

Milano, 17 aprile 2018

Area Sportello Unico per l'Edilizia
Direzione Urbanistica

A TUTTI GLI UFFICI

DISPOSIZIONE DI SERVIZIO N.6/2018

Oggetto: Mutamenti di destinazione d'uso con opere e senza opere da funzioni produttive verso altre funzioni urbane: precisazioni e modalità attuative cui attenersi nella corretta attuazione del Piano di Governo del Territorio vigente. Mutamento di destinazione d'uso da Terziario a altre Funzioni Urbane.

Le funzioni urbane di cui all' art. 4.13 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole sono sempre ammesse all' interno del TUC e si dividono nelle seguenti categorie: residenza, commercio, produttivo, terziario, servizi privati.

L'art. 5 delle N.d.A delle PdR disciplina le destinazioni d'uso e i loro mutamenti: nel TUC le destinazioni funzionali sono liberamente insediabili, senza alcuna esclusione e senza un rapporto percentuale predefinito. Il passaggio da una all'altra delle destinazioni funzionali senza opere edilizie è sempre ammesso, nel rispetto di quanto disciplinato negli art. 6 e 11.

Vale la pena qui notare che l'assunto principale e sostanziale del Piano riguarda la possibilità di cambiare liberamente e integralmente le funzioni, ivi comprese quelle produttive, in genere dismesse, e solo in subordine si accenna agli artt. 6 e 11 per porre delle limitazioni in caso di trasformazioni di carattere urbanistico.

Specificatamente l'art. 6.2 delle N.d.A. del P.d.R., prevede che siano sempre fatte salve le volumetrie esistenti per le rispettive destinazioni d'uso (ciò costituisce la capacità edificatoria riconosciuta per la specifica area di intervento): qualora vi sia un intervento con opere che introduca una modifica della funzione da produttiva verso altre funzioni urbane riguardante un'area di intervento sino a mq. 5.000, tale modificazione è sempre ammissibile per qualsiasi tipo di intervento.

Al di sopra di tale dimensione ed esclusivamente nel caso di interventi di carattere trasformativo (cfr. art. 11.3 N.d.A del P.d.R.), e quindi per interventi di sostituzione edilizia, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia e urbanistica, l'attuazione avviene sulla base delle soglie dimensionali ivi previste e con l'applicazione di quanto riportato all' art. 5.4.a1 delle N.d.A. del P.d.R.

Nel caso in cui la trasformazione non sia di carattere trasformativo, ma di carattere manutentivo e/o di risanamento l'indice UT 0,65 incrementabile sino a 1 si applica per interventi che interessino intere aree di intervento superiori a mq. 5.000 e si applica esclusivamente qualora esso interessi l'intera area essendo illogica, distorta e sperequativa l'applicazione per parti.

Si conferma, in tal modo, l'assunto principale del piano che, come abbiamo già notato, è la libera intercambiabilità delle funzioni, non ponendo ad esse alcun limite quantitativo o percentuale con la sola limitazione imposta dagli artt. 6 e 11 in caso di trasformazione di importanti manufatti industriali al fine di contribuire a una migliore e più adeguata condizione



Comune di
Milano

urbana, risultato non ottenibile in trasformazioni di carattere manutentivo e di risanamento operate per parti.

Giova ricordare che qualsiasi trasformazione di immobili da produttivo verso altre funzioni è ammissibile sempre che gli stessi abbiano un livello di compatibilità ambientale e di qualità dei suoli che ne consenta l'utilizzo.

Non da ultimo si sottolinea che la corretta attuazione dell'art.11.4 prevede la realizzazione della quota di ERS (35%) esclusivamente quando l'intervento di cambio d'uso interessi una SLP maggiore di mq. 5.000 e non di una parte di un edificio con SLP superiore a mq. 5.000.

Si richiama inoltre integralmente l'art.9 delle NdA del PdS in ordine alla dotazione di servizi.

Pertanto e riassumendo:

1. Il cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie da immobili con funzione produttiva verso funzioni urbane è sempre ammissibile, senza limite o definizione percentuali e senza necessità di corrispondere conguaglio di dotazione territoriale, trattandosi di cambio di utilizzo di funzioni già consolidate e definite dal piano liberamente intercambiabili. Qualora vi siano state opere nei dieci anni precedenti o vi si realizzino opere nei dieci anni successivi si applica quanto di seguito ai punti 2 e 3.
2. Il cambio di destinazione d'uso da immobili con funzione produttiva verso altre funzioni urbane con opere edilizie, sino al risanamento conservativo, insistenti su aree di intervento uguali o inferiori a 5000 mq sono liberamente eseguibili senza limiti percentuali e sono obbligati alla corresponsione della dotazione urbanistica anche in forma di monetizzazione nella quantità prevista dall' art. 9 delle norme del PdS. Qualora la superficie dell'intervento superi i mq. 5000 la verifica di cui all' art. 5.4.a1 è limitata qualora la trasformazione interessi l'intera area di intervento, non potendosi verificare altrimenti l'equa attuazione.
3. Il cambio di destinazione d'uso con opere edilizie di carattere trasformativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e nuova edificazione, deve attenersi a quanto previsto all' art. 5.4. a1 e alle soglie dimensionali di cui all' art 11 riferite alla superficie dell'area di intervento *** con esclusione di quelle interessanti aree di intervento uguali o inferiori a 5000 mq., ai sensi dell'art.5.4.a2.**
4. Nel caso di cambio di destinazione d'uso con opere di recupero dell'esistente e di ristrutturazione edilizia o urbanistica o di sostituzione, la quota di ERS è da reperirsi esclusivamente qualora si intervenga su un edificio maggiore di mq.5.000 e che il cambio di destinazione interessi una superficie maggiore di mq. 5.000.

*Integrazione della disposizione di Servizio n. 9 del 12 aprile 2018

IL DIRETTORE DI AREA
Giovanni Oggiani

Visto:
IL DIRETTORE DIREZIONE URBANISTICA

Arch. Franco Zinna