

## *alcuni casi applicativi*

Savino Natalicchio



approvato con Del. C. C. Milano n. 45  
del 22 maggio 2012

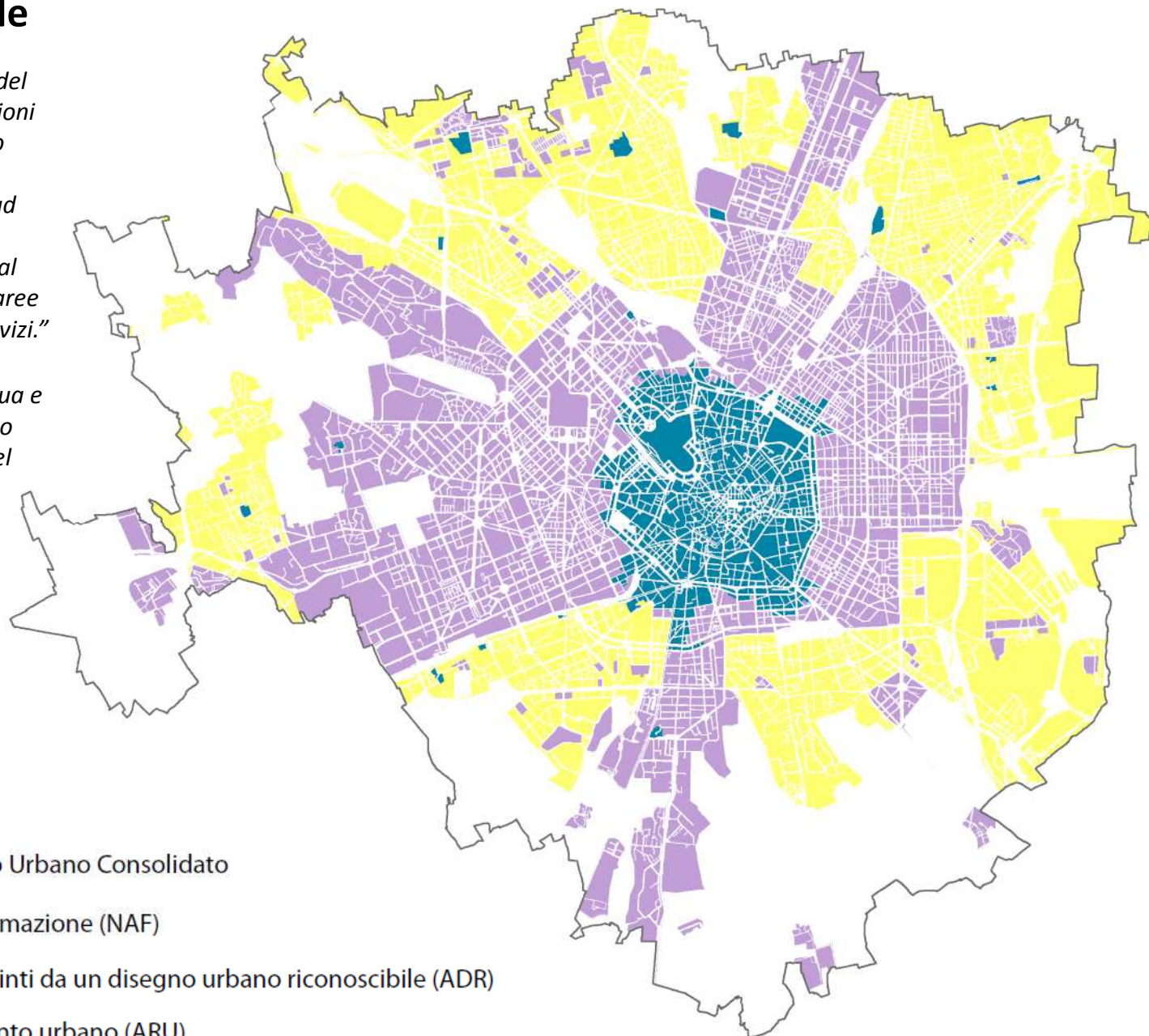


AZIENDA CON SISTEMA DI GESTIONE  
PER LA QUALITÀ CERTIFICATO DA DNV  
= UNI EN ISO 9001:2008 =




# Piano delle Regole

*“Il Piano delle Regole è atto del PGT che, secondo le disposizioni dell’art. 10 della LR 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i., disciplina l’intero territorio comunale ad eccezione degli ambiti di trasformazione disciplinati dal Documento di Piano e delle aree disciplinate dal Piano dei Servizi.”*

*“Il Piano delle Regole individua e disciplina gli ambiti di Tessuto Urbano Consolidato (TUC) del territorio comunale,...”*



Classificazione PGT Tessuto Urbano Consolidato

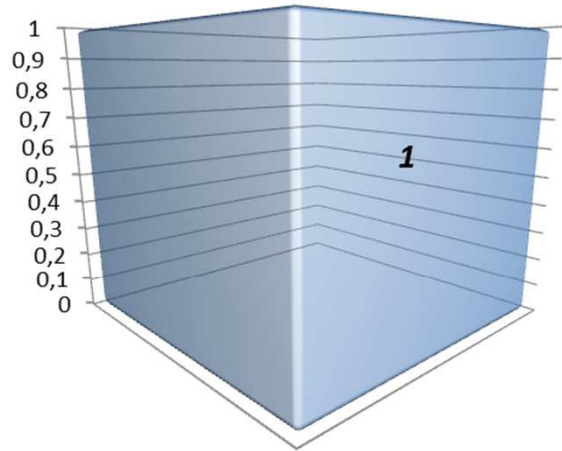
-  nuclei di antica formazione (NAF)
-  ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (ADR)
-  aree di rinnovamento urbano (ARU)

## NUOVA EDIFICAZIONE

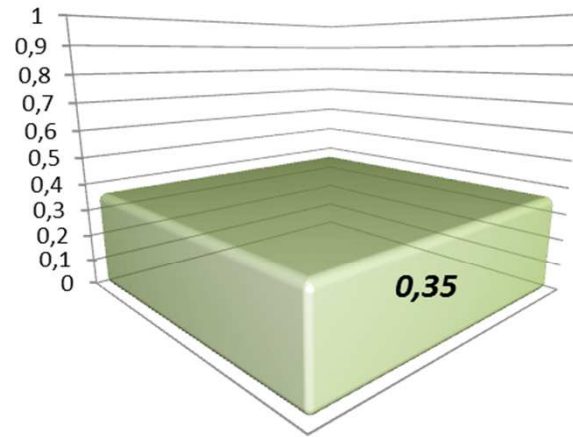
Area di Intervento	Edificabilità (mq/mq)				Dotazione Servizi
	0,35	0,70	1,00	> 1	<b>Criterio</b>
0 - 5.000	LIBERA (Indice Unico)	PEREQUAZIONE / PREMIALITA' / ERS		<b>NON AMMESSO</b>	<b>Applicazione</b>
<i>MODALITA' ATTUATIVA</i>	<i>DIRETTA / CONVENZIONATA</i>				100 % S.l.p. Mix Urbano oltre 0,35 20 % S.l.p. Produttivo oltre 0,35 36 % S.l.p. ERS oltre 0,35
	0,35	0,70	1,00	> 1	<b>Criterio</b>
5.000 - 10.000	LIBERA (Indice Unico)	PEREQUAZIONE / PREMIALITA' / ERS	PEREQUAZIONE / PREMIALITA' / ERS	<b>NON AMMESSO</b>	<b>Applicazione</b>
<i>MODALITA' ATTUATIVA</i>	<i>CONVENZIONATA</i>				100 % S.l.p. Mix Urbano oltre 0,35 20 % S.l.p. Produttivo oltre 0,35 36 % S.l.p. ERS oltre 0,35
	0,35	0,70	1,00	> 1	<b>Criterio</b>
10.000 - 15.000	LIBERA (Indice Unico)	ERS	PEREQUAZIONE / PREMIALITA' / ERS	<b>NON AMMESSO</b>	<b>Applicazione</b>
<i>MODALITA' ATTUATIVA</i>	<i>CONVENZIONATA</i>				100 % S.l.p. Mix Urbano oltre 0,35 20 % S.l.p. Produttivo oltre 0,35 36 % S.l.p. ERS oltre 0,35
	0,35	0,70	1,00	> 1	<b>Criterio</b>
> 15.000	LIBERA (Indice Unico)	ERS	PEREQUAZIONE / PREMIALITA' / ERS	<b>NON AMMESSO</b>	<b>Applicazione</b>
<i>MODALITA' ATTUATIVA</i>	<i>PIANO ATTUATIVO</i>				100 % S.l.p. Mix Urbano oltre 0,35 20 % S.l.p. Produttivo oltre 0,35 36 % S.l.p. ERS oltre 0,35 <i>Cessione localizzata obbligatoria 50% St</i>

- Edificazione Libera (diritto riconosciuto)
- Indice aggiuntivo OBBLIGATORIO
- Indice aggiuntivo FACOLTATIVO

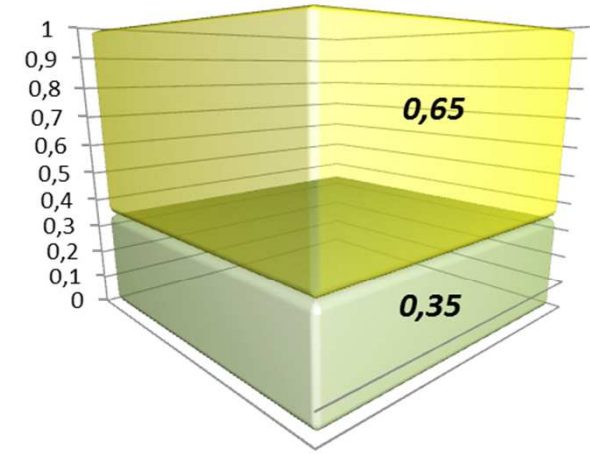
# Indici/premialità - Nuova Costruzione



■ Massimo Indice Riconosciuto

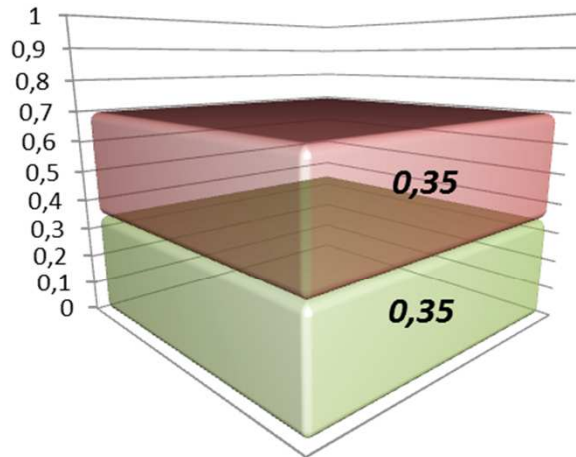


■ Indice Unico



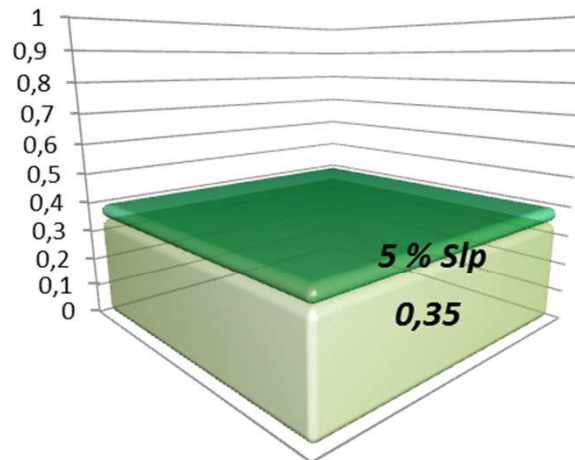
■ Perequazione Massima

■ Indice Unico



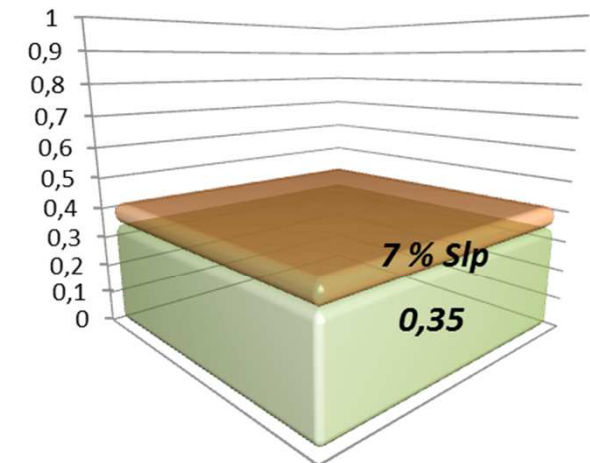
■ Residenza Sociale

■ Indice Unico



■ Premialità Green

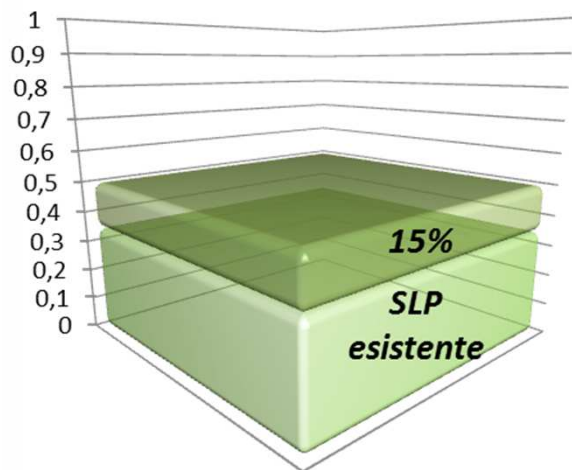
■ Indice Unico



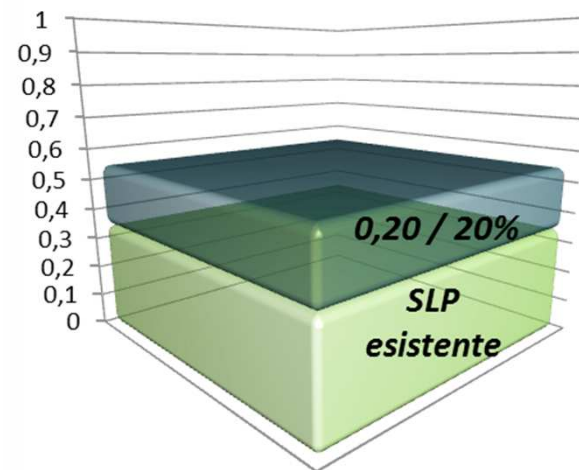
■ Premialità Concorsi

■ Indice Unico

## Indici/premialità - Ristrutturazione Edilizia

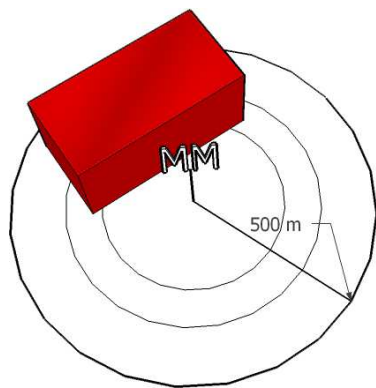


- Premialità Green
- SLP esistente

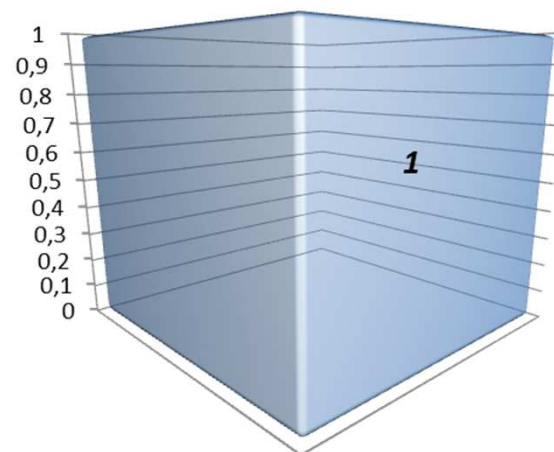


- Indice Integrativo Produttivo
- SLP esistente

## Indici - Ambiti caratterizzati da elevata accessibilità



Indice di Utilizzazione Territoriale 1 obbligatorio



## MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DA PRODUTTIVO

Area di Intervento	Edificabilità (mq/mq)				Dotazione Servizi	
	0,35	0,65	1,00	> 1	<i>Criterio</i>	
0 - 5.000	S.L.P. ESISTENTE					100 % S.l.p. interessata da Cambio d'Uso
<i>MODALITA' ATTUATIVA</i>	<i>DIRETTA</i>					
	0,35	0,65	1,00	> 1	<i>Criterio</i>	
5.000 - 10.000	S.L.P. ESISTENTE		PEREQUAZIONE / PREMIALITA' / ERS		<i>NON AMMESSO</i>	100 % S.l.p. interessata da Cambio d'Uso
<i>MODALITA' ATTUATIVA</i>	<i>CONVENZIONATA</i>					
	0,35	0,65	1,00	> 1	<i>Criterio</i>	
10.000 - 15.000	S.L.P. ESISTENTE		ERS		<i>NON AMMESSO</i>	100 % S.l.p. interessata da Cambio d'Uso
<i>MODALITA' ATTUATIVA</i>	<i>CONVENZIONATA</i>					
	0,35	0,65	1,00	> 1	<i>Criterio</i>	
> 15.000	S.L.P. ESISTENTE		ERS		<i>NON AMMESSO</i>	100 % S.l.p. interessata da Cambio d'Uso
<i>MODALITA' ATTUATIVA</i>	<i>PIANO ATTUATIVO</i>				<i>Cessione localizzata obbligatoria 50% St</i>	

Recupero Libero della S.l.p. esistente (diritto riconosciuto)

Indice aggiuntivo OBBLIGATORIO


## ERS - edilizia residenziale sociale

PdR - art. 9

L'Indice di Utilizzazione Territoriale (**Ut**) di **0,35 mq/mq** si articola in:

- a) **0,20 mq/mq** tra **edilizia convenzionata agevolata** (Del. C. C. n. 42/2010 \*), edilizia convenzionata in locazione con patto di futura vendita e coabitazioni con servizi condivisi (co-housing);
  - b) **0,10 mq/mq** tra **edilizia in locazione a canone moderato**, a canone **concordato**, a canone **convenzionato**, residenze convenzionate per studenti universitari, coabitazioni con servizi condivisi (co-housing) di natura sociale;
  - c) **0,05 mq/mq (minimo)** per **edilizia in locazione a canone sociale**.
- è ammessa la realizzazione dell'ERS (lettere a e b) sulle porzioni di aree fondiari non cedute purché siano attuate nell' ambito della medesima procedura edilizia
  - In alternativa all'Indice **0,05 mq/mq** della **lettera c)** sono possibili interventi ricadenti nella **lettera a)** tali da garantire una utilità economica a favore dell' Amministrazione Comunale proporzionata al maggior ricavo conseguito dal soggetto attuatore.

(Del. C. C. n. 42/2010 \*) per la "convenzionata agevolata" il valore dell'area da indicare nel "piano economico preventivo" - ai fini della determinazione del prezzo di prima cessione - non potrà essere superiore al 10% del C.R.N. - costo di realizzazione tecnica dell'intervento.

**Cambio d'uso**  
**Produttivo**  **Mix urbano (resid.)**

**Caso A)**

**Area di intervento < 5.000 mq**



## Applicazione PdR per cambio d'uso

### Art. 11 PdR

- 1) Soglia area di intervento < 5.000 mq
- 2) S.l.p. esistente > Indice Max. 1,00 mq/mq
- 3) Recupero di tutta la S.l.p. esistente ammesso e libero
- 4) Modalità attuativa = Titoli Diretti

### Art. 9 PdS

- 5) Dotazioni territoriali per Servizi = 100% S.l.p. oggetto di cambio d'uso => monetizzabile

### Stato di fatto


Area intervento	3.400	<i>mq</i>
Superficie coperta	2.700	<i>mq</i>
Rapporto di Copertura	80%	
S.l.p.	5.200	<i>mq</i>
Indice	1,53	<i>mq/mq</i>

### Progetto cambio d'uso Produttivo => Residenza

<b>Area intervento</b>	<b>3.400</b>	<b><i>mq</i></b>
Indice "libero"	= esistente	<i>mq/mq</i>
Indice "ers"	= non richiesto	<i>mq/mq</i>
<b>Indice massimo</b>	<b>1,53</b>	<b><i>mq/mq</i></b>
S.l.p. "libero"	5.200,00	<i>mq</i>
S.l.p. "ers"	-	<i>mq</i>
<b>S.l.p. massima</b>	<b>5.200,00</b>	<b><i>mq</i></b>
Standard	100%	residenza libera
	36%	ers
<b>Standard</b>	<b>5.200,00</b>	<b><i>mq</i></b>
Monetizzazioni ( <i>Microzona n. 49 "Vigentino"</i> )	222,47	<b>€/mq</b>
<b>Monetizzazioni</b>	<b>1.157.000</b>	<b>€</b>

N.B.: Ristrutt.ne edilizia (art. 27, c. 1-d - Lr 12/05, come modificato dalla Lr 7/2012) => premio fino al 15% della S.l.p.

Area di intervento < 5.000 mq

**Cambio d'uso**  
**Produttivo**  **Mix urbano (resid.)**

**Caso B)**

**Area di intervento 5.000 - 15.000 mq**

## Applicazione PdR per cambio d'uso

### Art. 11 PdR

- 1) Soglia area di intervento = 5.000 - 15.000 mq
- 2) S.l.p. esistente > Indice Max. 1,00 mq/mq
- 3) Recupero della S.l.p. esistente ammesso e libero fino a 0,65 mq/mq
- 4) Eccedenza S.l.p. oltre 0,65 e fino a 1,00 mq/mq = Edilizia Res. Sociale
- 5) Modalità attuativa = Permesso di Costruire convenzionato

### Art. 9 PdS

- 6) Dotazioni per Servizi = 100% S.l.p. oggetto di cambio d'uso / 36% ERS => monetizzabile

### Stato di fatto

Area intervento	13.300	mq
Superficie coperta	10.300	mq
Rapporto di Copertura	77%	
S.l.p.	14.800	mq
Indice	1,11	mq/mq

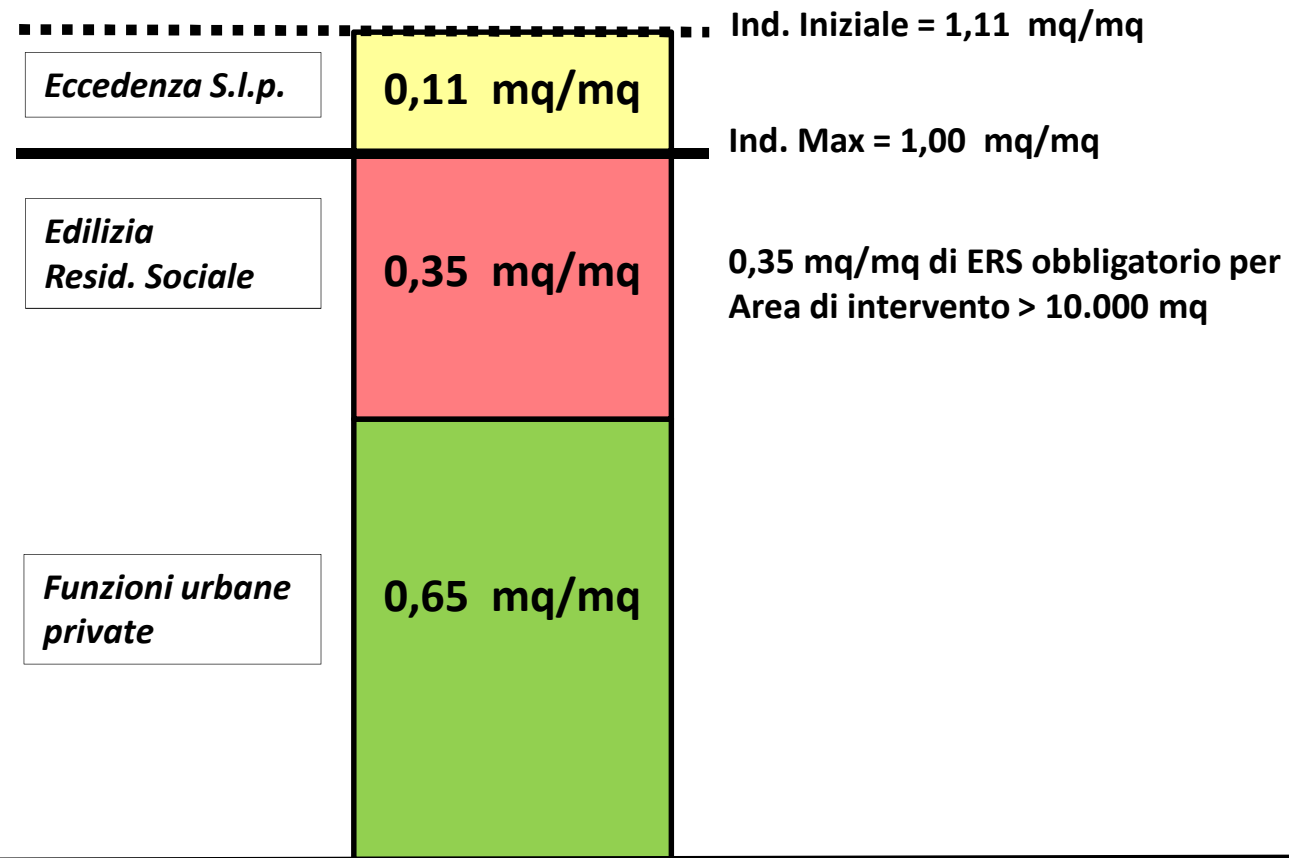
### Progetto cambio d'uso Produttivo => Residenza

<b>Area intervento</b>	<b>13.300 mq</b>
Indice "libero"	0,65 mq/mq
Indice "ers"	0,35 mq/mq
<b>Indice massimo</b>	<b>1,00 mq/mq</b>
S.l.p. "libero"	8.645 mq
S.l.p. "ers"	4.655 mq
<b>S.l.p. massima</b>	<b>13.300 mq</b>
Standard	100% residenza libera 36% ers
<b>Standard</b>	<b>10.321 mq</b>
Monetizzazioni (*)	209,75 €/mq
(*) Microzona n. 47 "Faenza-Famagosta-Barona"	
<b>Monetizzazioni</b>	<b>2.165.000 €</b>


Area di intervento 5.000 - 15.000 mq

# Indici

Cambio d'uso  
produttivo => residenza



Area di intervento 5.000 - 15.000 mq

**Cambio d'uso**  
**Produttivo**  **Mix urbano (resid.)**

**Caso C)**

**Area di intervento > 15.000 mq**

## Applicazione PdR per cambio d'uso

Art. 11 PdR

- 1) Soglia area di intervento > 15.000 mq => Piano Attuativo
- 2) Indice attuale (S.l.p. esistente) = 0,50 mq/mq
- 3) Recupero della S.l.p. esistente ammesso e libero fino a 0,65 mq/mq
- 4) Indice aggiuntivo obbligatorio per ERS = 0,35 mq/mq
- 5) Oltre l'indice attuale di 0,50 mq/mq e fino a Indice Max. (1,00 mq/mq) = 0,35 mq/mq di ERS (obbligatorio) + 0,15 mq/mq di perequaz./premi (facoltativo)
- 6) Dotazioni per Servizi = 100% S.l.p. oggetto di cambio d'uso / 36% ERS  
Cessione localizzata obbligatoria pari al 50% dell'area di intervento

Art. 9 PdS

### Stato di fatto

Area intervento	23.500	mq
Superficie coperta	10.500	mq
Rapporto di Copertura	45%	
S.l.p.	11.700	mq
Indice	0,50	mq/mq

### Progetto cambio d'uso Produttivo => Residenza

<b>Area intervento</b>	<b>23.500</b>	<b>mq</b>
Indice "libero" (esistente fino a 0,65 mq/mq)	0,50	mq/mq
Indice "libero" con perequazione/premi (facoltativo)	0,15	mq/mq
Indice aggiuntivo "ers" (obbligatorio)	0,35	mq/mq
<b>Indice massimo</b>	<b>1,00</b>	<b>mq/mq</b>
S.l.p. "libero"	15.275	mq
S.l.p. "ers"	8.225	mq
<b>S.l.p. massima</b>	<b>23.500</b>	<b>mq</b>
Standard	100%	residenza libera
	36%	ers
<b>Standard</b>	<b>18.236</b>	<b>mq</b>
Cessione localizzata	50%	area intervento
Cessione localizzata	11.750	mq
Standard da monetizzare	6.486	mq
Monetizzazioni (Microzona n. 38 "Lambrate" )	212,70	€/mq
<b>Monetizzazioni</b>	<b>1.380.000</b>	<b>€</b>

Area di intervento > 15.000 mq

# Grazie per l'attenzione

[snatalicchio@reag-aa.com](mailto:snatalicchio@reag-aa.com)

*“Il presente studio ha ad oggetto dati ed informazioni relative alle indagini ed analisi sul nuovo PGT di Milano, approvato dal Consiglio Comunale, con Delibera n. 45 nella seduta del 22 maggio 2012. L'attività è stata condotta come ricerca ad uso interno. Nonostante tutte le informazioni siano state oggetto di attenta elaborazione ed analisi, REAG non si assume alcuna responsabilità per la correttezza e completezza delle stesse. Si rammenta infine che il PGT assumerà efficacia per gli effetti di legge con la Pubblicazione degli atti sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, ai sensi e per gli effetti dell' art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.”*



AZIENDA CON SISTEMA DI GESTIONE  
PER LA QUALITÀ CERTIFICATO DA DNV  
= UNI EN ISO 9001:2008 =