

INU

Istituto Nazionale di Urbanistica
Sezione Lombardia

CONVEGNO

**“LA LEGGE LOMBARDA SUL GOVERNO DEL TERRITORIO (LR n. 12/05)
QUATTRO ANNI DOPO”**
Esperienze – Modifiche – Prospettive

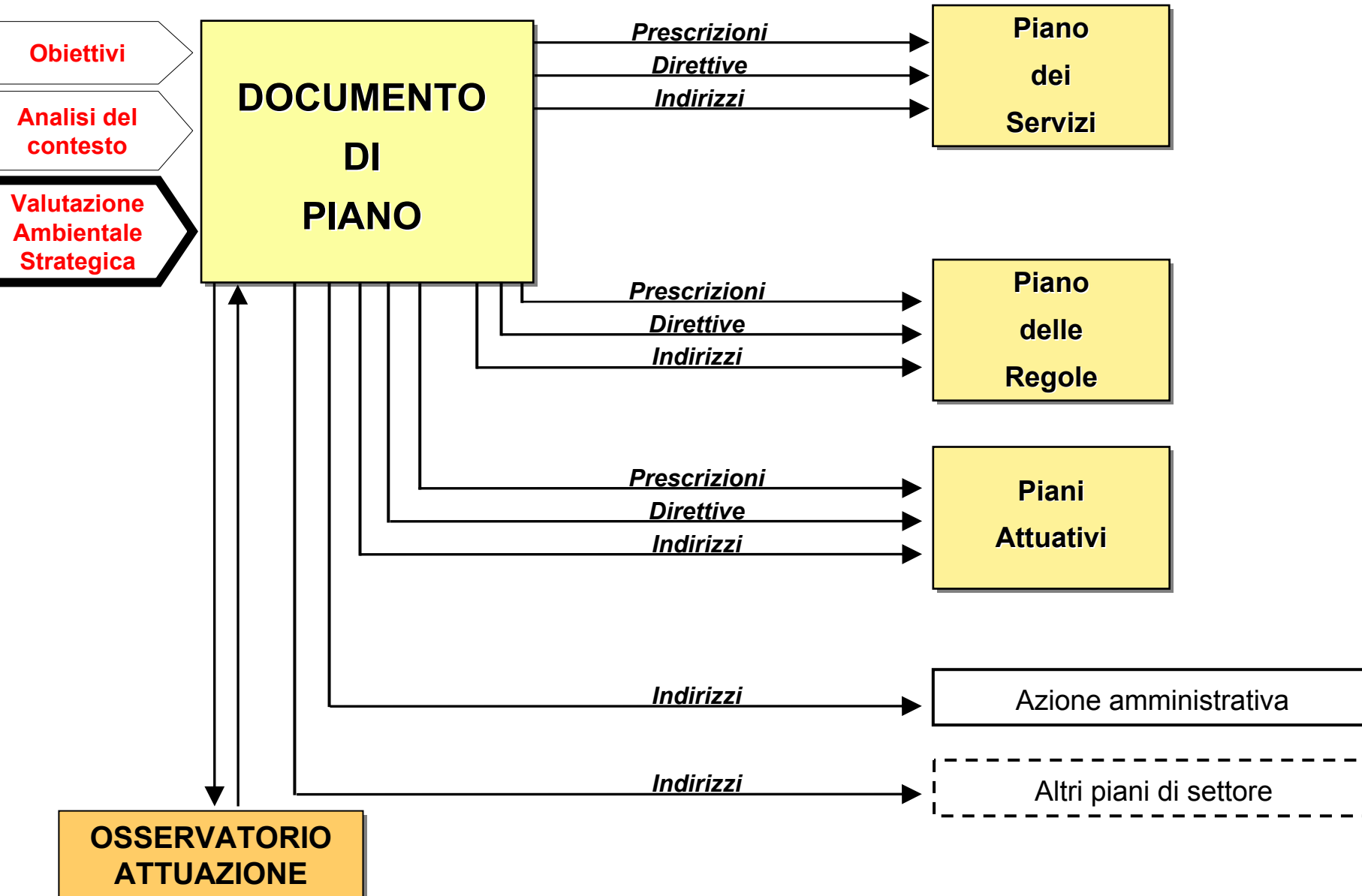
Intervento

Massimo Giuliani

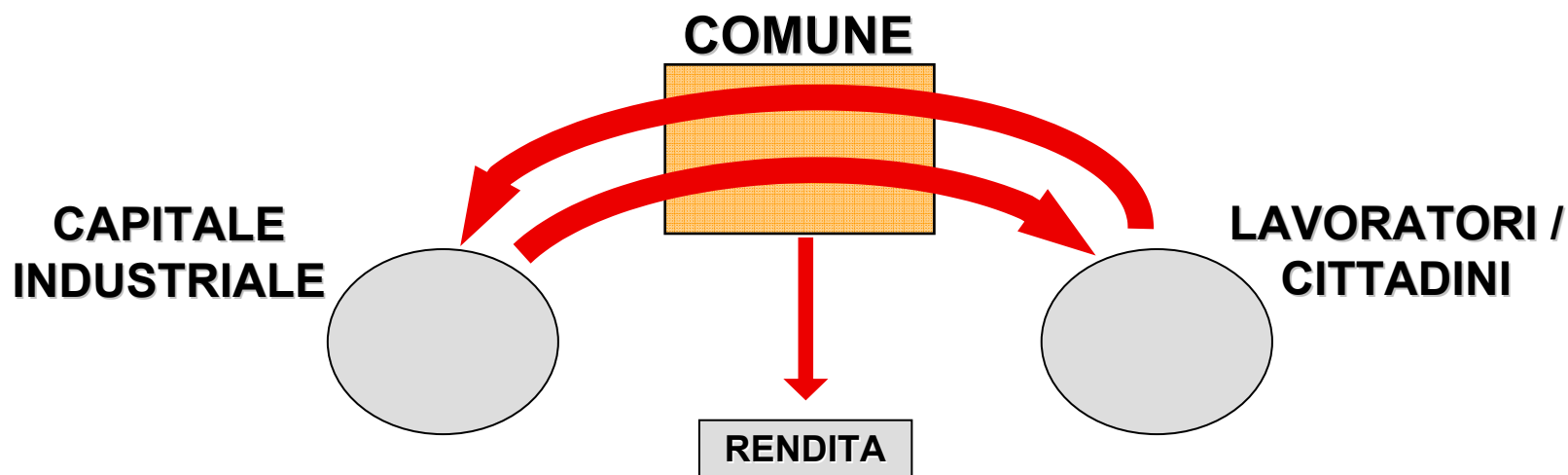
Dal documento di piano ai piani e programmi attuativi Rapporti pubblico-privato Negoziazioni

Martedì 31 marzo 2009
Sala Auditorium dell'Acquario Civico – Via Gadio 2, Milano

Gli strumenti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio



Città industriale



Le dimensioni aumentano in rapporto allo sviluppo industriale.

La città è costruita in gran parte su iniziativa dell'ente pubblico attraverso:

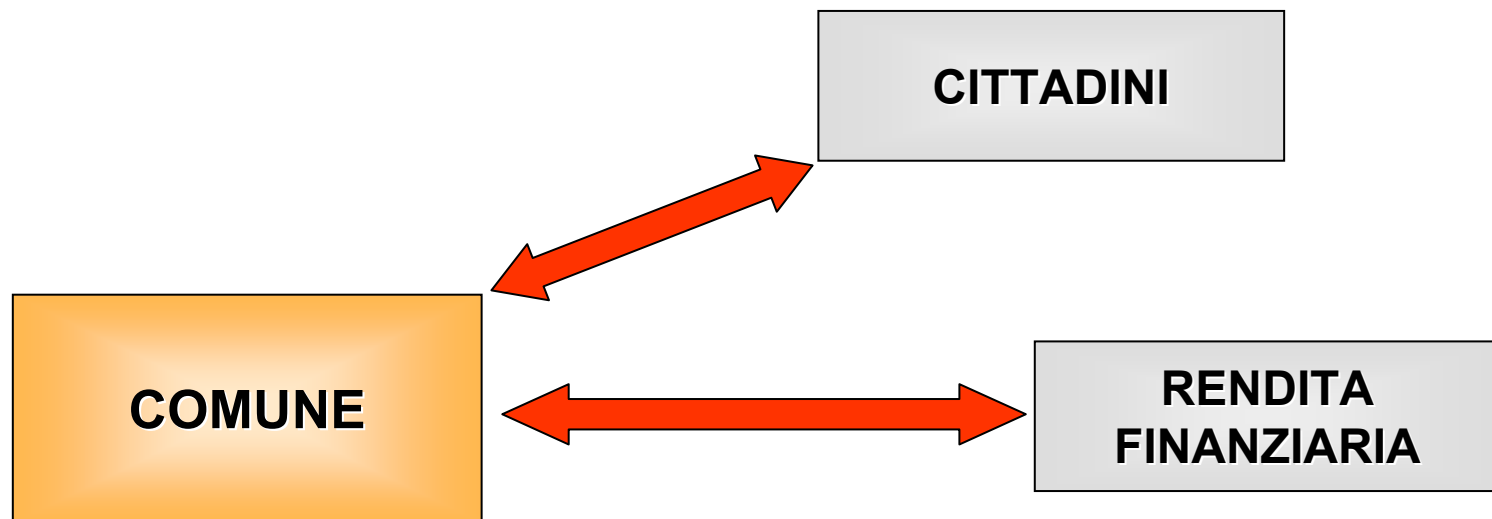
- Edilizia Economica e Popolare (PEEP)
- Piani Produttivi (PIP)
- Realizzazione di servizi pubblici

Il piano è la **mediazione politica** tra le esigenze del capitale industriale e dei lavoratori / cittadini.

La **competizione territoriale** è il frutto del dialogo e dell'accordo tra capitale industriale e lavoratori/cittadini che viene sancito nel piano comunale.

Lo strumento principale di attuazione è **l'esproprio**.

Città post-industriale



- **L'espansione** è il motore per la riqualificazione.
- **La riqualificazione** è il motore per la competizione territoriale.
- La città è costruita attraverso la **contrattazione** tra comune e rendita finanziaria.
- La città è **sempre meno** costruita dall'Ente Pubblico
- Le risorse provenienti dalla rendita servono anche per il **mantenimento della città esistente**.
- Lo strumento principale è il **piano attuativo**.

Obiettivi di Piano

- ▶ **Contenere il consumo di suolo**
- ▶ **Valorizzare il contenuto ecologico ambientale delle aree agricole**
- ▶ **Utilizzare le performance energetiche anche per promuovere il rinnovo urbano**

Tecniche per il dialogo con la rendita

- ▶ **Perequazione / diritti volumetrici**
- ▶ **Non conformazione dei suoli / concorsualità**
- ▶ **Equiparare i prelievi di valore al costo di costruzione e di gestione della città pubblica**

Prelievi di valore

La costruzione della città pubblica avviene attraverso “prelievi di valore” dalla rendita immobiliare.

Oneri di urbanizzazione primaria

Oneri di urbanizzazione secondaria

Quota di aree per le urbanizzazioni primarie

Quota di aree per le urbanizzazioni secondarie

Costo di costruzione

Durante la fase di
realizzazione
dell'edificio

ICI

Durante la vita
dell'edificio

Il valore che passa dalla rendita immobiliare alla Pubblica Amministrazione serve a mantenere aree e servizi pubblici e ritorna alla rendita attraverso i valori che il mercato attribuisce alle aree e agli immobili.

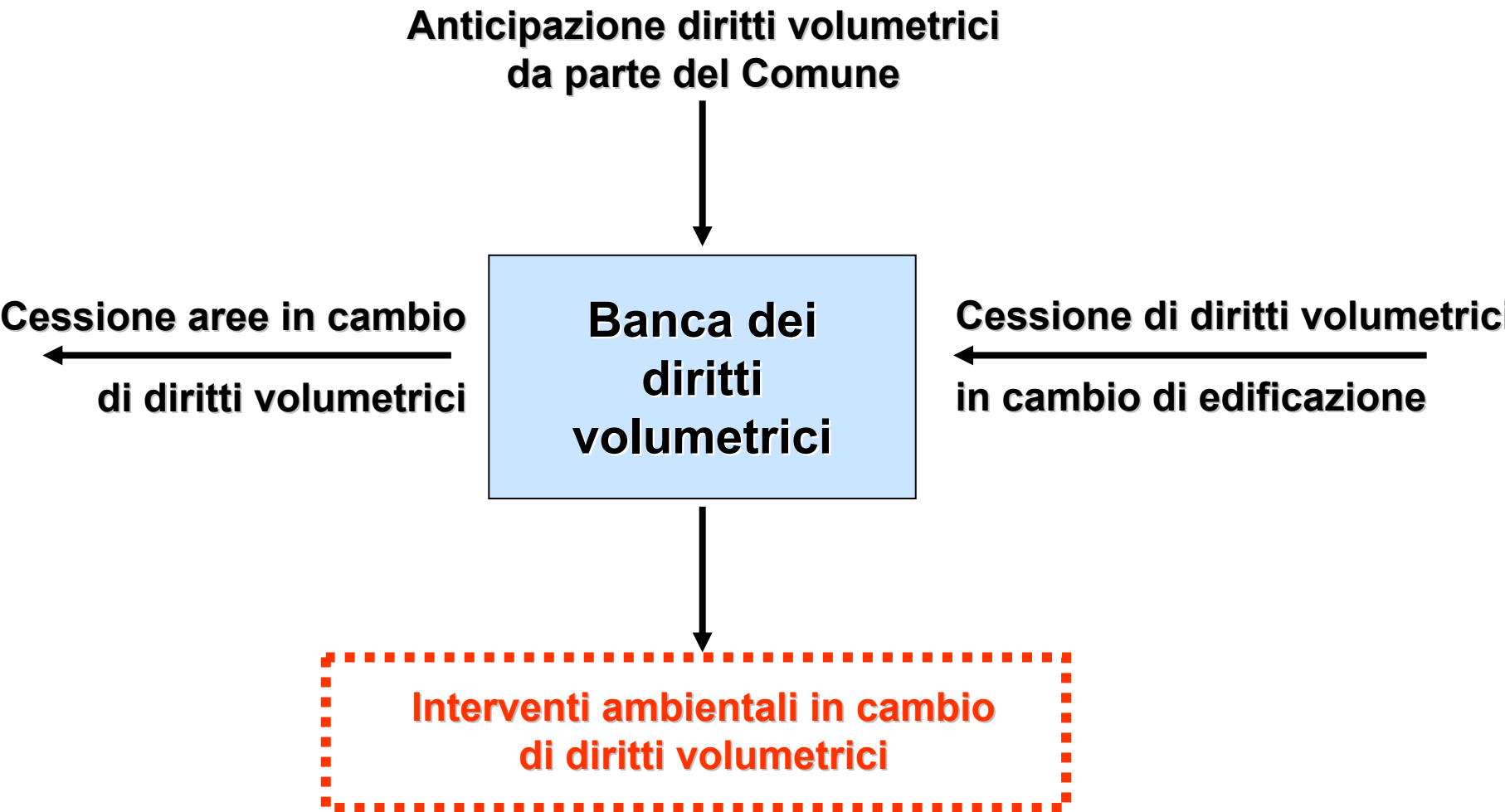
I diritti volumetrici

Al prelievo di valore già in vigore si aggiunge il **diritto volumetrico**.

La differenza fondamentale con le altre tasse è che **il diritto volumetrico non viene incamerato dalla pubblica amministrazione ma viene scambiato tra i proprietari di aree** ed ha lo scopo di compensare le trasformazioni urbane che hanno come obiettivo la riqualificazione della città.

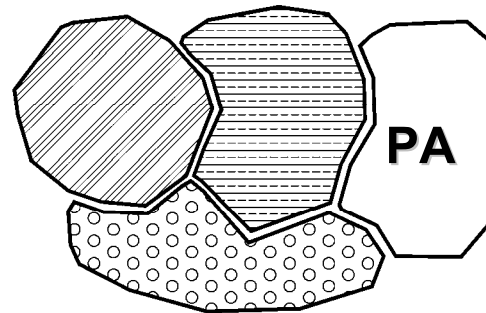
Riqualificazione che genera come effetto indotto l'aumento dei valori immobiliari.

Criteri di scambio dei diritti volumetrici



Cosa è la non conformazione dei suoli

Nella L.R. 51 il PRG indicava la destinazione d'uso di ogni area

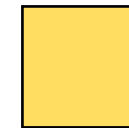
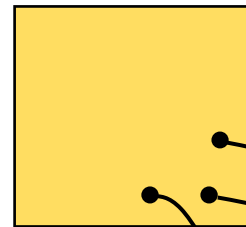


Quando il PRG era approvato le aree erano "automaticamente conformate" ovvero erano edificabili nei termini previsti dal Piano

Strumenti previsionali

Strumenti conformativi

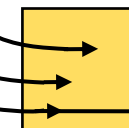
DOCUMENTO DI PIANO



PIANO DEI SERVIZI



PIANO DELLE REGOLE



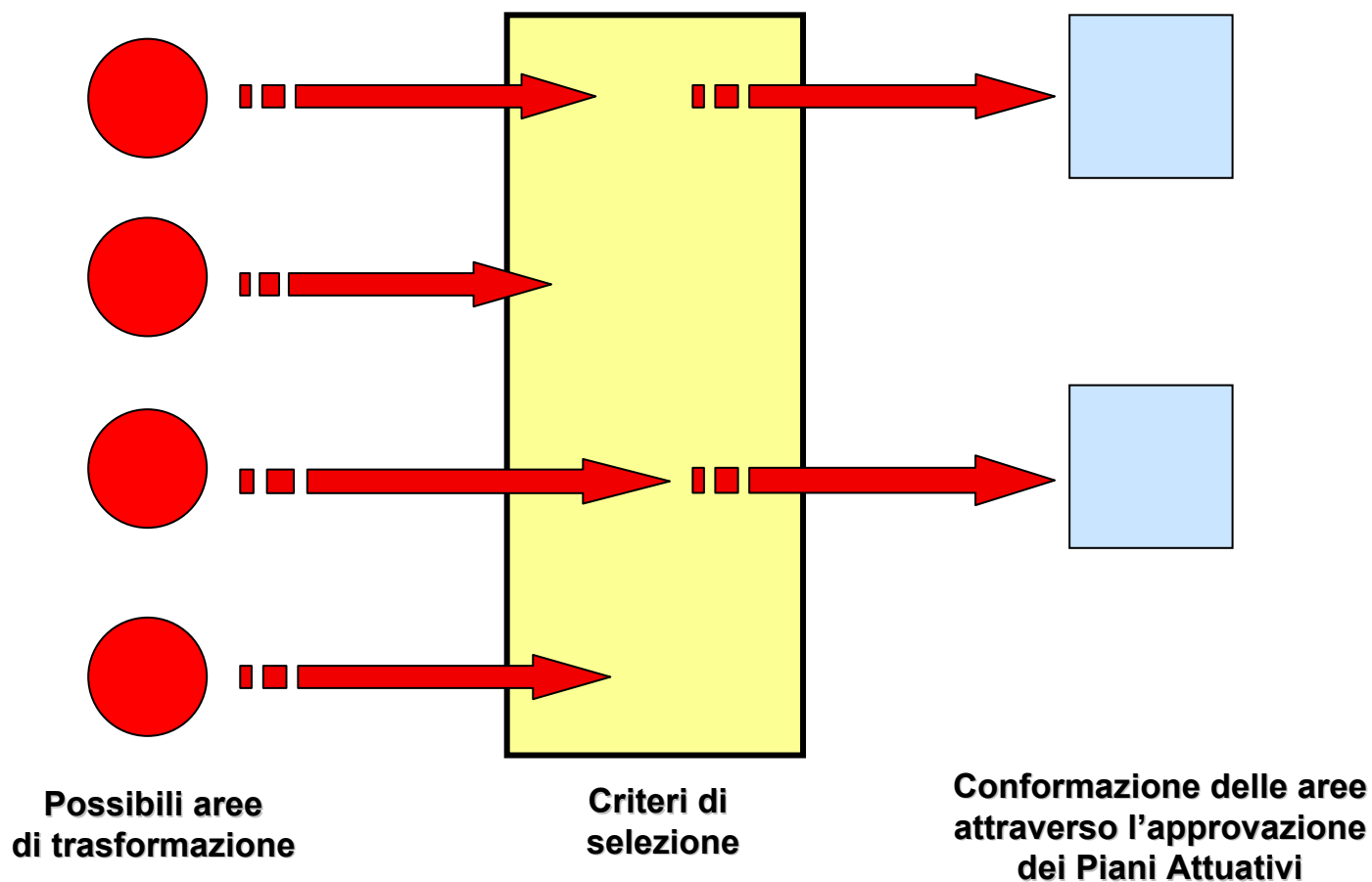
PIANI ATTUATIVI

Nella L.R. 12 le previsioni del Documento di Piano sono solo indicative

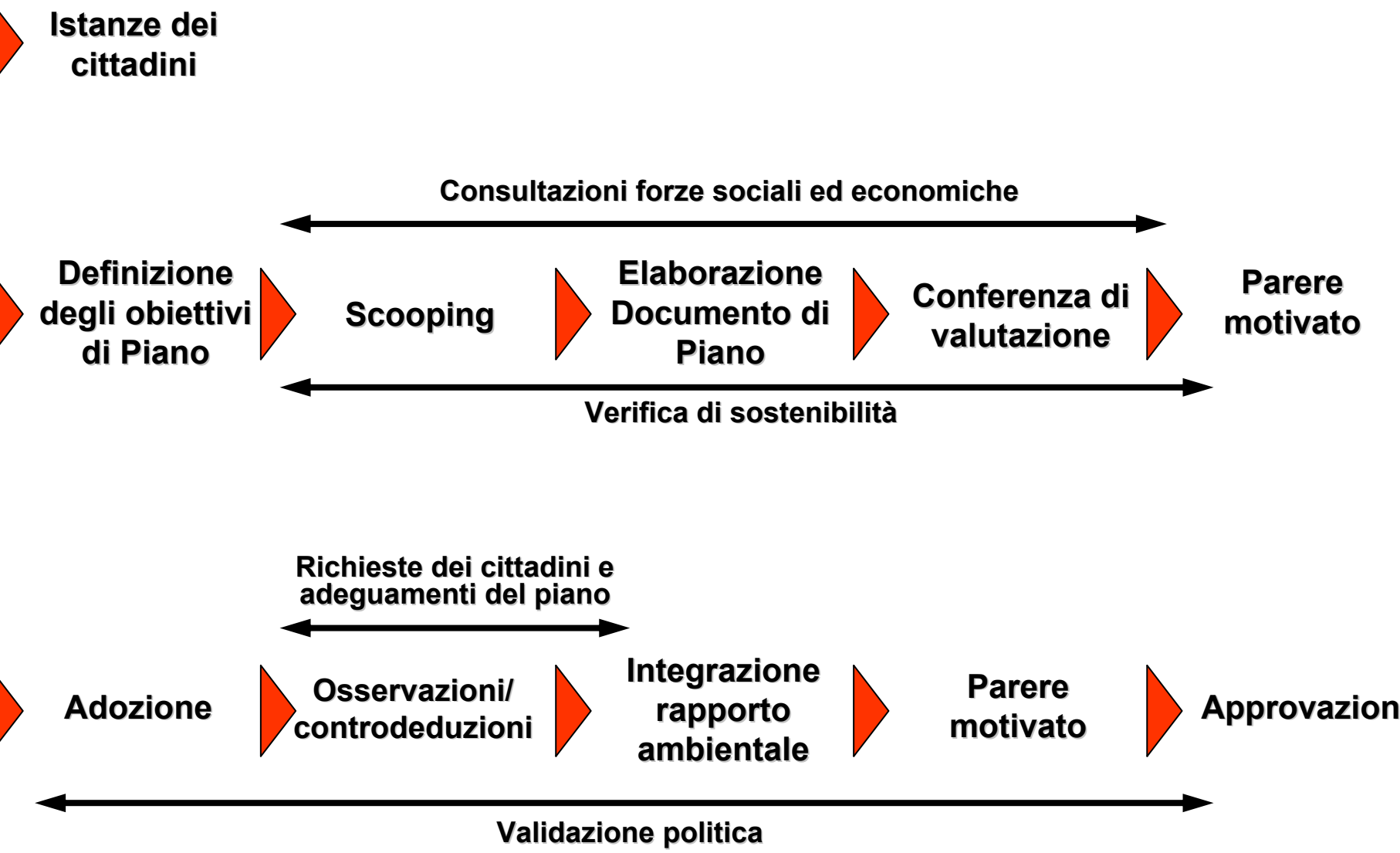
L'area è edificabile quando è approvato il Piano Attuativo

Non conformazione dei suoli e concorsualità

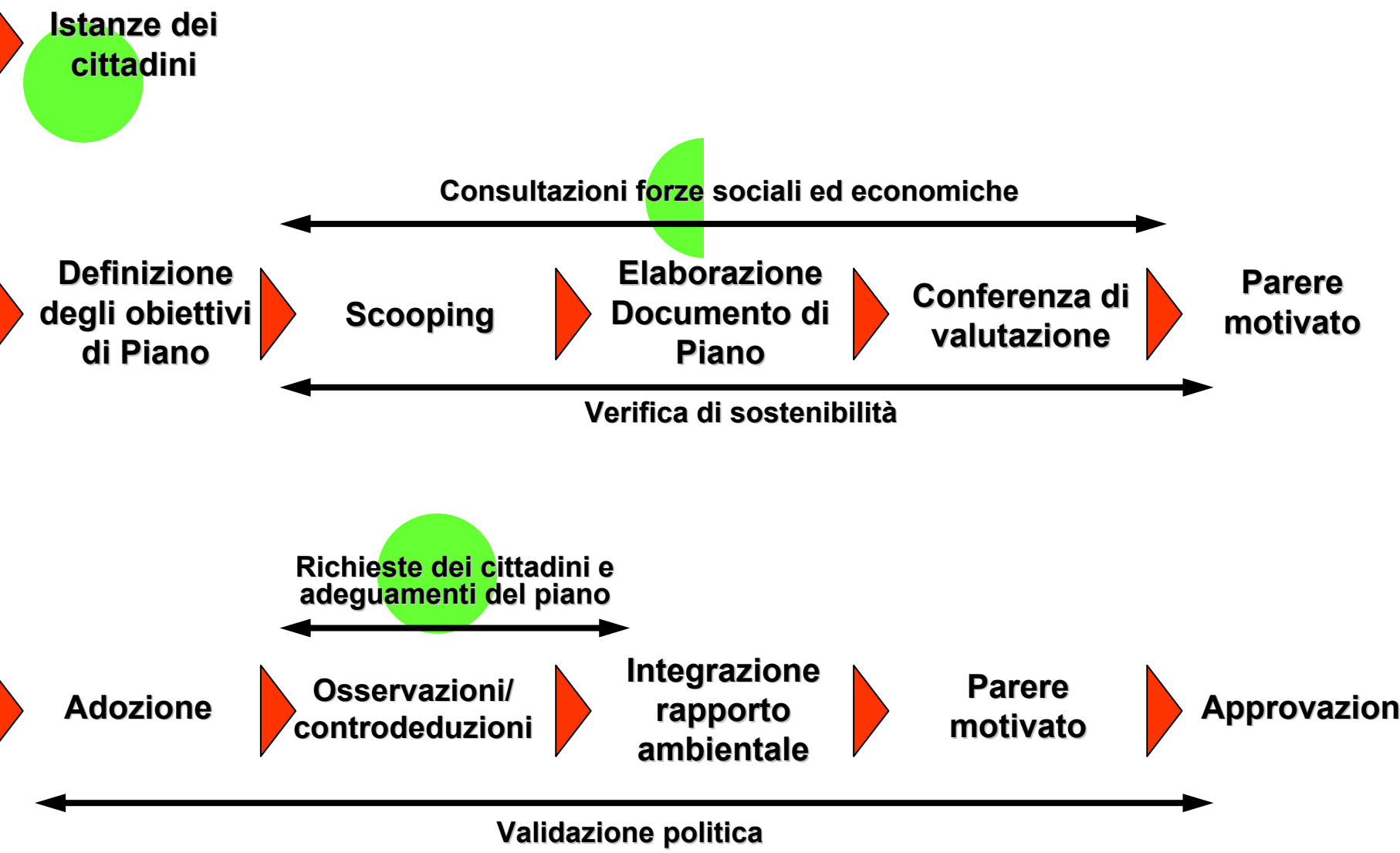
La non conformazione dei suoli permette di istituire una concorsualità tra le possibili aree di trasformazione selezionando gli interventi che meglio corrispondono agli obiettivi dell'amministrazione comunale



Sintesi del processo di Piano



Fasi in cui può attuarsi il rapporto pubblico-privato



Possibile modalità delle negoziazioni

Fase in cui avviene la trattativa	Livello di definizione del piano attuativo	Obiettivo della trattativa
1. dopo l'approvazione del PGT	definito sia come localizzazione che come parametri urbanistico-edilizi (di cui alcuni obbligatori) ma suscettibile di affinamenti	garantire la qualità dell'intervento secondo le indicazioni del PGT eventuali ulteriori prelievi di valore per la costruzione della città pubblica
2. dopo l'approvazione del PGT	definito nelle linee generali ma da approfondire sia come esatta localizzazione che come parametri urbanistico-edilizi	sviluppare una procedura concorsuale tesa ad individuare la migliore soluzione rispetto agli obiettivi dell'amministrazione
3. dopo l'approvazione del PGT	definito sia a livello di localizzazione che come parametri urbanistico-edilizi	sviluppare una procedura concorsuale sulla base di performance prestazionali già definite in sede di Documento di Piano
4. durante la costruzione del Documento di Piano	il Piano Attuativo viene definito in base alle proposte avanzate durante la fase di costruzione del Piano anche su proposta dei soggetti privati	garantire la qualità dell'intervento così come definito nel Documento di Piano

Integrazione della negoziazione nel processo di Piano

Istanze dei cittadini

