

PGT DI MILANO
RIEPILOGO DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE PARZIALE
(Fase di screening VAS - Rapporto preliminare pubblicato in data 24 luglio 2026)

Articolo oggetto di modifica	Contenuto della modifica
Art. 1 NdA PdR <i>Ambito di applicazione</i>	• L'esclusione dalla disciplina delle aree e degli interventi regolati dal Piano dei Servizi opera solo nei casi espressamente previsti.
Art. 4 NdA PdR <i>Elaborati del PdR</i>	• Introduzione di un nuovo allegato grafico che riporta le "Aree interne agli isolati".
Art. 5 NdA PdR <i>Definizioni Parametri urbanistici</i>	• La superficie relativa ai servizi utilizza i medesimi parametri urbanistici definiti dall'articolo stesso. • introduzione della definizione di "Area interna a isolati": ◦ nei Nuclei di Antica Formazione (NAF), Tessuti compatti a cortina (ADR) e ARU di cui all'art. 23, comma 2, lett. a): corrisponde all'area libera o occupata anche parzialmente da costruzioni esterna alla fascia perimetrale di 20 metri calcolata dal bordo a confine con lo spazio pubblico o di uso pubblico verso l'interno; ◦ nei Tessuti ad impianto aperto e nei Tessuti urbani della città giardino (ADR) nonché negli ARU di cui all'art. 23, comma 2, lett. b): corrisponde all'intera area libera o occupata anche parzialmente da costruzioni interamente compresa entro l'isolato definito come ambito delimitato dallo spazio pubblico o di uso pubblico; • si conferma che le aree pedonali, piste ciclabili e aree verdi ad uso pubblico sono ammesse in ogni tessuto e si precisa che sono sempre ammesse all'interno di aree destinate a servizio. • introduzione delle definizioni di "area di intervento" (AI = l'area oggetto del titolo edilizio) e di "area edificabile" (AE = coincidente con la ST o, in assenza di cessioni, con la SF).
Art. 6 NdA PdR <i>Indice edificabilità territoriale</i>	• Il superamento dell'indice massimo è consentito al fine di conformarsi alle norme morfologiche; • il riconoscimento della Superficie Lorda realizzata è stabilito a partire dall'ultimo titolo abilitativo, purché il titolo di ricostruzione sia intervenuto a partire dal PGT approvato a partire dal 19/10/2012;

Articolo oggetto di modifica	Contenuto della modifica
	• nei casi di demolizione e ricostruzione, la sola SL riconosciuta è da considerarsi indice di edificabilità massimo, anche se superiore alla densità di 7 mc/mq (5 mc/mq nei NAF); in tutti gli altri casi non si possono superare tali indici di densità (vale per tutti i tessuti, compresi i Nodi e le Piazze); • la Commissione per il Paesaggio non valuta più la rilocalizzazione di Superficie Lorda; • viene riconsiderata la realizzazione di superfici accessorie relative al discostamento dalle indicazioni morfologiche; • per la cessione di aree a pertinenza indiretta, l'area dovrà essere libera da manufatti e da servitù, salvo dichiarazione d'interesse pubblico della Giunta Comunale, oltre che sistemata a verde elementare. • eliminate le premialità legate alle procedure concorsuali.
Art. 7 NdA PdR <i>Perequazione e compensazione urbanistica</i>	• la cessione delle aree private per servizi avviene all'atto dell'utilizzo dei diritti edificatori, senza passaggio per il Registro delle cessioni dei diritti edificatori, introducendo l'obbligo di asservimento volumetrico tra l'area da cui è stato effettuato il trasferimento (previa totale demolizione di ogni manufatto) e l'area sulla quale sono stati trasferiti i diritti edificatori, mediante pianificazione attuativa; • il trasferimento di diritti edificatori su aree comunali, anche in eccedenza all'Indice Territoriale massimo, viene subordinato all'approvazione di specifica Delibera di Consiglio Comunale; • il distacco dei diritti edificatori e il loro atterraggio in altra area sono disciplinati dal Piano attuativo o da altro procedimento di titolo edilizio; • per le Grandi Funzioni Urbane (art. 16, comma 6) e i Piani Attuativi Obbligatori (art. 26), la dotazione di servizi ivi prevista deve essere corrisposta integralmente in sito, anche in caso di diritti edificatori non attuati ma trasferiti.
Art. 8 NdA PdR <i>Disciplina delle destinazioni d'uso e loro mutamenti</i>	• Il principio di Indifferenza funzionale ammette ora eccezioni esplicite, con rinvio al nuovo comma 6 (in cui il cambio di destinazione da autorimessa a qualsiasi altra funzione urbana non è ammesso) e alla disciplina del commercio; • all'interno del TUC, il recupero integrale della Superficie Lorda in caso di cambio d'uso è subordinato alla conformità alle indicazioni morfologiche, con possibilità di pianificazione attuativa in caso di scostamento.

Articolo oggetto di modifica	Contenuto della modifica
Art. 9 NdA PdR <i>Edilizia Residenziale Sociale (ERS)</i>	• Le residenze convenzionate per studenti universitari vengono ricondotte dalle quote minime della lettera b) alle quote massime della lettera a), specificando che dovranno essere realizzate per almeno il 30% con tariffe da normativa del diritto allo studio; • all'interno di ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità, il superamento dell'IT massimo per ERS in affitto è ricondotto entro le indicazioni morfologiche, con possibilità di ricorrere a pianificazione attuativa in caso di scostamento; • per la residenza convenzionata è confermato un vincolo di almeno 30 anni; viene però esplicitato che qualora questo sia senza limitazione temporale, le relative quote possono essere considerate come servizi. Tale parametro si applica anche alla residenza universitaria, ora ricompresa nella lettera a).
Art. 13 NdA PdR <i>Attuazione del Piano</i>	• Le modalità di attuazione del piano vengono semplificate in conformità agli ultimi provvedimenti amministrativi e, in particolare: ◦ Piano Attuativo per tutti gli interventi aventi una ST pari o superiore a 20.000 mq; ◦ Piano Attuativo per interventi aventi una ST inferiore a 20.000 mq in presenza di almeno uno dei seguenti elementi: · scostamento dalle indicazioni morfologiche di cui agli articoli relativi a NAF, ADR e ARU; · attuazione della disciplina di cui all'articolo 15, commi 4 e 5, relativi a Nodi e Piazze; · previsione di un'altezza superiore ai 25 metri o un indice fondiario superiore ai 3 mc/mq di Area Edificabile e l'altezza massima dei nuovi edifici superi l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti all'interno dell'isolato di quelli adiacenti; ◦ Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) per interventi aventi una ST inferiore a 20.000 mq, che prevedono il superamento dei 25 metri di altezza e/o della densità fondiaria di 3 mc/mq dell'Area Edificabile in conformità alle indicazioni morfologiche, qualora l'altezza massima dei nuovi edifici non superi l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti all'interno dell'isolato oggetto dell'intervento e degli isolati immediatamente adiacenti; ◦ Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) per interventi di demolicostruzione qualificati di nuova costruzione anche in discostamento dalle indicazioni morfologiche, purché sia mantenuta l'altezza esistente

Articolo oggetto di modifica	Contenuto della modifica
	eccedente i 25 metri e l'intervento riguardi il singolo edificio oggetto di demo-ricostruzione. Non sono ammissibili proposte di piani attuativi con ST inferiore a 3.000 mq, qualora si utilizzi SL superiore all'esistente.
Art. 15 NdA PdR <i>Ambiti di Rigenerazione</i>	- Eliminata la possibilità di scomputare la SL relativa a servizi privati, attività artigianali e di somministrazione; - per Piazze e Nodi d'interscambio, il superamento dell'Indice Territoriale massimo è subordinato a pianificazione attuativa, sia su aree private che comunali;
Art. 16 NdA PdR <i>Grandi Funzioni Urbane</i>	Facoltà di spostare le volumetrie di enti statali o parastatali dalla GFU Piazza d'Armi verso le aree del "Piano Straordinario per la Casa accessibile".
Artt. 19, 21, 23 NdA PdR <i>NAF, ADR e ARU – disposizioni comuni</i>	- La disciplina relativa a NAF, ADR e ARU viene estesa anche ai servizi privati di interesse pubblico o generale e agli edifici destinati a servizi pubblici, con esclusione di quelli di proprietà di Comune di Milano, Città Metropolitana, Regione Lombardia e Stato. - nel calcolo della Superficie Coperta (SCOP), la variante sostituisce il parametro dell'Area Fondiaria (AF) con quello dell'Area Edificabile (AE); - ammessa un'attuazione diversa dalle prescrizioni morfologiche esclusivamente mediante pianificazione attuativa; - il discostamento rispetto alle norme morfologiche non sarà più valutato dalla Commissione per il Paesaggio; - implementati i parametri già oggi richiesti per la redazione della relazione, contenente un'analisi tipo-morfologica e storica dell'ambito di riferimento, degli aspetti architettonici del manufatto e delle relazioni con il contesto.
Art. 19 NdA PdR <i>Disciplina (NAF)</i>	- L'edificazione in tutto o in parte nella c.d. "Area interna a isolati" dovrà avere altezza inferiore o pari a quella dell'edificio preesistente; non è ammessa l'edificazione se l'area è priva di edifici; - il trasferimento dei diritti edificatori dovrà avvenire all'atto dell'utilizzazione degli stessi.
Art. 21 NdA PdR <i>Disciplina (ADR)</i>	Nei Tessuti compatti a cortina, l'edificazione in tutto o in parte nell'"Area interna a isolati" dovrà avere altezza inferiore o pari a quella dell'edificio preesistente e non è ammessa l'edificazione se l'area è priva di edifici; il

Articolo oggetto di modifica	Contenuto della modifica
	nuovo edificio può raggiungere l'altezza dell'edificio più alto adiacente anche qualora l'intervento interessi più lati dell'isolato; viene confermata la possibilità di allinearsi all'altezza dell'edificio più basso adiacente alla costruzione anche in superamento dell'Indice Territoriale massimo; • nei Tessuti urbani a impianto aperto e nei Tessuti urbani della città giardino, per l'edificazione in tutto o in parte nell'"Area interna a isolati" è obbligatorio verificare che la linea di altezza del nuovo edificio e di quelli preesistenti adiacenti non sia superiore alla distanza tra gli stessi (rispettando i 45°), fatto salvo il mantenimento dell'altezza preesistente; • nei Tessuti urbani a impianto aperto gli interventi edilizi mantengono gli allineamenti prevalenti dell'isolato in rapporto allo spazio pubblico; • consentita la demolizione di edifici di Tipologia rurale, con obbligo di ricostruzione in sagoma.
Art. 23 NdA PdR <i>Disciplina (ARU)</i>	• Modificate le indicazioni per i casi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica: ◦ comma 2, lett. a): viene mantenuto il requisito di allineamento di almeno il 50% della linea d'altezza dell'edificio prospiciente lo spazio pubblico, ma con altezza massima consentita fino a 25 metri; nelle "Aree interne agli isolati" l'intervento dovrà prevedere un'altezza inferiore o pari a quella dell'edificio preesistente e non è ammessa l'edificazione se l'area è priva di edifici; ◦ comma 2, lett. b): viene richiesto l'arretramento di 3 metri (area da destinare a verde) della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico. L'altezza dell'edificio prospiciente questa fascia non deve superare quella degli edifici preesistenti circostanti all'interno dell'isolato oggetto dell'intervento e degli isolati immediatamente adiacenti; per le costruzioni nelle "Aree interne agli isolati" si chiede di verificare che la linea di altezza del nuovo edificio e degli edifici preesistenti adiacenti non siano superiori alla distanza tra gli stessi (45°).
Art. 26 NdA PdR <i>Piani Attuativi</i> <i>Obbligatoria</i>	• Per i comparti PA1/a, PA1/b e PA1/c è data la facoltà di trasferire quote di Superficie Lorda (SL) tra pertinenze dirette, all'interno degli ambiti soggetti a Rigenerazione (art. 15); il tetto massimo complessivo di SL trasferibile viene innalzato da 20.000 mq a 30.000 mq.
Art. 30 NdA PdR	• Semplificazione normativa e relativo aggiornamento rispetto alle disposizioni regionali;

Articolo oggetto di modifica	Contenuto della modifica
<i>Localizzazione delle attività di vendita e modalità di intervento</i>	- le MSV sono confermate ovunque compatibili nel TUC; - Le GSV sono confermate esclusivamente in Piazze, Nodi e nella GFU San Siro e quelle superiori a 10.000 mq sono subordinate a strumenti di programmazione negoziata regionale, tutto ciò nell'ottica di una concentrazione delle GSV nei nodi di accessibilità strategica, con limitazione della loro diffusione nel tessuto urbano consolidato e maggiore coerenza con la pianificazione sovraordinata.
Art. 31 NdA PdR <i>Parcheggi privati</i>	- Aggiornato il riferimento normativo ed inserito il richiamo all'art. 12 del PdR (invariato). - l'esenzione dalla dotazione di parcheggi per esercizi di vicinato e per MSV e GSV in aree pedonali, ZTL e Area C deve essere intesa come aggiuntiva rispetto a quanto dovuto per legge.
Art. 33 NdA PdR <i>Dotazioni di servizi</i>	- Introduzione della possibilità di definire mediante convenzione la dotazione di parcheggi pubblici per interventi in aree ad elevata accessibilità, con individuazione di parcheggi limitrofi sostitutivi per l'utenza, in caso di recupero di edifici esistenti; - per le GSV in aree pedonali, Area C e ZTL permanenti, sono ammesse quote di parcheggio inferiori a quelle previste dalla normativa regionale, con monetizzazione delle quote residuali e possibile ricorso a convenzioni per l'utilizzo di parcheggi già esistenti in zone limitrofe del territorio comunale.
Art. 35 NdA PdR <i>Definizione e disciplina (parchi)</i>	- Per il Parco Nord: - nelle "zone edificate" così come individuate dal PTC viene confermata la possibilità di raggiungere l'IT massimo di 0,15 mq/mq mediante l'utilizzo di diritti edificatori perequati provenienti da aree a pertinenza indiretta del Piano dei Servizi ed è sempre consentito il mantenimento della Superficie Lorda esistente; - nelle "Zone Edificate" e nelle "Zone di Riorganizzazione Funzionale", l'eventuale capacità edificatoria/SL esistente può essere trasferita nelle medesime zone e le relative aree dovranno essere cedute all'Ente Parco Nord per l'ampliamento del Parco stesso, previa bonifica dei suoli; - non sono ammesse destinazioni d'uso relative a funzioni logistiche e produttive e Datacenter nelle "Zone Edificate" e nelle "Zone di Riorganizzazione Funzionale".
Art. 50 NdA PdR	Si conferma che le aree in fascia di rispetto nel TUC siano soggette a perequazione, i cui diritti edificatori attribuiti (ai sensi dell'art. 6.1 del PdR)

Articolo oggetto di modifica	Contenuto della modifica
<i>Disciplina (Reticolo idrografico)</i>	possono essere oggetto di trasferimento che sarà da effettuarsi all'atto della loro utilizzazione; tali aree non concorrono al soddisfacimento delle dotazioni urbanistiche connesse agli interventi edilizi.
Art. 52 NdA PdR <i>Disciplina degli ambiti interessati da provvedimenti approvati e adottati</i>	• Esclusione dall'applicazione della salvaguardia le Zone C, gli ambiti relativi ai piani di valorizzazione del Comune di Milano, le Zone A e B di recupero e le aree relative all'Accordo Territoriale di Sicurezza Integrata per lo Sviluppo; • per contro, vengono inseriti in norma transitoria gli ambiti relativi al "Piano Straordinario per la Casa Accessibile".
Art. 53 NdA PdR <i>Norme finali</i>	• In caso di dismissione di servizi pubblici o privati di interesse generale, il Consiglio Comunale delibera su sostituzione, rilocalizzazione o rifunzionalizzazione degli immobili, i quali, senza necessità di variante al Piano, assumono l'ambito territoriale omogeneo di appartenenza, le funzioni urbane di cui all'art. 5 comma 15 e l'indice di edificabilità territoriale unico di cui all'art. 6.
Art. 5 NdA PdS <i>Catalogo dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale</i>	• Aggiornamento, integrazione ed eliminazione dei servizi mediante Delibera di Consiglio Comunale con cadenza almeno annuale, verificato il bilanciamento tra capacità insediativa e dotazione di servizi; • in caso di dismissione, il Consiglio Comunale delibera sull'eventuale sostituzione o rilocalizzazione del servizio.
Art. 6 NdA PdS <i>Categorie dei servizi</i>	• Possono essere previste funzioni per Servizi pubblici o privati di interesse pubblico o generale entro il limite del 10% della Superficie Lorda destinata a funzioni libere - salvo diversa disposizione della Giunta Comunale che definisce un diverso limite - e l'obbligo di allegare schema di convenzione preventivamente al titolo abilitativo, da approvarsi mediante delibera di Giunta Comunale; • le attività di supporto ai servizi pubblici localizzati su aree pubbliche, asservite all'uso pubblico o date in concessione, sono limitate ad un massimo del 10% della superficie adibita al servizio individuato, salvo atto di indirizzo della Giunta Comunale che definisce diverso limite; viene specificato l'obbligo di dotazione di servizi per le funzioni urbane inserite a supporto della sostenibilità economica del servizio; queste ultime due disposizioni sono valevoli anche per i servizi e le attrezzature private di uso pubblico o di interesse generale, purché in forza di asservimento,

Articolo oggetto di modifica	Contenuto della modifica
	convenzionamento o accreditamento, nonché per interventi nel Parco Sud se previsto nella relativa disciplina.
Art. 8 NdA PdS <i>Individuazione e disciplina dei servizi localizzati esistenti e di nuova previsione</i>	• Confermato il riconoscimento del potenziale edificatorio pari a 0,35 mq/mq alle aree per il verde urbano, per la mobilità stradale, per i depositi dei trasporti metropolitani di nuova previsione, ovvero pari all'edificato esistente, per il quale è fatto obbligo di demolizione, salva valutazione dell'interesse pubblico valutato dalla Giunta Comunale al mantenimento dell'edificio, previa verifica tecnico/amministrativa e idoneità dell'immobile da parte delle Direzioni competenti, con possibilità di trasferimento dei diritti edificatori; • la cessione dell'area a pertinenza indiretta al Comune deve avvenire all'atto dell'utilizzazione dei diritti edificatori, eliminando il passaggio per il Registro delle cessioni dei diritti edificatori ed introducendo l'obbligo di asservimento volumetrico dell'area di origine all'area di destinazione dei diritti edificatori trasferiti; • introduzione del limite massimo pari a 0,35 della ST per le funzioni urbane libere nelle aree per l'Edilizia Residenziale Sociale.
Art. 11 NdA PdS <i>Dotazioni di servizi nel Tessuto Urbano Consolidato</i>	• Esteso l'obbligo di dotazione, oltre che ai casi di riconoscimento della SL esistente, anche alla dismissione di aree per servizi (100% della ST); • per gli interventi in Piazze e Nodi, la dotazione è aumentata del 100% per la parte eccedente l'IT massimo; • nei cambi d'uso vengono eliminate le riduzioni del 40% per Ambiti di Rigenerazione Ambientale e ARU nonché l'ulteriore scomputo dei 250 mq; • per i piani attuativi con ST superiore a 20.000 mq, il reperimento della dotazione entro il perimetro del piano resta obbligatorio fino al 50% della ST (la monetizzazione è ammessa solo in via residuale); viene eliminata la riduzione al 30% per i piani attuativi in Ambiti di Rigenerazione Ambientale; • la realizzazione diretta di servizi è alternativa alla sola monetizzazione e non alla cessione/asservimento di aree e può essere anche in eccedenza alla dotazione dovuta; • la dotazione di servizi da non computarsi entro l'indice di edificabilità territoriale unico di 0,35 mq/mq di ST è da calcolarsi in proporzione alle categorie funzionali previste.

Il presente documento non ha valore ufficiale, ha finalità meramente divulgativa e costituisce una elaborazione di quanto emerge dalla documentazione pubblicata nella procedura di screening VAS.