

Rigenerazione urbana: cosa c'è nel nuovo Pgt milanese

Di **Riccardo Marletta** - 1 Aprile 2019



fotografia di Carla Bortolotto

La **riduzione del consumo di suolo** e la promozione degli interventi di **rigenerazione urbana** sono tra gli **obiettivi primari del nuovo Pgt** – Piano di governo del territorio adottato dal comune di Milano.

Attualmente il **suolo urbanizzato** nella città di Milano è pari al **72% del territorio comunale**. Tale percentuale che, secondo le previsioni insediative del Pgt oggi vigente, sarebbe destinata ad aumentare fino al 74%, verrebbe invece **ridotta al 70%** per effetto delle previsioni del nuovo Pgt, stando a quanto riportato nella relazione generale a corredo della proposta di Piano.

I principali fattori di tale prospettata diminuzione sono riconducibili alla **mancata conferma**, nell'ambito del Pgt adottato, delle **previsioni insediative** relative agli “Ambiti di Trasformazione Urbana” e ad alcuni piani attuativi obbligatori contenute nel Pgt vigente.

Al contempo il Pgt adottato **individua per la prima volta gli ambiti di “Rigenerazione”**, ossia quell’insieme di aree oggi caratterizzate da dismissione o sottoutilizzo di edifici e spazi aperti, bassa qualità dei suoli, spazi pubblici inadeguati.

All’interno degli ambiti di Rigenerazione è prevista la presenza di **Ambiti di rinnovamento urbano, Piazze, Nodi di interscambio, Ambiti di rigenerazione ambientale, Nuclei Storici esterni, Spazi a vocazione pedonale, Grandi funzioni urbane.**

Il Pgt adottato contiene alcune disposizioni volte a favorire l’esecuzione di interventi di riqualificazione urbana negli ambiti di Rigenerazione. In particolare il nuovo Piano contempla la **possibilità di trasferire liberamente, all’interno di questi ambiti, i diritti edificatori**, con la sola eccezione degli ambiti di Rigenerazione Ambientale, in relazione ai quali è prevista la possibilità di decollo, ma non di atterraggio di tali diritti.

Il nuovo Piano prevede poi, con riferimento a tutti gli ambiti di Rigenerazione, che gli **esercizi di vicinato posti al piano terra con affaccio sullo spazio pubblico siano esclusi dal calcolo della SL** – Superficie lorda (e quindi della volumetria complessiva), il che implica in concreto la **possibilità di realizzare un piano in più** di quanto sarebbe consentito sulla base dell’indice territoriale applicabile.

Analogamente è previsto che non vengano computati nella SL i servizi privati e gli esercizi di somministrazione con superficie fino a 250 mq posti al piano terra e con affaccio sullo spazio pubblico ubicati nei sotto-ambiti Nuclei storici esterni e Spazi a vocazione pedonale.

In relazione ai progetti che perseguono finalità di riqualificazione degli spazi pubblici, da realizzarsi all’interno delle Piazze e dei Nodi di Interscambio, il Pgt adottato contempla poi la **possibilità di superamento dell’indice di edificabilità massimo**. Quest’ultimo è previsto dal nuovo Piano in misura pari a 0,70 mq/mq per la generalità delle aree e a 1 mq/mq negli ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico, così come individuati nel PGT stesso.

Infine all’interno dei Nodi di Interscambio e nelle aree aventi destinazione a Grandi Funzioni Urbane di San Siro-Trotto, Porto di Mare e Ronchetto è **consentita la realizzazione di nuove grandi strutture di vendita**, che è invece inibita nella restante parte del territorio comunale.

di Riccardo Marletta – **Studio legale Belvedere Inzaghi & Partners**