

MILANO 2030 - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
APPROVAZIONE 14 OTTOBRE 2019 – Efficacia 5 febbraio 2020

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

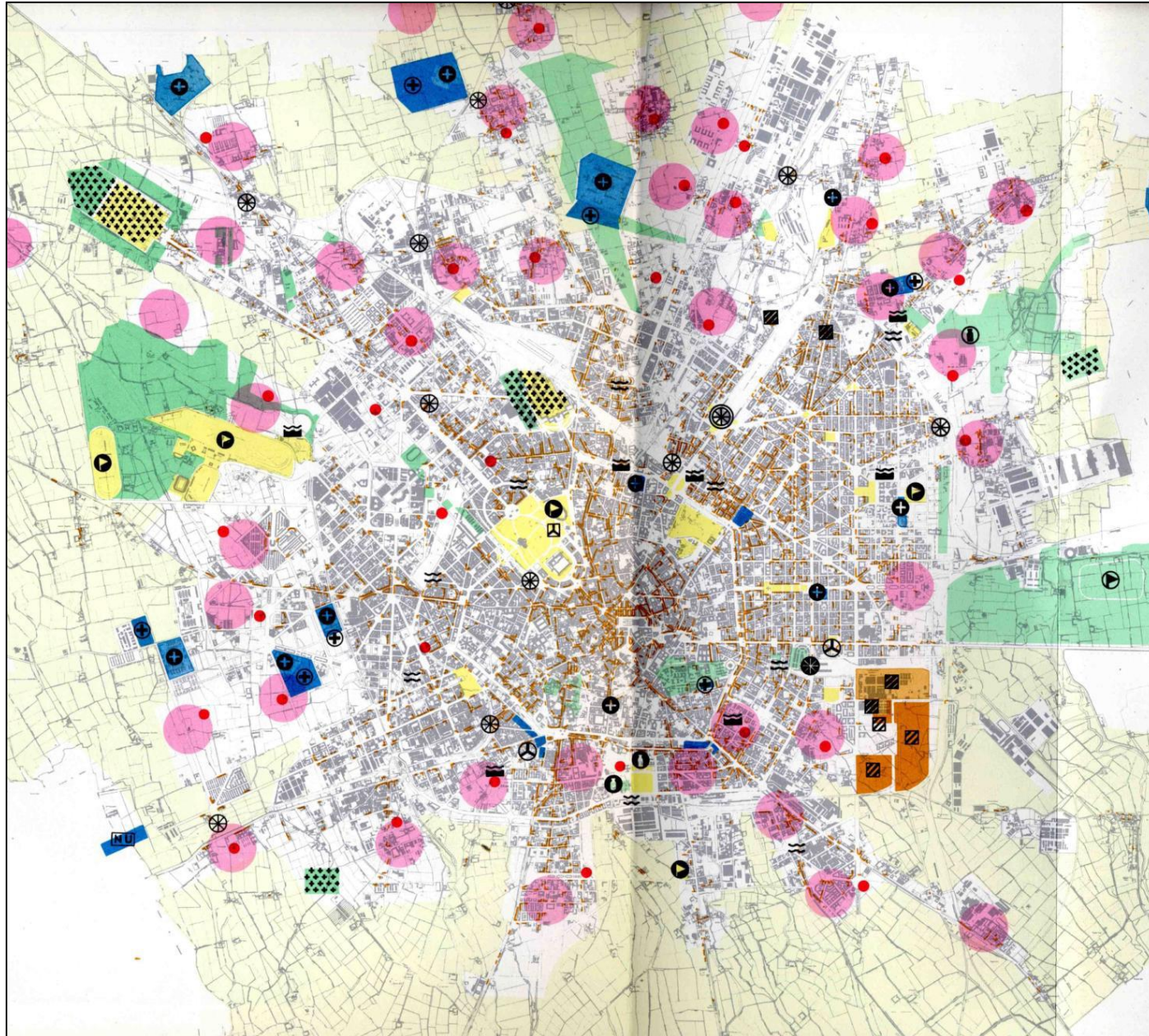
Relatori: Arch. Marino Bottini, Ing. Saverio Cutrupi, Arch. Pietro Guermandi
12 NOVEMBRE 2020



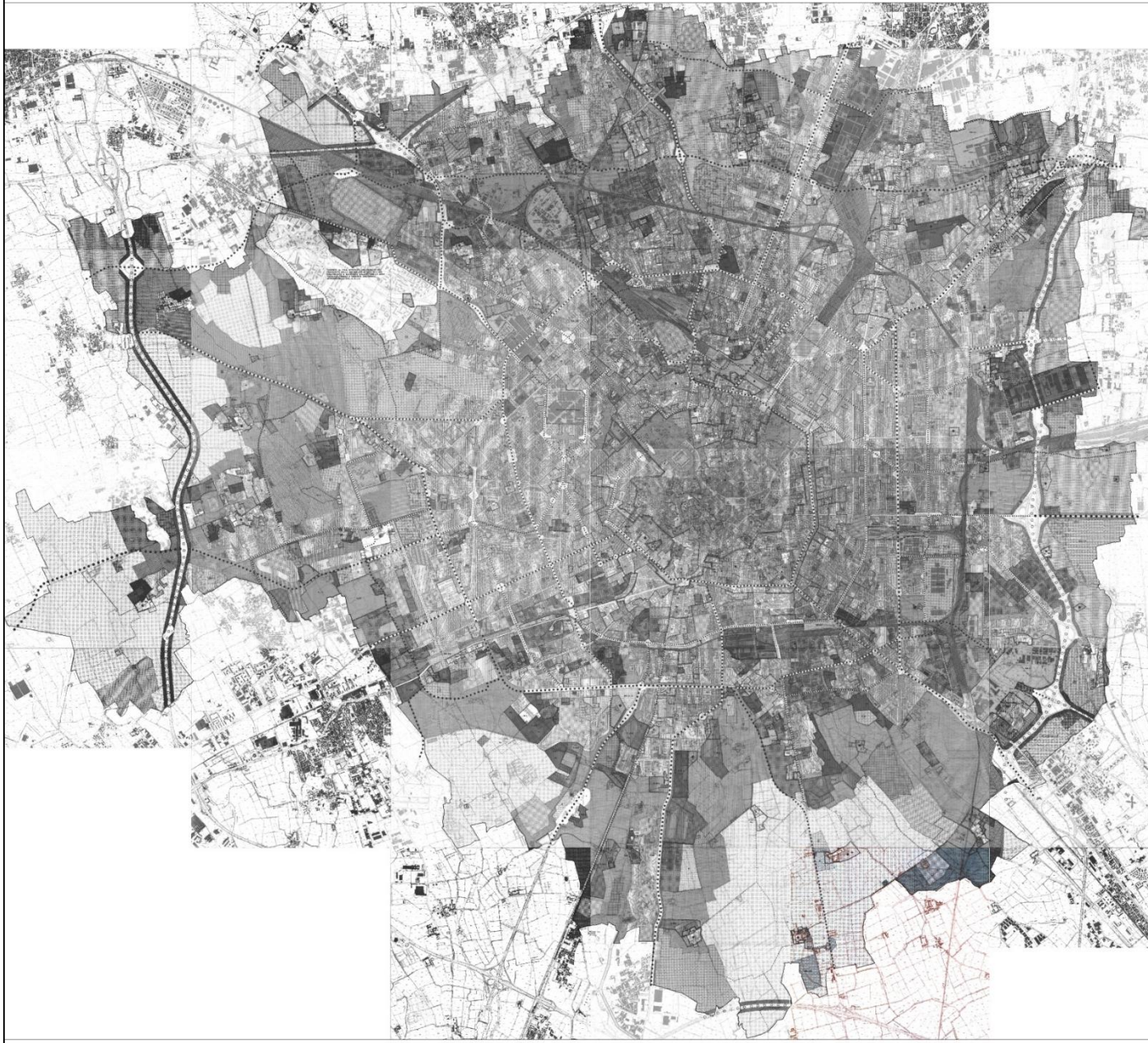
EVOLUZIONE STRUMENTI URBANISTICI

PRG '80 – PGT 2020

PIANO REGOLATORE GENERALE - 1953



VARIANTE AL PIANO REGOLATORE - 1980



NUMERI

Superficie Comune di Milano 181.765.531 mq.

Piano Regolatore Generale 1953

Abitanti insediati	1.305.407
Abitanti teorici	1.194.593
Totale abitanti	2.500.000

Variante al PRG 1980

Abitanti insediati	1.674.914
Abitanti teorici	403.543
Totale abitanti	2.078.457

Piano di Governo del Territorio 2012

Abitanti insediati	1.306.561
Abitanti teorici	182.873
Totale abitanti	1.409.434

Piano di Governo del Territorio 2020

Abitanti insediati	1.380.873
Abitanti teorici al 2025	41.757
Abitanti teorici al 2030	77.297
Totale abitanti al 2025	1.422.630
Totale abitanti al 2030	1.458.170

Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12
Legge per il governo del territorio
(B.U.R.L. n. 11 del 16 marzo 2005)

Capo II – Pianificazione Comunale per il Governo del
Territorio

Art. 8 – Documento di Piano

Art. 9 – Piano dei Servizi

Art. 10 – Piano delle Regole

*13 / 14 luglio 2010 – **Adozione** in Consiglio Comunale*

Osservazioni n. 5761

Emendamenti di Consiglio Comunale n. 3588

*4 febbraio 2011 – **Approvazione** in Consiglio Comunale - Giunta Moratti*

*21 novembre 2011 – **Revoca PGT** – Giunta Moratti*

*22 maggio 2012 – **Approvazione** in Consiglio Comunale - Giunta Pisapia*

*21 novembre 2012 – **Pubblicazione ed entrata in vigore***

29 dicembre 2016 – Giunta Comunale Avvio del procedimento

25 gennaio 2017 – Pubblicazione Avvio del procedimento

7 agosto 2017 - Documento degli Obiettivi

14 settembre 2017 – I conferenza di VAS

fine maggio 2018 – Presentazione proposta tecnica nuovo PGT

05 luglio 2018 – II conferenza di VAS

05 marzo 2019 – Adozione in Consiglio Comunale

Osservazioni n. 1635

Emendamenti di Consiglio Comunale n. 497

14 ottobre 2019 – Approvazione in Consiglio Comunale

5 febbraio 2020 – Pubblicazione ed entrata in vigore

*115 **istanze** all'Avvio del procedimento*

***Questionario partecipativo** on-line dal 20 marzo al 15 aprile 2017 (5499 accessi e 4398 contributi)*

***5 laboratori di ascolto e partecipazione** - Milano 2030 Idee per la Città che cambia (20 novembre 2017 – 06 dicembre 2017 – 22 gennaio 2018 – 26 gennaio 2018 – 26 marzo 2018)*

9 laboratori di ascolto e partecipazione nei Municipi

***3 conferenze Milano 2030** presso la Triennale*

Perché la revisione del PGT

- *Il 21 novembre 2017 è scaduto il Documento di Piano (5 anni)*
- *Sono state introdotte novità normative (consumo di suolo, difesa del suolo, rigenerazione urbana)*
- *E' cambiato il quadro pianificatorio sovracomunale (Città Metropolitana)*
- *E' cambiato il contesto sociale, economico, produttivo*
- *Crescono la popolazione, i turisti, gli studenti universitari*
- *E' necessario predisporre il Piano delle Attrezzature Religiose*
- *E' necessario aggiornare il Piano*
- *E' necessario semplificare il Piano*

.....Piano di Governo del Territorio

- ✓ Il PGT non è più solo uno strumento regolativo del disegno urbano ma uno strumento di governo del territorio caratterizzato da un sistema di **interdipendenza tra diversi livelli di pianificazione e di programmazione**;
- ✓ Il PGT ha il compito di definire i **temi strategici** che saranno l'oggetto dello sviluppo urbano dei prossimi anni e di rendere disponibile la strumentazione adatta perché essi possano concretizzarsi nel momento opportuno e nella forma che meglio renderà la risposta alle sollecitazioni della città e ne consenta l'attuazione certa, rapida e flessibile;
- ✓ Gli obiettivi strategici costituiscono la visione complessiva della città e il **quadro di riferimento per ogni singolo atto di programmazione sul territorio**: dai trasporti, al verde, ai servizi, consentendo all'Amministrazione il ruolo di regia delle trasformazioni che pongono al centro l'interesse pubblico;
- ✓ Il PGT separa, pur nella coerenza complessiva dello strumento stesso, l'enunciazione delle strategie e delle politiche di sviluppo territoriale dagli apparati normativi; per cui **piano come strumento di proposizione e non di conformità regolativa**;

GLI STRUMENTI

Documento di Piano

Piano delle Regole

Piano dei Servizi

LA DOCUMENTAZIONE DEL PGT E GLI STRUMENTI DI LETTURA

Documento di Piano

- *Definisce obiettivi, strategie e azioni delle politiche urbanistiche comunali (Art 1 comma 1 NA del Documento di Piano)*
- *Non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli (Art. 8 comma 3 L.R. 12/2005)*

Piano dei Servizi

Disciplina le aree e gli edifici destinati a servizi e ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. E' integrato dal PAR Piano delle Attrezzature Religiose

Piano delle Regole

Disciplina: aree e immobili compresi nel Tessuto Urbano Consolidato, aree destinate all'agricoltura e ambiti oggetto di Rigenerazione

Sono esclusi da detta disciplina:

- *Aree e interventi disciplinati dal Piano dei Servizi*
- *Ambiti interessati da provvedimenti in itinere (Norma Transitoria)*
- *Aree e interventi disciplinati dal Piano delle Attrezzature Religiose*

LA DOCUMENTAZIONE

Documento di Piano

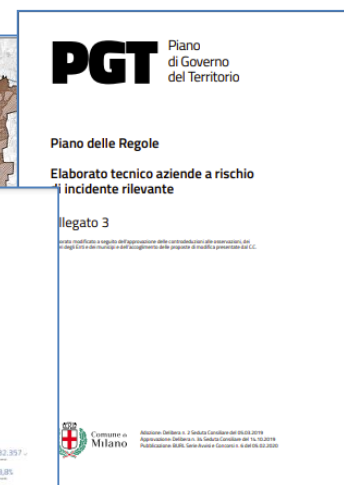
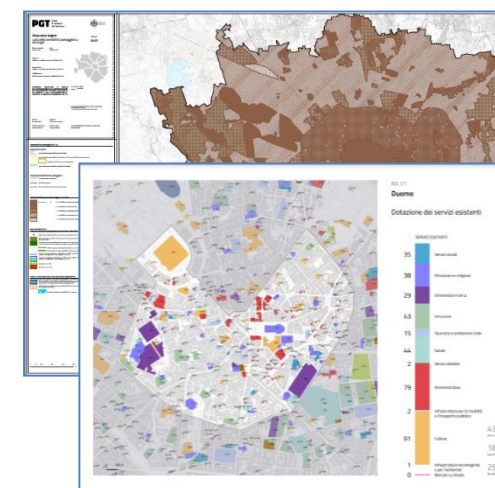
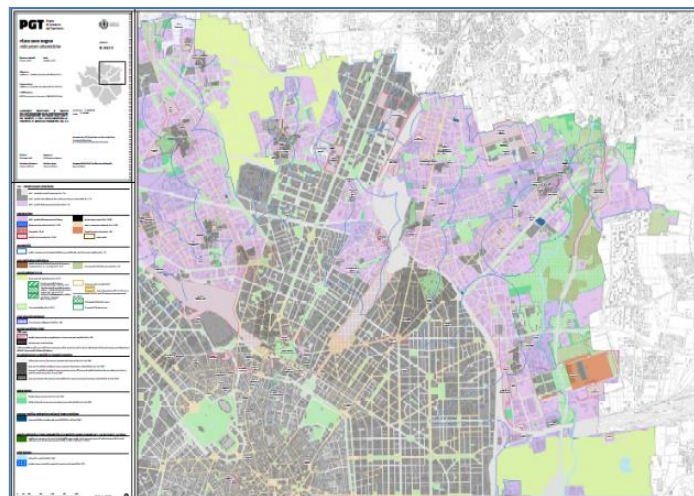
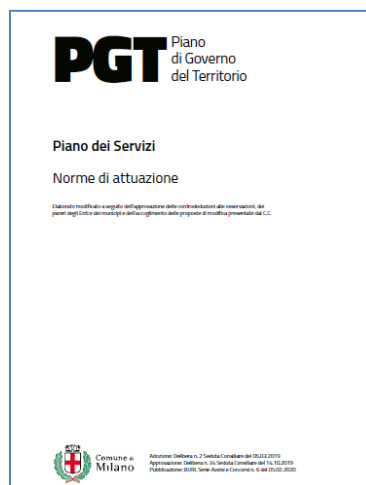
Piano dei Servizi

Piano delle Regole

Norme

Tavole

Allegati



Il PGT è redatto in formato cartaceo e i suoi elaborati sono resi pubblici tramite il sito istituzionale come file scaricabili in formato pdf -> documenti ufficiali

<https://www.comune.milano.it>

PERCORSO: Aree tematiche /Urbanistica ed edilizia/PGT approvato e vigente – Milano 2030

Per rendere più agevole la lettura degli elaborati (dando la possibilità di effettuare zoom, interrogare i dati, effettuare ricerche per civico o dati catastali) è stato creato un sito tematico apposito

<https://www.pgt.comune.milano.it>

Questi documenti però non sono ufficiali, non hanno valore certificativo

Componente Geologica

- *Individua le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica;*
- *determina le norme e le prescrizioni a cui le medesime sono assoggettate*

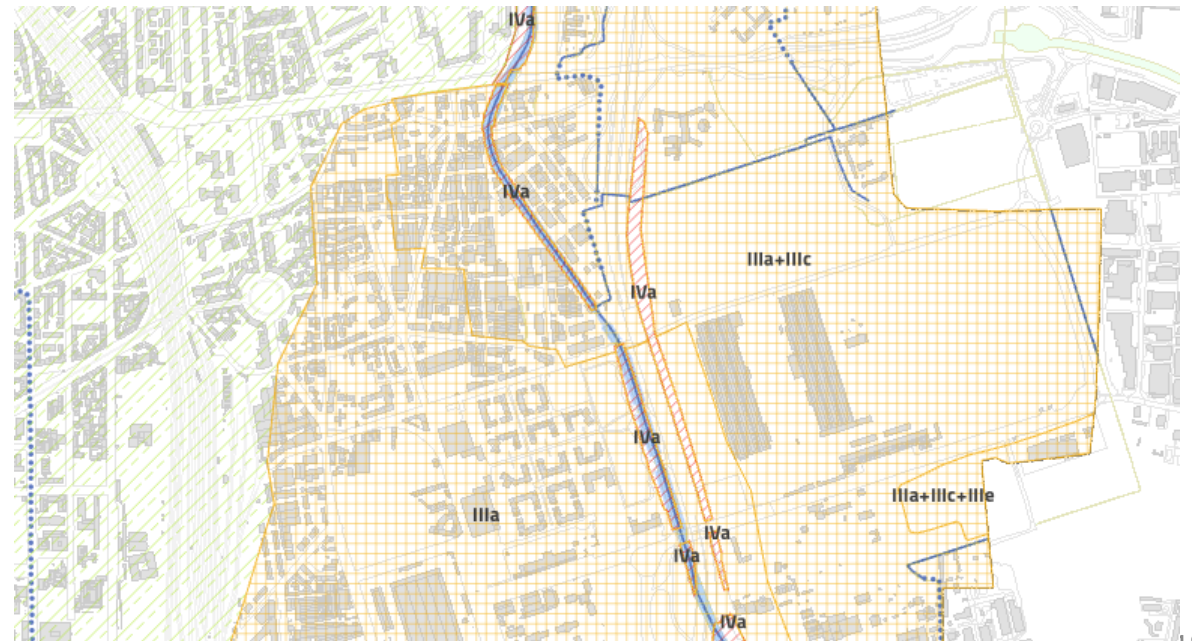
-> propedeutica alla pianificazione

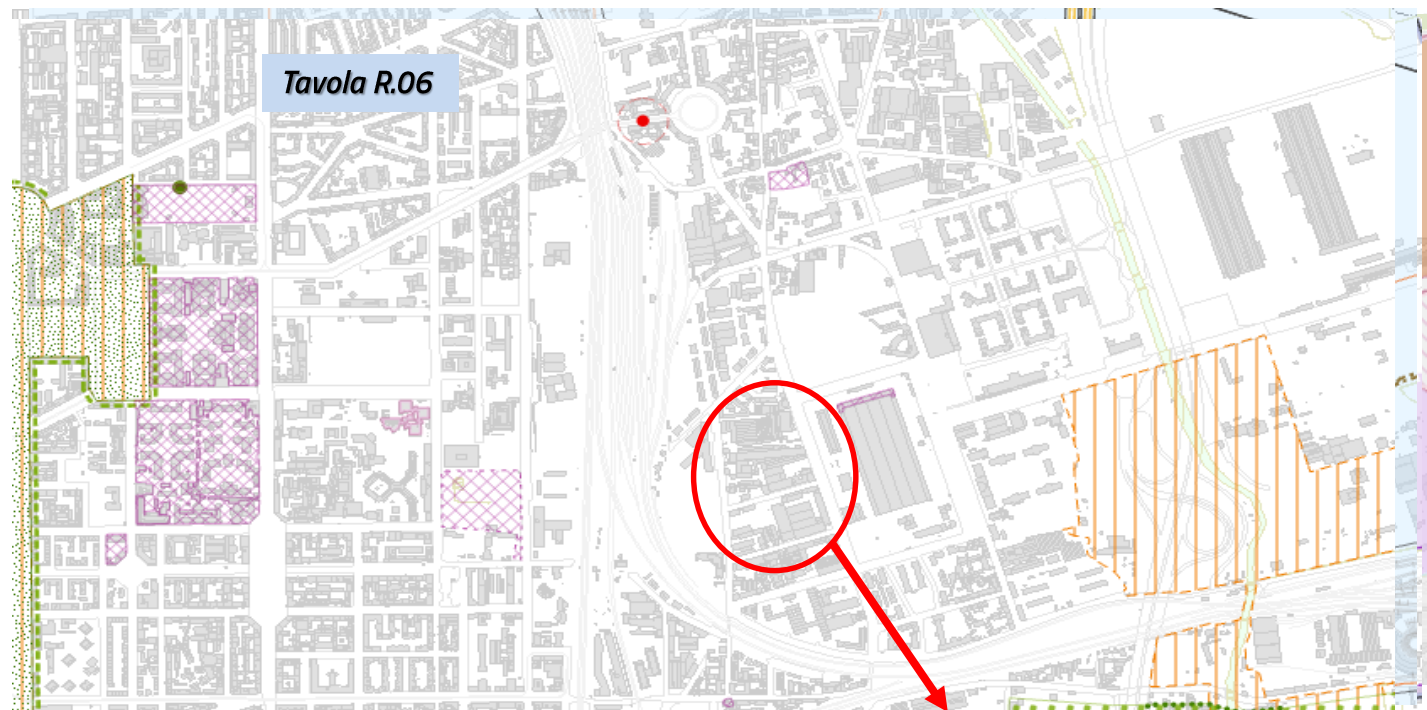
Tavola R.01 Fattibilità geologica e idraulica

Tavole ed allegati della Componente Geologica

🔗	CG Tavola G01 Carta geologica
🔗	CG Tavola G02 Carta Geomorfologica
🔗	CG Tavola G03 Carta idrogeologica
🔗	CG Tavola G04 Carta Vincoli
🔗	CG Tavola G05 Carta sintesi
🔗	CG Tavola G06 Carta soggiacenza
🔗	CG Tavola G07 Carta accelerazione suolo
🔗	CG Tavola G08 Carta pericolosità liquefazione

🔗	CG Tavola G09 Carta pericolosità sismica locale
🔗	CG Tavola G10 Carta Vs30
🔗	CG Tavola G11 Carta FA Parte 1
🔗	CG Tavola G12 Carta FA Parte 2
🔗	CG Tavola G13 Carta Rischio Idraulico
🔗	CG Tavola G14 Carta Misure
🔗	CG Tavola G15 Carta PAI PGRA
🔗	CG Tavola G16 Carta Ex Alvei
🔗	CG Tavola G17 Carta fattibilità geologica idraulica





Disciplina del Piano dei Servizi

Tavola S.01 *I Servizi Pubblici e di interesse pubblico o generale*

Tavola S.02 *Il sistema del verde urbano e delle infrastrutture per la mobilità*

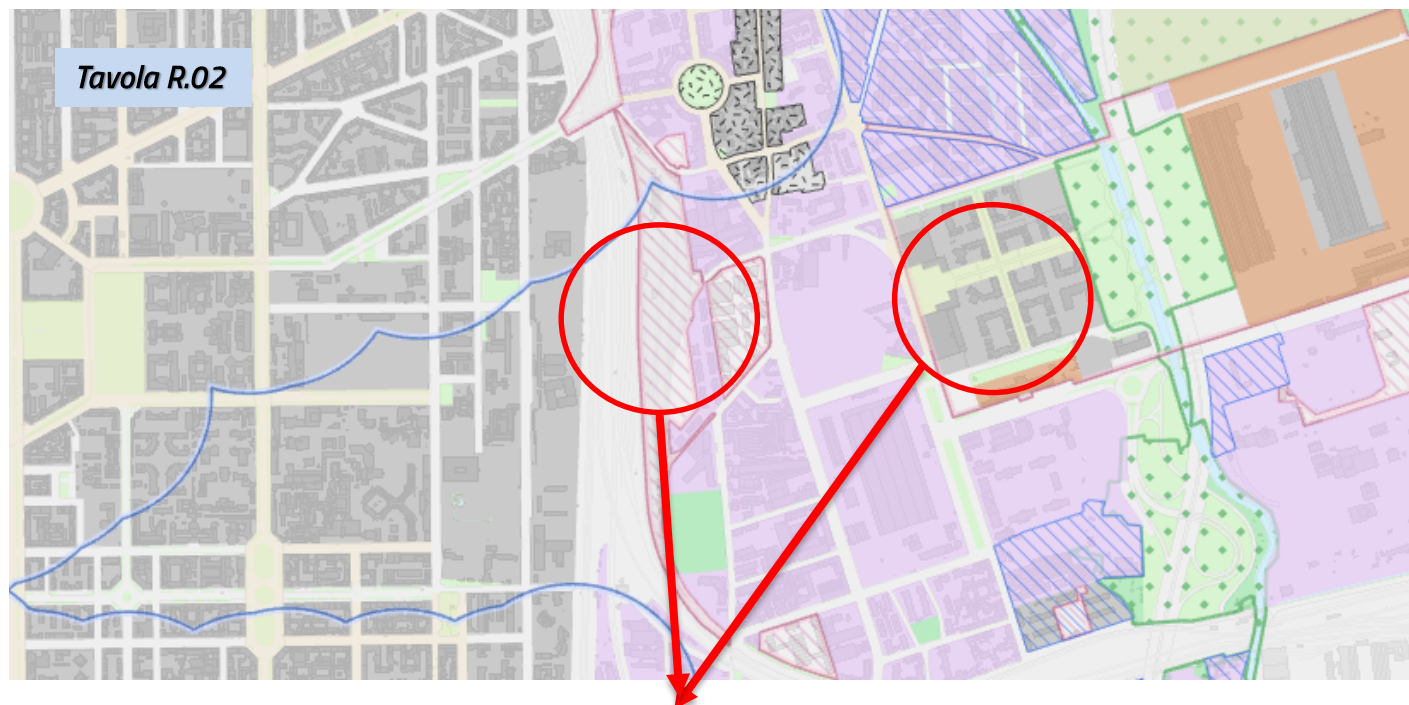
Disciplina del Piano delle Regole

Tavola R.02 *Indicazioni urbanistiche*

Tavola R.03 *Indicazioni morfologiche*

Tavola R.05 *Vincoli amministrativi e per la difesa del suolo*

Tavola R.06 *Vincoli di tutela e salvaguardia*



NORMA TRANSITORIA

NORME TRANSITORIE E FINALI (Artt. 52-53)

Ambiti interessati da provvedimenti in itinere approvati e adottati



Ambito non attuato



Ambito attuato o attuato in parte



Area non attuata in ambiti attuati in parte

- *All'interno degli ambiti interessati da provvedimenti in itinere adottati e approvati restano valide le previsioni urbanistiche generali e le prescrizioni contenute in detti provvedimenti, fino alla scadenza degli stessi.*
- *La rappresentazione del PGT all'interno di questi ambiti è ricognitiva, non ha efficacia conformativa*

DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI

DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI

Definizioni modificate in recepimento Definizioni Tecniche Uniformi (D.g.r n XI/695 del 24 ottobre 2018 allegato B)

	PGT 2012	PGT 2019
➤ Superficie Territoriale	• esclusioni relative alle aree pubbliche	• comprende dotazioni esistenti – precisazione nell’art.6 NA PR sull’applicabilità dell’Indice di edificabilità Territoriale
➤ Indice di Edificabilità Territoriale		• nella SL massima è compreso l’esistente- Art. 6 NA PR definisce applicazione IT escludendo dotazioni esistenti
➤ Superficie fondiaria		• adeguata alle DTU
➤ Indice di edificabilità fondiaria		• nella SL massima è compreso l’esistente
➤ <u>Superficie lorda</u>	• contiene elenco delle esclusioni compresi servizi di interesse pubblico o generale; precisa che negli interventi di demolizione e ricostruzione la s.l.p va calcolata con gli stessi parametri per esistente e progetto	• Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell’edificio escluse le superfici accessorie. • SL è da calcolarsi con gli stessi parametri per esistente e progetto, salvo eccezione relativa a corridoi alberghi; • Si conferma esclusione per realizzazione servizi di interesse pubblico o generale
➤ Volume urbanistico		• SL moltiplicata per l’altezza urbanistica (convenzionalmente 3,00 m)
➤ Altezza dell’edificio	• distanza fra piano di spiccato e intradosso del solaio di copertura dell’ultimo piano abitabile	• Altezza massima fra quella dei fronti. L’altezza del fronte (già entrata in vigore come definizione di valenza edilizia) è delimitata dal terreno posto in aderenza all’edificio e dalla linea di intersezione fra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane
➤ Superficie coperta		• superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno della costruzione fuori terra con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50

DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI

Definizioni introdotte con recepimento Definizioni Tecniche Uniformi (D.g.r.n XI/695 del 24 ottobre 2018 allegato B)

Superficie accessoria Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:

PGT 2012 art. 4.6 **ESCLUSIONI DA SLP**

- Porticati, **piani pilotis, cavedi.**
- Passaggi e gallerie pedonali assoggettati a uso pubblico
- Logge, balconi, terrazzi
- Per i fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale non vengono conteggiate nella SLP le superfici coperte da pensiline o da tettoie aperte su tre/quattro lati
Art. 74 lett. f RE specifica esclusione da SLP delle tettoie e pensiline in edifici residenziali aperte su lato lungo
- Cantine poste al piano terreno aventi superficie inferiore a 8 mq cadauna e prive requisiti aeroilluminazione naturale o artificiale richiesti per la permanenza continua di persone.
- Piani interrati e seminterrati con pavimento a quota pari o superiore di un metro sotto il piano di spiccato, di altezza interna inferiore a 2,60 m. e del tutto privi dei requisiti di aeroilluminazione naturale o artificiale richiesti per la permanenza continua di persone.

Superficie accessoria PGT 2019 **ESCLUSIONI DA SL**

- Portici e gallerie pedonali
- Ballatoi, logge, balconi e terrazze
- Tettoie e pensiline con profondità superiore a m 1,50; tettoie e pensiline con profondità inferiore o uguale a m 1,50 sono escluse da computo superficie accessoria, utile e lorda
- Cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio

DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI

PGT 2012 art. 4.6 **ESCLUSIONI DA SLP**

- I vani sottotetto non aventi i requisiti di agibilità
- Sono escluse dalla slp le superfici delle scale interne a singole unità immobiliari realizzate in **vano** proprio
- Spazi destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli realizzati sia in sottosuolo che soprassuolo, compresi gli spazi di **accesso** e di manovra indipendentemente dal loro carattere pertinenziale

Superficie accessoria PGT 2019 **ESCLUSIONI DA SL**

- Sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,50 (se inferiore esclusi da superficie accessoria utile e lorda), ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile
 - *Sottotetti spp non costituiscono SL*
 - *Sottotetti con requisiti di abitabilità costituiscono SL (tranne porzione con $h < 1,50$)*
- **Vani** scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello
- Spazi e locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono **attività imprenditoriale**.
Specifica di attività imprenditoriale contenuta nell'articolo.
- Corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla norma regionale

DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI

PGT 2012 art. 4.6 **ESCLUSIONI DA SLP**

- Volumi tecnici; l'articolo specifica l'esclusione dalla slp dei vani di passaggio delle canalizzazioni e gli spazi di accesso.
- Per i fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale non vengono conteggiate nella Slp le superfici dei volumi tecnici e di quelle occupate da impianti di depurazione o da impianti tecnologici, silos e serbatoi.
- Spazi necessari per rispetto norme di sicurezza prevenzione incendi, quali zone filtro e luoghi sicuri statici
- **Spazi per attività comuni di pertinenza dell'intero edificio nei limiti del RE individuati con atto di asservimento trascritto ai pubblici registri.**
- Gli spazi di collegamento e transito orizzontale comuni a più unità immobiliari catastalmente individuabili.
- Spazi di collegamento verticale (vani scala, ascensori e montacarichi) al netto delle murature perimetrali, con pianerottoli di sbarco.
- Androni di ingresso anche chiusi
- **Soppalchi di cui all'art. 99 comma 8 RE vigente**

Superficie accessoria PGT 2019 **ESCLUSIONI DA SL**

- Volumi tecnici
"Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.)."
- Le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi e corridoi.
La condizione è che
 - ❖ *locali di servizio condominiale*
 - ❖ *depositi*
 - ❖ *spazi di collegamento orizzontale siano parti comuni.*
- Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni **condominiali**, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.

Non contemplati

DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI

Definizioni introdotte con recepimento Definizioni Tecniche Uniformi (D.g.r n XI/695 del 24 ottobre 2018 allegato B)

- | | |
|---------------------------------|---|
| • Altezza urbanistica | altezza convenzionale da utilizzarsi per il calcolo del volume urbanistico. E' pari a mt 3 |
| • Superficie permeabile | porzione priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera |
| • Indice di permeabilità | rapporto fra superficie permeabile e superficie territoriale/fondiarìa |

Ulteriori definizioni introdotte

Consumo di suolo, Rigenerazione urbana, superficie urbanizzata, Bilancio ecologico del suolo, Soglia comunale di riduzione del consumo di suolo, Aree destinate all'Agricoltura

Cortile	definizione introdotta ai fini dell'applicazione delle norme morfologiche del PGT sulla base della morfologia dell'edificato e della funzionalità per aerazione e illuminazione dei locali che si affacciano
----------------	--

Suolo libero non urbanizzabile

Autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale

DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI

Definizioni PGT 2012 modificate/eliminate PGT 2019

➤ Funzioni urbane

esercizi di vicinato, usi temporanei,
logistica, aree per la mobilità ciclabile,
pedonale e per il verde

➤ Lotto funzionale

➤ Area di intervento

➤ Residenziale

➤ produttivo

➤ direzionale, turistico-ricettivo e servizi privati → **unica categoria funzionale**

➤ commerciale

➤ **rurale**

→ funzioni ovunque compatibili

costituito anche da più particelle catastali e da più proprietà, asservito volumetricamente alle costruzioni comunque realizzate che permangono sullo stesso, a prescindere dall'epoca di realizzazione delle stesse, dai frazionamenti catastali e dalla proprietà nel frattempo intervenuti.

eliminata

Definizioni e parametri sostanzialmente confermati PGT 2019, salvo coerenza con contenuti del nuovo strumento

Indice di edificabilità territoriale unico

Lotto autonomo

Indice di copertura

Pertinenza diretta

Pertinenza indiretta

Linea di altezza

Inviluppo limite

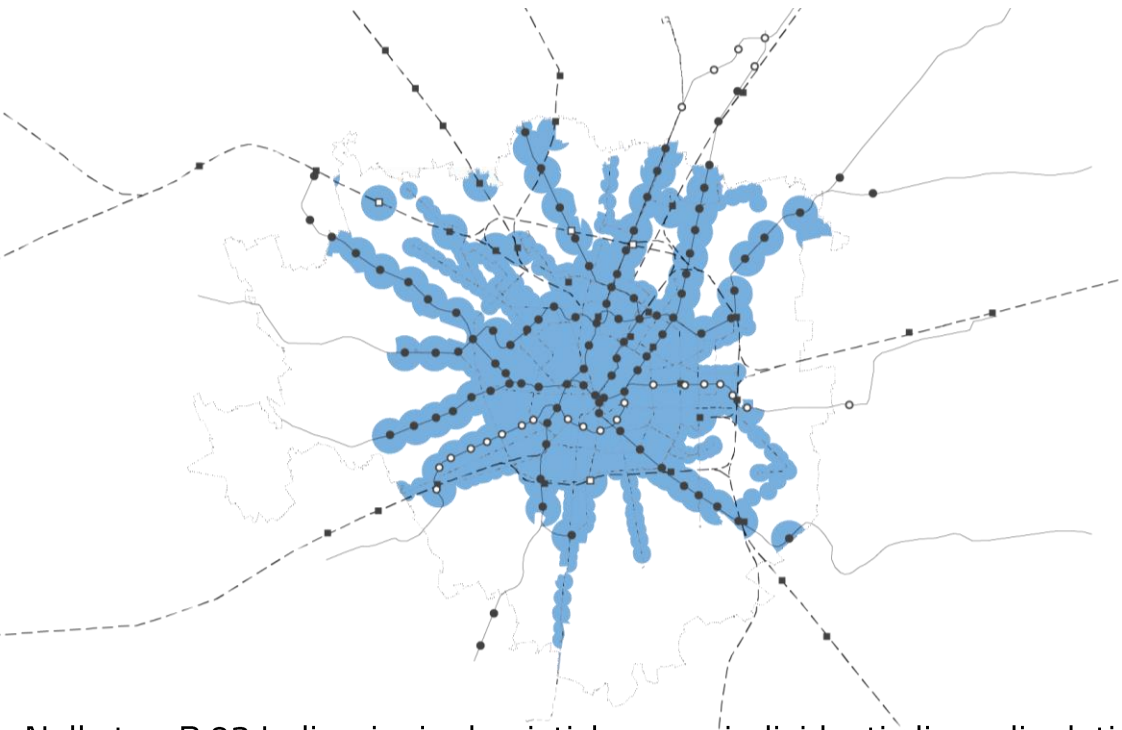
Superficie fondiaria

INDICI DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE

INDICI DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE

Lo sviluppo della Milano 2030 sarà incentrato sul rapporto tra progetto urbanistico e progetto di mobilità sostenibile così come tracciato dal PUMS.

L'obiettivo è di costruire una città altamente accessibile, che riesca a definire un equilibrio effettivo tra densità, domanda di trasporto, qualità della vita, protezione ambientale e salute.



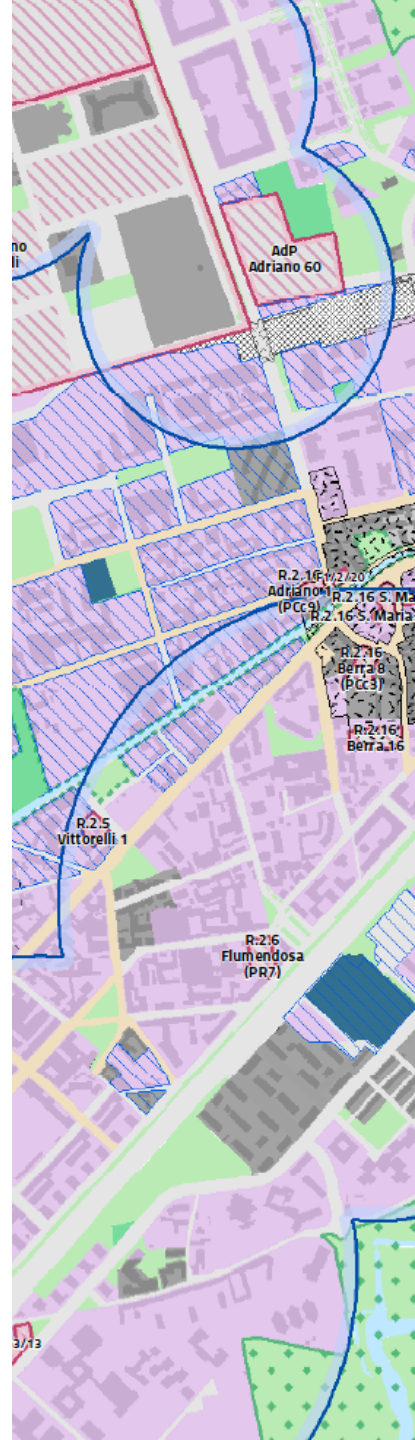
AREE A ELEVATA ACCESSIBILITÀ
Art. 17 e Tav. R.02 Piano delle Regole

Il PGT individua gli ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità definiti da areali pari a:

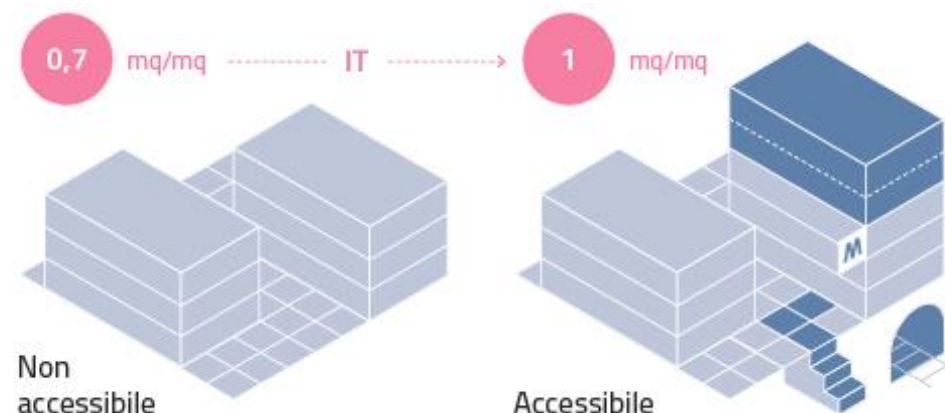
500 metri dalle stazioni metropolitane e ferroviarie esistenti e in costruzione e dalle stazioni programmate dall'AdP Scali Ferroviari lungo la cintura ferroviaria,

250 metri dalle fermate filobus 90/91 e tram, rappresentativi della distanza verosimile che l'utente del trasporto pubblico tende a compiere a piedi al fine di raggiungere la stazione più vicina.

Nella tav. R.02 Indicazioni urbanistiche sono individuati gli areali relativi agli ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità; le aree interessate da tali ambiti sono quelle comprese anche solo parzialmente all' interno degli areali



INDICI DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE



IT unico 0,35 mq/mq

Indice di edificabilità Territoriale **unico** applicato alle aree a pertinenza diretta del Piano delle Regole e alle aree a pertinenza indiretta del Piano dei Servizi; non si applica alle Aree destinate all' agricoltura e alle 9 aree per l' Edilizia Residenziale Sociale di nuova previsione disciplinate dal Piano dei Servizi

è possibile (non è un diritto e non è un obbligo) raggiungere:

IT 0,70 mq/mq

Indice di edificabilità Territoriale massimo negli ambiti non accessibili con utilizzo di diritti perequati, premialità concorsi, Edilizia residenziale sociale; non è possibile nelle Grandi funzioni urbane e nella Tipologia Rurale

IT 1,00 mq/mq

Indice di edificabilità Territoriale massimo negli ambiti accessibili con utilizzo di diritti perequati, premialità concorsi, Edilizia residenziale sociale; non è possibile nelle Grandi funzioni urbane e nella Tipologia Rurale

E' permesso superare l' indice massimo con ERS lett. b in locazione

E' permesso superare l'indice massimo con utilizzo di diritti perequati e ERS lett. b in locazione nelle piazze e nei nodi

E' permesso superare l'indice massimo nei casi previsti dalle Indicazioni morfologiche dei NAF, ADR e ARU

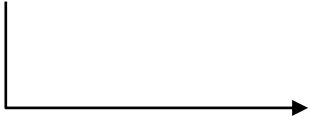
Sono sempre fatte salve le SL esistenti legittimamente assentite

Non c'è più l' obbligo di raggiungere l' indice di edificabilità territoriale massimo 1,00 mq/mq che era previsto dal PGT 2012



DESTINAZIONI D'USO E LORO MUTAMENTI

DESTINAZIONI D'USO E LORO MUTAMENTI (art. 6 NA PdR)

- Le categorie funzionali sono: **residenza** **produttivo** **direzionale/ricettivo/servizi privati** (in analogia a quelli del Catalogo dei Servizi) **commercio** **rurale**
 Liberamente insediabili, senza alcuna esclusione e senza un rapporto percentuale predefinito
- Mutamento di destinazione d'uso senza opere sempre ammesso**, determinando aumento o variazione del fabbisogno di aree per servizi.
- In caso di **cambio d'uso di un immobile con e senza opere e che genera un fabbisogno aggiuntivo di dotazione di servizi, è possibile il recupero integrale della SL esistente.**
- In caso di cambi d'uso significativi ai fini degli obiettivi di qualità dei suoli su immobili già oggetto di indagine o già bonificati
per obiettivi di qualità meno restrittivi rispetto al nuovo uso, deve essere avviato nuovo procedimento volto a obiettivi di qualità coerenti con nuovo uso.
- Per interventi cambio uso > 10.000 mq SL** (con almeno 20% per funzioni residenziali)  **obbligo di una quota pari al 40% della parte residenziale da destinare a ERS** (massimo 50% vendita e minimo 50% affitto)

NORME MORFOLOGICHE

INDICAZIONI MORFOLOGICHE

Applicazioni

Il TUC è articolato in:

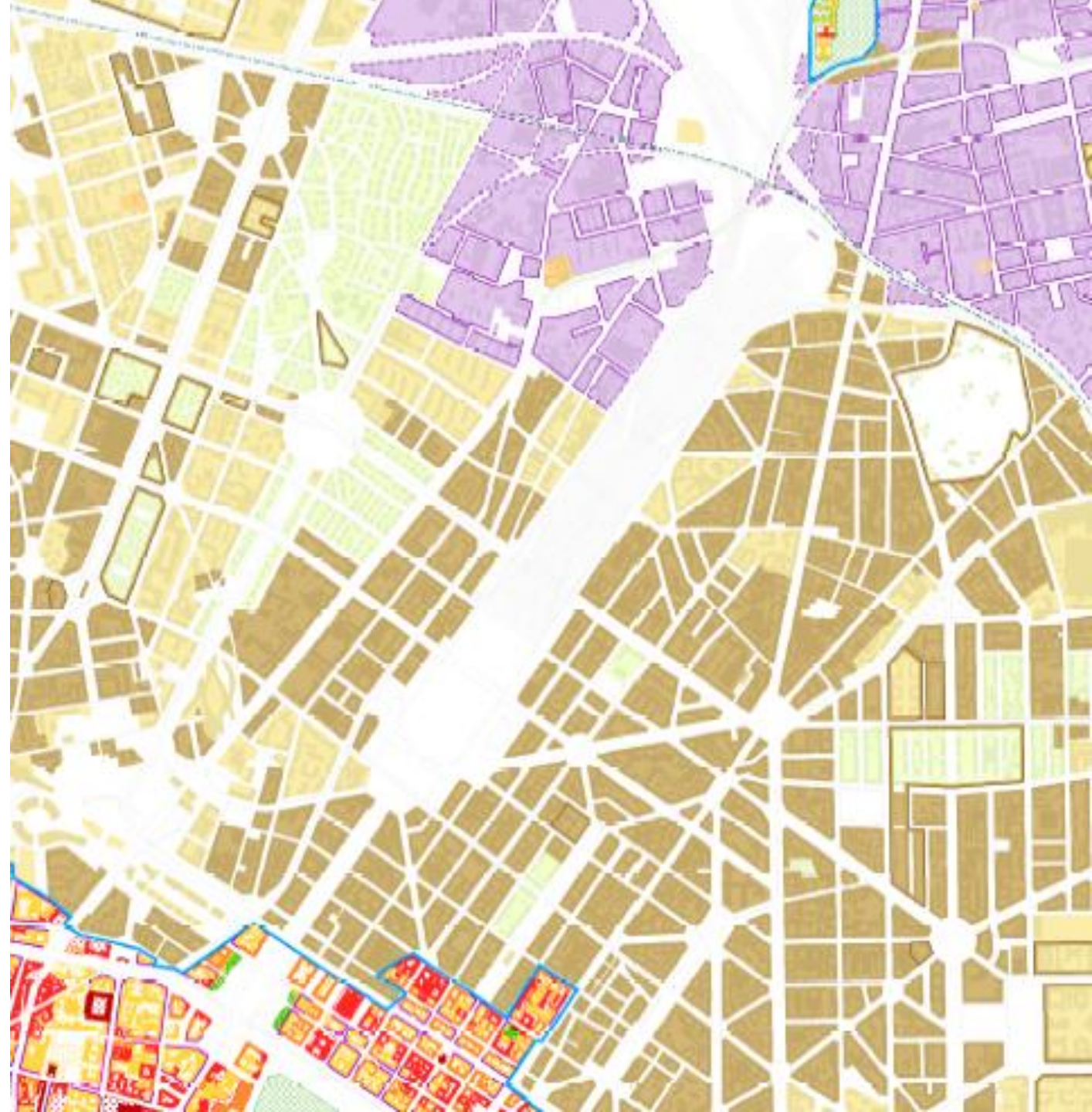
Nuclei di Antica Formazione **NAF**

Ambiti contraddistinti da un Disegno

Urbano Riconoscibile **ADR**

Ambiti di Rinnovamento Urbano **ARU**

Le indicazioni morfologiche previste per ogni singolo ambito sono indicate sulle Tavv. R.03 e R.04 del Piano delle Regole e disciplinate dagli articoli 19, 21 e 23 delle NA del PR



Nei Nuclei di Antica Formazione sono individuati:

«*complessi edilizi con valore storico-architettonico intrinseco*» e
«*composizione architettonica e vegetale con carattere-storico-artistico-
testimoniale*» per i quali è prevista tipologia di intervento fino al **Restauro**;

«*complessi edilizi con valore architettonico intrinseco*» per i quali è prevista
tipologia di intervento fino al **Risanamento Conservativo**;

«*immobili con valore estetico-culturale-ambientale*» per i quali è prevista tipologia di intervento fino alla **Ristrutturazione Edilizia** con mantenimento della sagoma, del sedime e della facciata prospettante lo spazio pubblico;

«*immobili non ricadenti nelle precedenti categorie*» per i quali sono ammessi interventi fino alla **nuova costruzione**;
ai fini dell'applicazione dell'art. 64 comma 1 della L.R. 12/2005, l'altezza massima è da intendersi quella esistente eventualmente incrementata di quella strettamente necessaria a consentire il recupero abitativo del sottotetto con altezza media ponderale di m 2,40.



INDICAZIONI MORFOLOGICHE – Applicazioni ADR

All'interno degli **ADR** sono individuati:

«*Tessuti urbani compatti a cortina*» per i quali 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 è fatto salvo il mantenimento dell'altezza esistente;
è data facoltà di superamento dell'Indice di edificabilità Territoriale (IT) massimo mediante l'utilizzo, in alternativa o in forma composta, di diritti edificatori anche perequati, premialità di cui all'articolo 13 comma 11 e quote di ERS;
in presenza di frontespizi ciechi l'edificazione deve essere in aderenza, salva la dimostrazione di impossibilità.

«*Tessuti urbani a impianto aperto*» per i quali gli interventi edilizi mantengono gli allineamenti in rapporto alle edificazioni preesistenti sullo spazio pubblico.

«*Tessuti urbani della città giardino*» per i quali gli interventi edilizi mantengono i caratteri morfologici del tessuto: tipologie edilizie, allineamenti, numero dei piani dell'eventuale edificio preesistente, oggetto dell'intervento.



INDICAZIONI MORFOLOGICHE – Applicazioni ADR

«*Tipologia rurale*» per i quali gli interventi edilizi corredati di **atto d'obbligo**, previo parere della commissione per il paesaggio: sono diretti al mantenimento delle **caratteristiche originarie e tipologiche** dell'edificio; possono utilizzare non oltre il **volume fisico esistente**, anche in eccedenza dell'IT max previa sottoscrizione di atto d'obbligo relativamente al mantenimento degli aspetti morfologici propri del tessuto, facendo ricorso a diritti edificatori perequati, con il mantenimento delle caratteristiche originarie dell'edificio; sono ammessi interventi atti alla **ricostruzione** di parti del manufatto non più recuperabili, previa idonea documentazione relativa al riconoscimento della consistenza e delle caratteristiche tipologiche originarie; sono ammessi interventi di **ampliamento** generati dal diverso calcolo della SL esistente entro l'involucro derivanti dall'applicazione di normative per l'**efficientamento energetico** attuati con **Permesso di Costruire Convenzionato**, previo parere della commissione per il paesaggio; **non** sono ammessi **altri** interventi di **nuova costruzione**;

Sono prescrizioni valide anche per ambiti compresi nel del Parco Agricolo Sud, ove le previsioni del Parco facciano riferimento agli strumenti di pianificazione urbanistica comunale.



INDICAZIONI MORFOLOGICHE – Applicazioni ADR

«*Insiemi urbani unitari*» per i quali gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione sono ammessi secondo le modalità previste dall'art. 13 e comunque non possono essere realizzati mediante modalità diretta non convenzionata in quanto gli aspetti tipologici-morfologici-planivolumetrici costituiscono oggetto di convenzionamento.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, diversamente da quanto disciplinato dal precedente art. 13, sono subordinati alla predisposizione di un piano o programma attuativo esteso all'intero perimetro dell'insieme urbano unitario.

«*Composizione architettonica e vegetale con carattere-storico-artistico-testimoniale*» per i quali sono ammessi interventi fino al restauro volti alla conservazione e al ripristino dei caratteri scenografici e ambientali, desumibili dagli elementi di disegno e di arredo del verde e delle alberature.

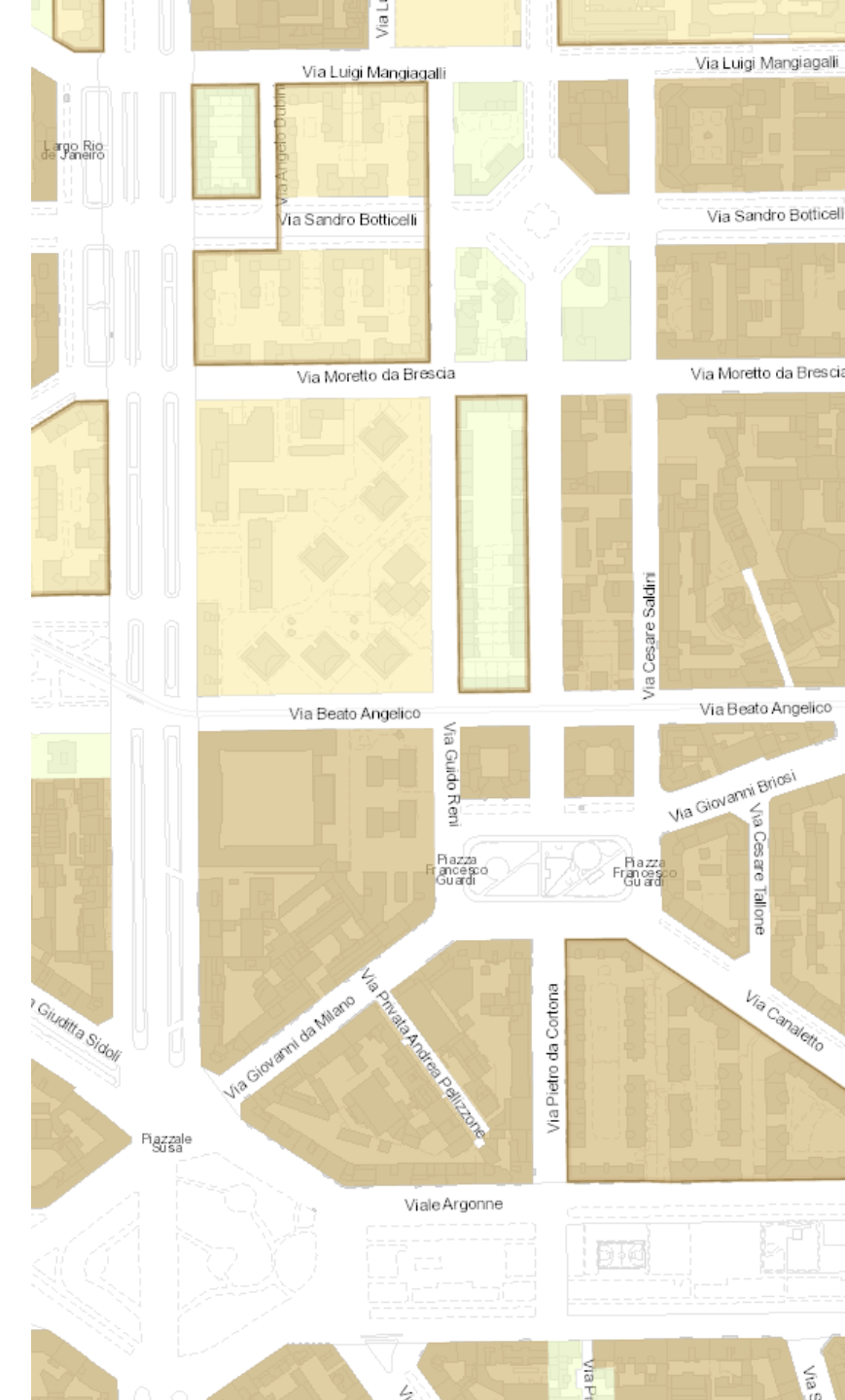


INDICAZIONI MORFOLOGICHE – Applicazioni ADR

Superficie coperta (SCOP):

SCOP $\leq$ esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, eventualmente aumentabile fino ad un massimo del 60% della superficie fondiaria, se l'esistente dovesse essere inferiore;

SCOP $\leq$ 60% della superficie fondiaria, negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.



INDICAZIONI MORFOLOGICHE – Applicazioni ARU

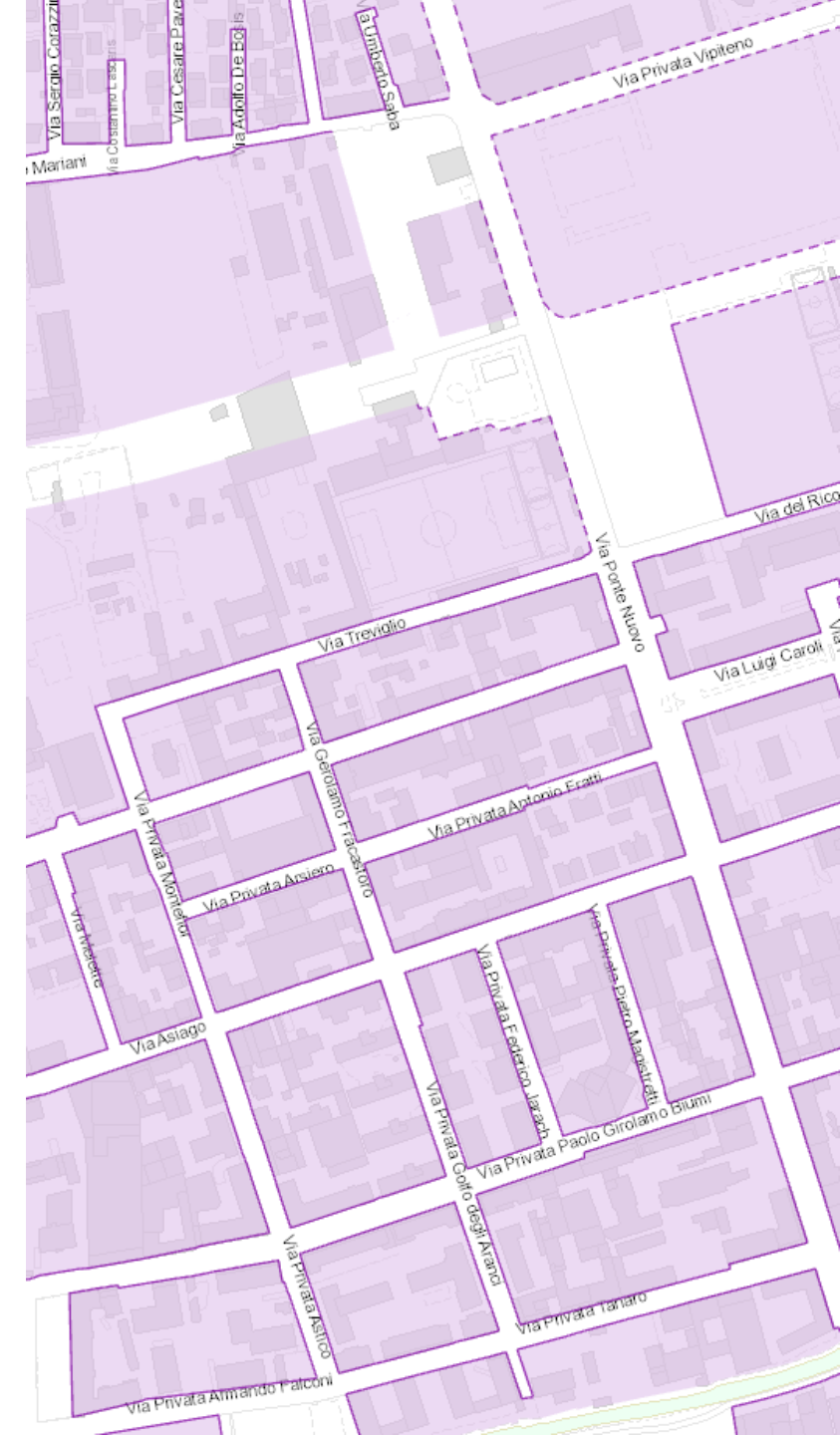
nei casi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica:

<< *allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell' edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'Involuppo Limite (IL).*

Nel caso in cui il lotto edificabile sia inserito in un contesto di cortina esistente, solo negli interventi con funzione urbana residenziale prevalente, vale l'altezza dell'edificio adiacente più alto presente in cortina raggiungibile in eccedenza dell'IT max previsto mediante l'utilizzo, in alternativa o in forma composta, di diritti edificatori anche perequati, premialità di cui all'articolo 13 comma 11 e quote di ERS»

« arretramento di almeno 3 m della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico.

L'area risultante dall'arretramento deve essere prevalentemente destinata a verde, opportunamente piantumata e preferibilmente di uso pubblico. Tale ultima indicazione è prescrittiva per gli interventi soggetti a convenzionamento»

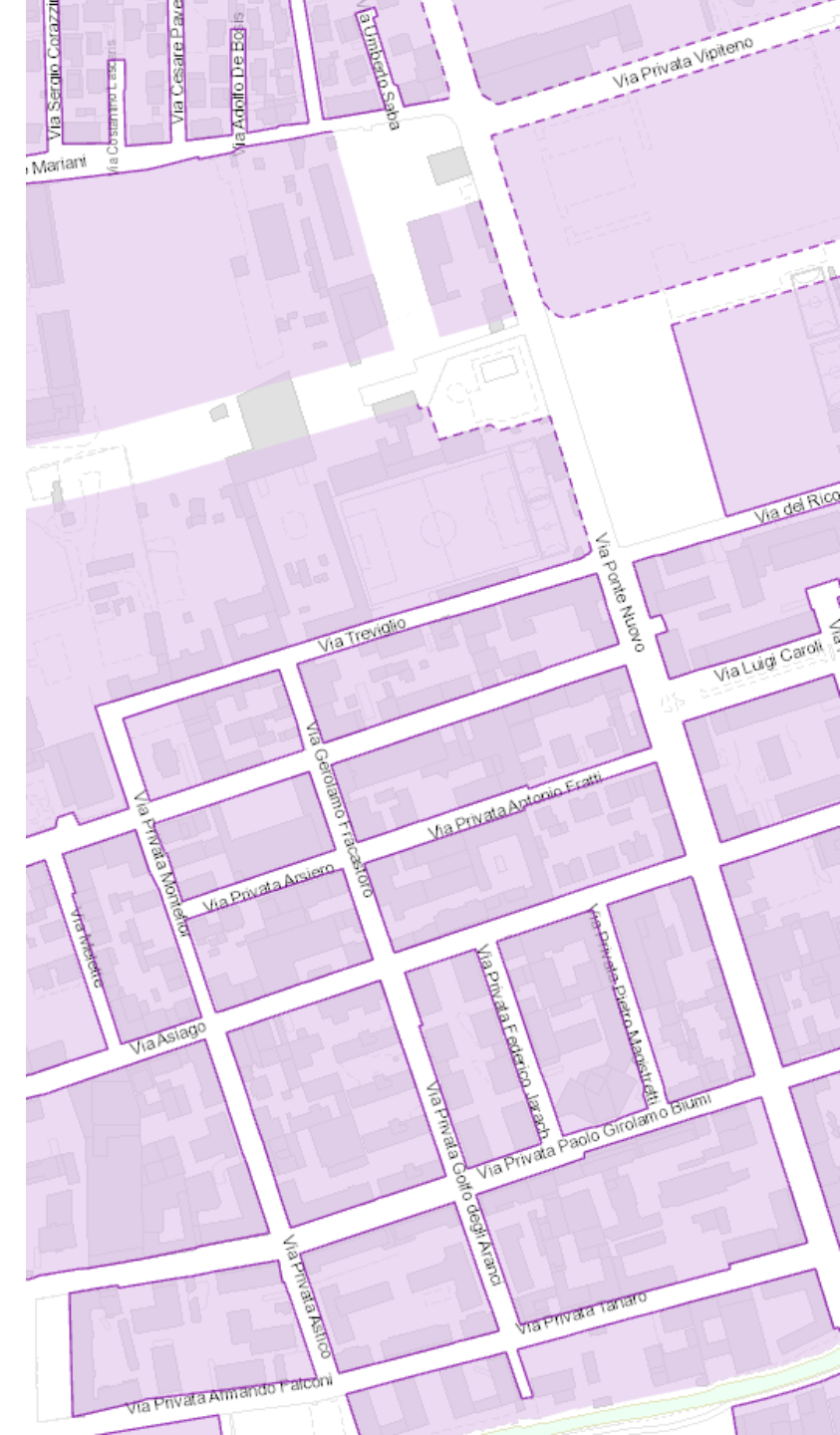


INDICAZIONI MORFOLOGICHE – Applicazioni ARU

Superficie coperta (SCOP):

SCOP $\leq$ esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, eventualmente aumentabile fino ad un massimo del 60% della superficie fondiaria, se l'esistente dovesse essere inferiore;

SCOP $\leq 60\%$ della superficie fondiaria, negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.

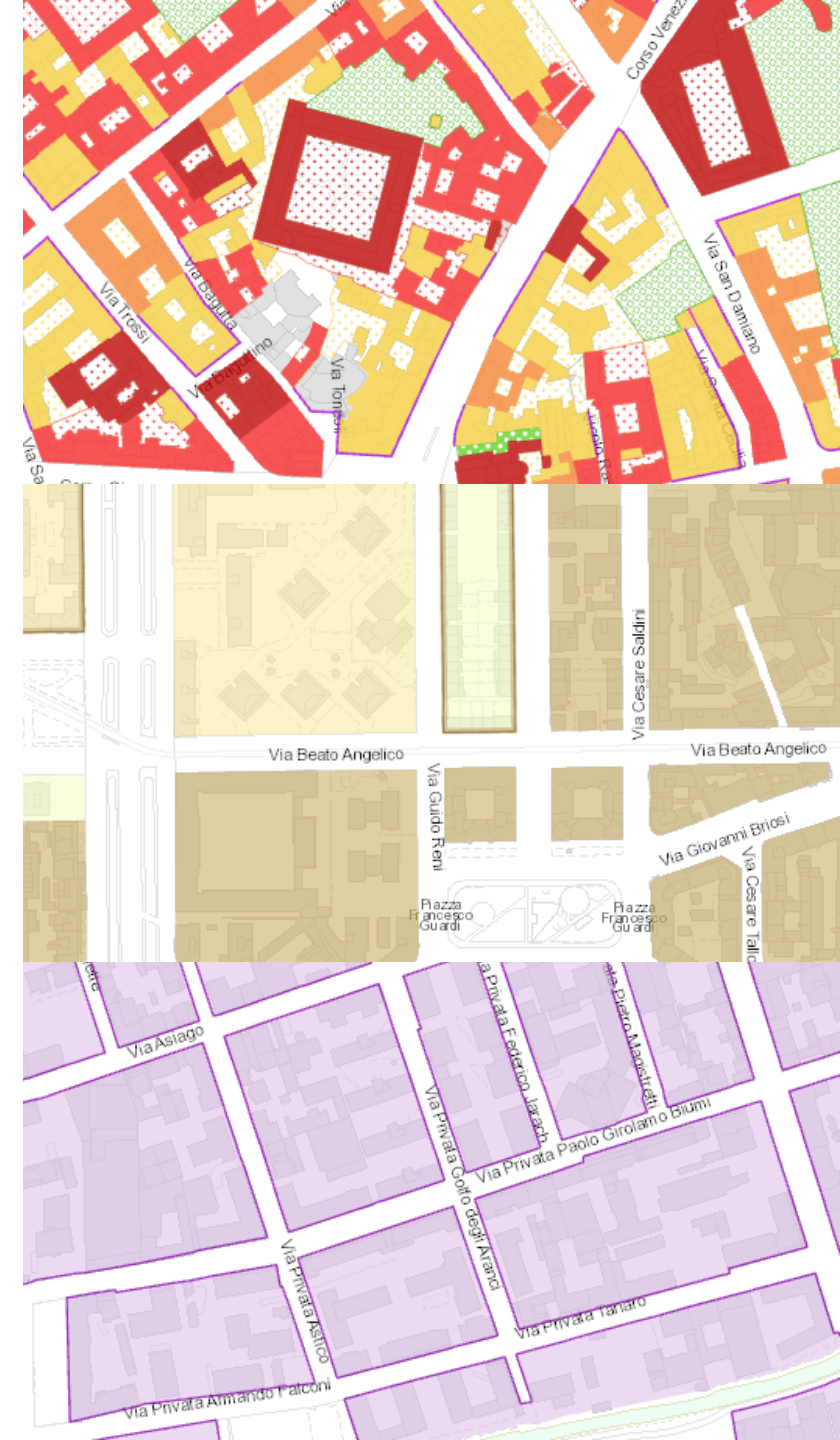


INDICAZIONI MORFOLOGICHE – Applicazioni NAF ADR ARU

Nel TUC l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente.
I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti.

Nel TUC, in tutti gli interventi edilizi, la realizzazione e la modifica di spazi sottotetto è consentita unicamente con altezze interne inferiori, in ogni punto, a m 1,80.

Gli interventi previsti in tale articolo che interessano immobili sottoposti a tutela paesaggistica con apposito provvedimento, i cui ambiti sono rappresentati graficamente nella Tav. R.06, dovranno recepire i criteri e gli indirizzi presenti nelle relative disposizioni di tutela.



INDICAZIONI MORFOLOGICHE – Disposizioni e Applicazioni

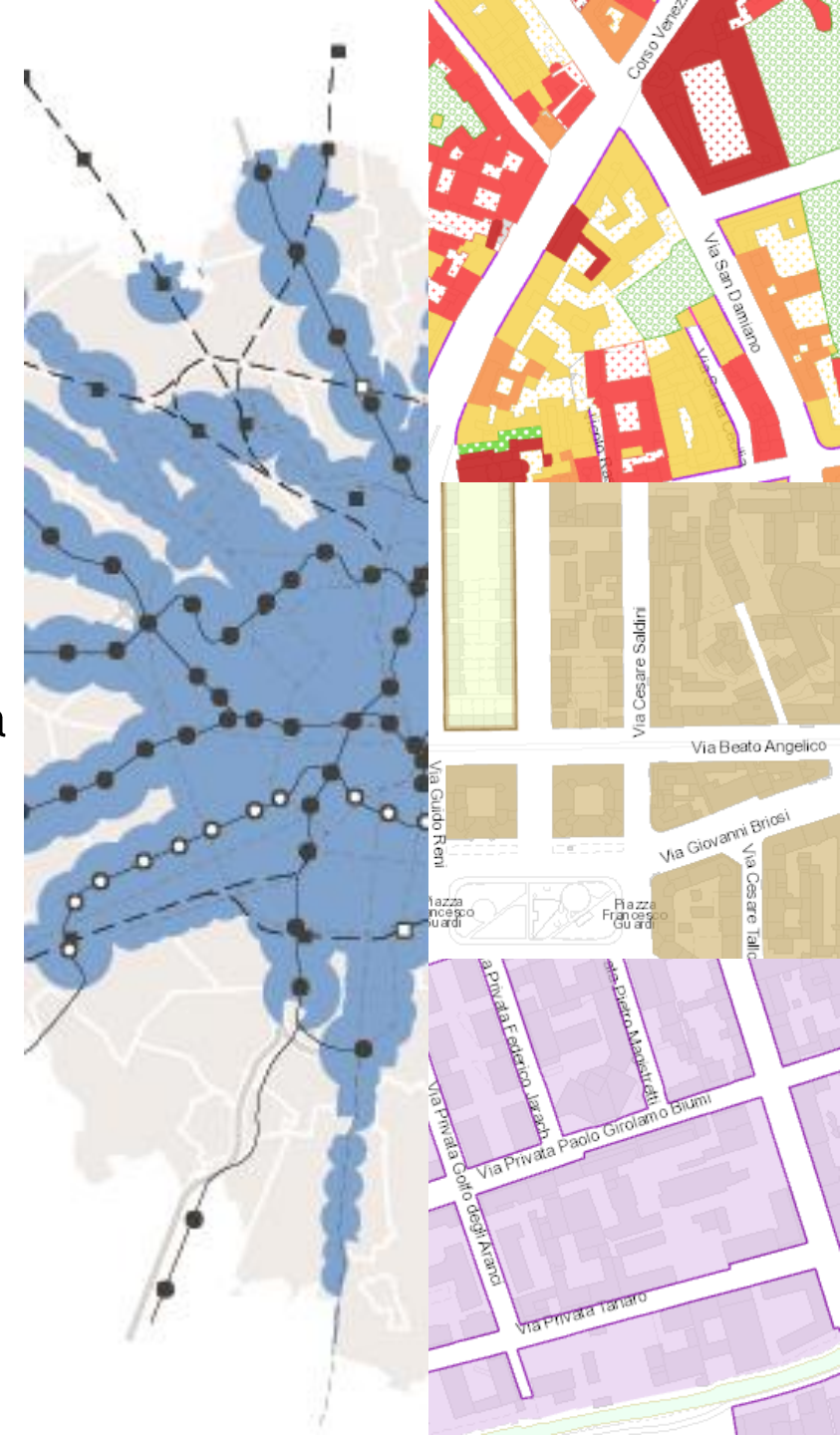
NAF ADR ARU

art. 6 PR Indice di Edificabilità Territoriale

La possibilità di raggiungimento dell'indice di edificabilità massimo è subordinato alla verifica positiva delle indicazioni morfologiche NAF ADR ARU.

La possibilità di trasferimento SL seminterrati e interrati è ammessa solo previa verifica positiva delle indicazioni morfologiche NAF ADR ARU.

In caso di assenza diretta di indicazioni morfologiche il trasferimento è ammesso solo previa valutazione da parte della commissione per il paesaggio della compatibilità con l'assetto urbano circostante.



INDICAZIONI MORFOLOGICHE – Disposizioni e Applicazioni NAF ADR ARU

Non è possibile modificare le indicazioni morfologiche:

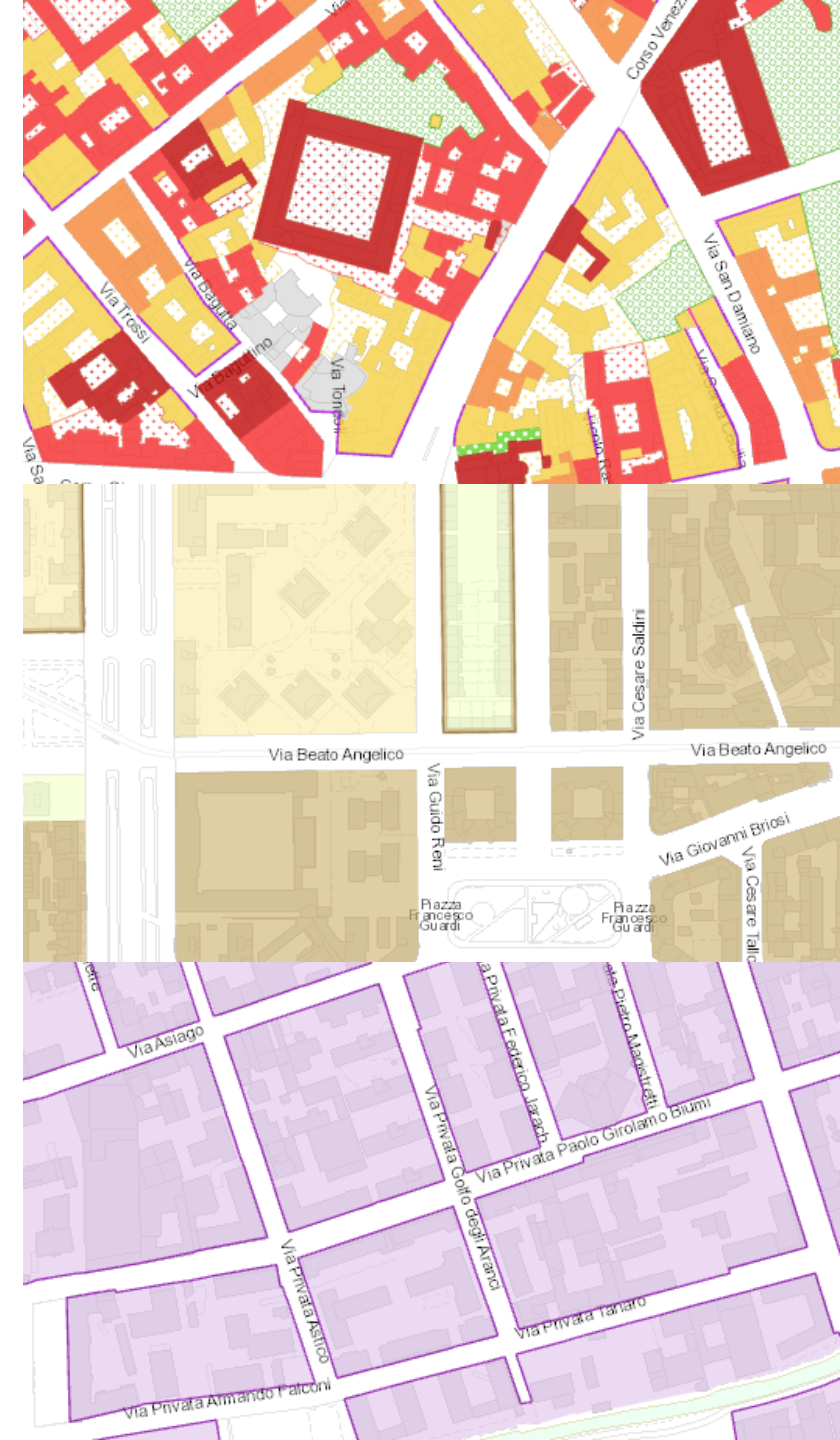
utilizzo incentivi volumetrici previsti dal Piano
utilizzo incentivi volumetrici da strumenti sovraordinati
per la realizzazione o implementazione della SA (esclusi balconi, ballatoi o cantine al piano interrato, che sono liberamente realizzabili)

E' possibile modificare le indicazioni morfologiche solo previo parere commissione per il paesaggio

realizzazione servizi e ERS in locazione sopra indice di edificabilità massimo entro il 20% della SL esistente o dell'IF
Superamento indice di edificabilità massimo in ambiti oggetto di Rigenerazione

E' possibile modificare le indicazioni morfologiche solo previo parere favorevole di Giunta comunale

realizzazione servizi e ERS in locazione sopra indice di edificabilità massimo oltre il 20% della SL esistente o dell'IF



INDICAZIONI MORFOLOGICHE – Disposizioni e Applicazioni

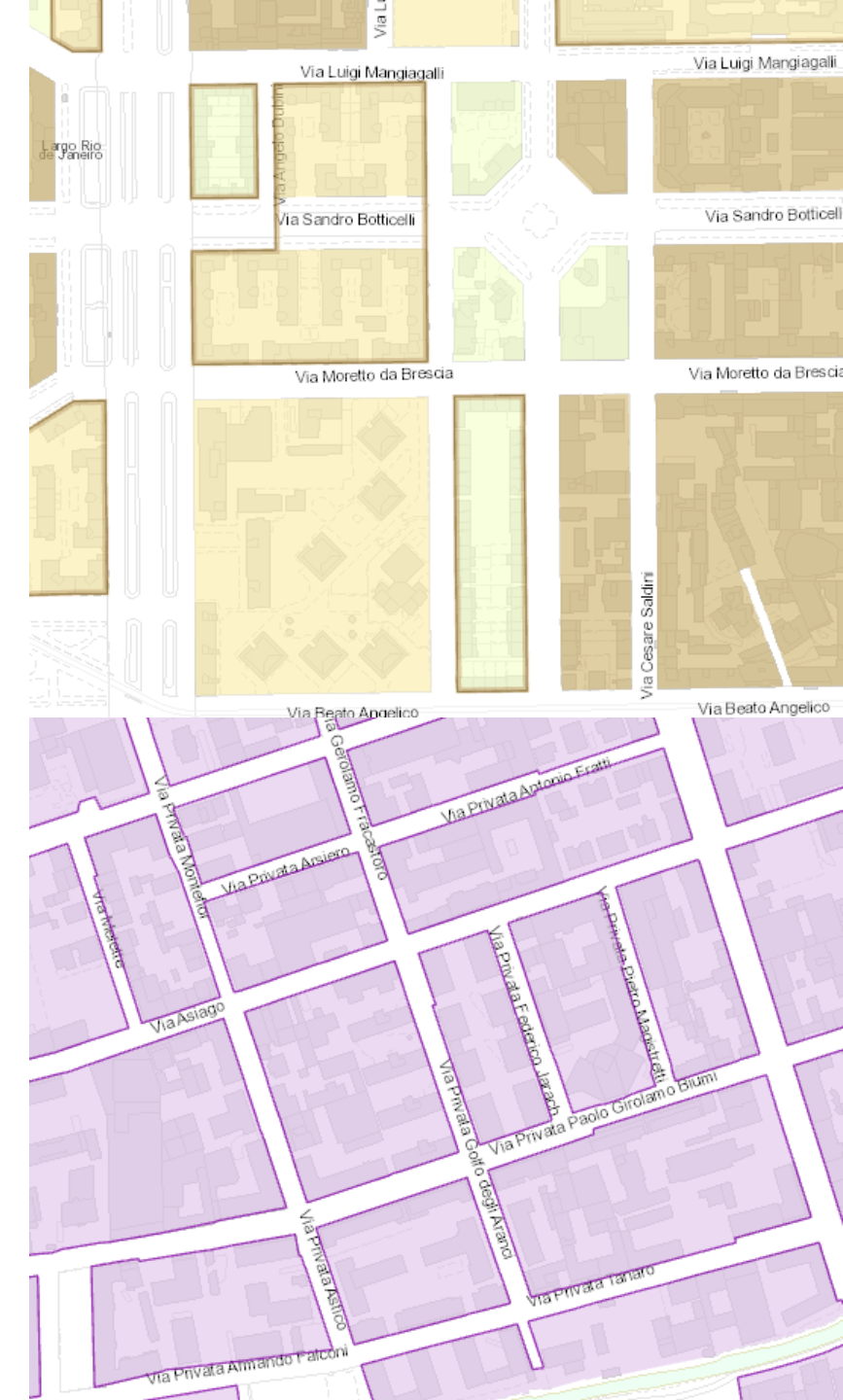
NAF ADR ARU

art. 21 PR ADR Disciplina

Interventi con indicazione morfologica differente da quella prevista:
previo parere commissione per il paesaggio: solo con motivata relazione storico-documentale contenente analisi morfologica del contesto, analisi aspetti architettonici manufatto, relazioni tra contesto, manufatto e progetto, verificati dall'Amministrazione.

art. 23 PR ARU Disciplina

Interventi con indicazione morfologica differente da quella prevista:
previo parere commissione per il paesaggio:

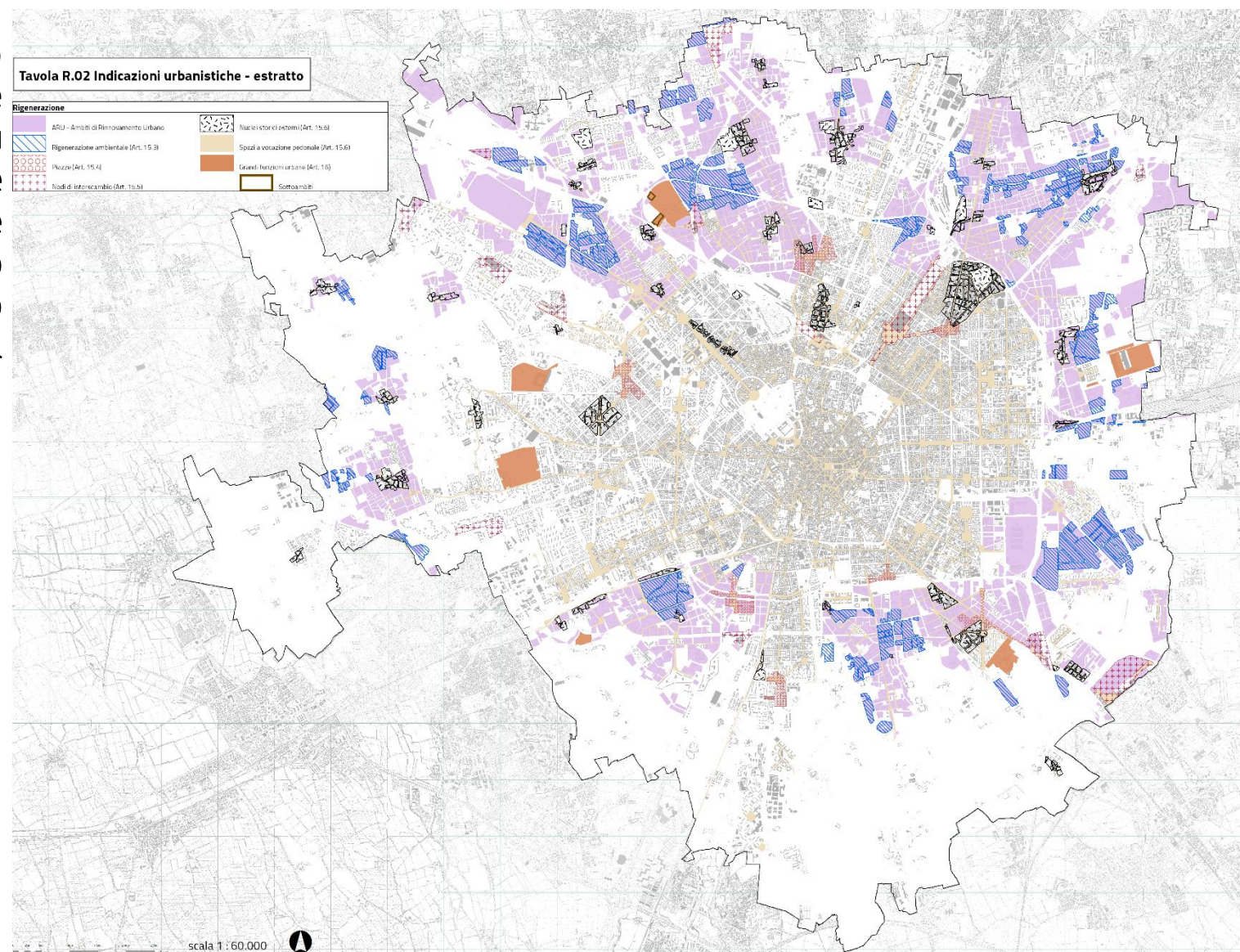


RIGENERAZIONE

AMBITI OGGETTO DI RIGENERAZIONE

Il PGT riconoscere articolati ambiti urbani poco consolidati, posti ai margini della città, dove si rende necessario ricomporre spazi di frattura con gli ambiti più centrali della città ma in particolare dove si rende necessario attivare processi di rigenerazione sostenendo modalità di riuso e rinnovamento urbano mediante la previsione di interventi urbanistico-edilizio di riqualificazione dell' ambiente costruito e la riorganizzazione dell' assetto urbano

- **Ambiti di rinnovamento urbano (ARU)**
- **Ambiti di Rigenerazione ambientale**
- **7 Piazze:** Loreto, Corvetto, Trento, Romolo, Lotto, Maciachini, Abbiategrasso
- **13 Nodi di interscambio:** Gobba, San Donato, Rogoredo, Famagosta, Bisceglie, Lampugnano, Molino Dorino, Stephenson, Comasina, Bovisa, Garibaldi, Centrale, Bonola
- **Nuclei storici esterni**
- **Spazi a vocazione pedonale**
- **6 Grandi funzioni urbane:** Bovisa-Goccia-Villapizzone, San Siro, Piazza d' Armi, Ronchetto, Porto di Mare, Rubattino



AMBITI OGGETTO DI RIGENERAZIONE – Disciplina generale

art. 15 Piano delle Regole

Gli ambiti oggetto di rigenerazione sono:

ARU: parti di città periferici e semi periferici in cui il disegno degli spazi pubblici è incompleto e dove è necessario favorire uno sviluppo urbano volto a riqualificare il sistema degli spazi pubblici esistenti e incentivare nuovi sistemi locali di spazi collettivi

Rigenerazione Ambientale: luoghi con particolari condizioni insediative e con aspetti di criticità ambientale in corrispondenza di spazi ad elevata sensibilità ambientale dove sono sostenuti interventi di diradamento delle edificazioni, de-impermeabilizzazione del suolo e incremento del patrimonio vegetazionale

Piazze: spazi urbani di cerniera tra le zone centrali della città e quelle più marginali

Nodi di interscambio: ambiti interessati da grandi attrezzature del trasporto pubblico e dell' interscambio

Nuclei Storici Esterni: ambiti in cui si riconosce una qualità del tessuto morfologico che deriva dalle trasformazioni susseguitesi nella storia urbanistica della città, anche come quartieri popolari storici

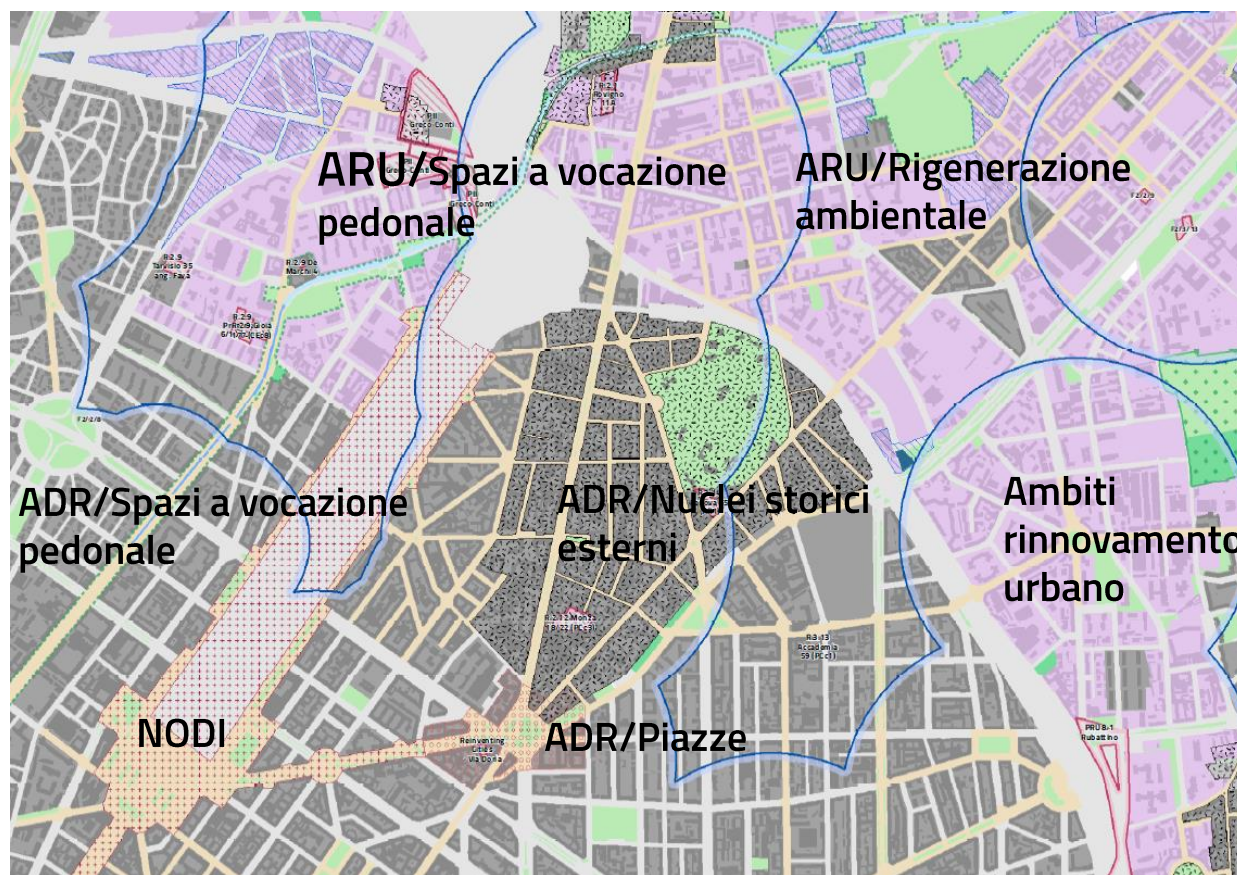
Spazi a Vocazione Pedonale: spazi pubblici o ad uso pubblico dove viene privilegiata la mobilità pedonale e ciclabile come struttura portante della vita urbana collettiva

Art. 16 Piano delle Regole

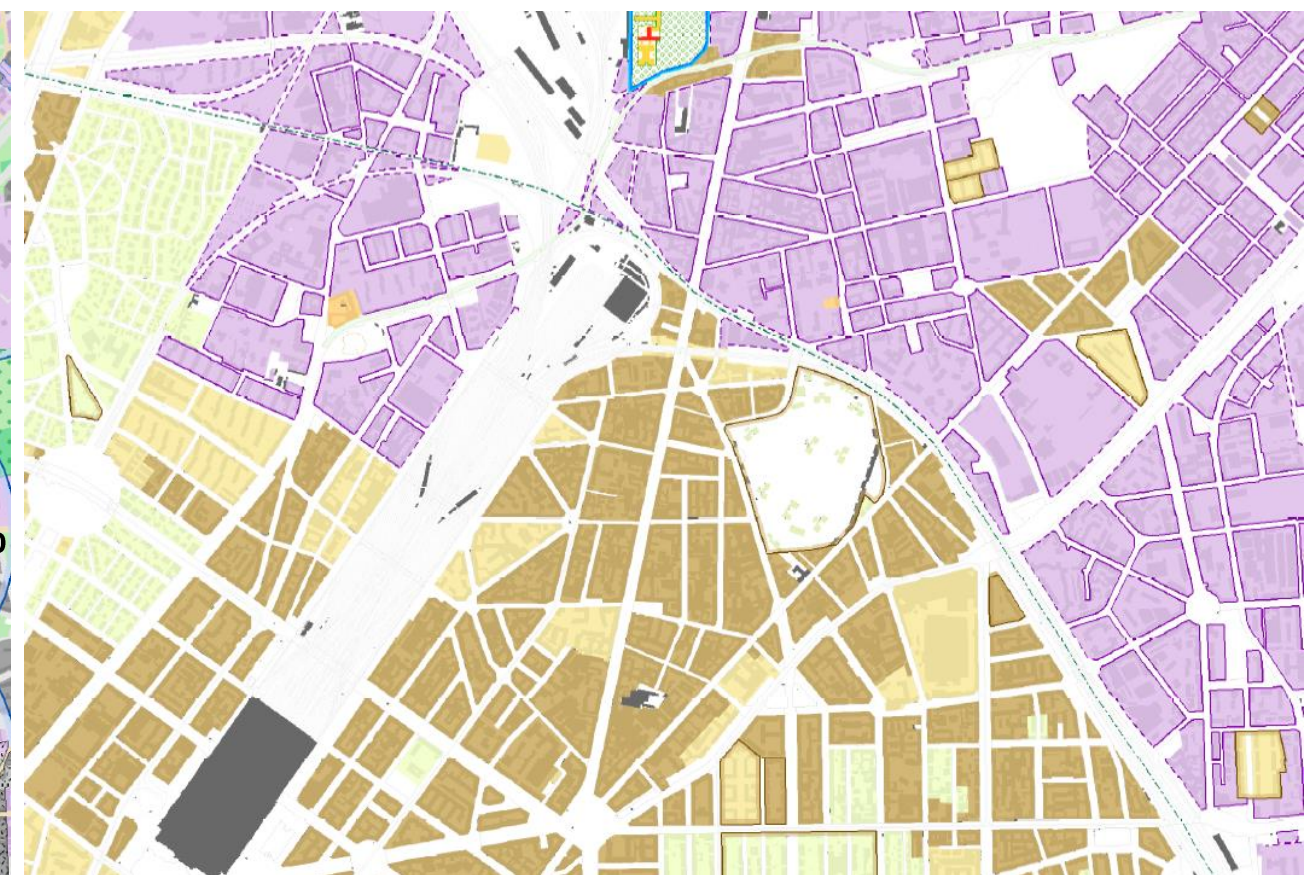
Grandi Funzioni Urbane: ambiti destinati alla localizzazione di rilevanti funzioni per servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, attrezzature pubbliche anche private ma aventi carattere strategico



AMBITI OGGETTO DI RIGENERAZIONE - Individuazione



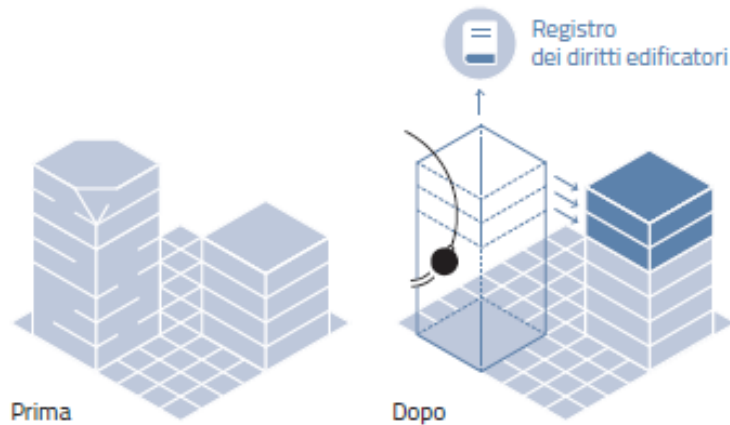
Tav. R.02 Piano delle Regole



Tav. R.03 Piano delle Regole

In questi ambiti è sempre possibile attuare interventi applicando la disciplina generale e le specifiche discipline dei tessuti di riferimento

PEREQUAZIONE E TRASFERIMENTO DIRITTI EDIFICATORI Art. 7 comma 11 Piano delle Regole



Al fine di facilitare gli interventi di adeguamento e rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, in questi ambiti è consentito:

il trasferimento dei diritti edificatori da pertinenza diretta ad altra pertinenza diretta

negli ambiti di rigenerazione ambientale tali diritti possono provenire solo dalle pertinenze indirette e non dalle pertinenze dirette in quanto in questi ambiti è auspicabile il diradamento delle edificazioni e lo svuotamento delle aree

l'area oggetto di trasferimento, asservita volumetricamente di proprietà privata, dovrà essere bonificata e, se libera, dovrà essere sistemata a verde, forestata e la manutenzione sarà a carico del privato proprietario per un massimo di 5 anni

l'Amministrazione potrà valutare la cessione o l'asservimento all'uso pubblico

i diritti edificatori possono essere trasferiti anche nei Magazzini Raccordati del Nodo di interscambio della Stazione Centrale e all'interno dei fornici ferroviari



ARU - RIGENERAZIONE AMBIENTALE – PIAZZE – NODI DI INTERSCAMBIO – NUCLEI STORICI ESTERNI – SPAZI A VOCAZIONE PEDONALE

E' possibile applicare la disciplina relativa alla **perequazione** sia generale sia particolare (da diretta a diretta 7 PR)

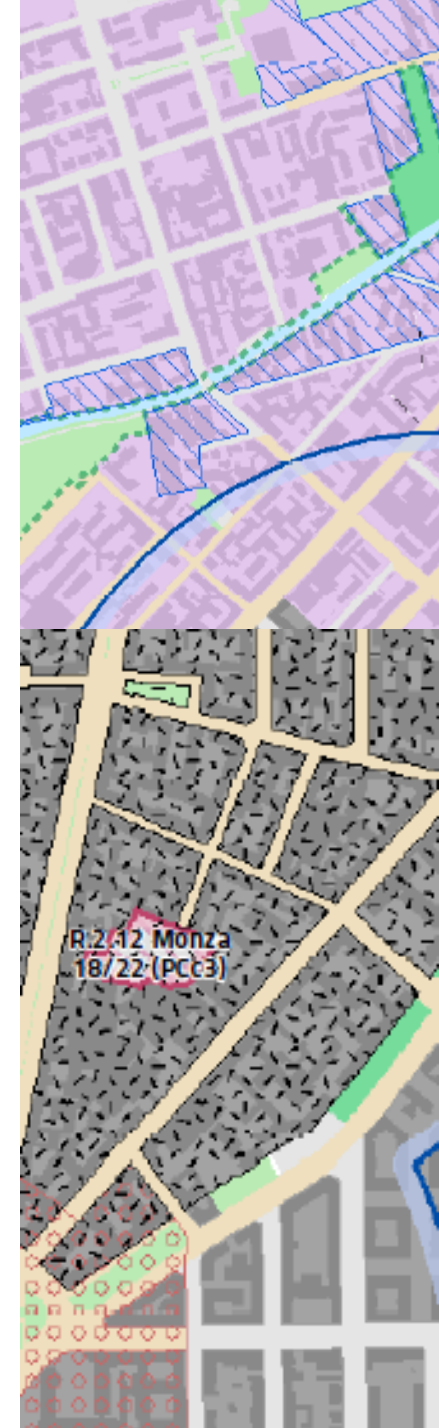
E' possibile applicare la disciplina generale relativa all'**Edilizia residenziale sociale** oppure monetizzare la quota ERS obbligatoria per i cambi d'uso (8.5 PR) e per nuova costruzione (9.4 PR). La quota può essere monetizzata secondo criteri e indirizzi definiti dalla Giunta Comunale; i proventi della monetizzazione devono essere utilizzati per riqualificare i servizi abitativi pubblici esistenti a carico del medesimo attuatore oppure vincolarli su specifico capitolo di bilancio destinato alla realizzazione di servizi pubblici

Negli ambiti di Rigenerazione ambientale la quota relativa all' Edilizia residenziale sociale non è obbligatoria

Possono essere applicati gli **scomputi** della SL per esercizi di vicinato/artigianato di servizio/servizi privati/esercizi di somministrazione se adiacenti a spazi a vocazione pedonale, fino a 250 mq di SL; condizioni: individuati in atto di vincolo di destinazione funzionale, non concorrano al computo della quantità massima di SL, non determinano fabbisogno di servizi e che siano convenzionati con il Comune di Milano per l' eventuale corrispettivo canone di affitto dei locali, la gestione delle attività commerciali da parte dell' utilizzatore finale e la tipologia commerciale insediabile

E' obbligatoria l' applicazione della disciplina specifica in tema di **riduzione di impatto climatico** come da art. 10 PR

Solo in ambiti di Rigenerazione ambientale la **Residenza** è ammessa previa verifica della presenza o realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale categorie Salute e Istruzione nel NIL di riferimento o anche esterni purché ad esso limitrofi



PIAZZE - NODI DI INTERSCAMBIO

E' possibile **superare l'indice di edificabilità massimo** previsto, con diritti edificatori perequati/premialità concorsi/Edilizia Residenziale Sociale in locazione, previa realizzazione di riqualificazione dello spazio pubblico secondo criteri e obiettivi generali quali la continuità delle relazioni urbane, implementazione aree pedonali, relazione tra piani terra e spazi aperti, interazione con spazi funzionali del trasporto pubblico, elementi di rinaturalizzazione.

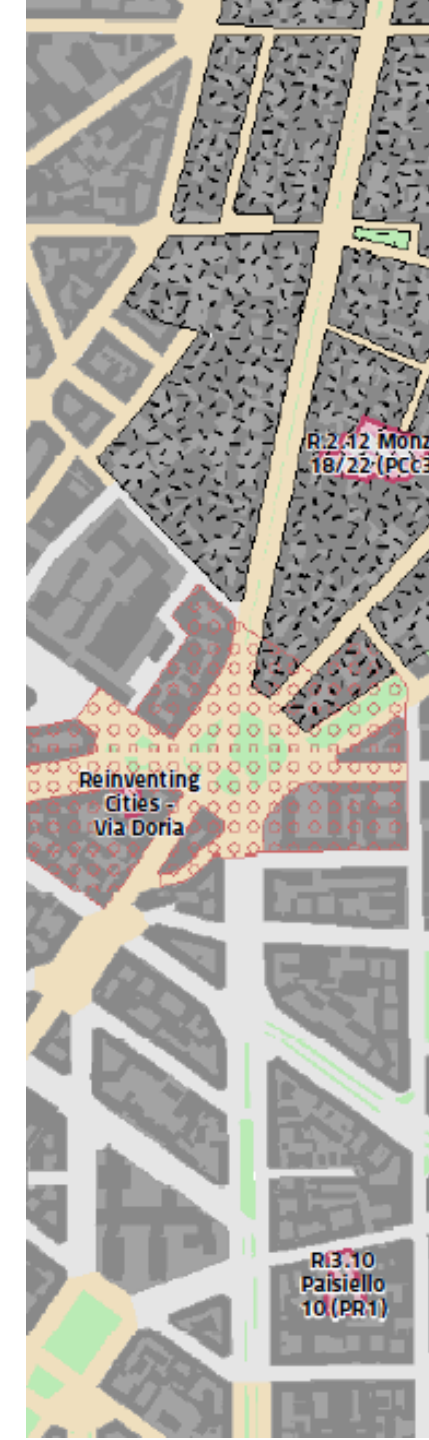
Su **aree di proprietà comunale** con idonee procedura è possibile collocare funzioni urbane anche su aree a viabilità o verde esistente mediante diritti perequati pubblici e privati, preferibilmente con concorsi.

Nelle Piazze sono ammesse le **Grandi Strutture di Vendita** purché coinvolgano i mezzanini della metropolitana

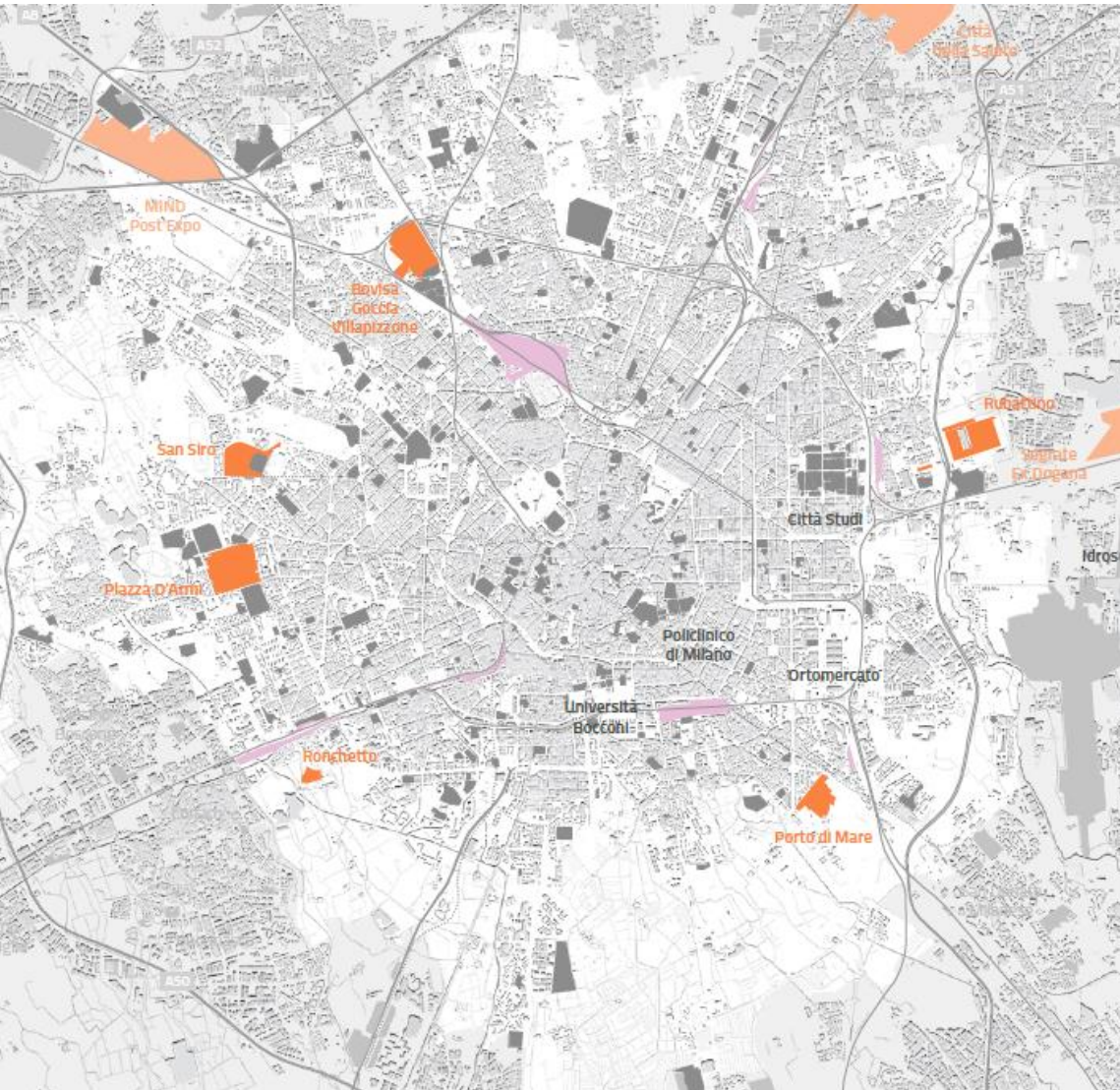
Nei Nodi di interscambio sono ammesse le **Grandi Strutture di Vendita**

Nei Nodi i interscambio è possibile riconoscere la SL esistente per i servizi ricadenti in zone disciplinate dal PRG '80 dove non era previsto un indice di zona e un rapporto di copertura

Su aree di proprietà comunale, l' Amministrazione promuoverà idonee procedure per ottenere il riassetto urbanistico delle aree, anche la realizzazione di funzioni urbane su aree destinate a viabilità e/o a verde esistente, mediante il trasferimento di di diritti edificatori perequati sia pubblici che privati



GRANDI FUNZIONI URBANE – art. 16 PR

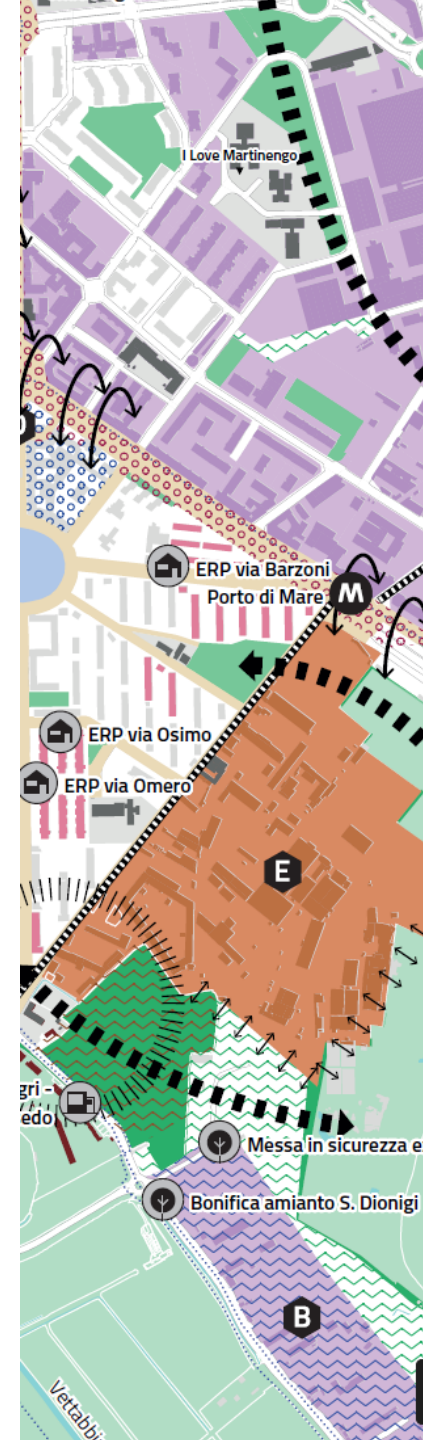


Ambiti destinati alla localizzazione di rilevanti funzioni per servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale nonché per funzioni, anche private, aventi carattere strategico in cui l'identificazione di grandi funzioni urbane "attrattive", pubbliche o private, possa fare da traino alla rigenerazione, anche attraverso l'insediarsi di funzioni "accessorie".

Per questo il Piano individua sei aree:

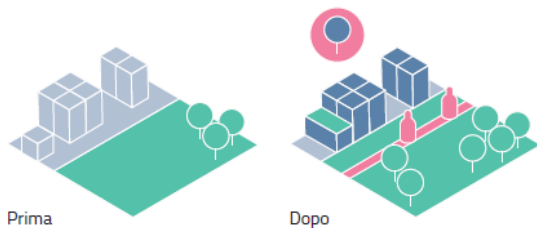
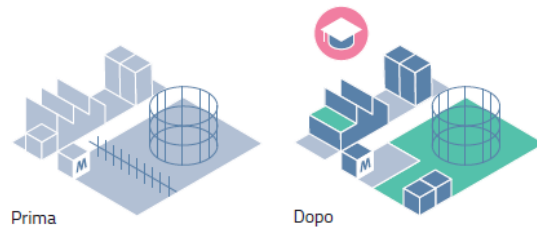
Bovisa-Goccia-Villapizzone
San Siro
Piazza d'Armi
Ronchetto
Porto di Mare
Rubattino

Aree adatte a ospitare grandi funzioni urbane, pubbliche e private, in quanto hanno caratteristiche di accessibilità, localizzazione e conformazione compatibili con l'accoglimento di funzioni di carattere strategico



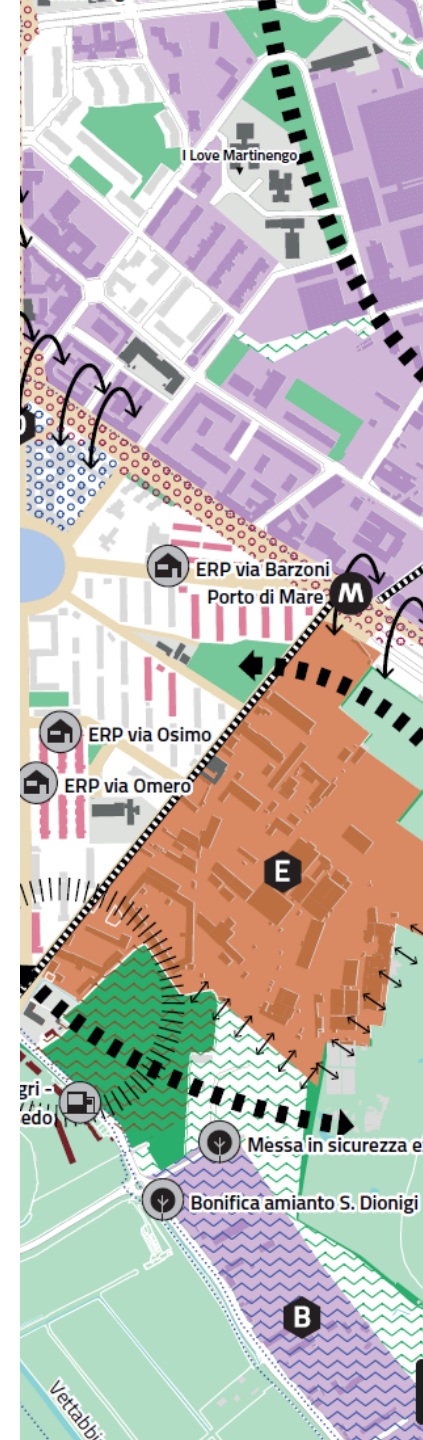
GRANDI FUNZIONI URBANE – Bovisa Goccia-Villapizzone/San Siro/Porto di Mare/Rubattino/ Piazza d' Armi/Ronchetto

Per ogni ambito è riconosciuto un **indice di edificabilità territoriale massimo pari a 0,35 mq/mq** per funzioni urbane accessorie o compatibili con la GFU, subordinato alla realizzazione delle funzioni per servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale.



La realizzazione della GFU avviene in modo autonomo, mentre la facoltà di utilizzare lo 0,35 mq/mq per le funzioni urbane dovrà essere connessa funzionalmente alla realizzazione delle funzioni per servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale.

Ad eccezione dell'ambito "Bovisa – Goccia-Villapizzone" e "Piazza d' Armi" già disciplinati dal Piano, il Consiglio Comunale, autorizza l'insediamento della Grande Funzione Urbana nel caso in cui non rientri tra i servizi del Catalogo dei servizi e in ordine alla natura ed alla rilevanza della funzione proposta nonché sugli obiettivi pubblici da conseguire.



GRANDI FUNZIONI URBANE – Bovisa Goccia-Villapizzone/San Siro/Porto di Mare/Rubattino/ Piazza d' Armi/Ronchetto

L' attuazione della GFU potrà avvenire anche per parti distinte mediante modalità diretta convenzionata ed a seguito di **Convenzione Quadro** da approvarsi dalla Giunta Comunale che si esprimerà in ordine ai seguenti elementi essenziali:

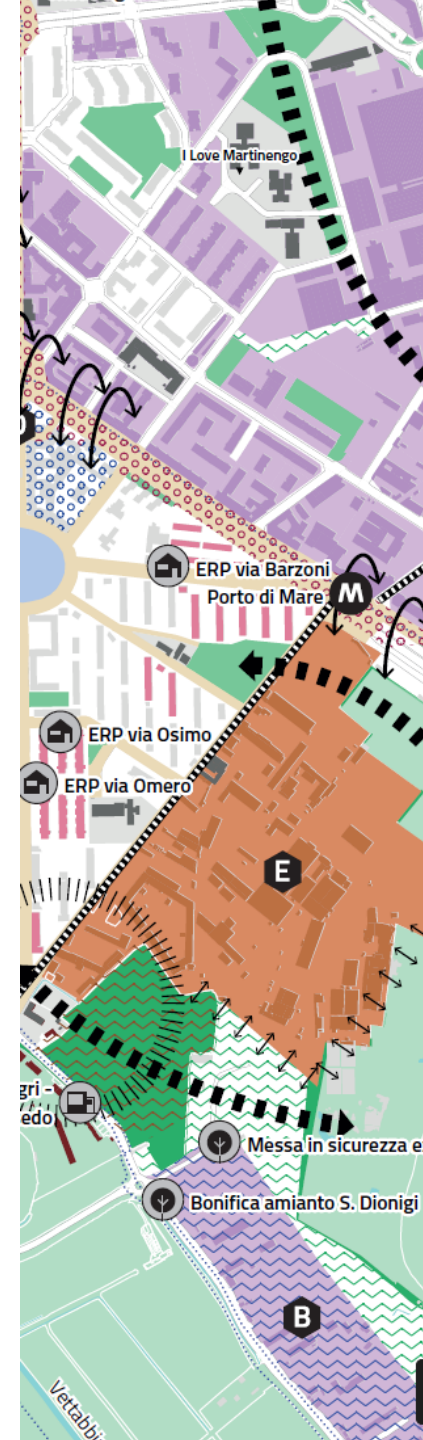
- le funzioni urbane accessorie o compatibili con la GFU
- il sistema della mobilità e del trasporto pubblico
- la dotazione territoriale minima per servizi, le aree di cessione e la superficie permeabile
- il cronoprogramma generale degli interventi, con riferimento anche al possibile utilizzo dello 0,35 mq/mq di SL per funzioni urbane accessorie
- lo schema progettuale di massima

La convenzione quadro dovrà individuare adeguati indicatori rapportati alle funzioni che si andranno ad insediare, che soddisfino gli elementi essenziali individuati nonché eventuali altri ritenuti necessari, che siano in grado di valutare la sostenibilità degli interventi previsti in fase di attuazione

In pendenza della Convenzione Quadro sono sempre ammessi interventi per la realizzazione di servizi pubblici e/o i interesse pubblico.

Preventivamente è possibile attuare interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia con mantenimento della sagoma e del sedime anche con cambio di destinazione d' uso.

Durante l' istruttoria sarà predisposto tavolo di confronto con Regione e Città Metropolitana.



PEREQUAZIONE

RIFERIMENTI NORMATIVI

Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.
Legge per il governo del territorio

CAPO II – PIANIFICAZIONE COMUNALE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Art. 11. Compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica

Sulla base dei criteri di cui al comma 1, nel piano delle regole i comuni, a fini di perequazione urbanistica, possono attribuire a tutte le aree del territorio comunale, ad eccezione delle aree destinate all' agricoltura e di quelle non soggette a trasformazione Urbanistica, un identico indice di edificabilità territoriale,.....

I Comuni istituiscono il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo le modalità stabilite dagli stessi Comuni.

Piano di Governo del Territorio

Documento di Piano

art. 2 Perequazione urbanistica – principi generali

1. L'applicazione dei diritti edificatori in forma perequata prevista dal Documento di Piano è strumento di equità tra le parti interessate in relazione alla distribuzione dei benefici, delle opportunità e degli oneri derivanti dalle trasformazioni urbanistiche degli ambiti coinvolti e regolati dal Documento stesso. Essa è inoltre finalizzata all'acquisizione a titolo gratuito da parte del Comune delle aree destinate alla realizzazione delle dotazioni territoriali pubbliche e di interesse pubblico e generale previste dal Piano dei Servizi.

Piano di Governo del Territorio

Piano delle Regole

art. 7 Perequazione urbanistica

1. Il Piano delle Regole definisce l'ambito di applicazione della perequazione urbanistica sulla base dei criteri contenuti nel Documento di Piano.
2. Nelle aree disciplinate dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi per le pertinenze indirette, la perequazione attua il principio di equità, attribuendo a tutte il medesimo indice di edificabilità territoriale unico (indice di Utilizzazione territoriale perequato).
3. La perequazione urbanistica è finalizzata all'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale dei suoli per verde urbano, infrastrutture per la mobilità, depositi dei trasporti metropolitani.
4. L'utilizzazione, anche in forma frazionata, dei diritti edificatori, comporta la cessione gratuita al Comune delle corrispondenti aree individuate dal Piano dei Servizi, previa verifica da parte del soggetto competente della necessita o meno della loro bonifica. Ove sia necessario, le medesime dovranno essere bonificate, così come previsto dalla normativa vigente, a cura e spese dei soggetti responsabili della contaminazione dei suoli dei siti o dai relativi proprietari qualora i responsabili non fossero individuati, in armonia con i principi e le norme comunitarie, ai sensi del D.Lgs. 152/2006, nonché ai sensi delle vigenti norme per l'utilizzo pubblico. Tali aree non concorrono al soddisfacimento delle dotazioni urbanistiche connesse agli interventi edilizi. In fase di attuazione l'Amministrazione comunale, verificata la congruità per estensione e conformazione delle aree cedute e la loro coerenza con i programmi comunali, valuterà forme e modalità di gestione pubblica e/o privata delle stesse.

Piano di Governo del Territorio

Piano delle Regole

art. 7 Perequazione urbanistica

5. L'impiego, anche in forma frazionata, dei diritti edificatori di cui al comma precedenti è libero e può essere esercitato su tutto il territorio comunale edificabile nel rispetto delle presenti norme e di quelle dei vigenti Regolamenti Edilizio e d'Igiene.

6. I contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori di cui ai precedenti commi, nonché delle aree che li generano, devono essere redatti nella forma di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2 bis, del Codice Civile, nonché annotati, all'atto della loro trascrizione, nei Registri Immobiliari, nell'apposito Registro delle Cessioni dei diritti edificatori previsto all'art. 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

7. In particolare sono annotati sul Registro delle Cessioni dei diritti edificatori: a. le cessioni al Comune delle aree; b. i trasferimenti a terzi dei diritti edificatori o di quei diritti derivanti dagli interventi di cui agli artt. 9 e 10, nei limiti ivi indicati; c. la disciplina delle aree ove sono realizzati servizi; d. i diritti edificatori afferenti le aree di cui alla lett. a.

8. Il Registro delle Cessioni dei diritti edificatori è pubblico e consultabile da chiunque faccia domanda.

IL PRINCIPIO PEREQUATIVO

Perequazione urbanistica e trasferimento di diritti edificatori

A tutte le aree comprese nel Tessuto Urbano Consolidato e alle aree a pertinenza indiretta viene assegnato il medesimo diritto edificatorio (0,35 mq/mq), perequabile.

La **perequazione urbanistica** è finalizzata all'acquisizione da parte dell'AC delle aree da destinare a verde urbano, infrastrutture per la mobilità ed edilizia residenziale sociale, classificate come pertinenze indirette. Tali aree, opportunamente bonificate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.

Il **trasferimento dei diritti edificatori**, avviene per i diritti 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 premialità previste dal PGT (di seguito descritte), oltre ad altri casi specifici.

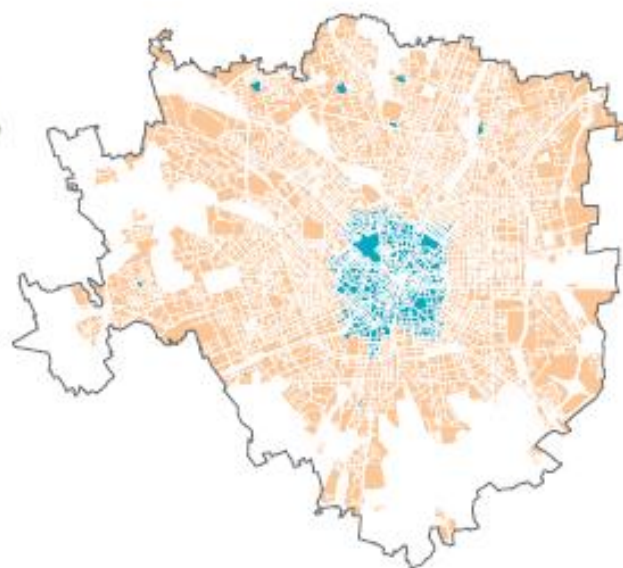
AMBITO DI APPLICAZIONE

Tessuto Urbano Consolidato (TUC)



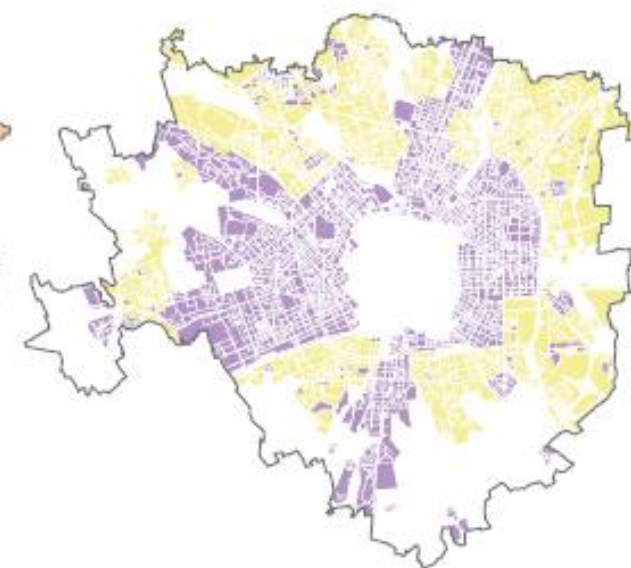
■ tessuto urbano consolidato (TUC)

Tessuto Urbano Consolidato (TUC)



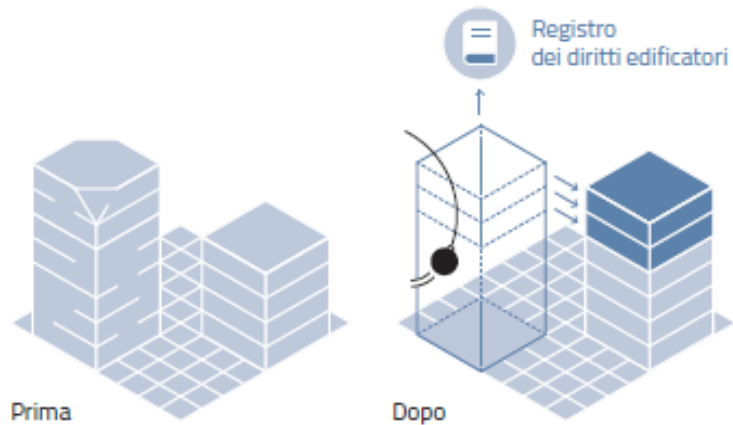
■ nuclei di antica formazione (NA.F)
■ tessuto urbano di recente formazione (TRF)

Tessuto urbano di recente formazione (TRF)



■ ambiti contrattaccati da un disegno urbano riconoscibile (A.DR)
■ aree di rinnovamento urbano (ARU)

PEREQUAZIONE E TRASFERIMENTO DIRITTI EDIFICATORI Art. 7 comma 11 Piano delle Regole



Al fine di facilitare gli interventi di adeguamento e rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, in questi ambiti è consentito:

il trasferimento dei diritti edificatori da pertinenza diretta ad altra pertinenza diretta

negli ambiti di rigenerazione ambientale tali diritti possono provenire solo dalle pertinenze indirette e non dalle pertinenze dirette in quanto in questi ambiti è auspicabile il diradamento delle edificazioni e lo svuotamento delle aree

l'area oggetto di trasferimento, asservita volumetricamente di proprietà privata, dovrà essere bonificata e, se libera, dovrà essere sistemata a verde, forestata e la manutenzione sarà a carico del privato proprietario per un massimo di 5 anni

l'Amministrazione potrà valutare la cessione o l'asservimento all'uso pubblico



IL MECCANISMO PEREQUATIVO

Le aree a pertinenza diretta sono di regola aree di atterraggio di diritti edificatori, fatta eccezione per le limitazioni ed esclusioni espressamente previste dal PGT. **Le aree di pertinenza indiretta sono aree di decollo dei diritti edificatori e l'utilizzo di questi ultimi è subordinato alla cessione gratuita di tali aree all'Amministrazione Comunale**, nel rispetto della normativa in materia di qualità dei suoli.

- I diritti edificatori generati nelle aree o negli immobili esistenti di pertinenza indiretta sono trasferiti in altre aree o immobili di pertinenza diretta, in quanto diritti edificatori perequati (art. 8 delle NdA del PdS);
- I diritti edificatori realizzati nelle aree o negli immobili di pertinenza diretta e destinati in tutto o in parte a servizi alla persona, possono essere trasferiti in tutto o in parte in altri immobili o aree di pertinenza diretta (art 9 delle NdA del PdS). L'utilizzo dei diritti edificatori da trasferire, in misura comunque non superiore alla SL destinata a servizi, è subordinato al perfezionamento con l'Amministrazione Comunale dell'atto di asservimento, di accreditamento o di convenzionamento dell'equivalente superficie lorda di pavimento che viene destinata a servizio.
- I diritti edificatori generati dalla demolizione di immobili esistenti individuati dal PGT quali "edifici abbandonati e degradati che comportano pericolo per la salute e la sicurezza urbana, situazioni di degrado ambientale e sociale" possono essere utilizzati in loco, ovvero trasferiti secondo quanto previsto dall'art. 11, comma 3 delle NdA del PdR;

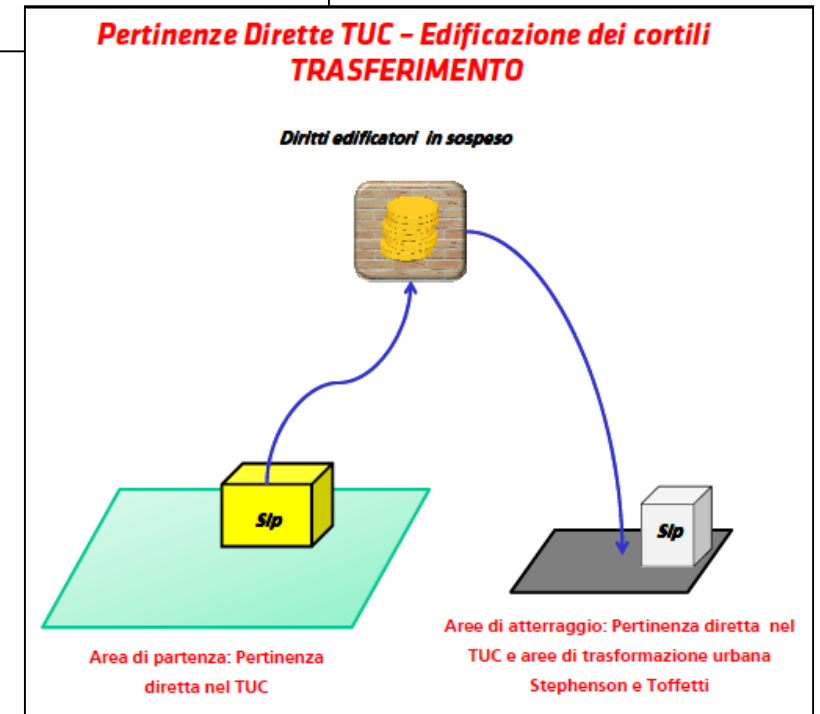
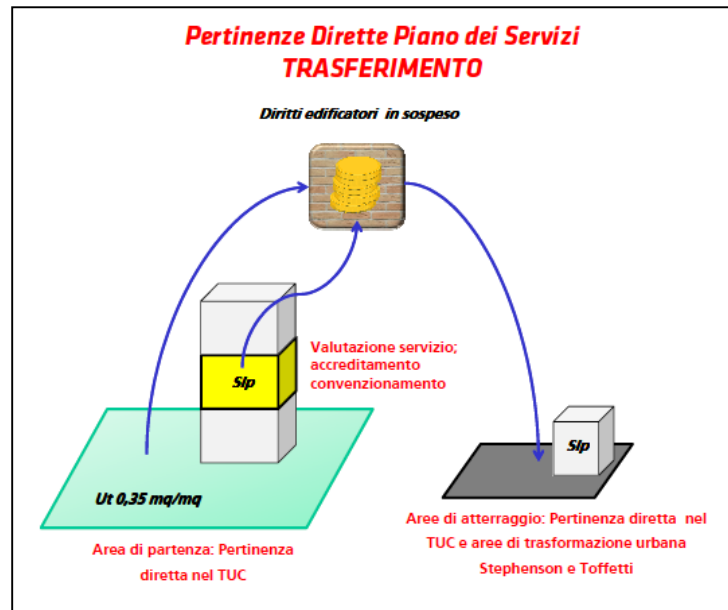
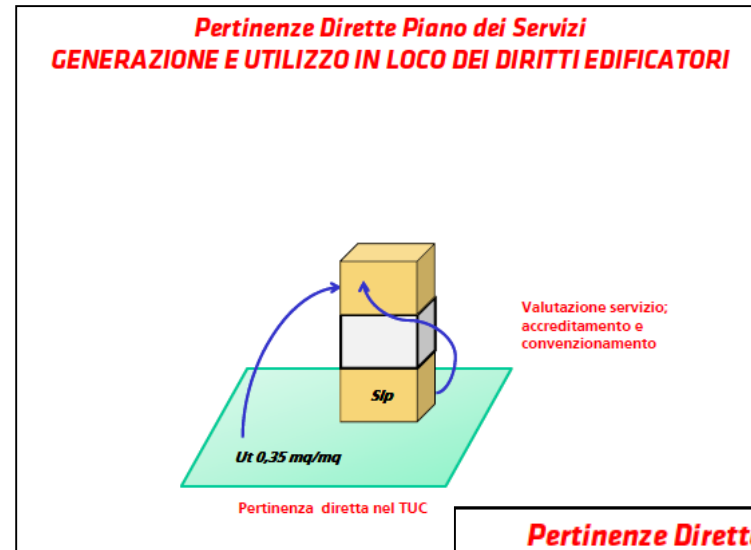
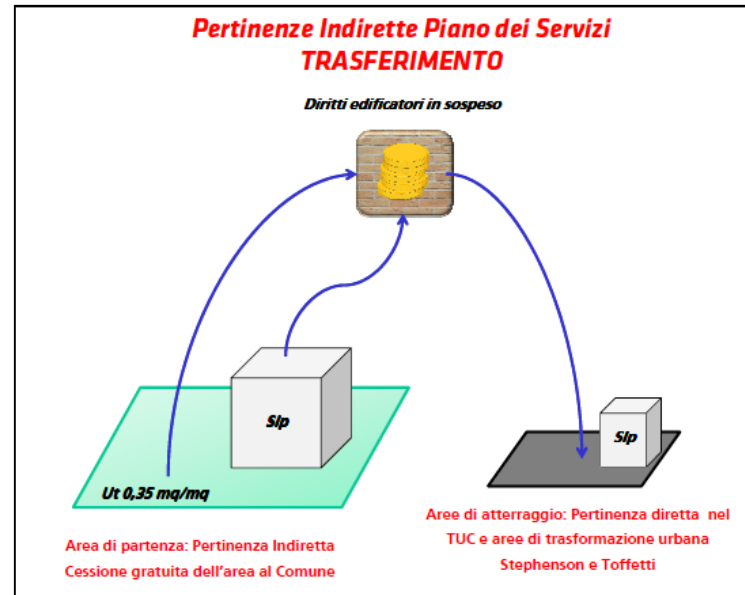
IL MECCANISMO PEREQUATIVO

- I diritti edificatori generati nelle aree o negli immobili esistenti di pertinenza diretta nel Tessuto Urbano Consolidato possano essere utilizzati in loco, secondo quanto consentito da detti strumenti, ovvero trasferiti nei casi in cui sia espressamente limitato o escluso il loro utilizzo nelle aree stesse (vincoli amministrativi e di tutela sovraordinati; v. artt. 6, 7, 11, 15, 19, 21, 23, 26, 50 delle NdA del PdR), ad eccezione delle aree incluse negli ambiti interessati da provvedimenti approvati e adottati di cui all'art. 52 delle NdA del PdR,;

È ammesso il trasferimento di diritti edificatori afferenti le aree a pertinenza diretta comprese nel Tessuto Urbano Consolidato interessate da vincoli amministrativi e di tutela sovraordinata.

Il Piano delle Regole prevede, altresì il riconoscimento di diritti edificatori derivanti da premialità per interventi che saranno oggetto di procedura concorsuale per la redazione di piani e/o progetti architettonici; detti diritti possono essere utilizzati in tutto o in parte, ovvero trasferiti nei termini previsti dal Regolamento Edilizio (art.13, comma 11, delle NdA del PdR).

SCHEMI ESEMPLIFICATIVI



REGISTRO DIRITTI EDIFICATORI

<https://www.comune.milano.it/servizi/richieste-di-annotazione-relative-al-rilascio-di-certificati-dei-diritti-edificatori-e-registro-delle-cessioni-pgt>



[Home](#) > [Servizi](#) > [Diritti edificatori e Registro delle cessioni - PGT- Richieste di annotazioni relative al rilascio di certificati](#)

Diritti edificatori e Registro delle cessioni - PGT- Richieste di annotazioni relative al rilascio di certificati

Diritti Edificatori e Perequazione

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente prevede il riconoscimento di diritti edificatori e il loro trasferimento dalle aree a pertinenza indiretta alle aree a pertinenza diretta, con la tecnica delle perequazione, nonché il trasferimento di diritti edificatori legati alle diverse forme di incentivazione previste dallo stesso PGT per altri casi specifici.

I contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori sono annotati nel Registro delle cessioni dei Diritti Edificatori (art. 11 della LR 12/2005 e smi).

Vista la molteplicità della fattispecie di trasferimento dei diritti edificatori previste dagli atti del PGT vigente, con la Delibera di Giunta Municipale n. 890 del 10/05/2013 e la Determina Dirigenziale n. 29 del 18/07/2013, sono stati individuati ed esplicitati i criteri operativi e gli indirizzi per la corretta formazione e gestione dei diritti edificatori, nonché la struttura e la gestione del Registro, le modalità per la richiesta e la relativa annotazione nel Registro stesso delle aree e dei diritti edificatori generati, nonché le modalità per il rilascio del relativo certificato.

REGISTRO DIRITTI EDIFICATORI

Ai fini dell'utilizzo dei diritti edificatori perequati o ai fini del riconoscimento e dell'utilizzo dei diritti edificatori derivanti dalle aree a pertinenza indiretta, o da area a pertinenza diretta sulle quali è limitata o esclusa l'edificabilità, o derivanti dalle aree per le quali è previsto il trasferimento dei diritti edificatori afferenti (v. artt. 6, 7, 11, 15, 19, 21, 23, 26, 50), o derivanti dalla realizzazione di servizi alla persona, o da premialità, viene rilasciato, il c.d. **"certificato dei diritti edificatori"**, in un unico esemplare, solo a seguito di:

- **atto di trasferimento a titolo gratuito dell'area a pertinenza indiretta all'Amministrazione Comunale**, nel rispetto della normativa in materia di qualità dei suoli;
- **atto di cessione/asservimento all'uso pubblico dell'area ove è limitata o esclusa l'edificabilità;**
- **atto di trasferimento del diritto edificatorio afferente l'area ove è limitata o esclusa l'edificabilità;**
- **atto relativo all'asservimento, accreditamento o convenzionamento del servizio alla persona;**
- **atto/titolo di riconoscimento del diritto edificatorio afferente l'area oggetto di demolizione dell'edificio esistente classificato come abbandonato o degradato;**
- **atto di cessione/asservimento all'uso pubblico/vincolo di destinazione funzionale/convenzionamento con il Comune di Milano per le aree/immobili ricadenti in ambito di rigenerazione;**
- **atto/titolo di riconoscimento della premialità.**

Per tutte le aree oggetto di cessione/asservimento all'uso pubblico deve essere garantita la qualità dei suoli in base alla normativa vigente in materia.

REGISTRO DIRITTI EDIFICATORI

Milano  Comune di Milano PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO Direzione Urbanistica Area Pianificazione Urbanistica Generale Unità Gestione Pianificazione Generale AGGIORNAMENTO AL 04/11/2020							
REGISTRO DELLE CESSIONI DEI DIRITTI EDIFICATORI (*)							
N° CERTIFICATO	DATA	TITOLARE DEL CERTIFICATO	ENTITA' DEI DIRITTI EDIFICATORI RILASCIATI in mq. di SL (**)	AREA DI GENERAZIONE		ANNOTAZIONE n° Progressivo di riferimento	NOTE
				Foglio	Mappali		
1	23/09/2014	OMISSIS	4.417	368	3 - 668	3	Annullato per vendita
2	13/10/2014	MILANO COSTRUZIONI SRL P. IVA 07325700966	4.417	368	3 - 668	14	Annullato per vendita
3	16/10/2014	DREAMHOUSE IMMOBILIARE SRL P. IVA 05787500965	4.417	368	3 - 668	18	Annullato per vendita
4	19/11/2014	DREAMHOUSE IMMOBILIARE SRL P. IVA 05787500965	2.167	368	3 - 668	19	Annullato per vendita
5	19/11/2014	COSTRUZIONI ALBERTI E DAL MOLIN SRL P. IVA 02423990239	2.250	368	3 - 668	20	Impegnato in pratica edilizia
6	19/11/2014	FINMART SRL P.IVA 03507910960	3.441	87	250 - 253	1	Annullato per vendita
7	16/12/2014	GITRE SRL P.IVA 09680550150	560	329	241 - 300	9	Impegnato in pratica edilizia
8	19/01/2015	FINMART SRL P.IVA 03507910960	3.141	87	250 - 253	22	Annullato per vendita
9	19/01/2015	SPILLER SPA P.IVA 04647170283	300	87	250 - 253	23	Annullato per vendita
10	02/02/2015	ALCORINVEST SRL P.IVA 09501200159	2.296	361	353	4	Annullato per vendita

pag. 1

(*) Il Registro delle Cessioni è reso pubblico in forma digitale sul sito web istituzionale nel rispetto delle normative in materia di privacy. A tal fine si precisa che i dati personali, intesi come informazioni riferite esclusivamente a persone fisiche, identificate o identificabili, raccolti con le istanze di annotazione nel Registro dei Diritti Edificatori o comunque acquisiti per tale scopo, non sono oggetto di diffusione e/o di comunicazione a terzi, salvo che tali operazioni siano necessarie per dare attuazione a disposizioni di legge o di regolamento. Le informazioni relative a soggetti diversi dalle persone fisiche potranno essere oggetto di comunicazione e/o diffusione anche attraverso sito del Comune di Milano.

(**) L'acronimo "s.l.p." è stato sostituito nel Registro con l'acronimo "SL" a partire dall'emissione del Certificato n. 318, ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia e s.m.i.