma, del sedime
e della facciata prospettante lo spazio
pubblico**

Manutenzione ordinaria
**ristrutturazione edilizia, nuova
costruzione**

Effetti degli interventi consentiti

14

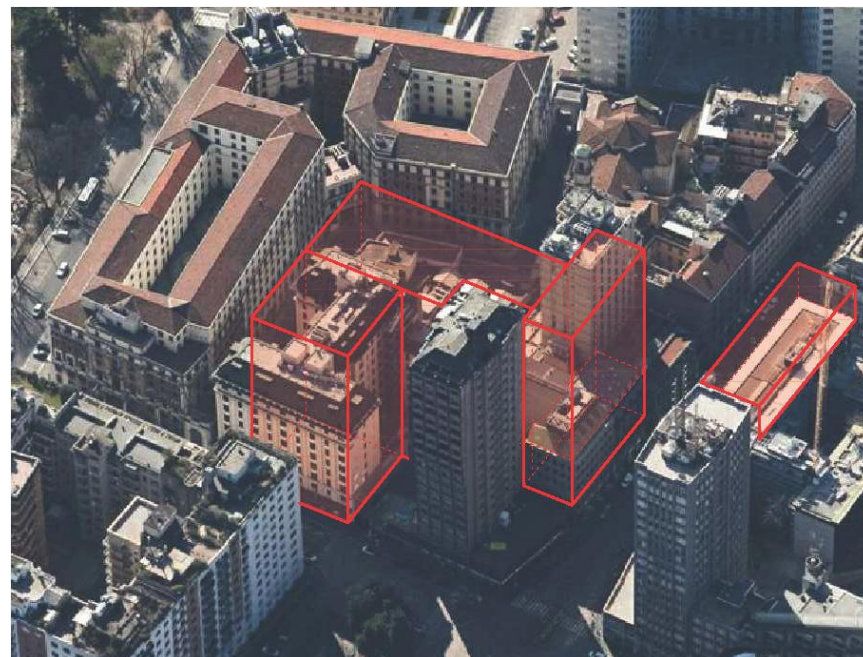
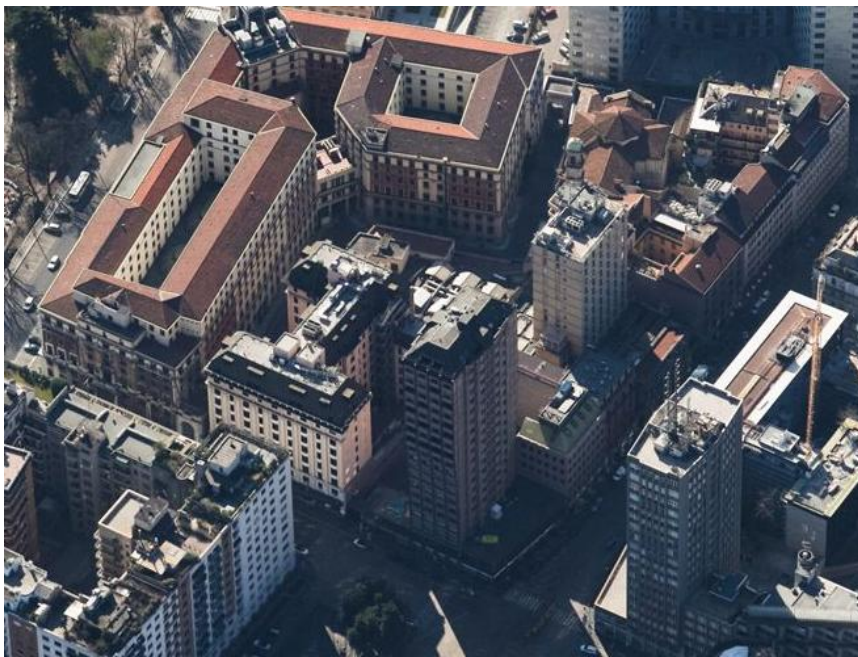
NAF – Nuclei di antica formazione

- ❑ L'area è ricade in un ambito di **elevata accessibilità**
- ❑ E' prescritto il raggiungimento degli **indici di densificazione**
- ❑ Nelle parti identificate in giallo è permessa la **ristrutturazione e la nuova costruzione**
- ❑ Si possono “importare volumetrie” quindi si può verificare **l'aumento di sagoma**, anche con vincolo di mantenimento della facciata.
- ❑ Sono possibili **perequazione e incentivi**
- ❑ Il disegno urbano può radicalmente mutare con la proposta piani attuativi

Effetti degli interventi consentiti

15 NAF – Nuclei di antica formazione

Il contesto delle testimonianze architettoniche vincolate quando non tutelato può divenire antagonista



Classificazione morfologica degli ADR

16

ADR – Ambiti contraddistinti da disegno urbano riconoscibile

Area via Pascoli – Carlo Erba



Traino delle trasformazioni qui la possibilità di intervenire con **sostituzioni degli edifici**

Carta di sensibilità del paesaggio



Indicazioni morfologiche ed interventi consentiti

17

ADR – Ambiti contraddistinti da disegno urbano riconoscibile

Indicazioni morfologiche



Tipologie di intervento

Tessuti urbani a cortina (art. 15.2)

“la costruzione in cortina deve arrivare sino alla linea di altezza dell’edificio più basso adiacente alla costruzione; laddove quest’ultimo fosse più basso rispetto all’altezza esistente e fatto salvo il mantenimento dell’altezza esistente”

Tessuti urbani a impianto aperto (art. 15.3) “gli interventi edilizi diretti mantengono gli allineamenti in rapporto alle edificazioni preesistenti sullo spazio pubblico”.

L e logiche economiche delle trasformazioni ed i rischi connessi

18

ADR – Ambiti contraddistinti da disegno urbano

Sono le aree più attrattive per gli interventi immobiliari perché:

- ❑ Non sono aree tutelate da vincoli monumentali.
- ❑ Il valore degli immobili è ancora alto in forza della qualità urbana, sono ben servite, ricche di verde.
- ❑ Nelle parti identificate in giallo è permessa la ristrutturazione e la nuova costruzione.
- ❑ Il Convenzionamento Planivolumetrico supera le prescrizioni, si possono quindi “importare volumetrie” sovvertendo le regole morfologiche.

Sono aree messe a rischio , la loro trasformazione può comportare la perdita dei valori identitari e quindi economici

- ❑ Sono il prodotto di una pianificazione unitaria ed omogenea , hanno alta valenza paesaggistica.
- ❑ Non essendo tutelate con vincoli specifici sono aree fragili.
- ❑ Il loro valore è nel disegno urbano, nelle proporzioni nel contesto; gli interventi possono distruggere l'equilibrio che contraddistingue questi brani di città.

Effetti degli interventi consentiti

19

ADR – Ambiti contraddistinti da disegno urbano riconoscibile

La trasformazione



Effetti degli interventi consentiti

20

ADR – Ambiti contraddistinti da disegno urbano

Governare gli atterraggi dei diritti immobiliari e i procedimenti attuativi



Le trasformazioni impossibili delle periferie

21

ARU – Ambiti Rinnovamento Urbano

Definizione

Tessuti di rinnovamento urbano art. 16.1 :...parti della città in cui il disegno degli spazi pubblici è incompleto

NAF

ADR

ARU

ATP



Indicazioni morfologiche

..... ristrutturazione, nuova costruzione e sostituzione urbanistica valgono le seguenti indicazioni orientative relative ad allineamenti

L'atterraggio dei diritti volumetrici e le aree deboli

Gli obbiettivi attesi :

- ▣ incrementare la qualità urbana su tutto il territorio comunale
- ▣ realizzare la città policentrica

La strategia possibile :

- ▣ Programmare (disegnare) linee di sviluppo
- ▣ Attivare meccanismi attrattivi per richiamare l'investimento privato

La perequazione può divenire un efficace strumento per indirizzare i cambiamenti auspicati nelle aree più deboli

La qualità urbana

23 ARU - Ambiti di rinnovamento

Perseguire l'obiettivo di qualità urbana nei siti che di scarsa sensibilità paesistica il Piano di Governo del Territorio deve:

- **programmare la realizzazione di reti infrastrutturali e di servizi in grado di elevare il valore dell'area;**
- **orientare la qualità degli interventi** differenziando la perequazione precisando e adeguando le Norme Tecniche di Attuazione;
- **formulare linee guida** per i Piani Attuativi nei siti con grado di sensibilità paesistica 1 e 2.

Questione fondamentale sarebbe incentivare l'operatore privato ad investire su quel particolare ambito, al presente poco "appetibile", attraverso premialità volumetriche e programmando e garantendo la realizzazione di reti infrastrutturali e di servizi in grado di elevare il valore dell'area.

Conclusioni

Il Piano di Governo del Territorio è uno strumento impegnativo che richiede controllo e monitoraggio delle trasformazioni ; gli strumenti ci sono e sono economici e sociali, occorre utilizzarli per disegnare le trasformazioni .

Il richiamo di volumetrie verso il centro urbano può avere l'effetto di ridurre il valore architettonico e quindi economico.

Una strategia di riqualificazione basata solo su punti forti della città, avrebbe l'effetto di produrre lo svuotamento delle aree deboli, delle aree più periferiche e già poco infrastrutturale, effetto contrario a quello indicato negli obiettivi di piano.

La nostra Associazione propone la redazione di linee guida condivise con i diversi attori in gioco, con le associazioni e le istituzioni interessate al futuro della nostra città.