

PGT



SOMMARIO DEI PRINCIPALI CONTENUTI

PGT

Piano di Governo
del Territorio

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA
Area Territorio
Direzione Centrale Sviluppo del Territorio
Settore Pianificazione Urbanistica Generale
Servizio Pianificazione Generale

Milano



Comune
di Milano

“PGT. Sommario dei principali contenuti” è stato redatto dal Centro Studi PIM, con il contributo della Consulta Tecnico Scientifica per il PGT e in collaborazione con il Settore Pianificazione Urbanistica Generale del Comune di Milano, nell’ambito delle attività istituzionali per l’anno 2012 a favore del Comune di Milano (lst_13b_11).

Il presente documento espone in forma sintetica gli elementi caratterizzanti il PGT di Milano (Documento di Piano-DdP, Piano dei Servizi-PdS, Piano delle Regole-PdR), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 22 maggio 2012. Resta pertanto inteso il suo valore esclusivamente divulgativo.

Piano di Governo del Territorio di Milano

Sommario dei principali contenuti

La città come bene comune

di Ada Lucia De Cesaris, Assessore all'Urbanistico, Edilizia Privata

Parte I	Elementi costitutivi	
1.	<i>Indice unico e indice massimo</i>	6
2.	<i>Perequazione urbanistica e trasferimento di diritti edificatori</i>	6
3.	<i>Incentivazione</i>	6
4.	<i>Edilizia Residenziale Sociale</i>	8
5.	<i>Servizi</i>	8
6.	<i>Indifferenza funzionale</i>	9
7.	<i>Bonifica dei suoli contaminati</i>	9
8.	<i>Tutele sovraordinate e discipline settoriali</i>	9
Parte II	Dispositivi tecnici	
1	<i>Ambiti di Trasformazione</i>	10
1.1	<i>Ambiti di Trasformazione Urbana</i>	10
1.2	<i>Ambiti di Trasformazione Periurbana</i>	10
2	<i>Tessuto Urbano Consolidato</i>	11
2.1	<i>Disposizioni generali e disciplina d'uso del territorio comunale</i>	11
2.2	<i>Attività commerciali</i>	15
2.3	<i>Norma transitoria e finale</i>	15
3	<i>Servizi di interesse pubblico e generale</i>	16
3.1	<i>Disciplina dei servizi</i>	16
3.2	<i>Dotazione di servizi nel TUC e parcheggi</i>	17
3.3	<i>Valorizzazione del paesaggio</i>	18

La città come bene comune

La “città come bene comune” è l'orizzonte politico e culturale che ispira l'azione dell'Amministrazione per riformare il governo urbano e rilanciare lo sviluppo civile, economico, sociale e territoriale-ambientale di Milano.

Coerentemente a tale strategia, la nuova Amministrazione, inserendosi nell'alveo del PGT precedentemente adottato, ha svolto - mediante la valutazione delle osservazioni e il recepimento dei pareri degli Enti - un lavoro di adeguamento del piano e della sua gestione, in direzione di una riforma dell'urbanistica milanese, agendo in tempi rapidi e senza fermare il processo di sviluppo della città.

Questo percorso non lo abbiamo fatto da soli. Vi è stata anche una fase di ascolto, che si è articolata in una fitta serie di incontri pubblici con le Istituzioni, i Comuni vicini, i Consigli di Zona, le Associazioni ambientaliste, sindacali, professionali, culturali e gli Operatori, che ha consentito di mettere alla prova, in un confronto aperto, molte delle soluzioni sviluppate. Siamo infatti convinti che una concezione attiva della cittadinanza, in grado di suscitare partecipazione consapevole della società locale allo sviluppo urbano, possa contribuire a migliorare Milano e la qualità della vita di chi ci abita e lavora o di chi utilizza i suoi servizi.

Il lavoro compiuto si è sviluppato in un quadro congiunturale complesso.

La crisi sta investendo seriamente la città, mettendo a dura prova l'idea secondo la quale il mercato sia in grado spontaneamente di risolvere i tanti problemi di Milano. Si riabilita invece un'idea che mette in capo all'attore pubblico la responsabilità di correggere i meccanismi distortivi e i mal funzionamenti dei mercati, assumendosi l'onere di tutelare l'interesse generale della comunità. Per questo, la trasformazione e lo sviluppo urbano non possono che essere espressione di una concezione alta della regia pubblica: non ideologica, realistica, pragmatica, “leggera”, sobria, non di parte, ma ispirata unicamente al conseguimento dell'interesse generale. Una regia capace di generare e di condividere una visione moderna e aperta della città, in grado di confrontarsi con i mutamenti in corso e con le istanze dei cittadini, dei lavoratori, delle imprese, dei molteplici “fruitori”.

Il Piano di Governo del Territorio mette dunque al centro la città pubblica e, a partire da questo presupposto, intende promuovere un modello di sviluppo urbano più equilibrato e sostenibile, che si proponga di rispettare i diversi tessuti sia fisici sia sociali di Milano, che sia in linea con l'attuale fase di mercato e sappia leggerne le ricadute e, infine, che possa “mettere ordine” alle situazioni complesse ereditate, trovando un nuovo bilanciamento tra tutele, interventi di trasformazione e di cura della città consolidata.

In questa prospettiva, il piano punta innanzitutto a contenere il carico urbanistico e il relativo consumo di suolo, salvaguardando le aree agricole (in primis quelle incluse nel Parco Sud Milano) e promuovendo la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio.

In secondo luogo, il PGT individua come principali obiettivi delle grandi trasformazioni il miglioramento dell'assetto e della qualità della città, il rafforzamento dei servizi pubblici (anche utilizzando i meccanismi della perequazione), il potenziamento dell'offerta di edilizia residenziale sociale.

In modo complementare, il piano si propone di incentivare il recupero della città esistente, attraverso l'introduzione del principio dell'indifferenza funzionale, la previsione di norme morfologiche, la rettifica dei meccanismi attuativi e attraverso un articolato sistema di premialità per l'efficientamento energetico degli edifici, per il restauro/risanamento degli edifici di interesse storico, per la tutela e lo sviluppo di attività produttive, per la promozione di concorsi di architettura.

Città da tramandare, città da riqualificare e città da trasformare devono, in altri termini, trovare tra loro adeguati equilibri, entro uno strumento effettivamente operabile, compatibile con le scelte di investimento dei privati, caratterizzato da regole chiare, applicate in modo omogeneo e in tempi certi.

Il PGT rappresenta infine una prima tappa in vista delle scelte che Milano dovrà affrontare nel prossimo futuro anche in ordine al quadro istituzionale, segnato dalla nascita della Città metropolitana. La questione del governo metropolitano non può infatti risolversi unicamente a livello locale, ma rappresenta una sfida di portata più ampia, che la città è ora pronta ad affrontare. Per farlo è necessario promuovere un approccio differenziato, che riconosca innanzitutto l'articolazione della regione urbana milanese e sappia praticare politiche integrate e aperte al territorio metropolitano in relazione ai problemi e agli obiettivi che si intendono perseguire.

L'efficacia e la capacità di azione del Piano dovranno misurarsi in questo nuovo quadro, che richiederà l'affermazione di un "metodo metropolitano", fondato su cooperazione e coordinamento tra istituzioni e attori locali, che sappia valorizzare risorse, competenze, capacità imprenditoriali e progettuali, reti relazionali.

*Ada Lucia De Cesaris
Assessore all'Urbanistica, Edilizia Privata*

Parte I Elementi costitutivi

1. **Indice unico e indice massimo (PdR art. 6, DdP art. 5)**

Il PGT per il Tessuto Urbano Consolidato prevede due indici:

- un indice unico di Utilizzazione territoriale, pari a **0,35 mq/mq** per funzioni urbane libere, attribuito a tutte le aree, a pertinenza diretta e indiretta;
- un indice di Utilizzazione territoriale massimo, pari a **1 mq/mq**.

Per gli Ambiti di Trasformazione si prevede:

- un indice di Utilizzazione territoriale, pari a **0,35 mq/mq**, per funzioni urbane libere;
- un indice di Utilizzazione territoriale, pari a **0,35 mq/mq**, per Edilizia Residenziale Sociale (ERS) o, in caso di interventi non residenziali, per diritti edificatori perequati, incentivazioni e trasferimenti di diritti edificatori.

2. **Perequazione urbanistica e trasferimento di diritti edificatori (DdP art. 2, PdR art. 7)**

A tutte le aree comprese nel Tessuto Urbano Consolidato, a pertinenza diretta e indiretta, viene assegnato il medesimo indice di Utilizzazione territoriale perequativo, pari a 0,35 mq/mq. I diritti edificatori generati sono eventualmente trasferibili.

La **perequazione urbanistica** è finalizzata all'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale delle aree da destinare a verde urbano, infrastrutture per la mobilità, depositi dei trasporti metropolitani ed edilizia residenziale sociale, classificate come pertinenze indirette. Tali aree, opportunamente bonificate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune in relazione al trasferimento dei diritti edificatori.

Il **trasferimento dei diritti edificatori** avviene per i diritti volumetrici generati dalle aree a pertinenza indiretta trasferiti su aree a pertinenza diretta (perequazione) e per il trasferimento dei diritti edificatori legati alle differenti forme di incentivazione previste dal PGT (di seguito descritte), oltre ad altri casi specifici (es. realizzazione di servizi, interventi nei cortili).

3. **Incentivazione (PdR artt. 5, 10 e 11)**

Il PGT introduce alcune premialità, legate a specifiche finalità.

Efficienza energetica degli edifici. Il PGT prevede incentivi volumetrici legati all'edilizia bioclimatica e al risparmio energetico, definendone i principi di applicazione e assegnando al Regolamento Edilizio il compito di graduare tali incentivi in relazione alle prestazioni conseguite. In linea generale, vengono individuate due soglie di premialità, dipendenti dalla tipologia di intervento:

- fino a un massimo del 5% della Slp per gli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia;

- fino a un massimo del 15% della Slp per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Recupero edifici di interesse storico e artistico. Il piano prevede, per interventi di restauro e risanamento conservativo riguardanti interi immobili, l'attribuzione di incentivi volumetrici:

- fino a un massimo del 15% della Slp esistente, per interventi volti al miglioramento dell'efficienza energetica;
- fino a un massimo del 15% (aggiuntivo all'incentivo precedente) della Slp esistente, per interventi volti a conservare l'immobile all'uso e all'utilità pubblica.

Tutela e sviluppo delle attività produttive esistenti. In caso di interventi di nuova costruzione per funzioni produttive e/o di ristrutturazione edilizia volte ad un miglioramento complessivo delle attività produttive in essere, è prevista la possibilità di usufruire di una quota di Slp aggiuntiva nella misura di:

- 0,2 mq/mq di Sf per gli interventi di nuova costruzione;
- 0,2 mq/mq ogni 1 mq/mq di Slp ristrutturata, per gli interventi di ristrutturazione edilizia.

È ammesso che tale edificabilità aggiuntiva possa essere trasferita e destinata a funzioni urbane; in tal caso il successivo eventuale cambio di destinazione d'uso verso altre funzioni urbane degli immobili produttivi, che hanno utilizzato l'indice integrativo, è consentito solo quando la quota edificabile trasferita sia nuovamente acquisita mediante diritti edificatori perequati.

Promozione di concorsi. È riconosciuta una premialità fino a un massimo del 7% della Slp ammessa agli interventi che saranno oggetto di procedura concorsuale per la redazione di piani e/o progetti architettonici. La disciplina specifica, volta alla regolazione di tale forma di incentivo, sarà definita dal nuovo Regolamento Edilizio in via di elaborazione.

Modalità di utilizzo delle incentivazioni. La Slp derivante dalle incentivazioni potrà essere realizzata in loco fino all'Indice di Utilizzazione territoriale massimo consentito o essere trasferita nei casi e nei modi previsti.

Nei casi di ristrutturazione o sostituzione edilizia, qualora la slp recuperata superi l'indice di Utilizzazione territoriale massimo, la volumetria derivante dal meccanismo premiale dovrà essere trasferita.

Nel caso di utilizzo dell'indice integrativo per le attività produttive, la Slp derivante da incentivazioni potrà essere realizzata in loco anche oltre l'indice massimo se mantenuta a destinazione produttiva.

Per i beni immobili oggetto di vincolo diretto, l'incentivo volumetrico concesso dovrà sempre essere oggetto di trasferimento.

I benefici volumetrici previsti dal PGT non sono cumulabili con altre premialità contemplate da dispositivi nazionali e regionali.

Incentivazioni

Efficienza energetica degli edifici	5 %	Nuova costruzione
	15 %	Ristrutturazione
Recupero edifici storici	15 %	Efficienza energetica
	15 %	Utilità pubblica
Indice integrativo per le attività produttive	0,2 mq/mq	
Promozione di concorsi	7 %	

4. Edilizia Residenziale Sociale (PdR artt. 9 e 11)

Il PGT per gli interventi di Edilizia Residenziale Sociale prevede un indice di Utilizzazione territoriale pari a **0,35 mq/mq**, così articolato:

- 0,05 mq/mq minimo in locazione a canone sociale;
- 0,10 mq/mq massimo per locazione a canone convenzionato, concordato e moderato, residenza universitaria e co-housing sociale;
- 0,20 mq/mq massimo per vendita convenzionata agevolata, in locazione con patto di futura vendita e co-housing.

Internamente alle quote previste, la scelta delle diverse modalità di ERS è libera.

La realizzazione della quota a canone sociale può essere commutata in convenzionata agevolata, locazione con patto di futura vendita o co-housing, previa monetizzazione di un valore proporzionale al ricavo determinato attraverso questa trasformazione. Tale monetizzazione confluirà in un apposito Fondo di scopo, per la costruzione e il recupero di alloggi pubblici.

5. Servizi (PdS artt. 4, 5, 8 e 9)

Il Piano dei Servizi disciplina i **servizi esistenti e da localizzare**, individuando aree ed immobili già destinati a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche non cartografati, per i quali vale la certificazione di convenzionamento/accreditamento e asservimento.

I servizi localizzati su aree o in immobili di proprietà privata, purché convenzionati, accreditati o asserviti non sono computati nel calcolo della Slp.

Accanto all'esistente vengono individuate le regole per la programmazione dei nuovi servizi di progetto, classificati in due categorie:

- localizzati, identificati come pertinenze indirette;

- da localizzare (servizi alla persona) anche in relazione all'individuazione dei Nuclei d'Identità locale (NIL).

6. Indifferenza funzionale (PdR art. 5)

L'impianto del PGT si basa sul criterio dell'indifferenza funzionale, fatta salva:

- la verifica di compatibilità delle attività, in particolare produttive, da insediare rispetto al contesto urbano, con particolare riferimento alle normative di settore;
- la verifica della qualità dei suoli, in relazione alle funzioni da insediare (PdR artt. 5, 7, 31).

Sulla base di questo principio, viene riconosciuto il mantenimento della SIp esistente nei cambi di destinazione d'uso tra funzioni urbane, ad esclusione dei cambi d'uso da produttivo verso altre funzioni urbane in aree di intervento superiori a 5.000 mq.

7. Bonifica dei suoli contaminati (PdR artt. 5, 7, 31)

Preventivamente all'esecuzione di cambi di destinazione d'uso significativi, dovrà essere condotta un'apposita indagine – con la relativa eventuale bonifica – a cura e spese dei soggetti responsabili, in armonia con le leggi comunitarie e ai sensi del D.Lgs 152/2006.

In caso di cessione di diritti edificatori attraverso il ricorso a forme di perequazione, le aree oggetto di cessione gratuita al Comune dovranno essere preventivamente bonificate.

8. Tutele sovraordinate e discipline settoriali (PdR artt. 18-22)

Il PGT recepisce e adegua la disciplina urbanistica comunale alle previsioni contenute nelle disposizioni statali, negli strumenti di pianificazione territoriale regionale e provinciale nonché nei piani di settore che esplicano nei confronti della pianificazione comunale effetti immediatamente vincolanti (Allegato 6 del PGT).

In particolare sono individuati i vincoli:

- di difesa del suolo (tav. R.05 e R.09);
- amministrativi (tav. R.05, R.07 e R.08);
- di tutela e salvaguardia (tav. R.06).

Parte II Dispositivi tecnici

1 Ambiti di Trasformazione

1.1 Ambiti di Trasformazione Urbana

Gli Ambiti di Trasformazione Urbana (DdP art. 5, comm. 1.1). Il Documento di Piano (tav. D.01) prevede 21 ATU, ai quali attribuisce (salvo le specifiche successive):

- un indice di Utilizzazione territoriale pari a **0,35 mq/mq** per funzioni urbane libere;
- un indice di Utilizzazione territoriale pari a **0,35 mq/mq** per Edilizia Residenziale Sociale.

Alcuni Ambiti di Trasformazione sono invece soggetti a disciplina specifica.

- Ambiti di Trasformazione del comparto Scali Ferroviari. Vengono disciplinati e attuati mediante Accordo di Programma unitario, legato alla riqualificazione del sistema ferroviario milanese e del trasporto pubblico su ferro.
- ATU Ronchetto sul Naviglio. A questo ambito è attribuito il solo indice territoriale di 0,35 mq/mq destinato a ERS.
- Ambiti di Trasformazione del comparto “Sistema Housing Sociale Provincia di Milano”. Si prevede una differente articolazione delle quote di ERS.
- Ambiti di Trasformazione a destinazione non residenziale (Toffetti e Stephenson). L’indice di 0,35 mq/mq per ERS è da realizzarsi mediante l’utilizzo di diritti edificatori perequati, incentivazioni e trasferimenti di diritti edificatori.

Oltre alle norme di carattere generale, vengono fornite indicazioni specifiche, contenute nelle singole schede di indirizzo, che declinano strategie, obiettivi e prescrizioni.

Dotazione di servizi negli Ambiti di Trasformazione Urbana (PdS art. 10, DdP art. 5).

Negli Ambiti di Trasformazione Urbana dovrà essere garantita, fatte salve dotazioni superiori come disciplinate all’art 9 PdS (vedi punto 3.2), una quota minima del **50% della ST** di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. Una quota fino al **30% della ST totale**, localizzata entro l’area di cessione, dovrà essere riservata alla realizzazione dell’edilizia residenziale sociale, nel rispetto dei parametri individuati dall’art. 9 del Piano dei Servizi. L’Amministrazione, attraverso un bando a evidenza pubblica, ne disciplinerà le condizioni d’utilizzo (vedi punto 2.1). Dovrà inoltre essere garantita la dotazione minima di spazi a parco indicata nelle schede di indirizzo di ciascun ambito.

1.2 Ambiti di Trasformazione Periurbana

Gli Ambiti di Trasformazione Periurbana (DdP art. 5, comm. 1.2). La disciplina degli ATP è rimandata alla normativa del Parco Agricolo Sud Milano, nello specifico all’art. 26 del PTC, che norma i Piani di Cintura Urbana.

Gli ATP non generano diritti volumetrici. Essi definiscono le strategie e gli obiettivi che il Piano intende perseguire, di concerto con gli Enti preposti, nella fase di formazione dei PCU. Tali obiettivi possono così essere riassunti:

- valutare e assumere gli effetti territoriali del Piano di Settore Agricolo del Parco;
- individuare “aree agricole strategiche”;
- presidiare le aree libere residue, tutelandone gli elementi paesaggistici e produttivi agricoli, anche attraverso la differenziazione dei temi progettuali;
- incentivare l’esercizio delle attività agricole, anche localizzando adeguati spazi per la commercializzazione dei prodotti agricoli;
- instaurare un processo partecipativo allargato che coinvolga le realtà produttive agricole presenti nel Parco;
- sperimentare una pratica metropolitana di governo e di gestione delle attività agricole, nonché di fruizione pubblica del Parco;
- ricostruire un equilibrato rapporto tra la città e gli spazi agricoli periurbani;
- individuare aree poste a diretto contatto con gli ambiti già edificati o comunque degradati, sottoutilizzati e non più riconvertibili agli usi agricoli, sulle quali potrà essere applicato un indice perequativo/compensativo in funzione di un progetto di scala metropolitana.

2 Tessuto Urbano Consolidato

2.1 Disposizioni generali e disciplina d’uso del territorio comunale

Disciplina d’uso del territorio comunale (PdR artt. 12-17). Il Piano delle Regole individua tre differenti ambiti nel Tessuto Urbano Consolidato (tav. R.01):

- Nuclei di Antica Formazione (NAF);
- Ambiti contraddistinti da un Disegno urbanistico Riconoscibile (ADR);
- Ambiti di Rinnovamento Urbano (ARU).

Per tutto il Tessuto Urbano Consolidato vengono individuate le seguenti prescrizioni:

- Rapporto di Copertura negli interventi di nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica $\leq 60\%$;
- l’edificazione all’interno dei cortili dovrà essere di altezza massima pari o inferiore a quella dell’edificio preesistente. I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti.

Ciascun ambito prevede una disciplina specifica, che dettaglia le indicazioni morfologiche (tav. R.02) e le modalità di intervento, insieme ai relativi parametri urbanistici (rapporto di copertura).

NAF. Sono individuati beni e immobili con valore storico e architettonico (tav. R.03 e R.04), dalla cui classificazione dipendono le tipologie di intervento consentite (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e nuova costruzione).

Vengono individuate come prescrizioni morfologiche: l'allineamento in cortina sino all'altezza dell'edificio più basso; recupero e realizzazione di corti, cortili e giardini.

ADR. Sono individuati diversi tessuti, secondo i caratteri morfologici e tipologici riconosciuti. Per ciascun tessuto vengono disciplinati gli interventi edilizi secondo precise indicazioni.

Viene individuata come prescrizione morfologica l'allineamento in cortina sino all'altezza dell'edificio più basso.

ARU. La disciplina prevede indicazioni morfologiche in caso di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.

Vengono individuate come indicazioni orientative l'allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'involuppo limite e l'arretramento di 3 mt dell'edificio dal confine con lo spazio pubblico.

Modalità di composizione dell'indice di Utilizzazione territoriale massimo (PdR artt. 6 e 11). Le modalità di composizione dell'indice di Utilizzazione territoriale massimo (1 mq/mq) dipendono da diversi fattori, riconducibili alla tipologia delle trasformazioni (funzioni e dimensione degli interventi). In linea generale, gli elementi che concorrono, attraverso le diverse possibili combinazioni, alla formazione dell'indice massimo sono i seguenti.

- Indice di Utilizzazione territoriale unico (0,35 mq/mq).
- Edilizia Residenziale Sociale (0,35 mq/mq).
- Diritti edificatori perequati, attraverso l'acquisizione di aree a pertinenza indiretta.
- Incentivazioni per efficienza energetica, recupero edifici di interesse storico e artistico, tutela e sviluppo attività produttive e concorsualità.
- Trasferimento di diritti edificatori derivanti da incentivazioni, realizzazione di servizi, interventi nei cortili e ripristino ambientale di aree inquinate.

Negli ambiti caratterizzati da un'elevata accessibilità alle reti del trasporto pubblico, identificati nel raggio di 400 metri dalle stazioni ferroviarie e della metropolitana esistenti e in fase di realizzazione, individuate nella cartografia del PdS (S.03), l'indice di Utilizzazione territoriale massimo (1 mq/mq) deve essere obbligatoriamente raggiunto.

Modalità di composizione dell'indice di Utilizzazione territoriale massimo

Indice unico	ERS	Perequazione	Incentivazioni	Trasferimento D.E.
0,35 mq/mq Slp esistente	0,35 mq/mq	Pertinenze indirette	Efficienza energetica degli edifici Recupero edifici storici Indice integrativo per le attività produttive Promozione di concorsi	Incentivazioni Realizzazione servizi Interventi nei cortili Ripristino ambientale aree inquinate

Cambi di destinazione d'uso (PdR art. 5). Il cambio di destinazione è sempre possibile, fatta salva la compatibilità urbanistica per la localizzazione di alcune funzioni. Sulla base di questo principio, viene riconosciuto il mantenimento della SIp esistente nei cambi di destinazione d'uso tra funzioni urbane.

Diversamente, nel caso di cambi d'uso da produttivo verso altre funzioni urbane, sono stati individuati i seguenti criteri regolativi a tutela della qualità urbana della città esistente:

- in aree di intervento inferiori ai 5.000 mq (St) riconoscimento della SIp esistente;
- in aree di intervento superiori ai 5.000 mq (St) riconoscimento della SIp esistente fino ad un indice di Utilizzazione territoriale di 0,65 mq/mq, incrementabile fino a 1 mq/mq secondo le modalità di composizione dell'indice in precedenza descritte e nel rispetto delle modalità di attuazione di seguito descritte.

Modalità di attuazione del Piano (PdR art. 11). L'attuazione del Piano può avvenire in modalità diretta, diretta convenzionata o indiretta (pianificazione attuativa) in funzione delle seguenti situazioni:

- ambito di riferimento del PdR (Nuclei di Antica Formazione, Ambiti contraddistinti da un Disegno urbanistico Riconoscibile, Ambiti di Rinnovamento Urbano);
- tipologia di intervento (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e nuova costruzione);
- destinazioni funzionali rilevanti (cambi d'uso e localizzazione attività commerciali);
- trasferimento di diritti edificatori e realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale.

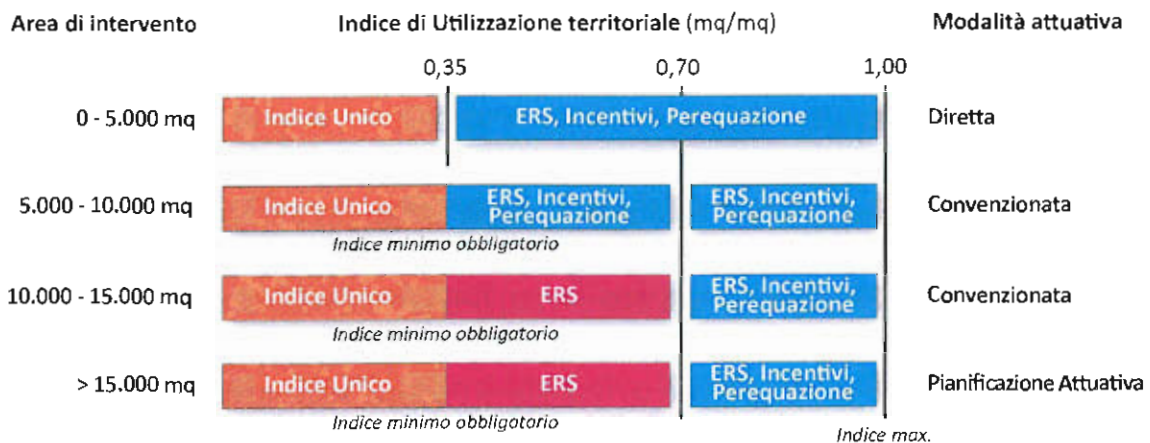
Per gli interventi di nuova costruzione e di cambio di destinazione d'uso da produttivo verso altre funzioni, l'attuazione avviene con modalità differenti in relazione alle soglie dimensionali dell'area di intervento (St):

- fino a 5.000 mq (modalità diretta);
- tra 5.000 mq e 15.000 mq (modalità diretta convenzionata);
- oltre 15.000 mq (pianificazione attuativa).

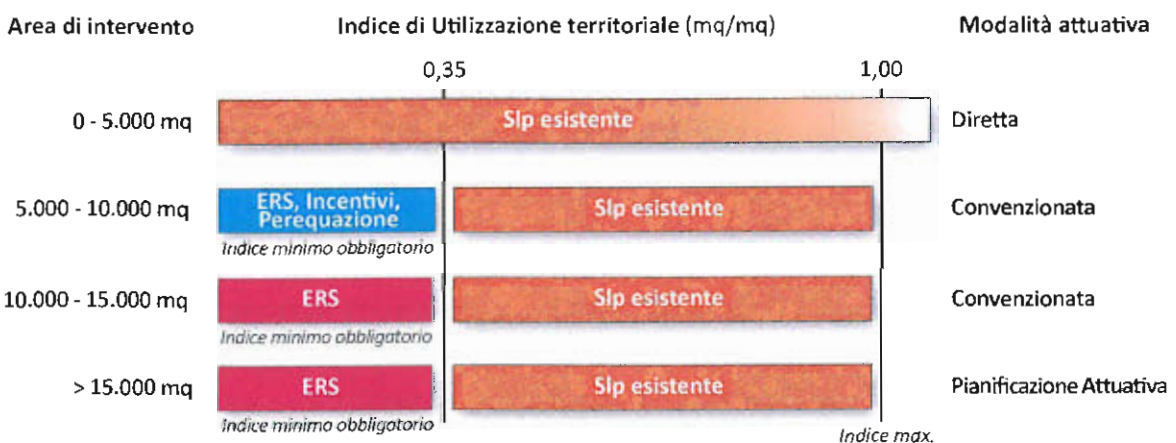
Per le trasformazioni in aree di intervento tra 5.000 mq e 10.000 mq è obbligatorio l'utilizzo di una quota minima di 0,35 mq/mq, aggiuntiva rispetto all'indice di Utilizzazione territoriale unico, in alternativa o in forma composta per: Edilizia Residenziale Sociale, diritti edificatori perequati, incentivazioni e trasferimento di diritti edificatori. In aree di intervento superiori a 10.000 mq la suddetta quota obbligatoria di 0,35 mq/mq è unicamente destinata alla realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale.

In tutti gli altri casi di cambio di destinazione d'uso tra funzioni urbane, l'attuazione avviene in modalità diretta, con il convenzionamento nei casi di utilizzo di diritti edificatori perequati e/o realizzazione di ERS.

Nuova edificazione



Cambio di destinazione d'uso da produttivo verso altre funzioni urbane



Attuazione dell'Edilizia Residenziale Sociale (PdR art. 9 e 11). La realizzazione dell'ERS, definita nelle modalità attuative del PdR e del DdP, è obbligatoria:

- per gli interventi di nuova costruzione e cambio d'uso da produttivo verso funzioni urbane comprendenti la residenza nelle aree di intervento superiori a 10.000 mq;
- per le trasformazioni comprendenti la residenza degli immobili terziari superiori a 5.000 mq di Slp, per una quota non inferiore al 35% della Slp recuperata.

È facoltà per tutte le altre trasformazioni la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale.

Gli interventi di ERS sono realizzati su aree cedute gratuitamente al Comune all'interno delle dotazioni urbanistiche obbligatorie, in una quota non superiore al 30% della St complessiva dell'intervento.

L'Amministrazione, attraverso un bando a evidenza pubblica, ne disciplinerà le condizioni d'utilizzo. È comunque facoltà dell'operatore, nella medesima procedura attuativa, la realizzazione dell'ERS entro la superficie fondiaria non ceduta (eccetto la quota di residenza pubblica a canone sociale). In questo modo sarà possibile creare un patrimonio di aree pubbliche da destinare alla realizzazione dell'Edilizia Residenziale Sociale.

2.2 Attività commerciali

Normativa attività commerciali (PdR artt. 23-30). La classificazione delle attività commerciali, oltre a riconoscere le varie tipologie di attività, definisce tre classi per le Medie Strutture di Vendita in base alla Superficie di vendita (Sdv):

- medio-piccole (da 250 a 600 mq);
- di grado inferiore (da 600 a 1.500 mq);
- di grado superiore (da 1.500 a 2.500 mq).

Per le Grandi Strutture di Vendita si è provveduto ad un allineamento agli ultimi parametri dettati dalla Regione Lombardia sulle classi dimensionali, con le seguenti soglie:

- di rilevanza intercomunale (fino a 5.000 mq);
- di rilevanza provinciale (da 5.000 a 10.000 mq);
- di rilevanza interprovinciale (da 10.000 a 15.000 mq);
- di rilevanza regionale (oltre 15.000 mq).

Vengono inoltre definite le caratteristiche di determinazione dei centri commerciali naturali ed individuate le categorie dei negozi storici.

Nei NAF sono ammesse tutte le tipologie di commercio, previa programmazione negoziata per le GSV oltre i 5.000 mq.

Le attività di commercio all'ingrosso sono consentite esclusivamente negli ARU.

La dotazione di parcheggi è allineata alle Leggi Regionali in materia.

2.3 Norma transitoria e finale

Norma transitoria (PdR artt. 31-34). Il PGT definisce gli ambiti interessati da provvedimenti adottati o approvati alla data di adozione del PGT, stabilendone la specifica disciplina, secondo differenti casistiche.

In particolare, agli immobili e alle aree ricadenti nelle "Zone A di recupero" e nelle "Zone B di recupero" (cd. "B2") del PRG del 1980, per le quali alla data di adozione del PGT sono state approvate le relative varianti di completamento e per le quali siano presentate entro due anni dalla pubblicazione del PGT le relative istanze di piani attuativi, di convenzionamenti planivolumetrici, di Permessi di Costruire e/o idonei titoli abilitativi a edificare, si applicano le disposizioni contenute negli atti (Allegato 5 del PGT) e negli elaborati dallo stesso richiamati.

Per gli immobili, individuati tra gli ambiti territoriali soggetti a trasformazione urbanistica dal Documento di Piano, sono ammessi interventi di conservazione degli edifici esistenti sino alla manutenzione straordinaria.

Norma finale (PdR artt. 35-37). Nel Piano delle Regole sono indicati gli ambiti sottoposti a Piano Attuativo obbligatorio (Allegato 3 del PGT). Per ciascun ambito sono definiti specifici indici e parametri urbanistici, nonché indicazioni progettuali.

3 Servizi di interesse pubblico e generale

3.1 Disciplina dei servizi

Disciplina dei servizi esistenti (PdS artt. 4 e 13, PdR art. 37). Il Piano dei Servizi individua nella tav. S.01 le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale esistenti che compongono la struttura della città pubblica, ricadenti sia in aree e immobili comunali che in aree e immobili appartenenti a enti pubblici diversi dal Comune, nonché i servizi privati accreditati, convenzionati o asserviti all'uso pubblico.

La classificazione dei servizi è espressa nel Catalogo dei Servizi, periodicamente aggiornato, che identifica le categorie, la tipologia, la qualifica normativa e l'ambito di influenza.

Alle schede dei Nuclei di Identità Locale (NIL), che suddividono la città in 88 ambiti, sono affidate l'individuazione dei servizi esistenti, l'ascolto della città e le indicazioni sulle necessità per la gestione dei servizi in essere e/o di nuova programmazione.

Nei processi di trasformazione dei servizi esistenti, le aree e gli immobili delle amministrazioni pubbliche e degli enti di interesse pubblico, individuati con delibera dell'organo di Governo come non più strumentali all'esercizio dell'attività, si conformano, senza necessità di variante urbanistica, alle regole dell'ambito territoriale omogeneo in cui si collocano. Qualora interessino servizi alla persona, tale facoltà è soggetta ad apposita deliberazione della Giunta Comunale.

Disciplina dei servizi di progetto (PdS art. 4). I servizi vengono classificati in due categorie:

- localizzati (verde urbano, infrastrutture, edilizia residenziale sociale e depositi per i trasporti metropolitani);
- da localizzare (servizi alla persona).

I servizi localizzati (PdS artt. 5-7). Nella tav. S.02 sono individuate le aree da destinare a verde urbano, infrastrutture per la mobilità, edilizia residenziale sociale e depositi per i trasporti metropolitani. Queste aree sono individuate come pertinenze indirette, alle quali viene attribuito un indice di Utilizzazione territoriale pari a 0,35 mq/mq; l'edificabilità maturata, previa cessione dell'area al Comune, è liberamente trasferibile.

Il Piano dei Servizi, definisce puntualmente i caratteri:

- del verde urbano, distinto in parchi urbani e di quartiere, corridoi ecologici, verde di mitigazione e aree di pertinenza dei servizi, individuando inoltre anche la Rete Ecologica Comunale;
- delle infrastrutture, suddivise tra mobilità e trasporto pubblico e tecnologiche e per l'ambiente.

I servizi da localizzare (PdS art. 8). I servizi alla persona possono essere liberamente realizzati in tutto il Tessuto Urbano Consolidato. Se realizzati su aree non destinate a

servizi, è riconosciuto l'indice di Utilizzazione territoriale pari a 0,35 mq/mq ovvero la Slp esistente se superiore; tale edificabilità è liberamente trasferibile, in misura comunque non superiore alla Slp destinata a servizi, una volta avvenuto l'atto di convenzionamento/accreditamento del servizio stesso.

In caso di cessazione del servizio, l'area riassume la destinazione prevista dal PdR, a fronte dell'acquisizione dei diritti edificatori eventualmente ceduti, che dovrà essere esercitata entro un anno.

In caso contrario, è prevista la demolizione dell'immobile o l'acquisizione gratuita dello stesso a proprietà pubblica.

3.2 Dotazione di servizi nel TUC e parcheggi

Dotazione di servizi (PdS art. 9). Nel caso di utilizzo dell'indice unico di Utilizzazione territoriale (0,35 mq/mq) e di recupero della Slp esistente senza cambi d'uso, non sono richieste dotazioni per servizi.

In tutti gli altri casi, la dotazione per servizi è prevista nella misura di:

- 100% della Slp per funzioni urbane residenziali, terziarie, commerciali e servizi privati;
- 20% della Slp per funzioni urbane produttive;
- 36% della Slp per Edilizia Residenziale Sociale.

Nei casi di nuova costruzione e cambio d'uso da produttivo verso altre funzioni urbane, è possibile ricorrere alla monetizzazione, ad eccezione dei casi relativi alle aree di intervento oltre i 15.000 mq, nelle quali dovrà essere garantita una quota minima di cessione del 50% della ST.

Nei casi di cambio d'uso con opere da terziario, commerciale e servizi privati verso funzioni residenziali, il maggior fabbisogno, sempre monetizzabile, è stabilito secondo le seguenti casistiche:

- qualora l'intervento interessi una Slp inferiore a 5.000 mq non è dovuto;
- qualora l'intervento interessi una Slp superiore a 5.000 mq è dovuto un maggior fabbisogno nella misura del 18% della Slp convertita;
- qualora l'intervento trasformi l'intera Slp oggetto di cambio d'uso in Edilizia Residenziale Sociale non è dovuto.

Dotazione di parcheggi pubblici e privati nelle trasformazioni (PdS art. 9 e PdR art. 8).

Il PGT definisce le quantità di parcheggi pubblici da reperire quali dotazioni massime, finalizzate a tenere sotto controllo il nuovo traffico indotto dagli interventi. E' quindi sempre possibile, per l'Amministrazione, richiedere una dotazione inferiore di parcheggi, pur rimanendo inalterata la richiesta complessiva di standard.

La dotazione di parcheggi pubblici, dovuta nei Piani Attuativi, fatto salvo quanto indicato nel Piano Urbano della Mobilità, non può essere superiore a:

- 1 posto auto ogni 400 mq di Slp per funzioni residenziali;

- 1 posto auto ogni 50 mq di SIp per funzioni terziarie, ridotta fino a 1 posto auto ogni 200 mq negli ambiti ad elevata accessibilità e fino a 1 posto auto ogni 500 mq nel NAF centro storico;
- 2 posti auto ogni 100 mq di SIp per funzioni commerciali fino alla MSV, ridotta a 1 posto auto ogni 100 mq negli ambiti ad elevata accessibilità e 1 posto auto ogni 500 mq nel NAF centro storico.

Viene inoltre regolata, all'interno delle norme di attuazione del Piano delle Regole, la richiesta di parcheggi privati e pertinenziali, sempre in riferimento ai livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico e alla effettiva possibilità di prevederne la realizzazione, fermo restando la dotazione minima prescritta dalla L. 122/1989. Tale richiesta è pari a:

- 1 posto auto ogni unità abitativa per funzioni residenziali;
- 1 posto auto ogni 50 mq di SIp per funzioni terziarie, ridotta fino a 1 posto auto ogni 200 mq negli ambiti ad elevata accessibilità e fino a 1 posto auto ogni 500 mq nel NAF centro storico;
- 2 posti auto ogni 100 mq di SIp per funzioni commerciali fino alla MSV, ridotta a 1 posto auto ogni 100 mq negli ambiti ad elevata accessibilità e 1 posto auto ogni 500 mq nel NAF centro storico.

Nel caso la loro realizzazione non sia possibile, la corrispondente superficie può essere monetizzata.

3.3 Valorizzazione del paesaggio

La Rete Ecologica Comunale (PdS art. 6). Nell'ambito di definizione della Rete Ecologica Comunale, finalizzata alla connessione dei grandi sistemi ambientali esistenti e previsti, il PGT ha recepito le Reti Ecologiche Regionale e Provinciale, integrandole con specifici elementi di progetto.

Sono dunque considerati elementi costitutivi della Rete Ecologica i varchi da deframmentare e da mantenere, i gangli principali e secondari, i corridoi ecologici principali lungo i corsi d'acqua, le zone periurbane su cui attivare il consolidamento ecologico.

Specificando ulteriormente gli elementi delle Reti Ecologiche Regionale e Provinciale, il Piano dei Servizi definisce gli elementi costitutivi della Rete Ecologica di livello Comunale, che interessano:

- boschetti tematici ecologici;
- aree di interesse ecologico;
- ambiti di interesse ecologico;
- corridoi ecologici a livello locale;
- arco verde di connessione privilegiata.

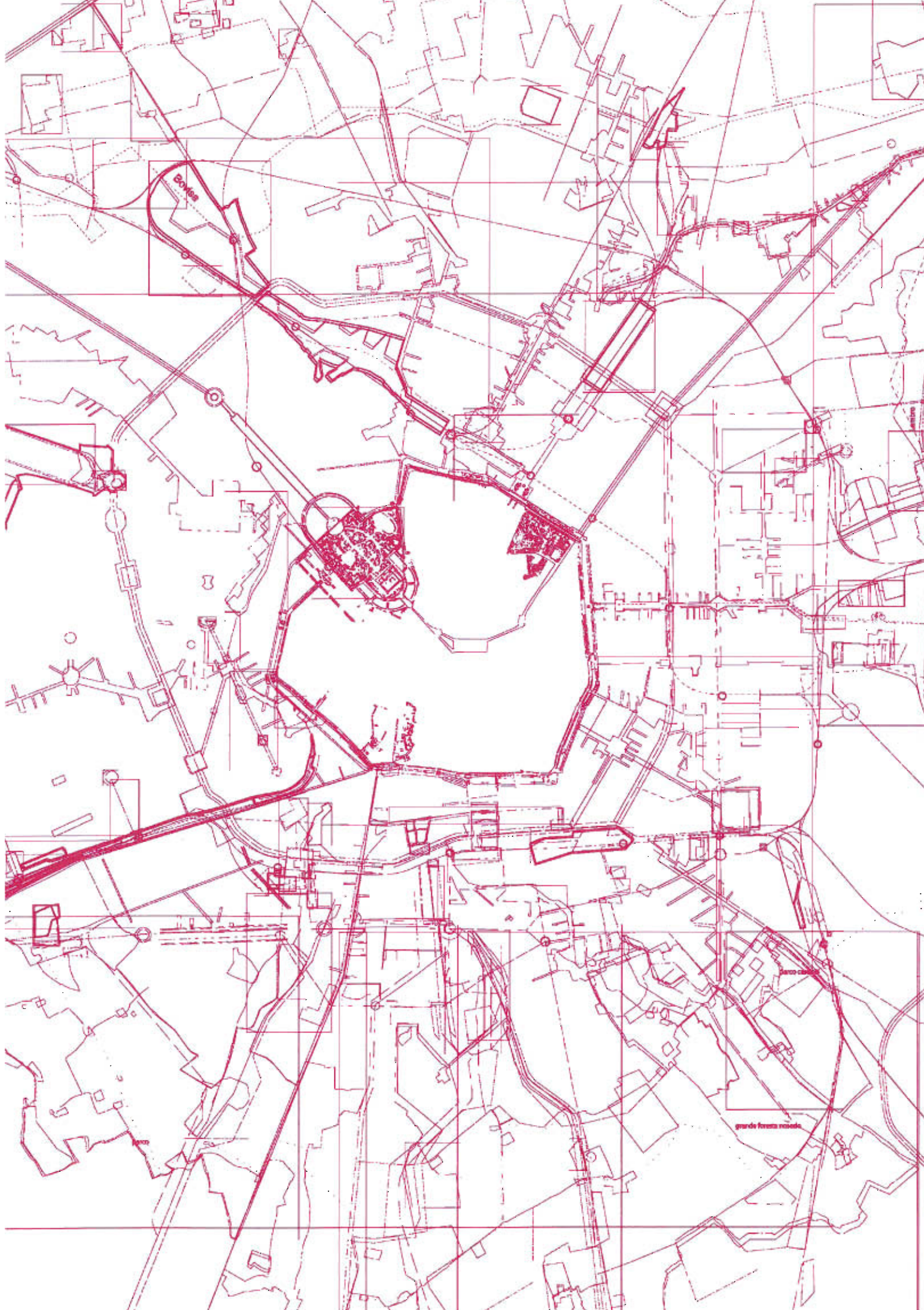
Qualora tali elementi interessino aree a verde esistenti o programmate, queste dovranno prevedere la realizzazione di interventi naturalistici a tutela degli elementi rilevanti del paesaggio e dell'ambiente, nonché la riqualificazione di elementi fitologici e di spazi aperti permeabili e la riduzione di impatti e fattori di inquinamento esistenti o futuri.

Aree di valorizzazione ambientale (PdR art. 18). Il Piano, attraverso la carta di sensibilità paesaggistica (Allegato 2 PdR e tav. D.02), definisce le classi di sensibilità del paesaggio attribuendo ai tessuti del PdR un giudizio sintetico, ai fini dell'assoggettamento degli interventi edilizi al parere della Commissione per il Paesaggio. Vengono inoltre individuate le aree di valorizzazione ambientale, così suddivise:

- del paesaggio urbano;
- dei Parchi Regionali e del paesaggio agrario;
- del fiume Lambro.

Per queste aree sono state definite classi di sensibilità paesaggistica elevate, a tutela degli aspetti qualificanti del paesaggio, che comportano per tutti gli interventi edilizi e di trasformazione il parere della Commissione per il Paesaggio.

Tra gli elementi del paesaggio da valorizzare viene individuato il sistema dei Navigli (Carta di sensibilità del paesaggio tav. D.02), per il quale si vogliono promuovere azioni rivolte alla valorizzazione del significato storico e alla conservazione delle espressività paesaggistiche, anche in relazione al raggiungimento degli obiettivi indicati nel Piano Territoriale Regionale d'Area "Navigli Lombardi". Si indica la possibilità di promuovere azioni diffuse, volte a restituire valore e a assicurare riconoscibilità alla Cerchia interna dei Navigli. Il percorso progettuale dovrà svilupparsi a partire da uno Studio di fattibilità che dovrà approfondire in particolare gli eventuali provvedimenti di viabilità, sosta e mobilità collegati alla valorizzazione dei Navigli, al fine di non aggravare le condizioni di scorrevolezza del trasporto pubblico, di quello veicolare e di quello ciclabile.



Boyle

grande foresta roccata