

Il nuovo PGT Milano 2030 e la legge regionale sulla rigenerazione urbana

Le nuove norme e i nuovi scenari del nostro territorio

A cura di Maria Cristina Gibelli, borsista PoliS-Lombardia



Luogo e data	8 giugno 2020 (online)
Promotori	F.I.M.A.A. Milano, Lodi, Monza e Brianza Collegio Geometri e Geometri laureati della Provincia di Milano
Relatori	<i>Geom. Paolo Carettoni</i> , Segretario Commissione Urbanistica Collegio Geometri di Milano <i>Avv. Paolo Bertacco</i> , Ordine degli Avvocati di Milano <i>Avv. Guido Inzaghi</i> , Ordine degli Avvocati di Milano <i>Arch. Marco Prusicki</i> , Presidente Commissione per il Paesaggio di Milano

Sintesi

Hanno introdotto i lavori Vincenzo Albanese, Presidente di F.I.M.A.A. Milano - Lodi - Monza Brianza e Cristiano Cremoli, Presidente del Collegio Geometri di Milano, con una breve presentazione dei temi oggetto di approfondimento.

- Geom. Paolo Carettoni.

L'intervento ha avuto ad oggetto i principali contenuti del PGT di Milano, come rivisto a seguito della recente variante, con particolare attenzione all'aspetto dei parametri urbanistici.

Il PGT di Milano si compone dei seguenti documenti fondamentali:

- Documento di Piano (di seguito anche DdP), che indica gli indirizzi di governo della città;
- Piano dei Servizi (di seguito anche PdS), che disciplina le aree e gli edifici destinati a servizi e ad attrezzature pubbliche di interesse pubblico o generale;
- Piano delle Regole (di seguito anche PdR), contenente indicazioni vincolanti che hanno effetto sul regime giuridico dei suoli, con riferimento ai singoli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato.

Una prima innovazione segnalata per quanto di interesse rispetto al PGT previgente è la nuova tavola R02 del PdR, che individua gli ambiti c.d. della rigenerazione: si tratta degli ambiti di Rinnovo Urbano (ARU), degli ambiti relativi a piazze (intesi come spazi urbani di cerniera tra zone centrali della città e zone periferiche), degli ambiti relativi a nodi di interscambio del

trasporto pubblico e, infine, degli ambiti di rigenerazione ambientale (cioè aree con criticità ambientali).

Quanto al tema dei parametri urbanistici, per un migliore inquadramento delle questioni occorre tenere presenti le definizioni fornite dall'art. 5 delle Norme di Attuazione (di seguito anche NdA) del PdR. A questo proposito è stato ricordato che, con D.G.R. n. 695/2018, Regione Lombardia ha richiesto ai comuni di adeguarsi al regolamento edilizio tipo e ha indicato delle definizioni tecniche da recepire. Nel caso di Milano, un primo recepimento è avvenuto proprio con l'art. 5, NdA del PdR.

Il relatore si è soffermato quindi sulle modalità di calcolo della Superficie Lorda (SL): al riguardo, l'art. 6, NdA del PdR prevede un indice di edificabilità territoriale unico di 0,35 mq/mq, attribuito indistintamente a tutti i suoli. A Milano ci sono però altri 2 possibili indici:

- 1 mq/mq all'interno degli ambiti ad elevata accessibilità;
- ipotesi 0,7 mq/mq fuori dagli ambiti di cui appena sopra.

Prima della regolamentazione a mezzo dei PGT, a Milano si è costruito più di quanto gli attuali indici di edificabilità consentano: tuttavia, anche nel nuovo PGT si rinviene la norma che fa salva la SL esistente legittimamente edificata. Inoltre in alcuni ambiti si può anche superare l'indice di 1mq/mq: ciò è possibile nel caso di riallineamento con una cortina edilizia.

Altra questione di particolare interesse è quella dei cambi d'uso, di cui all'art. 11, comma 3, NdA del PdS: al riguardo è stata prevista la soglia dei 250 mq di superficie edificata entro la quale non sono dovuti corrispettivi per dotazione di servizi (con qualche eccezione).

È stato evidenziato infine l'art. 10, NdA del PdR, che si occupa di sostenibilità ambientale e resilienza urbana.

- **Avv. Paolo Bertacco.**

L'intervento ha avuto ad oggetto l'individuazione delle norme del nuovo PGT di Milano che più possono essere valorizzate nell'ottica della ripresa post Covid.

La variante al PGT è stata redatta in una prospettiva di espansione: lo si desume in particolare dal Documento di Piano. Il Covid ha però accelerato alcuni trend preesistenti, come l'esigenza di spazi abitativi più "vivibili" grazie anche alla compresenza di servizi, intendendo come tali non solo e non tanto le classiche palestre ma, ad esempio, spazi per *baby sitting*, *co-working*, mobilità dolce e *e-commerce*. Può essere utile dunque individuare le norme esistenti utili a potenziare questi aspetti.

Un primo riferimento di interesse si rinviene all'art. 5, NdA del PdR, laddove vengono riportate le definizioni di superficie lorda e di superficie accessoria e, nella specie:

- *SL - Superficie Lorda (mq): somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio **escluse le superfici accessorie.** [...]*
- *SA - Superficie Accessoria (mq): superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. [...]*

Quest'ultima definizione, molto ampia, è già stata oggetto di FAQ interpretative da parte del Comune di Milano, che hanno cercato di restringerne la portata: è opportuno ricordare, tuttavia, che le FAQ non hanno alcuna valenza giuridica. La definizione di SA resta pertanto molto ampia, così come formulata dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole. Le attuali esigenze del mercato rendono in ogni caso più opportuna un'interpretazione di questo tipo.

Al riguardo si segnala poi che, a mente del comma 7 lett. i) del medesimo art. 5, rientrano nella definizione di superfici accessorie i locali di servizio condominiali: tale precisazione è in linea con la domanda di integrare nei fabbricati ad uso residenziale spazi destinati a servizi per le esigenze degli abitanti. Complementare in questo senso è il successivo art. 6 comma 8, NdA del PdR, che pone il rispetto delle norme morfologiche (Tavola R03) come presupposto per realizzare superfici accessorie.

La nuova definizione di SA si applica solo ai titoli presentati dopo il 5 febbraio 2020, data di entrata in vigore del PGT.

Altra norma interessante per il post Covid è l'art. 15, NdA del PdR, che contiene la disciplina della rigenerazione: nell'identificare gli spazi a vocazione pedonale, che sono ambiti di rigenerazione, e i nuclei storici esterni al NAF, delinea alcune ipotesi di esclusione dal calcolo della superficie lorda. Questa norma rafforza l'accezione ampia del concetto di superficie accessoria a prescindere dall'interpretazione restrittiva datane dalle FAQ; si tratta di funzioni che probabilmente non erano state messe a fuoco nel momento in cui il PGT è stato pensato ma che ora risultano estremamente attuali.

Sono stati poi nuovamente ricordati per quanto di interesse l'art. 11 NdA del PdS e l'art. 10 NdA del PdR: a quest'ultimo proposito, è singolare che anche per gli interventi improntati alla sostenibilità sia stata prevista la facoltà di monetizzazione, che può costituire una scappatoia rispetto agli obiettivi di Piano.

In chiusura, si è accennato al tema ERS (ora Servizi Abitativi Sociali, ndr), evidenziando come l'attuale PGT vi abbia dedicato molto spazio (cfr. art. 6 co. 2 e 3 che include l'ERS tra gli obiettivi per raggiungere l'indice di 0,7 o 1 mq/mq; art. 9 co. 3 per superamenti dell'indice unico nelle aree ad elevati

livelli di accessibilità; art. 8 co. 5 e 9 per interventi su superficie maggiore di 10.000 mq).

In conclusione il nuovo PGT ha in sé le norme che consentono di rispondere alle nuove domande emerse dopo Covid, salva la possibilità di correttivi che diano maggiore speditezza alla ripresa.

- **Avv. Guido Inzaghi**

L'intervento ha avuto ad oggetto i bonus edilizi previsti rispettivamente dal vigente PGT di Milano e dalla l.r. n.18/2019 sulla rigenerazione urbana e territoriale e sul recupero del patrimonio edilizio esistente.

Covid è stato sicuramente portatore di conseguenze molto gravi dal punto di vista economico: al riguardo, per il rilancio bisogna puntare sugli incentivi edilizi intesi come opportunità di creare valore.

Bonus del PGT

Non si tratta di veri e propri bonus ma della possibilità di superare l'indice di edificabilità unico, che può arrivare a 0,7 mq/mq o 1 mq/mq nei seguenti casi:

1. realizzazione di ERS in locazione (canone concordato o convenzionato) negli ambiti ad elevati livelli di accessibilità;
2. negli ambiti di rigenerazione (con il limite del preventivo apprezzamento del Comune);
3. nel caso di costruzioni in cortina (a tal fine sono però necessari diritti edificatori);
4. nel caso si realizzino servizi privati di interesse generale (si tratta di un'ipotesi presente anche nel vecchio PGT che ha tuttora positivo accoglimento da parte degli operatori del settore immobiliare, in particolare tra chi si occupa di studentati, start-up e logistica di prossimità).

Bonus della l.r. n.18/2019

1. semplificazioni per ambiti di rigenerazione (al riguardo è stato precisato che i Comuni entro il 31 luglio devono individuare gli ambiti: in realtà in questo caso non viene accordata maggiore volumetria ma la disposizione è stata comunque segnalata per via delle correlate procedure agevolate);
2. incentivo "a pioggia" del 20% (al riguardo è stato precisato che nel caso di un edificio che già superi l'indice di edificabilità massimo, che a Milano ad esempio è di 1 mq/mq, questo incentivo non si applica. In ogni caso i Comuni possono escludere alcune parti del territorio dall'applicazione di questa disposizione).
3. incentivi sul recupero di immobili dismessi (20% + eventuale 5%): è l'intervento più sostanzioso ed efficace;

4. incentivi per il recupero di piani terra.

- Arch. Marco Prusicki.

La Commissione per il Paesaggio è un organo tecnico consultivo con la funzione di esprimersi sulle trasformazioni che alterano lo stato dei luoghi e sull'impatto paesistico derivante dagli interventi edilizi sugli immobili; a Milano è stata istituita con D.C.C. n. 24/2009.

Il *modus operandi* della Commissione è tracciato dalle linee guida per l'esame paesistico dei progetti (v. D.G.R. 8 novembre 2002, n.7/11045). I principi fondamentali per il rilascio dei pareri, di cui agli artt. 5 e 6 del Regolamento Edilizio comunale, sono:

- valutazione della qualità estetica dell'insieme;
- valutazione del corretto inserimento paesistico nel contesto urbano.

Nel nuovo PGT si assiste ad una maggiore attenzione rispetto alla trasformazione del paesaggio urbano: ciò avviene per il tramite delle norme morfologiche, che costituiscono un primo momento di confronto con il contesto per gli interventi trasformativi.

Altri compiti attribuiti dal PGT alla Commissione per il Paesaggio sono:

- l'identificazione dei cortili;
- valutare il trasferimento di SL da piani interrati e seminterrati con modifica di sagoma dell'edificio in assenza di norme morfologiche;
- valutare eventuali discostamenti dalle norme morfologiche.

Elementi di interesse

Gli interventi dei relatori hanno suggerito una opportuna rilettura del quadro normativo locale e regionale esistente alla luce delle attuali esigenze di rilancio economico, cui il settore dell'edilizia può contribuire, ma anche dei bisogni sociali emersi nel corso dell'emergenza sanitaria presente, ai quali sarebbe possibile rispondere con una diversa modalità di progettazione degli spazi pubblici e privati. Di particolare interesse ad avviso di chi scrive è la valorizzazione del concetto di superficie accessoria, soprattutto se nella sua accezione ampia: essendo la SA elemento non computabile come superficie lorda, ricondurre a tale categoria eventuali servizi di accompagnamento alla funzione residenziale consentirebbe maggiore flessibilità per l'inserimento in sede progettuale di funzioni innovative. Tale soluzione avrebbe verosimilmente anche risvolti di convenienza economica rispetto ai quali ci si riserva però di approfondire in altra sede.

Per approfondire <https://www.pgt.comune.milano.it/>