



•ALERT•

9 OTTOBRE 2023

# La nuova variante al PGT di Milano

**Il Comune di Milano ha avviato il processo di revisione del Piano di Governo del Territorio - PGT. La chiave di volta sarà la “rigenerazione urbana” e lo sviluppo del territorio in modo sostenibile**

A cinque mesi di distanza dalla deliberazione G.C. del 13 aprile 2023, n. 496 con cui aveva avviato il procedimento di redazione del nuovo Documento di Piano e delle varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole e, conseguentemente, il relativo procedimento di valutazione strategica ambientale (VAS), il Comune di Milano ha pubblicato il rapporto preliminare VAS (detto anche documento di *scoping*) e il documento degli obiettivi per la revisione del Piano di Governo del Territorio.

Si comincia così a entrare nel vivo della procedura di approvazione della nuova variante generale allo strumento di pianificazione generale del Comune di Milano, la seconda a seguito della Delib. C.C. del 14 ottobre 2019 (cd P.G.T. 2020 – 2030).

## GLI OBIETTIVI

Il documento “*Primi orientamenti per la revisione del P.G.T. di Milano (Commissione Consiliare di Rigenerazione Urbana del 3 maggio 2023)*” individuava già i principi alla base del nuovo strumento di pianificazione, che – nella fase di *scoping* – assurgono ora a cinque obiettivi cardine, ossia:

- **contrasto ai cambiamenti climatici e migliore qualità ambientale**, attraverso l’incremento degli *standard* di sostenibilità (espressi dall’indice di riduzione di impatto climatico, c.d. – RIC e dal limite di densità carbonica); l’introduzione di premialità per promuovere interventi di riduzione degli impatti ambientali e di riqualificazione dello spazio pubblico in relazione alle quote di parcheggi privati; la definizione di priorità per gli interventi di forestazione e di depavimentazione; l’istituzione di un tavolo di copianificazione con Regione, Città Metropolitana e Comuni dell’*Hinterland* per individuare gli ambiti del Parco Metropolitan e per gestire il rischio idraulico alla scala sovracomunale;



- **rafforzamento della dotazione di servizi e sviluppo di relazioni di prossimità**, attraverso l’incremento della dotazione di *standard* connessi a interventi da autorizzare con permesso di costruire convenzionato; la promozione del recupero ed utilizzo attivo dei piani terra; lo sviluppo della mobilità attiva, favorendo la permeabilità pedonale e ciclabile;
- **abitare a prezzi equi**, attraverso l’incremento della dotazione di edilizia residenziale sociale, in particolare in affitto; la diversificazione delle forme dell’abitare grazie a un ripensamento del rapporto tra spazio pubblico e privato; la previsione di una nuova e rilevante quota di abitazioni, in vendita e in affitto, per giovani e per famiglie; l’obbligo di realizzazione significative quote di ERS nelle nuove realizzazioni; la definizione di patti di collaborazione con Città Metropolitana e con i Comuni dell’*Hinterland* al fine di incrementare l’offerta di ERS nei progetti di rigenerazione urbana;
- **morfologie urbane e disegno della città**, attraverso la definizione – a maggior dettaglio – delle regole morfologiche applicabili agli ADR (Ambiti a Disegno Riconoscibile) e ARU (Ambiti di Rinnovamento Urbano); la definizione delle condizioni di ammissibilità del riuso delle S.L. (Superfici Lorde) esistenti e legittimamente edificate; l’introduzione di ulteriori strumenti di controllo e di vincolo alla progettazione in ipotesi di deroghe alle regole morfologiche (ciò in specie in relazione alle regole applicabili in punto di cortili, seminterrati, S.L. per servizi e superfici accessorie); la ridefinizione degli ambiti urbani di elevata accessibilità alle reti del trasporto pubblico, attualmente posti fino a una distanza di 500 metri dalle stazioni ferroviarie e metropolitane esistenti, ove è ammesso raggiungere l’indice edificatorio massimo di P.G.T. (IT di 1 mq/mq);

- **rigenerare il patrimonio edilizio e le infrastrutture pubbliche**, attraverso la definizione di una nuova disciplina finalizzata a favorire la rigenerazione delle infrastrutture della mobilità, in modo da valorizzare gli spazi già occupati dalle opere di urbanizzazione e da riqualificare il rapporto con gli spazi aperti e naturali; la promozione di interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente in luogo della sostituzione edilizia dello stesso mediante la demolizione e la ricostruzione; la revisione del sistema dei nodi e delle reti di trasporto anche attraverso la regolazione degli insediamenti di logistica urbana.

Chiaramente, i numerosi obiettivi e i principi di pianificazione di cui trattasi sono enunciati in termini ancora molto generici e programmatici, risultando così impossibile – ad oggi – prevedere come gli stessi potranno essere recepiti ed articolati nelle nuove regole di trasformazione del territorio.

È però chiara e prevedibile una importante revisione dei criteri connessi alla realizzazione dell'edilizia residenziale sociale, in vendita e in affitto, sia mediante la diminuzione delle soglie che la rendono obbligatoria negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione, sia mediante l'incremento delle soglie di edilizia residenziale sociale da realizzare.

## IL PERCORSO PROCEDURALE E LE TEMPISTICHE

L'avviso di messa a disposizione del documento di *scoping* assegna termine fino al 28 ottobre 2023 per la presentazione di osservazioni e contributi. La presentazione del documento di *scoping* e la valutazione di osservazioni e contributi avverrà in occasione della Prima Conferenza di Valutazione che, secondo quanto indicato sul sito ufficiale di Regione Lombardia, è già stata fissata al prossimo 7 novembre 2023.

Dopodiché, sarà possibile addivenire alla redazione, pubblicazione e messa a disposizione del rapporto ambientale V.A.S., che inizierà a definire concretamente anche le nuove regole di pianificazione e che sarà formalmente presentato nella seconda Conferenza di Valutazione.

Il rapporto ambientale, cui dovrà essere allegata la sintesi non tecnica, sarà poi messo a disposizione per 45 giorni presso l'Autorità procedente (individuata nell'Area Pianificazione Urbanistica Generale del Comune di Milano) e l'Autorità competente (individuata nella Direzione Transizione Ambientale – Area risorse idriche e igiene ambientale), e verrà pubblicato anche sul sito del Comune e sul sito sivas di Regione Lombardia.

Entro lo stesso termine, di 45 giorni dalla messa a disposizione, si potranno anche presentare osservazioni e contributi,

fornendo nuovi elementi valutativi e conoscitivi.

Quindi, entro i 45 giorni successivi alla scadenza dei termini per la presentazione delle osservazioni, l'Autorità Competente d'intesa con l'Autorità Procedente formulerà il Parere Motivato, che costituisce il presupposto per la prosecuzione del procedimento urbanistico.

Di seguito, il Consiglio Comunale adotterà la variante di Piano, comprensiva del Rapporto Ambientale, del Parere Motivato e di una Dichiarazione di Sintesi.

Da quel momento opereranno le c.d. misure di salvaguardia, con la conseguente sospensione di ogni procedimento amministrativo avente ad oggetto un progetto edilizio in contrasto con le previsioni della variante.

Soltanto a seguito della definitiva approvazione della variante, i procedimenti sospesi potranno riprendere e concludersi con il diniego nel caso in cui le norme approvate confermino quelle adottate, ovvero con l'accoglimento nel caso in cui le norme approvate superino e modifichino quelle adottate.

Certamente, i tempi di perfezionamento del nuovo strumento appaiono rallentati (anche se di poco) rispetto a quanto prospettato nel documento "*Primi orientamenti per la revisione del P.G.T. di Milano (Commissione Consiliare di Rigenerazione Urbana del 3 maggio 2023)*", in cui si indicavano ritmi serrati, prevedendo l'adozione della variante per dicembre 2023 e l'approvazione per maggio 2024.

Il procedimento urbanistico appare comunque instradato e la nuova variante, destinata a rivedere radicalmente i meccanismi e le regole delle trasformazioni urbane, con importanti ripercussioni su operatori e stakeholder, non tarderà a vedere la luce.

Redazione a cura del dipartimento di amministrativo di LCA Studio Legale

CONTATTI

**Benedetta Mussini**

[benedetta.mussini@lcalex.it](mailto:benedetta.mussini@lcalex.it)

**Leonardo De Vecchi**

[leonardo.devecchi@lcalex.it](mailto:leonardo.devecchi@lcalex.it)