

C'È MILANO DA FARE



ANCE

MILANO
LODI
MONZA E BRIANZA



ASSOLOMBARDA
Cattedrati Milano Monza e Brianza



ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI
E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI MILANO



Delegazione Milano
ASSOIMMOBILIARE



CONFEDPERATIVE
FEDERAZIONI
Lombardia

legacoop

in
ach
lombardia



COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA
DI MILANO

Il presente documento individua le norme del PGT - e conseguentemente altre norme e procedure connesse - **che si propone di modificare e/o adeguare**; suggerendone emendamenti, integrazioni e diverse formulazioni, sempre all'interno di una visione strategica delle trasformazioni urbane .

Il tema centrale posto è quindi la **visione della città e dei suoi bisogni**, nonché l'individuazione delle **condizioni necessarie per favorire gli investimenti di rigenerazione urbana**, adeguando il quadro delle regole indispensabili al fine di consentire lo **sviluppo di questo mercato sia dal punto di vista urbanistico che edilizio – energetico**; con particolare attenzione al tema della sostituzione edilizia con cambio di destinazione d'uso (calcolo della Slp, scomputo degli oneri di urbanizzazione, monetizzazione, fabbisogno di aree per servizi); nonché al tema della ridefinizione di parametri prestazionali energetici che rappresentino l'insieme dell'edificio.

Quanto sopra dovrà portare a modifiche e/o adeguamenti dei dispositivi regolativi **a saldo insediativo invariato**; agevolando e rendendo più coerenti con gli obiettivi attesi le modalità d'attuazione delle norme/regole esistenti, tenendo in buon conto l'esperienza maturata nell'attuazione di questi anni.

Inoltre, il criterio scelto per supportare e definire le proposte di modifica e/o adeguamento risponde alla strategia generale di **promuovere il processo di rigenerazione in tutte le sue articolazioni in un ottica di lungo periodo**. La rigenerazione urbana, l'altra faccia dell'indispensabile politica di riduzione del consumo di suolo, ha come obiettivo l'agevolazione, la creazione e lo sviluppo di **nuove forme dell'abitare e del lavoro**; promuovendo **prodotti edilizi innovati** rispondenti ai bisogni della città e del mercato urbano, all'interno della strategia di posizionamento e di attrattività di Milano.

Innanzitutto alcune questioni generali:

- **allineare e rendere coerenti le norme con gli obiettivi generali condivisi**, semplificando e riducendo le procedure autorizzative;
- **promuovere ulteriormente la formazione degli uffici comunali**, anche chiarendo meglio gli articoli del piano per agevolarne l'attuazione; le **attività di formazione coordinate** svolte fino ad oggi (Uffici comunali e Ordini professionali), **vanno valorizzate e incrementate**;
- **armonizzare le attività dei Settori comunali con le strategie e gli indirizzi condivisi** (Comitato Intersettoriale – Attuazione); su questo tema si rinvia al lavoro in corso sulla Digitalizzazione e sulle Procedure;
- **rendere più semplice e proficuo il confronto con la Commissione per il Paesaggio e con le Municipalità**, chiarendone anche le relative competenze; prevedendo la facoltà di ricorrere a modalità e procedure preliminari, semplici e rapide, che consentano un confronto sui principi e gli indirizzi generali degli interventi, in via anticipata e con una documentazione coerente con il livello preliminare, rinviando gli approfondimenti allo sviluppo dei progetti e alle relative istruttorie dei Settori comunali.

Di seguito, alcuni specifici temi normativi di cui si propone la revisione/integrazione.

a) Documento di Piano/Piano delle Regole

a1) Al fine di favorire gli interventi di rigenerazione urbana, consentire il superamento dell'indice massimo a saldo invariato del carico urbanistico complessivo, legandolo agli aspetti tipologico e insediativi del contesto e all'effettiva incentivazione della riqualificazione/rigenerazione del patrimonio edilizio esistente; anche ricorrendo a valutazioni sulla qualità dei progetti, migliorando e incentivando i concorsi di progettazione privati; nonché incentivando il raggiungimento di obiettivi pubblici quali il trasferimento dei diritti derivanti dalla cessione di aree destinate all'uso pubblico (perequazione) e la realizzazione dell'ERS. Si tratta di una possibilità già consentita per esigenze morfologiche nei NAF e nell'ADR, che potrebbe essere motivatamente ampliata; consentendo, a titolo esemplificativo, la possibilità di utilizzare gli indici perequati anche per la conversione di spazi/porzioni di edifici esistenti, con adeguate caratteristiche e oggi privi di SIp, che risultano non essere utilizzati o non più funzionali, interessando ambiti già edificati e con un basso impatto urbanistico; superando l'attuale criterio di densificazione e obbligo dell'indice massimo, agevolando criteri morfologici ed edilizi o di recupero del patrimonio edilizio esistente.

a2) Semplificare e rendere maggiormente flessibili i criteri per l'Edilizia Residenziale Sociale (di cui all'art. 9 del PdR); introducendo margini di flessibilità nell'attuazione delle percentuali di cui si compone lo 0,35, passando dall'obbligo all'agevolazione di tale funzioni, anche incentivandone l'attuazione dal punto di vista urbanistico/edilizio e fiscale/economico; promuovendo effettive modalità d'incentivazione dell'edilizia in locazione e rendendo al contempo più duttile la gabbia dei requisiti soggettivi dell'edilizia agevolata definiti dalla delibera 42. .

In particolare si potrebbe prevedere ad integrazione del comma 3 dell'art.9 del PDR che la quota di edilizia in locazione di cui alla lettera B dello stesso articolo possa essere convertita in un intervento qualificato come servizio ai sensi dell'art.8 del PDS (da realizzarsi su area propria o ceduta al comune). In questo caso lo 0,10 potrebbe essere destinato a interventi di cui alla lettera A dell'art 9 (convenzionata in proprietà) .

Si precisa che si tratta di servizio aggiuntivo e quindi è esente dal pagamento del contributo di costruzione e dovrà eventualmente essere verificata la necessità in concreto di standard funzionali.

Si suggerisce assieme la possibilità di realizzare l'ERS anche oltre l'indice dello 0,35 per raggiungere l'indice di 1 mq/mq, connesso alla individuazione dell'Area di intervento (di cui all'art 4.18 del Piano delle Regole), rendendola maggiormente flessibile e collegandola a valutazioni urbanistiche e non solo catastali (si veda anche il tema del Lotto funzionale al successivo punto a5).

Inoltre, nel raggiungimento dell'indice massimo (art 6, comma 1 del PdR), si propone di consentire la realizzazione di quote di ERS anche in eccedenza allo 0.35.

Occorre infine sviluppare, incrementare e agevolare la realizzazione di edilizia residenziale in locazione, individuando modalità d'attuazione che rendano tale tipologia effettivamente realizzabile.

a3) Le attività produttive rientrano a tutti gli effetti all'interno delle funzioni urbane; in linea con l'obiettivo primario della rigenerazione, confermando la salvaguardia e la possibilità di potenziamento e riqualificazione delle attività esistenti, **nel caso di attività dismesse occorre rivedere le norme che ne regolano la trasformazione** (limiti dimensionali,

mantenimento della Slp esistente, presenza dell'ERS); intervenendo quindi sull'effettiva possibilità d'attuazione, sulla riduzione sugli oneri (monetizzazione) nel cambio di destinazione d'uso. In particolare (art. 5 comma 4a1), si suggerisce di eliminare l'articolo, rendendo possibile il recupero integrale della Slp esistente anche eccedente l'indice massimo; inoltre, come previsto alla lettera b dello stesso comma 4, in caso di mutamento di destinazione d'uso (art. 9 del Piano dei Servizi), occorre poter detrarre dalla dotazione territoriale dovuta quanto eventualmente realizzato/monetizzato in occasione del titolo edilizio originario; ovvero non recuperare lo standard sull'indice di base di 0.35 di cui il PGT ha già verificato la dotazione. Questa modifica, pur comportando una teorica diminuzione delle monetizzazioni a favore dell'Amministrazione comunale, incentiverebbe le operazioni di riqualificazione degli stabili produttivi anche di piccole dimensioni dismessi.

- a4) **Semplificare e/o ridurre drasticamente i casi di obbligo di convenzionamento planivolumetrico**, anche se con atto d'obbligo; si tratta di una procedura che richiede tempistiche molto lunghe e onerose senza benefici, né pubblici né privati; si potrebbe eventualmente l'obbligo di approvazione da parte della Commissione del Paesaggio.
- a5) **Ridurre la discrezionalità dell'Amministrazione nella definizione di Area d'intervento e chiarire/semplificare quella di Lotto funzionale**, entrambe oggetto di numerose interpretazioni e incertezze (art. 4.16 e 4.18 NA del PdR). La discrezionalità impedisce ogni certezza da parte dell'operatore: si suggerisce conseguentemente di rendere flessibile la nozione di Area d'intervento e collegarla a valutazioni urbanistiche, non solo catastali; chiarendo e semplificando al contempo anche quella di Lotto funzionale.
- a6) **Applicare le soglie d'intervento solo nei casi di unico proprietario del lotto** (art. 11 NA del PdR, si veda anche il precedente tema del Lotto funzionale). Le soglie d'intervento nei lotti con più proprietari impediscono nei fatti ogni possibilità di rigenerazione urbana delle proprietà originariamente d'ampie dimensioni e oggi frazionate.
- a7) **Chiarire la definizione d'involuppo limite**, in particolare quando e come applicarne la definizione (art. 4.10).
- a8) **Eliminare / rivedere obbligo di un posto auto per unità abitativa** anche rispetto alle diverse modalità d'intervento. Spesso in situazioni di ristrutturazione/nuova costruzione non è utile né tantomeno possibile; basterebbe mantenere esclusivamente gli obblighi di legge nazionale.
- a9) **Rendere più facilmente applicabile la norma sull'edificazione nei cortili**, anche in raccordo al Regolamento Edilizio.

b) Piano dei Servizi

- b1) **Semplificare le modalità d'attuazione dei servizi realizzati da soggetti privati**, riducendo sia le procedure d'approvazione che gli oneri a carico degli attuatori, spesso *no profit*, che rischiano di rendere di fatto irrealizzabili tali servizi, ferme restando le garanzie relative all'effettiva erogazione e durata del servizio.

b2) Introdurre la Residenza sociale nel Catalogo dei Servizi.

c) *Regolamento Edilizio*

c1) Per i Permessi Convenzionati con atto d'obbligo, consentire la presentazione di SCIA a seguito di un parere favorevole ai sensi dell'art. 40 del RE; non ha ragione d'essere la presentazione obbligatoria di un Permesso di Costruire a seguito di un parere favorevole, sia tecnico sia paesaggistico: si tratta di una procedura che allunga sensibilmente i tempi di approvazione (di 8/12 mesi), con inutile aggravio per l'Amministrazione comunale e per il privato.

d) *Oneri di urbanizzazione / modalità d'intervento*

d1) Al fine d'agevolare la rigenerazione urbana negli interventi di nuova costruzione - ristrutturazione, occorre che la determinazione degli oneri sia coerente con tale obiettivo; a titolo esemplificativo, negli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, si suggerisce di applicare gli oneri previsti per la ristrutturazione edilizia e non quelli per la nuova edificazione; prevedendo la non onerosità dell'intervento nel tessuto urbano consolidato da rigenerare.

d2) Applicare l'art. 4 della legge regionale 31/2014, che prevede l'individuazione di ambiti di rigenerazione urbana con conseguente riduzione del contributo di costruzione.

d3) Applicare il comma 10 bis dell'art. 44 della legge regionale 12/2005, prevedendo una modulazione in riduzione degli oneri in caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e/o sostituzione edilizia.