

Individuazione di aree o singoli immobili da escludere dall'applicazione dell'art. 11 comma 5 della L. R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. Modulazione della riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 comma 2-quinquies della L. R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.

LR 12/2005 - Art. 11 comma 5 (modificata dalla L. R. n. 18 del 26.11.2019)

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente l'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT è incrementato fino al 20 per cento, sulla base di criteri definiti dalla Giunta Regionale che attribuisce ai comuni la facoltà di modulare tale incremento, in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quinquies, ove perseguano una o più delle finalità previste.

Con **D.G.R. n. XI/3508 del 05.08.2020** sono stati approvati i criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo.

L'efficacia dei criteri regionali, approvati con DGR il 5 agosto e pubblicati sul BURL il 17 agosto, è sospesa di 90 giorni a partire dalla pubblicazione. La delibera consigliare deve quindi essere approvata entro il 14 novembre.

Comma 5-ter. Gli interventi di cui al comma 5 sono realizzati anche **in deroga all'altezza massima** prevista nei PGT, nel limite del 20 per cento, nonché **alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento, sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi**, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari. **I comuni possono escludere aree o singoli immobili dall'applicazione di tutte o alcune delle disposizioni del presente comma, con motivata deliberazione del consiglio comunale in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica.**

Comma 5-quater. **I comuni con deliberazione del consiglio comunale possono escludere aree o singoli immobili dall'applicazione del comma 5, nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana.**

L'incremento fino al 20 per cento di cui all'art. 11 comma 5 è da intendersi riferito all'indice massimo del PGT, non applicandosi, pertanto, ai casi in cui la SL esistente sia già superiore per una quota pari al suddetto 20 % all'indice di edificabilità massimo del PGT.

Finalità:

- a) realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali;**
- b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;**
- c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico;**
- d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;**
- e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;**
- g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;**
- h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità;**
- i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;**
- j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, fatta salva la possibilità di avvalersi, in alternativa e ove ne ricorrano le condizioni, degli incentivi di cui all'articolo 21, comma 5, e all'articolo 21-bis, comma 2, della l.r. 26/2003, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;**
- k) interventi di chiusura di vani aperti finalizzati alla riduzione del fabbisogno energetico dell'edificio;**
- l) applicazione di sistemi integrati di sicurezza e di processi di gestione dei rischi dei cantieri, basati sulla tracciabilità e sulle attività di controllo, con particolare attenzione al movimento terra e alla tracciabilità dei rifiuti, che si basino su tecnologie avanzate, utilizzando strumenti come la geolocalizzazione, la videosorveglianza e la protezione perimetrale, al fine di prevenire il rischio di reato nel corso di tutte le fasi dei cantieri relativi agli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana;**
- m) eliminazione delle barriere architettoniche.**

Cosa ha previsto il PGT:

- le strategie alla base del Piano di Governo del Territorio vigente, la cui variante è stata approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 14/10/2019, di poco antecedente all'approvazione della Legge Regionale n. 18 del 26/11/2019, definiscono, a seguito di una attenta considerazione delle dinamiche territoriali e dello stato di attuazione del Piano previgente, **indici di edificabilità massimi differenziati in base alle condizioni di accessibilità alla rete di trasporto pubblico**, favorendo gli ambiti prossimi alle stazioni ferroviarie, metropolitane, filoviarie e tranviarie, rispetto a quelli meno serviti, al fine di incentivare la mobilità pubblica e a basso impatto ambientale;
- all'articolo 6 comma 4 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole, individua, altresì, **ambiti in cui è possibile superare l'Indice di edificabilità Territoriale massimo** eventualmente incrementabile solo per ragioni morfologiche, nelle Piazze e nei Nodi di Interscambio degli Ambiti oggetto di Rigenerazione e per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale sopra indice massimo;
- il Documento di Piano del PGT, attraverso la Tavola D.02 - Carta del paesaggio, ha effettuato un'approfondita **lettura dei valori storico-architettonici e morfologici di tutto il territorio comunale**, attribuendo quindi valore paesaggistico ad ogni singolo ambito, determinando, conseguentemente, quelli di prevalenza del paesaggio urbano, dei Parchi Regionali e del paesaggio agrario e del corso del fiume Lambro;
- a fronte dell'analisi in termini paesaggistici contenuta nel Documento di Piano, sono state predisposte indicazioni morfologiche e altre idonee prescrizioni, contenute nel Piano delle regole, al fine di **rendere coerenti le trasformazioni del tessuto urbano con i valori paesaggistici evidenziati**.

Cosa prevede la delibera consiliare:

esclusione dall'applicazione dell'art. 11 comma 5 della Legge Regionale n. 12/2005 di tutto il territorio comunale, ad eccezione di 5 ambiti di seguito elencati:

1. Certosa;
2. Lambrate;
3. Corvetto/Rogoredo;
4. Piazza Maggi;
5. Segesta/San Siro;

Per questi ambiti, in riferimento ai quali si riconoscono caratteristiche di elevata accessibilità e una diffusa necessità di rigenerazione del tessuto urbano:

- **può trovare coerenza l'incremento dell'indice di edificabilità massimo** ai sensi dell'art. 11 comma 5 della Legge Regionale 12/2005;
- **è esclusa l'applicazione di tutte le disposizioni derogatorie previste al comma 5-ter dell'art. 11 della Legge Regionale 12/2005**, ferme restando le disposizioni relative alla diversa attuazione delle norme morfologiche previste dal PGT e subordinate al parere positivo della Commissione del Paesaggio.

LR 12/2005 - Art. 43 comma 2 quinquies (modificata dalla la Legge Regionale n. 18 del 26 novembre 2019)

La Legge Regionale n. 12/2005, così come modificata dalla Legge Regionale 18/2019, all'articolo 43 comma 2 quinquies, assegna ai comuni la facoltà di modulare la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione;

Con **D.G.R. n. XI/3509 del 05.08.2020** sono stati approvati i criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione

L'efficacia dei criteri regionali, approvati con DGR il 5 agosto e pubblicati sul BURL il 17 agosto, è sospesa di 90 giorni a partire dalla pubblicazione. La delibera consigliare deve quindi essere approvata entro il 14 novembre.

La D.G.R. prevede, per ciascuna finalità e criterio, che **le percentuali di riduzione indicate nell'Allegato A della citata delibera possono essere fissate a zero dai Comuni, prevedendo quindi la possibilità di non applicare la riduzione – ad eccezione delle lettere d), j) e k), per le quali sono comunque previste percentuali minime di riduzione del contributo di costruzione rispettivamente del 5%, 15% e 5%;**

La riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione genererebbe **criticità rispetto alla possibilità, da parte del Comune, di garantire i servizi primari ed efficaci agli interventi anche di rigenerazione urbana a fronte di una ulteriore diminuzione degli introiti** derivanti dagli interventi edilizi aggiuntiva alle consistenti riduzioni già applicate su tutto il territorio comunale e previste dal comma 8 art. 44, dal comma 6 art. 48, dal comma 2 quater art. 43 della L.R. 12/2005.

Finalità:

- a) promozione efficientamento energetico;**
- b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;**
- c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico;**
- d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;**
- e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;**
- f) tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del dlgs 42/2004**
- g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;**
- h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità;**
- i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;**
- j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, in alternativa allo scomputo ai sensi del comma 4 dell' art. 44;**
- k) l'utilizzo anche relativamente alle eventuali operazioni di bonifica, di metodiche, protocolli e tecnologie innovative per il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere, nonché l'assunzione di sistemi interni di valutazione.**

Cosa prevede la delibera consiliare:

stabilisce, in conformità con i criteri attuativi (approvati con D.G.R. n. XI/3509 del 05.08.2020 (contenuti nell'Allegato A della medesima D.G.R.), che **le percentuali di riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 43 comma 2 quinquies della Legge Regionale n. 12/2005:**

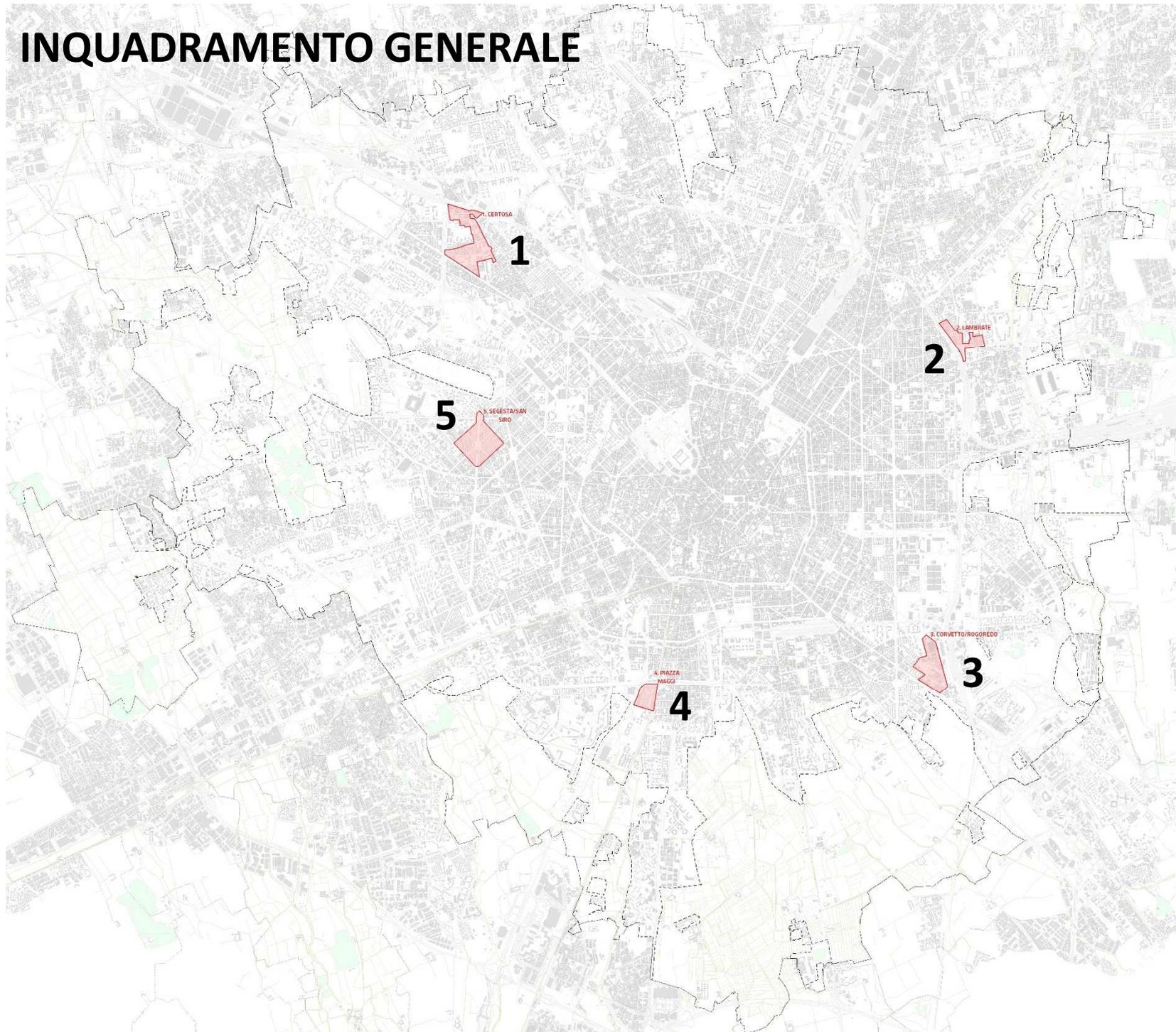
- **sono da ritenersi fissate a zero**, non prevedendo pertanto alcuna riduzione, **per le finalità individuate alle lettere a), b), c), e), f), g), h), i);**
- **sono da ritenersi fissate ai valori minimi previsti dai suddetti criteri attuativi per le finalità individuate alle lettere d), j) e k), ossia, rispettivamente, 5% per le finalità di cui alla lettera d), 15% per le finalità di cui alla lettera j) e 5% per le finalità di cui alla lettera k).**

I 5 ambiti di applicazione dell'art. 11 comma 5:

- 1) Ambito **Certosa** (ricompreso tra viale Certosa, via Espinasse e via Triboniano)
- 2) Ambito **Lambrate** (isolati a nord di Piazza Monte Titano)
- 3) Ambito **Corvetto-Rogoredo** (ricompreso tra piazza Corvetto e il Nodo di Rogoredo)
- 4) Ambito **Piazza Maggi** (individuato in corrispondenza del quartiere ricompreso tra l'Alzaia Naviglio Pavese e l'Autostrada A7)
- 5) Ambito **Segesta/San Siro** (individuato in corrispondenza del quartiere San Siro)

Sono ambiti compresi completamente o parzialmente in ambiti con caratteristiche di elevata accessibilità, non già ricompresi nei perimetri degli ambiti di rigenerazione Nodi e Piazze, pur essendo definiti con criteri analoghi e dove occorre attivare una diffusa necessità di rigenerazione del tessuto urbano esclusivamente Ambiti di Rinnovamento Urbano e Ambiti dal Disegno Urbano Riconoscibile a impianto aperto).

INQUADRAMENTO GENERALE



1) Ambito **Certosa** (ricompreso tra via Certosa, via Espinasse e via Triboniano)



L'ambito è caratterizzato da un tessuto urbano particolarmente **frammentato**, in cui attività artigianali e produttive sono preminenti rispetto alle funzioni residenziali e terziarie.

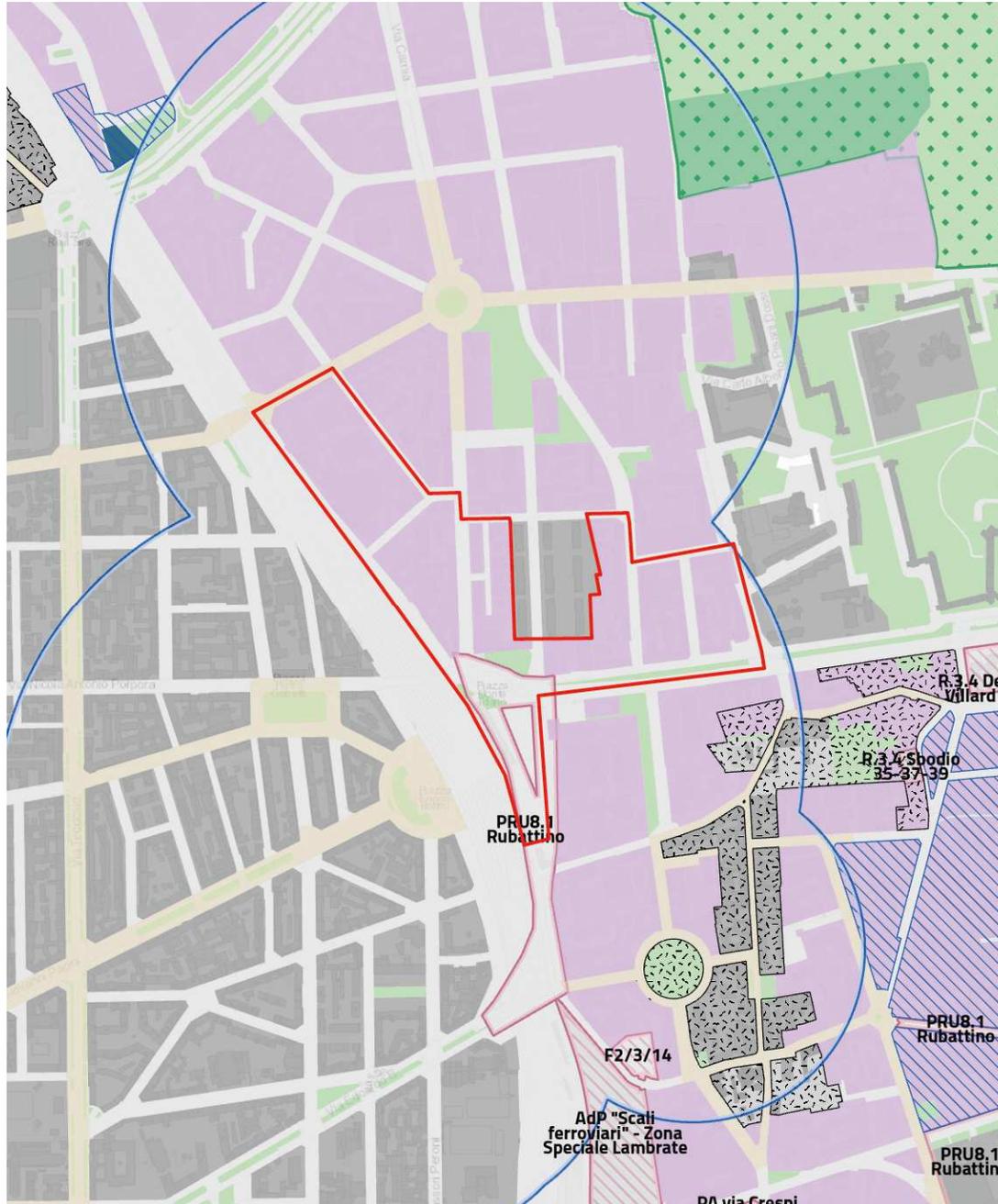
La presenza del cavalcavia del Ghisallo conferisce un carattere di **marginalità** all'ambito che gode tuttavia di una buona accessibilità legata alla presenza della stazione ferroviaria di Certosa FS.

Il PGT vigente individua tale ambito prevalentemente come **Rigenerazione Ambientale** riconoscendo la necessità di una rigenerazione del medesimo in quanto ambito urbano poco consolidato, posto al margine della città, entro cui ricomporre spazi di frattura con gli ambiti più centrali, sostenendo modalità di **riuso e rinnovamento urbano** finalizzate ad attivare la riqualificazione e la riorganizzazione diffusa della città esistente e dell'ambiente urbano al contempo, pur confermando le finalità ambientali già previste dai dispositivi normativi del Piano.

1) Ambito **Certosa** (ricompreso tra viale Certosa, via Espinasse e via Triboniano)



2) Ambito **Lambrate** (isolati a nord di Piazza Monte Titano)

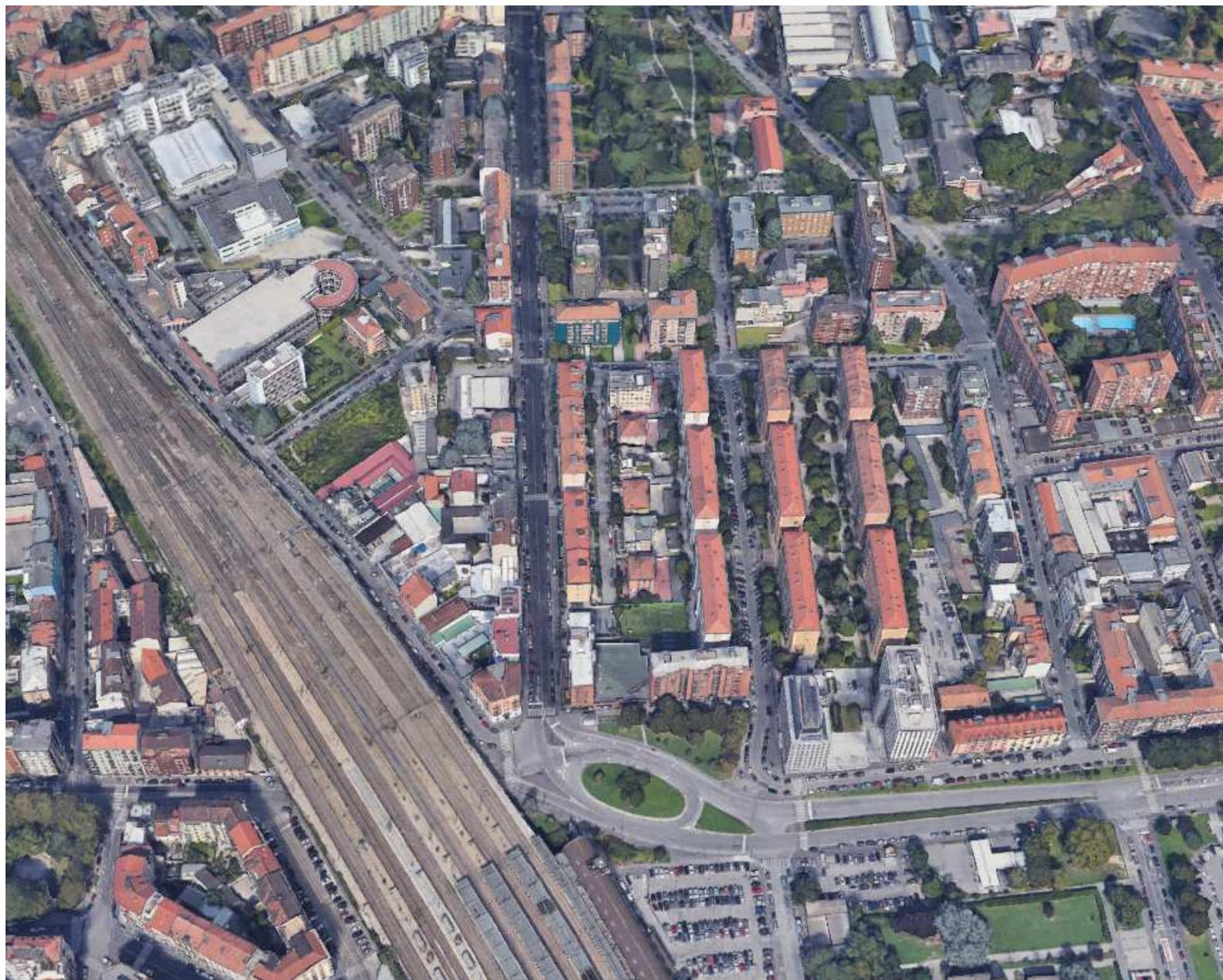


L'ambito è caratterizzato da un tessuto particolarmente **frammentato** realizzatosi nel secondo dopoguerra in seno a piani regolatori recenti, individuato dal Piano delle Regole del PGT come Ambiti di Rinnovamento Urbano.

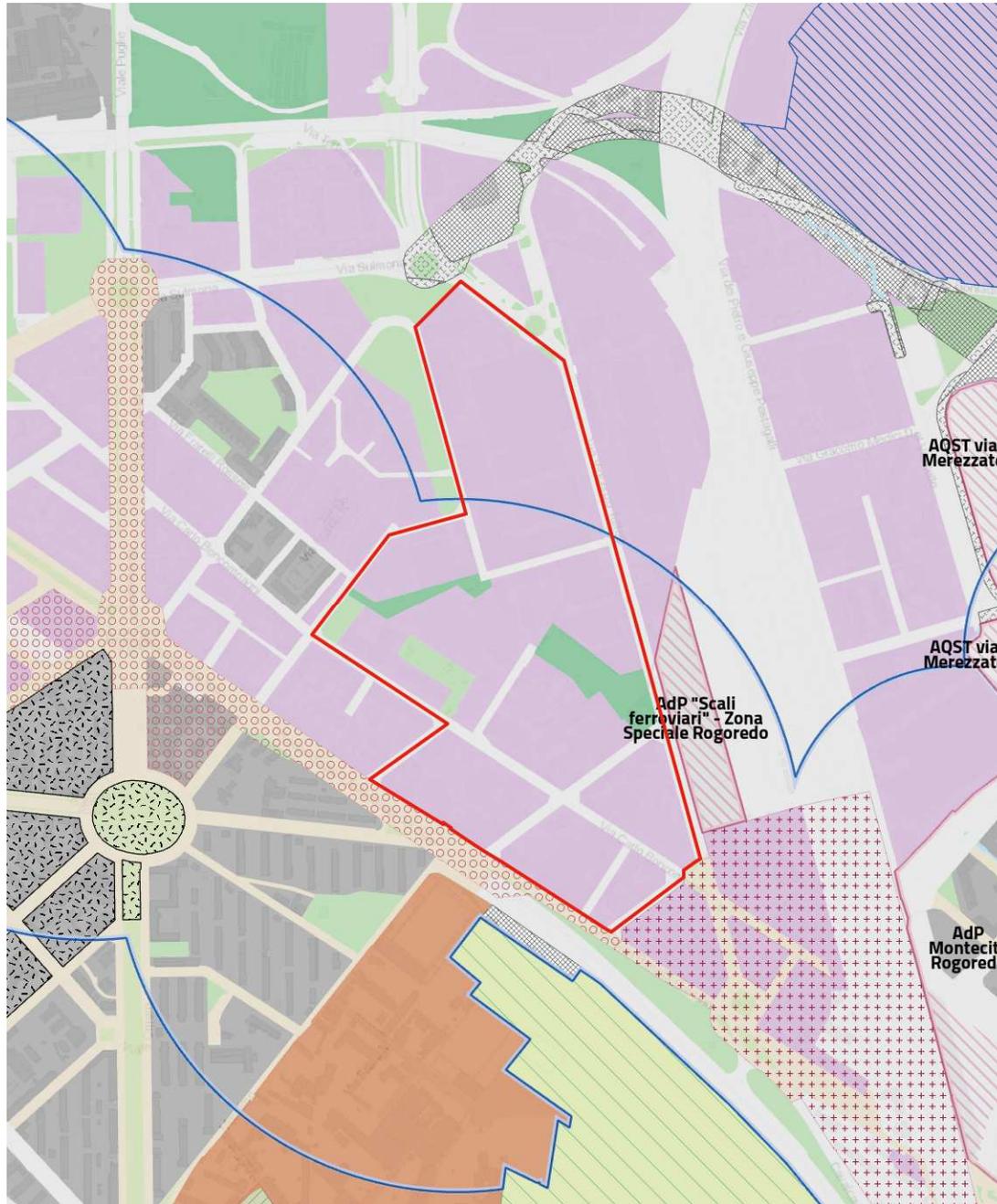
Tale ambito vede la commistione di attività artigianali e produttive ancora persistenti in un tessuto anche residenziale e terziario.

L'elevata accessibilità, determinata dalla presenza della stazione di Lambrate e dalla linea 2 della metropolitana, può sostenere adeguatamente le modificazioni in tema di sostenibilità e di **efficientamento del tessuto esistente**.

2) Ambito **Lambrate** (isolati a nord di Piazza Monte Titano)



3) Ambito Corvetto-Rogoredo (ricompreso tra piazza Corvetto e il Nodo di Rogoredo)

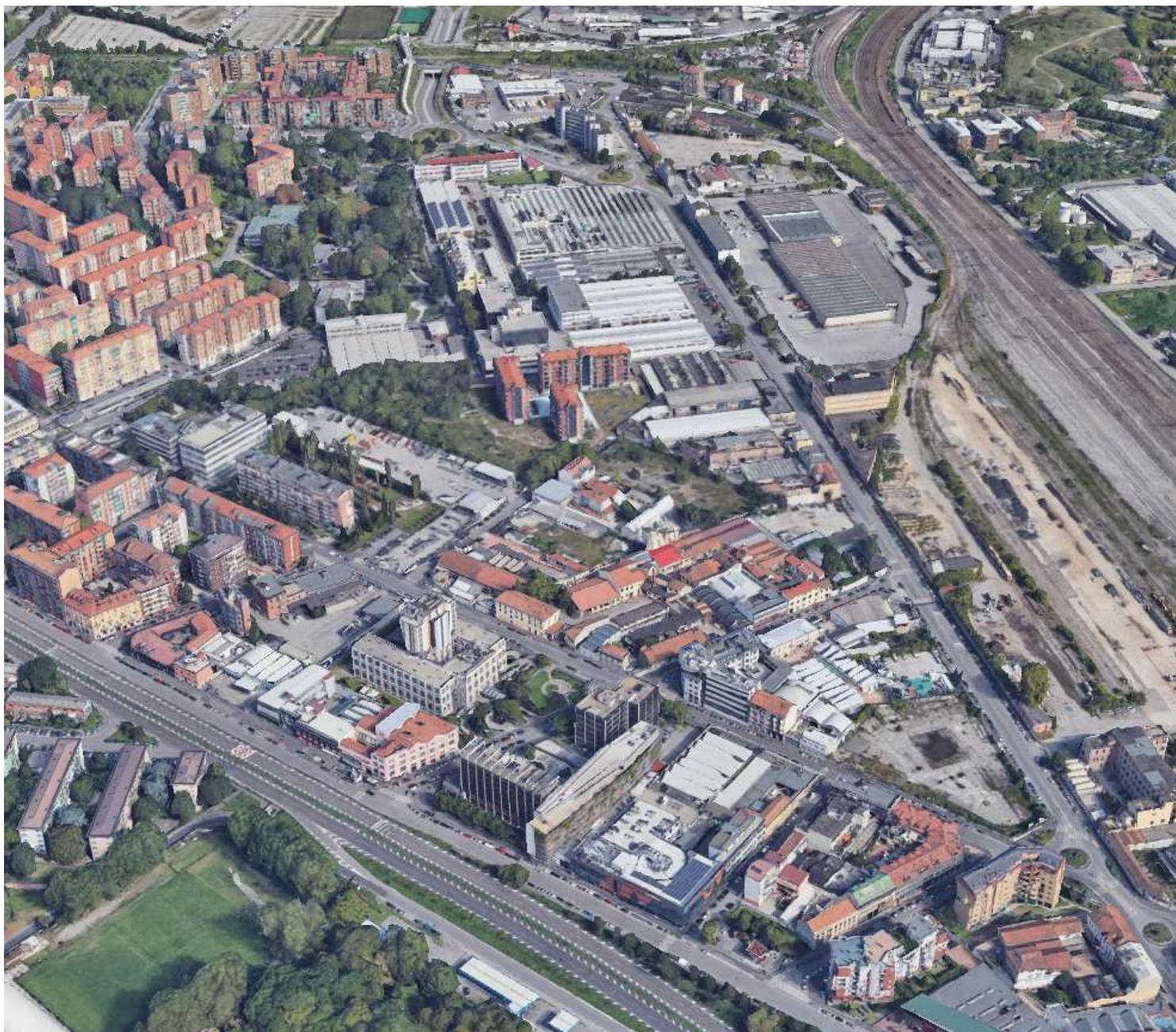


L'ambito, individuato dal Piano delle Regole del PGT come Ambiti di Rinnovamento Urbano, è caratterizzato da un tessuto urbano particolarmente **frammentato**, in cui **attività artigianali e produttive** sono preminenti rispetto alle funzioni residenziali e terziarie.

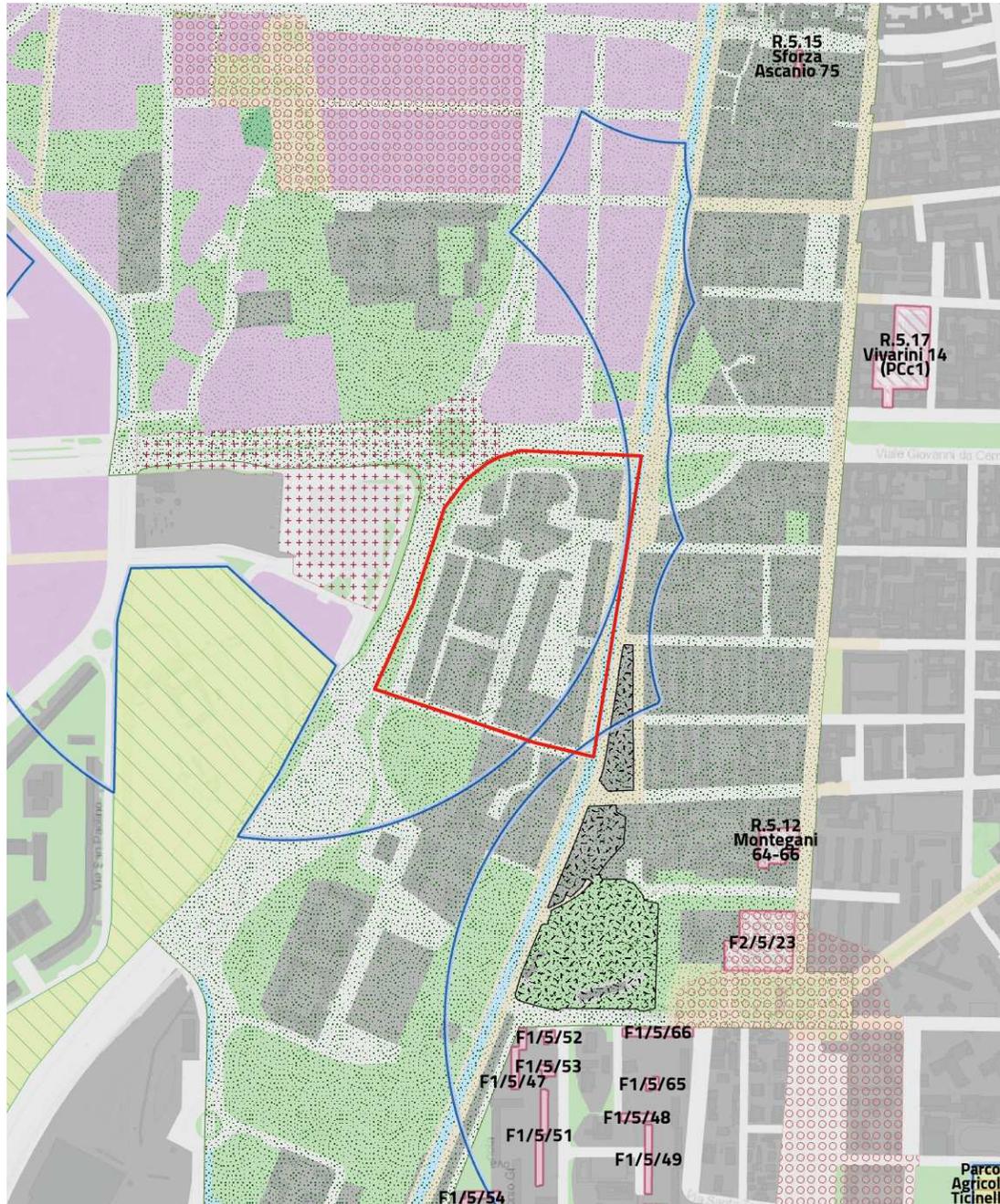
La presenza del raccordo autostradale conferisce un carattere di **marginalità** all'ambito che gode tuttavia di una buona accessibilità legata alla presenza della stazione di Rogoredo e della linea 3 della metropolitana.

L'ambito si localizza in posizione baricentrica tra i due ambiti di rigenerazione relativi alla Piazza Corvetto e al Nodo di Interscambio di Rogoredo, per i quali il PGT sviluppa una serie di dispositivi in grado di riqualificare lo spazio urbano, migliorare l'integrazione tra spazio pubblico e privato, costruire nuove relazioni tra parti di città.

3) Ambito **Corvetto-Rogoredo** (ricompreso tra piazza Corvetto e il Nodo di Rogoredo)



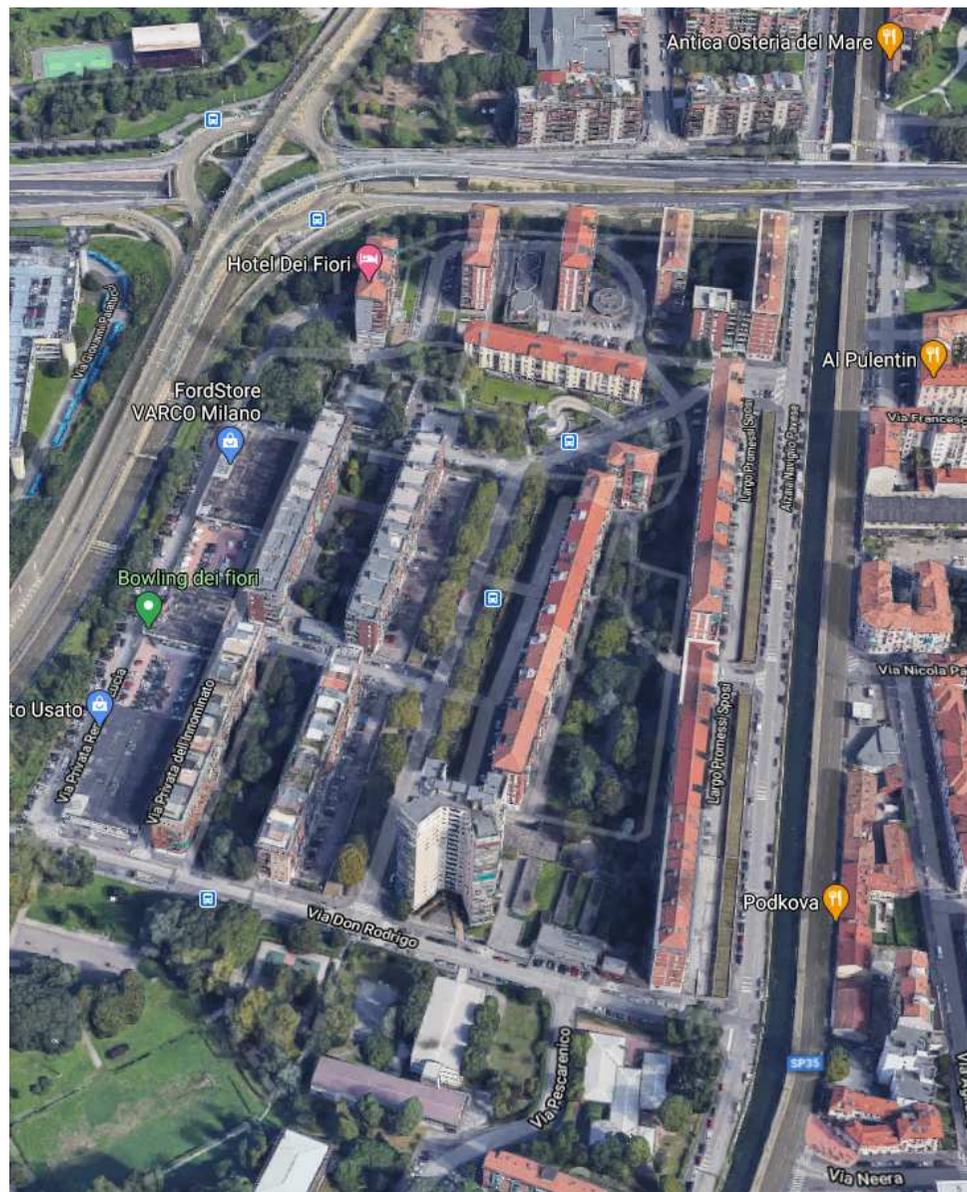
4) Ambito **Piazza Maggi** (ricompreso tra Alzaia Naviglio Pavese e l'Autostrada A7)



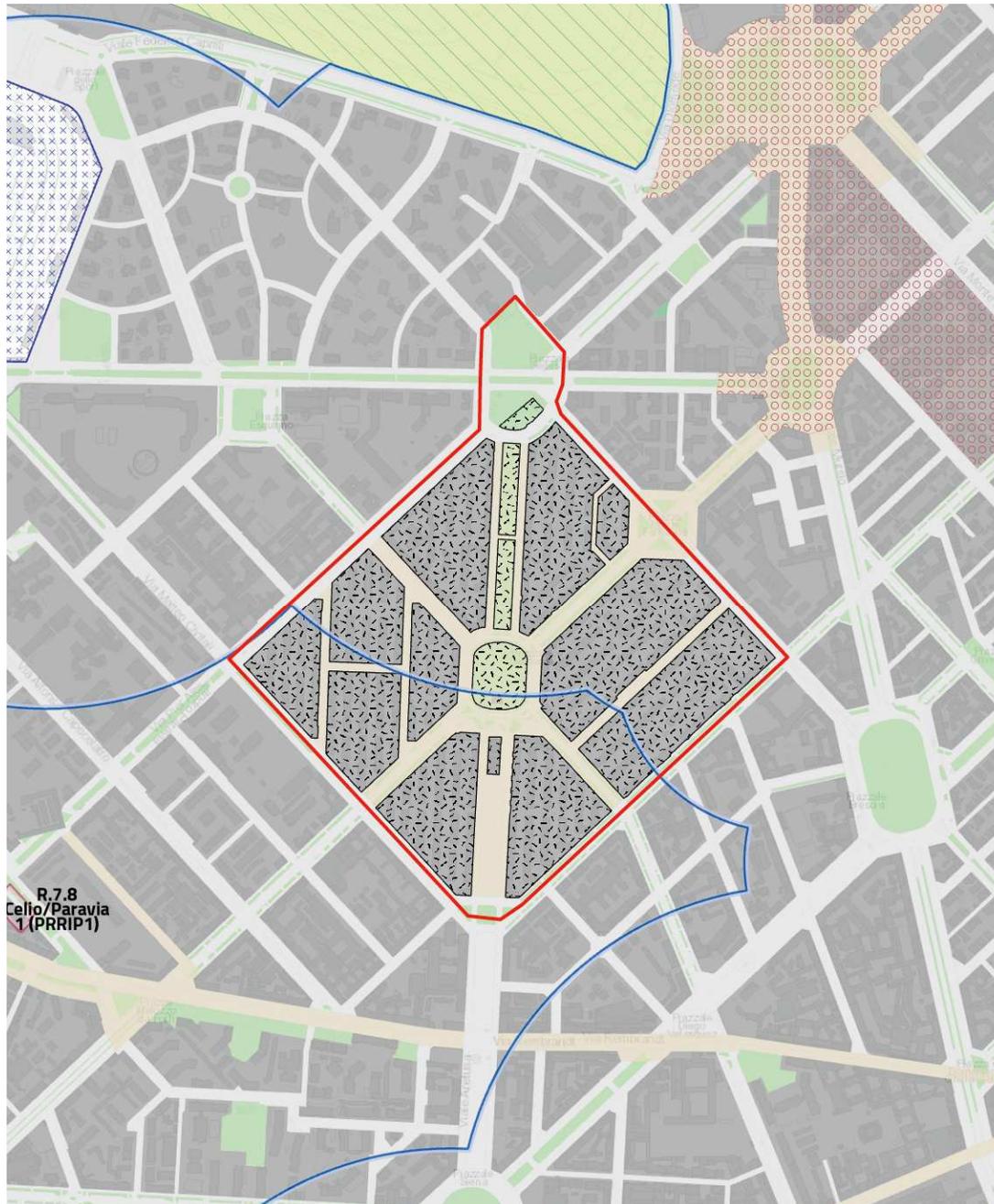
Nonostante l'ambito sia caratterizzato dalla presenza di importanti elementi di barriera che determinano un **isolamento fisico** del quartiere, si riconosce un'elevata **accessibilità** pubblica garantita dalla vicinanza della stazione Famagosta della linea 2 della metropolitana.

L'adiacenza all'ambito di rigenerazione relativo al Nodo di Interscambio Famagosta, per il quale il PGT prevede uno sviluppo legato alla valorizzazione delle infrastrutture esistenti, attraverso processi di **integrazione funzionale**, densificazione, ricucitura e riqualificazione dello spazio pubblico, può divenire elemento trainante per interventi di **rinnovamento del patrimonio edilizio esistente**, in chiave maggiormente sostenibile ed efficiente dal punto di vista ambientale.

4) Ambito **Piazza Maggi** (ricompreso tra Alzaia Naviglio Pavese e l'Autostrada A7)



5) Ambito **Segesta/San Siro** (individuato in corrispondenza del quartiere San Siro)



L'individuazione di tali ambito deriva dal riconoscimento della necessità di rigenerazione di uno dei più estesi quartieri di edilizia popolare della città, in cui il mantenimento del disegno tipico degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica degli anni '30 può affiancarsi ad un **miglioramento dell'efficienza e della sostenibilità**, oltre che della vivibilità degli spazi pubblici.

L'accessibilità garantita dalla stazione Segesta della linea 5 della metropolitana può divenire elemento di rilancio del patrimonio di edilizia popolare esistente, attraverso interventi di rinnovamento che possono comportare anche operazioni di **sostituzione** di quei complessi dove un eventuale intervento manutentivo e di rinnovo sarebbe sconveniente in termini di costi/benefici.

5) Ambito **Segesta/San Siro** (individuato in corrispondenza del quartiere San Siro)

