



COMUNE DI MEDIGLIA

Città Metropolitana di Milano

Interpretazione autentica dell'Articolo 15 “Ambiti della Rigenerazione Urbana” del Piano di Governo del Territorio (PGT)

“Gli Ambiti della Rigenerazione Urbana costituiscono degli ambiti, talvolta estesi, del tessuto consolidato caratterizzati dalla presenza di differenti funzioni e tipologie di edifici e comprendenti anche lotti liberi, classificati come aree a verde privato (art. 60 – VP) o aree agricole (art. 63 – E).

Gli ARU sono individuati in maniera estesa alle frazioni di Robbiano, Bustighera e Mombretto, dove, per vetustà del patrimonio edilizio e per le caratteristiche morfo-tipologiche dello stesso, il PGT, con l’art. 15, auspica e incentiva operazioni di trasformazione che superando il limite dell’intervento sul singolo immobile, possano attivare processi rigenerativi articolati e virtuosi.

La disciplina degli ARU, contenuta nell’art. 15 della Normativa di Piano e nelle relative Schede d’ambito, stabilisce che gli interventi di rigenerazione urbana possono essere attuati mediante Piano Attuativo, con SL pari all’esistente o in alternativa con indice IT pari a 1 mq/mq (0,5 mq/mq per l’ambito di Bustighera).

La norma afferma, inoltre, che “è sempre possibile attuare interventi applicando la disciplina generale e le specifiche discipline dei tessuti di riferimento contenute nelle norme del Piano delle Regole”.

La stessa Relazione di Piano specifica, alla pag. 178, che “In questi ambiti vige, quindi, un doppio regime. Il primo di tipo ordinario e disciplinato all’interno del Piano delle Regole, che risponde alla classificazione territoriale in zone omogenee e detta indici e parametri per le modalità di intervento. Il secondo, che attiene invece alla rigenerazione urbana secondo le disposizioni dell’art. 8, co. 2, lett. e quinques della LR 12/2005. Negli ambiti della rigenerazione urbana il PGT definisce le funzioni ammesse e adotta come indice edificatorio la SL esistente o in alternativa un indice territoriale (differenziato nei due casi per ragioni di carattere morfo-tipologico e paesaggistico)”.

Appare, quindi, chiara l’intenzione dell’Amministrazione di incentivare operazioni di trasformazione in grado di attivare processi rigenerativi articolati e virtuosi, limitando gli interventi edilizi ai tessuti edificabili ed escludendo le aree a destinazione agricola o a verde privato per le quali la volontà dell’Amministrazione è il mantenimento di questi spazi inedificati.

È evidente che un differente regime per gli spazi inedificati avrebbe significative ricadute sul Bilancio Ecologico del Suolo (LR 31/2014 art. 2) che non sarebbe più coerente con la verifica effettuata dalla variante PGT non essendo tali aree classificate come urbanizzabili nella tav. pr05 (Carta del consumo di suolo).

Il Responsabile del Settore Gestione del Territorio
e Sportello Unico per l’Edilizia
arch. Veronica Marziali