

## **Piano delle Regole - Emendamenti**

Savino - 6 gennaio 2009

### **1. Emendamento (GIP ) - “Art. 4 - Parametri urbanistici”**

#### **Piano delle Regole - Norme di attuazione pag. 8**

Testo aggiuntivo, dopo il comma 6 (nuovo comma): *Sc - Superficie commerciale (mq), come riferimento per il libero mercato urbano, è la somma della S.l.p. della singola unità immobiliare, di cui al comma 6, della superficie di elementi aggettanti (balconi, terrazzi, logge, ecc...) computata al 25%, della superficie della quota parte delle porzioni condominiali coperte e scoperte computata al 3%, della superficie di eventuali solai e cantine computata al 50% e della superficie di eventuali giardini privati ad uso esclusivo computata al 5%.*

### **2. Emendamento (GIP , Associazione Vivisarpi) - “Art. 5 – Disciplina delle destinazioni d’uso e loro mutamenti”**

#### **Piano delle Regole - Norme di attuazione pag. 8**

**Testo originario:** 2. Il passaggio da una all'altra delle destinazioni funzionali con opere e senza opere edilizie è sempre ammesso. Vi si applica la previsione dell'art. 52, comma 3, LR 12/05 e s.m.i.

**Testo emendato:** 2. Il passaggio da una all'altra delle destinazioni funzionali con opere e senza opere edilizie è sempre ammesso. *Per i servizi commerciali si rinvia alle disposizioni del Titolo IV. Vi si applica la previsione dell'art. 52, comma 3, LR 12/05 e s.m.i.*

### **3. Emendamento (GIP ) - “Art. 6 – Indice di utilizzazione territoriale”**

#### **Piano delle Regole - Norme di attuazione pag. 9**

Testo aggiuntivo, dopo il titolo: *unico e indici fondiari massimi (Indice di utilizzazione territoriale unico e indici fondiari massimi).*

### **4. Emendamento (GIP ) - “Art. 6 – Indice di utilizzazione territoriale”**

#### **Piano delle Regole - Norme di attuazione pag. 9**

Testo aggiuntivo, dopo il comma 4 (nuovo comma): *L'utilizzazione dei diritti edificatori perequati, oltre l'indice di utilizzazione territoriale unico, è esclusa nei Nuclei di Antica Formazione (NAF) di cui all'Art. 12, è consentita fino al limite inderogabile di indice fondiario pari a 5 mc/mq negli Ambiti contraddistinti da un Disegno urbano Riconoscibile (ADR) di cui all'Art. 14, è consentita fino al limite inderogabile di indice fondiario pari a 7 mc/mq negli Ambiti di Rinnovo Urbano (ARU) di cui all'Art. 16, coerentemente con quanto disposto dall'Art. 7 del d.m. n. 1444 del 1968.*

### **5. Emendamento (GIP ) - “Art. 7 – Perequazione urbanistica”**

#### **Piano delle Regole - Norme di attuazione pag. 10**

Testo aggiuntivo, dopo il comma 7.a (nuovo comma): *I prezzi di trasferimento dei diritti edificatori perequati, al fine di rendere trasparente il mercato.*

## 6. Emendamento (GIP ) - “Art. 7 – Perequazione urbanistica”

### Piano delle Regole - Norme di attuazione pag. 10

Testo aggiuntivo, dopo il comma 10 (nuovo comma): *I trasferimenti dei diritti edificatori perequati possono avvenire mediante due fattispecie:*

- *tramite trattativa diretta tra le proprietà delle aree, con l'unico vincolo che nessun soggetto potrà detenere più del 3% dell'intero stock dei diritti perequabili generato dalle aree a pertinenza indiretta del Piano dei Servizi e degli ATP;*
- *per tramite della Borsa/Banca dei diritti edificatori perequati, soggetto pubblico istituito con apposita delibera di Consiglio Comunale, operante sul modello di un'autorità indipendente, che potrà intervenire acquisendo i diritti edificatori da proprietari di aree a pertinenza indiretta e/o vendendo i diritti perequati ai proprietari di aree a pertinenza diretta. Gli eventuali utili derivanti alla Borsa/Banca dalla propria attività caratteristica saranno obbligatoriamente investiti al fine di realizzare le dotazioni di servizi ed infrastrutture previste dal PGT.*

## 7. Emendamento (GIP ) - “Art. 8 – Criteri di densità accessibilità”

### Piano delle Regole - Norme di attuazione pag. 10

**Testo originario:** 1. Negli interventi di sostituzione edilizia, ampliamento e nuova costruzione all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, in ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico, individuati dal Piano dei Servizi alla tav. S.03 – Accessibilità alle reti di trasporto -, deve essere raggiunto un indice fondiario (If) minimo pari a 3 mc/mq, coerentemente ai criteri della perequazione urbanistica, acquistando i diritti edificatori generati dalle aree di nuova previsione disciplinate dal Piano dei Servizi, o ricorrendo alle ipotesi disciplinate dagli artt. 9 e 10.

2. La tav. S.03 –Accessibilità alle reti di trasporto -, indicata al comma precedente, verrà aggiornata periodicamente in relazione allo stato di avanzamento della programmazione delle reti come risultante dal programma annuale e triennale delle opere pubbliche. Ai fini della valutazione del criterio sarà considerata la tavola vigente al momento della presentazione della DIA, dell'istanza di Permesso di Costruire o della proposta di Piano Attuativo.

**Testo emendato** (in rosso il testo integrato): 1. Negli interventi di sostituzione edilizia, ampliamento e nuova costruzione all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, in ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico, individuati dal Piano dei Servizi alla tav. S.03 – Accessibilità alle reti di trasporto -, *limitatamente alle linee esistenti e programmate*, deve essere raggiunto un indice fondiario (If) minimo pari a 3 mc/mq, coerentemente ai criteri della perequazione urbanistica, acquistando i diritti edificatori generati dalle aree di nuova previsione disciplinate dal Piano dei Servizi *e degli ATP*, o ricorrendo alle ipotesi disciplinate dagli artt. 9 e 10.

2. La tav. S.03 –Accessibilità alle reti di trasporto -, indicata al comma precedente, verrà aggiornata ~~periodicamente~~ *annualmente* in relazione allo stato di avanzamento della programmazione delle reti come risultante dal programma annuale e triennale delle opere pubbliche. Ai fini della valutazione del criterio sarà considerata la tavola vigente al momento della presentazione della DIA, dell'istanza di Permesso di Costruire o della proposta di Piano Attuativo.

## 8. Emendamento (GIP ) - “Art. 9 – Edilizia residenziale sociale”

### Piano delle Regole - Norme di attuazione pag. 11

**Testo originario:** 2. Gli interventi di cui al comma 1 dispongono di una S.l.p. pari all'applicazione di un indice, ulteriore rispetto a quello di cui all'art. 6, comma 1, di Utilizzazione territoriale (Ut) di 0,35 mq/mq limitato alle aree oggetto di intervento, al quale si aggiunge un indice di utilizzazione

territoriale (Ut) pari a 0,15 mq/mq per interventi di edilizia libera. Nel caso in cui gli interventi di edilizia residenziale sociale non raggiungano l'indice di cui al primo periodo, l'indice ivi previsto per gli interventi di edilizia libera è proporzionalmente ridotto. Detto indice Ut si aggiunge all'indice territoriale unico.

**Testo emendato** (in rosso il testo integrato): 2. Gli interventi di cui al comma 1 dispongono di una S.l.p. pari all'applicazione di un indice, ulteriore rispetto a quello di cui all'art. 6, comma 1, di Utilizzazione territoriale (Ut) di 0,35 mq/mq limitato alle aree oggetto di intervento, al quale si aggiunge un indice di utilizzazione territoriale (Ut) pari a 0,15 mq/mq per interventi di edilizia libera **al fine di garantire la sostenibilità economico-finanziaria dell'edilizia residenziale sociale**. Nel caso in cui gli interventi di edilizia residenziale sociale non raggiungano l'indice di cui al primo periodo, l'indice ivi previsto per gli interventi di edilizia libera è proporzionalmente ridotto. Detto indice Ut si aggiunge all'indice territoriale unico.

## **9. Emendamento (GIP ) - "Art. 9 – Edilizia residenziale sociale"**

### **Piano delle Regole - Norme di attuazione pag. 11**

- Testo aggiuntivo, dopo il comma 3 (nuovo comma): **la quota parte dell'indice di utilizzazione territoriale premiale pari a 0,35 mq/mq per edilizia residenziale sociale, di cui al precedente comma 1, che fosse riservata ad interventi per edilizia residenziale a canone sociale e moderato, comporterà la conversione di una equivalente quota parte del suindicato indice in interventi per edilizia libera, fino alla fattispecie limite di ripartizione di detto indice premiale in 0,175 mq/mq per interventi di edilizia a canone sociale e moderato e in 0,175 mq/mq per interventi di edilizia libera. Il ricorso alla suindicato possibilità non pregiudica l'indice di utilizzazione territoriale aggiuntivo pari a 0,15 mq/mq per interventi di edilizia libera di cui al comma 2.**

## **10. Emendamento (GIP ) - nuovo articolo "commistione funzionale (mixitè)"**

### **Piano delle Regole - Norme di attuazione pag. 11**

- Testo aggiuntivo, dopo l'articolo 9 (nuovo Articolo): **Al fine di promuovere la commistione di funzioni (mixitè) negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione e di sostituzione, verrà applicata la maggiorazione della capacità edificatoria complessiva determinata dagli indici, nella misura del 5%, per gli interventi edilizi che prevedano la presenza di almeno 3 delle 4 funzioni urbane di cui all'Art. 4, comma 13 .**

## 11. Emendamento (GIP) - nuovo articolo "bonifiche ambientali"

### Piano delle Regole - Norme di attuazione pag. 11

- Testo aggiuntivo, dopo il nuovo articolo "commistione funzionale (mixité)" (nuovo Articolo): *Al fine di agevolare la fattibilità economico-finanziaria della riconversione di immobili contaminati, che necessitino di bonifiche dei suoli, verrà applicata la maggiorazione della capacità edificatoria complessiva determinata dagli indici, nella misura variabile dal 5% al 15% in base al livello di inquinamento esistente, debitamente certificato.*

## 12. Emendamento (GIP) - "Art. 11 – Attuazione del piano"

### Piano delle Regole - Norme di attuazione pag. 12

**Testo originario:** 1. L'attuazione del Piano delle Regole avviene:

a. con modalità diretta non convenzionata sino al concorrere della S.l.p. esistente o comunque con l'utilizzo dell'indice di Utilizzazione territoriale unico e nel rispetto delle indicazioni di cui alla tav.

R.02 - Indicazioni morfologiche;

b. con modalità diretta convenzionata relativa alle soluzioni plano-volumetriche qualora l'intervento si discosti dalle indicazioni morfologiche di cui alla tav. 02 - Indicazioni morfologiche;

c. con modalità diretta convenzionata qualora si utilizzino diritti edificatori perequati, nonché quando si attua un intervento di cui all'art. 9, comma 2, fino alla realizzazione di un indice fondiario (If) pari a 7 mc/mq. Nei Nuclei di Antica Formazione (NAF) l'utilizzo dei diritti edificatori perequati avviene con Piano Attuativo;

d. mediante Piani Attuativi di iniziativa sia pubblica che privata o mista, qualora l'intervento preveda:

i. una ristrutturazione urbanistica con modificazione del disegno dei lotti e/o degli isolati e/o della rete stradale;

ii. in ogni caso in cui l'indice fondiario (If) superi il limite di 7 mc/mq.

**Testo emendato** (in rosso il testo integrato): 1. L'attuazione del Piano delle Regole avviene:

a. con modalità diretta non convenzionata sino al concorrere della S.l.p. esistente o comunque con l'utilizzo dell'indice di Utilizzazione territoriale unico e nel rispetto delle indicazioni di cui alla tav.

R.02 - Indicazioni morfologiche;

b. con modalità diretta convenzionata relativa alle soluzioni plano-volumetriche qualora l'intervento si discosti dalle indicazioni morfologiche di cui alla tav. 02 - Indicazioni morfologiche;

c. con modalità diretta convenzionata qualora si utilizzino diritti edificatori perequati, nonché quando si attua un intervento di cui all'art. 9, comma 2, fino alla realizzazione **degli indici fondiari massimi di cui all'art. 6.** ~~di un indice fondiario (If) pari a 7 mc/mq.~~ Nei Nuclei di Antica Formazione (NAF) l'utilizzo dei diritti edificatori perequati ~~avviene con Piano Attuativo~~ **è escluso;**

d. mediante Piani Attuativi di iniziativa sia pubblica che privata o mista, qualora l'intervento preveda:

i. una ristrutturazione urbanistica con modificazione del disegno dei lotti e/o degli isolati e/o della rete stradale;

~~ii. in ogni caso in cui l'indice fondiario (If) superi il limite di 7 mc/mq.~~

### **13. Emendamento (GIP ) - “Art. 13 – Disciplina”**

**Piano delle Regole - Norme di attuazione pag. 14**

**Testo originario:** 5. Nel caso in cui ricorrano i presupposti di cui all’art. 11, comma 1, lettera c), l’intervento è subordinato a pianificazione attuativa.

**Testo abrogato:** ~~5. Nel caso in cui ricorrano i presupposti di cui all’art. 11, comma 1, lettera c), l’intervento è subordinato a pianificazione attuativa.~~

### **14. Emendamento (GIP ) - “Art. 15 – Disciplina - rapporto tra superficie del cortile e superfici delle facciate”**

**Piano delle Regole - Norme di attuazione pag. 15**

**Testo originario:** 1. Nei Tessuti urbani compatti a cortina, gli interventi edilizi diretti seguono le seguenti indicazioni:

a. la costruzione in cortina può arrivare sino alla linea di altezza dell’edificio più alto adiacente alla costruzione. Per le facciate degli edifici in cortina che prospettano su cortili, non è richiesta la verifica del rapporto tra superficie del cortile e superfici delle facciate che vi prospettano;

**Testo abrogato:** 1. Nei Tessuti urbani compatti a cortina, gli interventi edilizi diretti seguono le seguenti indicazioni:

a. la costruzione in cortina può arrivare sino alla linea di altezza dell’edificio più alto adiacente alla costruzione. ~~Per le facciate degli edifici in cortina che prospettano su cortili, non è richiesta la verifica del rapporto tra superficie del cortile e superfici delle facciate che vi prospettano;~~

### **15. Emendamento (GIP ) - “Art. 15 – Disciplina”**

**Piano delle Regole - Norme di attuazione pag. 16**

**Testo originario:** 8. Nel caso in cui ricorrano i presupposti di cui all’art. 11, comma 1, lettera d), l’intervento è subordinato a pianificazione attuativa.

**Testo abrogato:** ~~8. Nel caso in cui ricorrano i presupposti di cui all’art. 11, comma 1, lettera d), l’intervento è subordinato a pianificazione attuativa.~~

### **16. Emendamento (GIP , Associazione Vivisarpi) - “Art. 28 – Attività di vendita all’ingrosso”**

**Piano delle Regole - Norme di attuazione pag. 24**

**Testo originario:** 1. Le attività di vendita all’ingrosso sono consentite esclusivamente negli ARU e mediante Piano Attuativo che ne verifichi la compatibilità in relazione ai carichi di traffico indotti sulla rete viabilistica, ai parcheggi per il carico e lo scarico delle merci e alla compatibilità ambientale con le funzioni presenti in luogo.

**Testo aggiuntivo** (nuovi commi): 1. Le attività di vendita all’ingrosso sono consentite esclusivamente negli ARU e mediante Piano Attuativo che ne verifichi la compatibilità in relazione ai carichi di traffico indotti sulla rete viabilistica, ai parcheggi per il carico e lo scarico delle merci e alla compatibilità ambientale con le funzioni presenti in luogo.

*1bis. Le attività all’ingrosso esistenti sono da considerarsi quelle già registrate come tali alla data di adozione del PGT in Consiglio Comunale;*

*1tris. Al di fuori degli ARU, sono esclusi inderogabilmente subentri di nuove attività di vendita all’ingrosso, nelle unità oggi esistenti che già ospitano attività di vendita all’ingrosso;*

### **17. Emendamento (Zona 3, Zona 2) ) - “Art. 34 – Disciplina delle aree e degli immobili ricadenti nelle Zone A di recupero” e nelle “Zone B di recupero” del Prg del 1980 e s.m.i.”**

**Piano delle Regole - Norme di attuazione pag. 26**

**Testo originario:** 1. Agli immobili ricadenti nelle “Zone di Recupero” e nelle “B di Recupero” (cd. “B2”) del PRG del 1980 e s.m.i., per le quali alla data di adozione del PGT sono state approvate le

relative varianti di completamento, elencate nell'Allegato 4 e perimetrare nella tav. R.01 – Ambiti territoriali omogenei – e per i quali siano presentate entro tre anni dall'approvazione del PGT le relative istanze di Piani Attuativi (ivi compresi i Programmi Integrati di Intervento), Permessi di Costruire (anche in attuazione di convenzioni) e/o DIA attuative, si applicano le disposizioni contenute negli atti riportate nell'Allegato 5 e negli elaborati dallo stesso richiamati.

2. In caso di discordanza, il perimetro esterno delle "Zone A di Recupero" e delle "Zone B di Recupero" individuato nella tav. R.01 – Ambiti territoriali omogenei -prevale su quello individuato negli elaborati grafici richiamati dall'Allegato 4.

3. Decorso il termine di cui al comma 1, gli immobili non interessati da attuazione, saranno assoggettati alla disciplina prevista dal Piano delle Regole per l'ambito territoriale di riferimento sulla base della ricognizione compiuta dal competente Ufficio.

**Testo abrogato:** 1. Agli immobili ricadenti nelle "Zone di Recupero" e nelle "B di Recupero" (cd. "B2") del PRG del 1980 e s.m.i., per le quali alla data di adozione del PGT sono state approvate le relative varianti di completamento, elencate nell'Allegato 4 e perimetrare nella tav. R.01 – Ambiti territoriali omogenei – ~~e per i quali siano presentate entro tre anni dall'approvazione del PGT le relative istanze di Piani Attuativi (ivi compresi i Programmi Integrati di Intervento), Permessi di Costruire (anche in attuazione di convenzioni) e/o DIA attuative, si applicano le disposizioni contenute negli atti riportate nell'Allegato 5 e negli elaborati dallo stesso richiamati.~~

2. In caso di discordanza, il perimetro esterno delle "Zone A di Recupero" e delle "Zone B di Recupero" individuato nella tav. R.01 – Ambiti territoriali omogenei -prevale su quello individuato negli elaborati grafici richiamati dall'Allegato 4.

~~3. Decorso il termine di cui al comma 1, gli immobili non interessati da attuazione, saranno assoggettati alla disciplina prevista dal Piano delle Regole per l'ambito territoriale di riferimento sulla base della ricognizione compiuta dal competente Ufficio.~~

*Osservazione: Le NTA del PRG prevedono che le prescrizioni delle zone B2 decadano dopo tre anni dall'approvazione del PRG, lasciando agli uffici il compito generico di una "ricognizione". In tal modo si verrebbe a perdere tutta la classificazione degli edifici e le indicazioni morfologiche e di densità edilizia approvate recentemente dai Consigli di Zona e dal Consiglio Comunale.*

*D'altra parte per tre anni non si applicherebbe la perequazione urbanistica e quindi gli ampliamenti volumetrici concessi non comporterebbero, se superiori a 0,50 mq/mq, l'acquisto di diritti volumetrici.*

*Si chiede invece di applicare da subito nelle zone B2 la perequazione urbanistica e di comprendere le relative tavole con la classificazione degli edifici e le indicazioni morfologiche nel PRG, arricchendo le NTA con le norme dell'art. 18 bis e 19 bis delle attuali NTA.*

*In tal modo il costo delle trasformazioni sarebbe allineato a quello del resto della città e il Comune potrebbe acquisire aree per i servizi necessari ai nuovi residenti.*

## **18. Emendamento (Zona 9)**

### **Piano delle Regole – Tavola S.02 – 2A**

*CAVA LUCCHINI (area compresa tra le Vie Tukory, Nicolodi, Pedroni e il rilevato ferroviario di cintura F.S.):L'area è stata inserita nel Tessuto Urbano Consolidato come Tessuto di Recente Formazione e come Pertinenza Diretta, quindi come area interamente edificabile secondo le nuove Norme Tecniche.*

*Si precisa che tale area faceva parte di un più vasto disegno di ampliamento del Parco di Villa Litta che comprendeva tra l'altro le aree comprese tra Via Moneta e Via Pedroni fino alla attuale piattaforma ecologica, l'intento del precedente Piano Regolatore Generale era quello di dotare*

*quel settore della città di un polmone verde ma anche di rendere accessibile tale spazio di verde fruibile direttamente dal quartiere della Bovisa mediante una serie di percorsi verdi specifici.*

*Oggi il quartiere della Bovisa è privo di aree verdi significative, tale polmone verde seppure collocato oltre la cintura ferroviaria avrebbe consentito di migliorare la vivibilità del quartiere medesimo.*

*Pertanto si richiede di modificare le indicazioni del nuovo P.G.T. inserendo una previsione di Verde Urbano significativa sull'area in continuità con quelle confermate sulle aree prospicienti la Via Pedroni e in collegamento con il quartiere della Bovisa anche come Pertinenze Indirette.*

-----

## **Documento di Piano - Emendamenti**

### **1. Emendamento (GIP ) - “art. 5 Disciplina degli ambiti di trasformazione”**

#### **Documento di Piano – (Capitolo 7 ) Norme di attuazione pag. 370**

- Testo aggiuntivo, dopo il comma 1.1.2 (nuovo comma): *La quota parte dell'indice di utilizzazione territoriale premiale pari a 0,35 mq/mq per edilizia residenziale sociale, di cui al precedente comma 1.1.2, che fosse riservata ad interventi per edilizia residenziale a canone sociale e moderato, comporterà la conversione di una equivalente quota parte del suindicato indice in interventi per edilizia libera, fino alla fattispecie limite di ripartizione di detto indice premiale in 0,175 mq/mq per interventi di edilizia a canone sociale e moderato e in 0,175 mq/mq per interventi di edilizia libera.*