

**PGT** Piano  
di Governo  
del Territorio

**DOCUMENTO DEGLI  
OBIETTIVI**  
PER LA REVISIONE DEL  
PIANO DI GOVERNO DEL  
TERRITORIO MILANO 2030

**Il Documento degli Obiettivi per la revisione del Piano di Governo del Territorio – Milano 2030 è stato elaborato dal Comune di Milano – Assessorato Rigenerazione Urbana e Direzione Rigenerazione Urbana - con la collaborazione del Centro Studi PIM e di AMAT.**







## **Premessa**

Alla base delle motivazioni che hanno spinto l'attuale Amministrazione a procedere alla revisione del Piano di Governo del Territorio di Milano, a circa quattro anni dall'approvazione del Piano attualmente vigente, c'è una attenta valutazione delle mutate condizioni di contesto.

Certamente l'ultimo decennio vede accrescere il ruolo di Milano come porta internazionale del Paese, attraverso un sostanziale cambio di passo rispetto alle altre grandi città italiane, che la avvicina di fatto alle più avanzate realtà europee.

Le potenzialità della città sono colte sia dall'Amministrazione pubblica, nelle sue politiche di sviluppo, che da investitori internazionali interessati nei diversi settori economici, favorendone la sua attrattività. Un successo che si riflette, in una logica di causa-effetto, anche nell'ascesa del mercato immobiliare, favorito da fattori esogeni quali la Brexit e la competizione con altre città di punta europee nei valori di acquisto delle aree. Milano è città che richiama anche molti giovani, dall'Italia e dall'Estero, attratti dalle sue università, in prima linea nel rinnovamento delle proprie sedi e dell'offerta didattico-scientifica.

Un quadro solo rallentato dalla crisi pandemica, che ha anzi visto una reazione molto energica e resiliente della città dalla metà del 2020 a tutt'oggi, con numeri record di progetti e cantieri avviati.

Tuttavia, il profondo processo di cambiamento di Milano, nei termini sopra accennati, fa emergere alcuni nodi critici e questioni irrisolte, soprattutto a partire dall'inizio del conflitto in Ucraina, momento che ha segnato un ulteriore cambio di scenario globale. Nell'ultimo periodo post pandemico assistiamo all'accentuarsi di alcuni contrasti: una frenata nella crescita demografica, che fatica a superare le 1.400.000 unità, il divaricarsi della forbice dei redditi, dai più alti ai più bassi, una maggiore percezione di insicurezza, e soprattutto, il forte incremento dei valori immobiliari, che raggiunge circa il 40% nei prezzi di vendita e il 28% nei canoni di affitto negli ultimi 4 anni. L'innalzarsi dei valori immobiliari di vendita e la sostanziale inaccessibilità all'affitto per la classe media e per le giovani generazioni si accompagnano con dinamiche del mondo del lavoro post-pandemico ancora da decifrare compiutamente, ma senz'altro da considerare con la massima attenzione.

## **Obiettivi e nuove direttrici di lavoro**

La revisione dello strumento principale di governo della città e del suo territorio, partendo dalla attenta valutazione delle mutate condizioni di contesto, intende comunque porsi in sostanziale continuità al PGT vigente, migliorando o modificando contenuti e strategie specifiche al fine di meglio allinearsi al nuovo assetto socio-economico e fornendo prospettive di sviluppo maggiormente coerenti con i nuovi scenari che si prospettano per i prossimi anni.

Mutamenti globali e impatti locali richiedono di lavorare per salvaguardare e riaffermare gli equilibri socio-economici di Milano in un contesto urbano e territoriale particolarmente complesso, caratterizzato dal ruolo della città a livello nazionale e non solo e una realtà dai tratti non facilmente controvertibili. Sfida climatica-ambientale e spinta a progredire nello scenario internazionale, strategie per la città di prossimità, identità territoriali da consolidare e nuove identità da plasmare, politiche settoriali da integrare e rapporto pubblico-privato, disuguaglianze da ridurre e concrete politiche di inclusione da individuare e attivare. In sintesi, cinque obiettivi per la Milano contemporanea e futura:

- **Contrasto ai cambiamenti climatici e migliore qualità ambientale**
- **Rafforzamento dei servizi e sviluppo di relazioni di prossimità**
- **Abitare a prezzi equi**
- **Morfologie urbane e disegno della città: la valorizzazione del progetto**
- **Rigenerazione del patrimonio edilizio e delle infrastrutture della mobilità**

Le sfide poste dal processo di Variante al PGT possono essere più efficacemente affrontate assumendo una prospettiva metropolitana, che domanda forme di progettualità più ampie e integrate accompagnate da cooperazione e intese con una varietà di attori e, in primo luogo, con i Comuni e con Città metropolitana.

È una strategia che si propone una maggiore armonia nel rapporto con il contesto urbano e territoriale, un'efficace politica di sostenibilità ambientale, un miglior beneficio per la città pubblica/collettiva e un reale contrasto alle disuguaglianze sociali.

Giancarlo Tancredi  
*Assessore alla Rigenerazione Urbana  
Comune di Milano*



Guida alla lettura .....	9
<b>CONDIZIONI DI CONTESTO.....</b>	<b>11</b>
<b>Cambiamenti socio-economici e urbanistico-territoriali .....</b>	<b>12</b>
Popolazione .....	12
Economia e lavoro .....	14
Attrattività.....	16
Servizi .....	18
Mobilità .....	20
Ambiente e clima .....	22
<b>Mutamenti nel quadro regolativo .....</b>	<b>24</b>
Novità normative e legislative .....	24
Quadro pianificatorio di riferimento sovralocale .....	25
<b>Spazi, piani e progetti .....</b>	<b>28</b>
Strumenti di pianificazione e regolazione .....	28
Gestione del Piano.....	30
Reti internazionali.....	31
Progetti avviati.....	33
<b>Dal PGT Vigente alla revisione del Piano .....</b>	<b>36</b>
Stato di attuazione del PGT Milano 2030 .....	36
Questioni per il Piano.....	38
<b>OBIETTIVI DEL PIANO .....</b>	<b>43</b>
Contrasto ai cambiamenti climatici e migliore qualità ambientale .....	46
Rafforzamento dei servizi e sviluppo di relazioni di prossimità.....	48
Abitare a prezzi equi.....	50
Morfologie urbane e disegno della città: la valorizzazione del progetto..	52
Rigenerare il patrimonio edilizio e le infrastrutture della mobilità .....	54
<b>PROCESSO.....</b>	<b>57</b>
Istanze all'avvio del procedimento .....	58
Percorso di consultazione .....	59
Primi esiti del processo di consultazione .....	60





## > Guida alla lettura

Il Documento degli obiettivi per la revisione del PGT Milano 2030, che dal punto di vista tecnico-amministrativo si qualificherà come 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 vigente, si articola in tre parti.

La prima si propone di dar conto delle mutate **condizioni di contesto** entro le quali la Variante si inserisce, utilizzando le fonti statistiche e informative più aggiornate, in particolare di provenienza dello stesso Comune di Milano.

La convergenza tra gli effetti della crisi pandemica, le conseguenze della guerra russo-ucraina sugli assetti geopolitici internazionali e sull'andamento delle economie mondiali, il manifestarsi di eventi meteorologici estremi, hanno trasformato lo scenario di riferimento, con ricadute evidenti sulla realtà milanese (dinamiche della popolazione, cambiamenti economico-occupazionali, livelli di attrattività, sistema dei servizi, casa e mercato immobiliare, forme della mobilità, ambiente e clima, ecc.).

Inoltre, in questi anni, abbiamo assistito a una significativa modificazione del quadro regolativo di riferimento, che ha preso forma attraverso nuove leggi regionali e, soprattutto, attraverso un ampio rinnovamento dell'apparato pianificatorio regionale e metropolitano.

Infine, attuazioni del PGT Milano 2030, Accordi di Programma, progetti finanziati con fondi del PNRR e una varietà di altri atti e programmi dell'Amministrazione comunale hanno accentuato, in particolare nell'ultima fase, il dinamismo urbano, con effetti che meritano una valutazione e domandano, in qualche caso, misure correttive e di riallineamento rispetto ai mutati scenari.

La seconda sezione del Documento ha lo scopo di individuare, alla luce dell'analisi svolta precedentemente, gli **obiettivi fondamentali della Variante al PGT**. In ragione della scelta di muoversi in sostanziale continuità con il PGT vigente, i "pilastri" su cui costruire la Variante sono stati configurati in modo selettivo, concentrandosi sul trattamento sia delle nuove domande sia delle criticità evidenziate in fase attuativa (contrasto ai cambiamenti climatici, rafforzamento dei servizi di prossimità, casa sociale, forma della città e rigenerazione urbana). Consapevoli che molte di queste questioni troverebbero risposta insufficiente entro i ristretti confini comunali, la revisione del Piano si propone una loro riconfigurazione a una scala più ampia, ricercando forme di raccordo più efficaci con la programmazione metropolitana (in primo luogo con il Piano territoriale e il Piano della mobilità sostenibile) e degli altri Comuni dell'area urbana allargata attraverso la stipula di specifiche intese.

La terza e ultima parte è dedicata alla prefigurazione del **processo di Piano**. "Fare il Piano" significa intervenire a livelli plurimi, individuando i passaggi amministrativi formali e informali necessari, definendo un cronoprogramma, proseguendo le interlocuzioni intra-organizzative capaci di coinvolgere i Municipi e le varie aree del Comune portatrici di saperi ed esigenze, sviluppando ulteriormente il dialogo e stabilendo intese con i portatori d'interesse e la cittadinanza attiva, ascoltando e fornendo risposte alle istanze di singoli cittadini.





# Condizioni di contesto

Il PGT vigente è stato pubblicato sul BURL il 5 febbraio 2020. L'8 marzo successivo è entrato in vigore il Dpcm di contenimento della **pandemia Covid-19** che ha istituito il primo lock-down su tutto il territorio nazionale. Sono seguiti due anni di "stato di emergenza", sui quali si è innestata la **guerra Russo-Ucraina** a partire dal febbraio 2022, con il conseguente mutamento delle relazioni sullo scacchiere internazionale.

Entro questo quadro si sono manifestati, con sempre maggiore evidenza, gli effetti dei **cambiamenti climatici**, con eventi estremi che hanno sottolineato alcune fragilità dell'ecosistema urbano.

Il PGT Milano 2030, nella più delicata fase della prima attuazione, si è dunque dovuto confrontare con eventi eccezionali, imprevisi al momento della sua elaborazione e approvazione, che hanno mutato profondamente lo scenario di riferimento: rialzo dei prezzi dell'energia, delle materie prime e dei beni alimentari, con la conseguente ripresa dell'inflazione; riorganizzazione di vari comparti dell'economia urbana, con esplosione della logistica; forte precarizzazione del lavoro coniugata a salari spesso insufficienti; crescente divario dei redditi, con aumento della polarizzazione sociale; modificazione di abitudini di lavoro e di spostamento; andamenti demografici instabili e mutamento dei caratteri della popolazione con effetti sulla domanda di servizi; mercato immobiliare in tensione e ritorno della "questione casa" anche con riferimento a fabbisogni diversi rispetto alle tradizionali forme dell'abitare; cambiamento dei rapporti territoriali a scala metropolitana.

Nello stesso tempo, si è assistito a un significativo mutamento del **quadro regolativo di riferimento**, sia regionale sia metropolitana, accompagnato da un "**movimento della città**" che non ha conosciuto soste nemmeno durante gli anni della pandemia: avvio/compimento di progetti concepiti precedentemente; attuazione di dispositivi previsti dal PGT 2030; nuovi progetti che hanno colto occasioni provenienti da accordi/partnership internazionali e da finanziamenti provenienti dal PNRR, ecc.

Insomma, un panorama fortemente dinamico e articolato con il quale la variante al PGT è chiamata a confrontarsi, con l'obiettivo di aderire più efficacemente e in modo più resiliente ai cambiamenti in atto e ai futuri scenari.

# Cambiamenti socio-economici e urbanistico-territoriali

## > Popolazione

La **popolazione residente di Milano è cresciuta** nell'ultimo decennio di 30.264 unità (+2,2%), arrivando a raggiungere i **1,4 mln circa**. Tale tendenza è la risultante di andamenti differenziati nel tempo: una crescita sostenuta fino al 2019 (+38 mila unità circa), una "cesura" durante il biennio pandemico 2019-2021 (-18 mila unità circa), una ripresa nel 2022 (+ 10 mila unità circa).

Ai residenti occorre poi aggiungere il **volume significativo dei domiciliati** (in primo luogo studenti e lavoratori "fuori sede"), insieme alla **popolazione temporanea** (es. turisti), che, pur non essendo ufficialmente residenti, esprimono domanda insediativa e di servizi.

La dinamica degli stock demografici è stata accompagnata da un cambiamento della struttura della popolazione: **cresce la componente straniera, calano le nascite, aumentano i nuclei familiari**.

In particolare, la popolazione straniera copre quasi il 90% della crescita demografica nell'ultimo decennio, fino a costituire oggi il 20,6% della popolazione milanese.

Significativo è inoltre notare la distribuzione degli stranieri per classi di età (sono il 30% nella coorte 25-44 anni e l'1,2% tra gli over 75) insieme alla loro geografia insediativa, che mostra quote che superano il 35% in alcuni quartieri (Ponte Lambro, Comasina, San Siro, Padova).

In secondo luogo, la città, rispetto al 2012, deve confrontarsi anche con cambiamenti che riguardano la composizione per età della sua popolazione: ai due estremi assistiamo a un **calo dei bambini 0-10 anni** (-10% circa) e a una **crescita degli over 84** (+28% circa). In mezzo aumentano sensibilmente i giovani (11-24 anni), i giovani adulti (25-34 anni), mentre diminuiscono gli adulti (35-44 anni).

Infine, **le famiglie crescono più intensamente della popolazione**. Tale incremento riguarda in particolare le famiglie monocomponente, che oggi rappresentano il 55,7% del totale e quelle numerose (5 e+), che pur costituendo una quota residuale (3%), sono cresciute del 12% in dieci anni.

Dopo la brusca interruzione del trend di crescita della popolazione causata dall'evento pandemico, Milano evidenzia già nel 2022 una significativa ripresa, che pare rafforzarsi ulteriormente nei primi mesi del 2023, secondo i primi dati forniti dall'anagrafe comunale.

Lo **scenario che si prospetta nel prossimo decennio** sembra dunque quello di una tendenziale crescita della popolazione residente, accompagnata da un probabile mutamento della sua composizione (famiglie, classi d'età, provenienza, ecc.), destinato ad avere un significativo impatto sulla domanda abitativa e di servizi, nonché sulla disponibilità di risorse e, più in generale, sui "carichi" urbanistici.

ca. **1,4 mln abitanti**  
(1.396.673 al 31/12/2022)

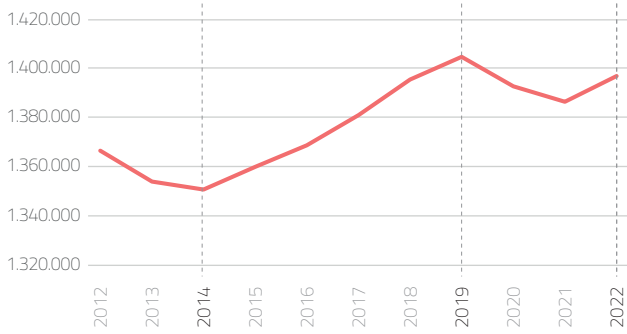
**+2,2%**  
dal 2012 al 2022

**+1,1%**  
dal 2017 al 2022

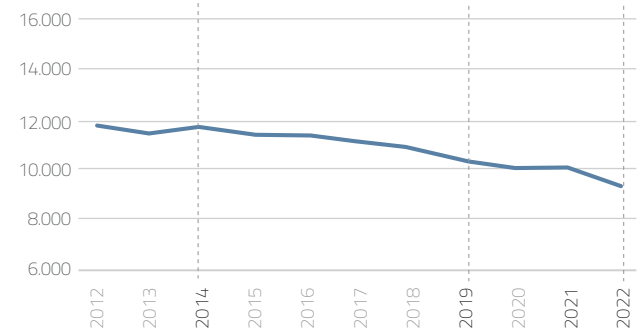
[Comune di Milano, SiSi]

## Popolazione residente

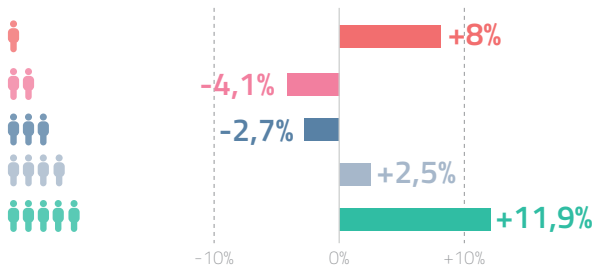
Crescita della popolazione, 2012-2022 [SISI]



Nascite a Milano, 2012-2022 [SISI]

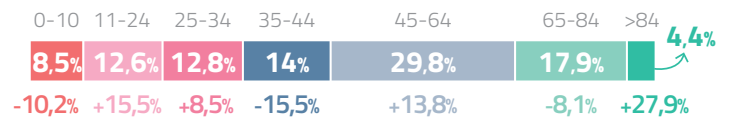


Variazione del numero di famiglie per componenti, 2012-2022 [SISI]



**-16,3%** nascite dal 2012 al 2022

Distribuzione della popolazione per classi di età al 2022 e variazione dal 2012 [SISI]

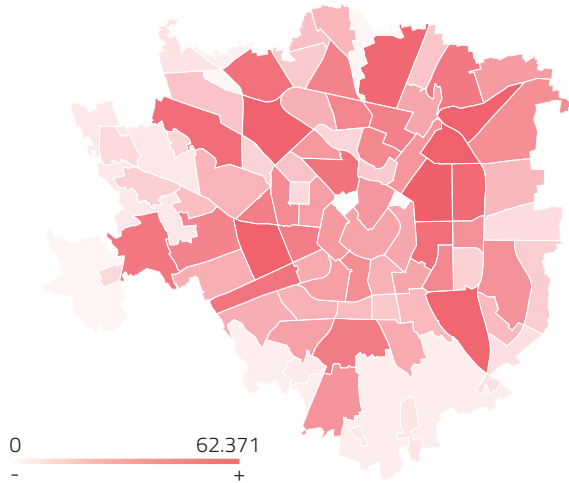


**762.968** nuclei famigliari al 2022  
**+3,5%** dal 2012 al 2022

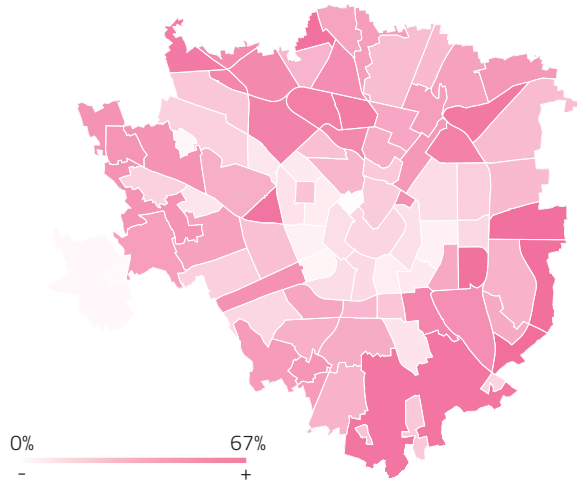
Popolazione straniera, 2022 [SISI]

**20,6%** stranieri al 2022  
**19,1%** stranieri al 2012

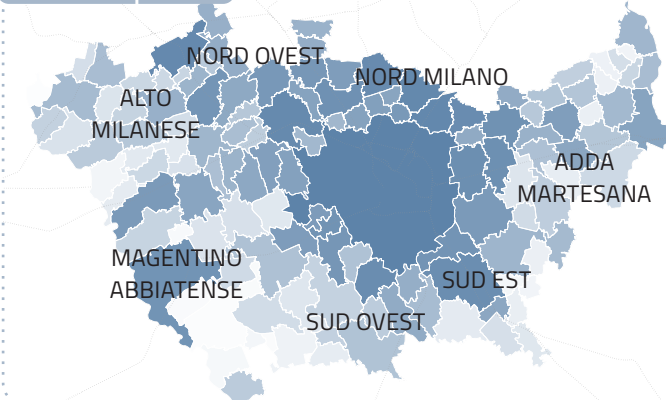
Distribuzione della popolazione per NIL, 2022 [SISI]



Quota della popolazione straniera per NIL, 2022 [SISI]



Città Metropolitana



ca. **1,86\*** abitanti (31/12/2022)  
**+1,9%** dal 2012 al 2022

\* Comuni Metropolitan, escluso il Comune di Milano

Distribuzione della popolazione nella Città Metropolitana, 2022 [ISTAT]

## > Economia e lavoro

Dal 2012 al 2019, prima della battuta d'arresto segnata dal Covid19, l'economia del capoluogo vede tutti gli indicatori tracciare una curva che cresce a ritmi sostenuti, fino ad arrivare a oltre 900mila addetti e 205mila unità locali. La **straordinaria specializzazione nel settore terziario**, e in particolare nei servizi alle imprese e nel commercio/ristorazione, sarà però quella che maggiormente soffrirà l'**impatto della pandemia**, con perdite importanti pari a circa 30mila posti di lavoro nel 2020.

Nel corso del 2022, pur in assenza di dati sistematici aggiornati, Milano evidenzia **diffusi segnali di ripresa**, ma con una tendenza di lungo periodo dentro la quale si possono leggere **elementi di fragilità**, in particolare per le sue ricadute sul mercato del lavoro. Si delinea infatti un quadro nel quale, da un lato, attività che impiegano lavoratori con qualifiche elevate e redditi alti innescano una significativa domanda di servizi poveri, che favorisce la creazione di **posti di lavoro con basse retribuzioni e contratti discontinui**: tra il 2012 e il 2020 crescono infatti, in misura rilevante, gli addetti nelle attività di trasporto e magazzinaggio, nei servizi alla persona e nel commercio; d'altra parte, contratti a termine e lavori con bassi salari sembrano contraddistinguere anche segmenti di occupazione giovanile a elevata formazione (lavoratori dello spettacolo, partite IVA, stagisti, ecc.).

Tale processo di polarizzazione trova una ricaduta evidente nella **distribuzione dei redditi**, che a Milano assume oggi tratti preoccupanti: a fronte di una crescita del reddito medio complessivo, diminuisce quello delle fasce più fragili e della classe media, mentre cresce quello delle fasce più agiate. Quasi il 58% dei contribuenti (oltre 558mila persone) dichiara un reddito inferiore ai 26mila Euro annui, cumulando complessivamente solo il 19% del reddito complessivo della città, che vede, all'estremo opposto, il 43% concentrarsi nelle mani dell'8,8% dei contribuenti (poco più di 86mila persone). L'evoluzione possibile di questo scenario vede la "città agiata" accoppiarsi alla "città problematica", quella che richiede, però, l'accesso a un mercato immobiliare a prezzi contenuti, che esprime la maggiore domanda di servizi e che necessita di misure di inclusione sociale più spinte.

**37.203€**  
reddito medio per  
contribuente (2021)

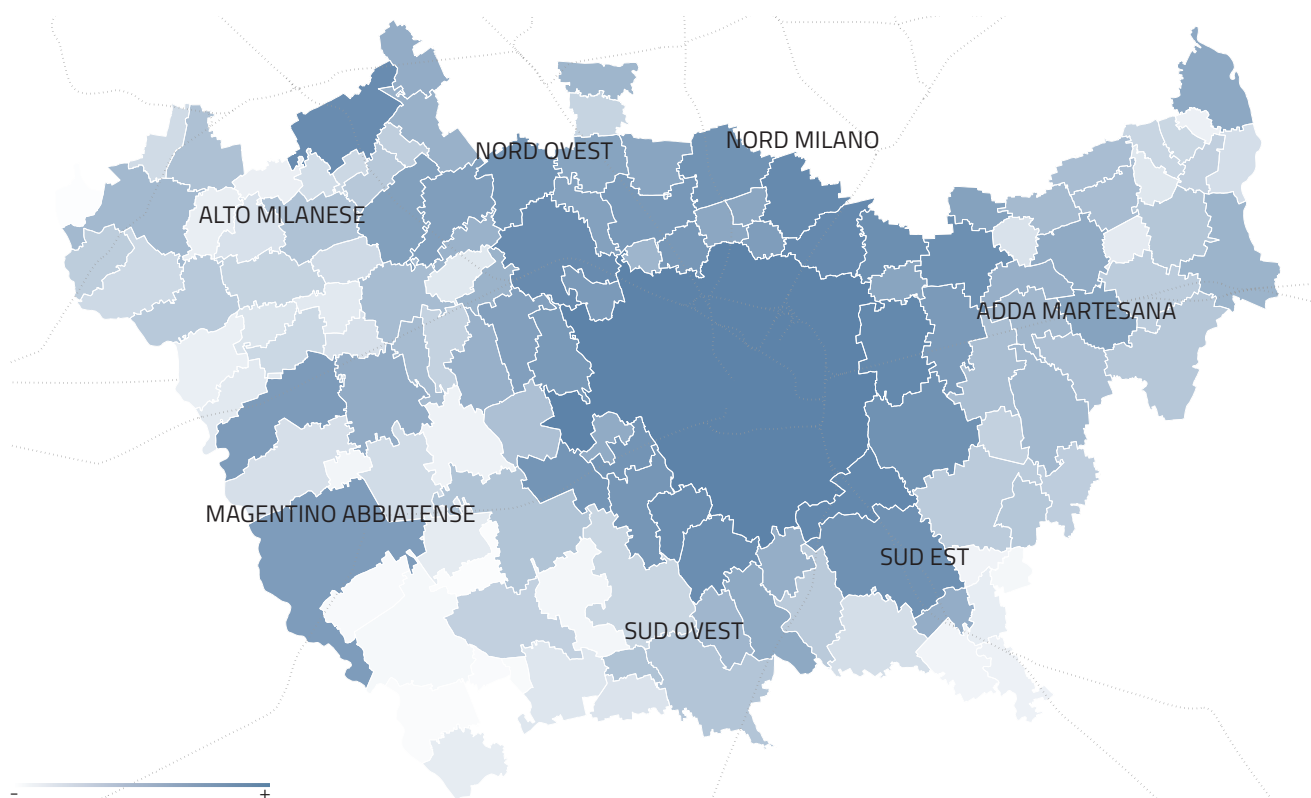
**+16,6%**  
dal 2011

**26.195€**  
reddito medio per contribuente nei  
Comuni Metropolitan\* (2021)

[MEF]

**+1,7% addetti\***  
**+1,5% unità locali\***  
dal 2012 al 2020

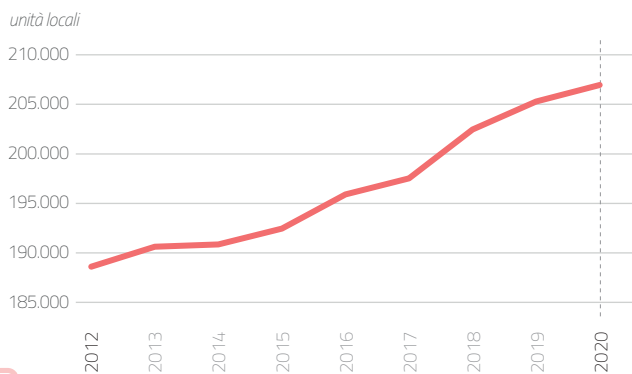
\* Comuni Metropolitan, escluso il  
Comune di Milano



Distribuzione degli addetti [ISTAT]

## Addetti e unità locali [ISTAT]

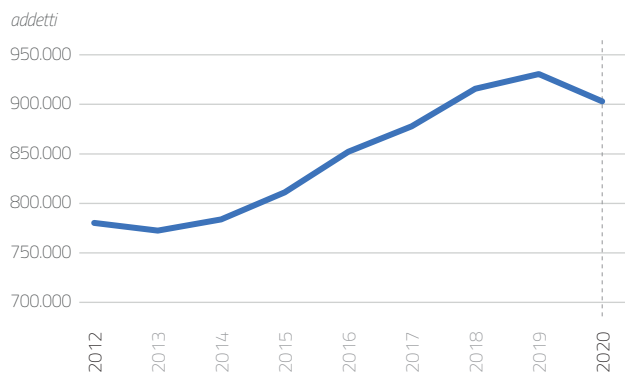
Unità locali 2012-2020



**206.953**  
unità locali al 2020

**+15,7%**  
dal 2012

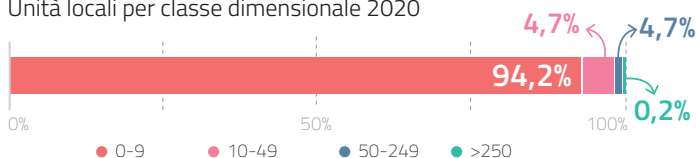
Addetti 2012-2020



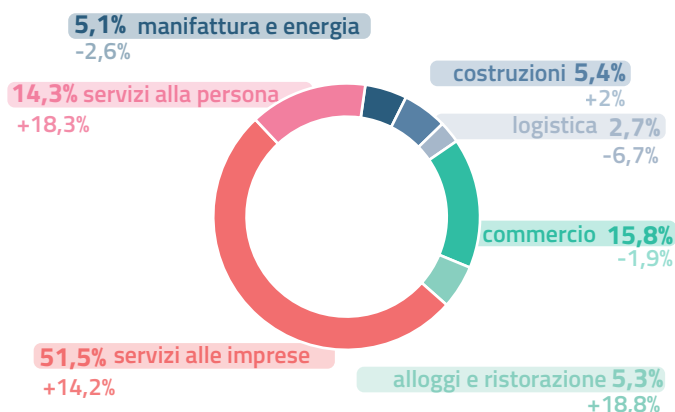
**902.942**  
addetti al 2020

**+9,7%**  
dal 2012

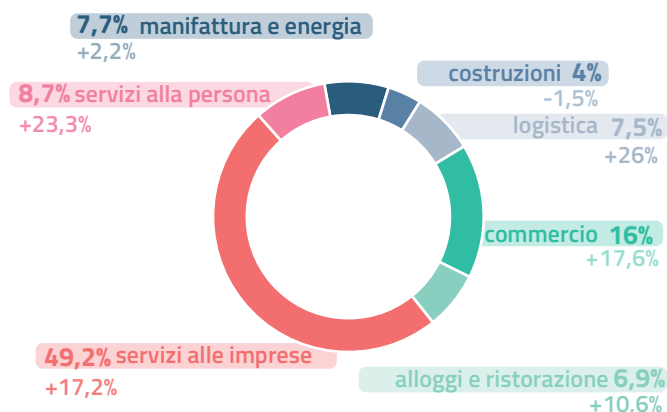
Unità locali per classe dimensionale 2020



Unità locali per settore al 2020 e variazione dal 2012



Addetti per settore al 2020 e variazione dal 2012



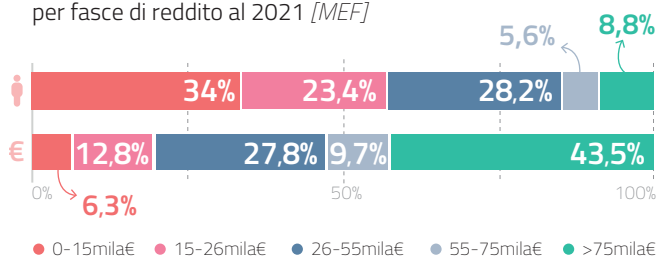
## Lavoratori e redditi

Occupazione e disoccupazione (15-64 anni) al 2021 [SIS]

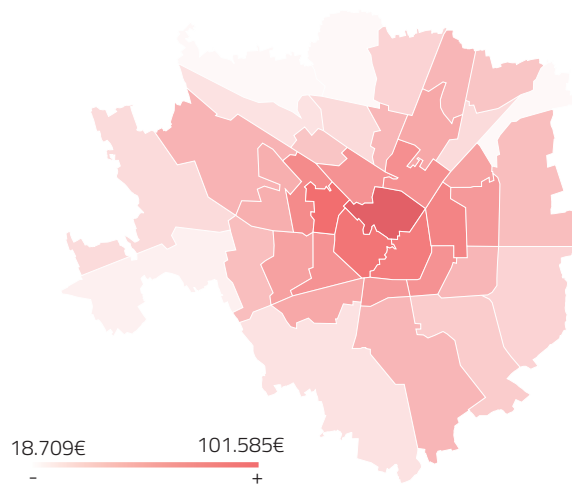
Tasso di **occupazione** **70,4%**  
Stranieri 68,6%

Tasso di **disoccupazione** **6,8%**  
Stranieri 12,9%

Quota contribuenti e quota di reddito complessivo per fasce di reddito al 2021 [MEF]



Distribuzione dei redditi medi per CAP [MEF]



## > Attrattività

L'investimento fatto da Milano per potenziare la sua attrattività è stato un successo sotto molti punti di vista: ieri Expo 2015 e domani le Olimpiadi Invernali 2026, insieme alla crescente reputazione delle Università e degli Istituti di formazione superiore e alla forza del suo mercato del lavoro nei segmenti più qualificati, hanno rappresentato vettori di rilevanti investimenti, di trasformazioni urbanistiche, di risalita del mercato immobiliare e dei relativi prezzi, di generazione di eventi diffusi, di "cattura" di flussi turistici, di studenti e di altre tipologie di popolazione temporanea.

Tutti questi indicatori, nel periodo più recente, hanno rapidamente ripreso quell'andamento di crescita solo temporaneamente interrotto dalla pandemia, tanto che il rapporto Assolombarda Your Next Milano del 2022 segnala come Milano, riguadagnando smalto dopo lo shock pandemico, sia, allo stesso tempo, una "meta turistica e per eventi sportivi" (è 14°, davanti a Amsterdam e San Francisco), un "place for business" (21°, davanti a Monaco e Berlino) e un "nodo nelle reti globali" (31°, davanti a Monaco, Barcellona e Berlino).

La capacità di "attrarre" e quella di "trattenere" non sempre però risultano convergenti. La **significativa presenza di popolazione temporanea** genera domande che hanno la forza di modificare la fisionomia originaria di interi quartieri (Bovisa, Nolo, Scalo Romana...) e mutare il rapporto con le comunità insediate, generando concorrenza tra la popolazione residente e non nell'uso/consumo di risorse, spazi e servizi. Sono infatti temi centrali, oggi, la disponibilità di alloggi per la residenza, in un quadro d'**offerta sempre più dirottata sul mercato delle locazioni temporanee** ed economicamente squilibrata rispetto alle disponibilità di una larga quota di famiglie, così come un'offerta di servizi pubblici (scolastici, sportivi, sanitari, di mobilità) talvolta in affanno.

Il contesto urbano viene così messo in tensione e la sfida diventa quella di creare le condizioni per **evitare l'innescarsi di processi di espulsione selettiva** o comunque di abbassamento della qualità della vita, costruendo un orizzonte nel quale Milano sappia riprodurre la sua identità di città aperta, connotata da una spiccata articolazione sociale.

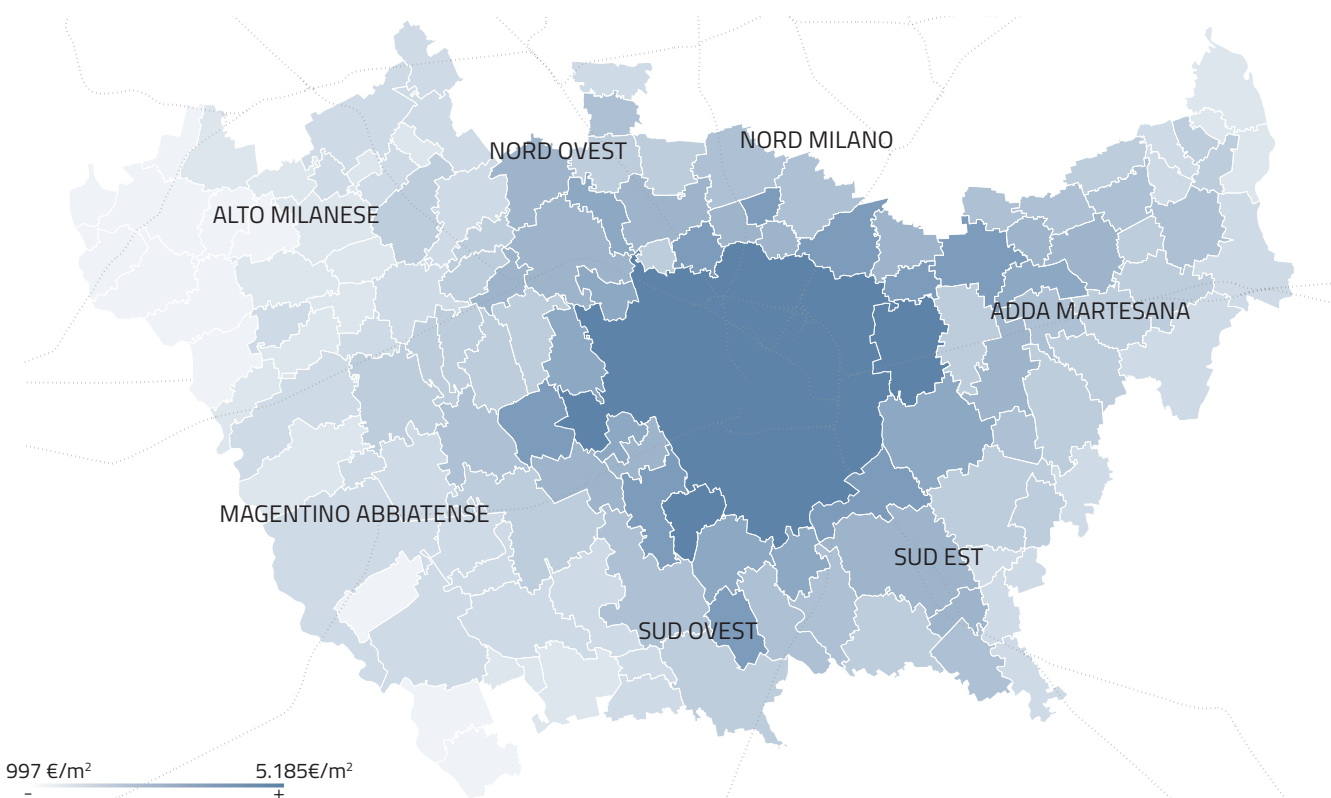
**+39,4%**  
prezzi di vendita residenziali  
(2018-2023)

**+28%**  
prezzi locazioni residenziali  
(2018-2023)

[Immobiliare.it]

**16.935.791**  
presenze turistiche in Città  
Metropolitana (2019)

di cui **76,4%**  
a Milano

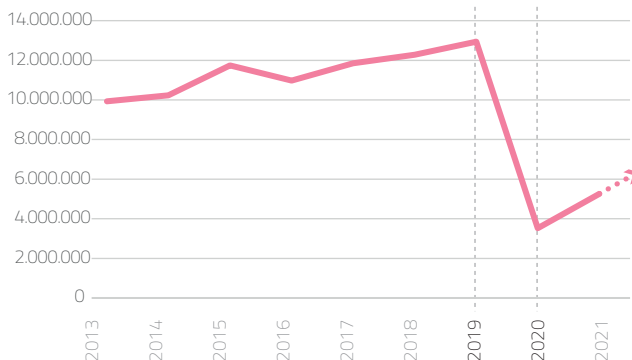


Valori immobiliari di vendita residenziali, 2023 [Immobiliare.it]



## Turismo [Polis Lombardia]

Variatione delle presenze turistiche 2013-2021 (al 31.12)



**12.946.065**  
presenze turistiche al 2019 **+30%**  
(2013 - 2019)

Strutture ricettive al 2021 e variazione dal 2019

**7.415**  
strutture ricettive **+56%**  
dal 2019

**6.928**  
strutture extra-alberghiere **+62%**  
dal 2019

## Studenti universitari

Iscritti all'a.a. 2021/2022 e variazione dal 2012/2013 [MUR]

**205.820**  
iscritti alle università milanesi **+12%**  
dal 2012

**63.094** residenti a Milano **-1,9%** dal 2012  
**11.495** stranieri **+211%** dal 2012

## Popolazione in movimento [SIS]

Iscrizioni all'anagrafe al 2021 e variazione dal 2012

**47.295**  
iscrizioni nel 2021

**-5,3%**  
dal 2012

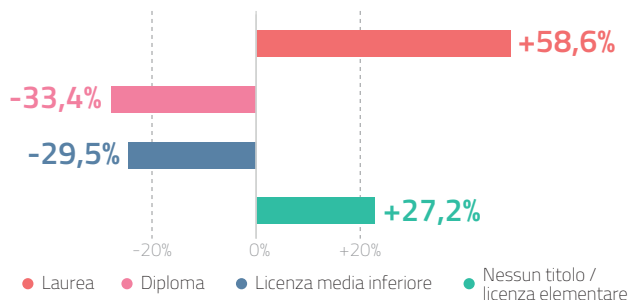
di cui

**+19,6%** cittadinanza italiana  
**-30,4%** cittadinanza straniera

**14.529**  
cancellazioni verso città Metropolitana al 2021

**+25,8%**  
dal 2012

Iscrizioni all'anagrafe per titolo di studio 2012-2021



Iscritti AFAM (Alta Formazione Artistica e Musicale) all'a.a. 2021/2022 [MUR]

**15.041**  
iscritti all'Alta Formazione **di cui 3.382** stranieri

Numero di posti letto per studenti esistenti e previsti al 2023 [Comune di Milano, "Una nuova strategia per la casa"]

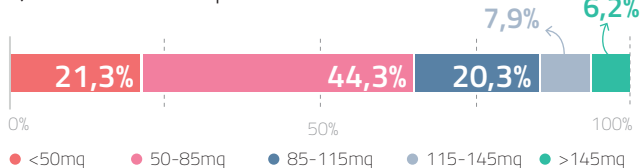
**17.632** in esercizio o in costruzione **+8.723** in previsione

## Mercato immobiliare [OMI]

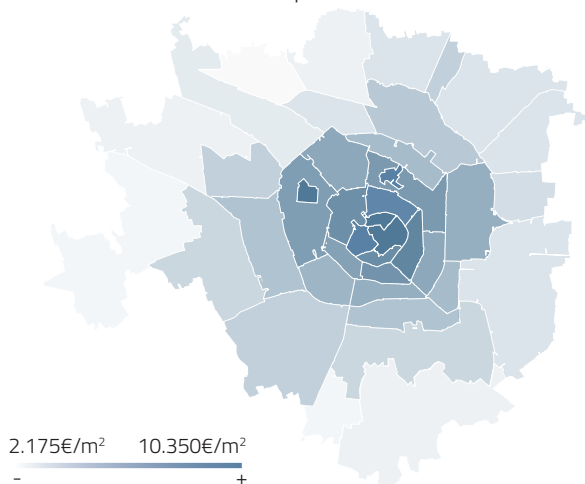
Variatione delle compravendite residenziali 2012-2022

**+96,2%**  
compravendite residenziali

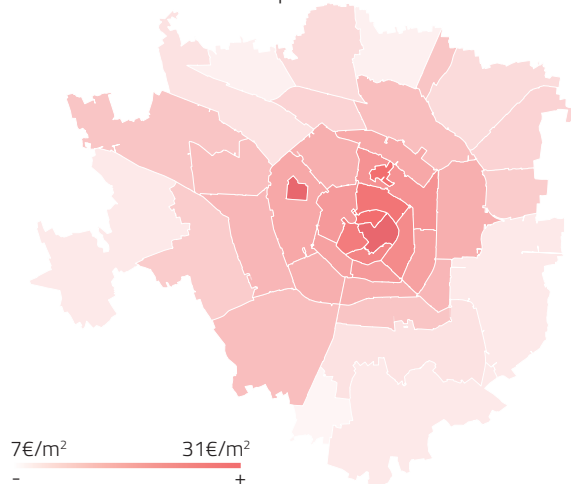
Quota di transazioni per classi dimensionali al 2022



Valori immobiliari di vendita per zone OMI al 2022



Valori immobiliari di affitto per zone OMI al 2022



## > Servizi

Dotazioni adeguate e territorialmente diffuse dei servizi, casa sociale, riqualificazione delle periferie e degli spazi pubblici, estensione delle aree verdi, miglioramento del trasporto pubblico sono da decenni parte integrante dei programmi amministrativi delle principali città italiane.

In questa direzione, Milano negli ultimi anni ha lavorato per identificare una sua via alla “Città di prossimità”, a partire da un’analisi territorializzata del sistema dei servizi urbani, che ha trovato le sue prime sistematizzazioni sia negli Studi d’Area “Mosaico San Siro” e “Sistema Nord-Est – Trame urbane e paesaggi tra quartieri e metropoli”, sia nei progetti PINQua (Programma Innovativo per la Qualità dell’Abitare) legati al PNRR.

Milano, grazie anche ai risultati delle politiche sedimentate nel corso del tempo, dispone infatti di una **larga e diffusa rete di servizi**, con una **gamma tipologica ampia e ben distribuita territorialmente**, seppur con alcune eccezioni. Sono infatti solo alcune circoscritte parti di città a mostrare una certa sofferenza di dotazione assoluta e/o di articolazione tipologica, soprattutto se posta in relazione alla domanda espressa da specifici segmenti di popolazione.

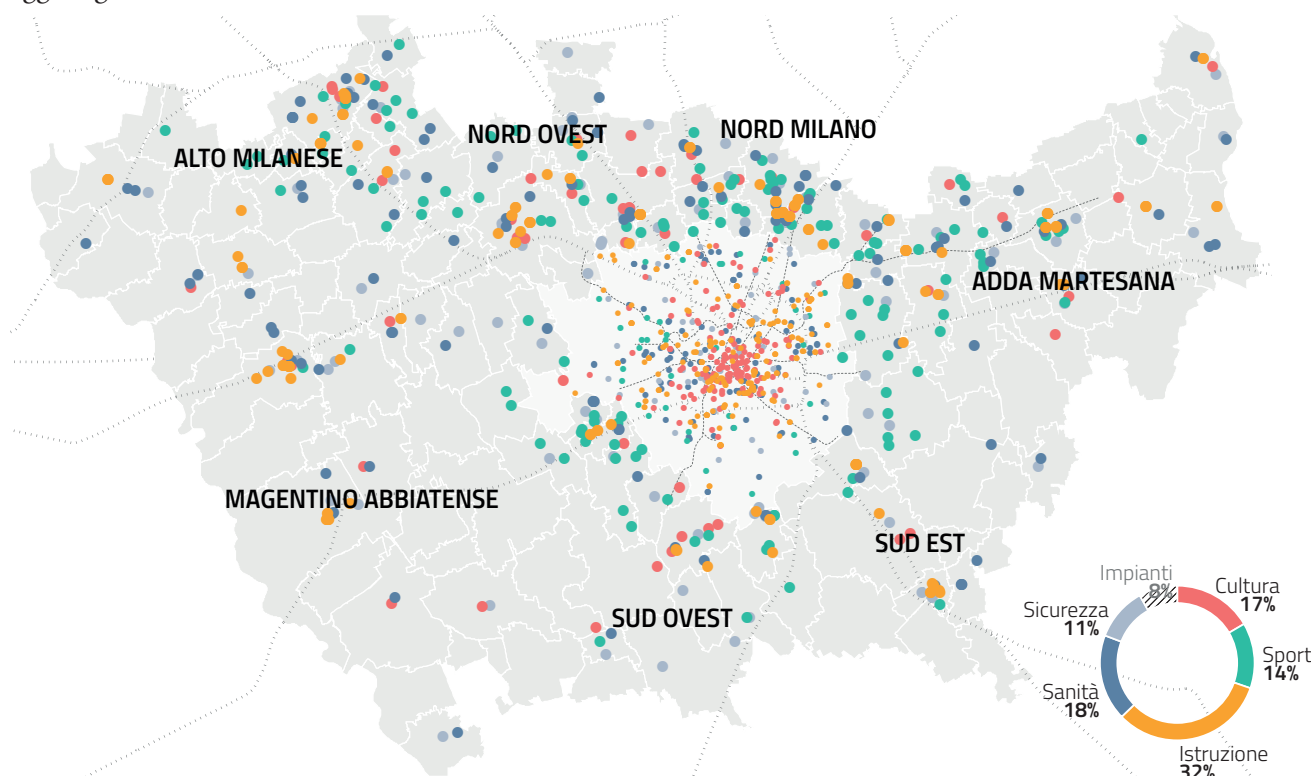
I **punti ancora critici** stanno invece nella disomogeneità che si evidenzia sotto il profilo qualitativo (manutenzione, qualità, orari, sicurezza, presenza di recinti che ostacolano un’agevole accessibilità, ecc.) e nell’insufficiente pianificazione di alcuni servizi di rilevanza sovracomunale. Quest’ultimo punto assume, oggi, una particolare rilevanza per Milano, considerata la sua elevata attrattività, che genera un volume di domanda di servizi che supera in misura significativa quella della sola popolazione residente.

Un’attenzione specifica, infine, va ai **servizi abitativi**. Milano dispone di un patrimonio immobiliare di circa 60mila alloggi complessivi (SAP, SAS e SAT), in parte di proprietà del Comune di Milano (ca. 26mila) e in parte di ALER (ca. 34mila). Si tratta di un’offerta ampia, per quanto sottodimensionata rispetto a una domanda crescente, che rimanda alla necessità di incrementare la produzione di alloggi a canone accessibile, anche come strumento di inclusione rivolto a quella fascia di popolazione oggi in grande difficoltà nell’accesso al mercato libero della casa.

**16,9 m<sup>2</sup>/ab** al 2023  
dotazione di servizi  
(aree verdi escluse)

[Comune di Milano]

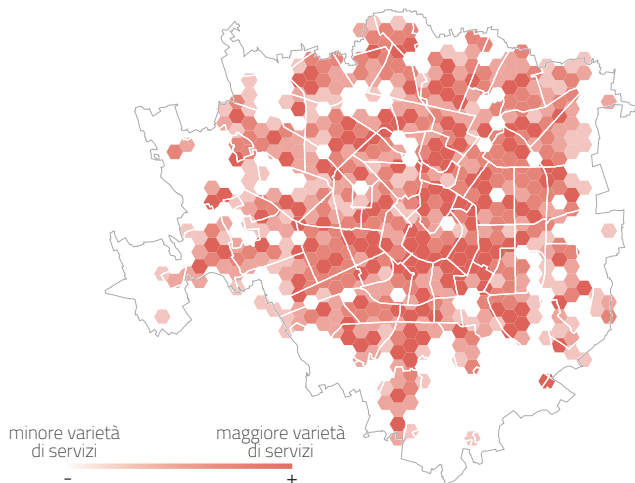
**1.239** servizi sovracomunali  
in Città Metropolitana



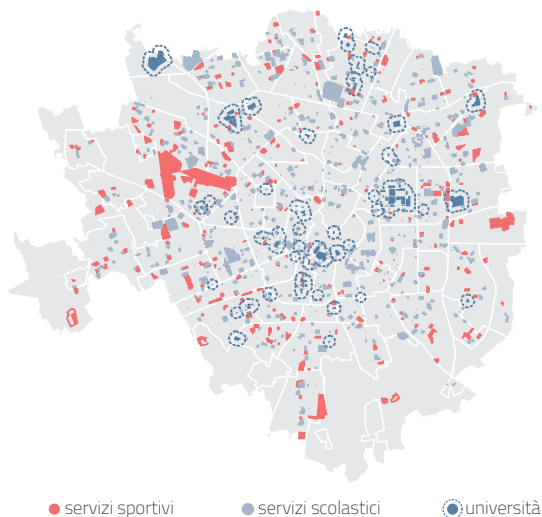
Servizi sovracomunali [Città Metropolitana di Milano, 'Piano Strategico 2022-2024']

## Servizi [Comune di Milano]

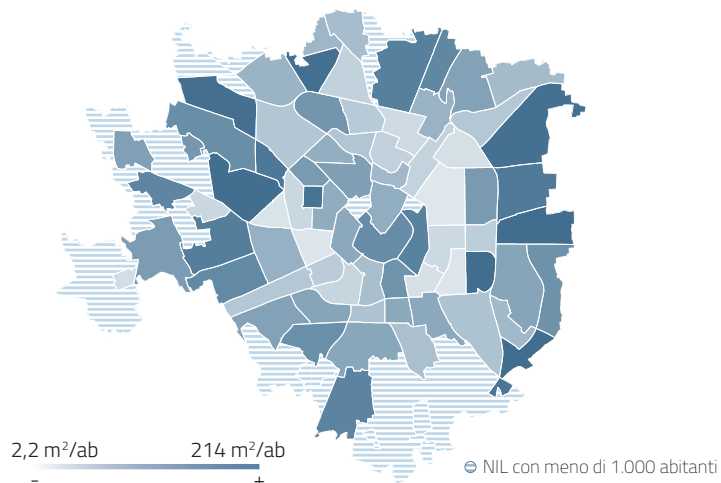
Grado di diversificazione tipologica dell'offerta di servizi



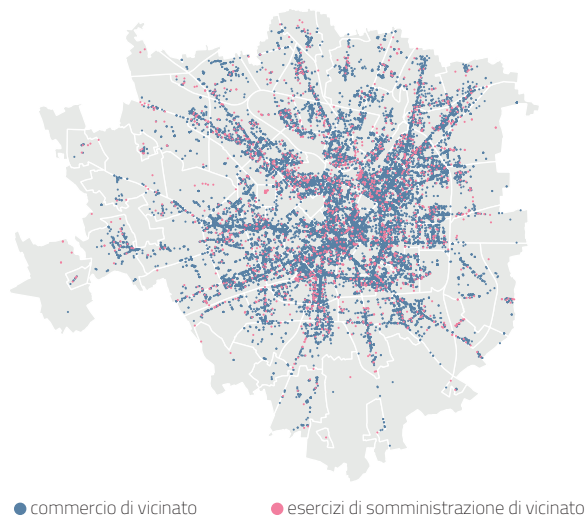
Localizzazione di servizi scolastici e sportivi



Dotazione di servizi (mq/ab) per NIL al 2023



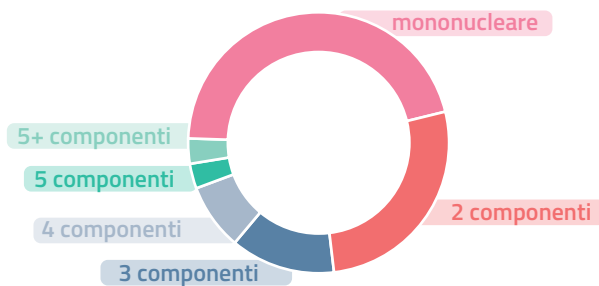
Esercizi di vicinato



## Servizio Abitativo Pubblico (SAP), Sociale (SAS) e Temporaneo (SAT) [Comune di Milano, "Una nuova strategia per la casa"]

**56.966** unità SAP, 2023  
 24.949 del Comune  
 32.017 di ALER

Famiglie assegnatarie SAP per componenti

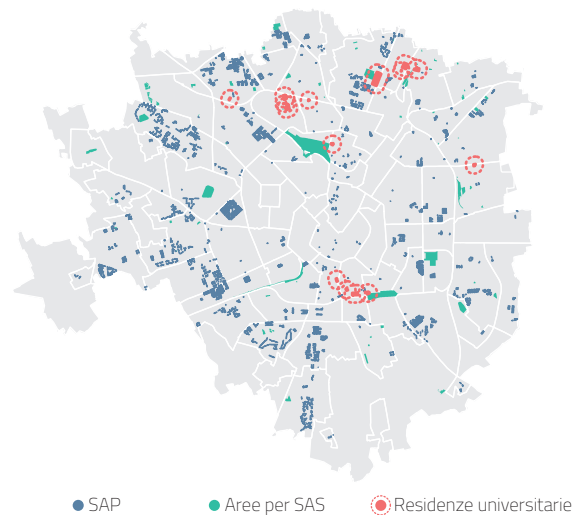


Nuclei assegnatari SAP

**16%** Nuclei con componenti di minor età  
**52%** Nuclei con componenti oltre 65 anni

**2.338** unità SAS, 2023  
 479 del Comune  
 1.859 di ALER

Localizzazione dei SAP, SAS, SAT e residenze universitarie



**626** unità SAT, 2023  
 460 del Comune  
 166 di ALER

## > Mobilità

Far evolvere la mobilità verso un sistema più sostenibile, in coerenza con le migliori pratiche europee, è indubbiamente una delle più grandi sfide a cui la città di Milano dovrà far fronte nei prossimi anni. In quest'ottica, lo spostamento dello shift modale dalla mobilità privata verso un maggiore utilizzo del Trasporto Pubblico Locale, una maggiore diffusione della ciclabilità, della pedonalità e dei veicoli in sharing è un passo fondamentale, obiettivo del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile approvato nel 2018.

Il cambiamento è già in corso: il **tasso di motorizzazione della città sta progressivamente calando** da più di un decennio, attestandosi su valori più bassi rispetto alle altre città italiane ma ancora lontani da quelli di città europee assimilabili. Il **Trasporto Pubblico Locale è in espansione**: con la M4 a pieno regime si raggiungeranno i 214 km di linee metropolitane.

Le rigorose norme sanitarie definite per far fronte alla pandemia, però - in particolare la limitazione imposta agli spostamenti e le norme di distanziamento - hanno determinato effetti sensibili sulla mobilità, con una riduzione nell'utilizzo del trasporto pubblico di circa il 50% e una crescita della domanda di mobilità veicolare privata. A distanza di due anni dal suo inizio, se la congestione da traffico stradale eguaglia quella del periodo pre-covid, si manifestano ancora tendenze che si discostano dal trend precedente al manifestarsi della pandemia: ma non tutte sono negative.

Si manifesta, infatti, una **crescente domanda di mobilità attiva**, quale risposta positiva alla **maggiore offerta di reti per la mobilità ciclistica e di spazi pubblici pedonali** messa in atto dall'Amministrazione al fine di sostenere la domanda di mobilità nella fase in cui le norme sanitarie imponevano il distanziamento sui mezzi pubblici. In particolare, con il programma Strade Aperte sono stati realizzati - da maggio 2020 a marzo 2021 - 72 km di rete ciclabile lungo le principali direttrici della città, così come sono state ampliate le aree pedonali che vedono un incremento di quasi il 20% dal 2018.

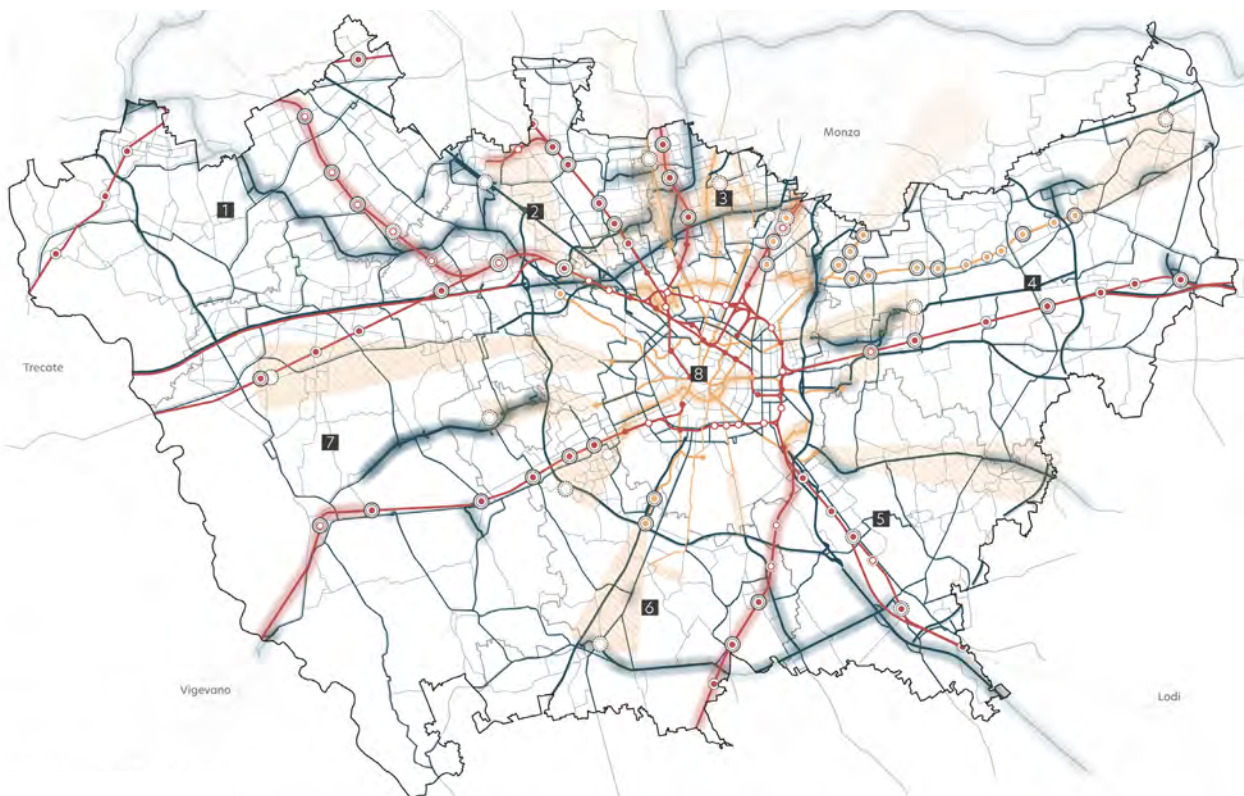
**312 km**  
di itinerari ciclabili (2022)

**+43%**  
dal 2017

[AMAT]

**283 km** di rete ferroviaria

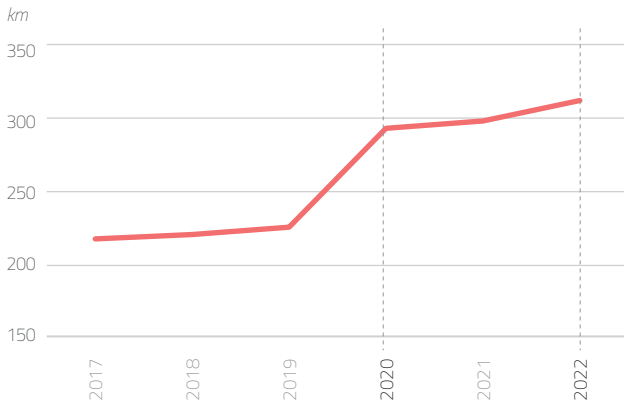
**49** interventi programmati sulla rete ferroviaria e del trasporto rapido di massa ↓



Il sistema della mobilità metropolitana

## Mobilità attiva [AMAT, Comune di Milano]

Crescita della rete ciclabile 2017-2022 (al 31/12)



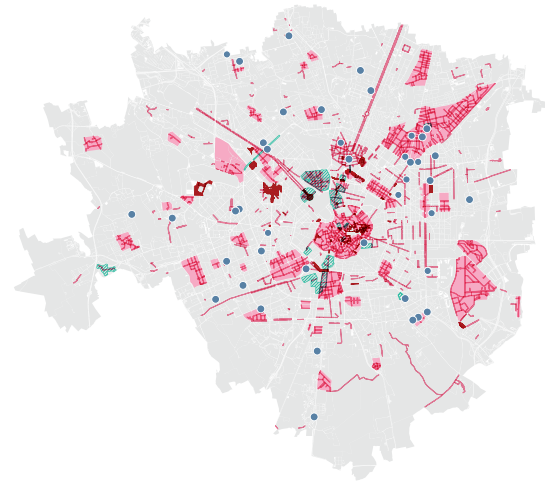
Piste ciclabili

**108 km** in sede propria  
**74 km** in segnaletica  
**60 km** in sede promiscua con i pedoni  
**69 km** in sede promiscua con i veicoli

Piazze Aperte

**+42** dal 2018

Spazi per la mobilità attiva, variazione 2018-2022



● aree pedonali ● ZTL ● zone 30 ● Piazze Aperte

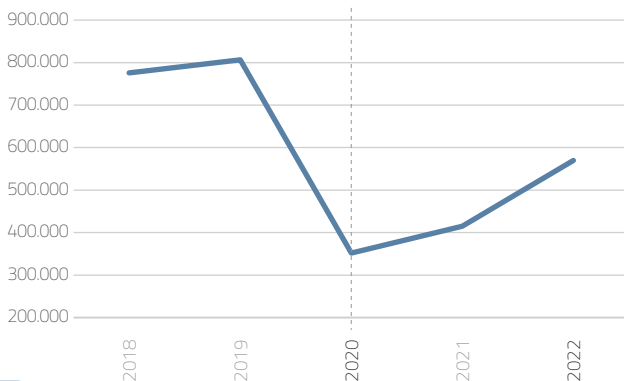
aree pedonali **845.112 km<sup>2</sup>** **+18,3%**

ZTL **142.268 km<sup>2</sup>** **+16,3%**

Zone 30 **2.525.632 km<sup>2</sup>** **+114%**  
 e strade residenziali

## Trasporto pubblico [AMAT, Comune di Milano]

Andamento del numero di passeggeri 2018-2022 (al 31/12)



**569.874.000**  
 passeggeri del trasporto pubblico,  
 2022 **-26,5%**  
 dal 2018

Dotazione infrastrutturale al 2022

Linee metropolitane

**4 + 1** in completamento  
**214 km** di rete\* a regime con  
 l'apertura du M4

\*per lunghezza delle linee si intende il  
 totale dei km dei binari in servizio calcolati  
 per ciascuna direzione.

**Linea M4**

**ca. 15 km** di estensione  
**21** nuove stazioni  
**12 minuti** Linate-San Babila

Trasporto pubblico di superficie

**138** linee automobilistiche,  
 filoviarie e tranviarie

**1.288 km** di rete a regime

Linee ferroviarie suburbane

**15** linee suburbane con una  
 frequenza cumulata nel Passante di 5'

**20** parcheggi di interscambio

## Mobilità privata [ACI, AMAT]

**490**  
 auto ogni 1.000 abitanti, 2022 **-6,5%**  
 dal 2012

**134** motocicli ogni 1.000 abitanti, 2022

**684.600**  
 auto a Milano, 2022 **-5,2%**  
 dal 2012

**281** colonnine  
 per la ricarica elettrica, 2022 **+940%**  
 dal 2018

Variazione del tasso di motorizzazione 2012-2022



## > Ambiente e clima

Anche Milano, come molte altre città nel mondo, ha conosciuto gli effetti di eventi naturali estremi (inondazioni, ondate di calore, trombe d'aria, ecc.) che, con sempre maggior frequenza, affliggono il territorio mostrandone tutte le fragilità.

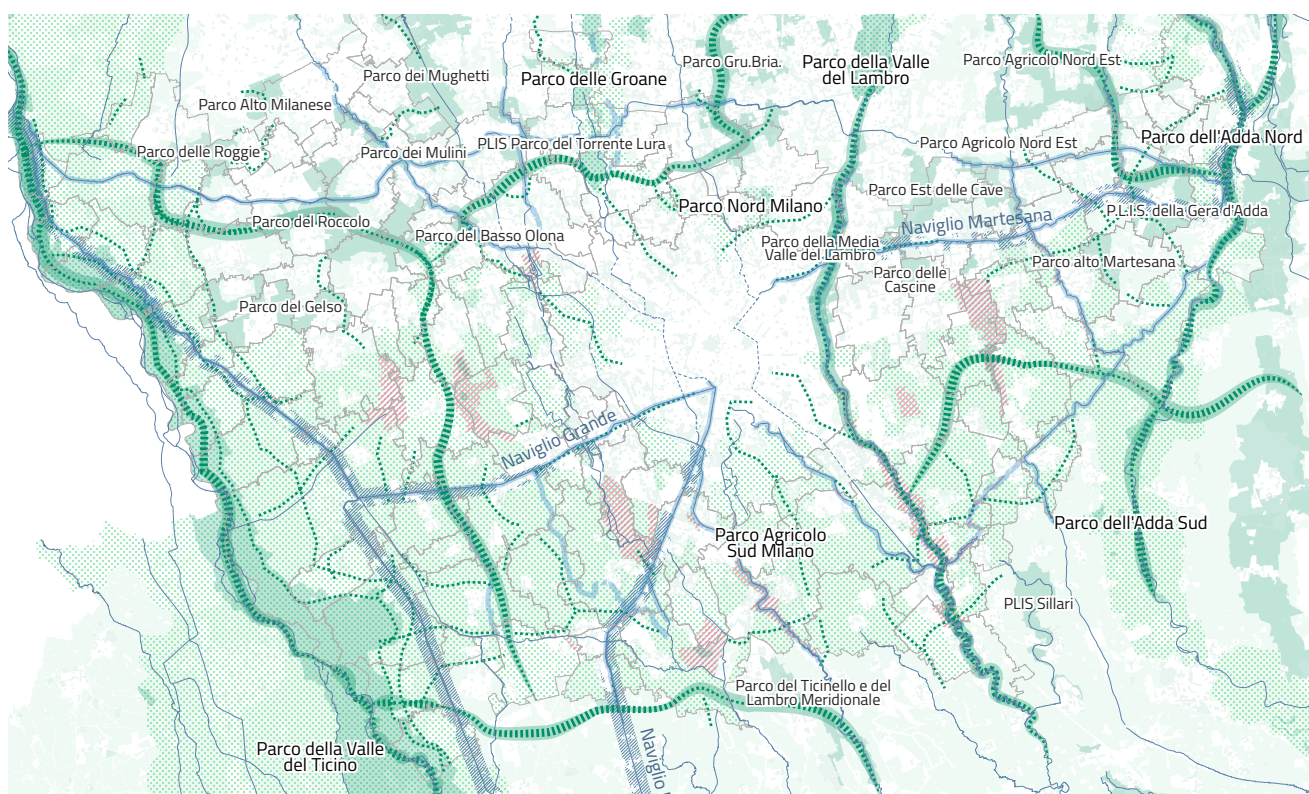
Il Piano Aria Clima (PAC) approvato nel 2022, strumento del Comune di Milano volto a orientare le azioni del Comune al fine di ridurre l'inquinamento atmosferico, contribuire alla prevenzione dei cambiamenti climatici e a definire le strategie di adattamento per il territorio comunale, ha consentito di conoscere e misurare i fenomeni mostrandone la loro correlazione. Il Profilo Climatico Locale, documento di analisi allegato al PAC, evidenzia nel periodo 1961-2017 un **aumento significativo delle temperature** minime, medie e massime stagionali (0,2-0,5°C ogni dieci anni) nonché un aumento della media annuale di circa 2°C a cui si associa una tendenza di temperature meno rigide in inverno e più calde in estate e un parallelo aumento del numero e della durata delle ondate di calore, raddoppiate nell'ultimo trentennio (1991-2017) rispetto al periodo 1961-1990. Con riferimento alle **precipitazioni**, i trend ipotizzati dagli scenari evidenziano un calo del valore cumulato annuale e un aumento del numero di eventi estremi. Le rilevazioni evidenziano infine come il rischio climatico sia alto nelle aree con scarse permeabilità e presenza di vegetazione e, al contempo, sono alte la densità abitativa e l'esposizione socioeconomica. Inoltre, le ricadute sfavorevoli del cambiamento climatico sono evidenti in termini di dispersione degli **inquinanti nell'aria** (PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>, NO<sub>2</sub> e O<sub>3</sub>) che a Milano, nonostante i trend in diminuzione, rimangono critici e sono legati al traffico veicolare, al settore dei trasporti e agli impianti termici.

Per quanto concerne le emissioni di CO<sub>2</sub> il PAC evidenzia che le azioni previste, tenuto conto delle proiezioni nel tempo delle azioni urbanistiche, energetiche e viabilistiche messe in campo fino ad oggi a Milano, **non sono sufficienti** a raggiungere l'obiettivo di decarbonizzazione di lungo periodo che la città di Milano si è data, ovvero di **riduzione delle emissioni del 45% al 2030** e del **100% al 2050** rispetto al 2005. Ciò impone l'introduzione di ulteriori e più stringenti misure di carattere urbanistico-energetico-viabilistico in grado di produrre i risultati necessari.

**25.827.956 m<sup>2</sup>**  
**di verde esistente (2023)**

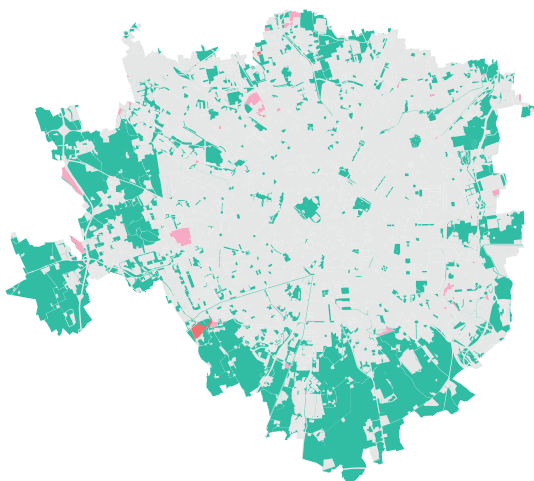
[Comune di Milano]

**876 km<sup>2</sup>** di aree protette  
**55,6%** del territorio  
metropolitano



## Consumo di suolo

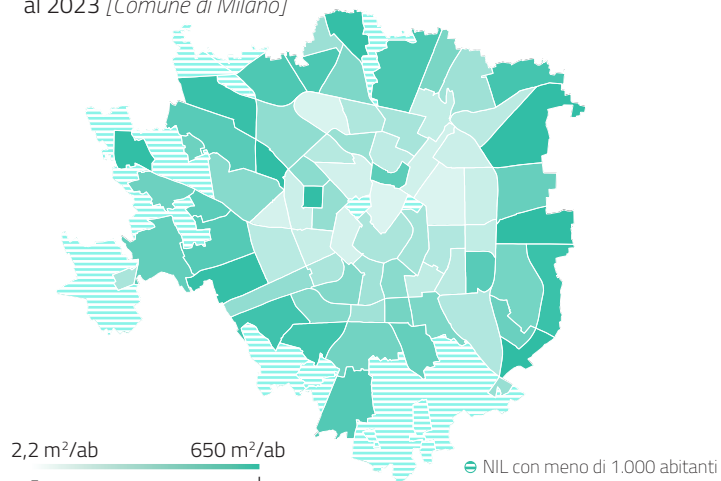
Carta del consumo di suolo [Comune di Milano]



**69,1%** suolo urbanizzato  
**29,8%** suolo agricolo o naturale  
**0,9%** suolo urbanizzabile  
**0,1%** suolo consumato dal 2020

## Verde urbano

Dotazione di verde urbano e verde ambientale (mq/ab) per NIL al 2023 [Comune di Milano]



**18,5 m<sup>2</sup>/ab** dotazione di verde urbano e verde ambientale esistenti alla scala di Milano, 2023

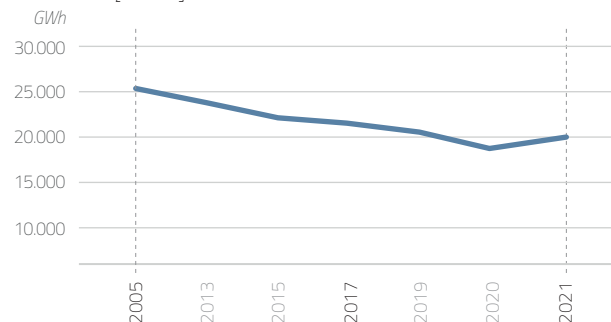
## Consumi

**-20%** consumi energetici per settore civile, trasporti, illuminazione pubblica e attività terziarie e produttive 2005-2021 [AMAT]

**121 mc/ab/anno** consumi idrici per utenze civili al 2021 [MM]

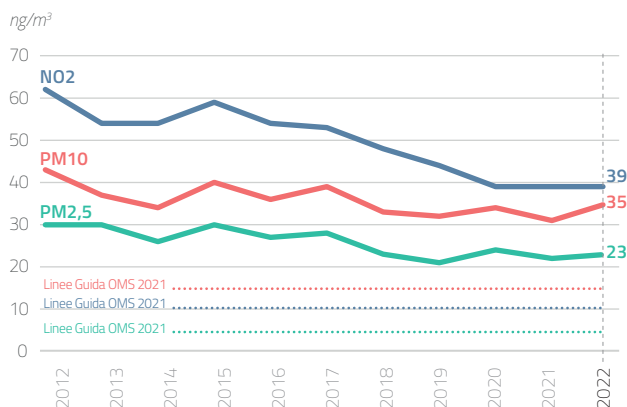
**62,4%** raccolta differenziata al 2021 [Annuario Statistico Regionale]

Trend consumi energetici nel settore civile, trasporti, illuminazione pubblica, e attività terziarie e produttive 2005-2021 [AMAT]



## Qualità dell'aria

Variazione nella concentrazione media annuale degli inquinanti [ARPA Lombardia]



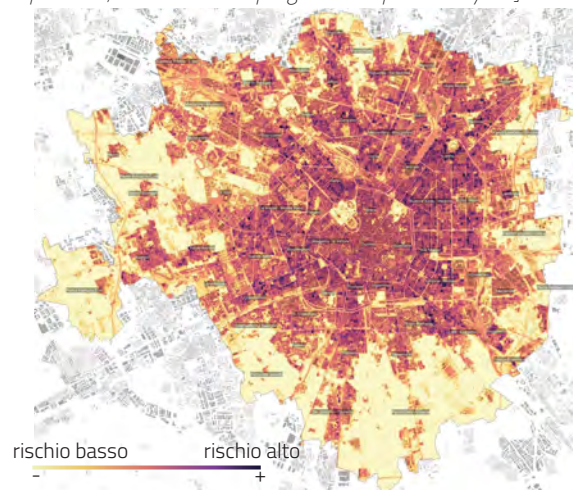
**-19%** concentrazione di PM<sub>10</sub> dal 2012  
**-23%** concentrazione di PM<sub>2,5</sub> dal 2012  
**-37%** concentrazione di NO<sub>2</sub> dal 2012

## Cambiamenti climatici

Aumento delle temperature minime, medie e massime annue e stagionali dal 1951 al 2017 [ARPA Lombardia]

**+0,2/0,5°C** ogni decade

Indice di rischio di ondate di calore [LAND Research Lab su base Copernicus, nell'ambito del progetto europeo Urbalytics]



# Mutamenti nel quadro regolativo

## > Novità normative e legislative

A breve distanza dall'approvazione del PGT Milano 2030<sup>1</sup>, Regione Lombardia ha emanato la cosiddetta **legge regionale sulla rigenerazione urbana**<sup>2</sup>, a completamento della strategia regionale per la riduzione del consumo di suolo, già introdotta con la L.R. 31/2014.

Con l'obiettivo di facilitare e rendere più convenienti gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale e di recupero del patrimonio edilizio esistente, la legge sulla rigenerazione punta a promuovere gli interventi di messa in sicurezza, recupero ed efficientamento degli edifici esistenti, con particolare attenzione a quelli abbandonati, per riqualificare le aree dismesse e riconnetterle con il territorio circostante. La legge regionale introduce, inoltre, la possibilità di individuare specifici ambiti<sup>3</sup> in cui favorire ulteriormente i processi di recupero applicando ulteriori agevolazioni e dove localizzare prioritariamente attività produttive e di logistica, demandando la loro individuazione alla pianificazione comunale. In adempimento alle disposizioni normative, il Comune di Milano<sup>4</sup> ha individuato gli ambiti oggetto di esclusione dall'applicazione degli incrementi volumetrici previsti sul patrimonio edilizio esistente<sup>5</sup> ai fini della tutela dei valori paesaggistici e della coerenza con i principi definiti dal vigente Documento di Piano che mette in relazione l'aumento della capacità edificatoria con l'accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, stabilendo altresì le percentuali di riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione. Con un'ulteriore delibera<sup>6</sup> l'Amministrazione Comunale, nel perseguire gli obiettivi di rigenerazione urbana, contenimento del consumo di suolo e miglioramento delle condizioni urbane e sociali, espressi nel Documento di Piano, ha provveduto a individuare gli edifici che sono risultati dismessi con criticità<sup>7</sup>, aggiornando l'elenco degli immobili già individuati nella tavola R10 del vigente PGT. È demandata, invece, al nuovo Documento di Piano la possibilità di individuare eventuali Ambiti di Rigenerazione ai sensi art. 8 bis della Legge Regionale 12/2005.

Altra normativa rilevante recentemente approvata è la **L.R. n.29 del 2022**<sup>8</sup> che ha profondamente riformato la gestione e il funzionamento del Parco Agricolo Sud Milano. La nuova legge regionale propone un modello di gestione differente, simile a quello degli altri parchi regionali, affidando la gestione del Parco a un nuovo ente di diritto pubblico connotato da un maggior coinvolgimento di Regione Lombardia.

### L.R. 18/2019

Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente

### L.R. 29/2022

Modifiche alla L.R. 16/2007 "Testo unico delle leggi regionali in materia di istituzione di parchi"

1 Approvato con DCC n. 34 del 14/10/2019

2 LR n. 18 del 26/11/2019 "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente"

3 Art. 8bis della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12

4 DCC n. 55 del 13/11/2020

5 Art. 11 comma 5 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12

6 DCC n. 108 del 20/12/2021 e successivi aggiornamenti con DCC n. 77 del 29/09/2022 e DCC n. 51 del 27/07/2023

7 Art. 40 bis e 40 ter della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12

8 Modifiche al titolo I, capo XX, sezione I, della legge regionale 16 luglio 2007, n. 16 (Testo unico delle leggi regionali in materia di istituzione di parchi), recante la disciplina del Parco Agricolo Sud Milano



## > Quadro pianificatorio di riferimento sovralocale

Dalla pubblicazione del PGT vigente (febbraio 2020) a oggi sono stati aggiornati o redatti ex novo diversi strumenti di pianificazione sovracomunale e di settore, con previsioni che richiedono un adeguamento e aggiornamento di specifiche componenti del PGT stesso.

Nell'ottobre 2022 la Giunta regionale ha approvato la proposta di revisione generale del **Piano Territoriale Regionale (PTR)**<sup>9</sup> comprensivo del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e l'ha trasmessa contestualmente al Consiglio regionale per l'approvazione definitiva, non ancora avvenuta. Il PTR revisionato presenta diversi e importanti elementi di novità rispetto a quello vigente, in termini di visione di sviluppo basata su 5 pilastri, di semplificazione del sistema degli obiettivi, di integrazione e coerenza con altre politiche europee e nazionali, di raccordo con altre politiche regionali settoriali e di territorializzazione di criteri e indirizzi. La visione di futuro declinata nel PTR si attua attraverso 18 Progetti strategici, sette dei quali interessano direttamente il comune di Milano:

- Milano Innovation District;
- PGRA 2021-2027: attuazione e realizzazione delle misure per la prevenzione del rischio idraulico nelle ARS Città Metropolitana di Milano e Città di Brescia;
- Progetto Spazi aperti metropolitani;
- Rete Verde Regionale (RVR);
- Rete Ecologica Regionale (RER);
- Nodo ferroviario e stradale di Milano;
- Sistema del trasporto pubblico integrato dell'area metropolitana milanese.

Contestualmente, la revisione e l'aggiornamento del **Piano Paesaggistico Regionale (PPR)**, pur mantenendo una propria autonomia in continuità con il Piano approvato nel 2010, è stata meglio integrata con la componente territoriale, attraverso la definizione degli Ambiti geografici di paesaggio (AGP) e il disegno del progetto di Rete Verde Regionale (RVR).

Anche alla scala metropolitana sono stati redatti diversi strumenti che hanno introdotto alcune novità.

Nel 2022 è stata approvata l'**Agenda Metropolitana per lo sviluppo sostenibile**<sup>10</sup>, un programma d'azione territoriale basato sull'Agenda 2030 che individua come priorità la tutela dell'ambiente, la crescita economica e l'inclusione sociale. Più recente il **Piano strategico triennale del territorio metropolitano 2022-2024 – Orizzonte 2026**<sup>11</sup> che costituisce atto di indirizzo per l'ente metropolitano per l'esercizio delle proprie funzioni, nonché per i comuni metropolitani per l'esercizio delle loro. Con il nuovo Piano Strategico la Città metropolitana intende aggiornare le proprie strategie in tema di sviluppo e mobilità sostenibile, ambiente e clima, coesione sociale e rigenerazione urbana.

Tuttavia, il riferimento per la pianificazione urbanistica comunale alla scala metropolitana è il nuovo **Piano Territoriale Metropolitano (PTM)**<sup>12</sup>. Tra i suoi obiettivi fondativi il PTM individua la tutela delle risorse non rinnovabili e il contrasto ai cambiamenti climatici e assegna

9 Approvato con d.g.r. n. 7170 del 17/10/2022

10 Approvato con DCM del 21/12/2022

11 Approvato con DCM n. 18 del 13/06/2023

12 Approvato con DCM n. 16 dell'11/05/2021

rilievo strategico alla qualità del territorio, allo sviluppo insediativo sostenibile, alla rigenerazione urbana e territoriale e al contenimento del consumo di suolo. Allo stesso tempo, il riequilibrio ecosistemico rappresenta un obiettivo di primaria importanza che il PTM affronta introducendo la Rete Verde Metropolitana (RVM), strumento portante sia per la qualificazione dei suoli liberi sia per la rigenerazione ambientale dei tessuti urbanizzati. Il Piano assume inoltre, quale valore orientativo, l'equità territoriale e punta su un'organizzazione policentrica dello spazio metropolitano con l'obiettivo di decongestionare la Città centrale e riequilibrare la dotazione dei servizi a scala metropolitana.

Tra i principali elementi di innovazione vi è lo strumento attuativo delle **Strategie Tematico-Territoriali Metropolitane (STTM)**. Ad esse è affidato il compito di prefigurare politiche e programmi di azione sui temi di rilevanza metropolitana della coesione territoriale e sociale, della tutela ambientale paesaggistica, dell'efficiamento del sistema insediativo, dell'adeguamento della maglia infrastrutturale e dello sviluppo di forme di mobilità sostenibili. Le prime tre STTM previste dalla normativa del PTM e avviate da Città metropolitana sono<sup>13</sup>:

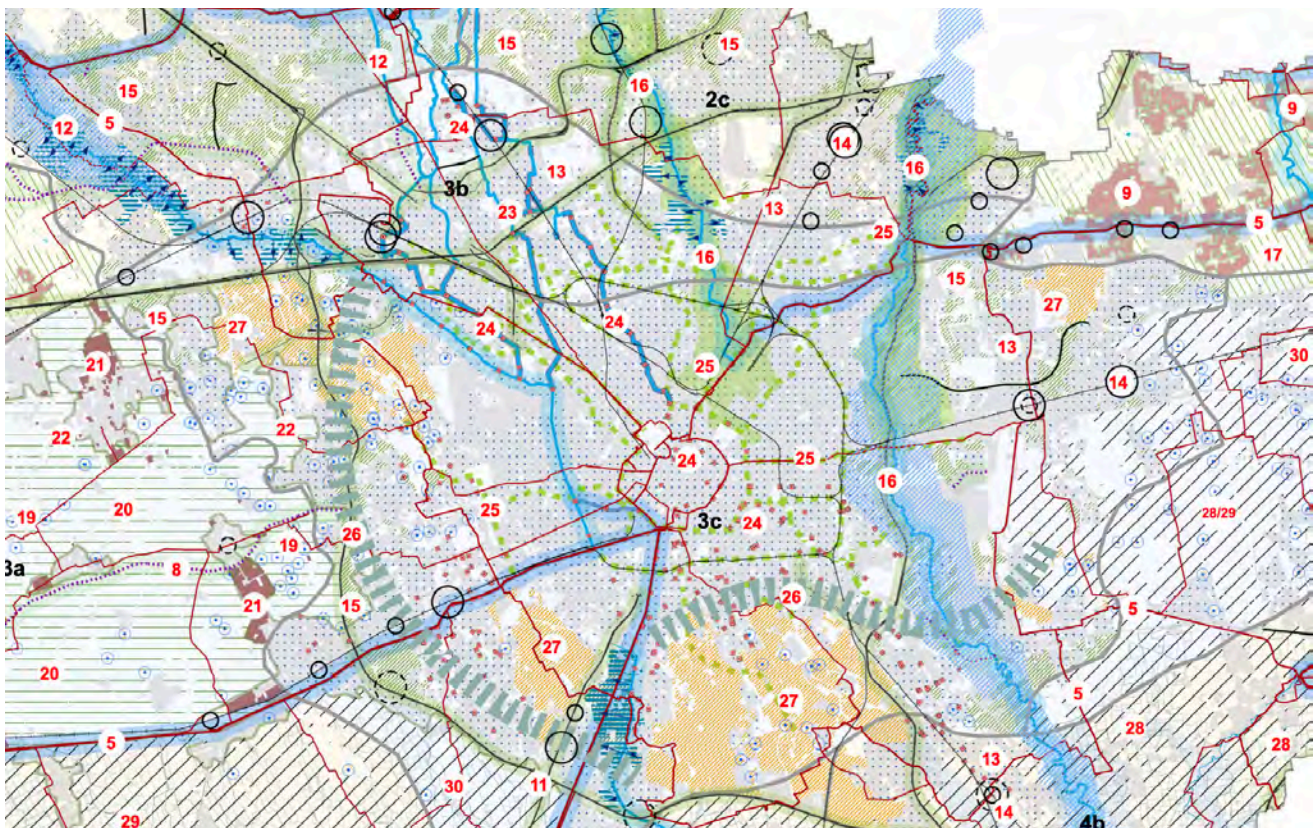
- STTM 1 per la sostenibilità, le emergenze ambientali e la rigenerazione
- STTM 2 per la coesione sociale, i servizi sovracomunali e metropolitani
- STTM 3 per l'innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione.

Altro strumento strategico della Città Metropolitana di Milano a cui fare riferimento è il **Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS)**<sup>14</sup>.

13 Le Strategie Tematico-Territoriali Metropolitane (STTM) sono state introdotte dall'art. 7bis delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Metropolitan (PTM) e con Decreto del Sindaco metropolitano n.77/2022 del 14/04/2022 è stato avviato il procedimento di redazione delle prime tre STTM previste dal PTM

14 Approvato con DCM n. 15 del 28/04/2021

Progetto di Rete Verde Metropolitana,  
Piano Territoriale Metropolitan (tav.5.2) ↓

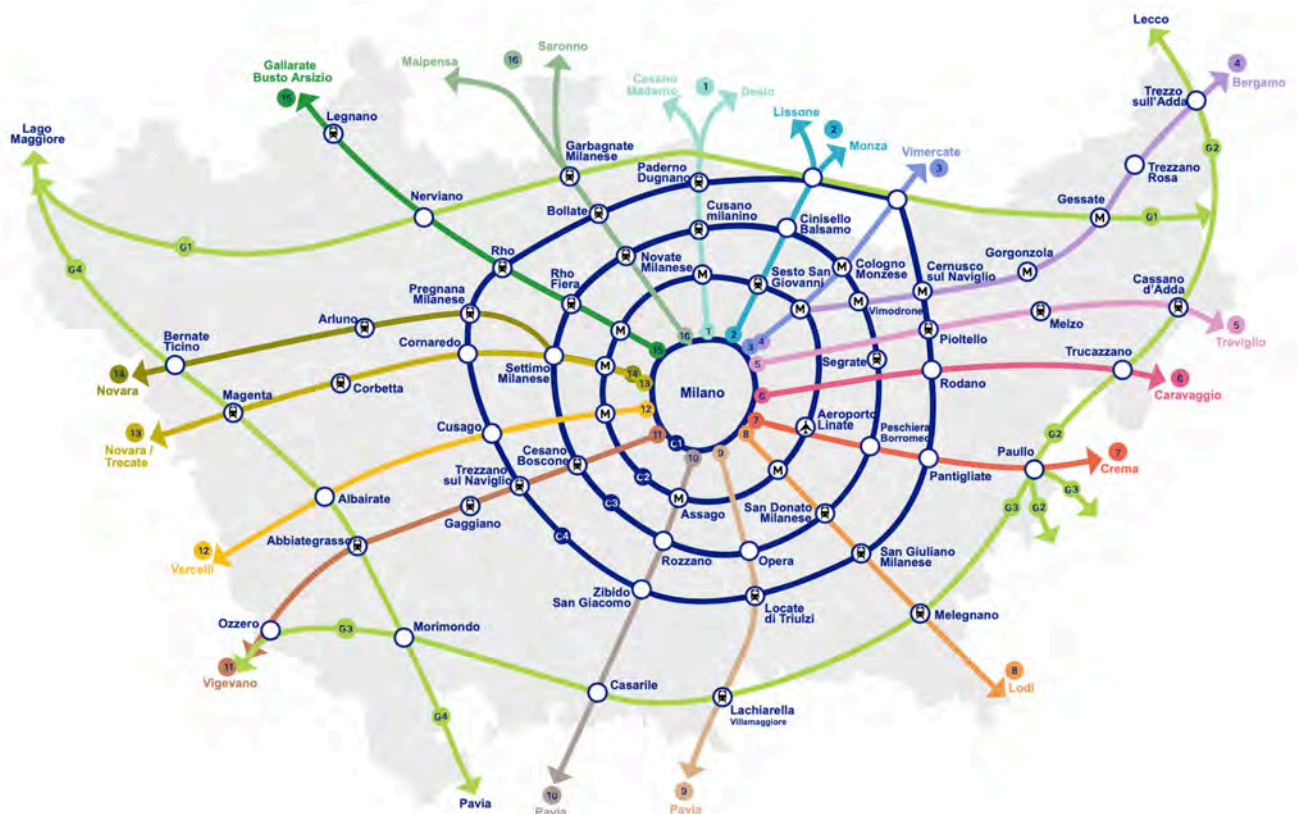


Il PUMS rispetto ai precedenti strumenti di pianificazione della mobilità e dei trasporti focalizza l'attenzione su politiche di "gestione della domanda" e propone una visione integrata e inter/multisetoriale. Il Piano persegue il raggiungimento di obiettivi condivisi di sostenibilità energetica, ambientale, sociale ed economica, attraverso azioni orientate a migliorare l'efficienza, l'efficacia e la sicurezza del sistema della mobilità e a garantire la sua integrazione con l'assetto urbanistico-territoriale e con lo sviluppo socio-economico di scala comunale e regionale. Sul tema della logistica il Piano prevede un ulteriore approfondimento individuando uno strumento dedicato, oggi in fase di redazione: il **Piano Urbano della Logistica Sostenibile (PULS)**. Il PULS fornisce indirizzi strategici per la predisposizione di specifici strumenti regolativi del fenomeno della distribuzione delle merci, stabilisce i requisiti per la scelta di luoghi idonei alla realizzazione di "hub logistici", fornisce direttive per la logistica distributiva delle merci negli ambiti urbani e promuove possibili intese con i Comuni, gli operatori e le associazioni di categoria per un governo più efficiente del sistema logistico.

Il progetto strategico di sviluppo della mobilità ciclabile della Città Metropolitana è affidato a **Cambio, Biciplan della Città metropolitana di Milano 2022/2037**<sup>15</sup> che delinea le strategie e gli interventi per incrementare l'uso della bicicletta nel territorio metropolitano e raggiungere entro il 2035 una ripartizione modale in bicicletta pari al 20% del totale degli spostamenti e al 10% per gli spostamenti inter-comunali. Cambio disegna una mappa di sviluppo strategico della maglia ciclabile composto da 16 linee radiali, 4 linee circolari e 4 greenway. Milano è al centro di questo disegno strategico, attraversata dalla linea circolare C1 che verrà sviluppata lungo la circonvallazione esterna e sarà recapito e interscambio di tutte le sedici linee radiali che connettono la città centrale con il territorio metropolitano.

15 Approvato con DCM del 29/11/2021

↓ Biciplan CAMBIO, Città Metropolitana di Milano



# Spazi, piani e progetti

## > Strumenti di pianificazione e regolazione

Dalla data di efficacia del PGT vigente il Comune ha dato avvio alla redazione di una serie di strumenti ad esso complementari per il raggiungimento di specifici obiettivi di carattere settoriale.

**Il Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU)** è lo strumento tecnico di breve periodo che imposta le fasi attuative delle azioni individuate a livello generale dal Piano Urbano della Mobilità Sostenibile<sup>1</sup>, finalizzato al miglioramento delle condizioni di circolazione e della sicurezza stradale, alla riduzione degli inquinamenti atmosferico e acustico, al contenimento del consumo energetico, al rispetto dei valori ambientali. Nel 2022 il Comune ha dato avvio al procedimento di aggiornamento del PGTU<sup>2</sup>, con l'intento di promuovere forme di mobilità più sostenibili e di razionalizzare le risorse disponibili, al fine di convogliarle verso interventi e azioni a favore del potenziamento dell'offerta dei servizi di trasporto pubblico e verso la realizzazione della rete e dei servizi di mobilità ciclistica e pedonale.

### PGTU e PUP

Con la stessa delibera il Comune ha dato avvio all'aggiornamento del **Programma Urbano Parcheggi (PUP)**, lo strumento programmatico strettamente legato al PGTU relativo ai parcheggi in sede propria, che sulla base di una preventiva valutazione del fabbisogno e tenendo conto del Piano Urbano del Traffico, indica le localizzazioni e i dimensionamenti dei parcheggi, privilegiando le realizzazioni volte a favorire il decongestionamento dei centri urbani. Gli obiettivi sono l'individuazione di nuovi criteri di identificazione delle aree che garantiscano la compatibilità ambientale e paesaggistica degli interventi, nonché l'aggiornamento della ricognizione della domanda di sosta, la ridefinizione degli ambiti di influenza, l'effettiva rispondenza alla domanda rilevata.

È in corso anche il procedimento relativo alla redazione del nuovo **Regolamento Edilizio (RE)**, ispirandosi ai principi di: rigenerazione territoriale e urbana; resilienza urbana; semplificazione e trasparenza; efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa; sostenibilità ambientale; inclusione sociale; parità di genere; qualità dei progetti e del paesaggio urbano per un ordinato sviluppo del patrimonio architettonico-edilizio; qualità dello spazio pubblico; sicurezza e fruibilità del patrimonio edilizio; raggiungimento di un ottimale comfort abitativo, in adeguamento al quadro normativo nazionale e regionale, nonché alle disposizioni comunali intervenute e al PGT Milano 2030 in tema di sostenibilità ambientale e resilienza urbana, di procedure edilizie attuative e di ruolo della Commissione per il Paesaggio. Il nuovo Regolamento Edilizio è redatto sul modello dell'indice tipo, definito dal Regolamento Edilizio Tipo statale, recepito dalla Regione Lombardia con Deliberazione di Giunta Regionale del 24 ottobre 2018 - n. XI/695 e ripreso nel Regolamento Edilizio Metropolitan Tipo.

### Regolamento Edilizio

Il nuovo RE richiama le definizioni tecniche uniformi e aderisce al principio di non duplicazione delle disposizioni normative sovraordinate incidenti sull'attività edilizia, costituendo così un'importante occasione di semplificazione per i tecnici e gli operatori del settore.

1 Approvato con D.C.C. n. 38/2018

2 D.G.C. n. 467/2022

## Piano Aria e Clima

Il **Piano Aria e Clima** del Comune di Milano<sup>3</sup> è finalizzato a mettere a sistema gli obiettivi ambientali e climatici derivanti dagli impegni sovranazionali per il clima, con l'obiettivo complessivo di "ridurre l'inquinamento atmosferico, contribuire alla prevenzione dei cambiamenti climatici e definire le strategie di adattamento per il territorio del Comune di Milano, nel rispetto dei principi di diritto alla salute, equità e giustizia e considerando i criteri prioritari dell'inclusione sociale e della tutela delle fasce deboli della popolazione". Rispetto all'inquinamento atmosferico gli obiettivi sono quelli di individuare una strategia finalizzata al rispetto delle Linee guida della Organizzazione Mondiale della Sanità (OMS); rispetto alla decarbonizzazione, diventare una città Carbon Neutral nel 2050 attraverso l'eliminazione dei combustibili fossili, per contribuire al mantenimento dell'incremento della temperatura in linea con gli obiettivi dell'Accordo di Parigi del 2015; infine, rispetto all'adattamento, avviare processi di riqualificazione della città e miglioramento della qualità della vita, sviluppando una maggiore consapevolezza riguardo alla vulnerabilità ai cambiamenti climatici.

## Studi d'Area

Gli **Studi d'Area** ("Mosaico San Siro - Tra i parchi dell'oveste la città densa" e "Sistema Nord-Est - Trame urbane e paesaggi tra quartieri e metropoli. Adriano / Crescenzago / Rubattino") sono i nuovi strumenti con cui il Comune di Milano si propone di accompagnare la pianificazione attuativa, colmando il tradizionale scarto tra le strategie dei principali strumenti di governo territoriale (PGT, PUMS, PAC, ecc.) e i progetti operativi relativi alle singole trasformazioni urbane, fornendo così coordinate coerenti per l'azione pubblica. Gli Studi sono finalizzati a fornire un frame di riferimento - fatto di conoscenze, idee e proposte - per i vari programmi di trasformazione agiti dal Comune sia direttamente sia in partnership con altri soggetti.

3 Approvato con D.C.C n.4/ 2022



**Una nuova strategia per la casa** è un documento strategico promosso dall'Assessorato Casa e Piano Quartieri del Comune di Milano per riportare il tema dell'abitare al centro dell'iniziativa pubblica, riorientando le politiche urbane degli anni futuri. Il documento individua una serie di obiettivi per poter rispondere alle necessità della città in termini di abitazione e accoglienza, rigenerazione del tessuto urbano, mantenimento di un mix sociale equilibrato, sostegno all'inclusione, difesa del diritto alla casa.

## Una nuova strategia per la casa

### > Gestione del Piano

A seguito dell'approvazione del PGT Milano 2030, il Consiglio Comunale ha deliberato una serie di aggiornamenti, misure, adempimenti e linee di indirizzo che incidono nell'attuazione del PGT vigente.

Tra le più rilevanti ci sono le delibere in **adempimento alla legge regionale per la rigenerazione urbana n. 18 del 2019**, precedentemente citate, che hanno individuato gli ambiti territoriali oggetto di esclusione dall'applicazione degli incrementi volumetrici sul patrimonio edilizio esistente<sup>4</sup> e gli immobili dismessi con criticità<sup>5</sup>, ma non gli ambiti di rigenerazione<sup>6</sup>.

A luglio 2023<sup>7</sup> è stata approvata la **Variante al Piano delle Regole del vigente PGT** avente come oggetto il recepimento della "Variante di aggiornamento della delimitazione delle fasce fluviali del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino del fiume Po" del torrente Seveso con il successivo aggiornamento delle mappe di pericolosità e rischio aree allagabili del PGRA, la modifica dell'art. 45 comma 3 delle norme di attuazione del Piano delle Regole e la riduzione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo idrico minore all'interno dell'area Mind-post-Expo.

Dall'approvazione del Piano, inoltre, si sono rese necessarie una serie di delibere che consentono l'applicazione di quanto previsto nelle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi e delle Regole. Tra queste: la delibera<sup>8</sup> di approvazione delle linee di indirizzo in merito all'**esclusione dal calcolo della SL di servizi privati**, esercizi di vicinato, attività artigianali ed esercizi di somministrazione in ambiti di Rigenerazione, definendo obblighi o esclusioni per la sottoscrizione dei relativi Atti unilaterali d'obbligo e la durata dei medesimi; la delibera<sup>9</sup> di approvazione delle linee guida per la definizione della metodologia e della procedura di **valutazione delle proposte di nuovi servizi privati** di interesse pubblico o generale, con particolare riferimento alla qualità della prestazione resa, all'accessibilità per particolari utenze, alla relazione con il territorio, nonché al bilanciamento economico fra benefici pubblici e privati; la delibera per la localizzazione di funzioni urbane private in un'area destinata a infrastrutture per la mobilità di proprietà comunale,

---

4 DCC n. 55 del 13/11/2020

5 DCC n. 108 del 20/12/2021 e successivi aggiornamenti con DCC n. 77 del 29/09/2022 e DCC n. 51 del 27/07/2023

6 ai sensi dell' art. 8bis della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12

7 DCC n. 44 del 03/07/2023

8 DGC n. 1708 del 18/11/2022- *Approvazione delle linee di indirizzo in merito alla esclusione dal calcolo della SL in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 15 comma 6 lettera c. delle norme di attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente, volte a favorire la presenza di servizi privati, esercizi di vicinato, attività artigianali ed esercizi di somministrazione in ambiti di Rigenerazione del PGT vigente.*

9 DGC n. 288 del 10/03/2023 - *Approvazione degli indirizzi in merito alla metodologia e procedura per la valutazione delle proposte di nuova realizzazione di servizi e attrezzature privati di uso pubblico o di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 4 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi, nelle iniziative di trasformazione urbanistica ed edilizia.*

con contestuale permuta con altra area privata<sup>10</sup>.

Al fine di promuovere la trasformazione di determinati ambiti territoriali, il rinnovo del tessuto urbano esistente e la realizzazione delle dotazioni territoriali pubbliche e di interesse pubblico e generale previste dal Piano dei Servizi, il Consiglio Comunale ha approvato la **vendita attraverso bando pubblico di diritti edificatori generati da 160 aree a pertinenza indiretta** di proprietà comunale<sup>11</sup>, pari a 32mila mq di SL.

Inoltre, nel maggio 2023 sono state aggiornate le tabelle per la **determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e dello smaltimento rifiuti**<sup>12</sup>. Prendendo atto che in una città non più in espansione verso l'esterno i costi maggiori vengono sostenuti nelle fasce centrali, dove peraltro il valore fondiario è più elevato, è stato riproporzionato l'aumento Istat in base alla reale incidenza urbanistica degli interventi sul territorio. I nuovi valori unitari degli oneri sono stati incrementati del 10% per la fascia periferica e del 113% per la fascia centrale. In aggiunta, sono state introdotte e/o confermate significative detrazioni per l'housing, i servizi di interesse pubblico e i servizi privati ed è stata introdotta una nuova detrazione dal contributo sul costo di costruzione per l'applicazione di alcuni Criteri Ambientali Minimi (CAM).

Infine, con il documento "**Principi per la rigenerazione urbana di Milano**"<sup>13</sup> la Commissione per il Paesaggio esprime la necessità di rigenerare la città attraverso progetti di trasformazione di qualità, capaci di innescare un processo evolutivo dei tessuti urbani e incrementare la qualità di forma e di uso degli spazi aperti, presupposto del miglioramento complessivo del paesaggio della città. In questo senso, la Commissione sollecita committenti e progettisti a contribuire all'innalzamento dei livelli di qualità dello spazio aperto della città, rafforzando con il costruito gli elementi tipologici presenti e riconoscibili della spazialità di Milano reinterpretando, anche in termini contemporanei, questi stessi elementi tipologici nella configurazione di nuove parti di città.

## > Reti internazionali

Gli obiettivi del PGT Milano 2030 sono perseguiti anche attraverso l'adesione del Comune a una serie di reti finalizzate a costruire specifiche **partnership con l'Unione Europea, Città, Stati, Istituzioni e Fondazioni internazionali** e ad aderire ad iniziative nazionali per la definizione e l'attuazione di politiche e azioni di rigenerazione urbana integrata sostenibile, migliorando la governance urbana, l'inclusione sociale, la resilienza urbana e la lotta ai cambiamenti climatici. Queste reti hanno comportato la sottoscrizione di accordi, l'implementazione di banche dati utili alla definizione di azioni, l'adesione alla sperimentazione di progetti, iniziative a supporto della disseminazione di conoscenze, attività di formazione, scambi di buone pratiche, consentendo l'accesso di Milano a programmi, partnership e finanziamenti, nonché alla realizzazione di concreti interventi di trasformazione urbana.

Di seguito, si restituiscono i principali Piani e iniziative, aventi caratteri e gradi di formalizzazione differenti, raggruppate per temi.

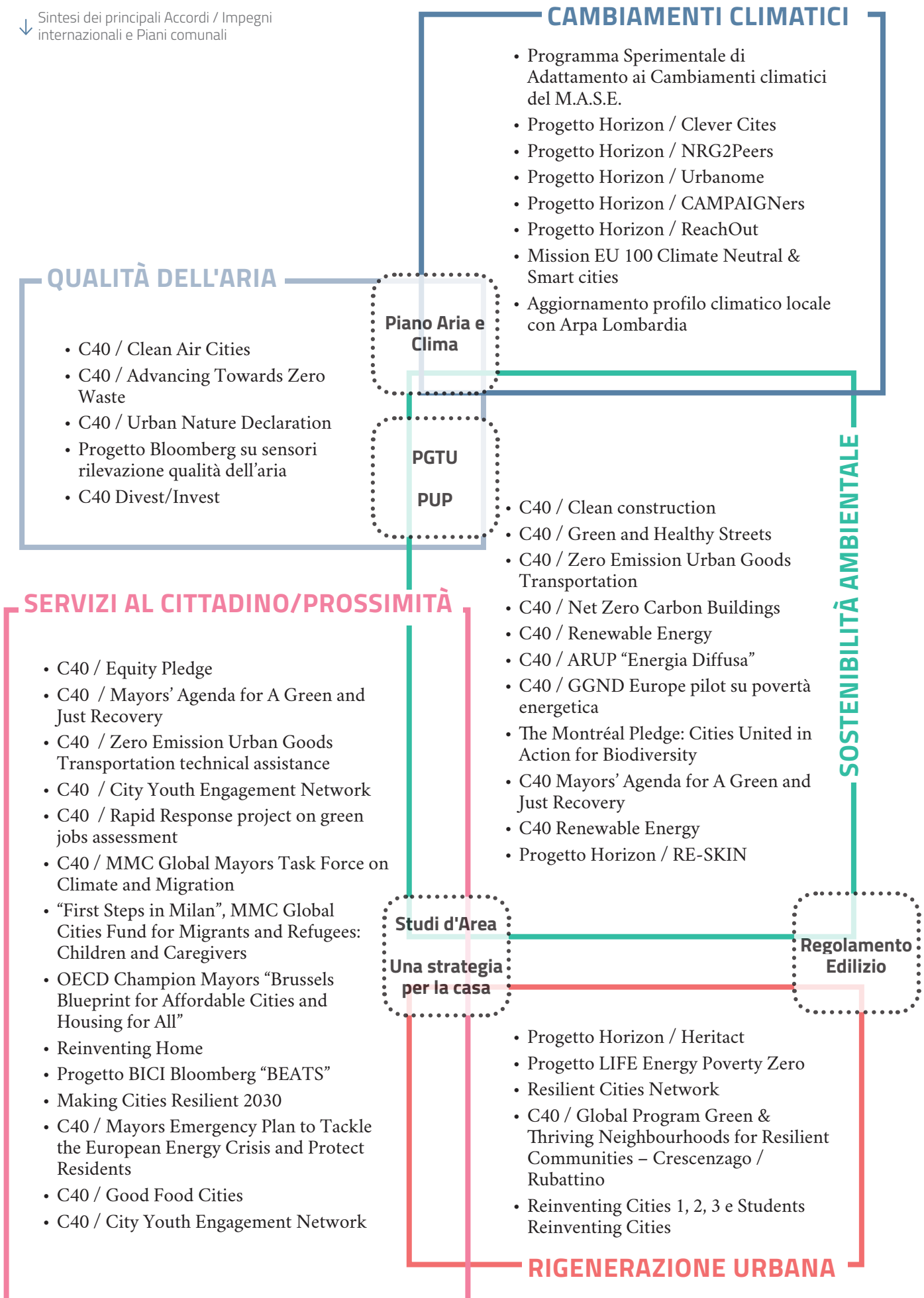
---

10 DCC n. 30 del 22/05/2023 - *Localizzazione di funzioni urbane in area destinata a infrastrutture per la mobilità, sita in via Bisceglie, ai sensi dell'art. 8 comma 3 punto 11 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi del PGT vigente e contestuale permuta con area di proprietà privata sita in via Parenzo/Ernesto Rossi.*

11 DCC n. 1547 del 28/10/2022 - *Approvazione degli indirizzi per la vendita mediante asta pubblica dei diritti edificatori generati da aree a pertinenza indiretta di proprietà comunale del Piano dei Servizi.*

12 DCC n. 28 del 17/05/2023 - *Aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e dello smaltimento rifiuti, dovuti per i titoli abilitativi di interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia.*

13 Documento approvato dalla Commissione per il Paesaggio nella seduta n.37 del 3/11/2022.



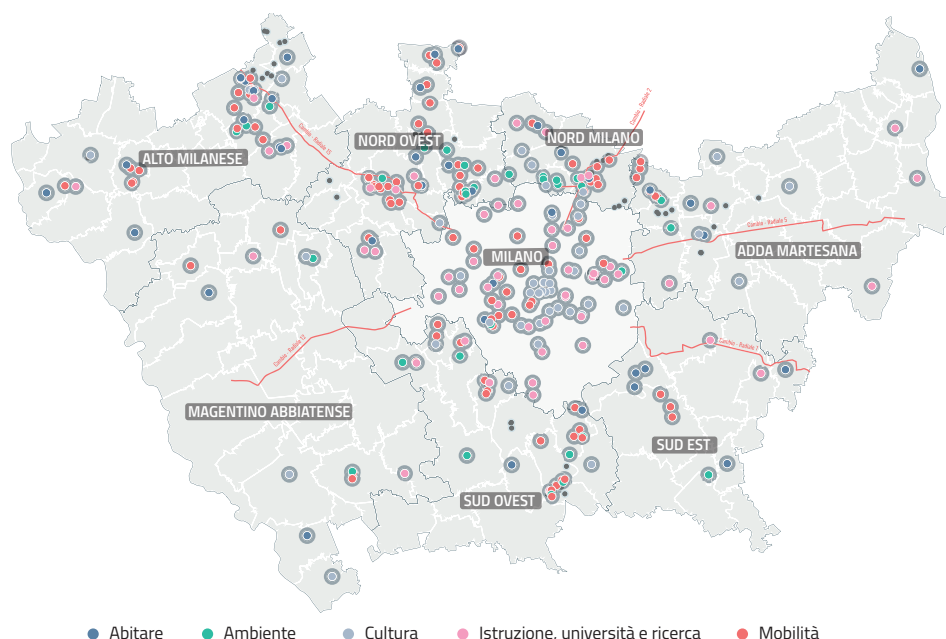


## > Progetti avviati

A quasi quattro anni dall'approvazione del PGT vigente la ricognizione, per quanto in forma sintetica e selettiva, delle trasformazioni che stanno già incidendo e che incideranno nel prossimo futuro sul paesaggio urbano e sui modi d'uso della città, nonché sugli equilibri territoriali, restituisce una mappa particolarmente densa, fatta di progettualità per opere pubbliche, casa, servizi sociali, mobilità, ambiente e lavoro. Sono il risultato di **un quadro variegato di interventi**, in parte solo programmati, altri in corso di realizzazione: interventi in attuazione delle previsioni del PGT vigente, accordi e programmi anche di scala internazionale, progetti sull'ambiente, progetti di spazio pubblico e mobilità promossi direttamente dal Comune attraverso i suoi diversi settori o attraverso forme di partenariato con altre Amministrazioni e società pubbliche, soggetti privati, autonomie funzionali e terzo settore. Tra questi, si segnalano i progetti per la riqualificazione della *GFU Bovisa-Goccia*, che ospiterà un nuovo campus universitario e due grandi parchi urbani, e la *GFU Rubattino* dove si realizzerà la nuova sede dei laboratori e dei depositi del Teatro alla Scala e sarà ampliato il Parco della Lambretta. Attraverso il concorso internazionale *Reinventing City 2* sono stati presentati progetti per la riqualificazione di Piazzale Loreto e la valorizzazione del Nodo Bovisa, oltre alla rigenerazione dell'ex scalo ferroviario di Lambrate, con il quale si va a implementare l'attuazione dell'AdP Scali Ferroviari. Lo stesso AdP vedrà, in fase più avanzata, l'attuazione dello scalo Farini-San Cristoforo con la nuova sede dell'Accademia di Brera e dello scalo Romana che ospiterà il villaggio olimpico Milano-Cortina 2026.

A queste trasformazioni si aggiungono quelle attese dalla realizzazione degli **interventi finanziati con risorse del PNRR** che il Comune di Milano è stato in grado di attrarre attraverso l'assegnazione per bandi o per via diretta da parte dello Stato. Si tratta di decine di interventi, il più delle volte ad alto grado di complessità, che hanno potuto contare su programmazioni già avviate dall'Amministrazione comunale, sulla visione prodotta dal PGT vigente, nonché sulle progettualità sostenute da programmi di finanziamento gestiti da Città Metropolitana. Si segnalano, in particolare, i due progetti *PinQuA-MoveIn* di rigenerazione dei quartieri San Siro e Niguarda, il *PinQuA-Progetto Pilota* che finanzierà alcuni progetti pubblici nel quartiere Giambellino-Lorenteggio, il concorso per la realizzazione della Nuova Biblioteca europea di informazione e cultura BEIC a Porta Vittoria, insieme ai progetti MICA (Milano Integrata, Connessa e Accessibile) inclusi nei Programmi Urbani Integrati (PUI).

Progetti finanziati dal PNRR  
nella Città Metropolitana di  
Milano



↓ Sintesi dei principali progetti avviati successivamente all'approvazione del PGT vigente

## Grandi Funzioni Urbane

1. GFU Bovisa Goccia - Campus universitario e nuovi parchi
2. GFU Piazza d'Armi
3. GFU San Siro - dibattito pubblico
4. GFU Rubattino - Concorso Magnifica Fabbrica
5. GFU Rubattino - ampliamento Parco della Lambretta
6. GFU Porto di mare - Progetto di riqualificazione dell'ex discoteca Karma

## Nodi

1. Nodo Bovisa (> cfr. Reinventing Cities2)
2. M.I.C. - Milano Centrale
3. Design District Magazzini Raccordati

## Piazze

1. Piazza Loreto (> cfr. Reinventing Cities2)
2. Piazza Trento

## Accordi di Programma

1. AdP Lorenteggio
2. AdP Montecity-Rogoredo + Campus del Conservatorio di Musica di Milano
3. AdP Expo - PII MIND

## AdP Scali Ferroviari

4. PII Zona Speciale Farini Unità Scalo -
5. Zona Speciale San Cristoforo
6. PA Zona Speciale Farini-Unità Valtellina
7. Scalo Lambrate (> cfr. Reinventing Cities2)
8. PII Zona Speciale Romana
9. PII Zona Speciale Romana - Villaggio Olimpico
10. PA Zona Speciale Greco Breda
11. Scalo Rogoredo - V edizione del Bando "AAA Architetti cercasi" 2019
12. Scalo Porta Genova - convenzione per servizio in uso temporaneo dell'ex casello ferroviario di via Pesto

## Piani Attuativi

1. PA San Leonardo
2. PA Ex Magazzini Commissariato Taliedo

## Piani Attuativi Obbligatori

3. PA1/a Bruzzano
4. PA1/c Vaiano Valle Nord
5. PA2 via Natta Nord
6. PA2 via Natta Sud
7. PA3 Viale Molise (> cfr. Reinventing Cities2)
8. PA4/a e b Basmetto
9. PA5 Piazza Lugano
10. PA6 Caserma Mameli
11. PA7 Trotto
12. PA8 via Novate

## PNRR

- M1. Digitalizzazione, innovazione, competitività, cultura e turismo

- M4. Istruzione e ricerca

## M5. PUI - Piani Urbani Integrati

- MICA
- CAMBIO

## M5. PinQuA - MoveIn

1. MoveIn San Siro
2. MoveIn Niguarda

## M5. PinQuA - Progetto Pilota

3. Concorso Nuova Biblioteca Lorenteggio
4. Ricostruzione ERS di Via dei Giaggioli
5. Ricostruzione scuola media via Strozzi
6. Itinerario ciclabile Napoli-Giambellino
7. Area sbarco passerella San Cristoforo
8. Verde attrezzato in via Giambellino 129
9. Sistemazioni superficiali Linea M4 - tratta ovest e tratta centro
10. Masterplan M.U.S.T.
11. Sede riservata 90/91 Piazza Zavattari - Piazza Stuparich

## M6. Case di Comunità

## Piano Nazionale Complementare al PNRR

12. Concorso Nuova BEIC - Biblioteca Europea di Informazione e Cultura

## Concorsi e competizioni

1. Concorso Novecentopięcento
2. Concorso Internazionale di Progettazione Piazza Castello - Foro Buonaparte
3. Concorso Scuola Scialoia
4. Museo Nazionale della Resistenza Concorso Magnifica Fabbrica (> cfr. GFU) Concorso Nuova BEIC (cfr. PNRR)

## Reinventing Cities 2

5. Crescenzago Scalo Lambrate (> cfr. AdP Scali Ferroviari) Loreto (> cfr. Piazze) Nodo Bovisa (> cfr. Nodi) Ex Macello (> cfr. PA3)

## Reinventing Cities 3

6. Pitagora
7. Martesana
8. Zama-Salomone
9. Abbiategrosso
10. Certosa
11. Bovisascasca

## Valorizzazione Cascine Pubbliche

1. Cascina Carpana
2. Cascina Nosedo
3. Cascina San Giacomo
4. Cascina Sella Nuova

## Accordo Territoriale Caserme

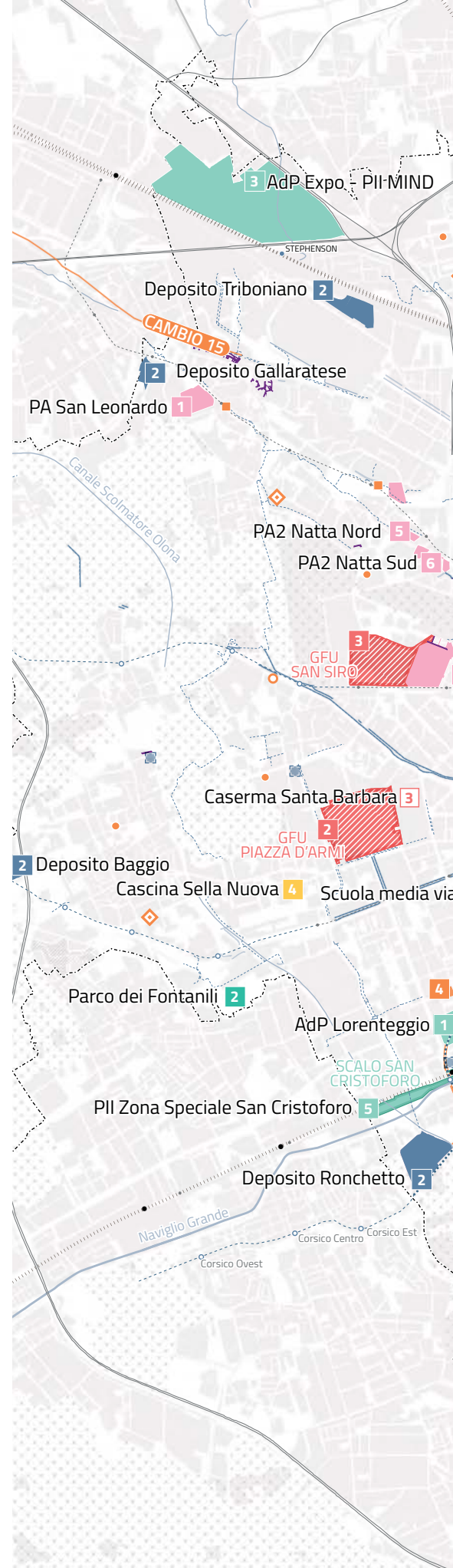
1. Caserma Montello
2. Caserma Garibaldi
3. Caserma Santa Barbara

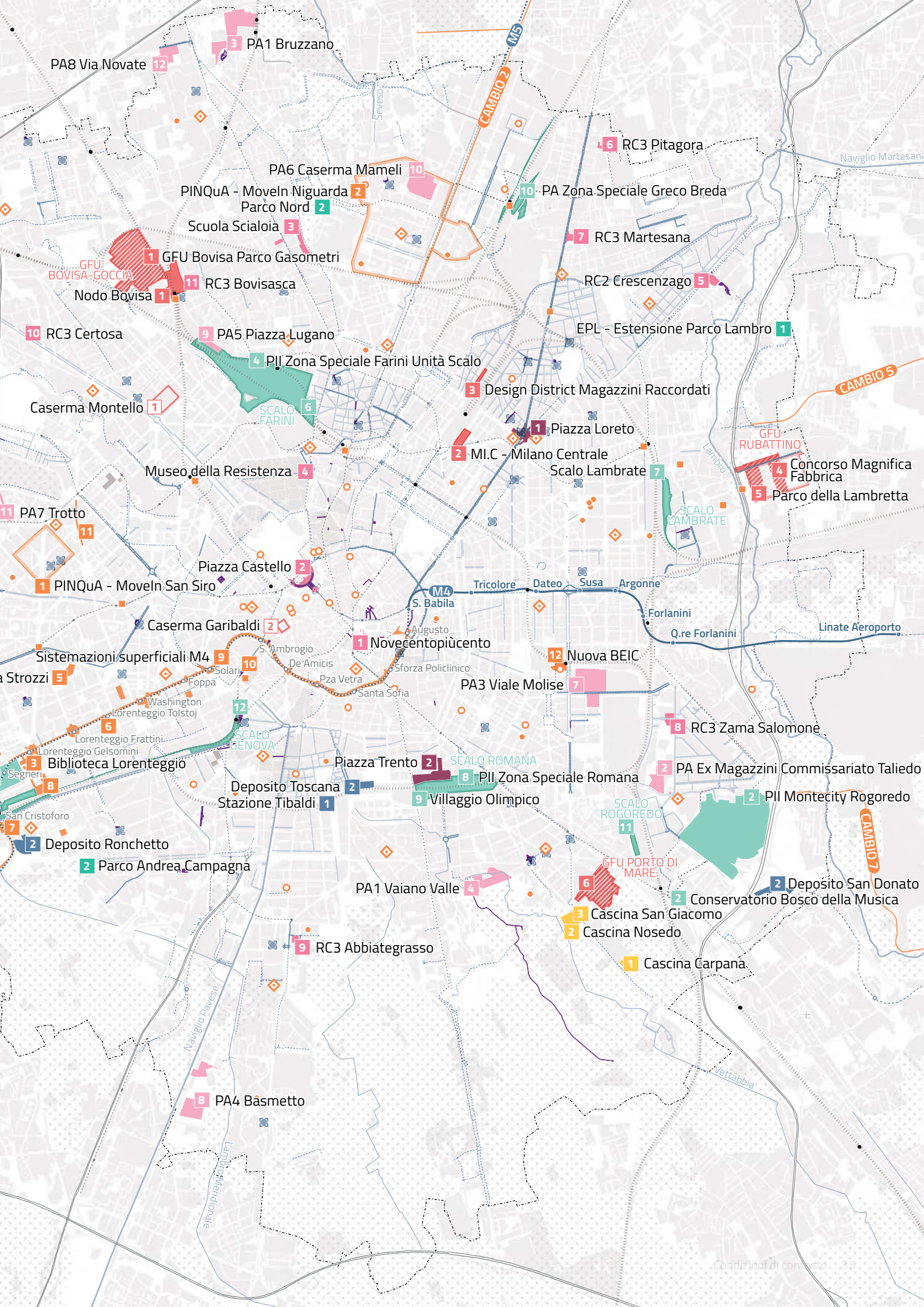
## Progetti di spazio pubblico e mobilità

1. Stazioni
2. Depositi
- Piazze Aperte
- Nuovi percorsi ciclabili
- Nuove Zone 30
- Nuove Aree pedonali
- Metro M4 + M5

## Verde

1. Estensione Parco Lambro - EPL
2. ForestaMi





# Dal PGT Vigente alla revisione del Piano

## > Stato di attuazione del PGT Milano 2030

Al fine di valutare l'efficacia delle strategie, delle azioni e delle relative misure messe in campo dal PGT vigente, si è provveduto a verificarne lo **stato di attuazione**, in riferimento alle principali tematiche del Piano e alle dinamiche di trasformazione della città.

La predisposizione dell'*Atlante della rigenerazione urbana* fornisce uno strumento utile alla diffusione delle informazioni relative ai principali progetti in corso, restituendo una visione d'insieme, periodicamente aggiornata, delle trasformazioni che interessano la città.

In riferimento al tema chiave della rigenerazione, si assiste all'avvio dei processi attuativi delle strategie ad essa legate.

In particolare, sono state avviate le fasi attuative per le **Grandi Funzioni Urbane** (GFU) Bovisa, Piazza d'Armi e Rubattino per una ST pari a circa 1.060.000 mq; inoltre, è in fase di modifica anche la GFU "Ronchetto" sulla base delle mutate esigenze del Comune ed è stato avviato il procedimento per l'attuazione della GFU San Siro, nonché per alcune parti della GFU Porto di Mare.

Per quanto riguarda le **Piazze** sono attualmente in fase istruttoria i Permessi di Costruire Convenzionati (PdCC) relativi a Loreto e Piazza Trento, mentre per quanto riguarda i **Nodi** di interscambio è stata sottoscritta la convenzione per i Magazzini raccordati (Nodo Centrale) e l'Hotel Michelangelo (parte del Nodo Centrale) e aggiudicato, nell'ambito del Bando Reinventing Cities 2, il progetto per il Nodo Bovisa.

In merito agli ambiti assoggettati a **pianificazione attuativa obbligatoria**, si assiste a un relativo dinamismo che ha condotto alla stipula della convenzione del PA7 Trotto, all'approvazione del PA6 Caserma Mameli, alla presentazione delle proposte definitive per PA2 Natta Nord, PA3 Viale Molise (aggiudicato nell'ambito del Bando Reinventing Cities 2), PA5 Piazza Lugano, PA8 via Novate e alla presentazione delle proposte preliminari per gli ambiti PA1/a Bruzzano, PA1/c Vaiano Valle e PA2 Natta Sud, per una SL complessiva pari a circa 413.000 mq.

Risultano tuttora rilevanti le attuazioni di previsioni risalenti a precedenti strumenti urbanistici, tra cui l'Accordo di Programma (AdP) Scali ferroviari, per cui sono state presentate proposte definitive (Greco Breda, Farini-Unità Valtellina, Romana) e proposte iniziali (Farini-Unità Scalo) di piani attuativi per lo sviluppo dei masterplan dei singoli ambiti, oltre all'AdP MIND con la realizzazione del nuovo ospedale Galeazzi.

Sono stati attivati diversi interventi oggetto di **pianificazione attuativa** o **convenzionamento** per i quali è in corso l'iter istruttorio. In particolare: 2 proposte di Piani Attuativi (PA San Leonardo, PA Ex Magazzini Commissariato Taliedo) e 10 PdCC di cui è stato rilasciato il titolo e/o è stata stipulata la convenzione in attuazione del PGT (oltre a 20 permessi rilasciati in riferimento a procedimenti pregressi).

Sul fronte del **Piano dei Servizi**, l'attuazione interessa prevalentemente le aree a pertinenza indiretta, sia per verde sia per mobilità. Nello specifico, sono stati acquisiti al patrimonio pubblico attraverso processi perequativi circa 287.670 mq. Complessivamente, sono stati generati diritti edificatori pari a circa 192.900 mq, comprensivi, oltre che della quota derivante dalle pertinenze indirette (100.680 mq circa), anche delle quote derivanti dalla realizzazione di servizi privati convenzionati/accreditati (4.440 mq circa), dall'applicazione della norma

+ [Visita l'Atlante della Rigenerazione Urbana Milano2030](#), Geoportale del Comune di Milano

sui cortili (2.150 mq circa), dalla demolizione di edifici dismessi ai sensi dell'art. 11 comma 3 lett. a NA PdR (17.770 mq circa) e dal trasferimento di volumetria dal PRU Rubattino (67.870 mq circa). Rispetto alla quota complessiva di diritti edificatori generati (350.000 mq circa considerando anche il PGT previgente) una quota pari a circa 100.000 mq risulta trascritta nel registro dei diritti edificatori, ma non ancora "atterrata" in interventi edilizi.



## RIGENERAZIONE

### Ambiti di Rigenerazione

- 3 Grandi Funzioni Urbane
- 2 Piazze
- 2 Nodi di Interscambio

### Piani Attuativi

- 413.000** m<sup>2</sup> di SL di Piani Attuativi Obbligatori di cui:
  - 191.000** m<sup>2</sup> di SL per residenza
  - 92.000** m<sup>2</sup> di SL per commercio / terziario / servizi privati
- 98.700** m<sup>2</sup> di SL di Piani attuativi in attuazione PGT di cui:
  - 44.400** m<sup>2</sup> di SL per residenza
  - 5.100** m<sup>2</sup> di SL per commercio / terziario / servizi privati

### Perequazione

- 350.500** m<sup>2</sup> di SL di diritti edificatori generati
- 248.000** m<sup>2</sup> di SL di diritti edificatori atterrati o in fase di atterraggio
- 102.000** m<sup>2</sup> di SL di diritti edificatori non ancora atterrati



## SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

### Efficienza energetica

- 81** titoli edilizi rilasciati soggetti all'art.10 PR
- 2,43** kton CO<sup>2</sup>/anno di emissioni CO<sub>2</sub> evitate in attuazione dell'art. 10 del PdR

### Infrastrutture verdi e blu - Rete Ecologica

- +1.100.000** m<sup>2</sup> di verde urbano dal 2019 al 2022
- 179.000** m<sup>2</sup> di 20 parchi
- 724.000** m<sup>2</sup> di aree riforestate
- 18.400** m<sup>2</sup> di spazi per la sosta e piazze depavimentati e piantumati
- 21,3** % di superficie permeabile nei lotti degli interventi soggetti all'art. 10 del PdR



## SERVIZI ABITATIVI

### Edilizia Residenziale Sociale

- > di **350.000** m<sup>2</sup> di SL per ERS negli interventi previsti in attuazione del PGT vigente e previgente
  - di cui > di **200.000** m<sup>2</sup> di SL di ERS in locazione



## SERVIZI

### Servizi privati convenzionati

- 72.900** m<sup>2</sup> di SL di servizi privati di interesse pubblico

### Nuove cessioni / asservimenti

- 291.000** m<sup>2</sup> di aree in cessione
- 128.000** m<sup>2</sup> di aree asservite ad uso pubblico

## > Questioni per il Piano

### Differenti scenari attuativi

L'immagine restituita dalle trasformazioni urbane realizzate e programmate che si presentava nel 2017, all'avvio della costruzione del PGT vigente, ritraeva **interventi selettivi e concentrati che non interessavano la città in maniera uniforme**. Tanti interventi di media e piccola dimensione e pochi grandi interventi di trasformazioni urbana, originati da programmazioni urbanistiche meno recenti, ricadevano prevalentemente all'interno della cerchia filoviaria 90/91 o lungo i suoi margini; escludevano invece gli ambiti urbani esterni dove più atteso era il rinnovamento del patrimonio costruito esistente, sospinto dalle necessità di avere impatti sul comparto edilizio più sostenibili, di definire interventi di contrasto al degrado urbano e sociale e di ripensare i diffusi spazi dismessi o sottoutilizzati che si presentavano all'interno dei quartieri.

Sulla base degli esiti prodotti dal PGT del 2012, gli ambiti della rigenerazione del **PGT Milano 2030** avevano scelto di coinvolgere non solo le tradizionali aree dismesse di tipo concentrato ma, in maniera diffusa, tutto il patrimonio edilizio generato nelle stagioni delle grandi espansioni urbane, gli spazi aperti e costruiti degradati, i nuclei urbani esterni densi di storia e identità, gli spazi pubblici asserviti alla circolazione delle automobili e le aree urbanizzate in maniera scomposta poste in fregio agli spazi di valore ambientale, come parchi, fiumi e aree agricole. Il loro riconoscimento rispondeva all'obiettivo strategico di **moltiplicare modalità di riuso, riciclo e rinnovamento urbano** attraverso la definizione di una serie articolata di dispositivi di incentivazione a sostegno di una rigenerazione diffusa di estese parti di città.

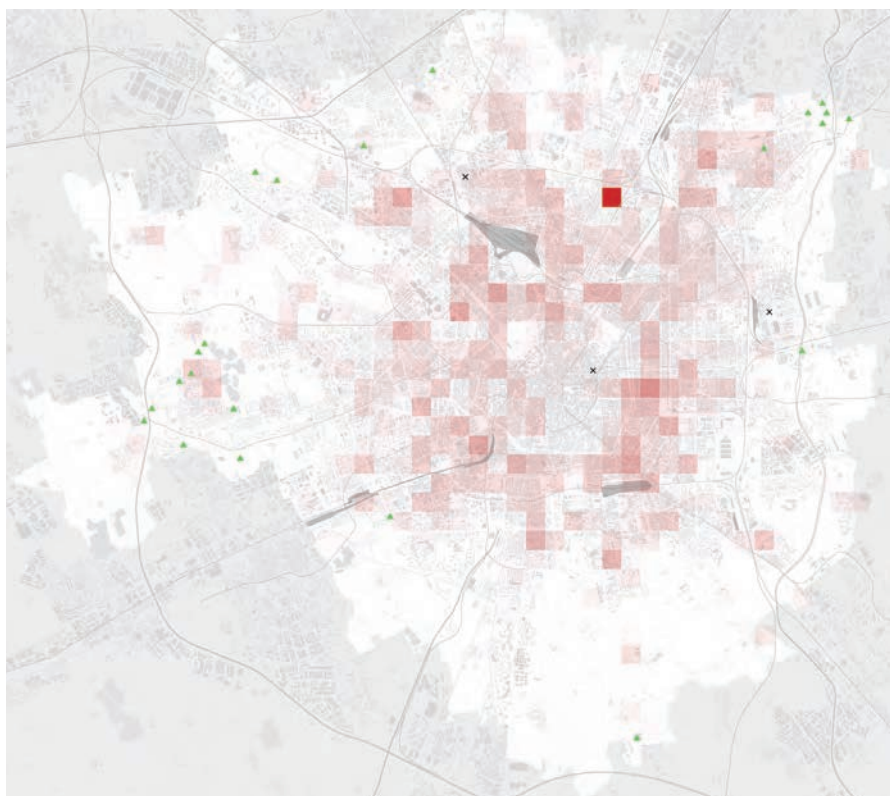
I risultati dell'attuazione di quelle discipline sono ben visibili all'interno dell'**Atlante della rigenerazione urbana** del Comune di Milano. A partire dal 2022 l'Atlante monitora il quadro delle trasformazioni urbane più significative, esito dell'attuazione della nuova disciplina urbanistica introdotta dal PGT vigente e dell'eccezionale stagione di interventi sullo spazio pubblico sostenuta anche dagli investimenti del PNRR. L'immagine che l'Atlante restituisce, molto diversa da quella del 2017, evidenzia la

**dilatazione e la diffusione capillare dei processi di trasformazione urbana**, che interessa tutti i quartieri della città, anche quelli meno centrali, che si erano mostrati fino ad allora poco attrattivi in termini di nuovi investimenti. Questa immagine è sostenuta dal monitoraggio degli esiti del PGT vigente che registra, a quattro anni dalla sua definitiva approvazione, un intenso processo di rinnovamento del patrimonio edilizio che non si è arrestato nemmeno nel periodo dell'emergenza sanitaria e che proietta per il prossimo futuro un'ingente quantità di nuovi potenziali interventi edilizi.

### Profili di criticità

Laddove già realizzati, gli interventi con cui sta prendendo forma l'intensa fase di attuazione

Densità degli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione dal 2012 al 2017 [PGT vigente, Comune di Milano] ↓



del Piano stanno tuttavia evidenziando alcuni profili di criticità nel rapporto tra le trasformazioni edilizie attese, i loro esiti e i reali benefici per la città.

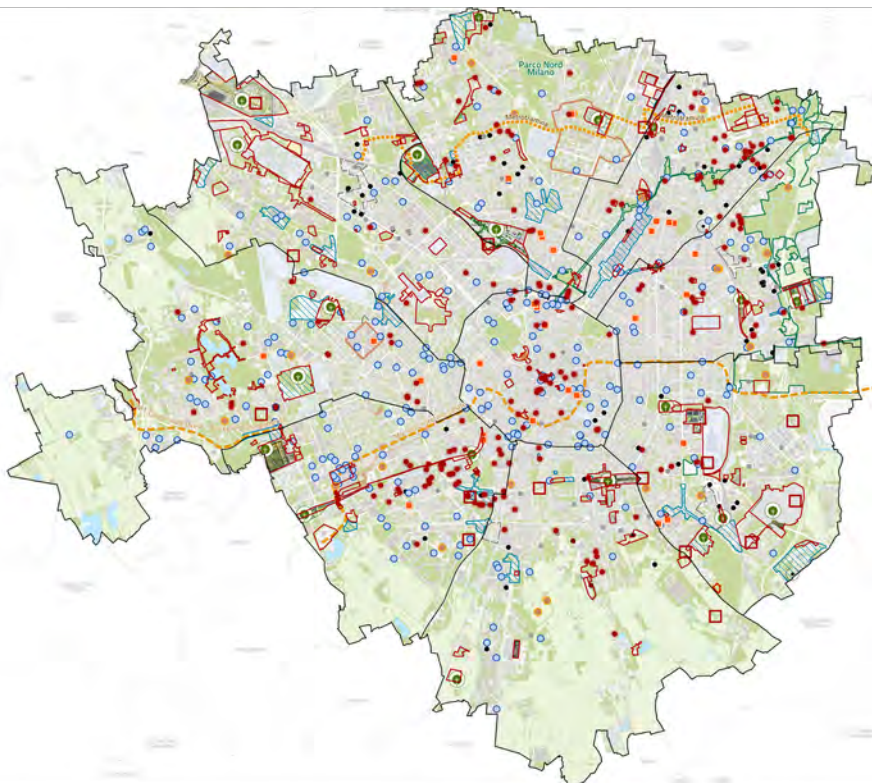
**Cambiamenti climatici e qualità ambientale.** Il riconoscimento delle conseguenze sull'ambiente urbano dettate dall'intensa urbanizzazione nell'area milanese e la rilevanza delle criticità ambientali determinate dall'emergenza climatica, avevano suggerito alcune delle mosse più significative del PGT Milano 2030. Nuovi progetti per il suolo e per le acque e nuove regole avevano l'obiettivo di sostenere una complessiva riqualificazione dell'ambiente costruito. In questi anni le principali difficoltà attuative si sono concentrate negli "Ambiti di rigenerazione ambientale" in cui erano attese sottrazioni e diradamenti all'interno di tessuti costruiti ad alta sensibilità ambientale attraverso il trasferimento dei diritti edificatori. Anche la realizzazione delle "Infrastrutture Verdi e Blu", quale strumento per la rinaturalizzazione degli spazi aperti interclusi nella città compatta, è tuttora carente, in particolare dove gli interventi non sono definiti nell'ambito di singoli strumenti attuativi o dei grandi progetti pubblici e dove si registra un frequente ricorso alla monetizzazione nel contesto di interventi edilizi diretti - i più diffusi nella città - che ne ha indebolito l'attuazione.

**Costruzione della città pubblica.** L'eccezionale stagione di costruzione di nuovo spazio pubblico che sta vivendo la città è trainata dai progetti avviati direttamente dal Comune o, in maniera partecipata, attraverso intese con lo Stato, enti e soggetti privati. L'attuazione del PGT vigente relativamente alle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, la cui realizzazione è connessa agli interventi edilizi privati, evidenzia alcune esigenze. In primo luogo, la definizione di uno stato dei bisogni il più possibile attuale e articolato per le diverse parti di città aiuterebbe la scelta della tipologia di servizio da realizzare, rispondendo in maniera più efficace alle domande espresse. In seconda istanza, un quadro dettagliato degli spazi e degli interventi nella città pubblica attesa, condiviso dalle diverse aree del Comune e funzionale alle diverse priorità di intervento, potrebbe ridurre il ricorso alla monetizzazione degli oneri, facilitando l'attuazione diretta degli interventi pubblici. Infine, i servizi pubblici e di interesse pubblico o

generale privati che agiscono in forza di un convenzionamento con il Comune, oltre alle criticità portate sugli esiti morfologici del manufatto edilizio per la non computabilità della SL, non sempre sono in grado di realizzare idonee condizioni di accesso ai costi del servizio offerto.

**Dotazioni di quote di edilizia residenziale sociale.** L'attuazione della disciplina del PGT vigente nelle previsioni di incremento di quote di nuova Edilizia Residenziale Sociale (Servizi Abitativi Sociali-SAS nella nomina della LR 16/2016) ha mostrato esiti insoddisfacenti, in particolare laddove le nuove realizzazioni non erano previste all'interno dei grandi piani di trasformazione a regia mista pubblico-privata o all'interno di

Localizzazione dei progetti di rigenerazione urbana in corso con  $ST > 5.000 \text{ m}^2$  [Atlante della Rigenerazione Urbana, Comune di Milano]



puntuali iniziative del privato sociale. Alla già nota inerzia del mercato nella realizzazione di quote di ERS, connesse ai nuovi interventi residenziali in edilizia libera, si sono aggiunte criticità legate alla disciplina di Piano. In particolare, l'obbligo della realizzazione di ERS riservato ai soli grandi interventi edilizi e il ricorso all'acquisto di diritti edificatori, quale possibilità per il raggiungimento dell'indice massimo di edificabilità, è stato quasi sempre preferito alla realizzazione di quote di ERS. Questi due fattori hanno fatto sì che una gran parte degli interventi di piccole/medie dimensioni assentiti non abbia contribuito all'incremento di dotazione di alloggi, in affitto o in proprietà, al di fuori del libero mercato.

**Esiti morfologici degli interventi di trasformazione.** L'attuazione del piano sta privilegiando la realizzazione di interventi di nuova costruzione e, soprattutto, di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione fuori sagoma e sedime, attuabili attraverso titolo edilizio diretto. Nonostante le dimensioni contenute, gli interventi hanno avuto, non di rado, impatti significativi sul paesaggio della città, in larghe parti denso e ricco di plurime identità, evidenziando la difficoltà dei soli parametri urbanistici (indice fondiario massimo e superficie lorda esistente) di garantire un corretto inserimento del nuovo oggetto edilizio. La non concorrenza nel calcolo della capacità edificatoria realizzabile di una serie di superfici quali le superfici accessorie, le superfici per servizi e, tra queste, quelle dei piccoli spazi commerciali e artigianali posti al piano terra, nonché la possibilità di recupero dell'intera superficie esistente negli interventi di ristrutturazione, ha consentito la realizzazione di nuovi manufatti non sempre congruenti con i contesti di ricaduta. Questa criticità è ancor di più acuita da norme morfologiche vigenti poco stringenti all'interno di tessuti edilizi non consolidati e in presenza di un frequente ricorso alla facoltà di deroga.

**Rigenerazione del patrimonio edilizio.** Le attese del PGT vigente per gli interventi di rigenerazione diffusa comprendono non solo il rinnovamento del patrimonio edilizio, ma anche la capacità di produrre ed estendere i vantaggi negli spazi pubblici dei quartieri, rafforzandoli laddove carenti (es. aree marginali a contatto con i tessuti produttivi, recinti delle grandi funzioni specializzate, infrastrutture di accesso alla città, ecc.), o ripensandoli al fine di adeguarli alle mutate condizioni dell'ambiente urbano e alle nuove esigenze degli abitanti (es. in tema di mobilità e servizi). Ad eccezione degli interventi edilizi pianificati all'interno di piani attuativi o regolati da singoli convenzionamenti, una grande quantità di interventi edilizi diretti, generalmente di piccole e medie dimensioni, mostrano difficoltà nel soddisfare le aspettative del Piano. Arretramenti dei corpi di fabbrica rispetto i fronti strada attraverso recinzioni a delimitazione di spazi privati, piani terra che non generano relazioni urbane, disposizioni dell'edificato e delle aree di pertinenza private che non facilitano la permeabilità degli spazi pubblici rappresentano, in tal senso, le principali criticità emerse in questi anni.

L'insieme delle questioni poste, sia da un mutamento delle condizioni di contesto sia da una valutazione critica degli esiti dell'attuazione del PGT Milano 2030, trova, come spesso viene ricordato non solo in letteratura, ma anche nel discorso pubblico, una crescente difficoltà a essere trattato alla sola scala comunale. Il PGT vigente, con un eloquente novità rispetto alla strumentazione passata, ha posto in forma inedita l'obiettivo di "rafforzare i processi di cooperazione e di co-pianificazione con Città metropolitana, Comuni, autonomie funzionali e l'insieme delle rappresentanze sociali". Le mosse compiute in questa direzione negli ultimi anni sia dal Comune di Milano (es. Intesa quadro con Città metropolitana, Studi d'area, progetti di rilevanza metropolitana oggetto di varie forme di accordo tra attori di natura e statuto differenti) sia dalla stessa Città metropolitana (oltre all'Intesa quadro firmata congiuntamente, si ricordano alcuni dispositivi previsti dal PTM e dalle



Strategie Tematico Territoriali di prossima approvazione) rappresentano utili passi in avanti e sfidano la revisione del Piano in corso – di concerto con altre politiche e azioni del Comune – a imprimere una forte accelerazione ai processi di collaborazione intercomunale e metropolitana.

### Verso la revisione del Piano

Pur a così poco tempo di distanza dall'entrata in vigore del Piano vigente, la rilevanza e l'intensità delle questioni che si stanno ponendo sono tali da richiederne la revisione. La scelta di coniugare continuità con il PGT Milano 2030, capacità di interpretare le mutate condizioni di contesto generale e valutazione critica degli esiti del Piano vigente, richiede dunque la modifica di alcuni aspetti delle strategie che ne hanno definito la sua architettura.

In primo luogo, il Piano dovrà contribuire alla **riqualificazione ambientale della città costruita**. Un quadro degli interventi necessari sul suolo, laddove più critiche sono gli impatti delle nuove condizioni climatiche e delle persistenti criticità ambientali, dovrà ridurre il rischio di frammentazione dei diversi programmi promossi dall'Amministrazione Comunale e degli interventi sullo spazio pubblico connessi agli interventi edilizi privati. Per questi ultimi, un nuovo quadro di regole dovrà essere capace di darne attuazione coinvolgendo anche gli interventi di piccola e media dimensione.

In seconda istanza, conoscenze, prescrizioni e indirizzi di “punta fine” dovranno essere in grado di precisare le ricadute attese sulla **città pubblica**, riducendo il ricorso alla monetizzazione e colmando il tradizionale scarto tra le previsioni dello strumento generale e i progetti operativi della sua attuazione.

La revisione dovrà inoltre far sì che il Piano sia in grado di **trattenere in città le famiglie di ceto medio** oggi in difficoltà a causa dagli alti costi, sostenendo in particolare le giovani coppie nell'accesso alla casa e a questo scopo dedicando una rilevante quota della nuova capacità insediativa ad alloggi di tipo sociale.

In quarto luogo, le nuove regole sulla **morfologia** e sul **disegno della città** dovranno essere in grado di garantire il rispetto dei caratteri identitari sedimentati laddove più consolidata è la forma della città e di produrre nuove immagini laddove gli ambiti urbani richiedono di essere ripensati.

La **rigenerazione diffusa** dovrà essere ancora sostenuta e dovrà essere capace di estendere le ricadute positive nei contesti urbani meno consolidati, soprattutto in quelle parti di città in cui più evidenti sono le esigenze di ridisegno e riqualificazione e, laddove, lungo i confini amministrativi, è indispensabile assumere uno sguardo intercomunale/metropolitano. Al loro interno i “nodi”, le cui previsioni sono rimaste inattuare, rivestono un carattere strategico quali spazi di connessione tra scala urbana e scala metropolitana in grado di offrire qualità e nuovi servizi entro ambiti urbani spesso connotati da condizioni di degrado ambientale e sociale.

Infine, dovrà essere rafforzato il **carattere policentrico della città**, in grado sia di valorizzare le identità dei quartieri, a partire dalle grandi trasformazioni di carattere pubblico e privato che ne hanno ridisegnato in questi anni i rapporti con gli ambiti più centrali della città, sia di **raccordare le varie programmazioni** di Milano con quelle dei Comuni vicini e di Città Metropolitana, mettendo al centro temi di reciproco interesse (es. casa, contrasto ai cambiamenti climatici, riorganizzazione dei servizi, mobilità, logistica, ecc.). Anche a questo fine, il Piano è chiamato a valorizzare gli Studi d'area realizzati dal Comune e dai Municipi, praticando sempre di più la “scala intermedia”, in grado di fornire quadri di riferimento per gli interventi e i vari programmi di trasformazione.



Comune di  
Milano

# LA REVISIONE DEL PGT

Strategie per nuovi scenari

Sindaco di Milano

GIUSEPPE SALA

in collaborazione con



# Obiettivi del Piano

A oltre 3 anni dall'entrata in vigore del PGT vigente, gli obiettivi della sua revisione tracciano un percorso di lavoro che, innestandosi nell'alveo di "Milano 2030", mira a costruire nuovi quadri di orientamento e di regole per il governo del territorio.

Lo scopo è quello di **rispondere alle nuove condizioni di contesto**, in parte imprevedute al momento della costruzione del PGT e in parte rese evidenti in fase di attuazione, garantendo così una **maggiore efficacia** alle strategie delineate dal Piano stesso.

La riscrittura degli obiettivi del PGT interviene sia sulla **dimensione strategica** del Documento di Piano, prossimo alla scadenza (2025), sia su quella **regolativa/conformativa** del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Nelle pagine che seguono i nuovi obiettivi sono descritti attraverso sintetici profili problematici (questioni) e alcuni primi orientamenti (possibilità di trattamento) che tuttavia dovranno essere precisati e verificati nel prosieguo del processo di Piano attraverso il continuo confronto con la città.

Tutti gli obiettivi intendono:

- riallineare le priorità per il governo urbano, anche sulla base delle recenti politiche avviate dall'Amministrazione comunale, rafforzandole e stabilizzandole nell'architettura del Piano;
- incrementare la capacità del Piano di dar riscontro a quelle attese a cui non sono seguiti a oggi soddisfacenti risultati;
- introdurre modifiche all'attuale disciplina regolativa, a partire da alcuni esiti prodotti all'interno del paesaggio urbano e da alcune criticità emerse in fase attuativa che hanno appesantito il rapporto tra previsione, interpretazione e attuazione del PGT;
- avviare un processo di revisione della tradizionale forma del PGT entro una fase in cui sono evidenti i suoi limiti nel trattamento di alcune questioni alla sola scala comunale e sono numerose, oltre che sempre di più largamente condivise, le ragioni per ripensare il rapporto tra il Piano della città capoluogo e il Piano territoriale metropolitano.

## Milano metropolitana

Il campo territoriale metropolitano presenta elevati gradi di complessità. Si intrecciano reti funzionali corte e lunghe, agite da una pluralità di attori sociali e istituzionali, che determinano **relazioni a una varietà mutevole di scale**: dal quartiere alla città conurbata che include, oltre a Milano, anche i comuni di prima e seconda cintura, a un'ampia regione urbana che intrattiene relazioni di interdipendenza e complementarità con il capoluogo.

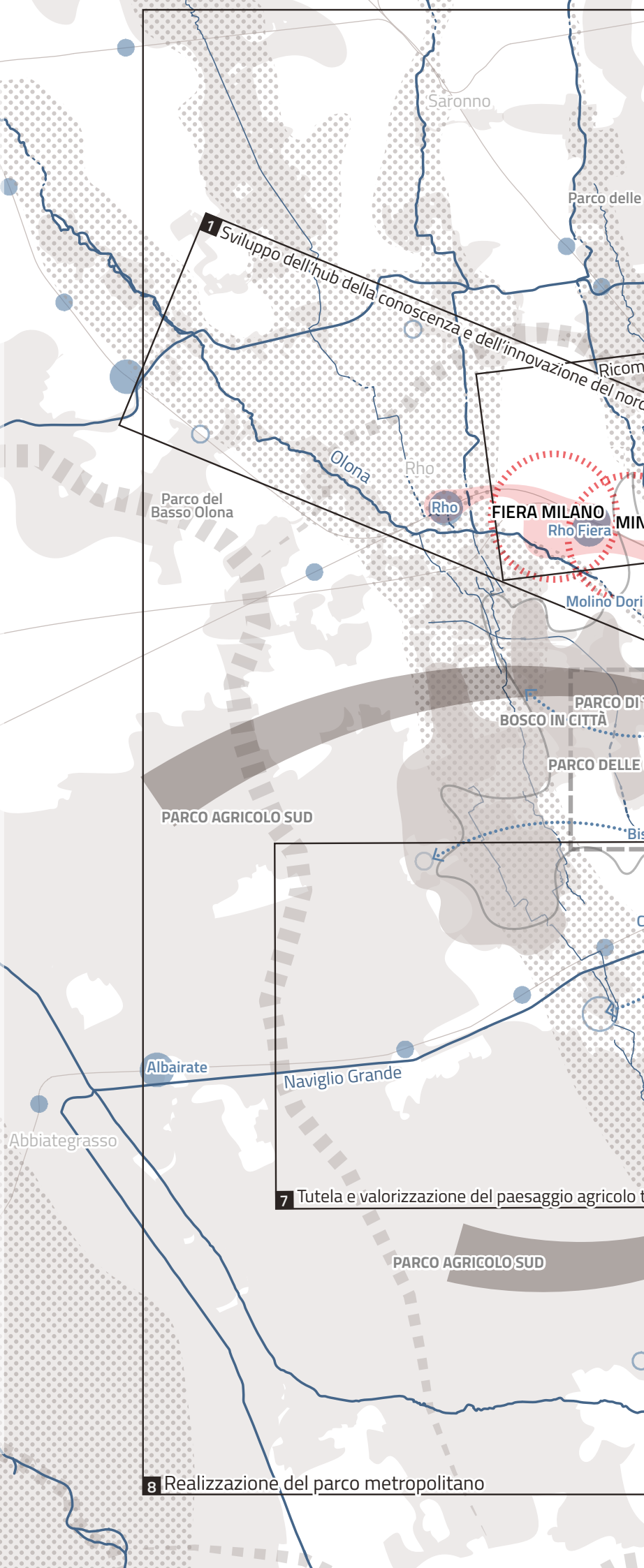
Multi-scalarità delle relazioni e poliarchia degli attori metropolitani, all'interno di un territorio i cui spazi e i loro utilizzi sono in larghe parti indifferenti alle partizioni amministrative, domandano scelte che non possono essere trattate alla sola scala comunale e che non possono quindi limitarsi a rispettare minime, per quanto necessarie, regole di coerenza e conformità.

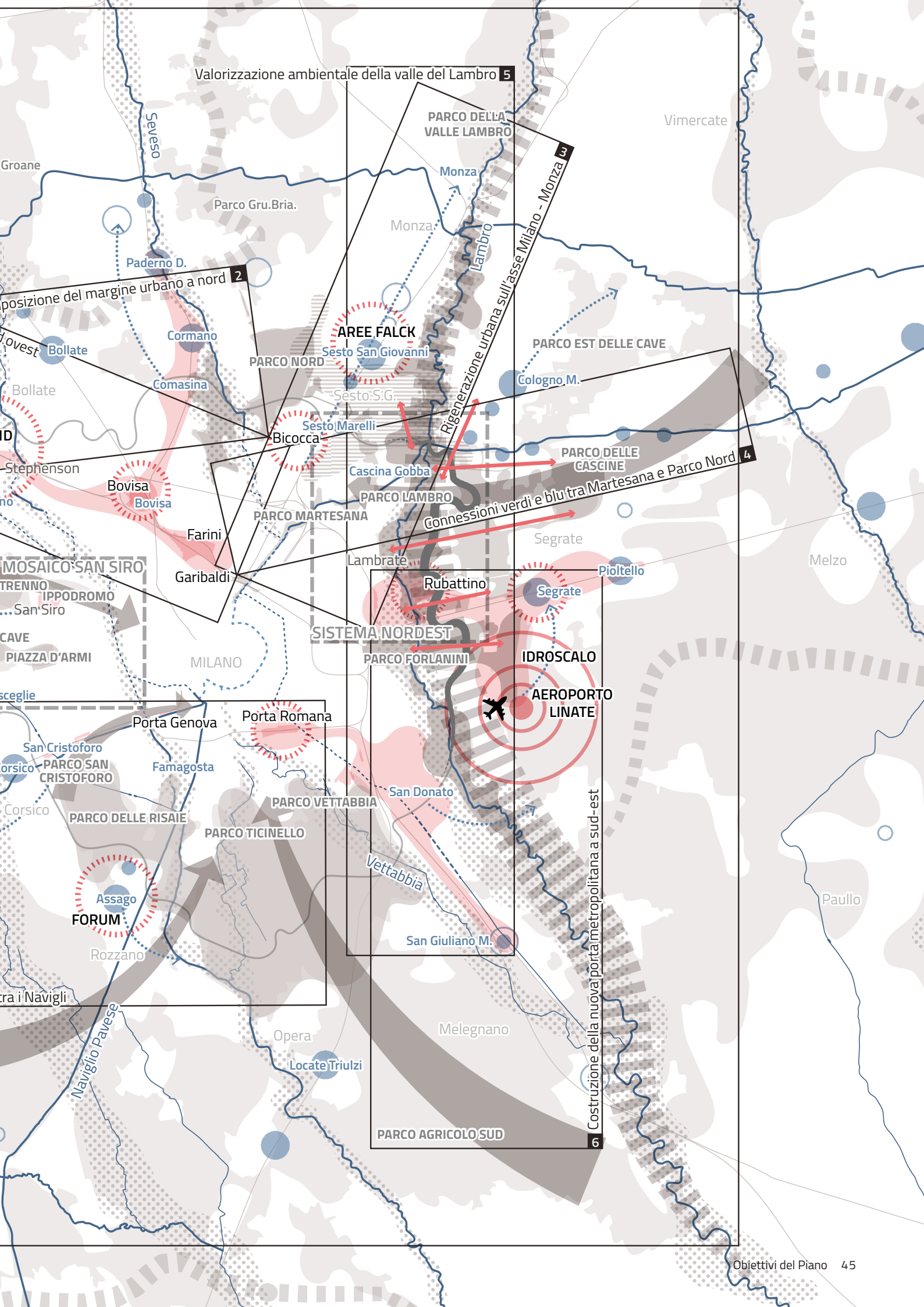
**Il PGT Milano 2030 si è già mosso in questa direzione** e alcune scelte milanesi, compiute in questi anni da una varietà di attori, aprono verso scenari territoriali più ampi (M4, ipotesi progettuali M6 e progetti di prolungamento di linee metropolitane esistenti; Mind; Città della salute; Studio d'Area Adriano, Crescenzago, Rubattino ecc.).

Analogamente, la **Convenzione Quadro tra la Città Metropolitana e il Comune di Milano** per lo svolgimento coordinato di funzioni e servizi, approvata da entrambi gli Enti all'inizio del 2023, rappresenta un passaggio significativo in tal senso.

Oggi, anche in ragione delle mutate condizioni di contesto, è urgente una forte accelerazione in chiave metropolitana. Con questa finalità, il Piano si propone di dare impulso a **specifiche intese tra Comune di Milano, Comuni e Città Metropolitana** in grado di raccordare le programmazioni sui temi casa, adattamento ai cambiamenti climatici, grandi servizi, mobilità delle persone e delle merci, ecc., limitando il rischio di frammentazione e aumentando le probabilità di tenuta in fase di gestione.

In questo senso, "Milano metropolitana" è condizione comune ai cinque obiettivi della nuova revisione del PGT, sollevando istanze trasversali che richiedono discipline pertinenti, ma nello stesso tempo orientate a una più efficace governance metropolitana.





Valorizzazione ambientale della valle del Lambro 5

PARCO DELLA VALLE LAMBRO

Vimercate

Groane

Parco Gru.Bria.

Monza

Monza

Paderno D.

posizione del margine urbano a nord 2

Novest

Bollate

Cormano

Comasina

AREE FALCK

Sesto San Giovanni

PARCO NORD

Sesto S.G.

Lambro

PARCO EST DELLE CAVE

Cologno M.

Bollate

ID

Stephenson

Bovisa

Bovisa

Sesto Marelli

Bicocca

Cascina Gobba

PARCO LAMBRO

Rigenerazione urbana sull'asse Milano - Monza 3

PARCO DELLE GASCINE

Connessioni verdi e blu tra Martesana e Parco Nord 4

MOSAICO SAN SIRO

TRENNO

IPPODROMO

San Siro

CAVE

PIAZZA D'ARMI

Farini

Garibaldi

Lambrate

Rubattino

Segrate

Pioltello

Melzo

sceglie

MILANO

SISTEMA NORDEST

PARCO FORLANINI

IDROSCALO

AEROPORTO LINATE

San Cristoforo

Porta Genova

Porta Romana

Famagosta

PARCO VETTABIA

San Donato

Corsico

Corsico

PARCO DELLE RISAIE

PARCO TICINELLO

Vettabria

San Giuliano M.

Paullo

FORUM

Rozzano

ra i Navigli

Naviglio Pavese

Opera

Locate Triulzi

Melegnano

PARCO AGRICOLO SUD

Costruzione della nuova porta metropolitana a sud-est 6

## > Contrasto ai cambiamenti climatici e migliore qualità ambientale

### Questioni

L'emergenza ambientale sta assumendo oggi contorni tanto più nitidi quanto intensi. In particolare, gli studi specialistici evidenziano come il rischio climatico sia più alto nelle aree, come quella milanese, caratterizzate da elevati tassi di urbanizzazione, forte densità abitativa, consistente esposizione socio-economica, minore permeabilità e presenza di vegetazione.

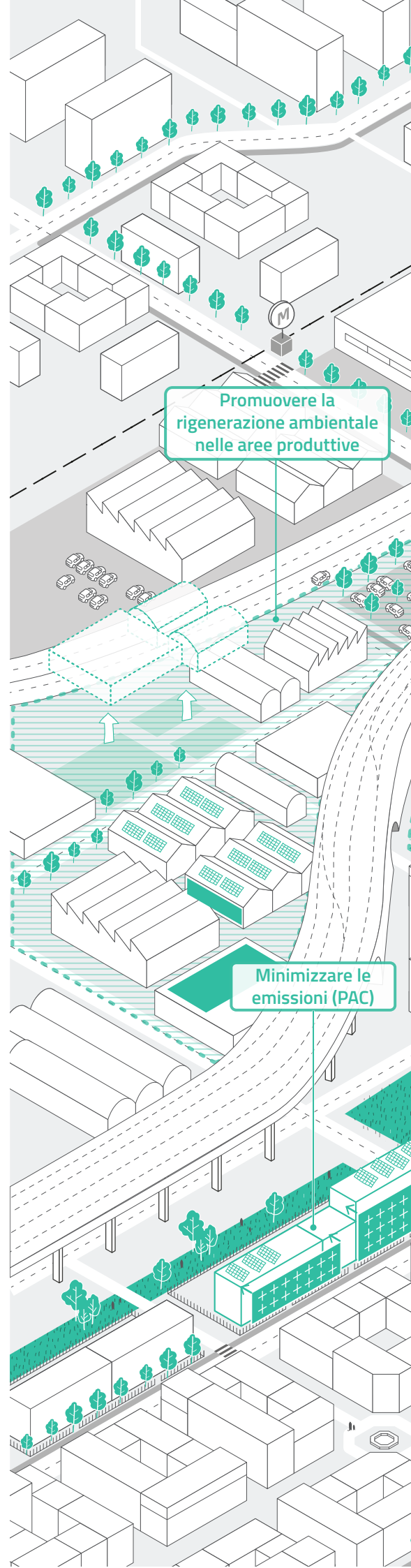
Le ricadute sfavorevoli del cambiamento climatico sono evidenti in termini di aumento delle temperature minime, medie e massime stagionali, di riduzione delle precipitazioni, associate a un aumento del numero di eventi estremi, e di dispersione degli inquinanti nell'aria.

Il Piano Aria Clima, approvato nel 2022, è lo strumento con il quale Milano si propone di ridurre l'inquinamento atmosferico, di contribuire alla prevenzione dei cambiamenti climatici e di definire le strategie di adattamento per il territorio comunale.

La riduzione dell'inquinamento atmosferico nel rispetto delle linee-guida dell'Organizzazione Mondiale della Sanità, la decarbonizzazione attraverso la progressiva eliminazione dei combustibili fossili e la riqualificazione complessiva dell'ambiente urbano sono le questioni su cui già il PGT vigente aveva costruito le sue strategie e che ora necessitano di una disciplina attuativa più stringente, in coerenza con i differenti impegni sovranazionali per il clima sottoscritti dal Comune.

### Possibilità di trattamento

- Raccordare il PGT con **altri strumenti di programmazione** (Piano Aria Clima, Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile, Regolamento Edilizio in corso di redazione, ecc.) al fine di rendere più efficiente e attuabile la norma.
- Innalzare gli **standard di sostenibilità** (limiti emissivi, riduzione dell'impatto climatico, neutralità carbonica) già presenti nel PGT vigente.
- Ridefinire la **disciplina normativa delle Infrastrutture verdi e blu / Rete ecologica comunale** al fine di consentirne l'attuazione e incidere in maniera capillare all'interno dei quartieri, precisando le prestazioni attese dalle trasformazioni in termini di ricadute positive nell'ambiente urbano.
- Definire criteri/priorità per la realizzazione degli **interventi di forestazione e di de-pavimentazione** attuabili anche dagli interventi privati, in maniera coerente con un nuovo schema generale di rete verde.
- Individuare premialità per la riduzione delle ricadute ambientali e la qualificazione dello spazio pubblico relative alla realizzazione di quote di parcheggi privati.
- Concentrare gli ambiti di **rigenerazione** laddove più evidenti sono le esigenze di restituzione di spazi ai corsi d'acqua superficiali, di riqualificazione di ambiti ambientalmente degradati, di connessione con i grandi serbatoi di naturalità posti lungo i margini della città.
- Istituzione di un **tavolo di co-pianificazione** con Città metropolitana, Comuni, Regione, autonomie funzionali e l'insieme delle rappresentanze sociali sia al fine di individuare ambiti urbani candidati alla costruzione del **Parco Metropolitano** sia allo scopo di gestire più efficacemente il **rischio idraulico alla scala sovracomunale**.



CONFINI COMUNALE

Gestire il rischio idraulico alla scala sovracomunale

Costruire il parco metropolitano

Forestare

SuDS (Sustainable Drainage Systems)

Ridurre l'impatto climatico del costruito

Restituire spazio al fiume

Aumentare il verde all'interno della città

Promuovere la neutralità carbonica (LCA)

Depavimentare aree grigie

Rafforzare la rete ecologica comunale

## > Rafforzamento dei servizi e sviluppo di relazioni di prossimità

### Questioni

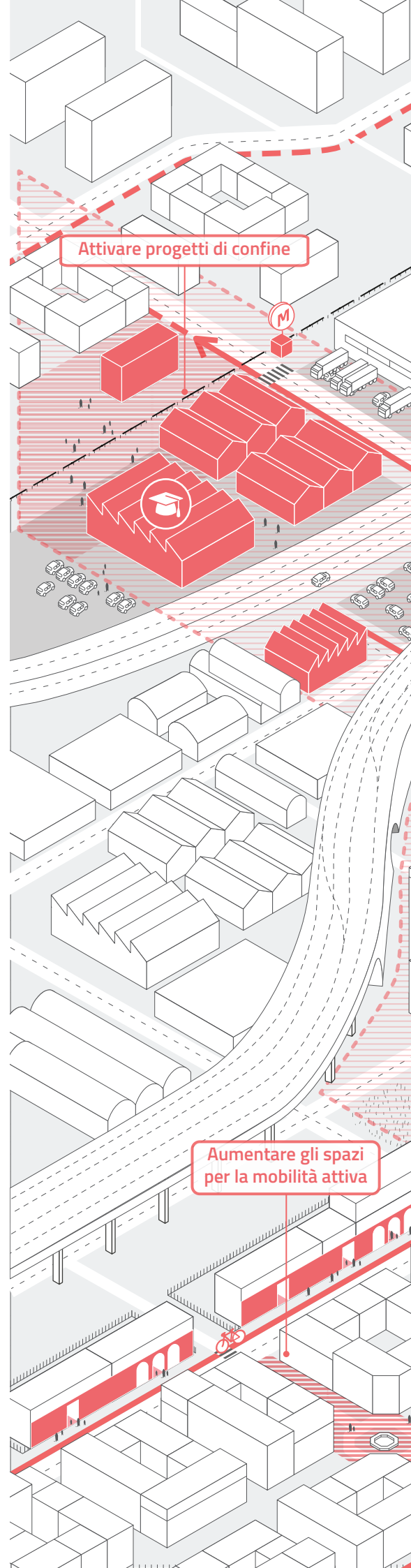
Le nuove dotazioni di servizi derivanti dall'attuazione del PGT e dell'Accordo Scali, quelle in corso di realizzazione individuate dal Piano Quartieri, le nuove infrastrutture di trasporto pubblico, gli interventi sull'edilizia scolastica e, più in generale, gli investimenti sullo spazio pubblico, in vari casi oggetto di finanziamento "straordinario" da parte del PNRR, stanno mettendo la città pubblica, oggi ancora di più, al centro delle scelte del governo urbano.

Si tratta di realizzazioni che si propongono di affrontare varie questioni: la risposta a vecchi e nuovi bisogni delle popolazioni insediate; l'ampliamento delle possibilità di scelta e accesso ai servizi offerti entro alcuni quartieri alle sempre più numerose famiglie dalle ridotte capacità di spesa; gli impatti sugli spazi urbani e sulla qualità di vita degli abitanti di pervasivi spazi dedicati alle auto e di ingombranti barriere infrastrutturali che frammentano alcuni quartieri, sfavorendo il movimento e la socialità per pedoni e ciclisti; le persistenti condizioni di degrado degli spazi urbani laddove è più alta concentrazione di fragilità sociali ed economiche all'interno e all'esterno dei quartieri di edilizia pubblica; i fenomeni di sottoutilizzo di quote di immobili di proprietà pubblica; l'indebolimento dei fronti urbani nella perdita di funzioni di interesse collettivo a contatto dello spazio della strada, ecc.

L'idea di una "città prossima", che sta già orientando differenti politiche e programmazioni comunali dall'indomani dell'insorgere dell'emergenza pandemica, trova ora nel PGT la possibilità di una sua concreta applicazione, definendo azioni per fare spazio all'ambiente nella città costruita, per costruire spazio pubblico a misura d'uomo, per incrementare gli spazi dell'abitare e le reti civiche.

### Possibilità di trattamento

- **Incrementare la dotazione di servizi e spazi pubblici** connessi ai permessi di costruire convenzionati in coerenza con le priorità di intervento definite sulla base di analisi di bisogni già avviate dal Comune.
- Sostenere un **utilizzo attivo dei piani terra** degli edifici al fine di realizzare fronti urbani e nuove relazioni con i contesti di ricaduta.
- Aumentare gli **spazi per la mobilità attiva**, anche attraverso la de-frammentazione dei recinti urbani così da favorire la permeabilità pedonale e ciclabile.
- Innovare la forma del Piano, attribuendo maggiore legittimità a **strumenti quali gli Studi d'Area e l'Atlante**, introdotto dal PGT vigente, in grado di supportare il governo delle trasformazioni puntuali a partire dalle loro ricadute sulla qualità degli spazi urbani circostanti.
- Individuare nel PGT specifici **"Progetti di confine"** ovvero puntuali ambiti in cui è maggiormente necessaria un'interlocuzione e un'intesa con Comuni vicini e Città metropolitana al fine di trattare temi e spazi di interesse pubblico e generale che connotano estese porzioni abitate e aree inedificate collocate lungo i bordi urbani.





CONFINE COMUNALE

Aumentare gli spazi per la mobilità attiva

Incrementare la dotazione di servizi pubblici

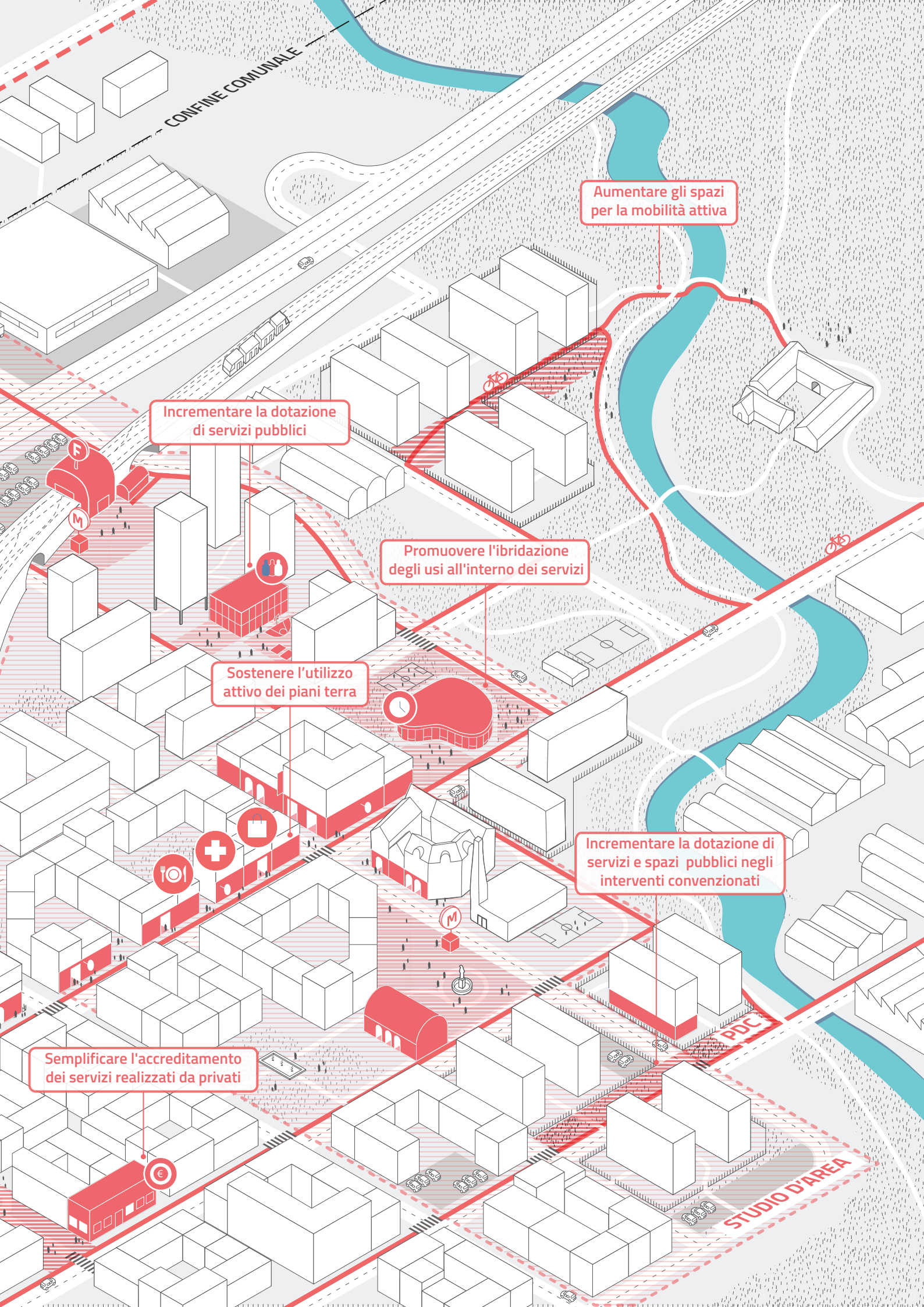
Promuovere l'ibridazione degli usi all'interno dei servizi

Sostenere l'utilizzo attivo dei piani terra

Incrementare la dotazione di servizi e spazi pubblici negli interventi convenzionati

Semplificare l'accREDITAMENTO dei servizi realizzati da privati

STUDIO D'AREA



## > Abitare a prezzi equi

### Questioni

La questione casa – declinata nei termini di un crescente bisogno di spazi per l’abitare sociale in tutte le sue forme (pubblica, sociale con particolare riferimento al segmento in affitto, temporanea, ecc.) - è al centro dell’agenda delle politiche pubbliche milanesi.

Varie sono le ragioni. Si combinano mutamenti nella struttura della domanda (crescita di famiglie mononucleari, di stranieri, di studenti “fuori sede”, di giovani adulti con contratti precari e redditi discontinui, di turisti, ecc.), al rilancio di attrattività a scala nazionale e internazionale della città, a processi di “gentrificazione” che hanno messo in tensione il mercato immobiliare, determinando un forte aumento dei prezzi degli alloggi sia per la vendita sia per l’affitto.

L’aumento dei costi di costruzione e dei costi del debito, a causa dei fenomeni inflattivi, ha inoltre avuto significative ripercussioni anche sull’offerta di ERS, rallentandone la realizzazione negli ultimi due anni.

Gli effetti sono oggi visibili nelle varie forme di disagio abitativo, da casi di vera e propria esclusione, a forme di inidoneità, inadeguatezza, basso livello qualitativo degli alloggi, a stati di difficoltà determinati da un’offerta troppo costosa rispetto alle disponibilità economiche delle famiglie, oltre che nel rischio di espulsione di specifiche fasce di popolazione, con effetti di impoverimento della mixité sociale urbana.

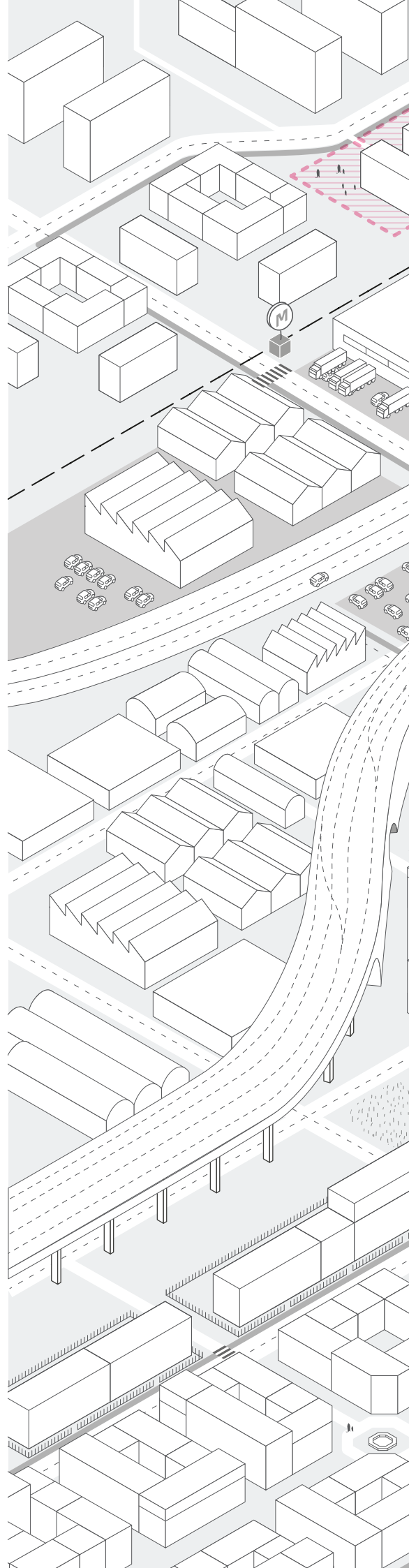
Sullo sfondo, rimane una persistente debolezza delle politiche nazionali e regionali sia in termini di investimenti in housing sociale, sia in termini di rinnovamento di quadri regolativi capaci di bilanciare il rapporto tra possibilità di realizzare edilizia a libero mercato e offerta di servizi abitativi.

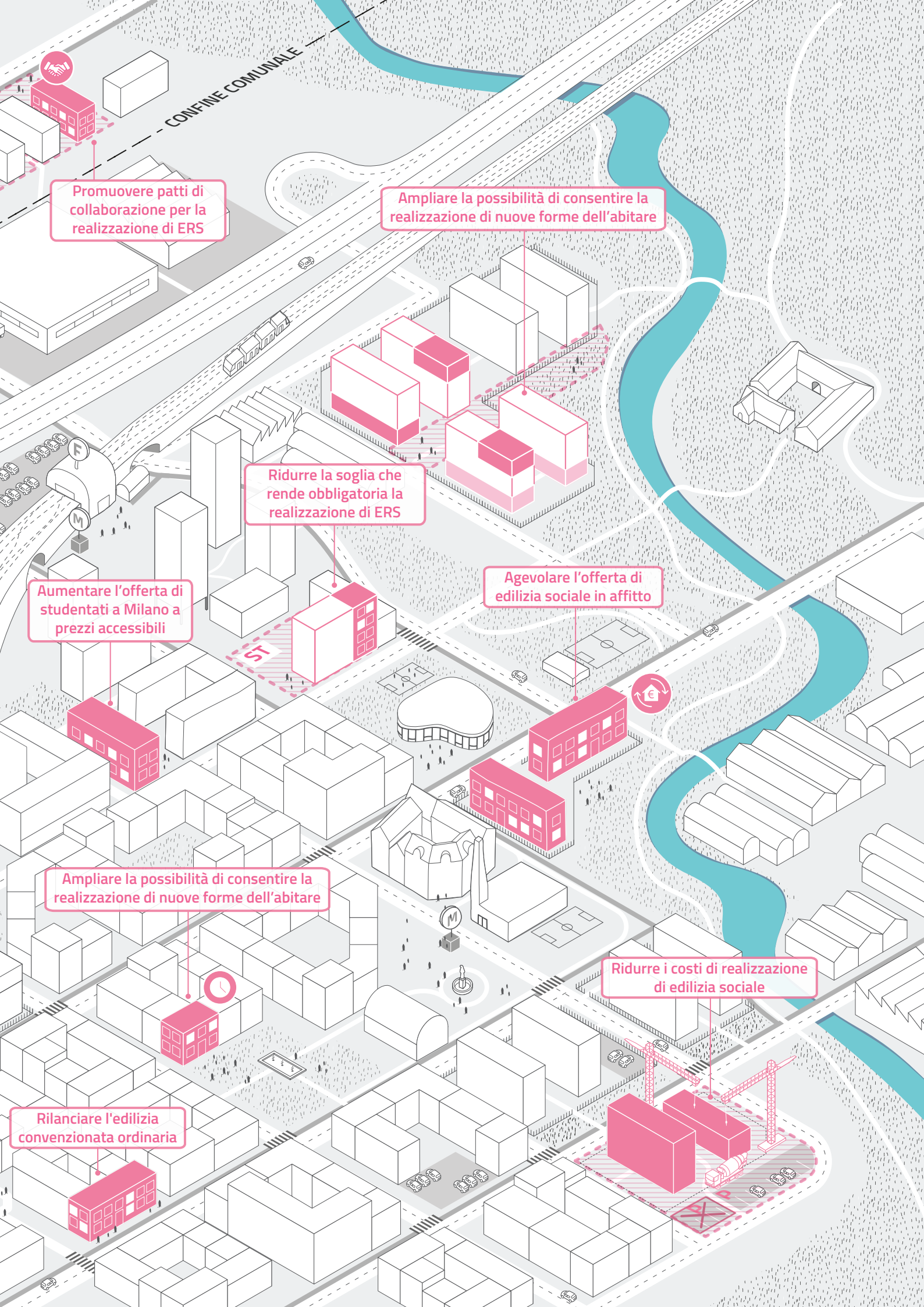
In questo quadro, appare evidente come il perimetro comunale non sia più sufficiente a trattare un tale novero di questioni. È quindi conveniente ricollocare la “questione casa” in una prospettiva di scala vasta, mettendo al lavoro un potenziale di risorse più ampio.

In questo senso, il PGT può diventare spazio di integrazione tra differenti strumenti e processi di governo, agiti sia dalle diverse aree del Comune sia da una varietà di attori pubblici (Regione, Città metropolitana, Comuni, ecc.).

### Possibilità di trattamento

- **Ampliare la dotazione di edilizia residenziale sociale**, in particolare nel segmento in affitto, per giovani, studenti, famiglie a basso reddito e anziani, agendo sulla riduzione della soglie che ne rendono obbligatoria la realizzazione.
- Ampliare le possibilità di **realizzazione di nuove forme dell’abitare**, sia nell’edilizia libera che nell’edilizia sociale, in risposta a domande, oggi poco rappresentate, che richiedono un ripensamento del rapporto tra spazio privato / spazio collettivo / spazio pubblico.
- Riservare una rilevante quota della nuova offerta residenziale, in vendita e in affitto, ad **abitazioni accessibili per giovani e famiglie**.
- **Riduzione dei costi di realizzazione** degli interventi di edilizia residenziale sociale, agendo ad esempio sulla possibilità di modulare le dotazioni di parcheggi pertinenziali.
- Intervenire sul **patrimonio di Enti pubblici o a partecipazione pubblica**, prescrivendo nelle nuove realizzazioni quote significative di ERS.
- Definire **patti di collaborazione** con Città Metropolitana e Comuni al fine di incrementare l’offerta di ERS all’interno di progetti di rigenerazione urbana.





CONFINE COMUNALE



Promuovere patti di collaborazione per la realizzazione di ERS

Ampliare la possibilità di consentire la realizzazione di nuove forme dell'abitare

Ridurre la soglia che rende obbligatoria la realizzazione di ERS

Agevolare l'offerta di edilizia sociale in affitto

Aumentare l'offerta di studentati a Milano a prezzi accessibili

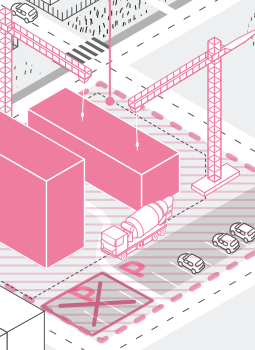


Ampliare la possibilità di consentire la realizzazione di nuove forme dell'abitare

Ridurre i costi di realizzazione di edilizia sociale



Rilanciare l'edilizia convenzionata ordinaria



## > Morfologie urbane e disegno della città: la valorizzazione del progetto

### Questioni

Milano è una città dalle identità spaziali plurime, connotata da tessuti e paesaggi diversi e articolati, in parte già interessati da tutele codificate, in parte nascoste e poco riconosciute o ancora in via di formazione: nuclei urbani esterni densi di storia, insediamenti di origine rurale inglobati nella città durante le fasi di crescita estensiva, dimore storiche, antichi edifici per il culto, cortine edilizie compatte con allineamenti riconosciuti, architetture moderne, spazi del lavoro esito dell'industrializzazione novecentesca, reticoli di spazio aperto pubblico, luoghi per l'associazionismo e il commercio, giardini, viali alberati, piazze, margini urbani poco definiti ma inseriti in contesti ambientali di pregio o, comunque, dotati di forte potenziale ecologico.

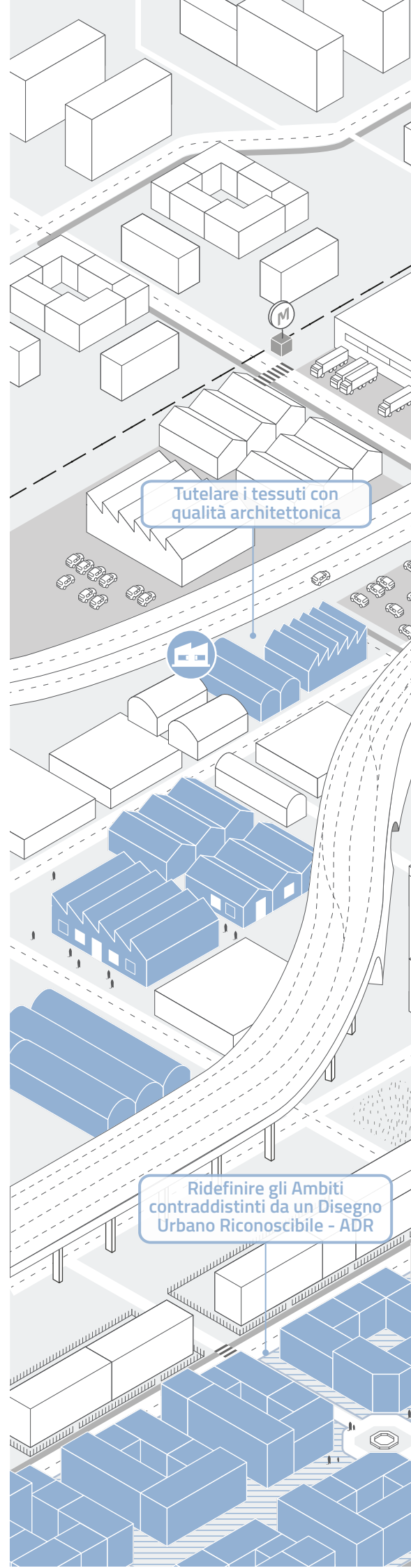
Su tale impianto si sono innestati, soprattutto in questi ultimi anni, interventi di rinnovamento di tipo concentrato, all'interno delle grandi aree pianificate, e di tipo diffuso, alla scala edilizia, che stanno interessando tutti i quartieri della città. Nuovi spazi urbani, piazze e luoghi di aggregazione stanno accompagnando gli interventi di rigenerazione sostenuta dal PGT vigente, incidendo sulla dimensione strutturale di Milano attraverso nuove relazioni tra centri e periferie, nuovi modi di utilizzo della città e nuove immagini urbane.

Gli interventi di rigenerazione privilegiano la forma della ristrutturazione, attraverso la sostituzione edilizia con interventi di demolizione e ricostruzione di singoli episodi urbani caratterizzati quasi sempre da limitati gradi di complessità, ma che risultano tuttavia profondamente incisivi sulla morfologia e sul disegno della città.

Il rapporto tra persistenze e rinnovamento urbano solleva questioni difficilmente trattabili, stante le attuali indicazioni morfologiche contenute nel PGT vigente, non univoche nella loro interpretazione ed eccessivamente ampie nella possibilità di deroga rispetto all'immagine di città sostenuta dal Piano.

### Possibilità di trattamento

- Rafforzare la disciplina di Piano, regolando il **rapporto tra morfologia urbana e trasformazioni edilizie** indotte dal complesso delle superfici effettivamente realizzabili.
- Ridefinire a una scala di maggior dettaglio l'attuale **disegno degli Ambiti a Disegno Riconoscibile (ADR) / Ambiti di Rinnovamento Urbano (ARU)**, riconoscendo spazi di identità e tessuti urbani con criticità.
- Definire condizioni di **ammissibilità per il recupero in loco della SL esistente** in rapporto ai caratteri morfologici.
- Valorizzare e tutelare le **presistenze edilizie con qualità architettonica** e valore identitario, anche quando non interessate da forme già codificate di tutela.
- Definire strumenti di controllo degli esiti morfologici degli interventi ammessi, limitando quelli indesiderati attraverso la **revisione delle norme morfologiche** (cortili, seminterrati, edifici in altezza, SL per servizi, superfici accessorie, ecc.) e disincentivando le possibilità di deroga alle norme morfologiche nella realizzazione di interventi di ristrutturazione e nuova edificazione.
- Ridefinire gli **ambiti urbani ad alta accessibilità** a cui è legata la possibilità di utilizzo dell'indice massimo del Piano.
- Utilizzare gli **Studi d'Area** quali strumenti di conoscenza e di definizione di indirizzi morfologici di intervento a supporto delle trasformazioni edilizie negli ambiti cross border, avviando interlocuzioni e definendo accordi con i Comuni metropolitani.



CONFINE COMUNALE

Rivedere le norme morfologiche relative ai seminterrati

Rivedere le norme morfologiche relative all'altezza

Ridefinire gli Ambiti di Rinnovo Urbano - ARU

Regolare il recupero della SL esistente

Rivedere la norma relativa alle superfici accessorie

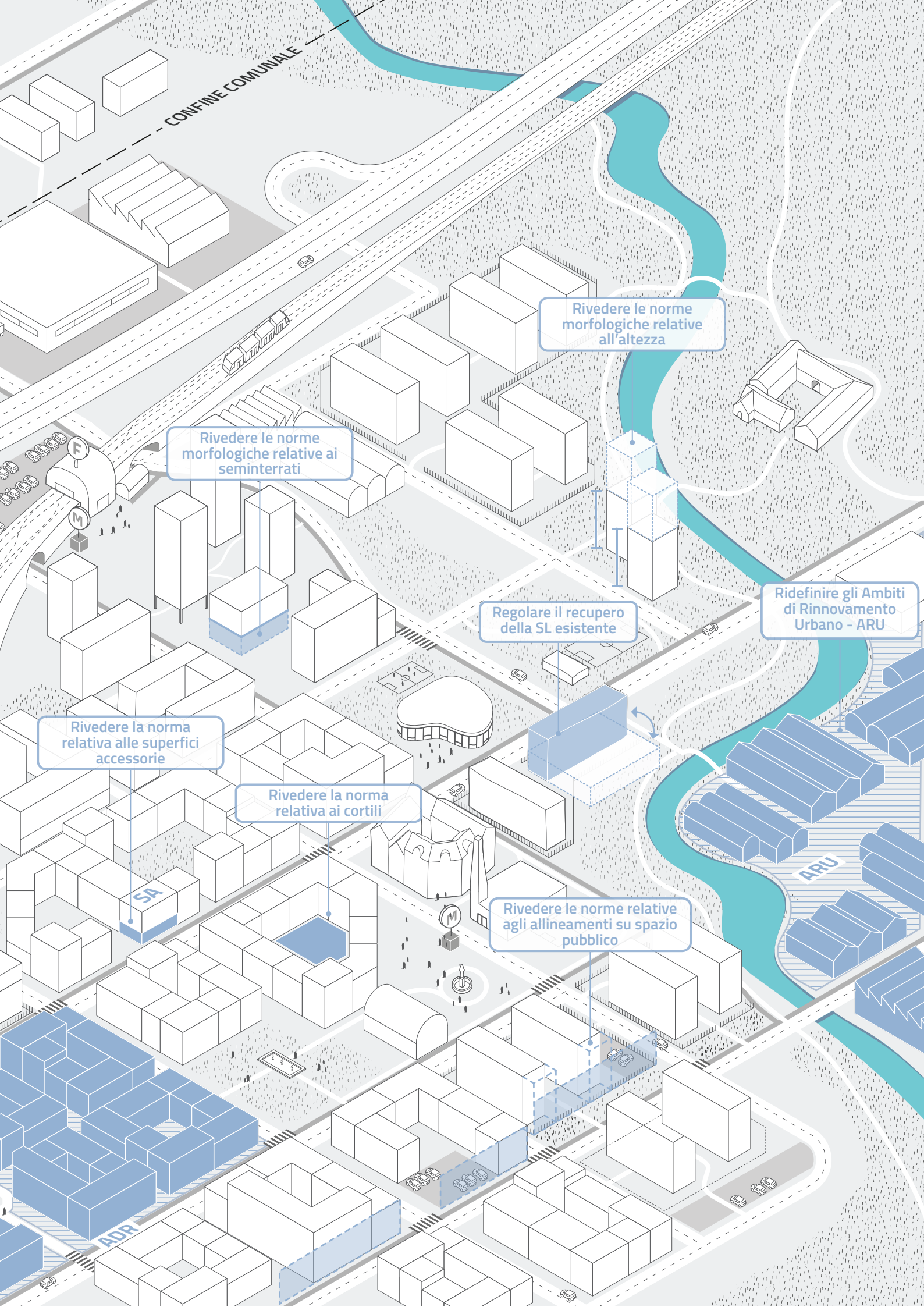
Rivedere la norma relativa ai cortili

Rivedere le norme relative agli allineamenti su spazio pubblico

SA

ARU

ADR



## > Rigenerare il patrimonio edilizio e le infrastrutture della mobilità

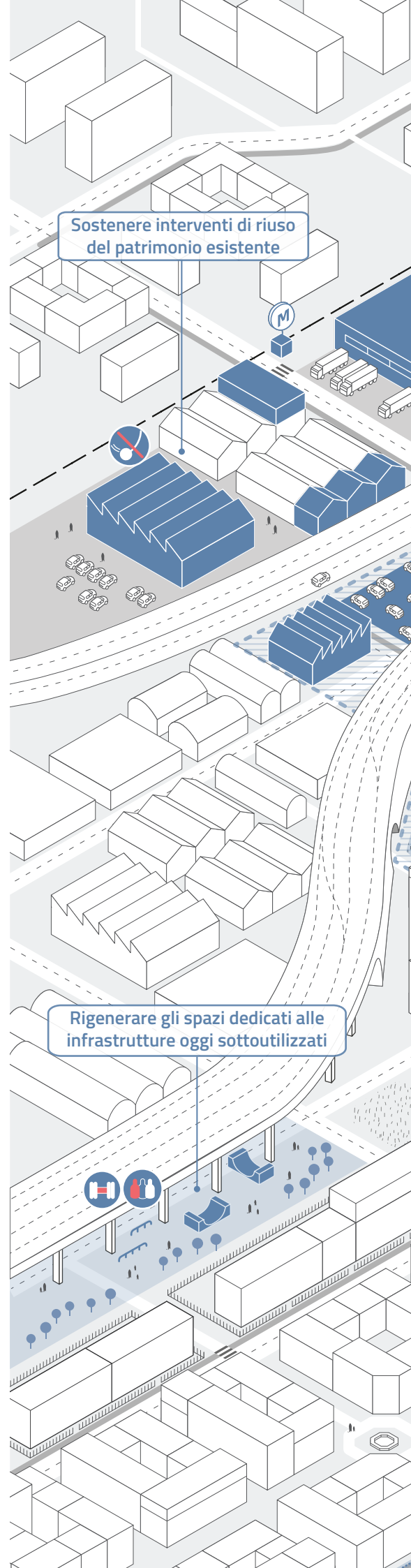
### Questioni

Milano, in questi ultimi anni, è stata interessata da un intenso processo di rinnovamento del suo patrimonio edilizio, accompagnato da una molteplicità di interventi sullo spazio pubblico. Tale processo, sostenuto dal PGT vigente, oltre che dalla stagione di incentivi nazionali e dalla straordinaria disponibilità di finanziamenti legati al PNRR, sta interessando in maniera originale tutti i quartieri della città, compresi vari settori urbani tradizionalmente esclusi dai processi trasformativi.

Le dimensioni e le forme che questo fenomeno, monitorato dall'Atlante della rigenerazione del Comune di Milano, sta assumendo nel paesaggio urbano, negli esiti già visibili e in quelli attesi dagli interventi in fase di attuazione, pongono al PGT questioni rilevanti. In particolare, emerge la necessità di valutare i reali benefici di tale messe di interventi. La "buona" rigenerazione deve infatti essere capace di coniugare gli evidenti vantaggi di scala edilizia e di investimento immobiliare con la promozione di qualità urbana negli ambiti entro cui si inseriscono: interventi coerenti, anche quando si presentano nella forme più innovative, con immagini urbane consolidate di cui Milano è ricca; interventi capaci di attivare spazio pubblico, soprattutto laddove oggi è più carente o più bisognoso di essere ripensato, evitando che i manufatti si ritraggano all'interno di recinti; interventi integrati con la dimensione civica e sociale dei quartieri.

### Possibilità di trattamento

- Definire una nuova disciplina in grado di **favorire la rigenerazione delle infrastrutture della mobilità** (nodi / depositi TPL / stazioni della metropolitana / infrastrutture viabilistiche / sotto cavalcavia / fornicci ferroviari / svincoli), al fine di valorizzare aree già impegnate da urbanizzazioni e riqualificare il rapporto con altri ambiti edificati e con gli spazi aperti/naturali circostanti.
- Facilitare una più ampia **circolazione di diritti perequati**, ampliando le possibilità del loro trasferimento e proseguendo nel contenimento dei fenomeni speculativi avviato dal Comune con il bando di vendita dei diritti edificatori generati da aree comunali.
- **Rafforzare gli Studi d'Area**, avviati dal Comune, nella loro funzione di indirizzo degli interventi e dei lasciti in tema di costruzione di città pubblica e di attuazione di strategie di tipo rigenerativo.
- Sostenere interventi di **riuso del patrimonio edificato esistente**, in luogo della sostituzione edilizia attraverso interventi di demolizione/ricostruzione.
- Promuovere la **razionalizzazione /valorizzazione / flessibilità del patrimonio edilizio comunale e pubblico**, sostenendo la compresenza di usi differenti e il rafforzamento delle relazioni con gli ambiti circostanti.
- Valutare la fattibilità di un **Piano dedicato alle infrastrutture per i servizi di pubblica utilità** (energia elettrica, teleriscaldamento, gas, centrali energetiche, data center, depositi TPL, ecc.).
- **Ripensare**, in accordo con Città metropolitana e Comuni, **il futuro dei nodi e delle reti di trasporto** posti sugli spazi di confine e introdurre nuove forme regolazione degli **insediamenti di logistica urbana**.



CONFINE COMUNALE

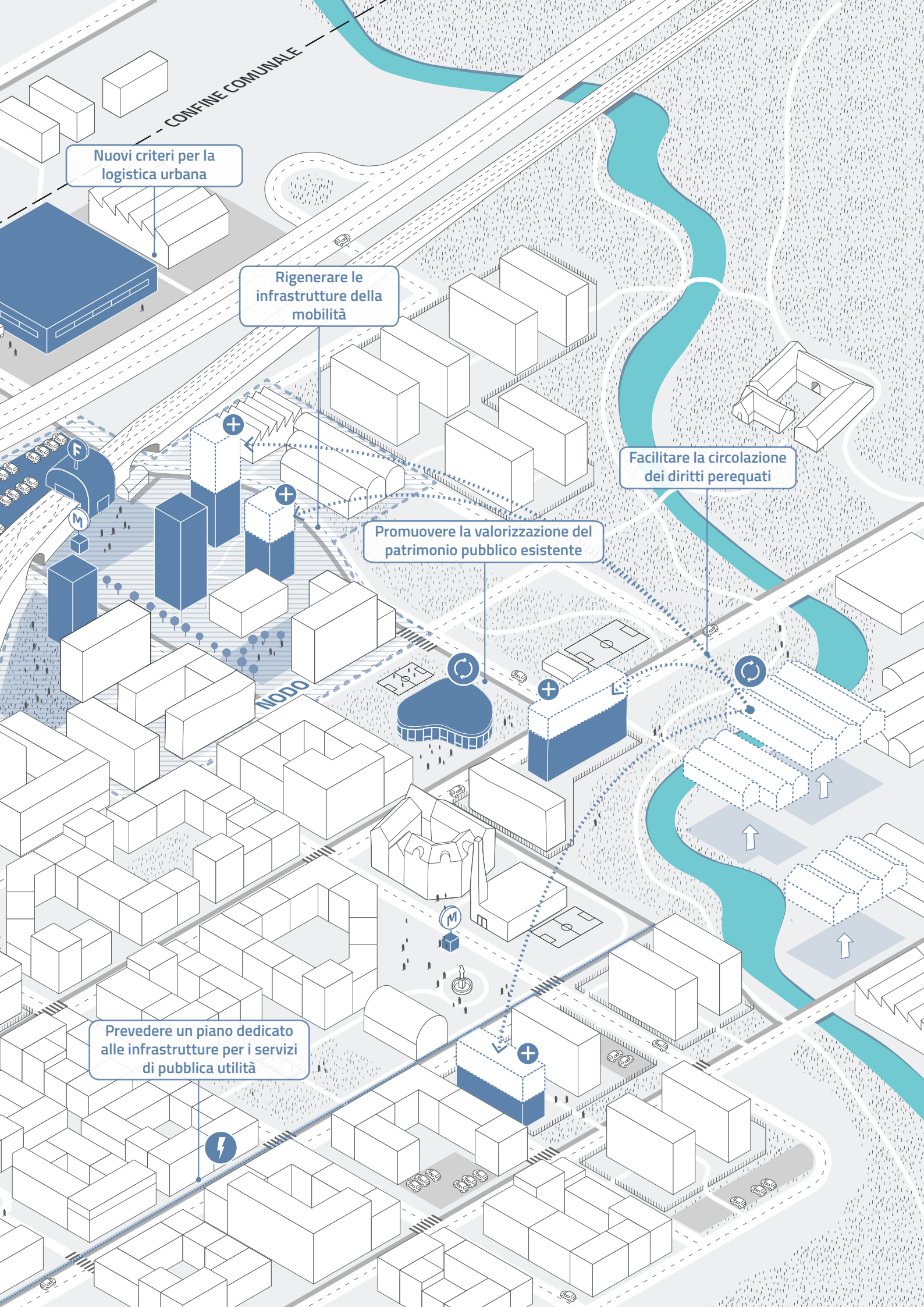
Nuovi criteri per la logistica urbana

Rigenerare le infrastrutture della mobilità

Facilitare la circolazione dei diritti perequati

Promuovere la valorizzazione del patrimonio pubblico esistente

Prevedere un piano dedicato alle infrastrutture per i servizi di pubblica utilità









# Processo

Il processo di revisione del PGT è un percorso articolato e complesso che sarà accompagnato, fin dalle sue fasi iniziali, da diversi momenti di condivisione e ascolto dei cittadini milanesi e di chiunque riponga interesse nello sviluppo della città.

Il processo di consultazione, prima, durante e dopo la fase di redazione del Piano, promuove iniziative, eventi e attività di confronto sia interne all'Amministrazione, sia con istituzioni, cittadini e soggetti rappresentativi di competenze, conoscenze ed interessi diffusi nella città per comprenderne le esigenze e raccogliere indicazioni per costruire il futuro di Milano.

La scelta dell'Amministrazione è stata quella di aprire fin da subito un dibattito allargato e, oltre alla raccolta delle 71 **istanze** a seguito dell'avvio del procedimento previsto per legge, il processo di consultazione è stato avviato con **due workshop** durante i quali si sono condivisi i principi intorno ai quali costruire la visione strategica della città e si sono raccolti i primi contributi per revisionare e perfezionare il Piano.

**Il percorso di consultazione continuerà** per tutta la durata dell'elaborazione del PGT, sia con i passaggi previsti dal procedimento VAS e da quello previsto dalla LR 12/2005, sia con l'organizzazione di altri incontri di approfondimento, con l'obiettivo di supportare l'Amministrazione nella redazione di un Piano condiviso.

## > Istanze all'avvio del procedimento

A seguito della pubblicazione dell'avvio del procedimento e del relativo avviso sul BURL, a partire dal 19 aprile 2023 si è dato inizio alla raccolta delle istanze. Per i successivi trenta giorni, fino al 19 maggio 2023, si è offerta la possibilità a chiunque avesse interesse di inviare suggerimenti e proposte per la redazione della variante del PGT. Al termine di tale avviso sono pervenute complessivamente **71 istanze**, con proposte e suggerimenti, presentate da società, cittadini e associazioni.

Le istanze presentate toccano una molteplicità di tematiche che coinvolgono trasversalmente Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi. Si è dunque provato a sintetizzare le questioni trattate per temi.

In tema di **housing sociale** si possono distinguere due tipologie di richieste. Da una parte, numerose istanze di incremento del patrimonio immobiliare a prezzi più accessibili, in particolare in affitto, per rispondere alla domanda abitativa non solvibile sul libero mercato, anche prevedendo un aumento della quota di edilizia sociale dovuta per i nuovi interventi. Dall'altra, gli operatori immobiliari chiedono maggiore flessibilità e una semplificazione dei criteri per la realizzazione di housing sociale, per garantire sostenibilità economico-finanziaria agli interventi.

Sono molte le istanze che affrontano, da diversi punti di vista, il tema della **sostenibilità ambientale**. Le principali richieste vertono sulla necessità di preservare le aree verdi esistenti, implementandole con nuove aree a pertinenza indiretta e individuando aree da depavimentare e naturalizzare. Si richiede inoltre di limitare la compensazione e la possibilità di monetizzare l'eventuale mancata riduzione dell'impatto climatico degli edifici. Tuttavia, altre istanze promuovono richieste puntuali di modifica della disciplina d'ambito ammettendo per alcune aree la possibilità di trasformare suoli agricoli o liberi, attribuendovi un indice edificatorio.

In tema di **servizi e sviluppo di relazioni di prossimità**, la richiesta ricorrente è quella di prevedere azioni per il miglioramento della qualità degli spazi pubblici (strade, piazze, connessioni ciclo pedonali, parchi e giardini, ecc.) con particolare riferimento al miglioramento della vivibilità, riducendo lo spazio dedicato alla sosta delle auto e incrementando gli spazi pedonali in continuità con le aree verdi. Altre istanze pongono l'attenzione sulla necessità di una valutazione dell'offerta di servizi e su una più efficace programmazione al fine di realizzare gli obiettivi e orientare l'azione degli operatori e degli uffici comunali.

Numerose istanze richiedono di agire sulle norme di attuazione ritenute in alcuni casi troppo restrittive e in altri poco efficaci per governare il **disegno e la morfologia della città**. Rispetto ai contenuti, sono molteplici le richieste: il chiarimento di definizioni e dettati normativi (superficie accessoria, cortile, lotto funzionale, ecc.); la modifica delle indicazioni morfologiche; la modifica del tessuto urbano individuato; l'ammissibilità di trasferimento della SL dai piani interrati e seminterrati ai piani fuori terra; la prescrittività delle previsioni introdotte dagli Studi d'Area; la definizione di un'altezza massima per gli edifici affacciati sui parchi; la reintroduzione della norma relativa a passaggi ciclo-pedonali che consentano la permeabilità dei lotti; la tutela dei beni storici, architettonici e ambientali.

Tra i vari contributi alcuni trattano il tema della **rigenerazione urbana**, ponendo l'attenzione sull'indice di edificabilità massimo e sulla possibilità di un suo superamento nei Nodi, nelle Piazze e negli ambiti a elevata accessibilità per i quali si richiede una revisione degli areali. Altre richieste sono rivolte allo stralcio di questioni puntuali, come la modifica della disciplina di alcune aree, al fine di consentirne la trasformazione edilizia, la revisione e l'aggiornamento delle previsioni legate ai Piani



71 istanze

Attuativi obbligatori o alla possibilità di ammettere funzioni di logistica.  
 Infine, sono pervenuti vari contributi che trattano temi trasversali, tra cui la necessita di coordinarsi con attori e strumenti di scala metropolitana.

## > Percorso di consultazione

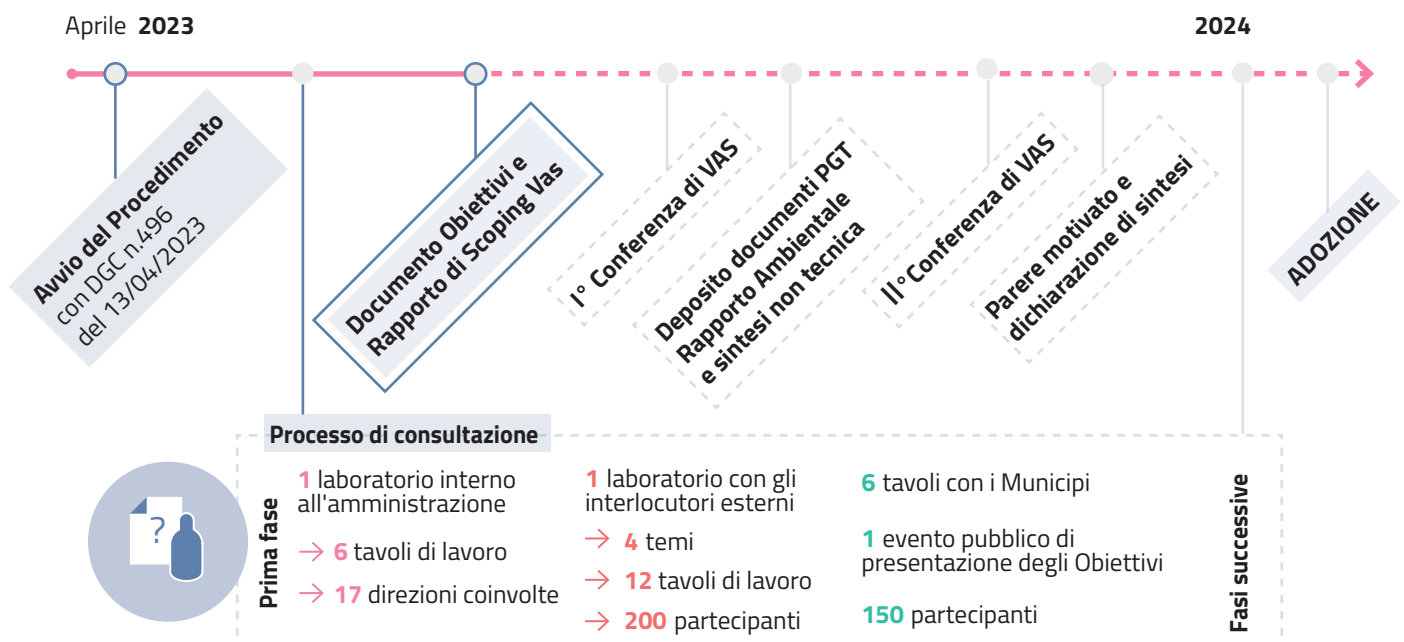
L'Amministrazione ha voluto da subito supportare il processo di revisione del Piano con un **percorso strutturato di ascolto e condivisione**, in primis interno alla struttura comunale con la parte tecnica e politica, e successivamente con i cittadini e i principali attori del territorio.

Nelle settimane direttamente successive all'avvio del Procedimento, gli obiettivi della variante esplicitati nella delibera sono stati condivisi e approfonditi con gli **organi politici**, tramite una prima Commissione Consiliare Rigenerazione Urbana e una Conferenza dei Presidenti di Municipio, a cui sono seguiti tra giugno e luglio incontri specifici nelle Commissioni di Municipio.

Il **coinvolgimento della struttura tecnica comunale** ha visto una prima condivisione delle linee di lavoro con i Direttori Centrali a cui è seguita l'organizzazione di un workshop con tutte le Direzioni il 16 giugno 2023 presso l'Acquario Civico. In questa occasione, con il supporto della cooperativa Codici - Ricerca e Intervento che ha ideato e condotto l'incontro, i partecipanti, divisi in sei tavoli di lavoro, si sono confrontati esprimendosi sulle diverse progettualità già attivate dal Comune di Milano che potenzialmente possono integrarsi con lo strumento di pianificazione territoriale e su come il Piano possa a sua volta concorrere alle strategie sviluppate dalle diverse Direzioni. L'obiettivo era dunque triplice: informare sulle linee di rinnovamento del Piano; raccogliere informazioni sui processi maggiormente significativi per le politiche urbane già in atto nelle Direzioni e Aree del Comune di Milano; innescare processi di integrazione tra il PGT e altre linee di policy.

Da giugno è stata avviata anche la fase di **interlocuzione con gli attori esterni**, con l'incontro di presentazione degli obiettivi della revisione del Piano, alla presenza di circa 150 partecipanti, in Sala Alessi a

↓ Processo di consultazione e cronoprogramma



Palazzo Marino. Sempre con il supporto della cooperativa Codici, il 26 e il 28 giugno, presso BASE Milano, sono state organizzate due giornate di laboratori che hanno coinvolto circa 200 persone in rappresentanza di organizzazioni di vario tipo (associazioni di categoria e ordini professionali, associazioni e terzo settore, singoli professionisti, fondazioni, investitori privati e imprese, istituzioni ed enti pubblici, società pubblico-private, università e centri di ricerca, cittadini, ecc.), su 12 tavoli di lavoro complessivi. I laboratori si sono sviluppati a partire dai 5+1 obiettivi individuati per la revisione del Piano, aggregati in quattro temi: Città Sostenibile, Città Equa, Città Prossima, Città Bella.

Parallelamente l'Amministrazione ha collaborato con il **Tavolo "C'è Milano da fare"**, costituito dalle principali associazioni di categoria (dalle imprese alle cooperative, agli ordini professionali). Per questa via, i soggetti interessati hanno potuto approfondire il passaggio fra l'enunciazione di principi generali e la loro traduzione in strumenti, allo scopo di definire insieme obiettivi, luoghi prioritari di azione e possibili strumenti per il progetto della città, in particolare concentrandosi sulle possibili soluzioni al "problema casa".

Da qui il processo pubblico di condivisione verrà sviluppato lungo tutta la revisione del Piano, con ulteriori incontri del Tavolo "C'è Milano da fare" e momenti collettivi che verranno organizzati anche durante gli eventi autunnali del Forum rigenerazione urbana promossi dall'Assessorato.

## > Primi esiti del processo di consultazione

I temi che hanno animato la discussione durante il workshop con la struttura tecnica comunale del 16 giugno e i laboratori di interlocuzione con gli attori esterni del 26 e 28 giugno sono stati sviluppati su quattro assi: la città bella, la città equa, la città prossima e la città sostenibile. Sono i temi che sintetizzano le linee di indirizzo della revisione del PGT, ognuno proposto come chiave per leggere i cambiamenti di Milano, le tendenze in atto, ma anche gli orientamenti strategici di sviluppo. Le quattro città affrontano questioni multidisciplinari che non attengono esclusivamente al campo urbanistico, ma che ne influenzano le scelte e dalle scelte urbanistiche sono a loro volta influenzate.

Al tavolo di lavoro del 16 giugno i tecnici delle diverse aree comunali hanno condiviso esperienze e progetti e segnalato possibili campi di lavoro comuni che comportano un approccio interdisciplinare e condiviso nelle fasi di implementazione del Piano per meglio guidare l'attuazione della strategia pubblica per la città. Al tavolo della **CittàSostenibile** si è discusso in merito alla possibilità di individuare all'interno del Piano aree pilota per sviluppare progetti sostenibili con una maggiore complessità e integrazione, si è affrontato il tema delle bonifiche, del corretto sviluppo delle connessioni di mobilità attiva e della definizione di indicatori e parametri per il progetto dello spazio pubblico in chiave di sostenibilità. Per la **CittàEqua** si sono sviluppate riflessioni e strategie a favore dell'aumento dell'offerta di casa pubblica e sociale, richiamando anche l'importante ruolo del patrimonio sfitto e dell'inutilizzato e la possibilità di sviluppo di progetti di Residenza Sociale Temporanea (RST) e senior housing/senior living. Al centro della discussione sulla **CittàProssima** si è inserito il Piano dei Servizi per il quale si auspica un'evoluzione in termini di programmazione basata sullo sviluppo di dati previsionali, anche attraverso la sperimentazione di nuove metodologie per la determinazione del fabbisogno di servizi. Infine, al tavolo della **CittàBella** i tecnici hanno affrontato il tema della qualità del progetto, in particolare della necessità di curare maggiormente il rapporto tra spazio edificato e spazio pubblico, approfondendo la questione dell'attacco a terra degli edifici.

Con gli attori esterni, per ciascuna delle "quattro città" sono stati



sviluppati tre tavoli di discussione guidati ognuno da una domanda specifica con lo scopo di strutturare diverse traiettorie di pianificazione. Per ogni tavolo sono emerse criticità e buone pratiche, possibili direttrici di lavoro e questioni aperte da approfondire, oltre ad una serie di tematiche trasversali. Di seguito si riportano le domande che hanno guidato la discussione e una sintesi delle direttrici di lavoro emerse.

### CITTÀSOSTENIBILE

Ci si è interrogati su: Come integrare la natura in città? / Come abbattere l'impatto ambientale? / Come accrescere il benessere di chi vive la città?

Direttrici di lavoro

- Promuovere habitat e sistemi ecologici: continuità tra le aree verdi e i corridoi ecologici, la biodiversità e l'incolto.
- Promuovere l'innovazione tecnologica in edilizia, ma anche nell'arredo urbano e nelle dotazioni dei sottoservizi.
- Lavorare sulla permeabilità e sui sistemi di drenaggio sostenibili.
- Pensare al ruolo delle aree rurali del Comune di Milano, anche in ottica di modello di sviluppo energetico (es. biomasse) e di estensione di pratiche di concertazione e di collaborazione tra agricoltura e città.
- Ripensare al ruolo delle risorse idriche integrate nella visione strategica.

### CITTÀPROSSIMA

Ci si è interrogati su: Come Progettare la città di prossimità? / Come ripensare lo spazio urbano? / Come favorire e diversificare lavoro e servizi di prossimità?

Direttrici di lavoro

- Coinvolgere i possibili enti gestori fin dalla fase di progettazione dei servizi (anche di quelli abitativi).
- Prevedere una maggiore partecipazione dei Municipi nella definizione delle linee strategiche (ad es. Piano Generale del Traffico Urbano, Piano Urbano della Mobilità Sostenibile).
- Coinvolgere le reti locali nella costruzione dei quadri conoscitivi (quello che c'è e quello che manca) che orientano la programmazione degli interventi.
- Rafforzare gli strumenti di gestione condivisa degli spazi pubblici (ad es. Patti di collaborazione).

### CITTÀEQUA

Ci si è interrogati su: Come rispondere alla domanda abitativa? / Come abitare e vivere a prezzi equi? / Come progettare una città inclusiva?

Direttrici di lavoro

- Gestire le quote di ERS degli interventi minori anche attraverso possibili meccanismi di perequazione e sostenibilità.
- Ridurre i costi di costruzione agendo sulle dotazioni, i tempi amministrativi e la razionalizzazione delle procedure.
- Prevedere meccanismi di incentivazione per gli interventi di riqualificazione del patrimonio in affitto.
- Sviluppare un sistema chiaro di supporto gestionale e organizzativo per l'ERS.
- Riutilizzare il patrimonio pubblico inutilizzato per la promozione di progetti abitativi sociali.
- Prevedere anche modelli abitativi specifici: dal senior housing al cohousing.

Ci si è interrogati su: Come consolidare l'identità urbana di Milano? / Quali approcci per la rigenerazione urbana? / Come valorizzare il patrimonio pubblico esistente?

Direttrici di lavoro

- Integrare nel PGT alcune sperimentazioni di successo che hanno intrecciato disegno urbano e pratiche partecipative (es Patti di Collaborazione, Piazze Aperte, ...).
- Definire quali sono gli elementi qualificanti per lo spazio pubblico e il loro rapporto con lo spazio urbano.
- Ripensare gli spazi come contenitori, in una logica di rottura della monofunzione.
- Facilitare l'insediamento di esercizi di vicinato in quanto motore di attivazione dello spazio pubblico.
- Prevedere incentivi per il riutilizzo e/o rinnovo del patrimonio esistente anche attraverso il recupero della Superficie Lorda.
- Sperimentare progetti di qualità all'interno del patrimonio pubblico sottoutilizzato.
- Valorizzare i borghi storici esterni, i beni architettonici e le direttrici storiche come nuovi generatori di identità.

Le quattro città rappresentano possibili nuovi equilibri nel processo di rigenerazione urbana, essendo portatori di sfide e criticità che città e metropoli contemporanee si trovano a dover affrontare oggi. La revisione del PGT è un'occasione per reagire ai recenti e rapidi cambiamenti globali e locali proiettando Milano in uno scenario di trasformazione di cinque/dieci anni. In estrema sintesi le quattro città rappresentano le traiettorie di sviluppo che partendo dal presente accompagneranno la città nel futuro prossimo.





Comune di  
Milano