



MILANO
RIGENERAZIONE
URBANA

FORUM DELLA RIGENERAZIONE URBANA

Parziale Variante normativa delle Norme di attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12

Arch. Paolo Riganti – Direttore Rigenerazione Urbana

Arch. Marino Bottini – Direttore Area Pianificazione Urbanistica Generale

Arch. Pietro Guermandi – Responsabile Unità Pianificazione Generale 1

mercoledì 14 Ottobre 2026

Prima della variante



Deliberazione di Giunta Comunale n. 496 del 13/04/2023

Approvazione delle linee di indirizzo per l'avvio del procedimento, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., di redazione del nuovo Documento di Piano e delle varianti del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole quali atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente, nonché per l'avvio del relativo procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Deliberazione di Giunta Comunale n. 199 del 23/02/2024:

Approvazione di Linee di indirizzo per lo sviluppo delle attività amministrative in materia urbanistico-edilizia.

Disposizione di servizio n. 3/2024 del 13/03/2024

Costituzione del gruppo di lavoro in attuazione della D.G.C. n. 199 del 23/02/2024.

Disposizione di servizio n. 4/2024 del 20/03/2024

Indicazioni al fine di orientare temporaneamente l'attività amministrativa sui procedimenti per i quali non è ancora stato rilasciato e/o comunque non si è ancora formato il titolo edilizio, sino a nuove indicazioni operative e interpretative desumibili da fonti legislative, giurisprudenziali o comunque istituzionali.

Prima della variante



MILANO
RIGENERAZIONE
URBANA

Deliberazione di Giunta Comunale n. 552 del 07/05/2025

Approvazione di nuove linee di indirizzo per lo sviluppo delle attività amministrative in materia urbanistico-edilizia meglio definendo i casi di ricorso a titolo edilizio, permesso di costruire convenzionato o piano attuativo.

Determinazione Dirigenziale n. 4192 del 27/05/2025

Indicazioni in merito all'applicabilità, coerentemente alle norme del vigente PGT, delle linee di indirizzo di cui alla D.G.C. n. 552 del 07/05/2025.

Disposizione di Servizio n. 2/2025 del 30/05/2025

Gruppo di lavoro di cui alla disposizione di servizio 4/2025 - definizione dell'attività di supporto in esecuzione della D.D. n. 4192 del 27/05/2025.

Deliberazione di Giunta Comunale n. 1409 del 13/11/2025

Definizione di misure rimediali e dei relativi procedimenti amministrativi, con riferimento a interventi edilizi già realizzati, o in corso di esecuzione sulla base di titoli abilitativi all'edificazione già perfezionati ed oggetto di procedimenti penali per ipotesi di reati edilizi. Indirizzi in merito alla qualificazione degli interventi di ristrutturazione edilizia.

Prima della variante



Determinazione Dirigenziale n. 11478 del 11/12/2025

Definizione delle modalita' di presentazione delle istanze rimediali aventi ad oggetto interventi edilizi gia' realizzati o in corso di esecuzione sulla base di titoli abilitativi all'edificazione gia' perfezionati ed oggetto di procedimenti penali per ipotesi di reati edilizi e definizione delle susseguenti attivita' istruttorie di cui alla deliberazione della giunta comunale n. 1409/2025.

Deliberazione di Giunta Comunale n. 1634 del 23/12/2025

Approvazione delle Linee di Indirizzo per la conclusione di accordi sostitutivi ex art 11 della legge n. 241 del 1990 per la prosecuzione dei procedimenti amministrativi in materia edilizia e urbanistica.

Disposizione di Servizio n. 2/2026 del 19/01/2026

Gruppo di lavoro di cui alla disposizione di servizio 4/2025 – Integrazione dell'attività di supporto in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. 1409 del 13/11/2025 e della determinazione dirigenziale n. 11478 del 11/12/2025.

Presupposti per la variante



Si è rilevato nel tempo come:

- l'applicazione delle norme morfologiche si sia tradotta, nella prassi, in un uso generalizzato delle possibilità di deroga dalle stesse contemplate, che ha introdotto elementi di disordine nello sviluppo del contesto edilizio e urbano della città;
- si sia riscontrata una risposta non sufficiente al fabbisogno di residenze per studenti nell'ambito cittadino che manifesta ancora oggi forti criticità;
- si sia manifestata nel dibattito pubblico una richiesta di maggior coinvolgimento degli organi amministrativi elettivi in merito alla dotazione e modificazione dei servizi della città;
- si sia infine riscontrata una richiesta di maggior controllo paesaggistico sia a livello di titoli edilizi puntuali che di pianificazione attuativa.

Considerato che l'apparato normativo del PGT in alcuni ambiti disciplinari ha evidenziato alcune difficoltà applicative in relazione alla disciplina nazionale e regionale sovraordinata e l'impossibilità di fornire in tempi brevi risposte efficaci rispetto alle criticità evidenziate, si è manifestata la necessità di intervenire tempestivamente sulla normativa di Piano attraverso una parziale variante normativa del PGT, finalizzata ad adeguare le Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi alle disposizioni prima richiamate, nonché a superare alcune delle criticità sopra evidenziate, antepoendo detta parziale variante normativa al PGT al procedimento di variante generale al PGT.

Processo di variante



Deliberazione di Giunta Comunale n. 1358 del 06/11/2025

Revoca, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 quinquies della Legge 241/90 e s.m.i., della deliberazione di GC n. 496 del 13/04/2023 e contestuale approvazione degli indirizzi per l'avvio del procedimento di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), con avvio del procedimento di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art.12, Titolo II, Parte II del D.Lgs.152/2006 e s.m.i.. Approvazione delle indicazioni per l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 19, commi 4 e 5, all'art. 21, comma 8 e all'art. 23, comma 4 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente.

19 novembre 2025

Avvio del procedimento di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), nonché avvio del procedimento di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art.12, Titolo II, Parte II del D.Lgs.152/2006 e s.m.i.. – 73 proposte.

24 luglio 2026

Avvio procedimento di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) riferita alla proposta di parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT). Comunicazione di messa a disposizione del Rapporto Preliminare.

04 settembre 2026

Conferenza di verifica Valutazione di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica.

Processo di variante



11 settembre 2026

Termine Pubblicazione Avviso di messa a disposizione del Rapporto preliminare e presentazione osservazioni/contributi di modifica e integrazione da parte dei soggetti interessati. - 65 osservazioni.

25 settembre 2026

Determina Dirigenziale n. 8251

Procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) relativo alla proposta di parziale variante normativa delle norme di attuazione del piano delle regole e del piano dei servizi del vigente piano di governo del territorio (PGT) - Provvedimento di verifica di esclusione alla VAS

28 settembre 2026

Trasmissione ai sensi degli artt. 22 e 24 del Regolamento dei Municipi degli atti inerenti la proposta di deliberazione del Consiglio Comunale avente ad oggetto: Adozione della parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.. – 30 giorni per emissione dei pareri.

01 ottobre 2026

Consultazione delle Parti Sociali ed Economiche ai sensi dell'art. 13 comma 3 della LR 12/2005. Trasmissione lettera e avviso sulla pagina del sito istituzionale.

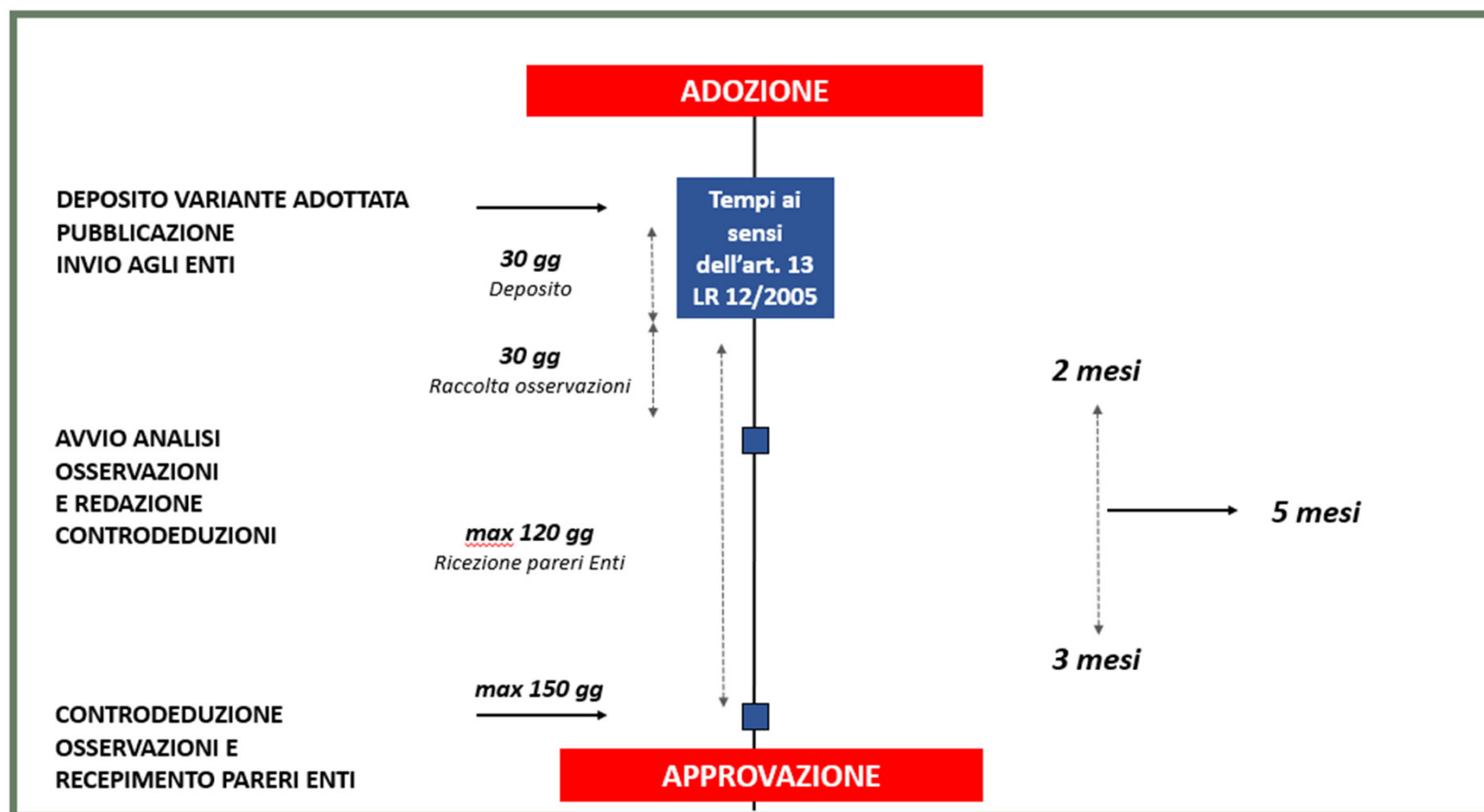
30 ottobre 2026

Termine scadenza per ricevimento pareri Parti Sociali ed Economiche

Processo di variante



MILANO
RIGENERAZIONE
URBANA



Contenuti di variante Piano delle Regole

AREA INTERNA A ISOLATI

Nuova definizione di «Area interna a isolati» che sostituisce la definizione di «Cortile», con due modalità di applicazione e allegato grafico:

NAF, ADR-Tessuti compatti a cortina, ARU art. 23 lett. a: area libera/parzialmente costruita esterna a una fascia di 20 m da confine con lo spazio pubblico;

ADR-Tessuti a impianto aperto, città giardino, ARU art. 23 lett. b: intera area compresa entro l'isolato delimitato dallo spazio pubblico;

NAF: Edificazione con altezza inferiore o pari a edificio preesistente;
non è ammessa l'edificazione se l'area è priva di edifici;

ADR: Tessuti compatti a cortina:
Edificazione con altezza inferiore o pari a edificato preesistente; non è ammessa l'edificazione se l'area è priva di edifici;
Tessuti impianto aperto/città giardino:
la linea di altezza del nuovo edificio e degli edifici preesistenti adiacenti non deve essere superiore alla distanza tra gli stessi, salvo mantenimento dell'altezza preesistente;

ARU: Art. 23.2 Lett. a: altezza inferiore o pari a edificato preesistente; non è ammessa l'edificazione se l'area è priva di edifici;
art. 23.2 Lett. b: la linea di altezza del nuovo edificio e degli edifici preesistenti adiacenti non deve essere superiore alla distanza tra gli stessi, salvo mantenimento dell'altezza preesistente;

Contenuti di variante Piano delle Regole



MILANO
RIGENERAZIONE
URBANA

AREA INTERNA A ISOLATI – Allegato grafico



Contenuti di variante Piano delle Regole



MILANO
RIGENERAZIONE
URBANA

SUPERAMENTO INDICI DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE

Il superamento dell'indice massimo è consentito esclusivamente al fine di conformarsi alle norme morfologiche.

Sono sempre fatte salve le SL legittimamente assentite dal relativo ultimo titolo abilitativo realizzate e nel caso di immobili demoliti, purchè il titolo di demolizione sia intervenuto a partire dal PGT entrato in vigore il 21/11/2012.

Densità in demolizione/ricostruzione: la sola SL legittimamente assentita è considerata indice massimo anche se superiore alla densità ordinaria di 7 mc/mq (5 mc/mq nei soli NAF).

In tutti gli altri casi tali indici di densità non sono superabili, anche per Nodi e Piazze.

Contenuti di variante Piano delle Regole



INDICAZIONI MORFOLOGICHE

ADR: Tessuto urbano compatto a cortina; possibilità di raggiungere l'altezza dell'edificio più alto adiacente anche su più lati dell'isolato; confermato l' allineamento all'edificio solo più basso anche oltre l'IT massimo.

Tessuti urbani a impianto aperto: gli interventi edilizi mantengono gli allineamenti prevalenti dell'isolato in rapporto allo spazio pubblico.

Possibilità di demolire edifici di tipologia rurale solo con obbligo di ricostruzione in sagoma.

ARU: art. 23 comma 2 lett. a: allineamento di almeno il 50% della linea d'altezza dell' edificio sul confine con lo spazio pubblico, raggiungibile per il solo edificio prospiciente lo spazio pubblico fino ad altezza max 25 m; eliminato l'Inviluppo Limite.

art. 23 comma 2 lett. b: arretramento di 3 m (a verde) della linea di altezza dal confine verso lo spazio pubblico. Per il solo edificio prospiciente tale fascia di arretramento è possibile raggiungere una linea di altezza che non superi l'altezza degli edifici preesistenti circostanti all'interno dell'isolato oggetto dell'intervento e degli isolati immediatamente adiacenti.

Viene esclusa la Commissione per il Paesaggio dalla valutazione sul discostamento delle indicazioni morfologiche con rafforzamento dei contenuti della relazione accompagnatoria degli uffici anche per rilocalizzazione SL e realizzazione SA.

Contenuti di variante Piano delle Regole



MILANO
RIGENERAZIONE
URBANA

MODALITA' ATTUATIVE

Piano Attuativo obbligatorio: ST superiore a 20.000 mq.

Piano Attuativo anche per ST inferiore a 20.000 mq in caso di:

- scostamento da indicazioni morfologiche (NAF/ARU/ADR);
- per l'attuazione della disciplina relativa a piazze e nodi art. 15 commi 4 e 5;
- altezza superiore a 25 m e/o un'edificazione superiore a indice fondiario di 3 mc/mq e con altezza massima dei nuovi edifici che supera l'altezza di edifici preesistenti e circostanti all'interno dell'isolato di quelli adiacenti.

PdCC: ST inferiore a 20.000 mq con superamento di 25 m di altezza e/o un'edificazione superiore a 3 mc/mq di area edificabile, in conformità alle indicazioni morfologiche con altezza non superiore agli edifici preesistenti e circostanti all'interno dell'isolato e di quelli adiacenti.

PdCC: per interventi di demo-ricostruzione qualificati di nuova costruzione anche in discostamento morfologico, se mantenuta l'altezza esistente eccedente i 25 m e l'intervento riguardi il singolo edificio oggetto di demo-ricostruzione e comunque in tutti i casi di ristrutturazione edilizia e nei casi di utilizzo di bonus volumetrici di norme sovraordinate.

Non possono essere presentate istanze di Piani attuativi aventi una ST inferiore a 3.000 mq.

Contenuti di variante Piano delle Regole



EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE - ERS

Con riferimento all'art. 9 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole, le Residenze convenzionate per studenti universitari sono spostate dalle quote minime della lett. b) alle quote massime della lett. a), al fine di non mettere in competizione le stesse con la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale in locazione.

Residenze convenzionate per studenti universitari esclusivamente se realizzate per almeno il 30% con tariffe derivanti dall'applicazione della normativa specifica per il diritto allo studio, la cui durata non potrà essere inferiore ad anni 30. In generale, sono considerabili come servizi abitativi solo se viene predisposta convenzione senza limiti temporali.

Per la realizzazione di ERS in locazione sopra indice di edificabilità Territoriale massimo, trattandosi comunque di volumetrie aggiuntive dal punto di vista fisico e quindi anche paesaggistico, si prescrive che il progetto debba essere realizzato in conformità con le indicazioni morfologiche e con le relative possibilità di scostamento.

Contenuti di variante Piano delle Regole



AMBITI DI RIGENERAZIONE E PIAZZE E NODI

Con riferimento all'art. 15 negli ambiti di rigenerazione viene eliminata la possibilità di scomputare la SL per servizi privati, attività artigianali e di somministrazione.

Viene previsto il Piano Attuativo per l'applicazione della disciplina delle Piazze e dei Nodi al fine di delineare una visione d'insieme sia dei benefici pubblici, sia dell'inserimento nel contesto di nuove volumetrie.

L'inserimento di diritti edificatori in aree di proprietà comunale richiederà l'assunzione di una Delibera di Consiglio Comunale.

AUTORIMESSE

In tema di cambio d'uso, nel Tessuto Urbano Consolidato non sono consentiti cambi d'uso da Autorimessa a qualsiasi altra funzione.

PEREQUAZIONE

In approfondimento dell'art. 11 della LR 12/2005, nei casi di perequazione previsti dal PGT vigente, l'utilizzo dei diritti edificatori avviene contestualmente alla cessione/asservimento delle aree.

Viene ridefinito l'obbligo di asservimento volumetrico tra area di origine (previa demolizione totale) e area di atterraggio, che deve essere già individuata.

Per le aree a pertinenza diretta oggetto di trasferimento di diritti edificatori anche se non contigue, la procedura che disciplina il distacco dei diritti edificatori e l'atterraggio degli stessi è quella del Piano Attuativo.

In aree di proprietà comunale il trasferimento dei diritti edificatori da pertinenza diretta o indiretta anche in eccedenza all'indice UT massimo è possibile mediante delibera di Consiglio Comunale.

Contenuti di variante Piano delle Regole



PARCO NORD

A seguito di specifica variante del PTC redatta dall'Ente Parco Nord si rimodula la disciplina di competenza al Comune di Milano in merito a:

Zone edificate – si conferma la possibilità del raggiungimento dell'Indice di edificabilità territoriale massimo pari a 0,15 mq/mq mediante l'utilizzo di diritti perequati provenienti da aree a pertinenza indiretta del Piano dei Servizi;

Zone di riorganizzazione funzionale – si recepiscono i contenuti approvati dal Piano di Settore del PTC;

In questi ambiti non sono ammesse destinazioni d'uso relative a funzioni logistiche, produttive e Datacenter.

DISCIPLINA COMMERCIO

Aggiornamento secondo normative sovraordinate.

NORME TRANSITORIE

Ridefinizione della disciplina con alcune esclusioni e inserimenti:

In merito alla disciplina degli ambiti interessati da provvedimenti approvati e adottati - art. 52 e relativi commi delle Norme di attuazione del Piano delle Regole - vengono escluse 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 (ex B2).

Per gli immobili interessati dal programma Reinventing Cities, per gli ambiti relativi al "Piano Straordinario per la Casa Accessibile e per le aree relative all'Accordo Territoriale di Sicurezza Integrata per lo Sviluppo, vale la disciplina prevista nei relativi bandi e accordi.

Sono fatti salvi i diritti edificatori di cui ai certificati dei diritti edificatori già rilasciati prima dell'adozione della presente variante.

Ai procedimenti avviati in attuazione delle deliberazioni di GC n. 552/2025 e 1634/2025, continuano ad applicarsi le disposizioni ivi previste e richiamate.

Contenuti di variante Piano dei Servizi



AGGIORNAMENTO PIANO DEI SERVIZI

Per ragioni di maggior evidenza pubblica le modifiche di aggiornamento generale del Piano dei Servizi avvengono mediante predisposizione di Delibera di Consiglio Comunale con periodicità almeno annuale, verificando il bilanciamento complessivo tra la capacità insediativa del Piano e la dotazione di servizi corrispondente.

Viene introdotta la specifica per cui le aree pedonali, piste ciclabili e verde pubblico sono sempre ammesse anche nelle aree destinate a servizio, senza alcun passaggio in Consiglio Comunale.

LIMITI A REALIZZAZIONE SERVIZI E FUNZIONI URBANE NEI SERVIZI

Nel caso di interventi che includano oltre alle funzioni urbane libere anche una parte destinata a servizi privati di interesse generale, viene inserito un limite massimo del 10% alla superficie dei servizi rispetto alla SL per funzioni libere, salvo diversa disposizione da parte della Giunta Comunale.

Per interventi che prevedono la realizzazione di servizi pubblici o privati di interesse generale viene introdotto un limite del 10% della superficie adibita a servizio, per la realizzazione di attività a supporto del servizio non in SL, salvo diversa disposizione da parte della Giunta Comunale (art. 6 comma 3 lett. a Piano dei Servizi).

Per le funzioni urbane insediate, funzionali alla sostenibilità economica del servizio stesso è prevista la dotazione di servizi (art. 6 comma 3 lett. b Piano dei Servizi).

Contenuti di variante Piano dei Servizi



DOTAZIONE MINIMA PER SERVIZI

Viene introdotto l'obbligo, in caso di dismissione di aree per servizi della compensazione anche della superficie areale a servizio interessata dalla dismissione, così come indicata nella Tav. S.01 del Piano dei Servizi.

Per gli interventi previsti nelle Piazze e nei Nodi, sia per cambio d'uso e sia per nuova costruzione, per la sola parte eccedente l'indice di edificabilità massimo generale è prevista una dotazione aumentata del 100%.

Per gli Ambiti di Rigenerazione Ambientale e ARU vengono eliminate le riduzioni del 40% delle dotazioni.

Per gli immobili ricadenti in ADR-Tessuti urbani a impianto aperto e negli ARU posti all'esterno a nord a est e a sud della cerchia ferroviaria e a ovest della cerchia dei viali di circonvallazione filoviaria, viene eliminato nei cambi d'uso lo scomputo delle dotazioni dei primi 250 mq..

Per i Piani Attuativi con ST maggiore di 20.000 mq la dotazione di servizi obbligatoria dovuta deve essere reperita internamente alla ST oggetto di intervento fino al raggiungimento del 50% della ST. In via residuale è ammessa la monetizzazione totale o parziale solo per eventuali dotazioni aggiuntive alla suddetta quota.

Viene eliminata la riduzione al 30% di dotazioni per Piani Attuativi in ambiti di Rigenerazione Ambientale; realizzazione diretta di servizi in alternativa alla sola monetizzazione (non a cessione/asservimento), anche in eccedenza.

Viene specificato che eventuali «standard qualitativi» non possono essere previsti in alternativa alla cessione/asservimento di aree ma solo come ulteriore dotazione e solo su aree cedute o asservite.

Si specifica che la previsione di parcheggi pubblici, comunque ai sensi di legge, si applica anche per l' ERS e i servizi abitativi.



Comune di
Milano



MILANO
RIGENERAZIONE
URBANA

COMUNE DI MILANO
DIREZIONE RIGENERAZIONE URBANA
AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE

Parziale variante normativa delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.
Consultazione delle parti sociali ed economiche ai sensi dell'art. 13 comma 3 della LR 12/2005.

IL DIRETTORE DI AREA

ai sensi dell'art. 13 comma 3 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il Governo del Territorio" e s.m.i.

AVVISA

che le Parti Sociali ed economiche interessate al processo di formazione della parziale variante normativa del PGT vigente del Comune di Milano, possono prendere visione della documentazione messa a disposizione sul sito web istituzionale alla pagina <https://www.comune.milano.it/argomenti/rigenerazione-urbana/pubblicazioni-urbanistiche> e presentare il parere di cui all'art. 13 comma 3 della LR 12/2005 a decorrere dalla data odierna 01 ottobre 2026 e entro e non oltre il giorno 30 ottobre 2026 (30 gg).
Il parere può essere presentato con le seguenti modalità:

- invio a mezzo posta elettronica certificata - PEC, all'indirizzo:
pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it;
- invio a mezzo posta elettronica ordinaria - PEO, all'indirizzo:
URE.PUGDirezione@comune.milano.it
(allegando copia del proprio documento di riconoscimento)

Si rende noto altresì che il giorno 14 ottobre 2026 dalle h. 10.30 alle h. 13.30 in occasione del Forum della Rigenerazione Urbana nella sede ADI - Museo del Design, Piazza Compasso d'Oro 1 Milano, sarà illustrata la proposta di parziale variante normativa in oggetto.



MILANO
RIGENERAZIONE
URBANA

Grazie per l'attenzione.