

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA DI COMO



Ordine degli Architetti, Pianificatori  
Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Lecco

Seminari di formazione urbanistica 2021

## IL SISTEMA DEROGATORIO AI PGT E GLI INCENTIVI DI RIGENERAZIONE URBANA PREVISTI DALLA L.R. 18/19 - L.R. 12/05

*Como, 9 settembre 2021*

**Arch. Alberto Marchi**

Consigliere Ordine Architetti PPC della Provincia di Lecco

**PGT e rigenerazione urbana, flessibilità vs pianificazione? Il rapporto tra il disegno urbanistico della città e le deroghe morfo-tipologiche-edilizie**

La **Legge Regionale 18/2019** smi è stata redatta per completare il quadro normativo sulla rigenerazione urbana in Lombardia, introdotto con la LR 31/2014 smi.

L'esplicito scopo è attuare la riduzione del consumo di suolo favorendo le rigenerazioni urbana e territoriale, intese come *azioni prioritarie per ridurre il consumo di suolo, migliorare la qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori e degli insediamenti*.

È una Legge particolare, decisamente non organica, che interviene modificando n°54 articoli di altre quattro Leggi Regionali:

n°48 artt. della **LR 12/2005** smi **Legge per il governo del territorio**;

Art. 150 della **LR 6/2010** smi **Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere** ;

Artt. 2, 4 e 5 **LR 31/2014** smi **Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato** ;

Artt. 2 e 5 **LR 7/2017** smi **Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti** .

PGT e rigenerazione urbana,  
flessibilità vs pianificazione?  
Il rapporto tra il disegno  
urbanistico della città e le  
deroghe morfo-tipologiche-  
edilizie

Arch. Alberto Marchi  
Consigliere OAPPC Lecco

Como, 9 settembre 2021

Il patchwork normativo incide notevolmente sulla materia urbanistica, tuttavia nei fatti agisce in maniera diretta più sull'edilizia che sull'urbanistica.

I comuni, cui spetta la competenza urbanistica, sono chiamati a deliberare in tre modi differenti:

**ESCLUDENDO MOTIVATAMENTE** alcune porzioni di territorio da alcune *deroghe* che agiscono in maniera diretta e unilaterale;

**INDIVIDUANDO** le aree della rigenerazione urbana, a destinazione logistica e di altro tipo, ed il patrimonio edilizio dismesso (rurale e non);

**RECEPENDO** le infrastrutture per la mobilità individuate dal PTR e le relative fasce di salvaguardia.

Le premialità previste sono costituite da un'**alterazione dei parametri urbanistici** (altezza, volume, destinazione d'uso) ed una riduzione degli oneri.

**PGT e rigenerazione urbana,  
flessibilità vs pianificazione?  
Il rapporto tra il disegno  
urbanistico della città e le  
deroghe morfo-tipologiche-  
edilizie**

**Arch. Alberto Marchi  
Consigliere OAPPC Lecco**

**Como, 9 settembre 2021**

Dunque, apparentemente, quello richiesto ai comuni è un **ruolo passivo**, quasi di contenimento;

La Legge pare atterrare sui comuni e sulla pianificazione urbanistica affossandoli, lasciando aperti non pochi interrogativi e **turbando equilibri che il PGT**, con non poche difficoltà, **è stato chiamato a gestire**.

Basti pensare alla VAS, al rapporto con le Reti Ecologiche, con le aree protette (SIC, ZPS, PLIS e Parchi Regionali) e con gli studi di settore (idrogeologico, sismico, acustico; PUGGS, PRIC, invarianza idraulica, ...) ed i vincoli sovraordinati in particolare modo quelli paesaggistici.

Oppure pensare al fatto che la rigenerazione urbana è considerata un'azione parziale sul territorio comunale, che non lo coinvolge integralmente.

La rigenerazione pare porsi **a metà strada tra un Ambito di Trasformazione ed un nuovo titolo edilizio**, sorta di lettera G del Comma 1 Art.3 DPR 380/01 smi, che apre anche l'interrogativo su come operare praticamente in un ambito di rigenerazione urbana.

L'impressione è quella di una **grande manovra apparentemente semplificatrice**, che illude una maggiore libertà, ma che (giustamente e fortunatamente !) non deroga tutto.

Sembra essere il **Superbonus urbanistico**: apparentemente posso fare quasi tutto ed a costo zero!

**Siamo sicuri sia proprio così ?**

La LR 18-2019 smi non è una legge malvagia: occorre considerarla un'**opportunità** e non un problema, tuttavia sicuramente **serve una maggiore organicità**.

Occorre capire **come tutto questo si relazioni con il PGT**, che continua ad esistere ed a costituire il legittimo riferimento urbanistico, l'unico che è coerente con la pianificazione sovraordinata (PTCP, PTC aree protette, PTR, PTPR).

Quindi la Rigenerazione Urbana deve necessariamente essere declinata nei tre Atti di PGT:

**Piano dei Servizi**

**Piano delle Regole**

**Documento di Piano**

Siamo in un momento storico di **grandi cambiamenti**, anche urbanistici, in cui la maggior parte dei PGT deve ancora essere adeguato alla LR 31/2014 smi, recependo in essi il RET, l'invarianza idraulica ed altre innumerevoli cose...

PGT e rigenerazione urbana,  
flessibilità vs pianificazione?  
Il rapporto tra il disegno  
urbanistico della città e le  
deroghe morfo-tipologiche-  
edilizie

Arch. Alberto Marchi  
Consigliere OAPPC Lecco

Como, 9 settembre 2021

Potrebbe essere l'occasione per **fare un po' d'ordine** e sarebbe anche molto utile.

Nello stesso tempo occorre **non dimenticare** mai **i rapporti tra Urbanistica ed Edilizia: la prima deve creare le condizioni affinché la seconda possa esprimersi al meglio**, contribuendo alla bellezza ed alla vivibilità della città e del territorio.

**Non deve essere l'urbanistica ad inseguire l'edilizia per legittimarla !**

Nei fatti le **deroghe** concesse dalla LR 18/2019 smi sono tali solo in maniera transitoria: prima o poi il Piano delle Regole deve necessariamente recepire tali norme che divengono a tutti gli effetti regola e non deroga.

**Il problema si complica** ulteriormente quanto, in *autotutela*, **il comune limita l'efficacia** di tali norme a macchia di leopardo sul territorio comunale.

**Il vantaggio** sicuro delle *deroghe* è **l'accorciamento dei tempi**, tuttavia **l'effetto collaterale è una pianificazione ad episodi**, che perde di unitarietà.

PGT e rigenerazione urbana,  
flessibilità vs pianificazione?  
Il rapporto tra il disegno  
urbanistico della città e le  
deroghe morfo-tipologiche-  
edilizie

Arch. Alberto Marchi  
Consigliere OAPPC Lecco

Como, 9 settembre 2021

L'organicità invocata deve nascere dalla **sintesi** tra **snellezza della norma** e **pianificazione a medio termine**.

Le vicende degli ultimi tredici anni, da Lehman Brothers al SARS-CoV-2, ho evidenziato che la **pianificazione rigida e lenta non risponde alle esigenze della contemporaneità**, tuttavia l'esperienza dimostra anche che **la flessibilità della norma rischia di trasformarsi in interpretazione e strumentalizzazione della stessa**: è la grande paura del pianificatore e delle Amministrazioni Pubbliche !

Dunque, occorre **coniugare semplicità, versatilità e rispetto** della norma, tuttavia occorre farlo **senza stravolgere troppo le regole** del gioco ed entro una **cultura del rispetto della regola** e della ricerca dell'interesse pubblico che vede gli architetti e gli urbanisti come protagonisti.

Infatti, sono gli urbanisti a proporre le regole all'Ente Pubblico e sono gli architetti a dovere coniugare le richieste della committenza con le possibilità concesse dalla norma.

Dunque, una **maggiore consapevolezza del nostro ruolo professionale** gioverebbe ad una semplificazione ed alla credibilità della categoria.



Il **primo obiettivo** della rigenerazione urbana deve essere **il miglioramento della qualità della vita** urbana e questo passa inevitabilmente dalla città pubblica, dunque dal **Piano dei Servizi**.

Nessuno dei 54 articoli modificati dalla LR 18/2019 fa esplicito riferimento al Piano dei Servizi ed alla città pubblica.

**Tuttavia la qualità estetica, sociale ed emotiva passa proprio dai servizi, dagli spazi urbani, dal trasporto pubblico, dalla mobilità sostenibile, dal verde e dalla risposta dei bisogni umani di socialità, incontro, bellezza e tranquillità.**

Il successo della nuova Milano (città di Lombardia, porta Nuova, City life, Expo) **non è solo e soltanto nella novità e grandiosità architettonica (il BELLO)**, ma anche e soprattutto nella risposta ai bisogni (**il VERO**): grandi spazi non carrabili, luoghi d'incontro, verde, servizi di ogni specie e per ogni categoria sociale ed economica.

**Soprattutto il giusto equilibrio tra dimensione umana e grandiosità sovraumana, in cui il BELLO ed il VERO convivono armoniosamente.**

PGT e rigenerazione urbana:  
**PIANO DEI SERVIZI**

Arch. Alberto Marchi  
Consigliere OAPPC Lecco

Como, 9 settembre 2021



I quartieri moderni sono spazi che **coniugano la realtà con il sogno** ed il sogno stimola notevolmente il progresso.

Infatti **la bellezza architettonica**, per quanto notevole, **è destinata a sfiorire**: pensiamo a Parigi, dove Les Halles, la Defense, La Villette sono tre episodi che hanno perso il loro primato architettonico, tuttavia non hanno perso il fascino e **continuano ad essere frequentati perché rispondono ai bisogni umani di incontro**.

D'altra parte **i grandi spazi da soli non bastano**: Berlino Est ne era piena, ma era priva di motivi di attrattività, di risposta ai bisogni umani, i quali sono molteplici e differenziati.

Solo quando è arrivata questa risposta, Berlino è esplosa, ed anche dopo trent'anni è una città ad **alta vivibilità**.

Quindi per potere rigenerare una città **non basta l'architettura (il BELLO)**, la funzione (il MERCATO), **ma anche e soprattutto l'attrattività (il VERO)** che è data dalla risposta ai bisogni umani.

PGT e rigenerazione urbana:  
**PIANO DEI SERVIZI**

Arch. Alberto Marchi  
Consigliere OAPPC Lecco

Como, 9 settembre 2021

**RIGENERARE** = dare **VALORE NUOVO** alla città

sul medio-lungo periodo, questo valore passa inevitabilmente dalla **rigenerazione dello spazio pubblico**, attraverso una **convergenza di interessi** pubblico-privato

per **dare valore**, serve un **nuovo paradigma culturale** che, attraverso il nuovo, rinnovi ciò che c'è ed i suoi valori intrinseci

Dall'estero arrivano **modelli culturali** che riteniamo **straordinari**:

**La Ville du quart d'heure**

la proposta smart city per Parigi

**8-80 cities**

la proposta di città per tutte le età

A ben vedere, corrispondono ai **modelli fondativi delle nostre città**, purtroppo **rinnegati da tempo**, che possono e devono essere recuperati entro il **Piano dei Servizi** ed il **Piano delle Regole**.

PGT e rigenerazione urbana:  
**PIANO DEI SERVIZI**

Arch. Alberto Marchi  
Consigliere OAPPC Lecco

Como, 9 settembre 2021

Il **Piano delle Regole** deve **recepire le cosiddette deroghe e renderle prassi**, declinandole in maniera efficace nei vari ambiti del Tessuto Urbano Consolidato.

Anche tale declinazione deve trarre origine dalla risposta ai **bisogni che sono differenziati** da città a città, da quartiere a quartiere, quindi anche tra le differenti parti di regione.

Non bisogna mai dimenticare che la Rigenerazione Urbana deve riuscire a rispondere a differenti bisogni: dalle grandi città ai piccoli paesi.

A parità di condizione, area dismessa o area degradata, vi sono infatti situazioni alquanto differenti

Pensiamo alla differenza tra l'ex area Falck a Sesto San Giovanni (area dismessa periferica) e la Ticosa a Como o la Leuci a Lecco (aree dismesse in pieno centro): **le risposte debbono essere assolutamente differenti**, perché a Sesto San Giovanni si può anche realizzare un polo logistico (come previsto dalla Legge), mentre a Como e Lecco è auspicabile non accada !

Se la Rigenerazione **urbana non riguarda solo le aree dismesse, ma anche quelle degradate (degrado urbano o degrado sociale)**, allo stesso modo essa non deve essere appannaggio delle sole grandi città: **la rigenerazione urbana deve potere essere occasione di rinascita** anche per le piccole realtà, sia di pianura che di montagna, declinando i bisogni alle opportune scale.

Non possiamo permetterci di **lasciare indietro nessuno** !

La rigenerazione urbana non può essere **realizzata a macchie**, bensì deve **venire dal basso**, in base ai bisogni della città o del quartiere.

Se la rigenerazione urbana è occasione di **riqualificazione della CITTÀ**, il **PARTENARIATO** pubblico/privato assume un **ruolo fondamentale**.

Tuttavia, occorre costruire una **nuova relazione** pubblico/privato, che sia **scevro di diffidenza ed ideologia** !

Serve anche una **azione combinata e multidisciplinare**, perché **la città è SFACCETTATA** e non necessità né di una risposta univoca, né di risposte disomogenee.

La città ha **bisogno di un PROGETTO** che si realizza con tanti progetti più piccoli !

Occorre mettere **l'uomo al centro del progetto** e la **qualità della vita come criterio di valutazione** dell'interesse e del valore del progetto !

PGT e rigenerazione urbana:  
**PIANO DELLE REGOLE**

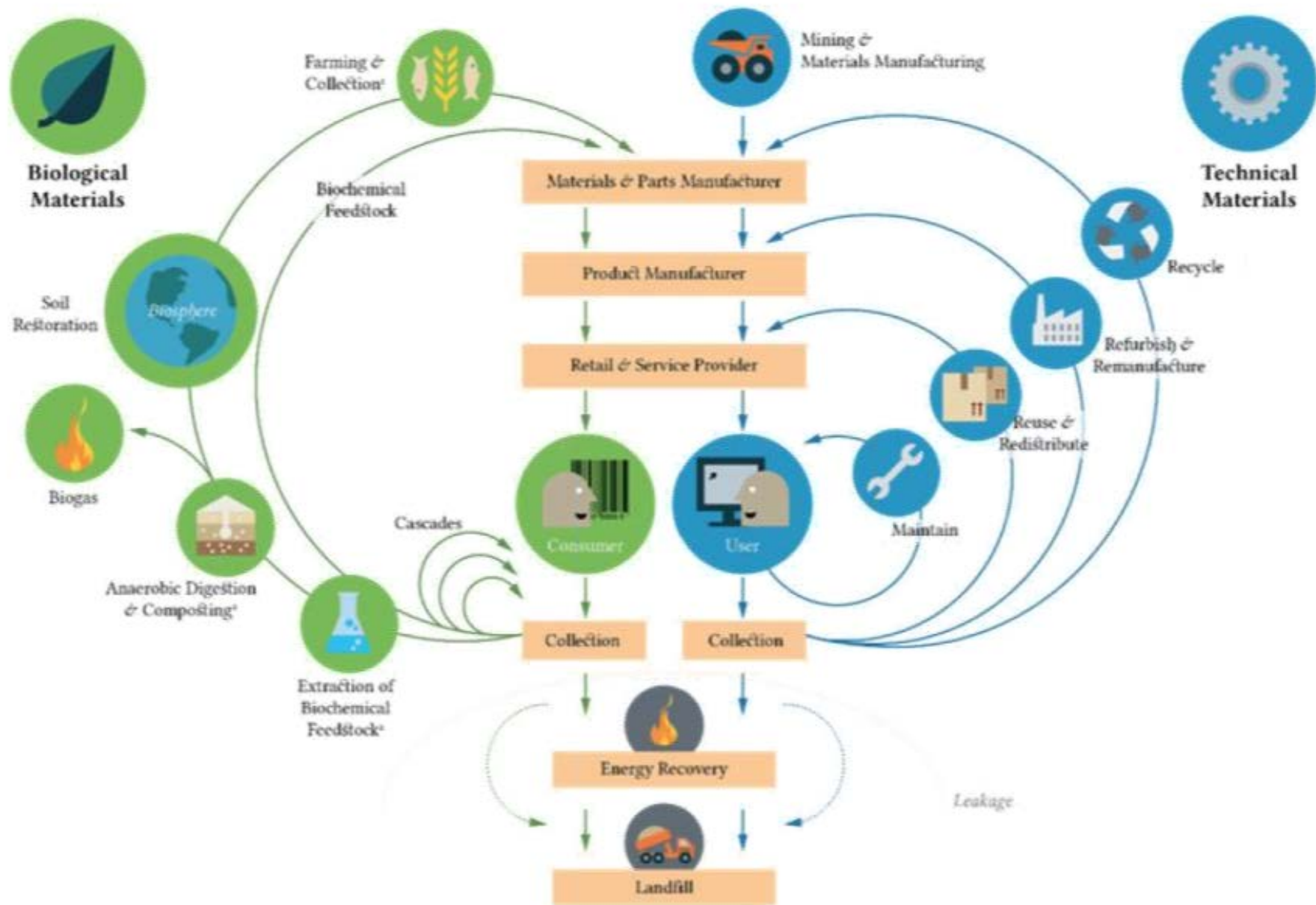
Arch. Alberto Marchi  
Consigliere OAPPC Lecco

Como, 9 settembre 2021

# PGT e rigenerazione urbana: PIANO DELLE REGOLE

Arch. Alberto Marchi  
Consigliere OAPPC Lecco

Como, 9 settembre 2021



Le differenti scelte, che contribuiscono alla differenza del futuro della città, **sono un compito attribuibile solo ed unicamente al PGT**, in cui **si coniugano l'analisi e la sintesi**, le idee e le scelte, **le previsioni con la gestione ed il monitoraggio**.

Dei tre Atti di PGT, è proprio il **Documento di Piano** ad essere deputato agli indirizzi pianificatori, i quali sono attuati concretamente dal **Piano delle Regole** e dal **Piano dei Servizi**.

Quindi è nel **Documento di Piano** che **debbono essere esplicitati gli orientamenti delle politiche di rigenerazione**.

Nel Documento di Piano **non solo occorre individuare gli ambiti della rigenerazione urbana ed i poli della logistica**, ma debbono anche **trovare giustificazione ed indirizzo le scelte** di esclusione dalle cosiddette deroghe (piani terra, usi temporanei, ..) i criteri per l'accoglimento o l'esclusione degli edifici dismessi (40 bis e 40 ter LR 12/05 smi).

Infatti **è nel Documento di Piano che trovano sintesi e sinergia tutti i piani di settore** (idrogeologico, sismico, acustico; PUGGS, PRIC, invarianza idraulica, ..), ed è proprio il Documento di Piano che assolve la funzione di **mozzo (HUB) tra la pianificazione sovraordinata e quella comunale**.

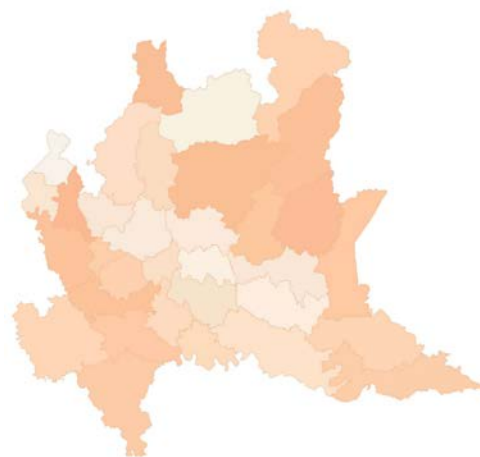
Dunque, a ben vedere, il Comune è chiamato a mantenere il suo naturale **ruolo propositivo e programmatorio**, tutt'altro che **passivo e difensivo**.

Questo **ruolo consapevolmente attivo del PGT**, che è strumento ordinatore e non recettore, non è soltanto una opinione, bensì è previsto e ben strutturato dalle Leggi ed auspicato dal vigente PTR.

APPROVATO DAL CONSIGLIO REGIONALE CON DELIBERAZIONE N. XI/411 DEL 19/12/2018

## Progetto di integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/14

**Criteri** per l'attuazione della  
politica di riduzione del consumo di suolo



PGT e rigenerazione urbana,  
flessibilità vs pianificazione?  
Il rapporto tra il disegno  
urbanistico della città e le  
deroghe morfo-tipologiche-  
edilizie

Arch. Alberto Marchi  
Consigliere OAPPC Lecco

Como, 9 settembre 2021



## PGT e rigenerazione urbana, flessibilità vs pianificazione? Il rapporto tra il disegno urbanistico della città e le deroghe morfo-tipologiche- edilizie

Arch. Alberto Marchi  
Consigliere OAPPC Lecco

Como, 9 settembre 2021

*Occorre una regia mirata ad evitare la frammentazione degli interventi e a mettere a sistema le politiche territoriali con quelle economiche, sociali e ambientali.*

*È necessario infatti che le aree da rigenerare siano considerate attraverso una **visione sistemica**, capace di attrarre e orientare investimenti e innovazione, **nel rispetto delle vocazionalità e delle specificità dei differenti contesti**, in modo da indirizzare lo sviluppo in un quadro territoriale, sociale ed economico più ampio di quello comunale.*

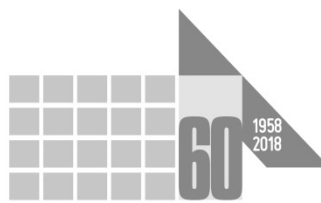
*I comuni, con riferimento agli obiettivi generali fissati dalla lettera e) comma 1 art. 2, l.r. 31/2014:*

*definiscono, **all'interno del PGT**, le politiche della rigenerazione a scala comunale in riferimento a obiettivi di **riqualificazione urbana**, **inclusione sociale** e **sostenibilità ambientale**, oltreché alle **politiche pubbliche** (in particolare abitative), **urbanistiche**, **paesaggistico-ambientali**, di mitigazione del rischio idraulico, culturali, **socio-sanitarie**, occupazionali, formative e di sviluppo che concorrono al conseguimento degli obiettivi*

*individuano linee di azione sul tema del riciclo urbano, **per il riutilizzo del patrimonio edilizio sottoutilizzato/inutilizzato**.*

*indicano **i criteri per valutare la fattibilità** dei piani/programmi e degli interventi;*

Regione Lombardia, PTR 2018, *Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo*, capitolo 5 *Criteri per la rigenerazione territoriale e urbana*, pagg 46-50



ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA DI COMO



Ordine degli Architetti, Pianificatori  
Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Lecco

Seminari di formazione urbanistica 2021

## IL SISTEMA DEROGATORIO AI PGT E GLI INCENTIVI DI RIGENERAZIONE URBANA PREVISTI DALLA L.R. 18/19 - L.R. 12/05

*Como, 9 settembre 2021*

**Arch. Alberto Marchi**

Consigliere Ordine Architetti PPC della Provincia di Lecco

**PGT e rigenerazione urbana, flessibilità vs pianificazione? Il rapporto tra il disegno urbanistico della città e le deroghe morfo-tipologiche-edilizie**

**si ringrazia per la cortese attenzione**