

# DOCUMENTO DI OBIETTIVI PER IL **PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

QUESTO DOCUMENTO DELINEA GLI **OBIETTIVI**  
UTILI A ORIENTARE IL PROCESSO DI REVISIONE  
DEL **PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**.  
UN'OCCASIONE STRATEGICA PER DARE NUOVO  
IMPULSO ALLO SVILUPPO DI MILANO.

COMUNE DI MILANO

SINDACO  
Giuseppe Sala

ASSESSORE URBANISTICA, VERDE, AGRICOLTURA  
Pierfrancesco Maran

DIREZIONE URBANISTICA  
Franco Zinna

Coordinamento generale alla redazione del Documento

AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE  
Simona Collarini / Direttore  
Marino Bottini / Responsabile Unità Pianificazione Generale

ASSESSORATO URBANISTICA, VERDE, AGRICOLTURA  
Demetrio Scopelliti

Hanno collaborato alla redazione del Documento

AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE  
Fabio Visintin / Responsabile Unità Gestione Pianificazione Generale  
Annapaola De Lotto / Responsabile Programmazioni Territoriali Tematiche

Stefano Casagrande, Gianluca Palmarin, Guya Elisabetta Rosso  
Saverio Cutrupi, Pietro Guermandi, Marco Pialorsi, Matteo Rovera, Luana Testa (AMAT)

AREA AMBIENTE ED ENERGIA  
Giuseppina Sordi / Direttore  
Caterina Colombo, Caterina Padovani

AMAT  
Gloria Zavatta / Amministratore Unico  
Pietro Gargioni, Valentina Bani, Sara Lodrini, Barbara Monzani

Il Documento è stato elaborato da

CENTRO STUDI PIM  
Franco Sacchi / Direttore  
Dario Corvi, Alessandro Ali, Valentina Brambilla

DOCUMENTO DI  
OBIETTIVI PER IL  
**PIANO DI GOVERNO  
DEL TERRITORIO**

AGOSTO 2017

Pierfrancesco Maran

Assessore Urbanistica, Verde e Agricoltura  
Comune di Milano

Negli ultimi cinque anni, la nostra città ha vissuto un momento di forte entusiasmo e cambiamento, che oggi continua sullo slancio di Expo 2015, ma che va rinnovato attraverso la definizione di nuove opportunità di crescita e sviluppo. La revisione del Piano di Governo del Territorio rappresenta un'occasione strategica importante per indirizzare lo sviluppo di Milano a partire da una serie di obiettivi precisi da declinare in politiche, strategie, regole e indirizzi.

Milano è tornata attrattiva - a livello nazionale e internazionale - e tale deve rimanere: torna a crescere la popolazione, in particolare giovane, crescono i turisti, riprendono gli investimenti e le occasioni di sviluppo, aumentano gli studenti universitari e l'occupazione cresce di pari passo con l'innovazione. Il Piano dovrà saper intercettare questo cambiamento strutturale, aggiornando i propri bisogni e identificando le principali opportunità di rilancio per la città in chiave urbanistica.

Milano ha vissuto, sta vivendo e deve continuare a vivere un forte processo di rigenerazione urbana: gli scali ferroviari hanno fatto da apripista all'indirizzo per lo sviluppo degli altri ambiti di trasformazione urbana che definiranno la Milano dei prossimi decenni senza nuovo consumo di suolo. In parallelo, il Piano dovrà saper trovare soluzioni e regole adatte a incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, in particolare gli edifici abbandonati e gli alloggi sfitti, privilegiando la rigenerazione degli Ambiti di Rinnovo Urbano, dei quartieri di residenza popolare e dei quartieri periferici.

Milano guarda avanti, ma non vuole lasciare indietro nessuno: la qualità urbana può essere il motore di crescita della città e dei suoi quartieri, in particolare a partire dagli investimenti sui servizi, sul verde e sullo spazio pubblico. Il Piano deve saper coniugare l'ossessione per le periferie in una strategia urbana efficace, in grado di garantire la vivibilità e il riequilibrio delle condizioni sociali dei suoi abitanti tra il centro e gli altri quartieri.

Milano ha davanti a sé un enorme sfida ambientale e sociale: contrastare l'inquinamento atmosferico, le esondazioni e le ondate di calore, ormai diventati problemi persistenti e strutturali, manifestando la propria capacità di adattamento - di resilienza - ai cambiamenti climatici, parallelamente alla capacità di governare la trasformazione delle sue strutture sociali, entrambi fattori potenzialmente problematici che possono determinare un punto di svolta per la crescita per la città.

Per essere al passo coi tempi, infine, Milano deve sapersi trasformare in tempo: la durata dei processi di trasformazione è un valore discriminante per la loro riuscita, così come l'efficienza e snellimento delle regole e la flessibilità ed agilità delle procedure possono fare da fattore incentivante per la rigenerazione. La digitalizzazione dei processi può essere l'occasione per confrontarsi con regole e procedure certe che sappiano includere le modalità di partecipazione e di coinvolgimento dei soggetti interessati in maniera sistematica e trasparente.

La natura "transitoria" del Piano di Governo del Territorio ci consente di pensare a una visione urbana strutturata per facilitare la rigenerazione della città a partire da una serie di obiettivi strategici, cui lavoreremo consolidando le regole esistenti, migliorando gli aspetti risultati inefficienti o critici, sperimentando regole e soluzioni specifiche per il prossimo quinquennio.

Un piano semplice, efficiente e innovativo, come la Milano del futuro.

Premessa

Il Piano di Governo del Territorio

+ Approvato dal Consiglio Comunale di Milano nel 2012 e divenuto definitivamente efficace con la pubblicazione sul BURL il 21 novembre 2012.

+ La legge regionale 12/2005 "Legge per il governo del territorio", ha introdotto il Piano di Governo del Territorio (PGT) quale strumento per la pianificazione urbanistica comunale, in sostituzione del Piano Regolatore Generale (PRG). Il PGT si compone di tre strumenti: il Documento di Piano, il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi.

+ L'indifferenza funzionale ha consentito il superamento dell'approccio del Piano precedente basato sullo zoning; la c.d. "perequazione" ha permesso di fatto il superamento del regime puramente vincolistico per le destinazioni pubblicistiche; l'indice unico, pari a 0,35 mq/mq, è stato applicato in modo uniforme a tutto il territorio compreso nel tessuto urbano consolidato.

Il Piano di Governo del Territorio (PGT)<sup>+</sup> ha costituito, senza dubbio alcuno, una tappa fondamentale nella storia della pianificazione milanese, per diverse ragioni. Vale la pena menzionarne soprattutto due, per lo più di ordine tecnico. In primo luogo, il fatto che, in attuazione della legge regionale 12/2005<sup>+</sup>, il Comune di Milano si dota di uno strumento sostanzialmente diverso dal precedente Piano Regolatore Generale, dopo trentadue anni di vigenza della Variante Generale 1976-1980 e innumerevoli varianti parziali alla stessa. In secondo luogo, il fatto che il PGT modifica sostanzialmente l'approccio alla pianificazione generale del territorio milanese, valorizzando al meglio tutte le novità normative introdotte dalla L.R. 12/2005, introducendo in particolare tre principi: indifferenza funzionale, perequazione e indice unico<sup>+</sup>.

Accanto a questi principi basilari, sono state introdotte altre novità, alcune di carattere generale, quali la disciplina dei cambi di destinazione d'uso, in particolare per gli immobili produttivi, alcune più di carattere tematico, quali la rete ecologica e la disciplina dei servizi che vede emergere l'importanza della sinergia fra pubblico e privato nella realizzazione del sistema delle attrezzature pubbliche e di interesse generale.

I temi più strategici sono stati affrontati dal Documento di Piano (DdP), il quale, superando una visione che vedeva affrontare il tema della rifunionalizzazione dei grandi vuoti urbani mediante un approccio per parti e per luoghi e progetti discreti (e varianti puntuali), tipico dei decenni precedenti, propone un quadro generale di riferimento entro cui indirizza contestualmente la riqualificazione degli Ambiti di Trasformazione Urbana.

L'introduzione di tali nuovi principi, metodi, discipline e, soprattutto, la loro declinazione in norme di attuazione, interviene in un periodo storico non confrontabile per emergenze economiche e sociali con quelle che avevano caratterizzato gli anni precedenti al 2008-2010, periodo durante il quale si forma la proposta di PGT, poi adottata nel 2010. Anche la controdeduzione delle osservazioni e la definitiva approvazione del Piano nel 2012, seppur cercando di cogliere al massimo le nuove sfide del mutato contesto socio-economico, trova un limite tecnico nell'istituto stesso del meccanismo controdeduttivo che non consente la definizione di un nuovo Piano, più adeguato e coerente con le diverse istanze, nel frattempo diventate urgenze, esito della crisi economica degli anni precedenti al 2012. Accanto a questa evidenza, la fase successiva relativa all'attuazione del PGT, pone anche all'attenzione alcune questioni di "difficoltà" applicativa di alcune norme, nonché il superamento, per mutate condizioni, di alcune previsioni.

Il cambiamento profondo del contesto sociale, economico, produttivo, del mercato urbano, degli usi, delle istanze della popolazione, dei fabbisogni, dell'ambiente in generale, è accompagnato anche da un altrettanto profondo e sostanziale mutamento del quadro legislativo che, solo per limitarsi all'ambito regionale lombardo e agli argomenti con ricadute dirette sui piani urbanistici, introduce in modo cogente temi quali la riduzione del consumo di suolo e la difesa del suolo, la rigenerazione urbana, ma anche nuovi strumenti di pianificazione quali il Piano delle Attrezzature Religiose (PAR), imponendo il conseguente adeguamento dei PGT. Altrettanto rilevanti sono le novazioni del quadro pianificatorio sovraordi-

nato, quali il Piano Strategico della Città metropolitana, il Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA), la Variante al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), ma anche i processi avviati, o in corso di avvio, dell'adeguamento al Piano Territoriale Regionale (PTR) o la formazione del nuovo Piano Territoriale Metropolitano (PTM).

Infine, occorre ricordare che il Documento di Piano ha validità quinquennale<sup>+</sup> e pertanto si pone il tema dell'efficacia delle previsioni del DdP vigente, il cui termine potrebbe intervenire nel novembre del 2018, anche alla luce delle recenti modifiche introdotte dalla L.R. 16/2017, che ha prorogato di un anno la validità dello strumento.

<sup>+</sup> Ai sensi dell'art. 8 della L.R. 12/2005.

La presa in considerazione dei punti principali del quadro sin qui sinteticamente delineato ha costituito il presupposto che ha condotto la Giunta Comunale<sup>+</sup> ad avviare il procedimento di formazione del nuovo Documento di Piano, della variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi e del Piano delle Attrezzature Religiose (già oggetto di un precedente avvio nel mese di aprile del 2016), anche ai fini della Valutazione Ambientale Strategica.

<sup>+</sup> Con Delibera n. 2282 del dicembre 2016.

In buona sostanza la necessità di procedere ad alcuni adeguamenti alla normativa sopravvenuta e al mutamento del quadro pianificatorio sovraordinato, la presa d'atto della opportunità di rivedere alcuni aspetti dell'impianto normativo che ha evidenziato in questo quinquennio di attuazione alcuni aspetti "critici" dal punto di vista applicativo, nonché il superamento, nei fatti e nelle condizioni, di alcune previsioni, offrono l'occasione per portare a "conclusione" anche un più complessivo processo di aggiornamento del Piano, riguardano scenari e obiettivi di medio e lungo termine, cercando, soprattutto, di creare e rafforzare le condizioni per la transizione verso la Milano dei prossimi decenni.



## INDICE

### CONTESTO

<b>1</b>	<b>CONDIZIONI DI CAMBIAMENTO</b>	13
1.1	Popolazioni, economie e territorio	14
1.2	Regole e piani	22
1.3	Monitoraggio delle trasformazioni urbane	26
1.4	Idee, spazi e progetti	28

### STRATEGIE

<b>2</b>	<b>GLI OBIETTIVI E LE STRATEGIE DEL PIANO</b>	41
2.1	Attrattività e inclusione	42
2.2	Rigenerazione urbana	48
2.3	Qualità degli spazi e dei servizi	52
2.4	Resilienza	56
2.5	Semplificazione e partecipazione	62

### PROCESSO

<b>3</b>	<b>IL PROCESSO DI PIANO E L'INTERAZIONE CON LA CITTA'</b>	69
3.1	Istanze all'avvio del procedimento	70
3.2	Questionari	71
3.3	Processo di partecipazione	74
3.4	Attività e fasi del Piano	75



# CONTESTO



# CONDIZIONI DI CAMBIAMENTO

# 1

Le dinamiche recenti mostrano una Milano che torna a crescere, dal punto di vista demografico, economico e del mercato del lavoro. Dinamiche che si confrontano con un cambio di scala delle relazioni, che si aprono sempre di più verso una dimensione metropolitana e sono sempre più connesse con la rete delle città globali.

Una crescita accompagnata da un processo di cambiamento delle popolazioni e delle economie, in una città che si dimostra attrattiva per i giovani, in particolare grazie alla qualità della ricerca e della formazione, aperta all'innovazione tecnologica e alle nuove forme del lavoro, in particolare in chiave di sharing economy. Una crescita che modifica equilibri consolidati, mettendo a tema rilevanti questioni di ordine economico-sociale e civile, legate all'inclusione delle nuove popolazioni urbane. Processi che determinano nuove domande di dotazioni urbane e servizi, in una prospettiva di diverso utilizzo della città e dei suoi spazi. Un processo di cambiamento e di adattamento della città alle nuove popolazioni e alle conseguenti diverse modalità di utilizzo e fruizione ha già preso avvio in questi anni, portando Milano ad essere città sempre più all'avanguardia. Molti sono i progetti sperimentali avviati, che hanno dato vita a processi di innovazione di particolare interesse e contribuito a plasmare e ridefinire parti di città. Oggi la sfida è quella di coglierne gli elementi di riforma e provare a riprodurli e consolidarli nel sistema di regole che governano lo sviluppo della città.

## 1.1 Popolazioni, economie e territorio

## 1.2 Regole e piani

## 1.3 Monitoraggio delle trasformazioni urbane

## 1.4 Idee, spazi e progetti



## 1.1 Popolazioni, economie e territorio

“Milano vola”, “Il baricentro a Milano”, “Il futuro riparte da qui”, “Milano locomotiva”. La narrazione della Milano più recente ruota intorno a parole chiave che danno il senso di una città il cui ritrovato entusiasmo sta trainando sviluppo urbano, crescita economica e innovazione delle politiche urbane, non solo del resto della Città metropolitana e della Regione Lombardia, ma dell'intero Paese. Le strategie di sviluppo del PGT dovranno dunque confrontarsi con le dinamiche in atto, prestando particolare attenzione alla composizione dei fattori sociali ed economici di questi trend.

### Milano torna a crescere

L'ingresso in una nuova fase di sviluppo trova i suoi primi segnali negli andamenti demografici di medio periodo: in particolare, già a partire dal 2008, la popolazione del capoluogo torna a crescere e, a partire dal 2014, il “ritorno al centro” si evidenzia in modo netto: i residenti a Milano nel 2016 sono 1.368.590<sup>1</sup>, 75 mila in più rispetto al 2008, quasi 18 mila dei quali negli ultimi tre anni. E' rilevante notare che, entro un quadro di perdurante crescita della popolazione a scala metropolitana, tali dinamiche sono particolarmente accentuate nel capoluogo, segnalando così una significativa inversione rispetto alle tendenze di deconcentrazione di lungo periodo<sup>2</sup>.

E' certo che sull'incremento demografico più recente pesi l'emersione di residenti stranieri, che crescono nelle statistiche a ritmi importanti, sia nel capoluogo che nell'intera area metropolitana. A Milano, la quota da loro rappresentata si aggira ormai stabilmente, dal 2014, intorno al 19%. Tuttavia, restringendo il fuoco sul periodo più recente, la dinamica positiva si evidenzia anche per la componente italiana, che cresce complessivamente dell'1% tra il 2014 e il 2016 e del 4% tra i 19 e i 34 anni. Come evidenziato anche dallo studio Cresme<sup>3</sup>, l'area milanese ha consolidato il ruolo di principale attrattore dei flussi migratori in uscita dalle realtà economicamente meno dinamiche del Paese, dovuti in particolare a popolazione in età lavorativa e giovani in cerca di occupazione.

Resta la criticità di un ricambio demografico che stenta a innescarsi, dove gli over 75 rappresentano ad oggi il 16% della popolazione e il numero dei nuovi nati appare ancora in calo<sup>4</sup>. Anche se il dato relativo alla composizione per classi d'età della popolazione appare tuttora problematico, è ragionevole ritenere che l'arrivo di popolazione nelle fasce d'età fertili potrà contribuire, nel prossimo futuro, a migliorare i tassi di natalità.

Questo mosaico, composto da una popolazione in cambiamento nei suoi tratti costitutivi, assume grande rilevanza contestualizzandolo sul territorio comunale a una scala più fine. Lo spazio si ridisegna, creando connessioni che superano i confini amministrativi in una direzione metropolitana più allargata (le periferie sono un chiaro esempio) e si connotano per tratti specifici e significativi.

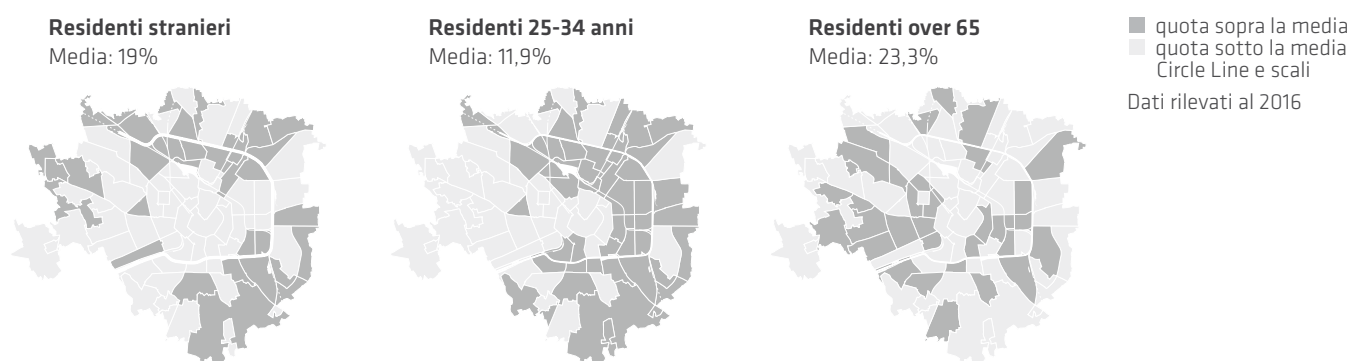
**1.368.590**  
abitanti (2016)  
**+75mila**  
abitanti dal 2008  
**19%**  
residenti stranieri  
**16%**  
residenti over 75

<sup>1</sup> Fonte: SISI - Sistema Statistico integrato - Comune di Milano

<sup>2</sup> Centro Studi PIM, Spazialità metropolitana. Economia, società e territorio, in Argomenti e Contributi, n. 15, giugno 2016

<sup>3</sup> Cresme, Scenari demografici a Milano, Monza-Brianza e Lodi 2001-2035

<sup>4</sup> Fonte: demo.istat.it - Bilancio demografico - vari anni



## Nuove popolazioni e welfare locale

I dati evidenziano dunque come la composizione demografica della città stia cambiando radicalmente, stravolgendo le abitudini di vita e le forme d'interazione sociale. Per decenni, la popolazione del Comune di Milano ha vissuto una lunga fase di declino, concomitante all'allargarsi dei confini urbani e alla dislocazione di abitazioni e attività verso la cintura e l'area metropolitana, che hanno saturato il territorio tra Milano e i comuni dell'area metropolitana, più attrattivi perché considerati più vivibili e certamente più accessibili dal punto di vista dei valori immobiliari.

**171mila**  
studenti universitari  
iscritti

+ Il QS World University Rankings classifica ogni anno a livello globale le università

Eppure, da un decennio a questa parte, questa tendenza è stata ribaltata da una nuova attrattività dell'offerta urbana "densa", legata alla concentrazione di servizi e opportunità e all'effetto delle politiche per migliorarne la vivibilità. Si tratta di un crescente desiderio di urbanità, capace di far tornare a crescere rapidamente il numero di abitanti, con un incremento della popolazione giovanile - in particolare i 15-34enni - che vede in Milano la migliore città italiana dove potersi formare e avviare la propria carriera lavorativa, vero e proprio trampolino di lancio verso nuove prospettive.

In particolare emerge il forte peso della "popolazione universitaria". Milano, ospita circa 171.000 iscritti<sup>5</sup>, prima città in Italia, contando il 13% circa di studenti universitari sul totale dei residenti. Una vocazione in continua crescita, che contribuisce a posizionare Milano come 33esima migliore città universitaria nel mondo secondo il QS Index<sup>+</sup>.

Non a caso, proprio l'università è stata il motore delle più grandi rigenerazioni urbane post-industriali degli anni '90 e 2000 - da Bicocca a Bovisa - e si appresta a fare da traino anche alle trasformazioni urbanistiche dei prossimi anni, con l'ipotesi del nuovo Campus Scientifico della Statale nell'area del Post Expo e la conferma della vocazione universitaria di Città Studi - anche attraverso l'impegno, oltre che dell'Università degli Studi, dell'Università Bicocca e del Politecnico -, senza dimenticare le strategie di sviluppo delle università Bocconi e Cattolica.

Questa consistente crescita della popolazione studentesca si accompagna però a persistenti problemi strutturali, legati alla disponibilità di residenze universitarie e più in generale al costo degli affitti, causato da un mercato immobiliare storicamente influenzato dalla rendita, che conta oltre il 65% delle case di proprietà.

Dunque, in una città - e in un territorio metropolitano - in trasformazione, i cambiamenti demografici si riflettono sulla domanda dei servizi, sul mercato del lavoro e anche sul mercato immobiliare, richiedendo una rivisitazione delle politiche di welfare e di workfare locale (educazione, assistenza e servizi sociali, servizi per il lavoro, casa sociale, ecc.). In particolare, il naturale invecchiamento della popolazione - legato al miglioramento delle condizioni di vita e al prolungarsi della sua aspettativa - e la composizione sempre più frazionata e minuta dei nuclei familiari, determinano la necessità sempre più urgente di nuove forme flessibili dell'abitare, in grado di adattarsi, sia economicamente, che temporalmente e spazialmente, al cambiamento delle esigenze.

5 Fonte: MIUR, Anno accademico 2015-2016



→  
Cresce la vocazione  
universitaria della  
città

## Scenari di sviluppo e fabbisogno abitativo

Le proiezioni demografiche elaborate dal Comune di Milano<sup>6</sup>, nello scenario medio di crescita al 2025, mostrano una popolazione che si attesta a 1.418.268 abitanti, con una crescita del 3,6%. Recentemente è poi stato pubblicato un altro scenario elaborato dal Cresme, anch'esso con una proiezione al 2025, che dà ancora maggiore credito alla dinamica di crescita, con uno scenario medio a 1.496.447 abitanti. Uno scenario che vede la popolazione in crescita del 11,2%, un dato tre volte superiore a quello del settore statistica del Comune.

Al di là della quantificazione specifica che può essere più o meno elevata, si tratta di scenari che evidenziano una prospettiva di crescita della popolazione con cui il PGT dovrà confrontarsi nella stima del fabbisogno abitativo primario. In questo calcolo, funzionale al dimensionamento del Piano, oltre al fabbisogno aggiuntivo, dovranno essere valutati altri fattori fondamentali:

- il fabbisogno arretrato;
- gli alloggi esistenti non utilizzati;
- gli alloggi in fase di realizzazione.

In particolare, oltre al numero complessivo degli abitanti, si dovrà tenere particolarmente in considerazione il numero delle famiglie, che esprime concretamente la necessità del numero di alloggi. Milano conta, al dicembre 2015, 674.016 famiglie<sup>7</sup>.<sup>+</sup>

Secondo lo scenario elaborato dal Comune di Milano, si stima che le famiglie residenti al 2022 potranno essere, in uno scenario intermedio, 694.421.

Rispetto al calcolo del fabbisogno abitativo, oltre al rapporto quantitativo totale tra numero di abitazioni e numero di famiglie, vanno però presi in considerazione almeno tre i fattori chiave che possono determinare una modifica dello scenario:

- la tipologia di domanda, con particolare riferimento alla richiesta di abitazione a canone sociale e moderato, con tagli dimensionali adeguati alla nuova composizione dei nuclei familiari;
- lo stato delle abitazioni, in relazione alla verifica sull'effettiva possibilità di utilizzo delle stesse, dovuto a fattori di degrado e assenza delle condizioni di abitabilità;
- la quota di abitazioni in locazione e/o in uso a non residenti.

Va ricordato infine come il progetto di integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR), in adeguamento alla L.R. 31/2014<sup>+</sup>, abbia modificato profondamente le modalità di calcolo del fabbisogno abitativo, anche in funzione dell'obiettivo di limitazione del consumo di suolo<sup>8</sup>, che diventa un parametro essenziale di calcolo.

<sup>+</sup> Per il calcolo del fabbisogno, tra i dati di particolare interesse e per certi versi innovativi, compare quello sulle cosiddette "famiglie coabitanti", rilevate per la prima volta dal Censimento 2011, grazie alla possibilità di dichiararsi "coabitante" nello stesso alloggio con altre famiglie. Un dato che mette in evidenza situazioni abitative nuove, come le coppie di fatto che hanno scelto di non dichiararsi come conviventi, pur essendo probabilmente ancora sottostimato il fenomeno nel suo complesso. Il numero di famiglie coabitanti, al 2011, era pari a 18.730 unità (3% delle famiglie).

<sup>+</sup> L.R. 31/2014  
Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato.

<sup>6</sup> Fonte SISI - Comune di Milano

<sup>7</sup> Fonte SISI - Comune di Milano

<sup>8</sup> Si veda par. "Consumo di suolo e rigenerazione urbana"



←  
Proiezioni demografiche:  
popolazione in crescita




## Segnali di ripresa economica e occupazionale: accompagnare lo sviluppo

Il tessuto produttivo dell'area metropolitana conta nel 2016 oltre 296 mila imprese attive<sup>9</sup>, la metà circa delle quali insediate nel capoluogo e produce il 10% del PIL italiano. L'8% delle 3.000 imprese italiane di medie dimensioni ha sede a Milano, città che vede la presenza del 34% delle multinazionali presenti in Italia<sup>10</sup>. Nel territorio metropolitano coesistono uno sviluppato comparto agroalimentare e uno manifatturiero ancora significativo (in particolare chimica, farmaceutica, meccanica strumentale e di precisione, sistema moda, arredo e design, ecc.), che si appoggia su un robusto tessuto di medie imprese esportatrici e trova supporto in un efficiente settore dei servizi alle imprese.

+ La riconversione industriale, e per certi versi anche terziaria, porta con sé il tema del riutilizzo delle aree dismesse, da un lato con i rischi connessi al degrado ambientale e sociale, dall'altra i potenziali effetti negativi prodotti su redditi e occupazione.

La struttura economica per settori di attività nel capoluogo mostra la netta prevalenza di attività terziarie (71,2% nel 2014), in crescita rispetto al 2012, e con una decisa prevalenza delle attività professionali, scientifiche e tecniche, seguite da quelle commerciali (17,6% nel 2014 e con un andamento sostanzialmente stabile). In calo invece il mercato delle costruzioni e quello industriale<sup>+</sup>.

Negli ultimi anni il territorio milanese ha inoltre visto, da un lato, un significativo sviluppo dell'imprenditoria etnica (oltre il 15% delle imprese attive nel 2015 nel territorio metropolitano), dall'altro il germogliare di nuovi lavori e nuove professioni orientate alla conoscenza, all'innovazione, al recupero dell'artigianato in senso digitale, ai principi della sharing economy. E' così che tra il 2007 e il 2013 in Lombardia sono nate oltre 12 mila start-up innovative, sono state avviate nuove sperimentazioni nel campo della condivisione dei servizi, dalla casa al lavoro e alle forme di mobilità – dal record di operatori di car sharing al successo del progetto europeo Sharing Cities – che declinano un'attenzione sempre crescente allo sviluppo di nuove economie, legate allo sviluppo tecnologico e digitale. I servizi avanzati che il capoluogo offre lo rendono la città meglio cablata d'Europa, prima tra le città smart d'Italia, sede di 750 imprese innovative, del 75% delle holding di software e del 69% delle imprese ICT internazionali con base in Italia.

**Pagina 28**   
Idee, spazi e progetti

**750**  
sedi di imprese innovative

**12mila**  
nuove start-up innovative tra il 2007 e il 2013

**70,1%**  
dei residenti tra i 15 e i 64 anni sono occupati

Le dinamiche occupazionali di medio periodo tendono ad una configurazione analoga a quella demografica: il numero degli addetti complessivi nell'area metropolitana milanese cresce lungo gli anni 2000, soffre la crisi a partire dal 2008 e mostra dal 2013 segnali di ripresa. Anche in questo caso emerge il ruolo di traino del capoluogo, dove l'incremento occupazionale, per quanto non ancora pienamente confortante, è più consistente rispetto a quello registrato negli altri territori della regione urbana e ancora più rispetto alla media nazionale.

Non è superfluo evidenziare che, degli oltre 930mila soggetti occupati a Milano, oltre il 49% risiede fuori dal capoluogo e, di contro, il 20% dei residenti è occupato fuori Milano<sup>11</sup>. I dati sulle forze di lavoro per il 2015<sup>12</sup> indicano un tasso di occupazione dei residenti a Milano tra i 15 e i 64 anni del 70,1% (72,8% tra gli uomini e 63,4% tra le donne), in crescita di oltre un punto percentuale rispetto all'anno precedente, mentre calano contestualmente gli inattivi o le persone in cerca di occupazione.

La presenza di stranieri, soprattutto extracomunitari, tra gli occupati che lavorano abitualmente nel Comune di Milano è rilevante: complessivamente, nel 2014, rappresentano il 17,7%. La quota maggiore di stranieri si registra tra le donne (19,8%, a fronte del 15,9% tra gli uomini), a causa della massiccia presenza di lavoratrici non italiane nei servizi alla persona (colf e badanti) e nelle professioni sanitarie infermieristiche<sup>13</sup>.

L'attrattività di Milano, la sua vocazione ormai ampiamente consolidata a livello globale di città leader nel campo della moda, design e comunicazione, delle scienze della vita, della ristorazione, settori capaci di trainare l'economia urbana e richiamare forme di turismo professionale specializzato, non deve tuttavia perdere di vista due elementi fondamentali. Il primo è la scomposizione di un vecchio modello sociale e la sua ricomposizione in nuove forme, con nuovi soggetti, spesso altamente istruiti e formati, ma anche "ceto medio impoverito", che agiscono in un mercato del lavoro precario, frammentato e con poche tutele. Il secondo, intrinsecamente connesso all'affermarsi della smart city, è l'obiettivo di tenere salde le pratiche dell'inclusione, in un'area metropolitana che, proprio per poter essere smart, deve nutrirsi anche di "lavori poveri", attività di servizio poco qualificate, lavoratori e lavoratrici che, se esclusi, rischiano di generare una crescita polarizzata e non in grado di costruire un saldo e competitivo tessuto economico.

<sup>9</sup> Fonte: Registro delle Imprese CCAA Milano, vari anni

<sup>10</sup> Fonte: Assolombarda

<sup>11</sup> Fonte: SISI - Comune di Milano

<sup>12</sup> Fonte: SISI - Comune di Milano

<sup>13</sup> Fonte: Istat 2014

## Mercato immobiliare tra crisi e ripresa

L'andamento del mercato immobiliare negli anni della crisi appare assai differenziato. Dall'analisi dei dati elaborati dalla Camera di Commercio di Milano<sup>14</sup>, emerge un ampliamento del divario tra centro – inteso come ambiti caratterizzati da polarità - dove crescono i valori, e periferia, che denota una continuità di flessione degli stessi. Crescono in particolare i valori degli immobili residenziali nuovi e di classe energetica A-B nelle parti di città più dinamiche e innovative, caratterizzate da interventi di rigenerazione diffusa e nei quartieri riqualificati a vocazione pedonale. Aumentano inoltre i valori immobiliari negli ambiti oggetto di interventi di potenziamento del trasporto pubblico, in particolare in quelli interessati dalla nuova linea della M5 e della linea M4. Tra le aree che ne hanno maggiormente beneficiato, la zona Washington/Po/Vesuvio e la zona Fiera, tra via Monterosa e Sempione, complici anche i recenti interventi di trasformazione.

Per contro, rallentano i prezzi negli ambiti periferici, che segnano in media una diminuzione dei valori immobiliari del 7,8% in dieci anni e del 0,7% nell'ultimo anno. Tra tutti un settore della città particolarmente in sofferenza è quello occidentale dove il quartiere Gallaratese/Trenno ha subito il deprezzamento maggiore<sup>+</sup>.

Appare inoltre fondamentale anche una valutazione in ordine al mercato dell'affitto.

La ricerca di Camera di Commercio per il II semestre 2016 indica che la crescita dei canoni medi cittadini per gli immobili residenziali è continua e registra un incremento del 2,9% in sei mesi e del 3,7% rispetto all'anno precedente, anche se il canone di locazione medio rimane ancora inferiore ai valori del 2011 (-12,1%). Nel 2016 crescono i canoni per tutte le tipologie di alloggio rispetto al semestre precedente, in particolare crescono i canoni per monolocali (+4,1%) e bilocali (4,9%).

Anche i prezzi medi dei negozi sono in crescita (+1,6%), trainati soprattutto dai valori di compravendita nella zona centrale che in un anno sono cresciuti del 4,7%. Per quanto riguarda uffici/direzionali invece i valori medi rimangono stabili rispetto all'anno precedente, ma decisamente in diminuzione rispetto al 2011 (-9%) in tutte le zone della città. L'acquisto nel segmento degli immobili d'impresa si conferma sempre meno diffuso e lo stock disponibile destinato alla locazione nell'area milanese risulta essere decisamente superiore rispetto a quello in vendita. L'offerta di mq in locazione rappresenta l'83,5% della superficie attualmente sul mercato ed è in aumento del 10,6%<sup>15</sup>.

L'ampliamento progressivo della forbice dei valori tra gli ambiti più dinamici e quelli più periferici impone una importante riflessione. Da un lato rispetto alle ragioni e agli elementi che ne stanno alla base, dall'altra rispetto alla gestione degli scenari futuri.

Lo sviluppo immobiliare mostra valori in crescita laddove si sono registrate significative trasformazioni e processi di rigenerazione urbana (Porta Nuova, Citylife), dove la rigenerazione urbana è stata indotta dallo sviluppo di nuovi spazi pubblici e servizi (Darsena, Fondazione Prada, via Sarpi), o nuove infrastrutture di trasporto (M5 e M4). Viceversa, i valori sono andati decrescendo nelle aree più statiche, tipicamente a vocazione monofunzionale, come nei quartieri periferici che sono stati meno interessati da processi di trasformazione o nei quali tali processi non sono ancora stati portati a termine.

+ Variazione dei prezzi per appartamenti nuovi e di classe energetica A-B dal 2006:  
Conca del Naviglio/P. Genova: +13,6%;  
Solferino/Corso Garibaldi: +19,5%;  
Sarpi/Procaccini: +9,1%;  
Parco Castello: +13,4%;  
Washington/Po/Vesuvio: +12%;  
Fiera/Monterosa: +9,8%;  
Q.re Gallaratese/Trenno: -29%;  
Baggio/Quinto Romano: -21,3%;  
Axum/Ospedale S. Carlo: -24,2%.

<sup>14</sup> Fonte: Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano sul secondo semestre 2016 realizzata dalla Camera di Commercio di Milano in collaborazione con FIMAA Milano Monza & Brianza

<sup>15</sup> Fonte: Il terziario a Milano, 2° Rapporto - Osservazione sull'offerta di immobili a destinazione terziaria, gennaio 2016 Cresme ricerche S.p.A.



← Valori immobiliari: cresce il divario tra centro e periferia

## Trasporti, servizi, qualità degli spazi e della vita

La fase di crescita di Milano si esprime anche nella trasformazione fisica e funzionale della città, che ha prodotto nuovi assetti e forme spaziali, modificandone l'aspetto estetico e funzionale, incrementando la disponibilità di servizi, aree verdi e spazi pubblici.

Le politiche per la mobilità hanno permesso di espandere il centro a vocazione pedonale fino alla cerchia dei bastioni concorrendo allo sviluppo di centralità più esterne anche al fine di avvicinare le periferie al centro, offrendo nuovi spazi attrattivi in ambiti finora di frontiera.

Grazie alle misure per la riduzione dell'impatto del traffico veicolare - su tutte Area C - la città tende a una decisa riduzione di auto per abitante, supportata da un elevato standard di infrastrutturazione ed efficienza del trasporto pubblico locale con un sostanziale riequilibrio dello split modale, che si manifesta in una crescente tendenza verso la pedonalità e la mobilità sostenibile. A queste si aggiungono le politiche di sharing mobility, che hanno permesso la messa in condivisione di biciclette e auto e ampliato le possibilità di mobilità.

In prospettiva, sul fronte degli investimenti infrastrutturali, l'Accordo di Programma sul riuso degli scali ferroviari rappresenta una grande occasione per rinnovare la politica del trasporto pubblico su ferro a scala metropolitana: si potrà andare verso la realizzazione di una cintura ferroviaria che dalla direttrice nord-ovest di Stephenson arrivi fino alla stazione di San Cristoforo, con collegamenti e frequenze di carattere urbano e nuove stazioni. L'Accordo permetterà dunque di trasformare la cintura ferroviaria esistente in una nuova metropolitana urbana, garantendo una connessione non radiocentrica, rapida, frequente e sicura tra aree e quartieri periferici.

## Cambiamenti climatici, servizi ecosistemici e resilienza

Milano oggi vive un momento di forte consapevolezza ecologica, cosciente che la propria attrattività dipenda anche da una condizione ambientale in linea con gli standard internazionali: dalla difesa del suolo agricolo ai corridoi ecologici, passando per la valorizzazione della rete idrica, dall'impegno alla riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub>, fino alla resilienza, la città sta cercando di compiere alcuni passi fondamentali per combattere il processo di degrado ambientale, in atto ormai da decenni.

Per collocazione e caratteristiche geografiche e territoriali, Milano è una città che presenta un elevato grado di vulnerabilità agli impatti del cambiamento climatico. Le analisi dei dati storici e delle previsioni registrano un progressivo aumento delle temperature medie e della frequenza ed intensità delle ondate di calore, oltre a notevoli cambiamenti nell'intensità e frequenza delle precipitazioni stagionali: tutti fattori emersi clamorosamente in casi recenti di esondazioni, allagamenti, picchi di calore o di freddo. Inoltre, sebbene i dati dicano che il trend degli inquinanti sia in calo, anche grazie al processo di dismissione industriale e alle misure prese nell'ambito dei trasporti, gli sforzi fatti non sono ancora sufficienti a garantire la salubrità dell'aria per i milanesi, che respirano diffusamente concentrazioni di polveri molto elevate, con l'ormai ciclico manifestarsi di condizioni emergenziali a scala metropolitana e regionale.

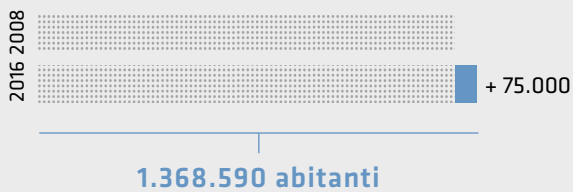


→  
Una crescente tendenza verso la pedonalità e la mobilità sostenibile

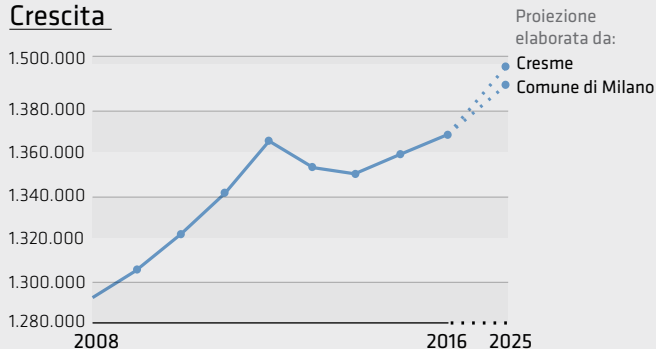
## FATTORI DI CAMBIAMENTO

### DEMOGRAFIA

#### Residenti

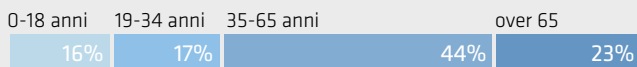


#### Crescita



**19% stranieri** nel 2016, + 44% rispetto al 2008

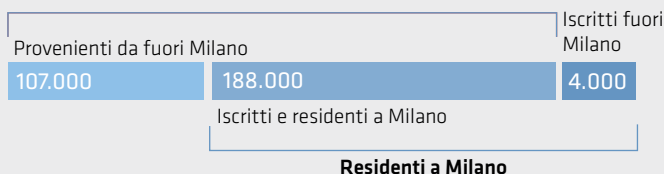
#### Fasce d'età



#### Studenti iscritti a Milano (2011)

**295.000 studenti iscritti a Milano**

##### Iscritti a Milano



#### Studenti universitari



### MERCATO IMMOBILIARE

Variation % dei prezzi per appartamenti nuovi (2006/2016)

#### CENTRO

9.693 €/mq  
+3,5% dal 2006

#### CIRCONVALLAZIONE

5.138 €/mq  
+2,3% dal 2006

#### BASTIONI

7.553 €/mq  
+5,5% dal 2006

#### DECENTRAMENTO

3.077 €/mq  
-7,8% dal 2006

### LAVORO

#### Imprese (2016)

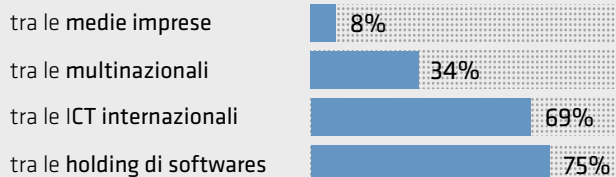
**296.000 imprese nell'area metropolitana**

50% circa nel comune di Milano, 15% imprese straniere

#### Attività economiche (2015)

Terziario **71%**

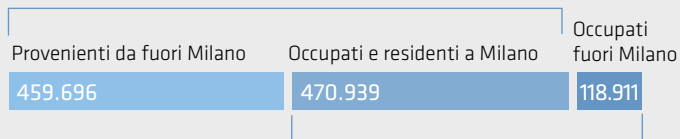
#### Milano e Italia (2016)



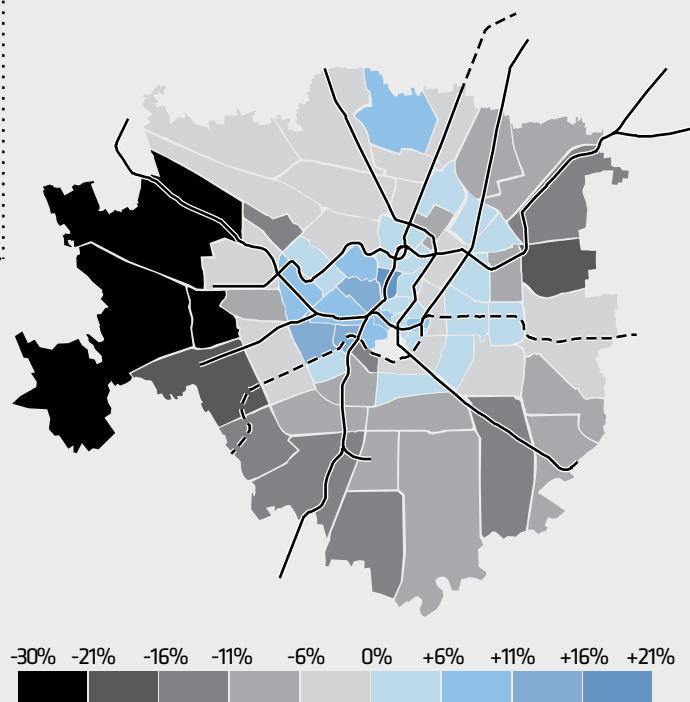
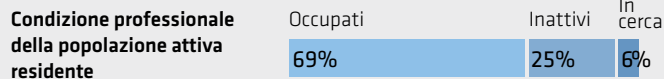
#### Lavoratori a Milano (2014)

**930.635 occupati a Milano**

##### Occupati che lavorano a Milano



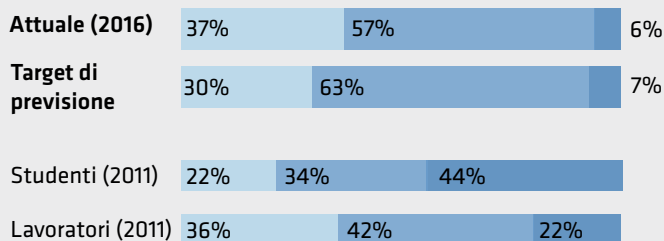
##### Residenti a Milano



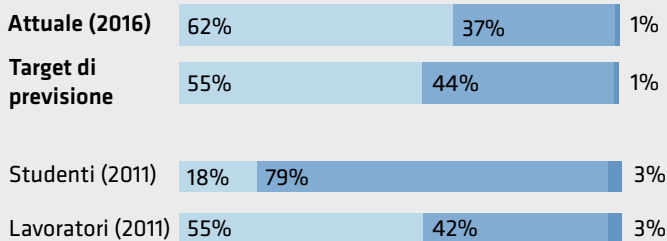
## TRASPORTI E MOBILITÀ

- Auto/moto private
- Trasporto pubblico
- Piedi/bici

### Spostamenti interni a Milano



### Spostamenti verso Milano

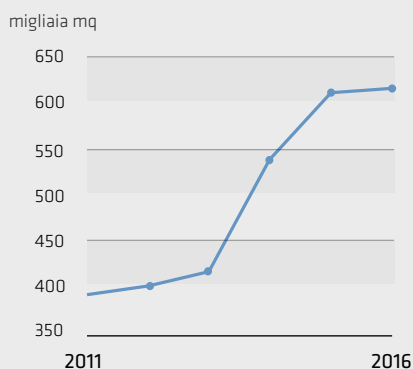


**dal 38% al 30%** contrazione della quota modale degli spostamenti interni al comune con autovetture, dal 2005 al 2013

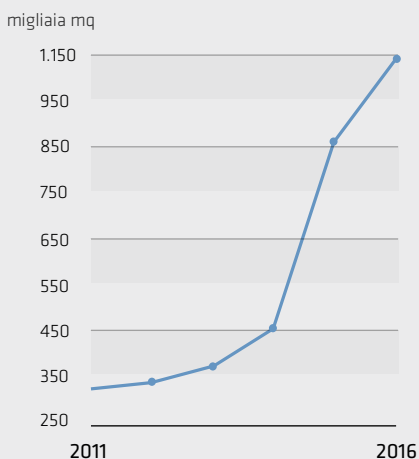
**da 566 a 505 vetture** calo del tasso di immatricolazione autovetture (-11%), dal 2005-2015 **ogni 1000 abitanti**

### Spazi per gli spostamenti attivi

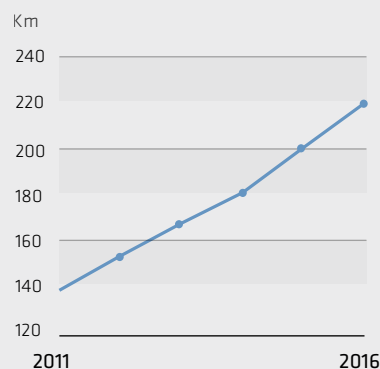
#### Aree pedonali



#### Zone 30

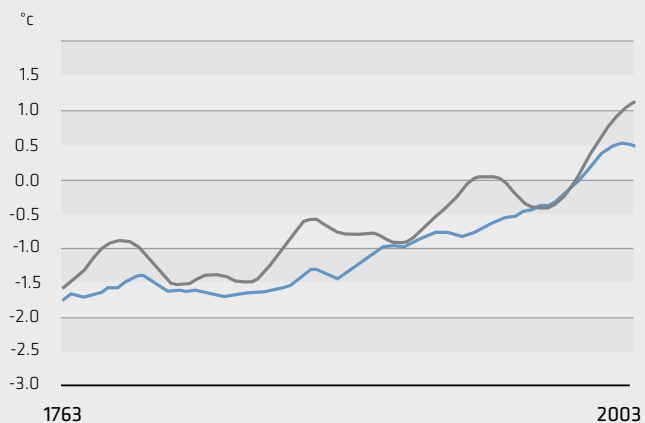


#### Piste ciclabili

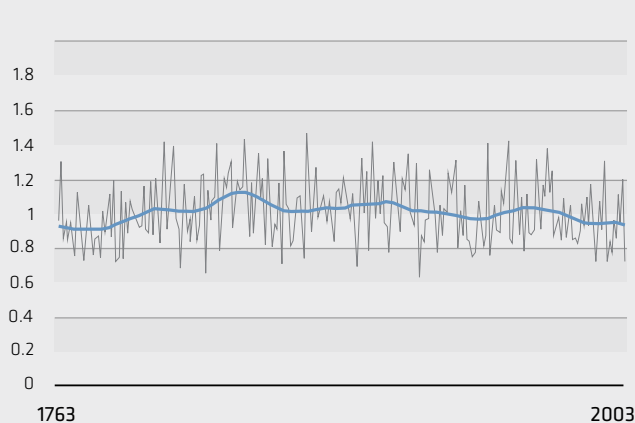


## CAMBIAMENTI CLIMATICI

### Valori medi invernali ed estivi delle anomalie termometriche (Lombardia)



### Valori medi annuali delle anomalie pluviometriche (Lombardia)



## 1.2 Regole e piani

La revisione del PGT ha preso avvio in un periodo di cambiamento del quadro di riferimento, almeno sotto tre punti di vista: assetto istituzionale, quadro normativo e pianificazione sovralocale e di settore.

### Nuovi assetti istituzionali

In chiave di mutamenti istituzionali, l'aspetto potenzialmente più rilevante riguarda la nascita della Città Metropolitana di Milano, con la L. 56/2014, che ha dato avvio a un processo di riordino dell'assetto delle autonomie locali del nostro Paese. Al di là degli effetti concreti ad oggi valutabili in chiave pianificatoria, l'istituzione della Città Metropolitana contribuisce a ridefinire il campo e la scala delle questioni, dunque gli orizzonti di pianificazione. Il ruolo guida del Comune di Milano nello sviluppo dell'area metropolitana dovrà dunque confrontarsi in termini nuovi e maggiormente aperti alla dimensione di area vasta, affrontando a quella dimensione temi cardine come l'ambiente e la dimensione ecologica, la mobilità e la programmazione infrastrutturale, il ruolo delle grandi trasformazioni e le politiche di riequilibrio territoriale.

Il Comune di Milano è inoltre stato interessato dall'istituzione delle Municipalità, nell'ottica di valorizzazione del decentramento amministrativo. Questo aspetto può avere interessanti riflessi rispetto al contributo "dal basso" al processo di sviluppo del PGT, in particolare rispetto alle istanze locali e alla programmazione del Piano dei Servizi.

### Novità normative e legislative

Sotto il profilo normativo, il quadro è profondamente mutato dal 2012 ad oggi ed è in continua evoluzione. In particolare, le normative regionali hanno messo in evidenza temi nuovi e approcci diversi alla costruzione di strumenti e politiche.

Oltre a diverse modifiche apportate alla L.R. 12/2015, la normativa che può avere i maggiori effetti è certamente la L.R. 31/2014, in tema di riduzione del consumo di suolo, che sposta sempre più la centralità delle politiche di sviluppo sui temi della rigenerazione urbana attraverso il recupero e la trasformazione di aree sottoutilizzate e dismesse. Nella proposta di adeguamento del PTR alla L.R. 31/2014, per la Città metropolitana di Milano, entro il 2020, gli Ambiti di Trasformazione vigenti al 2 dicembre 2014 dovranno essere ridotti rispettivamente: per la destinazione residenziale tra il 25 e il 30%; per la destinazione per beni e servizi tra il 20 e il 25%. Il PTM, in adeguamento al PTR, potrà poi ulteriormente definire i criteri.

Il PGT dovrà dunque quantificare l'indice di consumo di suolo, calcolato come rapporto percentuale fra la somma della superficie urbanizzata e della superficie urbanizzabile e la superficie territoriale comunale. La soglia di riduzione del consumo di suolo viene calcolata come valore percentuale di riduzione delle superfici urbanizzabili interessate dagli Ambiti di Trasformazione su suolo libero del PGT vigente al 2 dicembre 2014. A tal riguardo si evidenzia che il 75% della superficie totale degli attuali ATU interessa aree già urbanizzate.

Particolare peso viene dato, conseguentemente, ai processi di rigenerazione urbana in grado di recuperare grandi aree dismesse anche attraverso la rinaturalizzazione di ambiti attualmente degradati. Diviene dunque strategica l'individuazione delle aree da rigenerare, comprensive degli immobili/aree in stato di degrado e inutilizzo, delle aree abbandonate e/o usate impropriamente, nonché delle aree oggetto di procedimenti di bonifica e potenzialmente contaminate, al fine di ricostruire un primo quadro generale relativo alle aree di rigenerazione urbana della città.

Altra normativa rilevante recentemente approvata è la L.R. 4/2016 in materia di difesa del suolo, di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico e di gestione dei corsi

### L. 56/2014

Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni

➔ [Pagina 74](#)

[Processo di partecipazione](#)

### L.R. 31/2014

Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato

### L.R. 4/2016

Revisione della normativa regionale in materia di difesa del suolo, di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico e di gestione dei corsi d'acqua

d'acqua. La normativa introduce in particolare:

- il principio di invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile, al fine di prevenire e mitigare i fenomeni di esondazione e di dissesto idrogeologico provocati dall'incremento dell'impermeabilizzazione dei suoli, contribuendo ad assicurare elevati livelli di salvaguardia idraulica e ambientale. Il principio di invarianza idraulica e idrologica stabilisce che sia le portate che i volumi di deflusso meteorico scaricate dalle nuove aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti all'urbanizzazione;
- il concetto di drenaggio urbano sostenibile quale sistema di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche, volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori e a ridurre il degrado qualitativo delle acque.

## L.R. 2/2015

### Modifiche alla L.R. 1/2015 - Principi per la pianificazione delle attrezzature per servizi religiosi

Più in generale il continuo aggiornamento delle conoscenze sui pericoli che investono la città, sta portando ad approfondire il concetto di resilienza della città alle emergenze, in particolare rispetto alla capacità di adattamento ai cambiamenti climatici, che oltre ad ampliare gli ambiti a rischio di alluvione, tocca la capacità del costruito e delle aree libere di assorbire e attenuare i picchi di calore e di piovosità.

Infine, la L.R. 2/2015 introduce principi per la pianificazione delle attrezzature per servizi religiosi. In particolare, si chiede ai Comuni di introdurre criteri specifici per la realizzazione dei luoghi di culto, attraverso il Piano per le attrezzature religiose.

### Quadro pianificatorio di riferimento sovralocale e settoriale

Dall'approvazione del PGT nel 2012 ad 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.

L'aggiornamento del PGT si inserisce dunque in un quadro di riferimento pianificatorio complesso e articolato, costituito da un consistente numero di strumenti sovracomunali di settore o d'ambito, di cui l'amministrazione deve necessariamente tener conto durante il processo di revisione, al fine di massimizzarne la coerenza con le politiche, gli obiettivi e gli indirizzi stabiliti a livello sovracomunale e garantirne l'integrazione con i diversi strumenti di settore riferiti alle diverse scale.

Tra i vari strumenti, particolarmente significativo è il coordinamento a livello regionale con il Piano Territoriale Regionale (PTR), il principale strumento di governance della Regione, che si propone di rendere coerente la "visione strategica" della programmazione generale e settoriale con il contesto territoriale, ambientale, sociale ed economico dell'intera Regione. Il PTR si coordina con i piani regionali settoriali<sup>+</sup> inerenti mobilità, ambiente/energia, sviluppo economico e sociale, sicurezza, ecc. o d'ambito, che più o meno indirettamente possono avere ricadute sui PGT.

Il PTR, approvato nel 2010 e aggiornato a dicembre 2016, è attualmente in fase di revisione, a fronte della necessità di rilanciare gli strumenti pianificatori e di ripensare le politiche di governo del territorio, a partire da un'ottica di riduzione del consumo di suolo e di rigenerazione del suolo degradato, ai sensi della L.R. n. 31 del 28 novembre 2014. A maggio 2017, il Consiglio Regionale ha adottato l'integrazione del Piano Territoriale Regionale<sup>+</sup>, ai sensi della L.R. 31/2014.

Alla scala metropolitana, il riferimento per la pianificazione urbanistica comunale è il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), approvato dall'allora Provincia, oggi Città metropolitana di Milano<sup>+</sup>. Altri strumenti significativi da tenere in considerazione sono: il "Piano di Indirizzo Forestale 2016 – 2031 (PIF)" (approvato nel 2016), specifico Piano di settore del PTCP; il Piano Strategico della Mobilità Ciclistica "MI-Bici" (approvato nel 2008), che tuttavia riporta la struttura della rete ciclabile al 2008, integrata e superata dalle indicazioni riportate nel PTCP; il "Piano Cave" (approvato nel 2006 e in via di aggiornamento) che individua due cave entrambe ricadenti nei territori del Parco agricolo Sud Milano; il "Programma Provinciale di Previsione e Prevenzione dei Rischi 2013" che presenta profonde ricadute sulla pianificazione di

<sup>+</sup> Tra i piani regionali settoriali:

"PTRA - Piano Territoriale Regionale d'Area: Navigli Lombardi 2010" (DCR IX/72 del 16/11/2010);

"PRIA - Piano Regionale degli Interventi per la Qualità dell'Aria" (DGR n. X/593 del 6/9/2013);

"Programma Regionale di Bonifica delle Aree Inquinata" facente parte del "PRGR - Programma Regionale di gestione dei rifiuti e delle bonifiche 2014-2020" (DGR X/1990 del 20/6/2014);

"Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2006-2008" e provvedimenti attuativi (DGR VIII/5641 del 23/10/2007);

"PRMT - Programma Regionale della Mobilità e dei Trasporti 2016" (DCR X/1245 del 20/9/2016);

"PRMC - Piano Regionale della Mobilità Ciclistica" (DGR X/1657 del 11/4/2014);

"Programma Regionale Integrato di Mitigazione dei Rischi 2007-2010" (DGR 7243 dell'8/5/2008, in aggiornamento);

"Linee guida per l'Elaborato tecnico Rischio di Incidenti Rilevanti (ERIR) 2012" (DGR IX/3753 dell'11/7/2012, in aggiornamento a seguito del D.lgs. n. 105 del 26/6/2015)

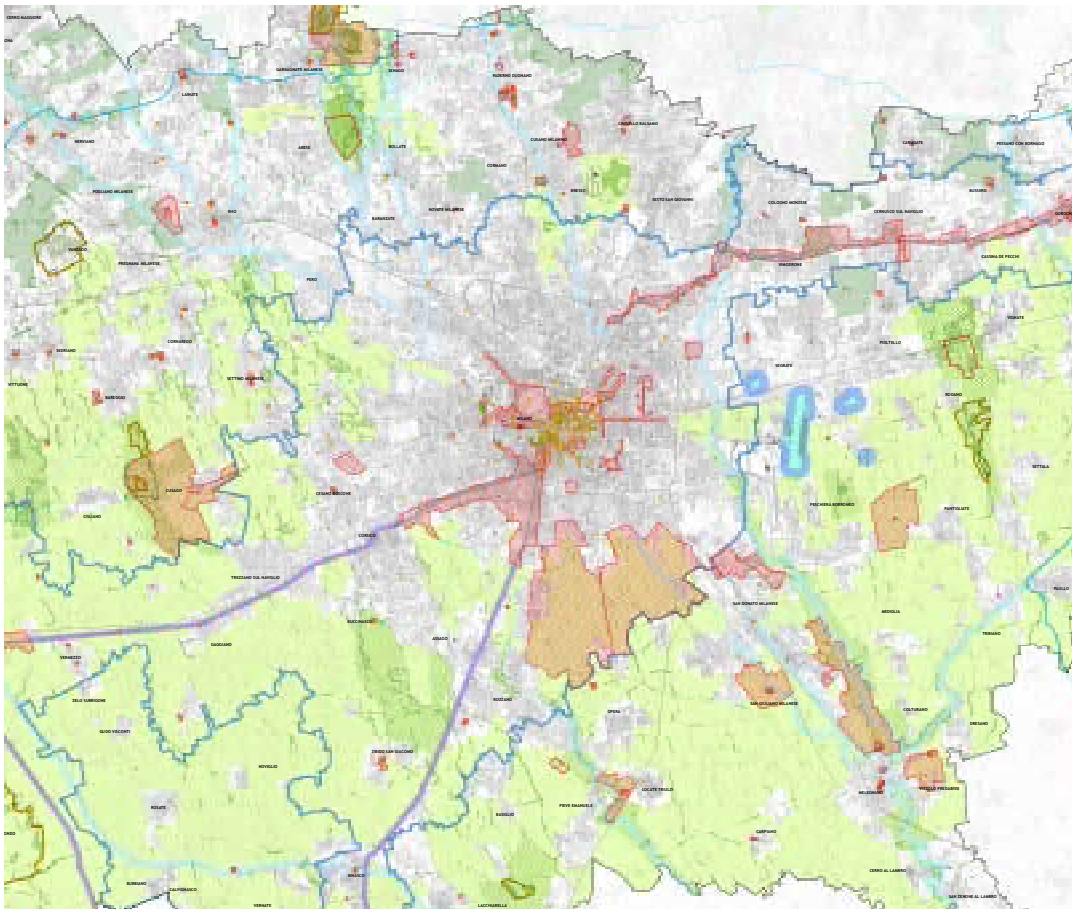
<sup>+</sup> Con D.C.R. n. X/1523 del 23/05/2017

<sup>+</sup> Con DCP 93 del 17/12/2013 e aggiornato con DSM 218 del 14/07/2015, ai sensi della L.R. 12/2005, comprensivo della Rete Ecologica 2013

settore (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) - Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica – Elaborato Rischio Incidente Rilevante (ERIR) - Aria - Boschi - ecc..) e sulla vincolistica in quanto ricomprensive analisi e indicazioni relative ai rischi idraulico e idrogeologico, industriale, trasporto sostanze pericolose, inquinanti, incendi boschivi, incidenti stradali, ferroviari, aeroportuali, metropolitane, black-out, atti terroristici ed eventi meteorologici.

Oltre al livello regionale e metropolitano esistono altri piani e programmi sovracomunali di cui l'amministrazione deve necessariamente tener conto che disciplinano in modo specifico alcuni ambiti del territorio milanese, con previsioni e vincoli rilevanti sul territorio. In particolare, il sistema delle aree protette, regolamentato e riorganizzato dalla nuova L.R. 28/2016, ha una diretta influenza sulla programmazione comunale. I principali parchi ricadenti sul territorio comunale sono:

- il Parco Agricolo Sud Milano (PASM), il cui Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) è stato approvato nell'agosto 2000;
- il Parco Nord Milano (PNM), del cui Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) è in corso la Variante, avviata nel 2016;
- il Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) Media Valle del Lambro, riconosciuto nel 2002, e successivamente ampliato a Sesto San Giovanni nel 2006 e nel Comune di Milano nel 2016;
- il PLIS delle Cave Est, riconosciuto nel 2009 e ampliato nel 2014;
- il PLIS Martesana il cui protocollo di intesa è stato stipulato nel 2015. Lo stato di avanzamento dell'iter non consente ancora di stabilire le effettive ricadute territoriali di tale strumento, tuttavia è necessario tenere in considerazione tale Parco per lo stretto legame che presenta con i PLIS confinanti.



↑  
PTCP Città metropolitana  
di Milano  
Estratto Tav5 | "Ricognizione delle  
aree assoggettate a tutela"



Oltre ai parchi, ha particolare rilievo anche l'autorità di bacino del fiume Po, in particolare attraverso due strumenti:

- il Piano di Bacino del Fiume Po - Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) di cui è stata adottata la variante normativa in via definitiva nel dicembre 2016;
- il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni del fiume Po 2016 (PGRA Po) approvato nel 2016.

**Pagina 28**  
Idee, spazi e  
progetti



Oltre al coordinamento con gli strumenti sopra citati, l'aggiornamento del PGT non può prescindere da un costante confronto e dialogo con gli atti di programmazione e pianificazione settoriale del Comune stesso, in particolar modo con riferimento agli Accordi di Programma (Scali Ferroviari, recentemente sottoscritto, Post Expo, ecc.).

In quest'ottica assume una valenza significativa il coordinamento con il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) recentemente adottato, il Programma Urbano Parcheggi (PUP) di cui è stato avviato il procedimento di aggiornamento di VAS e il Piano di Azione per l'Energia Sostenibile (PAES), che ha concluso gli adempimenti previsti dal procedimento di VAS per la successiva adozione in Consiglio Comunale.

Una verifica di coerenza è tuttavia indispensabile anche con i piani già adottati in via definitiva e/o approvati dall'amministrazione come il Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) adottato in via definitiva nel 2013 e il Regolamento Edilizio (RE) approvato nel 2014, anche nella prospettiva di adeguamento al modello di Regolamento Edilizio Unico nazionale.



PUMS Milano  
Estratto Tav 1 | "Trasporto pubblico - area vasta.  
Ferrovie, metropolitane e TPL: hub e interscambi"

## 1.3 Monitoraggio delle trasformazioni urbane

Una preliminare valutazione in ordine all'attuazione del Piano nei cinque anni di vigenza e operatività consente di avanzare alcune prime considerazioni, utili al processo di revisione. Si evidenziano da un lato le difficoltà di attuazione degli Ambiti di Trasformazione Urbana, dall'altra il progressivo allineamento delle previsioni ereditate dal PRG, ancora in norma transitoria, verso la nuova disciplina.

### Stato di attuazione del PGT

A cinque anni dall'approvazione del PGT, al fine di evidenziare alcuni elementi essenziali per la revisione dello stesso, si pone in primo piano l'opportunità, nonché la necessità, di fare una prima valutazione in merito all'attuazione delle previsioni, al fine di dare luce ai principali esiti.

La valutazione dello stato di attuazione del PGT vigente, deve necessariamente partire da alcune considerazioni a monte. In prima istanza molte delle trasformazioni oggetto di pianificazione attuativa derivano dalla norma transitoria, dunque sono state ereditate dal PRG '80. Il secondo aspetto attiene alla complessità di molti procedimenti, spesso ancora in itinere, dunque difficili da portare a sintesi definitiva. Infine, le microtrasformazioni in attuazione diretta del Piano delle Regole, che nei fatti rappresentano la quota maggiore degli interventi realizzati, alla quale si aggiunge l'attuazione delle previsioni per la città pubblica.

Per quest'ordine di motivi lo stato di attuazione del PGT vigente deve essere osservato e valutato attraverso le diverse possibili modalità attuative e secondo i diversi documenti che compongono il PGT.

Nel Documento di Piano per gli Ambiti di Trasformazione, al netto dell'Accordo di Programma riguardante gli ex Scali ferroviari recentemente sottoscritto, relativamente a Piazza d'Armi e alla Caserma Mameli sono state presentate proposte di attuazione per le quali è in corso l'iter istruttorio. L'altro ambito oggetto di provvedimento è quello della Caserma Montello, inserito all'interno dell'Accordo territoriale di sicurezza – Caserme Montello-Santa Barbara-Garibaldi. Le altre previsioni di ATU non hanno ad oggi trovato attuazione e non sono state oggetto di istanza, denotando difficoltà, riferibili a molteplici e diversificati fattori, in ordine alla loro possibilità di attuazione.

In tema di attuazione, risultano fondamentali le previsioni contenute in norma transitoria, ereditate dal PRG '80. Tra queste si sottolinea in particolare l'iter delle zone di recupero (ex B2), che interessavano una superficie di ca. 10.565.800 mq. Tali aree furono identificate come ambiti da assoggettare ad apposita disciplina, con il PGT che lasciò una finestra per la possibilità di attuazione di due anni dall'approvazione, a seguito dei quali avrebbero assunto la disciplina urbanistica del PGT in caso di non attuazione. Di queste aree solamente ca. 358.000 mq sono state oggetto di procedimenti, dunque in fase di attuazione, mentre le restanti hanno assunto la disciplina ordinaria del PGT.

Sul fronte delle aree regolate da provvedimenti in itinere assoggettate, a vario titolo, a pianificazione attuativa, è possibile rilevare che sono stati attuati 53 ambiti, per una SIp complessiva pari a ca. 318.000 mq, entro le quali sono state cedute aree pari a ca. 282.000 mq. Di questi interventi, che hanno interessato ambiti dalla natura molto differenziata, sia per tipologia di trasformazioni sia per dimensioni, oltre la metà (31) sono stati oggetto di Programmi Integrati di Intervento (PII).

Le previsioni del Piano delle Regole, oltre agli interventi ordinari in attuazione diretta, hanno portato all'attivazione di diversi interventi oggetto di pianificazione attuativa o convenzionamento interessanti ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), per le quali è in corso l'iter istruttorio. In particolare: 6 proposte di Piani Attuativi; 8 proposte di Piani Attuativi Obbligatori<sup>+</sup>; 13 Permessi di Costruire Convenzionati (PCC) di cui è stato rilasciato il titolo e/o è stata stipulata la convenzione e 9 PCC presentati per i quali è in corso la trattazione; ulteriori 35 PCC sono stati presentati per l'istruttoria preliminare.

<sup>+</sup> Ai sensi dell' art. 35 delle norme di attuazione del Piano delle Regole

Sul fronte del Piano dei Servizi, l'attuazione del PGT interessa prevalentemente le aree a pertinenza indiretta, che si distinguono tra verde urbano e aree destinate a infrastrutture per la mobilità di

➔ **Pagina 28**  
Idee, spazi e  
progetti

nuova previsione.

Per quanto riguarda il verde urbano, grazie all'attuazione delle pertinenze indirette, si evidenzia un incremento quantificabile in ca. 245.000 mq di aree, acquisite al patrimonio pubblico dall'Amministrazione attraverso la perequazione e trasformate in verde urbano esistente. A queste si aggiungono inoltre aree, realizzate attraverso altri strumenti, che portano il totale a ca. 280.000 mq di incremento della dotazione. Restano ancora in previsione, dunque ancora da attuare, ca. 3,2 milioni di mq di aree a pertinenza indiretta per verde urbano.

Rispetto alle infrastrutture per la mobilità, i dati evidenziano come l'attuazione abbia interessato ca. 82.000 mq di aree, in particolare interessate dalla realizzazione di nuova viabilità e di spazi per la sosta.

In tema di servizi alla persona, in ragione della flessibilità offerta dalla normativa, si è assistito a una maggiore dinamica di trasformazione dei servizi, con processi sia di nuovo insediamento sia di dismissione, accolti progressivamente nell'ottica di aggiornamento continuo del Piano dei Servizi.

## **Monitoraggio di edifici e aree in stato di degrado**

Al fine di attivare nuove strategie di rigenerazione urbana e di contrasto al degrado del tessuto urbano della città esistente, dal 2014 l'Amministrazione Comunale ha attivato il censimento e la mappatura degli edifici e delle aree in stato di degrado, che rappresenta e fotografa la situazione attuale.

L'elenco degli edifici è stato composto a partire dalle rilevazioni effettuate da Associazioni ed Enti presenti sul territorio e ha portato alla realizzazione di una prima banca dati, in continua evoluzione e aggiornamento anche sulla base delle segnalazioni dei Municipi e in particolare dei cittadini.

Laddove lo stato di degrado sia comprovato e non risultino azioni in essere o in programma per porvi rimedio, l'Amministrazione ha già avviato una procedura che prevede di contattare direttamente le proprietà per sollecitarne interventi manutentivi o di messa in sicurezza, al fine di promuovere il recupero.

Attraverso le banche dati dei titoli edilizi in fase di rilascio o in corso è stato poi possibile effettuare una verifica puntuale e analitica di tutti i casi riportati al fine di individuarne i nodi critici ed eventuali possibili soluzioni.

Sono comprese nell'elenco anche situazioni per le quali è già stata accertata una progettualità in corso o che sono in fase di definizione, con l'intento di monitorarne l'andamento.

L'attività di monitoraggio costituisce anche il punto di partenza per l'applicazione della procedura introdotta dall'art. 12 del Regolamento Edilizio con il quale si sono attivate procedure per il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici dismessi, ineditati e in disuso, allo scopo di tutelare la qualità urbana, il decoro e l'incolumità pubblica.



→  
Avviati il  
censimento e la  
mappatura degli  
edifici e delle aree in  
stato di dismissione  
e degrado

## 1.4 Idee, spazi e progetti

Questo paragrafo si incarica di restituire in forma sintetica e selettiva il quadro delle attività e dei progetti già attivati dall'Amministrazione comunale, spesso in partnership con soggetti privati, autonomie funzionali e terzo settore, i cui obiettivi coincidono in larga parte con quelli definiti dalla delibera di Giunta Comunale 2282/2016, alla base della revisione del Piano di Governo del Territorio: promozione e crescita economica ponendo attenzione alla sostenibilità; rilancio internazionale della città rafforzandone l'attrattività; sostegno alla resilienza, anche attraverso lo sviluppo delle connessioni ecologiche; recupero delle aree degradate partendo dal rilancio delle periferie. Queste progettualità sono di estremo interesse per il nuovo atto di pianificazione della città. Lo sono per le ricadute territoriali che alcune di esse comportano o per la definizione del suo orizzonte strategico o, ancora, per la sperimentazione di pratiche e progetti che possono essere assimilati e applicati dal PGT in altre parti di città. Queste progettualità sorreggono il Piano costituendone a volte una sorta di anticipazione degli esiti attesi; nello stesso tempo tuttavia quelle stesse progettualità possono trovare nel Piano le condizioni di integrazione e di operatività che consentono di essere maggiormente efficaci.

### Attrattività e l'inclusione. Verso una Smart City

Migliorare l'attrattività della città per i cittadini, i turisti e le imprese è un obiettivo che Milano sta perseguendo da qualche tempo. Le imprese in particolare hanno dimostrato di apprezzare particolarmente la città; il progressivo incremento degli investimenti industriali o commerciali delle grandi società italiane o estere sul territorio lombardo è un fenomeno che si osserva ormai da qualche anno. La crescita della vocazione di città internazionale di Milano si intreccia inevitabilmente con lo sviluppo urbano che deve dimostrarsi capace di garantire alle aziende spazi adeguati per i propri uffici e dipendenti, oltre a offrire servizi innovativi ed efficienti. Molte società hanno scelto di insediare a Milano le loro sedi di rappresentanza, contribuendo a ridisegnare lo skyline della città.

Diversi sono gli esempi e uno dei più rappresentativi è l'intervento di trasformazione dell'area di

Porta Nuova/Garibaldi



City Life



## Porta Nuova CityLife Porta Volta

+ L'intervento ha saputo ricucire i quartieri vecchi e nuovi e ha creato un effetto volano che ha contagiato le zone limitrofe e ha portato alla riqualificazione e alla nascita di ulteriori nuovi spazi dove vivere e socializzare. Fulcro dell'operazione è Piazza Gae Aulenti che in tempi brevissimi ha assunto le caratteristiche di una nuova centralità urbana.

## Patto per Milano

+ Gli interventi prioritari individuati sono finalizzati a:

- potenziamento dei collegamenti;
- messa in sicurezza del territorio contro il rischio di dissesto idrogeologico;
- riqualificazione dei quartieri periferici;
- creazione di opportunità di crescita della propria vocazione di città internazionale e all'attrazione di investimenti nei settori dell'innovazione, ricerca e sviluppo;
- sicurezza del territorio e contrasto all'illegalità;
- nuova forma di welfare.

Porta Nuova/Garibaldi<sup>+</sup>, avviato oltre dieci anni fa con il nuovo Palazzo della Regione. Il progetto ha consentito di riqualificare una grande area dismessa e degradata nel cuore di Milano che si sta definendo come il nuovo centro finanziario della città e dove più istituti di credito hanno scelto di insediare i loro headquarter. Oltre al nuovo quartiere di Porta Nuova, anche lo storico polo urbano della fiera di Milano è stato al centro di interventi di trasformazione e accoglierà le sedi di due grandi gruppi assicurativi che hanno deciso di insediarsi nelle torri di CityLife. Le tre torri ospiteranno a breve più di seimila lavoratori e costituiscono il cuore dell'intervento, con negozi e servizi immersi in un grande parco. A Porta Volta, invece, ha trovato posto la nuova sede della Fondazione Feltrinelli e della Microsoft, che si è localizzata lungo il tracciato delle mura spagnole e ha consentito di restituire alla città un'area nuova e riqualificata.

A fianco alle grandi sedi di rappresentanza e ai tradizionali spazi di lavoro, si sta affermando una nuova idea di imprenditorialità diffusa che sempre più spesso ricerca spazi fluidi e flessibili, che favoriscano la collaborazione e la creatività, diventando occasioni di scambio per i lavoratori della conoscenza. Molti sono gli esempi di spazi innovativi che si stanno realizzando in città, uno tra tutti BASE Milano, un hub culturale che ha trovato posto nella lunga stecca dell'ex stabilimento Ansaldo, trasformata in uno spazio di contaminazione culturale tra arte, creatività, impresa, tecnologia e welfare. Questa, insieme a molte altre esperienze simili in città, come ad esempio FabriQ o Speed MI Up, rappresentano sperimentazioni che pongono questioni con cui la revisione del PGT dovrà confrontarsi, quali la sempre meno rigida distinzione delle destinazioni d'uso degli spazi e la flessibilità di utilizzo nel tempo.

La creazione di una condizione ambientale in linea con i migliori standard internazionali (trasporti sostenibili ed efficienti, servizi innovativi alle imprese, spazi per l'abitare sociale) è oggi un fatto imprescindibile per garantire maggiore attrattiva alla Città di Milano. La realizzazione della nuova linea M5, da Bignami a San Siro, e il progetto per la nuova linea M4 che attraverserà la città da est a ovest e consentirà di collegare direttamente l'aeroporto di Milano Linate e l'Idroscalo al centro città, e di potenziare il sistema del trasporto pubblico rendendolo più efficiente e capillare.

La necessità di migliorare il contesto ambientale della città è riconosciuta anche dall'intesa istituzionale di programma "Patto per Milano"<sup>+</sup>, sottoscritta nel 2016 dal Comune e dal Governo, in cui i soggetti si impegnano a sostenere, attraverso un percorso unitario di intervento, una serie di azioni che si traducono in investimenti che stimolano l'attrattività della città, concorrono a migliorare l'inclusione sociale, creano opportunità nuove di carattere imprenditoriale o per il "Terzo settore" e promuovono l'attribuzione a Milano di nuove funzioni pubbliche in ambito nazionale e/o europeo. Ad

BASE Milano



Fondazione Feltrinelli



[www.base.milano.it](http://www.base.milano.it)

esempio, la candidatura della città ad ospitare la nuova sede dell'EMA, Agenzia europea del farmaco, che dovrà lasciare Londra a seguito della Brexit, rappresenta un'occasione che muove in questa direzione. Altra importante opportunità attrattiva per la città è racchiusa nel destino delle aree di Expo 2015 su cui si sta costruendo un programma di sviluppo che, in prospettiva futura, avrà una forte valenza pubblica accanto ad interventi di natura privata.<sup>+</sup> L'ipotesi è di insediarvi il "Parco della Scienza, del Sapere e dell'Innovazione" con la sede dello Human Technopole ed il trasferimento delle facoltà scientifiche dell'Università degli Studi di Milano (con la conseguente ridefinizione dell'assetto del quartiere di Città Studi, per il quale si intende confermare la vocazione universitaria) che costituiranno importanti elementi di attrazione per le numerose imprese nazionali e internazionali di primario standing che hanno già manifestato il loro interesse ad insediarsi in questa area.

Ma una città attrattiva è anche una città capace di favorire l'inclusione sociale, anche attraverso l'individuazione di politiche per la casa capaci di rispondere ad una sempre più articolata domanda esclusa dal mercato libero per le fasce più deboli. Il PGT sarà chiamato a confrontarsi con questo tema partendo dalle esperienze maturate negli ultimi anni come ad esempio il progetto "Cenni di cambiamento" un'iniziativa interessante per la sua capacità di creare un contesto socio abitativo animato, dove possano nascere nuove iniziative di aiuto reciproco e attività collaborative rivolte alla socializzazione. Si tratta di un nuovo intervento di edilizia residenziale con alloggi in affitto a canone calmierato realizzato in via Cenni, basato sulla cultura dell'abitare sostenibile.

A fianco a questi interventi, il Comune ha avviato un insieme di progetti che mirano a sviluppare la condivisione di informazioni ed esperienze favorendo una logica di rete con le città globali. L'obiettivo delle diverse iniziative è quello di favorire l'innovazione, sollecitando soluzioni creative e sperimentali che siano in grado di mobilitare le comunità locali nel trattamento di problemi di trasformazione e crescita sostenibile della città, avviandola verso la creazione di una Smart City. Tra i progetti a cui la città sta partecipando, Sharing Cities<sup>+</sup> (Horizon 2020) si pone l'obiettivo di sperimentare soluzioni innovative per la realizzazione di un quartiere "smart" a emissioni "quasi" zero e Milano, selezionata insieme alle altre "città-faro" di Londra e Lisbona, individua il quartiere di Porta Romana/Vettabbia quale luogo ideale per testare tecniche intelligenti capaci di migliorare la vivibilità del quartiere.

## Aree post Expo

<sup>+</sup> Tra i possibili interventi, ad oggi, si sta concretizzando la previsione della costruzione di un polo della conoscenza, della ricerca e dell'innovazione sul modello dei maggiori science and technology park a livello internazionale.

## Sharing Cities

<sup>+</sup> Tre ambiti per la costruzione di un quartiere smart:

- le persone, attivando meccanismi di partecipazione finalizzati alla co-progettazione di servizi smart centrati sui bisogni collettivi;
- i luoghi, attraverso l'infrastrutturazione per distretti a basso consumo di energia, la mobilità elettrica, la riqualificazione energetica degli edifici, i sistemi sostenibili di gestione dell'energia e i lampioni intelligenti;
- la piattaforma, strumento di condivisione basata sugli open data.

Area Expo



www.arexpo.it

Sharing Cities -  
Quartiere Porta Romana/Vettabbia



www.milanosmartcity.org

## Rigenerazione urbana e ambientale

Il recente passato ha rappresentato per Milano un periodo di importanti trasformazioni in cui sono stati realizzati, o si stanno completando, grandi interventi di recupero e di rigenerazione su numerose aree della città che sono state restituite ai milanesi. Da un lato si sono attuati grandi interventi di trasformazione su aree strategiche che hanno inciso sulla "dimensione strutturale" di Milano, basti pensare ai già citati interventi di Porta Nuova/Garibaldi e CityLife, dove le nuove architetture e i nuovi spazi urbani realizzati rappresentano l'elemento simbolo della trasformazione e della rivitalizzazione di quartieri, piazze e luoghi di aggregazione. Dall'altro, una serie di interventi, spesso anche diffusi, ha contribuito alla rigenerazione del tessuto urbano consolidato favorendo il ciclo di vita naturale delle città.

Uno degli interventi più importanti di rigenerazione di uno spazio pubblico degradato e completato di recente è la Darsena, eredità di Expo 2015, che a seguito dei lavori di riqualificazione è tornata a nuova vita. Il restyling dell'antico porto ha ridefinito gli spazi adiacenti realizzando nuove aree pubbliche di passeggio e sosta, restituendo alla città un nuovo luogo di aggregazione. Poco lontano, in zona Savona - Tortona, un altro spazio pubblico, acquistato dal Comune nel 1989, è stato recentemente trasformato. Si tratta dell'ex stabilimento Ansaldo che ospita oggi diverse attività creative e culturali tra cui, oltre al già citato spazio BASE Milano, il nuovo Museo delle culture di Milano (MUDEC), inaugurato nel 2015, che vuole diventare punto di riferimento per la testimonianza, la ricerca e la divulgazione della creatività e dell'arte proveniente da tutti i continenti. Anche se di iniziativa privata, un altro intervento di recupero che è stato recentemente ultimato e che ha regalato alla città nuovi spazi dedicati all'arte e alla cultura è la nuova sede della Fondazione Prada, che ha trasformato una ex distilleria di inizio '900 in zona Porta Romana.

## Caserme

+ Nel dicembre 2016, è stato siglato l'"Accordo territoriale di sicurezza integrata per lo sviluppo" che prevede la realizzazione della nuova sede della Polizia di Stato nella Caserma Montello, il trasferimento delle funzioni operative svolte dalla Difesa presso la Caserma Santa Barbara, e l'ampliamento dell'Università Cattolica grazie all'acquisizione da parte dell'Ateneo della Caserma Garibaldi.

A questi progetti fanno da contraltare altri importanti interventi che hanno visto una realizzazione solo parziale e sono ancora in attesa di completamento, come ad esempio Santa Giulia, Adriano, Porta Vittoria, Cascina Merlata, Portello e Bovisa. Si tratta di grandi progetti avviati in una stagione di crisi strutturale del mercato immobiliare, che in qualche caso, ne ha evidenziato la debole sostenibilità sotto il profilo economico e gestionale, portando in alcuni casi fino alla sospensione degli interventi. La gestione di queste operazioni richiede anzitutto di porre attenzione alla realizzazione e alla qualità degli spazi e dei servizi pubblici e all'effettiva immissione sul mercato delle realizzazioni. In diversi casi si evidenzia un disallineamento tra domanda e offerta, che ha generato un patrimonio immobiliare rimasto ancora invenduto.

Ciò nonostante, altre aree sono ancora in attesa di trasformazione. La rigenerazione degli scali ferroviari, ultimi grandi vuoti urbani a cerniera tra centro e periferia, la trasformazione delle aree del post Expo, dell'Ortomercato e delle Caserme+ rappresentano

Darsena



MUDEC - Museo delle culture



www.mudec.it

## Scali ferroviari

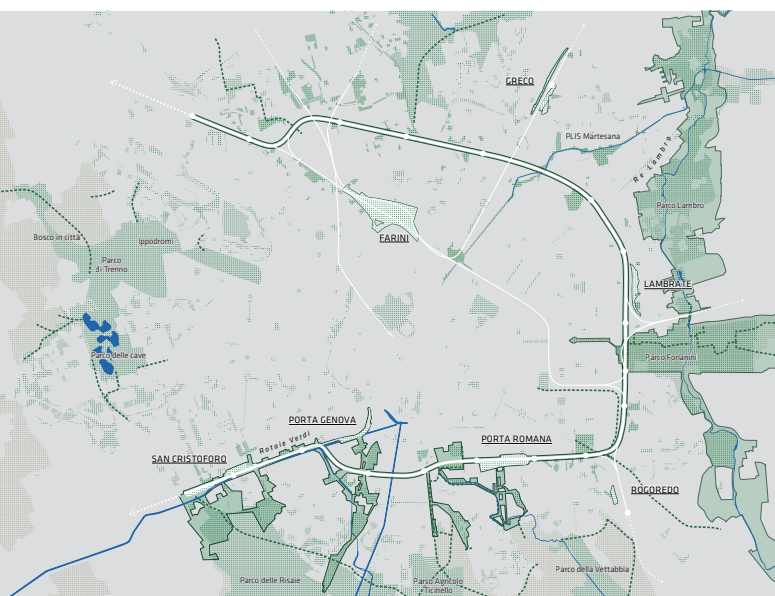
i semi attorno cui far crescere la Milano dei prossimi decenni e con cui il PGT è chiamato a confrontarsi, in alcuni casi con un processo di progettazione già avviato. Gli scali ferroviari rappresentano un'occasione imperdibile di rigenerazione urbana per Milano.<sup>+</sup> L'accessibilità e la connessione delle aree con il tessuto urbano circostante, la realizzazione di nuove centralità e servizi, il rafforzamento del sistema del verde e delle connessioni ecologiche, la promozione di usi temporanei e la gestione innovativa delle fasi di cantiere sono i temi che guideranno la trasformazione degli scali ferroviari e che saranno alla base degli indirizzi del nuovo PGT. La concomitanza della revisione del PGT e il nuovo Accordo sugli scali ferroviari consente infatti di rafforzare le sinergie tra i due strumenti, non solo per quanto concerne la coerenza di strategie e azioni, ma anche in ordine alla correlazione tra gli impianti regolamentari, gli schemi procedurali e la definizione dei parametri urbanistici.

<sup>+</sup> Dopo oltre un decennio di discussioni e lavori su questo tema, lo scorso 23 giugno si è conclusa la sottoscrizione dell'"Accordo di Programma per la riqualificazione urbanistica di 7 scali ferroviari siti in Milano correlata al potenziamento del sistema ferroviario milanese", successivamente ratificato dal Consiglio Comunale lo scorso 13 luglio.

Anche se non direttamente in territorio comunale milanese, due grandi interventi di rilevanza metropolitana rappresentano un banco di prova per la città e si candidano a divenire due nuovi poli: le aree ex Falck a Sesto San Giovanni e le aree della ex Dogana di Segrate. A Sesto San Giovanni le aree dismesse delle ex acciaierie Falck sono oggetto di due Accordi di Programma, il primo sottoscritto nel 2013 e il secondo nel 2015, che prevedono l'uno di localizzare la "Città della salute e della ricerca" con il trasferimento dell'Istituto neurologico Besta e dell'Istituto dei Tumori per costituire una grande struttura pubblica di ricerca e cura di livello europeo, l'altro la realizzazione di un polo commerciale. Anche a Segrate, sulle aree della ex Dogana, si prevede l'insediamento di un centro commerciale che rappresenta una delle maggiori iniziative di capitali esteri sul territorio nazionale. Il progetto, che si colloca su un'area strategica per la mobilità individuata anche dal PUMS, offre l'occasione di ripensare al ruolo della stazione ferroviaria di Segrate come ad un hub di primo livello di interscambio metropolitano tra ferrovia, metropolitana e aeroporto, anch'esso in fase di potenziamento. Sullo scenario metropolitano, ai progetti delle due nuove strutture commerciali si affianca "il Centro", centro commerciale recentemente inaugurato che ha attuato la trasformazione di una parte delle aree dalla ex Alfa Romeo ad Arese.

Il nuovo assetto della città, che punta al recupero delle aree dismesse e alla rigenerazione dei tessuti già urbanizzati e infrastrutturati, passa anche dalla tutela e valorizzazione delle aree ancora libere, specialmente quelle agricole di frangia: quelle aree cioè che sono poste a diretto contatto con il margine del tessuto urbanizzato dove il rischio di compromissione ad opera di fenomeni di abbandono degli usi agricoli connessi ad aspettative di trasformazione è molto elevato. Alcuni interventi di recupero degli edifici rurali abbandonati, spesso di proprietà pubblica, sono già stati attivati e rappresentano un prezioso esempio di recupero del patrimonio immobiliare diffuso che contribuisce al processo di rigenerazione della città, oltre a svolgere funzioni di presidio del territorio agricolo. Si tratta di interventi poco rilevanti sotto il profilo dimensionale, ma di grande

Scali ferroviari



Parco delle Risaie. Un cuore agricolo per la città di Milano



[www.parcodellerisaie.it](http://www.parcodellerisaie.it)



+ Il primo obiettivo del progetto è stato quello di riattivare la funzione agricola dei campi, coinvolgendo i cittadini, attraverso la realizzazione di orti condivisi; al primo piano la cascina ospita spazi di coworking e durante la stagione estiva vengono attivati eventi culturali, festival e il mercatino biologico.

## Parco Risaie, Parco Ticinello, Parco Vettabbia

+ Il progetto prevede la creazione intorno al depuratore, tra Nosedo e Chiaravalle, di un parco pubblico di oltre 100 ettari a preminente carattere agricolo che, anche attraverso attività sociali e percorsi ciclabili, ha consentito una più facile accessibilità e fruibilità a questo importante patrimonio ambientale.

## AQST Milano metropoli rurale

AQST "Milano Metropoli Rurale"



significatività se considerati complessivamente e per l'importanza delle attività che si insediano, come avviene ad esempio alla Cascina Sant'Ambrogio<sup>+</sup>, avamposto agricolo del grande Parco Forlanini, che è stata recentemente recuperata.

Con lo scopo di restituire ai cittadini aree agricole fruibili e valorizzare il patrimonio agricolo, sono stati promossi tre progetti per la realizzazione di nuovi parchi agricoli urbani. Posti a diretto contatto con il tessuto urbanizzato, i tre interventi hanno saputo valorizzare il rapporto tra la città e la campagna rafforzando legami e relazioni e tutelando allo stesso tempo il territorio agricolo. Il primo progetto, "Parco delle risaie. Un cuore agricolo per la città di Milano", finanziato da Fondazione Cariplo nel 2010, coinvolge un'area agricola urbana a sud ovest della città, caratterizzata dal paesaggio delle risaie e propone la riqualificazione di alcune aree, introducendo molteplici funzioni e attività capaci di valorizzare la vocazione agricola del territorio e rendendo l'ambito accessibile ai cittadini. Allo stesso modo, le aree del Parco Agricolo del Ticinello, circa 87 ha in Parco Agricolo Sud Milano, sono coinvolte nel progetto "Milano città di campagna - La Valle del Ticinello", finanziato da Fondazione Cariplo nel 2015, finalizzato all'incremento e alla valorizzazione della biodiversità nel vasto ambito vallivo del Ticinello, una zona particolarmente vulnerabile della conurbazione milanese, attraverso il potenziamento del corridoio ecologico che attraversa la valle. Il terzo, Parco della Vettabbia<sup>+</sup>, sorge a sud est della città ed è stato realizzato come opera compensativa del depuratore di Nosedo, inaugurato nel 2004.

Anche grazie alla spinta di Expo 2015, si sta progressivamente rafforzando la consapevolezza di una Milano parte di una metropoli rurale. La valorizzazione dell'imprenditoria agricola, la promozione di uno sviluppo sostenibile, il consolidamento della valenza produttiva agricola in chiave multifunzionale e la valorizzazione e salvaguardia

del territorio sono solo alcune delle azioni che hanno consentito e stanno facilitando il processo di neo-ruralizzazione dell'area metropolitana milanese. In questi anni sono molti i progetti avviati e gli accordi siglati per promuovere il ruolo agricolo della città. Nel 2011, ad esempio, è stato costituito il DAM (Distretto Agricolo Milanese), formato da trentuno aziende agricole unite per sviluppare l'integrazione fra attività agricole e altre attività locali urbane, promuovendo una modalità di agricoltura capace di instaurare dei legami di produzione e servizio con la città. Lo stesso DAM ha sottoscritto nel 2013 l'Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale (AQST) "Milano Metropoli Rurale" con l'obiettivo di rafforzare i sistemi rurali in ambito metropolitano, integrare il sistema produttivo agricolo con attività multifunzionali ambientalmente sostenibili, diversificare la produzione agricola e riqualificare il paesaggio valorizzando le peculiarità del territorio e connettendo le aree urbane e rurali, consentendo la fruibilità e la valorizzazione degli spazi agricoli.

OpenAgri: new skills for new jobs in periurban agriculture



[www.milanometropolirurale.regione.lombardia.it](http://www.milanometropolirurale.regione.lombardia.it)

Volto ad individuare e a testare nuove soluzioni che affrontino i problemi relativi allo sviluppo urbano sostenibile, il progetto "OpenAgri: new skills for new jobs in periurban agriculture", che interessa l'area compresa tra Porto di Mare e il Parco della Vettabbia, è risultato vincitore del primo bando di iniziativa europea denominato "Urban Innovative Actions". Il progetto punta a sviluppare l'innovazione, costruendo una catena alimentare integrata e coinvolgendo e supportando giovani imprenditori e PMI innovative nel settore agroalimentare, creando nuove competenze per la filiera agroalimentare, attraverso la costruzione di una filiera sostenibile sui temi del cibo e sviluppando programmi di formazione. Obiettivo del progetto è anche l'inclusione sociale che avviene tramite la creazione di nuovi posti di lavoro e costruendo nuove competenze professionali nel campo dell'agricoltura periurbana e del settore agroalimentare.

## Qualità degli spazi e dei servizi

La valorizzazione dello spazio pubblico come luogo di socialità e benessere, la riqualificazione e l'implementazione dell'offerta di servizi, oltre a un ripensamento delle politiche per l'housing sociale, sono alcuni degli obiettivi prioritari che la Giunta comunale si pone per la riqualificazione delle periferie. L'ampio programma di rigenerazione, individuato dal "Piano periferie", prevede lo stanziamento di fondi per sostenere azioni di riqualificazione di cinque aree di intervento prioritario: Adriano/Padova/Rizzoli, Corvetto /Chiaravalle/Porto Di Mare, Niguarda/Bovisa, Qt8/Gallaratese e Giambellino/Lorenteggio. L'impegno che l'amministrazione si è assunta è quello di realizzare nei cinque anni di mandato una serie di interventi volti a contrastare il degrado fisico degli spazi pubblici e privati, la monofunzionalità degli usi e la mancanza di connessioni, oltre a una serie di azioni che agiscono su questioni sociali rilevanti legate alla povertà, alla disoccupazione, alla mancata integrazione sociale, agli squilibri demografici, alla carenza di legami di comunità e all'abbandono scolastico. Il Piano periferie rappresenta un punto di partenza per indirizzare le scelte del PGT verso l'individuazione di una strategia complessiva per l'attuazione degli interventi e sarà fondamentale l'allineamento e la sinergia tra i due strumenti.

Un primo laboratorio di sperimentazione per la rigenerazione di una zona periferica della città è il progetto per la riqualificazione edilizia del quartiere Lorenteggio. L'intervento, esito di un investimento straordinario con fondi POR (FESR e FSE), PON Metro e risorse comunali, pone al centro il tema dell'inclusione attraverso la rivitalizzazione economica del tessuto sociale e la riqualificazione edilizia degli ambiti di intervento. Le operazioni interesseranno il patrimonio ERP, sul quale verranno realizzate opere di manutenzione straordinaria e di bonifica dall'amianto, di recupero di alcuni alloggi attualmente sfitti e non assegnabili per le cattive condizioni di manutenzione e interventi volti al miglioramento della qualità dello spazio pubblico. Le soluzioni per il patrimonio immobiliare saranno

## Piano Periferie

## Quartiere Lorenteggio

Piano periferie



Riqualificazione quartiere Lorenteggio - Masterplan



accompagnate da azioni di rigenerazione del tessuto sociale: un percorso di progettazione partecipata e di accompagnamento al processo di mobilità dei residenti, sostegno finanziario alle famiglie in difficoltà economica per attivare iter di inserimento lavorativo e avvio di imprese sociali.

## Resilienza: riduzione del rischio idraulico, sviluppo delle connessioni ecologiche ed efficientamento energetico

Uno degli obiettivi della Giunta Comunale è quello di tendere a una città sempre più resiliente. Individuare strategie capaci di favorire la capacità della comunità e delle istituzioni di reagire in modo positivo e innovativo a emergenze ambientali, economiche e sociali, ma anche agli eventi stressanti che indeboliscono quotidianamente o ciclicamente il tessuto di una città. Una serie di progetti molto diversificata per temi ed obiettivi che Milano ha sviluppato in questi anni può supportare le scelte che il PGT intraprenderà in questo senso.

### 100 Resilient Cities

+ Il Comune ha attivato il progetto individuando i fattori di stress e di shock più rilevanti per la città e con il Laboratorio per la definizione dell'Agenda Milano Città Resiliente ha definito le priorità del progetto confrontandosi con stakeholders pubblici, privati, associazioni no profit e ricercatori.

Nel 2014 Milano è stata selezionata per il progetto "100 Resilient Cities", promosso dalla Fondazione Rockefeller, ed è entrata a far parte di un network di città a cui vengono offerti strumenti, finanziamenti, competenze tecniche e altre risorse per aiutarle ad adottare politiche che favoriscano la resilienza agli stress fisici, economici e sociali che impattano sulla popolazione. Con l'avvio della struttura organizzativa, verrà avviato un percorso per lo sviluppo di una strategia di resilienza per la città, un percorso che, data la concomitanza temporale, avverrà in stretta connessione con il processo di variante del PGT e che consentirà di implementarne le strategie individuate+.

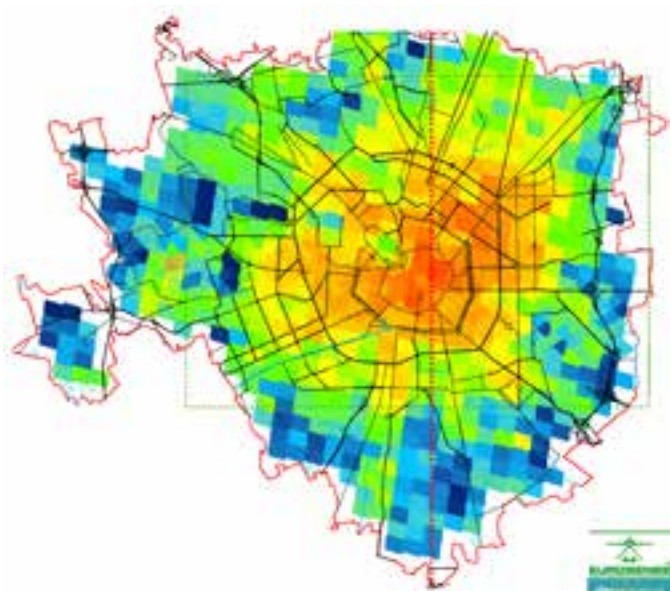
Una delle priorità da affrontare, individuate dal progetto riguarda la necessità di gestire le emergenze derivanti dal dissesto idrogeologico e dal cambiamento climatico quali ad esempio le esondazioni, gli allagamenti e i picchi di calore o di freddo. Temi sui quali il nuovo PGT sarà chiamato a confrontarsi. In questo senso, uno strumento che potrà essere utilizzato a supporto della pianificazione territoriale è rappresentato dal progetto europeo "FP7 - Decumanus", a cui il Comune ha partecipato tra il 2013 e il 2016. Lo studio ha elaborato una serie di analisi e valutazioni, tradotte in mappe georeferenziate, che consentono, ad esempio, di comprendere in che modo il cambiamento climatico globale influenzi il clima urbano locale, evidenziando le aree più esposte al fenomeno delle isole di calore, o di monitorare l'evoluzione di consumo di suolo, identificando le zone più impermeabili della città dove gli effetti positivi dei tetti verdi avrebbero maggiori ricadute+.

Alcuni progetti più specifici invece, rappresentano un contributo concreto per l'individuazione di strategie mirate alla riduzione del rischio idraulico a cui la città è soggetta

### FP7 Decumanus

+ Sono stati mappati gli sprechi energetici e le principali fonti di inquinamento luminoso in città e sono state fatte valutazioni sugli effetti dell'inquinamento sulla salute dei cittadini.

FP7 - Decumanus



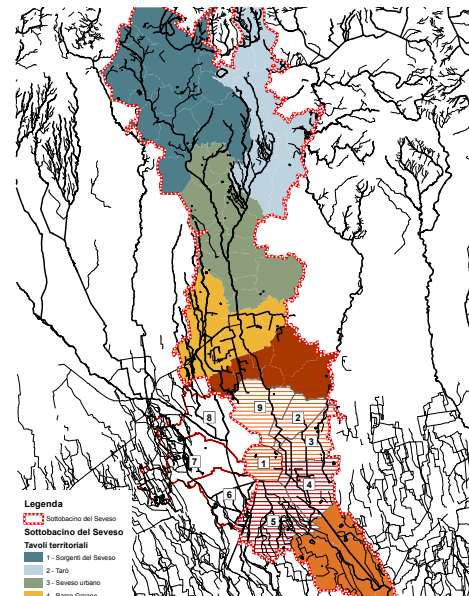
[www.decumanus-fp7.eu](http://www.decumanus-fp7.eu)

Studio di fattibilità per la riapertura dei Navigli milanesi



[www.comune.milano.it](http://www.comune.milano.it)

Progetto di sottobacino del Seveso



in occasione di eventi meteo estremi o di allagamenti dovuti a esondazioni e innalzamento della falda.

Alla scala territoriale, il "Progetto di Sottobacino del Seveso"<sup>+</sup> muove in questa direzione. Tra gli obiettivi prioritari del progetto ci sono il miglioramento della qualità delle acque del torrente e la sicurezza idraulica, in attuazione delle Direttive europee di riferimento.<sup>+</sup> Le misure individuate dal progetto coinvolgono anche il territorio di Milano lungo il percorso del fiume e avranno ricadute nel PGT. Ma il Seveso non è l'unico corso d'acqua che attraversa la città e altri due Contratti di Fiume sono già stati sottoscritti anche dal Comune di Milano e saranno sviluppati nei Progetti di Sottobacino del fiume Olona e Lambro. Altro progetto rilevante per l'assetto idrogeologico della città che può contribuire alla riduzione del rischio idraulico, è la proposta formulata all'interno dello studio di fattibilità per la "Riapertura dei Navigli milanesi nell'ambito della riattivazione del sistema complessivo dei Navigli e della sua navigabilità". Il progetto è già individuato nel PGT vigente tra i grandi progetti di interesse pubblico. Prevede la riattivazione idraulica e paesaggistica del sistema dei Navigli Milanesi in funzione della riconnessione dell'intero sistema dei navigli Lombardi e della loro navigabilità, la disconnessione idraulica del torrente Seveso dal Naviglio della Martesana, sgravando il cavo Redefossi nella sua funzione di scaricatore del torrente Seveso. Il progetto di riapertura del sistema dei Navigli rientra in un più ampio progetto di ripristino e potenziamento della rete idroviaria lombarda nel quale l'acqua diventa un importante fattore economico di rilancio turistico; consente inoltre di immaginare in futuro una città più vivibile, date le inevitabili ricadute del progetto sul sistema della mobilità.

Sono altrettanto significativi per la definizione delle strategie del PGT volte alla riduzione del rischio idraulico i numerosi progetti attivati nell'area milanese che, seppur non avendo come focus principale le acque, concorrono all'incremento della capacità locale di drenaggio, promuovendo azioni di tutela e valorizzazione di parchi, aree verdi e aree agricole. Alcuni di essi identificano anche possibili connessioni ecologiche da preservare e sviluppare e rappresentano un contributo tangibile per l'implementazione della Rete Ecologica Comunale (REC) del Piano dei Servizi.

Nella parte orientale della città, il fiume Lambro diventa protagonista e spina dorsale di un progetto di connessioni ecologiche e riqualificazione paesaggistica delle aree lungo l'asta fluviale che si traduce nello studio di fattibilità "Re Lambro. Il fiume nuova infrastruttura ecologica della metropoli milanese"<sup>+</sup>, finanziato da Fondazione Cariplo nel 2012. Il progetto costruisce un'agenda di azioni, in parte appoggiate a progetti già in atto, che progressivamente sono state composte entro un masterplan che articola e

## Progetto sottobacino Seveso

<sup>+</sup> In corso di elaborazione da parte di Regione Lombardia all'interno dell'attività del Contratto di Fiume Seveso sottoscritto nel 2006.

<sup>+</sup> Attraverso un processo di co-progettazione con gli attori locali, vengono individuate una serie di misure volte a riqualificare l'intero territorio del sottobacino del Seveso, riducendo l'inquinamento delle acque e il rischio idraulico, riqualificando il sistema ambientale, paesistico e insediativo e migliorando la fruibilità delle aree periferiali.

## ReLambro

<sup>+</sup> Il progetto ha ricadute sia su temi strettamente ambientali ed ecologici (gestione del drenaggio, approvvigionamento e gestione della qualità delle acque, tutela e riqualificazione dei suoli), ma anche sociali ed economici (disponibilità e accesso di spazi pubblici con diverse funzioni, disponibilità di spazi rurali per le aziende e i cittadini, produzione di cibo secondo modalità sane e non usuranti, miglioramento della qualità dell'aria e miglioramento della qualità della vita e del benessere delle persone).

Parco Forlanini  
- Masterplan



[www.grandeparcoforlanini.org](http://www.grandeparcoforlanini.org)

ReLambro. Il fiume nuova infrastruttura ecologica della metropoli milanese



[www.ersaf.lombardia.it](http://www.ersaf.lombardia.it)

## Rotaie Verdi RiconnettiMI

+ Le principali connessioni individuate si realizzano in direzione est-ovest, collegando il Parco Nord e il PLIS della Balossa, attualmente divisi dalla Superstrada Milano-Meda e dalla Comasina, e in direzione nord-sud tracciando un ipotetico arco verde composto da piccole e medie aree di verde urbano da collegare al Parco Nord, intercettando il parco dell'Ex Ospedale Psichiatrico Pini e il bosco adiacente e il parco di Villa Litta.

## PAES

+ I settori su cui agire sono:

- il patrimonio pubblico, attraverso la riqualificazione energetica degli edifici residenziali (ERP) e non e la riduzione dei consumi elettrici;
- gli edifici privati residenziali e non, attraverso la riqualificazione energetica, la riduzione dei consumi elettrici, individuando misure regolamentari e incentivanti e promuovendo la formazione della cittadinanza;
- la mobilità e i trasporti, potenziando l'offerta di trasporto pubblico e favorendo la mobilità sostenibile (ciclo-pedonale, elettrica, car sharing, ecc.);
- la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- i rifiuti, aumentando la frazione di rifiuti differenziata e rendendo più efficiente il recupero energetico della frazione residua.

connette una successione di spazi aperti tra Monza e San Donato Milanese. Altro studio di fattibilità finanziato da Fondazione Cariplo sul tema delle connessioni ecologiche interessa la linea ferroviaria tra lo scalo di San Cristoforo e quello di Porta Romana. Il progetto "Rotaie verdi", sviluppato tra il 2013 e il 2015, ha verificato la possibilità di creare un vero e proprio parco lineare utilizzando le fasce di rispetto dei binari ferroviari in attività intercettando le aree verdi circostanti la cintura ferroviaria sud e i vuoti trasversali verso il parco sud, con l'intento di collegare le due nuove oasi naturalistiche previste all'interno degli scali. A nord, il tema delle connessioni ecologiche è stato affrontato dal progetto "RiconnettiMI - Connessione ecologica tra Parco Nord Milano e PLIS della Balossa tra i comuni di Milano, Cormano e Novate Milanese". Il progetto identifica numerose aree verdi, alcuni parchi e boschi di grandi dimensioni, ma anche prati più piccoli e filari, e propone la realizzazione di un'unica rete verde interconnessa.+

Concorrono all'incremento della resilienza della città ai cambiamenti climatici anche altri progetti che affrontano le tematiche dell'efficientamento energetico a diversi livelli e che possono supportare o indirizzare la ridefinizione della disciplina del PGT in tale direzione. Relativamente al tema della mitigazione dei cambiamenti climatici, il principale strumento con cui il PGT dovrà confrontarsi è la proposta di PAES - Piano di Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima+ pubblicata nel luglio 2015, che costituisce il documento di pianificazione e programmazione delle politiche per la riduzione delle emissioni di gas serra che l'Amministrazione comunale si è impegnata a predisporre nell'ambito dell'iniziativa della Commissione Europea denominata Covenant of Mayor (Patto dei Sindaci). Il Piano individua le misure settoriali necessarie al raggiungimento dell'obiettivo di riduzione delle emissioni complessive di anidride carbonica nel territorio comunale al 2020 (-20% rispetto al 2005).

In modo più circostanziato, con il progetto europeo Eu-Gugle ("European cities serving as Green Urban Gate towards Leadership in sustainable Energy"), è stata avviata un'esperienza sul tema dell'efficientamento energetico degli edifici esistenti. Il progetto, mediante la realizzazione di interventi pilota su edifici residenziali in zona Rogoredo e su un asilo pubblico, ha generato un modello di riqualificazione degli edifici che consente di implementare un mix equilibrato di soluzioni tecniche, socio-economiche e finanziarie per ridurre i consumi e migliorare l'efficienza. L'approccio, progettato con le altre città europee con cui si sono condivisi i risultati della ricerca, ha generato un "prototipo" di riqualificazione energetica degli edifici esistenti e più in generale di smart district che può essere replicato su larga scala, contribuendo alla rigenerazione di aree degradate.

Rotaie verdi



RiconnettiMI



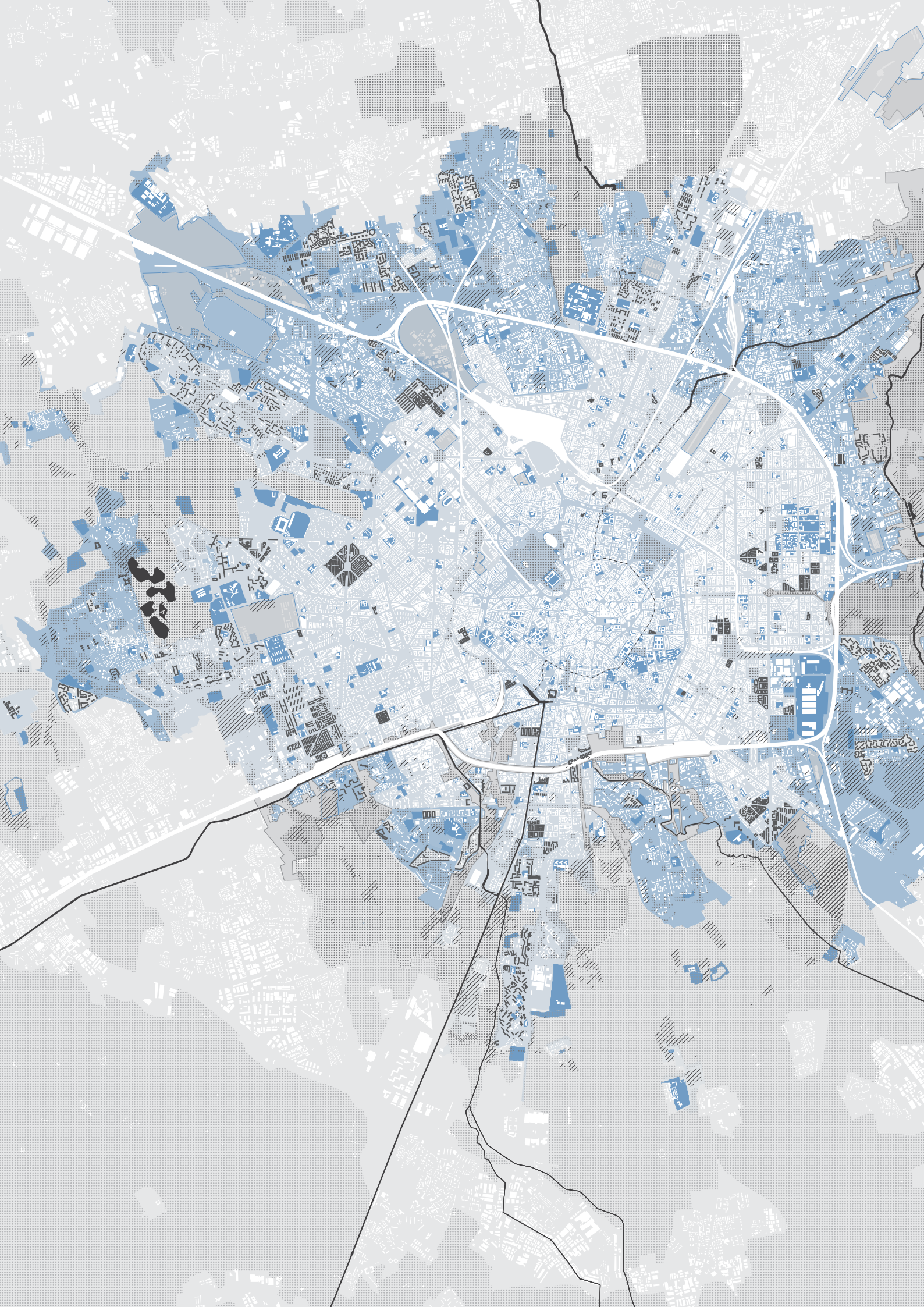
www.lifegate.it



riconnettimi.blogspot.it



# STRATEGIE







# GLI OBIETTIVI E LE STRATEGIE DEL PIANO

# 2

Attrattività e inclusione, Rigenerazione urbana, Resilienza, Qualità degli spazi e dei servizi e Semplificazione e partecipazione costituiscono gli obiettivi generali per il governo del territorio (nuovo Documento di Piano e le varianti del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole) che la revisione del PGT intende assumere, in coerenza con le Linee Programmatiche dell'Amministrazione Comunale.

Il loro raggiungimento deriva dall'impostazione di specifiche strategie, che a loro volta richiedono la definizione di nuovi contenuti regolativi, volte a integrare e fare sistema tra piani, progetti e iniziative già promossi dalla città, che al tempo stesso siano in grado di sviluppare modalità e strumenti innovativi capaci di dare forma e attuazione alla visione urbana per la Milano dei prossimi anni.

- 2.1 Attrattività e inclusione**
- 2.2 Rigenerazione urbana**
- 2.3 Qualità degli spazi e dei servizi**
- 2.4 Resilienza**
- 2.5 Semplificazione e partecipazione**

## 2.1 Attrattività e inclusione

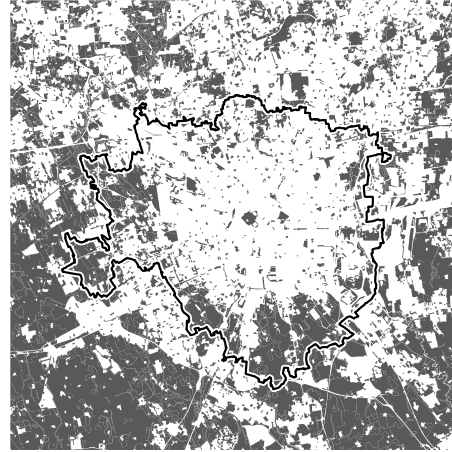


Milano e il più vasto territorio metropolitano stanno dimostrando una grande forza propulsiva, sulla spinta di fattori strategici di crescita e di attrattività – tra cui lo sviluppo delle attività culturali e di ricerca, l’innovazione sociale e tecnologica, i sistemi cura-salute e moda-design-comunicazione – che confermano la sua vocazione di "città di relazioni", centro urbano di rilevanza cruciale sia alla scala metropolitana che a quella globale. Proprio per poter giocare un ruolo nella dimensione globale, Milano deve valorizzare la propria dimensione metropolitana, sviluppando politiche integrate e comuni con il più vasto campo territoriale e amministrativo.

Per facilitare il processo di internazionalizzazione della città, obiettivo primario deve essere quello di continuare a imprimere un carattere innovativo alle sue politiche urbane, attraverso la definizione di una visione capace di integrare trasversalmente le politiche, le azioni e gli strumenti a disposizione, fra cui quelli urbanistici, e di promuovere processi virtuosi, in particolare legati all’adesione a programmi finanziati sia di livello internazionale che nazionale. Il tema dell’attrattività di Milano è l’elemento chiave di questa politica urbana, che vuole contribuire a offrire un tessuto economico e sociale in grado di favorire la promozione degli investimenti sul territorio, quale fattore abilitante per lo sviluppo, attivando politiche integrate con il più vasto territorio metropolitano, favorendo l’innovazione, sollecitando soluzioni sperimentali che siano in grado di mobilitare le comunità locali nel trattamento dei problemi di trasformazione e crescita sostenibile della città; promuovendo l’inclusione sociale di persone e gruppi svantaggiati, in particolare attraverso le politiche per la casa e la messa a disposizione di spazi da destinare all’accoglienza; facilitando l’integrazione tra programmazione urbanistica e politiche di mobilità; sostenendo il ruolo del commercio urbano come opportunità per incentivare l’attrattività di parti di città e rivitalizzare quelle carenti di servizi.



Il territorio reticolare



Il territorio: aree urbanizzate e aree libere

## Visione metropolitana

**a. Rafforzare la visione nella dimensione metropolitana**, in particolare attraverso la definizione di politiche e strumenti disciplinati dal nuovo Documento di Piano. Considerato l'avvio della redazione da parte di Città metropolitana di Milano del nuovo Piano Territoriale Metropolitan (PTM), appare fondamentale fin da subito individuare i principali temi su cui impostare un dialogo costruttivo e definire obiettivi comuni, tra cui:

- mitigazione degli impatti indotti dai cambiamenti climatici;
- reticolo idrico superficiale;
- parchi metropolitani e di interesse sovracomunale;
- consumo di suolo e rigenerazione urbana (alla luce del PTR e dell'aggiornamento della L.R. 31/2014);
- perequazione territoriale;
- mobilità, programmazione infrastrutturale e dei nodi di interscambio del trasporto pubblico su ferro;
- mobilità, sosta e attrezzature a servizio del trasporto collettivo privato su gomma;
- governo delle grandi trasformazioni di interesse sovracomunale;
- progetto di riqualificazione dei territori al margine dei confini amministrativi del Comune di Milano.

**b. Definire un quadro conoscitivo esaustivo**, attraverso indagine e coordinamento delle conoscenze (banche dati, studi e progetti) in possesso del Comune di Milano e Città Metropolitana, in particolare in merito al trattamento dei temi sopra riportati.

Il coordinamento tra PGT e futuro Piano Territoriale Metropolitan è la condizione necessaria entro cui avviare politiche urbane efficaci in grado di affrontare le nuove sfide.

## Programmazione urbanistica e politiche di mobilità

**a. Recepire la programmazione infrastrutturale sovraordinata** (statale, regionale e di Città Metropolitana) in tema di viabilità e infrastrutture, individuando, laddove necessario, le aree a pertinenza indiretta contenute nell'attuale Piano dei Servizi ed aggiungendo quelle indispensabili alla realizzazione delle nuove infrastrutture previste.

**b. Adeguare le pertinenze indirette alle nuove previsioni del PUMS** - il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile del Comune di Milano, recentemente adottato dall'Amministrazione Comunale, che definisce la strategia di sviluppo della mobilità in un orizzonte temporale di dieci anni - e aggiornare i propri contenuti al disegno delle infrastrutture già realizzate e collaudate. Fra gli obiettivi definiti dal PUMS, quelli che richiedono una particolare integrazione con la programmazione urbanistica, sono:

- il potenziamento e l'ottimizzazione del sistema del trasporto pubblico di area vasta - il nodo ferroviario di Milano, le linee S e la realizzazione della Circle-Line, il prolungamento delle metropolitane oltre il confine comunale di Milano, le linee rapide su gomma (S-Bus), le estensioni/riqualificazioni delle linee extraurbane di TPL esistenti, l'integrazione dei nodi (hub di primo e secondo livello), il sistema del trasporto Gran Turismo;
- il potenziamento e l'ottimizzazione del trasporto pubblico locale di area urbana, lo sviluppo dei servizi ferroviari e delle fermate di area urbana, lo sviluppo delle metropolitane e delle linee T (servizi di forza e corridoi veloci), in particolare la definizione di corridoi urbanistici finalizzati al completamento della rete metropolitana

Il coordinamento tra programmazione urbanistica e pianificazioni di settore in tema di mobilità è il requisito principale per rendere efficaci le politiche rivolte a migliorare il funzionamento delle aree urbane.



Aspetto  
della rete  
infrastrutturale



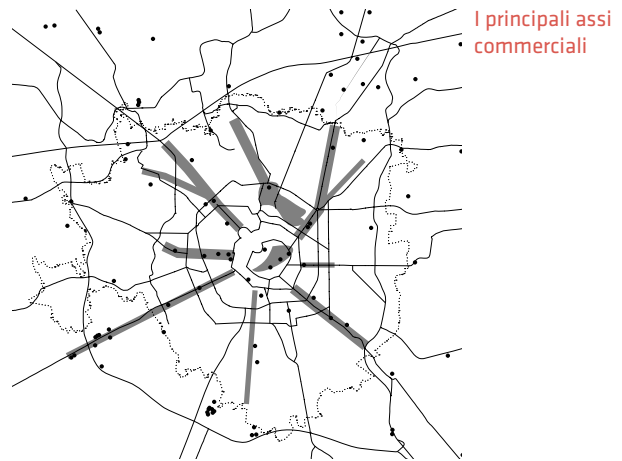
Aree pedonali,  
Zone a traffico  
pedonale  
privilegiato  
(PUMS) e ambiti  
ad elevati livelli  
di accessibilità  
(PGT vigente)

in costruzione e degli eventuali prolungamenti, i depositi della linea metropolitana;

- lo sviluppo del sistema di trasporto pubblico di superficie;
- lo sviluppo della rete viaria urbana e una sua classificazione gerarchica conforme ai nuovi modelli di domanda e alla necessità di garantire maggiore sicurezza;
- il completamento di reti e servizi per la mobilità ciclistica e pedonale;
- la definizione di corridoi urbanistici legati alla previsione del completamento della rete metropolitana;
- l'elaborazione di una visione complessiva riguardo il tema della sosta: ambiti di regolazione e livelli di tariffazione, parcheggi di interscambio, sosta in struttura e sosta autobus;
- lo sviluppo dei sistemi di pricing e regolamentazione della circolazione (Area C, ZTL, Aree pedonali,...);
- lo sviluppo dei servizi innovativi per la mobilità condivisa;
- l'innovazione della logistica urbana, attraverso individuazione e sviluppo di hub logistici, indirizzi per la movimentazione delle merci pericolose, sviluppo di un sistema integrato per la gestione del trasporto delle merci in città, centri di distribuzione urbana delle merci;

**c. Coordinare le ricadute in tema di trasporti e viabilità connesse all'attuazione delle grandi trasformazioni urbane**, in particolare in riferimento allo sviluppo di trasformazioni sistemiche, come a esempio la rigenerazione degli scali ferroviari legata al potenziamento del nodo ferroviario, in particolare allo sviluppo della Circle-line.

**d. Coordinare programmazione urbanistica e pianificazione di settore in tema di mobilità** (PGTU, Piano Carburanti, Programma Urbano Parcheggi), assicurando la coerenza e l'unicità delle informazioni tra i diversi piani dell'Amministrazione.



### Sostegno alle attività produttive innovative

I cambiamenti legati al tema della produzione e del lavoro stanno caratterizzando le più interessanti trasformazioni delle metropoli europee. Le nuove attività produttive, caratterizzate da un minor impatto delle merci e degli spostamenti, richiedono condizioni di insediamento che privilegiano i settori della città dove sono più dense le relazioni con le altre funzioni urbane. Meno attrattive appaiono invece le tradizionali zone produttive contraddistinte da bassi livelli di integrazione e condizioni di marginalità. A questo scopo il PGT si incaricherà di trattare le seguenti questioni.

**a. Definire meccanismi di sostegno e incentivo all'insediamento di tipologie innovative di produzione di beni e servizi**, superando la rigida distinzione tra funzione terziario-direzionale e produttiva.

**b. Stimolare il mantenimento delle attività artigianali** all'interno degli ambiti centrali della città da cui sono state progressivamente espulse, fatte salve le dovute verifiche di compatibilità.

### Rafforzare il commercio urbano

Il PGT afferma l'importanza delle ricadute positive sulla qualità urbana delle piccole attività commerciali al piano terra degli edifici e a questo scopo ha già definito specifiche forme di sostegno nello strumento vigente. Queste, tuttavia, non sono riuscite a frenare in questi anni la dismissione delle piccole attività, indotta da aspetti complessi di competitività territoriale e dalle recenti dinamiche di crisi che hanno interessato anche il settore commerciale. Il contrasto a questo fenomeno richiede evidentemente azioni integrate a differenti scale che interessano aspetti solo in parte trattabili dal piano urbanistico generale.

**a. Contrastare il fenomeno della espulsione delle funzioni commerciali esistenti**, attraverso una disciplina urbanistica tesa ad incentivare gli ambiti commerciali, mediante la valorizzazione dei centri commerciali naturali esistenti, del commercio di quartiere, del commercio di prossimità, la sperimentazione di regole specifiche per le vie e gli assi commerciali. Tra gli obiettivi principali vi è in particolare quello di incentivare il commercio di vicinato nelle periferie, a garanzia del mix funzionale.

**b. Rivitalizzare i piani terra degli edifici**, attraverso una specifica individuazione e mappatura delle parti di città dove con maggiore evidenza si è mostrata in questi anni la dismissione degli usi al "piede" degli edifici, anche attraverso la definizione di specifici strumenti in grado di incentivare la riqualificazione dello spazio pubblico.

L'insediamento di realtà economiche accompagnate da produzioni avanzate e nuove forme di lavoro costituiscono un valore per la città e i suoi abitanti.



## Offerta di servizi abitativi

Le forme e le quantità con cui il fabbisogno di servizi abitativi si è presentato in questi ultimi anni richiedono la definizione di risposte diversificate finalizzate ad incrementare la quantità e la qualità dell'offerta attraverso due principali strategie. La prima riguarda la definizione di discipline più efficaci per il soddisfacimento delle dotazioni pubbliche connesse agli interventi edilizi privati indirizzate al risanamento del patrimonio edilizio residenziale pubblico esistente. La seconda, concerne la definizione di nuove regole che diano concreta fattibilità alle previsioni di nuove quote di edilizia sociale residenziale connesse agli interventi privati, anche modificando alcuni aspetti della disciplina dello strumento urbanistico vigente.

a. Il patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale è, per una parte, superiore al 10%, inutilizzabile a causa del cattivo stato di conservazione e per l'assenza delle risorse adeguate alla sua ristrutturazione. Il PGT, prima ancora di individuare comparti per nuovi interventi, intende **definire specifiche strategie finalizzate a sostenere un esteso processo di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente anche attraverso l'utilizzo di monetizzazioni** impiegabili al di fuori degli ambiti interessati da piani attuativi o permessi di costruire convenzionati.

b. Al fine di incrementare l'offerta di edilizia sociale privilegiando gli interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio residenziale esistente, rispetto agli interventi di nuova edificazione, il PGT valuterà la possibilità di **consentire la realizzazione di parte delle dotazioni pubbliche connesse a piani attuativi o permessi di**

**L'incremento dei servizi abitativi richiede discipline urbanistiche che assicurino la fattibilità degli interventi, un esteso processo di riqualificazione del patrimonio edilizio residenziale pubblico e una maggiore articolazione dell'offerta sulla base dei nuovi bisogni.**

**costruire convenzionati attraverso cessioni o l'uso convenzionato di unità immobiliari** oggi di proprietà privata attraverso criteri di priorità definiti dall'Amministrazione comunale.

c. A fronte di una debole attuazione degli interventi privati comportanti l'obbligo di realizzazione di quote ERS registrata negli ultimi anni, il PGT lavorerà per **definire condizioni specifiche attraverso cui rendere maggiormente flessibile e attrattiva l'attuale disciplina**, consentendo la realizzazione delle nuove dotazioni di edilizia sociale sia all'interno degli ambiti centrali che in quelli più periferici della città. Alcune strategie che saranno valutate sono le seguenti:

- una maggior diversificazione delle tipologie di ERS all'interno del catalogo del Piano dei Servizi;
- la possibilità di variare la composizione delle quantità minime di ERS richieste dall'attuale disciplina e le loro modalità di realizzazione in relazione alle soglie dimensionali degli interventi, anche attraverso la considerazione delle tipologie di intervento e della localizzazione nei differenti ambiti urbani;
- la definizione di specifici incentivi per la realizzazione di quote da destinare all'affitto;
- la possibilità di realizzare parte delle nuove dotazioni di ERS anche all'interno di ambiti differenti da quelli che le generano, coerentemente con criteri di localizzazione individuati dall'Amministrazione comunale a garanzia di adeguati livelli di mix funzionale e di dotazione di servizi pubblici.

d. L'incremento dei servizi abitativi dovrà supportare la crescita delle attività culturali e di ricerca **facilitando la realizzazione di residenze universitarie.**

## Attrezzature religiose

Al fine di promuovere il dialogo interreligioso e sostenere il diritto della libertà di culto, l'Amministrazione comunale ritiene opportuno prevedere nuove aree idonee da destinare ad attrezzature religiose. A questo scopo, con la L.R. 2/2015, il Piano per le Attrezzature Religiose (PAR), quale atto separato del Piano dei Servizi, sarà parte integrante del PGT.

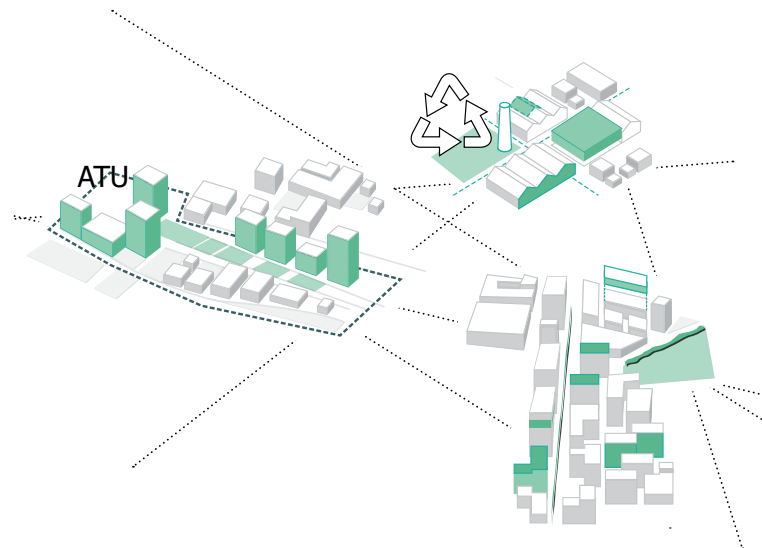
a. Per la redazione del PAR è prevista una serie articolata di attività finalizzate a:

- aggiornare lo stato informativo delle attrezzature religiose presenti nel territorio comunale e dello stato di legittimità edilizia;
- analizzare le istanze pervenute all'avvio di procedimento, includendo o escludendo luoghi e attrezzature e quindi modificando lo scenario attualmente ritratto nel Piano dei Servizi e definendo le caratteristiche della nuova domanda a base della programmazione;
- incrementare la conoscenza dello stato dei luoghi e del loro grado di utilizzo attraverso il confronto con le diverse confessioni religiose.

b. Tra le strategie che il PGT dovrà definire per individuare nuovi luoghi idonei per le domande ritenute legittime e compatibili vi è quella di **valutare le condizioni che consentano l'utilizzo e la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente** sia di proprietà pubblica che di proprietà privata.

La programmazione urbanistica per la promozione del dialogo interreligioso e la libertà di culto.

## 2.2 Rigenerazione urbana

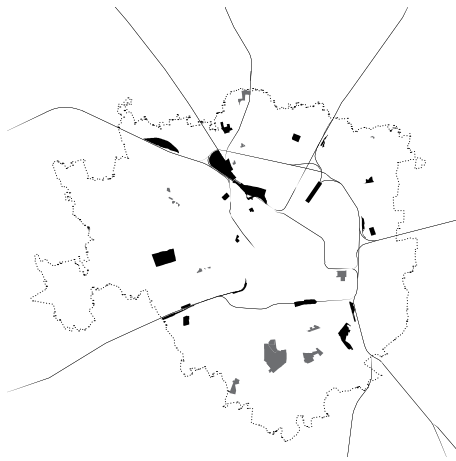


Coerentemente alle sempre più stringenti politiche di riduzione del consumo di suolo, le trasformazioni urbane saranno sempre più attuate attraverso modalità di riuso, riciclo e rinnovamento della città esistente. Appare dunque necessario avviare politiche di rigenerazione urbana capaci di adattarsi alle differenti necessità e opportunità della città, del territorio e delle comunità locali, attivando specifiche strategie di intervento, che dovranno integrare i diversi sistemi urbani e strutturare il disegno e ruolo della città pubblica con le sue dotazioni territoriali, anche attraverso un rafforzamento delle sinergie tra pubblico e privato.

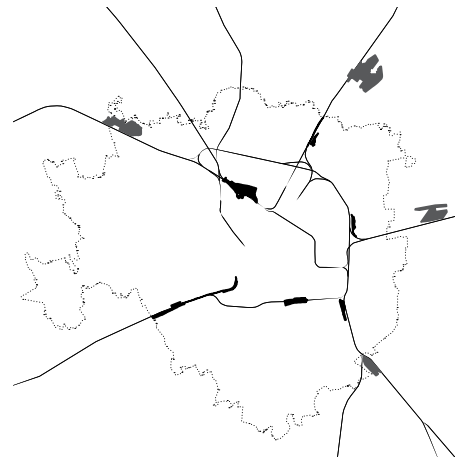
Il primo campo di intervento riguarda le grandi trasformazioni che interessano la “dimensione strutturale” della città. Si tratta della rigenerazione di ambiti attualmente in fase di ri-definizione - come gli Scali ferroviari, le aree del post Expo, quelle di Città Studi, Piazza d’Armi, ecc. - spesso legati alla rilocalizzazione di funzioni e servizi di livello sovracomunale, che potranno contribuire in modo rilevante a ridefinire l’assetto urbano della città e dell’intera area metropolitana del prossimo decennio. Il secondo interessa invece le trasformazioni diffuse che contribuiscono alla rigenerazione del tessuto urbano consolidato, facendosi carico di efficaci strategie per il recupero degli immobili sfitti e dismessi o della riqualificazione di ambiti e quartieri degradati, così da promuovere il ciclo di vita naturale della città.

Il quadro delle regole e la dimensione dei processi e delle procedure, con cui poter agevolare e accompagnare le possibilità di trasformazione, rivestono un ruolo fondamentale se integrati all’attenzione alla qualità dei luoghi, alla loro dimensione fisica e funzionale, alle opportunità di rigenerazione del tessuto urbano nel suo complesso, anche attraverso pratiche innovative come ad esempio quelle del riuso temporaneo. Vista la complessità dei meccanismi attuativi tipici, occorrerà apportare correttivi finalizzati alla semplificazione e alla flessibilità, oltre che definire specifiche azioni integrate sperimentali da concentrare all’interno di ambiti prioritari di rigenerazione urbana.





Ambiti di trasformazione e PA obbligatori del PGT vigente



Gli scali ferroviari e le grandi trasformazioni a confine

## Trasformazioni urbane

a. Nell'ambito delle attività finalizzate a individuare gli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU), è indispensabile una **ricognizione dello stato di attuazione degli ATU esistenti** con una particolare attenzione al rilevamento delle criticità che in questi anni ne hanno ostacolato l'attuazione (usi ed immobili ancora attivi da mantenere, livello di complessità dell'assetto proprietario, frammentarietà degli usi esistenti). Un alternativo trattamento, all'interno della disciplina del Piano delle Regole, di quelle parti dove in maniera più significativa si sono mostrate le criticità, potrebbe offrire maggiori possibilità di attuazione, assicurando risposte specifiche ad assetti territoriali molto differenti. Per contro, si potranno individuare nuovi ATU laddove dovesse emergere la necessità di governare interventi di scala urbana e metropolitana entro un quadro unitario di riferimento.

b. All'interno del PGT vigente, la presenza di un'unica disciplina a supporto di ambiti di trasformazione molto diversi tra loro per tipologia e localizzazione è certamente un elemento di criticità che in questi anni ne potrebbe aver ostacolato l'attuazione. Una possibile strategia sarà quella di **definire una nuova disciplina per gli ATU capace di coniugare principi di carattere generale e discipline specifiche** al fine di cogliere le specificità territoriali, valorizzando le opportunità e definendo adeguate relazioni con il contesto.

c. Al fine di sostenere la gestione delle aree sottoposte ad interventi di rigenerazione, soprattutto se inseriti all'interno di ambiti di trasformazione, è necessario **definire una specifica disciplina che consenta determinati usi**

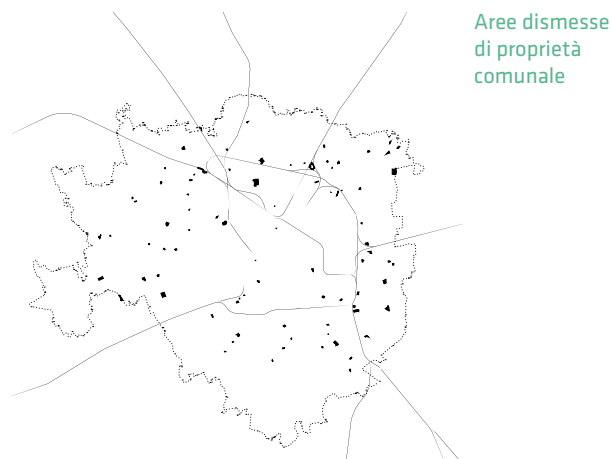
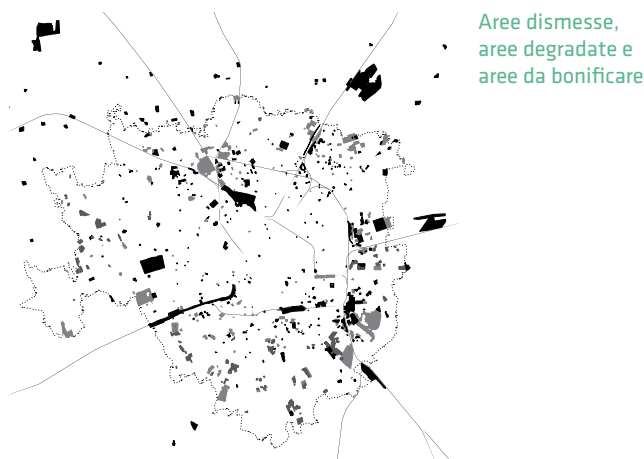
**temporanei come estensione degli interventi sempre ammessi**, in pendenza dell'attuazione degli interventi definitivi. Appare quindi opportuno ampliare le possibilità già contenute all'interno del regolamento edilizio esplicitando le specifiche destinazioni funzionali provvisoriamente ammesse in presenza di condizioni di sicurezza, di suoli ed edifici, e accessibilità delle aree (es. attività commerciali, produttive e/o espositive con carattere di provvisorietà, manifestazioni sportive e concerti aree di sosta e manufatti a servizio del turismo low-cost, quali sosta breve per bus e campeggi).

d. La valorizzazione e **densificazione degli ambiti caratterizzati da condizioni di maggiore accessibilità dei nodi del trasporto pubblico su ferro** confermano la loro attualità all'interno degli obiettivi della pianificazione comunale. Ciò nonostante, la disciplina individuata dal piano vigente pone l'obbligatorietà di raggiungimento dell'indice uguale ad 1 mq/mq che di fatto rappresenta al contempo indice minimo e massimo. In tal senso, al fine di favorire gli interventi di rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, ci si orienterà verso una maggiore flessibilità, attraverso:

- l'eliminazione dell'obbligatorietà del raggiungimento dell'indice 1mq/mq, al fine di sostenere interventi di ridotte dimensioni e interventi di riqualificazione dei manufatti esistenti compatibili con gli obiettivi dell'ambito, nonché con la realizzazione di servizi specifici;

- la possibilità, a fronte di specifici obiettivi pubblici, di insediare densità anche superiori a 1 mq/mq a parità di capacità insediativa del PGT vigente, in presenza di particolari condizioni di contesto urbano, tra cui, oltre a quelle di alta accessibilità, elevati livelli di prestazioni ambientali

## Trasformazioni nel lungo periodo e adeguamento minuto e continuo della città



ed energetiche degli insediamenti e di mixità funzionale. e. In generale, il PGT procederà ad una valutazione delle trasformazioni vigenti del Documento di Piano (ATU) e del Piano delle Regole (PA obbligatori) al fine di operare una riduzione delle previsioni insediative che incidono sulle dotazioni di suolo naturale.

### Ambiti di rigenerazione urbana

a. Il PGT dovrà **individuare specifici ambiti di rigenerazione urbana** di carattere prioritario entro cui, oltre a rendere possibili una serie di incentivi tesi ad alleggerire l'onerosità degli interventi, a norma dell'art.4 della L.R. 31/2014, saranno valutate una serie di modifiche alla disciplina vigente allo scopo di facilitare il più possibile la realizzazione degli interventi. In particolare, gli ambiti potranno interessare aree caratterizzate dalla concentrazione di fenomeni di degrado e abbandono del patrimonio edilizio, così come aree dal disegno incompiuto e bisognose di un ripensamento a partire dalla valorizzazione degli spazi aperti.

b. La disciplina urbanistica dovrà **facilitare i cambi d'uso** e incentivare la compresenza all'interno di uno stesso ambito di usi differenti e compatibili, **consolidare l'indifferenza funzionale** tra produzione di beni e servizi, cercando di limitare la realizzazione di recinti monofunzionali.

c. Le azioni finalizzate al sostegno degli interventi di rigenerazione all'interno dell'intero territorio comunale dovranno essere finalizzate a **riequilibrare la tendenza tesa a privilegiare gli interventi in ambiti centrali a sfavore di quelli all'interno degli ambiti periferici**

La definizione di efficaci strategie di rigenerazione urbana richiede sia discipline generali diffuse su tutto il territorio comunale sia l'individuazione di prioritari ambiti di rigenerazione urbana entro cui concentrare un insieme articolato di azioni e progetti.

dove è senz'altro prioritario l'obiettivo della rigenerazione.

d. Le possibili modifiche alle discipline urbanistiche dei diversi ambiti dovranno essere rivolte alla ridefinizione di alcuni aspetti di criticità nell'attuazione delle previsioni di trasformazione del tessuto edilizio esistente. L'aggiornamento della disciplina pertanto dovrà **orientarsi verso una maggiore flessibilità**, che sappia incentivare i processi di rigenerazione puntando sulla dimensione qualitativa degli interventi. In questa chiave l'orientamento è quello di:

- valutare la possibilità di **recuperare tutte le superfici esistenti**, qualora gli interventi garantiscano la riqualificazione del patrimonio edilizio, nel rispetto delle prestazioni morfologiche, e consentano il raggiungimento di specifici obiettivi pubblici all'interno degli ambiti di rigenerazione urbana definiti dal Piano; a tal scopo, si potrà considerare di introdurre criteri che possano consentire il superamento dell'indice massimo di 1 mq/mq, a parità di capacità insediativa del PGT vigente, in presenza di specifiche condizioni e introducendo parametri qualitativi e morfologici di riferimento;

- valutare la possibilità di **consentire la riqualificazione di spazi interclusi** e porzioni di edifici esistenti oggi privi di capacità edificatoria, per ricomporre il tessuto morfologico all'interno di ambiti con disegno riconoscibile; gli interventi, che potrebbero essere realizzati attraverso l'utilizzo di diritti edificatori perequati, sarebbero ammessi qualora funzionali alla ricucitura, al completamento e, in generale, alla riconfigurazione morfologica dei tessuti circostanti.

e. Le modifiche delle modalità di reperimento delle dotazioni pubbliche saranno finalizzate a **sostenere gli**

**interventi di adeguamento e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente.** La nuova disciplina definirà le condizioni entro cui poter ammettere:

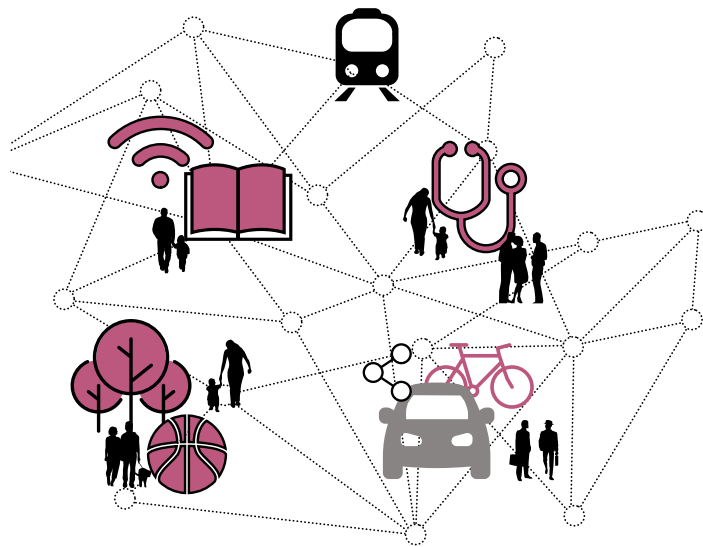
- una rimodulazione delle dotazioni pubbliche richieste per la trasformazione delle attività produttive già dismesse, tutelando tuttavia il mantenimento di quelle ancora attive;
- l'estensione dello strumento della monetizzazione o la traduzione delle cessioni dovute all'interno del perimetro dell'intervento in opere pubbliche esterne da realizzare a supporto dell'attuazione degli ambiti di rigenerazione urbana, secondo le priorità definite dall'Amministrazione comunale;
- una maggiore articolazione e flessibilità delle quantità di dotazioni pubbliche da reperire all'interno delle trasformazioni del tessuto urbano consolidato, commisurate alle reali necessità locali;
- la semplificazione degli interventi di recupero della SIp esistente con demolizione e ricostruzione e senza cambio d'uso.

f. Il PGT provvederà ad **aggiornare le modalità con cui poter ricostruire lo stato delle trasformazioni edilizie** con il massimo livello di certezza possibile. L'incremento degli interventi edilizi sul tessuto costruito esistente renderà più frequente la necessità di ricostruire lo stato di diritto, la consistenza e lo stato degli usi di superfici e manufatti edilizi di non recente costruzione, all'interno di lotti già parzialmente edificati. La difficoltà o in alcuni casi l'impossibilità di reperire gli atti di fabbrica di un immobile è infatti ostacolo alla realizzazione dell'intervento.

g. Il patrimonio immobiliare minuto e diffuso nel territorio comunale contraddistinto da condizioni di degrado o

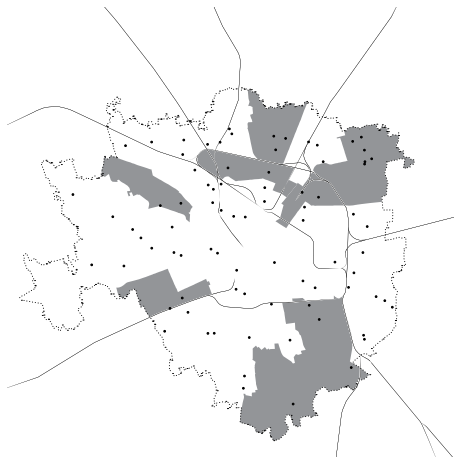
di non utilizzo (negozi, alloggi e uffici vuoti), sarà oggetto di una particolare attenzione da parte del PGT. Una generale ricognizione sulla quantità e localizzazione all'interno delle diverse parti di città sarà di supporto per **definire regole e incentivi specifici alla riqualificazione degli immobili degradati, dismessi o sfitti**, in sinergia con gli altri strumenti competenti a disposizione dell'Amministrazione comunale.

## 2.3 Qualità degli spazi e dei servizi



Limitare quanto più possibile disparità e squilibri tra le diverse parti della città, che aspira ad essere sempre più multicentrica e multiculturale, richiede all'azione pubblica di promuovere, anche attraverso il suo atto di pianificazione urbanistica, la coesione territoriale e sociale superando i confini che separano e marginalizzano alcuni suoi quartieri. In tal senso il Comune di Milano con il Piano Periferie si è già espresso chiaramente, individuando specifiche aree prioritarie di intervento nelle quali attuare nuove strategie di sviluppo e sostegno. La riqualificazione dei quartieri, in particolare di quelli periferici, richiede l'integrazione di un'ampia sfera di strumenti e azioni necessariamente intersettoriali. Rispetto a questi e agli interventi che concretamente saranno definiti, la pianificazione urbanistica dovrà evitare di recepirli come sommatorie di azioni tra di loro accostate e dovrà, al contrario, essere capace di includerli entro una visione comune di lungo periodo, garantendone la coerenza degli obiettivi e ampliandone i benefici attesi anche all'esterno dei ristretti perimetri di intervento. Il piano dovrà inoltre individuare gli ambiti prioritari entro cui far ricadere le esternalità positive delle grandi trasformazioni urbanistiche all'esterno dei loro perimetri; su tutte, quelle definite nell'ambito della riqualificazione degli scali ferroviari.

Occorrerà definire sia progettualità pubbliche specifiche e localizzate, sia sistemi di regole e incentivi diffusi e ripetibili in grado di rendere possibile e moltiplicare anche in periferia alcuni virtuosi processi di rigenerazione urbana di iniziativa privata che spesso privilegiano solo gli ambiti più centrali della città. La conoscenza di quei bisogni emergenti realisticamente risolvibili con gli strumenti in possesso del piano urbanistico, così come definito dalla legislazione regionale vigente, l'individuazione delle priorità, la definizione degli interventi nonché il monitoraggio dei risultati, richiedono uno sguardo particolarmente ravvicinato ai caratteri specifici delle diverse porzioni urbane. In questo senso, è centrale il ruolo dei nuovi Municipi tanto nella fase di conoscenza che in quella di definizione delle strategie che dovranno supportare le azioni di piano.



I 5 ambiti di intervento prioritario del Piano Periferie e gli 80 interventi diffusi



Servizi comunali e sovracomunali del PGT vigente

### Integrazione tra Piano Periferie e Piano di Governo del Territorio

a. Il Piano Periferie - e gli interventi che al suo interno saranno definiti secondo le priorità lì individuate - richiede una grande attività di coordinamento con lo strumento urbanistico generale. Il PGT assumerà gli interventi all'interno e all'esterno dei cinque quartieri quali ambiti prioritari del Piano Periferie, implementando la struttura del proprio Piano dei Servizi al fine di **integrare gli interventi all'interno delle complessive strategie di Piano.**

b. Il Piano dei Servizi ed in particolare le schede NIL offrono uno strumento essenziale per l'analisi dei dati che caratterizzano i singoli nuclei di identità locale (dati demografici e territoriali, servizi presenti e programmati, analisi della risposta al fabbisogno, potenzialità e criticità). Gli Ambiti di Intervento prioritario del Piano Periferie sono stati costruiti come aggregazione di parte degli 88 NIL e questo al fine di poter utilizzare i dati raccolti nel PGT per l'elaborazione degli scenari di progetto e la programmazione degli interventi. In questo senso, il Piano dei Servizi attraverso i NIL dovrà **consentire una idonea integrazione tra istanze locali e strategie di piano**, tale da permettere la definizione di una serie di indirizzi strategici specifici in grado di **orientare le future trasformazioni alla scala del quartiere.**

c. Al fine di limitare il rischio di una attuazione frammentaria e parziale degli interventi individuati all'interno del Piano Periferie, è necessario definire condizioni in grado di **assicurare continuità e connessione di quelle realizzazioni entro il quadro della pianificazione urbanistica.**

Ricondurre l'insieme di piani e progetti di opere pubbliche nella visione della città che sarà definita dal piano urbanistico è una tra le condizioni necessarie per avviare la riqualificazione delle periferie.

### Qualità dei servizi

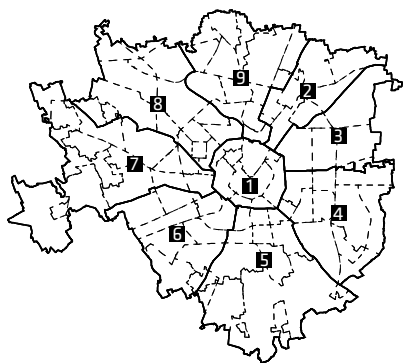
a. Occorre **procedere ad un complessivo aggiornamento del rapporto tra utenti e servizi localizzati** in considerazione della nuova capacità insediativa che sarà individuata e delle nuove domande di spazi pubblici e di uso pubblico.

b. Relativamente ai servizi privati, è necessario **procedere all'aggiornamento delle categorie e delle forme di accreditamento e convenzionamento** con l'Amministrazione comunale, al fine di semplificare le modalità e migliorare l'aderenza alla tipologia di servizi richiesti.

c. La verifica dell'attuale disciplina che regola il reperimento di spazi e attrezzature pubbliche connesse alla realizzazione degli interventi privati sarà finalizzata ad **assicurare che le dotazioni siano sempre di più coerenti con le reali esigenze della collettività**, funzionali al perseguimento degli obiettivi di città pubblica, agevolmente gestibili dall'Amministrazione e adeguatamente fruibili dagli abitanti. In questo senso occorre valutare la possibilità della modifica del reperimento delle dotazioni pubbliche in ragione di differenti aspetti: la dimensione dell'intervento, le funzioni ospitate, lo stato di urbanizzazione dei luoghi, la natura degli interventi edilizi laddove finalizzati alla realizzazione di servizi privati.

d. Al fine di **sostenere e potenziare il processo di riqualificazione del patrimonio di aree e attrezzature pubbliche di proprietà comunale** intrapreso dall'Amministrazione, occorre intercettare anche le dotazioni pubbliche connesse agli interventi edilizi privati. A questo scopo potranno essere definiti i termini e le condizioni

9 municipi e  
88 NIL



in cui ammettere la realizzazione, anche su aree o edifici pubblici, di un intervento di riqualificazione di valore parametrato all'importo della monetizzazione della superficie eventualmente dovuta.

e. Analogamente alle funzioni produttive, i servizi privati, soprattutto quelli contraddistinti da aspetti di innovazione, costituiscono elementi di valore della città, ampliando l'offerta di servizi ai cittadini, riportando gli spazi d'impresa in città, arricchendo in generale l'economia e l'attrattività urbana. In tal senso, saranno da **prevedere strumenti finalizzati alla realizzazione di servizi privati, funzioni di servizio alla persona non rientranti nei parametri stringenti dei servizi di interesse pubblico e generale.**

### Qualità degli spazi pubblici

a. Il PGT definisce un sistema articolato di azioni finalizzato alla **riqualificazione degli spazi pubblici** quale strategia privilegiata per restituire centralità alle periferie.

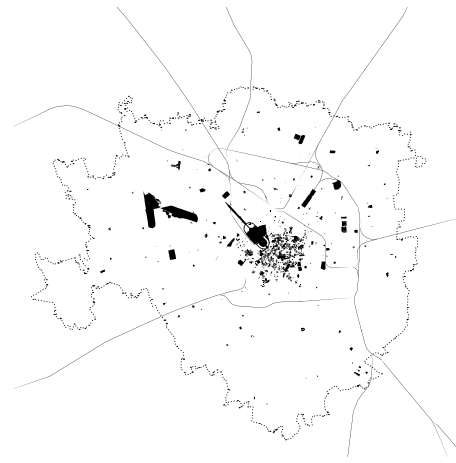
b. A questo scopo il PGT individua **gli interventi di riqualificazione prioritari in grado di raccordare progettualità esistenti** (Piano Periferie) e programmazione comunale (Piano Triennale Opere Pubbliche). Particolare attenzione sarà rivolta alle azioni finalizzate alla progressiva riduzione dello spazio delle auto, a favore della mobilità e della sosta pedonale e ciclabile.

c. Gli interventi sullo spazio pubblico dovranno essere in grado di coniugare istanze di mobilità e dimensione sociale.

**Gli spazi della città pubblica richiedono sempre di più cura e attenzione soprattutto a partire dalle dotazioni esistenti che dovranno essere adeguate, riqualificate e trasformate al fine di essere sempre di più rispondenti ai bisogni degli abitanti.**



Nuclei di antica formazione (NAF), Ambiti dal disegno urbano riconoscibile (AdR) e Ambiti di rinnovamento urbano (ARU) del PGT vigente



Immobili con prescrizione (architettonica o archeologica) di tutela diretta o indiretta - Beni culturali PGT vigente

## Qualità degli esiti delle trasformazioni

a. La ridefinizione delle norme morfologiche a supporto degli interventi nel tessuto urbano consolidato è più necessaria dove più evidenti sono apparse in questi anni le criticità della sua applicazione. A questo scopo il PGT verifica la possibilità di **ridefinire e articolare i contenuti della Carta della Sensibilità Paesistica**, al fine di rendere maggiormente efficace la regolazione degli esiti delle trasformazioni. A questo scopo potranno essere sviluppate una serie di attività finalizzate a:

- verificare l'insieme delle regole morfologiche relative agli aspetti tipologici e insediativi attraverso un'attività di chiarimento, sintesi e riorganizzazione dei contenuti presenti nella disciplina vigente;
- esplicitare una particolare sensibilità paesistica di alcuni ambiti al fine di rendere compatibili livelli di trasformazione e condizioni di contesto: immobili e aree in stato di abbandono e degrado, scali ferroviari dismessi, ambiti esterni al NAF interessati da vincoli derivanti da atti di tutela e pianificazione sovraordinati;
- definire specifiche classi di sensibilità in corrispondenza di nuclei/edifici di matrice rurale e delle radiali storiche della città.

b. Entro il duplice obiettivo di richiedere adeguati livelli di qualità negli interventi di trasformazione e snellire la complessità e durata delle procedure edilizie, si conferma il **sostegno all'incentivazione della qualità del progetto attraverso la diffusione dello strumento dei concorsi di progettazione**, anche mediante la valutazione della possibile definizione di processi semplificati in grado di accorciare i tempi delle trasformazioni.

La qualità dei programmi funzionali, degli spazi e delle modalità di rapportarsi ai differenti contesti, definiscono le condizioni di efficacia degli interventi di rigenerazione urbana

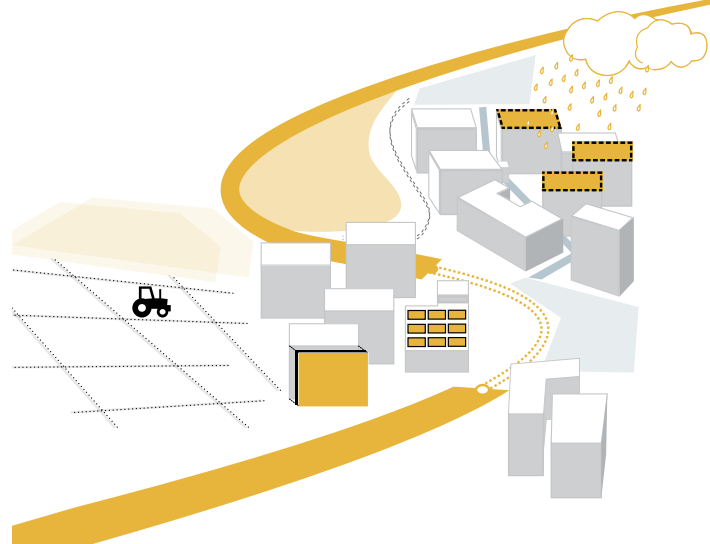
c. Il **disincentivo a estesi e generalizzati interventi di demolizione e ricostruzione** all'interno delle aree dismesse è orientato principalmente alla tutela dei valori architettonici e identitari anche laddove non interessati da tutele già codificate. La nuova disciplina urbanistica limita, per quanto possibile, l'uso esteso della demolizione e successiva nuova edificazione, non sempre condizione in grado di generare nuova qualità urbana, spingendo invece verso la puntuale sostituzione e/o ristrutturazione edilizia anche attraverso parziali interventi di demolizione e l'inserimento di nuova architettura.

d. Emerge la necessità di **ridefinire nuove forme di tutela architettonica/morfologica** all'interno del Piano delle Regole finalizzate alla valorizzazione degli:

- episodi di architettura moderna oggi privi di vincolo codificato;
- edifici di matrice rurale, laddove la norma già esistente richiede di essere precisata al fine di una più efficace applicazione.

e. L'insediamento di impianti di recupero e trattamento rifiuti, rottamazione autoveicoli, ecc. - la cui realizzazione è subordinata ad autorizzazione di Città Metropolitana - richiede di essere guidato da nuovi criteri definiti all'interno della programmazione urbanistica. I criteri guida, che saranno definiti anche attraverso la riformulazione dei contenuti della Carta della sensibilità paesaggistica, **determineranno le condizioni di compatibilità o incompatibilità dell'insediamento, nonché gli interventi di mitigazione ambientale** che dovranno essere realizzati in funzione dei differenti paesaggi entro cui si insediano.

## 2.4 Resilienza

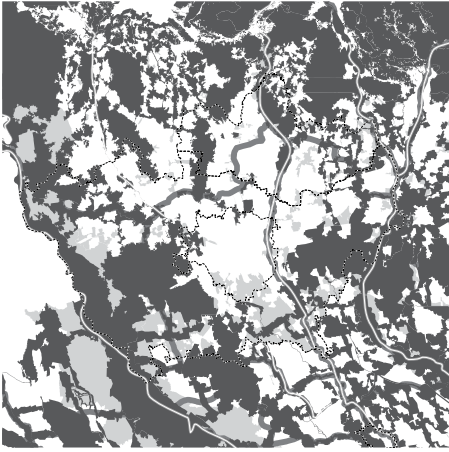


Le politiche per il territorio e l'ambiente dovranno essere orientate verso un nuovo modello di sviluppo urbano meno dissipativo di risorse, che consenta di pianificare una città sempre di più in grado di affrontare le principali sfide climatiche, sociali ed economiche. Pur assumendo i limiti di un loro efficace trattamento all'interno di uno strumento di pianificazione urbanistica, è fondamentale che il Piano possa dare priorità allo sviluppo di strategie urbane orientate alla gestione dei rischi ambientali, al fine di estendere a tutte le parti del territorio comunale i più alti livelli di sicurezza e qualità ambientale per i suoi abitanti. A tal scopo, l'Amministrazione comunale ha già avviato in questi anni alcuni piani e progetti specifici (tra i quali l'avvio della definizione di una Strategia di Resilienza attraverso l'adesione al progetto 100 Resilient Cities) che necessitano tuttavia di essere integrati e implementati all'interno di una strategia urbana complessiva e di un sistema di regole quale quello proprio dello strumento di governo del territorio.

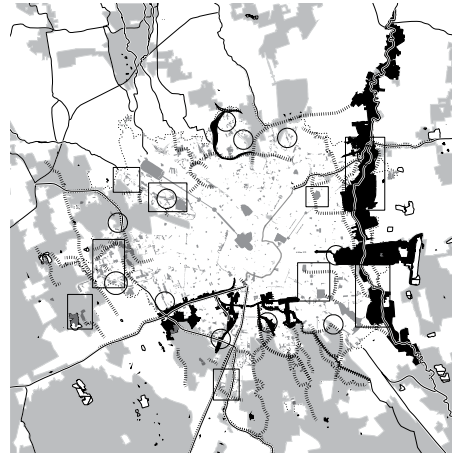
Strategie e regole che siano pienamente efficaci nell'affrontare queste nuove sfide richiedono innanzitutto di riorientare sensibilità e pratiche consolidate nei processi di pianificazione e programmazione territoriale. Ad esempio, una necessaria integrazione tra pianificazione comunale, metropolitana e regionale, riferita in particolar modo alla gestione dei bacini fluviali, dovrà tendere a superare i limiti imposti dai mandati di governo, dai confini amministrativi e dalle specifiche competenze e responsabilità. Dovranno anche essere superati alcuni aspetti di settorialità di piani e progetti. Le sfide che la città dovrà affrontare richiedono il concorso di visioni e strategie che, pur partendo da approcci specialistici, dovranno riuscire a trovare terreni comuni per dare una efficace attuazione e gestione degli interventi. È necessario che le risposte localizzate ed episodiche, spesso imposte da pianificazioni tra di loro poco dialoganti o dettate dall'incombere di emergenze, debbano lasciare il posto a coraggiose strategie di programmazione comuni a tutti i livelli di pianificazione. È necessario, infine, individuare sia interventi strutturali specifici che interventi leggeri ripetibili a basso costo.

In questo senso il piano urbanistico della città di Milano non potrà che essere campo privilegiato di sperimentazione e innovazione per l'intera Città Metropolitana.





Rete ecologica regionale, parchi regionali e PLIS



Rete ecologica comunale e progetti di connessione ecologica

## Ambiti di riqualificazione ambientale

a. Il PGT potrà **individuare ambiti prioritari di riqualificazione ambientale** in cui sviluppare progettualità in grado di **ristabilire condizioni di sicurezza e qualificazione ambientale a estese parti del territorio comunale** - quali ad esempio quelle del Lambro in ambito urbano e le aree a nord della città interessate dai fenomeni di esondazione del Seveso o ancora i margini non consolidati del Parco Agricolo Sud. Per queste aree, all'interno del PGT, potranno essere individuati progetti strategici che saranno successivamente sviluppati dall'Amministrazione comunale attraverso azioni e progetti specifici.

## Connessioni ecologiche

a. All'interno del PGT vigente, **la rete ecologica comunale sarà oggetto di verifica e revisione** in ragione dei seguenti punti:

- coerenza con le reti ecologiche regionale (RER) e provinciale (REP);
- inclusione di aree interessate da studi e progettualità attivate dall'Amministrazione comunale in tema di tutela di spazi aperti, quali la ricostituzione di connessioni lungo i fiumi o le infrastrutture e l'adesione a Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS);
- estensione della Rete Ecologica Comunale articolandola all'interno del tessuto urbano consolidato attraverso l'inclusione di specifiche aree agricole esistenti esterne ai parchi regionali o aree con valore ecologico interessate dalla disciplina del Piano dei Servizi;
- inclusione di ambiti posti a margine dei parchi

**Azione prioritaria del PGT è la definizione di un quadro strategico della messa in sicurezza e della riqualificazione ambientale del territorio comunale.**

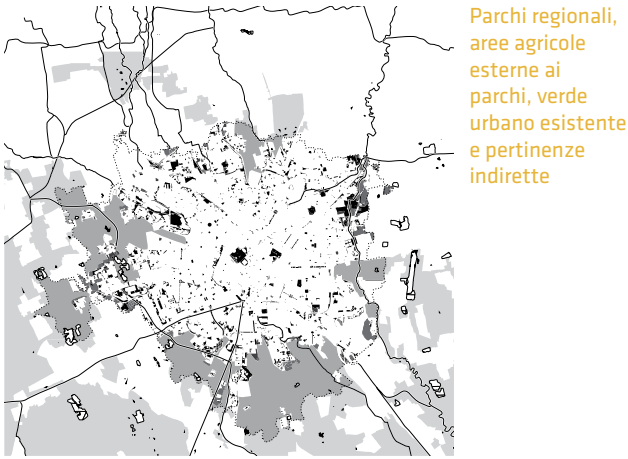
regionali nei confronti dei quali il PGT valuterà la possibilità di rivedere le previsioni insediative contenute nella disciplina vigente, laddove queste comportano occupazione di suolo naturale;

— definizione della prospettiva di una possibile riorganizzazione dei parchi regionali e di un ampliamento degli attuali perimetri del Parco Agricolo Sud.

b. Il PGT intende **affrontare alcune particolari criticità legate agli ambiti di margine tra città consolidata e spazi aperti di cintura** compresi all'interno dei parchi regionali. La mancata attuazione dei Piani di Cintura Urbana, come definiti dal PTC del Parco Agricolo Sud Milano, pur centrando i temi e i luoghi ed evidenziando l'opportunità di definire atti di co-pianificazione per far fronte ad evidenti situazioni di degrado, ha di fatto generato una forma di "sospensione" delle iniziative progettuali e regolative del Comune.

c. A questo scopo è opportuno **rivedere la disciplina di alcune parti di territorio poste a margine tra città costruita e gli spazi aperti dei parchi regionali**, soprattutto di quelle investite all'interno dello strumento urbanistico vigente da previsioni di trasformazione urbanistica comportanti consumo di suolo naturale. Il risultato atteso è duplice. Da una parte si tende a definire specifiche discipline a supporto di interventi in grado di qualificare i margini dei grandi spazi aperti; dall'altra tutelare e rafforzare il valore ecologico e ambientale delle aree protette a corona della città, limitando gli interventi di edificazione oggi previsti, nella prospettiva di un loro possibile ampliamento.

**Il rafforzamento degli spazi funzionali alle connessioni ecologiche comporta l'ampliamento della loro estensione all'interno del tessuto urbano, una complessiva riqualificazione del margine tra aree urbane e i grandi spazi aperti, la cura dei paesaggi fluviali.**



## Consumo di suolo, drenaggio e microclima urbano

Tra le ricadute che i temi del drenaggio delle acque meteoriche e in generale della mitigazione degli effetti legati ai cambiamenti climatici possono avere nelle effettive possibilità di regolazione del PGT, vi sono quelle rivolte a definire azioni per la tutela dei suoli con caratteri di naturalità e la rinaturalizzazione di quelli già urbanizzati.

a. Pur entro i limiti di uno strumento di pianificazione urbanistica nel trattare adeguatamente il tema del drenaggio urbano, la disciplina urbanistica può **definire dispositivi finalizzati a incrementare la capacità di assorbimento del suolo e a ridurre volumi e tempi di afflusso delle acque meteoriche nel sistema fognario**. Al fine di incrementare l'efficacia delle risposte che in questo senso potranno essere definite, la principale strategia del PGT sarà quella rivolta ad aumentare la sinergia e il coordinamento con tutti gli altri strumenti già definiti o in corso di definizione da parte di Regione Lombardia e Città Metropolitana, nonché dalla stessa Amministrazione comunale (PAES, PUMS, RE).

b. È necessario **ricostruire la mappatura aggiornata dell'entità e localizzazione delle aree naturali e filtranti esistenti nelle aree di proprietà comunale**, verificare l'attualità della validità delle previsioni di nuove aree a verde pubblico (Piano dei Servizi), estendere la loro individuazione laddove emergano opportunità di connessione ambientale. A questo scopo le attività del PGT saranno rivolte alla:

- verifica dello stato di fatto e di diritto delle aree

individuare come verde esistente di proprietà comunale o regolato da atti di asservimento;

- individuazione delle porzioni di aree con carattere di naturalità e di filtraggio che all'interno dello strumento urbanistico vigente sono ricomprese all'interno di ambiti per mobilità o di altre attrezzature di uso pubblico, quali ad esempio quelle scolastiche e sportive;

- verifica e coordinamento con i contenuti del Regolamento d'uso e tutela del verde pubblico e privato.

c. Un possibile esito della ricognizione delle aree esistenti che detengono condizioni di naturalità sarà **l'articolazione del catalogo dei servizi a supporto dei servizi ecosistemici**, la definizione di interventi finalizzati a incrementare o a limitare la capacità di infiltrazione delle acque meteoriche secondo le caratteristiche del sottosuolo e della falda e, in generale, l'individuazione di interventi funzionali ai sistemi di drenaggio urbano sostenibile.

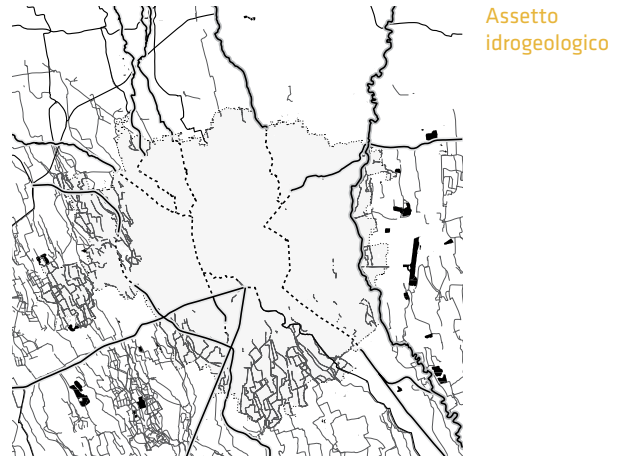
d. **L'incremento delle dotazioni di aree filtranti** all'interno del tessuto urbano consolidato potrà essere perseguito attraverso:

- la ridefinizione del parametro del rapporto di copertura al fine di tutelare, ove ancora presenti, le porzioni di suolo con capacità di permeabilità;

- la previsione, in contesti già urbanizzati interessati da fenomeni di dismissione, di interventi di rinaturalizzazione del suolo contestuali alla realizzazione degli interventi di riqualificazione.

e. La mappatura aggiornata della entità e della localizzazione delle aree con usi agricoli esistenti nel tessuto urbano consolidato è attività preliminare per definire qualsiasi strategia per la loro valorizzazione. Per queste aree, molte

La capacità di fronteggiare alcune delle più significative ricadute dei cambiamenti climatici sulla città e sulle condizioni di sicurezza degli abitanti richiede l'assunzione di nuove responsabilità da parte della programmazione urbanistica.



delle quali oggi interessate nel piano vigente da differenti discipline, il PGT intende **definire specifici interventi finalizzati alla tutela e valorizzazione dell'agricoltura urbana**. Con le stesse finalità sarà ricostruita la mappatura delle superfici boscate esistenti raccordando i contenuti del Piano di Indirizzo Forestale.

f. Negli interventi di nuova edificazione e nell'ambito di interventi di riqualificazione di aree dismesse sarà possibile **incentivare la realizzazione di coperture verdi multifunzionali** al fine di contribuire al rallentamento dei tempi di corrvazione e all'alleggerimento del carico indotto nella rete di collettamento, ma anche alla produzione di energia e cibo e alla realizzazione di spazi di socialità.

g. Una generale ricognizione delle possibilità esistenti, offerte dal patrimonio delle aree pubbliche, e di quelle future, generabili dall'attuazione degli interventi di riqualificazione delle aree dismesse e dall'attuazione delle aree a pertinenza indiretta, dovrà essere a supporto della **definizione di una estesa strategia finalizzata ad incrementare il patrimonio vegetazionale**, che contribuirà tra l'altro al miglioramento della qualità dell'aria.

## Assetto idrogeologico

a. Gli attuali temi di alta rilevanza ambientale, quali il rischio idrogeologico e sismico, portano ad **aggiornare il PGT per gli aspetti di carattere geologico, sismico, idrogeologico ed idraulico, nonché climatologico**, indispensabili e propedeutici ai fini di una corretta pianificazione urbanistica comunale. L'aggiornamento, in conformità alla vigente normativa, dovrà essere finalizzato principalmente a mitigare gli aspetti della sicurezza idraulica del territorio anche in riferimento al Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) predisposto ai sensi della Direttiva 2007/60/CE. In particolare, la pianificazione e l'attuazione degli interventi dovranno essere finalizzati ad assicurare la tutela, il risanamento del suolo e del sottosuolo, il risanamento idrogeologico del territorio, tramite la prevenzione dei fenomeni di dissesto e la messa in sicurezza di situazioni di rischio. L'attività di governo del territorio in materia idraulica ed idrogeologica non può essere per altro disgiunta dallo svolgimento di varie attività, tra le quali in particolare lo svolgimento funzionale dei servizi di polizia idraulica, in quanto la regimazione delle acque è sempre più connessa a temi ed elementi idrogeologici, geomorfologici ed antropici.

b. A questo scopo l'Amministrazione comunale all'interno delle componenti del PGT **aggiungerà il reticolo idrografico e la sua disciplina normativa**. Per l'adeguamento al PGRA predisporrà l'implementazione di modelli numerici di simulazione di propagazione dell'onda di piena delle portate idrologiche/idrauliche relativi al Fiume Lambro e ai Torrenti Seveso, Garbogera, Pudiga e Guisa. La revisione della Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del territorio comunale individuerà le

**La rilevanza degli aspetti geologici e idrogeologici richiede un loro trattamento non più soltanto all'interno dei limiti di componenti e piani settoriali, ma diventa fattore determinante per la complessiva programmazione urbanistica.**



aree a pericolosità geologica e sismica e definirà le aree a vulnerabilità idraulica e idrogeologica e le relative norme d'uso e prescrizioni. Inoltre terrà in considerazione il Piano di Gestione che include la promozione di buone pratiche sostenibili di utilizzo del suolo, il miglioramento delle azioni di ritenzione delle acque, nonché l'inondazione controllata di certe aree in caso di fenomeno alluvionale, in una prospettiva di gestione integrata di suolo e acqua. Analogamente, lo studio relativo al comportamento sismico del territorio di Milano sarà aggiornato a seguito della nuova zonizzazione sismica entro cui è stato ricompreso il territorio comunale. Sarà pertanto redatto uno studio di Microzonazione sismica (All.5 Dgr 2616/2011 "Analisi e valutazione degli effetti sismici di sito in Lombardia per la definizione del PGT").

c. La nuova legge regionale sulla difesa del suolo, sulla prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico e sulla gestione dei corsi d'acqua (L.R. n. 4 del 15 marzo 2016), introduce il principio di invarianza idraulica, ovvero il criterio secondo cui, rispetto alle condizioni di partenza, non si deve aumentare il deflusso delle acque verso i fiumi nella realizzazione di nuovi edifici civili e industriali, di parcheggi e strade e di interventi di riqualificazione. Conseguentemente l'Amministrazione comunale dovrà dotarsi di uno strumento che consenta una valutazione di dette condizioni per tutelare i cittadini e le attività economiche attraverso iniziative capaci di **mettere in sicurezza il territorio e di intervenire sull'attenuazione del livello di rischio idrogeologico.**

## Efficienza energetica

a. Il sistema di incentivi definito all'interno del PGT vigente a supporto dell'incremento della efficienza energetica dei manufatti edilizi presenta due ordini di criticità. La prima, più generale, è legata al superamento dell'attuale disciplina comunale da parte di nuove norme regionali e decreti legislativi statali che di fatto innalzano il livello delle prestazioni energetiche richieste negli interventi, ponendole come obblighi e non come indirizzi. A fronte di queste nuove prestazioni quelle stesse norme definiscono specifici incentivi che di fatto rendono inefficaci quelli previsti nell'attuale disciplina di piano. La seconda criticità riguarda la definizione degli stessi incentivi laddove questi assumono la forma di incrementi volumetrici, la cui realizzazione risulta abbastanza problematica se sommati ad altri incentivi, quando non del tutto impraticabile in considerazione delle caratteristiche dei contesti entro cui ricadono.

b. A questo scopo occorre **valutare la possibilità di ri-orientare le forme di incentivi**, non necessariamente di natura volumetrica, verso una serie di prestazioni che riguardano più in generale il livello di innovazione dell'edificio rispetto i temi ambientali (fra tutti quelli riguardanti il trattamento della risorsa idrica e la produzione di CO<sub>2</sub>), della mobilità sostenibile e della sua gestione e manutenzione, anche in accordo con le previsioni del PAES.

**Il sostegno all'innalzamento delle prestazioni degli edifici dovrà superare i limiti dell'efficientamento energetico e includere il rapporto tra costruito e ambiente urbano.**

## Monitoraggio ambientale

a. L'evoluzione della normativa nazionale e regionale in materia di contenimento del consumo di suolo, dell'impermeabilizzazione dei suoli e in campo energetico lega sempre più strettamente lo sviluppo territoriale agli aspetti ambientali, in considerazione del fatto che i futuri sviluppi urbanistici siano improntati al recupero e alla sostenibilità ambientale delle trasformazioni da attuare nel prossimo futuro. Il processo del PGT sarà accompagnato da un monitoraggio ambientale, come previsto dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) nella redazione delle analisi propedeutiche alla costruzione del Piano stesso, indirizzandolo al perseguimento di obiettivi di salvaguardia, tutela e miglioramento della qualità ambientale e partecipazione pubblica.

b. Il monitoraggio connesso al PGT si farà carico di **definire indicatori**, già in parte popolati e da popolare nel corso della redazione del PGT, **finalizzati all'aggiornamento dello stato dell'ambiente a scala comunale** e in grado di registrare i trend relativi a mutamenti derivanti dalle trasformazioni urbane. Questa progressiva ricognizione sarà garanzia e strumento per il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, in grado anche di promuovere variazioni allo strumento stesso in caso di previsioni disattese.

## 2.5 Semplificazione e partecipazione



Il periodo di gestione urbanistica e di attuazione della pianificazione vigente ha evidenziato alcuni elementi di criticità, sia nell'applicazione della norma che nella sua componente procedurale e gestionale. Come tutti i nuovi strumenti, dopo una prima fase di rodaggio, anche il piano urbanistico vigente di Milano richiede un primo aggiornamento. Le modifiche parziali nel frattempo apportate attraverso atti di variante, gli aggiornamenti normativi regionali e nazionali e i piani di settore e sovraordinati intervenuti, nonché i cambiamenti del quadro conoscitivo richiedono un'attività di messa a sistema che possa supportare le nuove strategie di piano.

La semplificazione normativa e dei processi dovrà rendere più chiaro l'apparato regolamentare, riducendo lo spazio dell'interpretazione e, conseguentemente, quello dei contenziosi. Occorre garantire la maggiore certezza in termini di attuazione dei processi urbanistici ed edilizi a operatori, tecnici e cittadini. Il contenimento dei tempi di valutazione e autorizzazione dei progetti, connesso alla semplificazione delle modalità attuative, è finalizzato, in particolar modo, a supportare gli interventi di rigenerazione del patrimonio edilizio dismesso, dell'insediamento di nuovi servizi privati di interesse collettivo o di nuova manifattura, delle procedure avviate attraverso la promozione di concorsi di progettazione.

Uno dei presupposti della semplificazione della lettura e dell'attuazione dello strumento urbanistico è certamente l'aggiornamento delle conoscenze su cui si fonda; da qui, la necessità di indagare il rapporto tra stato dei luoghi ed esiti di progetti e atti di pianificazione che, se pur definiti in tempi non recenti ed entro condizioni non più attuali, continuano a persistere all'interno del PGT vigente.

## Lettura e interpretazione della norma

a. La disciplina del Piano dei Servizi richiede una complessiva attività di **revisione, finalizzata a ridurre lo spazio della sua interpretazione**. In particolare, l'intervento di modifica della disciplina si pone i seguenti obiettivi:

- semplificare la qualifica dei servizi in maniera tale da distinguere con maggiore chiarezza i servizi pubblici e di uso pubblico, localizzati e convenzionati e pertanto disciplinati all'interno del Piano dei Servizi, da quelli privati intesi quali particolari funzioni urbane con specifica disciplina, trattati invece all'interno del Piano delle Regole;
- modificare il catalogo dei servizi includendo nuove tipologie sulla base delle pratiche emerse nella città negli ultimi anni (es. agricoltura urbana, giardini condivisi, ricettività low-cost) e precisando la natura e i caratteri di quelli già presenti in elenco;
- precisare le condizioni che escludono le superfici destinate a servizio pubblico dal calcolo della SIp, limitandole alla presenza di vincolo perpetuo e/o rispondenti ai criteri di convenzionamento;
- distinguere i casi in cui le dotazioni di ERS siano da intendersi come servizio pubblico tale da costituire dotazione territoriale se con vincolo perpetuo al mantenimento, senza obbligo di oneri e di monetizzazione, o come servizio privato all'interno delle funzioni urbane connesse alle forme di incentivazione previste dal vigente PGT.

b. La nuova disciplina delle destinazioni d'uso dovrà essere capace di considerare e includere nuove pratiche e modalità d'utilizzo degli spazi. In questo senso dovrà essere **ridefinito il catalogo delle funzioni urbane da porre alla base della nuova disciplina degli ambiti urbani**,

La riduzione del grado di compessità della disciplina urbanistica consente una sua più corretta applicazione, ne aumenta il livello di attuazione e, in generale, riduce, per quanto possibile, la tradizionale distanza tra previsioni di piano e città reale.

dedicando particolare attenzione agli usi legati al lavoro, alla distribuzione delle merci e al servizio alle persone, settori nei quali, negli ultimi anni, si sono registrati i più significativi cambiamenti.

c. Si pone l'esigenza di **ridefinire le regole morfologiche presenti all'interno dell'attuale disciplina urbanistica**. Particolare attenzione andrà posta al chiarimento circa il valore prescrittivo o orientativo della disciplina urbanistica, sia essa riferita al tessuto urbano consolidato che agli ATU. Tale attività è resa ancor più necessaria dall'obiettivo di dotare di maggiore univocità l'applicazione della vigente disciplina, riducendo per quando possibile l'impiego delle deroghe nell'attività di valutazione dei progetti edilizi da parte della Commissione del Paesaggio e assicurando un percorso più lineare alle istanze presentate.

d. Per quel che riguarda l'aspetto definitorio a supporto della norma tecnica di attuazione, **la disciplina urbanistica introdurrà i necessari raccordi con il Regolamento Edilizio Unico**.

## Modalità attuative

a. **La diminuzione dei casi in cui richiedere il ricorso obbligatorio alla strumentazione attuativa** per la realizzazione di interventi nel tessuto urbano consolidato appare una strategia capace di supportare i processi diffusi di manutenzione e ristrutturazione della città. In questo senso occorre riequilibrare una sproporzione evidenziata nell'applicazione della vigente disciplina. Occorre individuare modalità attuative differenti per interventi con impatti e trasformazioni rilevanti e per interventi che invece non incidono in maniera significativa nell'assetto urbano. Il permesso di costruire convenzionato, alternativo al piano attuativo, potrà farsi carico di regolare l'eventuale realizzazione di attrezzature pubbliche o le modalità di tutela di aspetti di natura morfologica riferiti sia agli spazi aperti che agli edifici.

b. Tra i criteri che la disciplina urbanistica dovrà individuare per identificare le porzioni di territorio da sottoporre alle trasformazioni regolate dagli ATU, vi è certamente quello di non impedire la permanenza e la rigenerazione di spazi e usi esistenti, laddove compatibili e coerenti con le nuove previsioni. Il sostegno alla riqualificazione del tessuto urbano consolidato esistente richiede quindi **anche la definizione di modalità di attuazione delle previsioni in tempi differenti e per porzioni limitate di spazio, pur all'interno di un quadro generale definito dagli ATU.**

c. Il PGT sosterrà gli interventi di riqualificazione e adeguamento del patrimonio edilizio esistente, anche riferiti a porzioni limitate di edifici, attraverso una possibile **semplificazione delle modalità attuative, estendendo**

La semplificazione delle modalità di attuazione delle previsioni di piano sostiene i processi diffusi di manutenzione e ristrutturazione della città.

**il più possibile il ricorso al titolo edilizio diretto non convenzionato.**

d. I meccanismi messi in campo dalla disciplina vigente a supporto dell'utilizzo dei concorsi di progettazione negli interventi privati non appaiono sufficientemente efficaci per renderli concretamente praticabili. Per questi interventi il nuovo PGT definirà alcune modifiche procedurali, finalizzate a **ottimizzare e ridurre i tempi di valutazione e approvazione dei progetti** da parte dell'Amministrazione.

e. La disciplina delle modalità attuative dovrà assicurare l'opportuno coordinamento con le **Linee guida per la sperimentazione di percorsi partecipati** (del GC. n° 1086/2016).



## Conoscenza e monitoraggio

a. Il PGT si farà carico di una estesa attività di ricognizione e verifica dello stato di diritto di suoli e immobili laddove oggetto di discipline urbanistiche non più rispondenti al reale stato dei luoghi, in ragione del livello di attuazione e/o della effettiva realizzazione delle previsioni originarie. L'esito di questa attività sarà la **ri-pianificazione di questi ambiti attraverso l'aggiornamento o l'eliminazione delle superate discipline**, in coerenza con gli obiettivi di piano. Gli ambiti oggetto di particolare analisi saranno i seguenti:

- ambiti oggetto di pianificazione attuativa (PII, PRU, PRECU, ecc.);
- ambiti SUAP;
- ambiti oggetto di Varianti al PRG (es. Breda Porto Corsini, ITIS Giorgi, ex Varesine, ecc.);
- ambiti interessati da atti di vendita di fondi non più di proprietà comunale;
- ambiti oggetto di disciplina delle ex zone B2 e C individuate dal PRG del 1980;
- ambiti interessati da accordi di programma scaduti o attuati (es. Polo ospedaliero Sacco);
- ambiti interessati da progetti di infrastrutture di mobilità realizzate;
- ex lotti CIMEP e zone C;
- stato di attuazione del Piano d'area Navigli;
- aree con pertinenza diretta.

b. La **revisione del quadro conoscitivo** a supporto dei principali obiettivi del PGT sarà finalizzata a:

- conoscere l'entità e la localizzazione del patrimonio edilizio esistente e il suo livello di utilizzo attraverso indicatori e stime basate su dati Catasto, Statistica, Tributi,

Camera di Commercio, Polizia Locale, ASL;

- individuare le aree oggetto di procedimenti di bonifica e potenzialmente contaminate;
- conoscere lo stato di utilizzo del patrimonio di edilizia rurale attraverso il reperimento di ulteriori strati informativi (es. Elenco Cascine di proprietà del Comune di Milano, DUSAF, Associazione Cascine Milano, sopralluoghi e conoscenze bibliografiche);
- compiere una generale ricognizione degli usi agricoli presenti e delle aree con caratteristiche di naturalità indipendentemente dalla disciplina di piano esistente;
- effettuare una specifica ricognizione circa lo stato di attuazione delle previsioni del PGT vigente all'interno di parti di città interessate dal Piano Territoriale Regionale d'Area dei Navigli Lombardi;
- definire strumenti e metodi di monitoraggio consentendo il deposito degli esiti di sopralluoghi, il recepimento di segnalazioni, il controllo e la verifica dei titoli abilitativi, la raccolta degli atti ricognitivi.

**Il piano urbanistico è spesso il deposito di un insieme di conoscenze, intenzioni e progettualità definite in tempi non recenti che richiedono di essere continuamente verificate e aggiornate.**



# PROCESSO





# IL PROCESSO DI PIANO E L'INTERAZIONE CON LA CITTÀ

# 3

La definizione del PGT si configura come un processo particolarmente complesso, che deve necessariamente confrontarsi con la città per saperne cogliere le istanze, le esigenze, le indicazioni di sviluppo. Per questo risulta fondamentale instaurare, prima, durante e dopo la fase di redazione del Piano, appropriate modalità di dialogo con istituzioni, cittadini, operatori, associazioni e chiunque riponga interesse nello sviluppo della città. Come previsto per legge, l'avvio del procedimento è stato accompagnato da un processo di raccolta delle relative istanze, cui ha fatto seguito la pubblicazione di un questionario on-line atto a garantire il coinvolgimento di un'ampia rappresentanza della cittadinanza sin dalla fase iniziale di elaborazione del Piano. L'obiettivo di questa e delle future iniziative che comporranno il processo partecipativo del PGT sarà innanzitutto quello di non limitare il dibattito a livello tecnico e specialistico, ma di ampliarlo con forme di coinvolgimento territoriale che possano portare alla maggiore condivisione possibile sulla visione strategica della città, garantendo un corretto equilibrio tra la dimensione di città metropolitana globale che compete a Milano e la necessità di assicurare la vivibilità dei suoi quartieri alla scala locale.

- 3.1 Istanze all'avvio del procedimento
- 3.2 Questionari
- 3.3 Processo di partecipazione
- 3.4 Attività e fasi del Piano

## 3.1 Istanze all'avvio del procedimento

A seguito della pubblicazione dell'avvio del procedimento e del relativo avviso sul BURL, a partire dal 25 gennaio 2017 si è dato avvio alla raccolta delle istanze, successivamente prorogata fino al 3 aprile 2017, offrendo la possibilità a chiunque avesse interesse, di inviare suggerimenti e proposte per la predisposizione della revisione del PGT. Al termine di tale avviso sono pervenute complessivamente 104 istanze con proposte e suggerimenti, presentate in maggior numero da società (45), cittadini (27) e associazioni (17).

**104**  
istanze presentate

Le istanze sono state raggruppate per ambiti tematici, al fine di facilitarne la valutazione circa l'eventuale recepimento, determinando le eventuali coerenze con gli obiettivi espressi nelle linee di indirizzo. Le istanze presentate toccano una molteplicità di tematiche che coinvolgono trasversalmente tutti i documenti che compongono il PGT (Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi). Si è dunque provato a sintetizzare le questioni trattate per strumenti.

**Documento di Piano.** Le principali richieste vertono sulla necessità di rivedere gli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU), sia rispetto alla loro stessa natura, con richieste di modifica e/o stralcio di alcuni ambiti, sia attraverso la proposta di ridefinizione di alcuni perimetri, in particolare rispetto agli indici volumetrici previsti.

**DdP**  
Documento di Piano

**Piano delle Regole.** La richiesta ricorrente è quella di agire sulle norme di attuazione nell'ottica della semplificazione, in particolare attraverso chiarimenti di definizioni e dettati normativi, evidenziando la necessità di un maggior coordinamento tra PGT e Regolamento Edilizio. Rispetto ai contenuti, sono molteplici le richieste: la modifica del sistema di premialità, in particolare a favore della riqualificazione edilizia e dell'efficientamento energetico; la necessità di continuare a preservare i cortili dall'edificazione, confermando la normativa attuale; la promozione di procedure concorsuali per facilitare la qualità dei progetti; la revisione e l'aggiornamento delle previsioni non attuate, tra cui quelle legate ai Piani Attuativi obbligatori; la modifica di alcuni ambiti dei Nuclei di Antica Formazione e della relativa disciplina degli interventi ammessi; l'implementazione delle politiche finalizzate alla riduzione del consumo di suolo.

**PdR**  
Piano delle Regole

**Piano dei Servizi.** Le principali richieste sono rivolte allo stralcio di questioni puntuali: sull'esistente, indicando servizi dismessi e aree classificate a verde non attuate; in previsione, chiedendo l'eliminazione di pertinenze indirette per verde urbano e infrastrutture per la mobilità.

**PdS**  
Piano dei Servizi

Sono state inoltre presentate diverse istanze riguardanti gli ambiti del Parco Agricolo Sud Milano, con richieste di stralcio di alcune aree dal parco e conseguente attribuzione di una destinazione urbanistica, anche attivando la possibilità di poter utilizzare il meccanismo perequativo su queste aree.



↑  
Estratti elaborati PGT vigente  
(DP, PdR e PdS)

## 3.2 Questionari

A seguito dell'avvio del procedimento, parallelamente alla raccolta delle istanze, è stato pubblicato un questionario online, allo scopo di garantire la più ampia partecipazione e una forma di coinvolgimento rivolta a differenti tipologie di soggetti interessati. La rilevazione si è svolta dal 24 marzo al 14 aprile 2017.

Il questionario è stato articolato in sezioni, provando a sollecitare le risposte su diversi temi.

- L'area di interesse (intera città e/o alcuni Municipi) e l'importanza attribuita ad alcuni argomenti per lo sviluppo della città (Sezione 1).
- Il grado di conoscenza del PGT (Sezione 2).
- L'importanza attribuita alle linee di indirizzo per il PGT e ai relativi obiettivi (Sezione 3).
- La valutazione della dotazione dei servizi della città e dei nove Municipi (Sezione 4).
- L'indicazione delle tre regole urbanistiche più importanti per il buon funzionamento della città (Sezione 5).
- I dati anagrafici del compilatore (Sezione 6).
- Eventuali ulteriori suggerimenti e proposte per un titolo del nuovo PGT (Sezione 7).

Ogni sezione ha previsto domande con risposta chiusa in cui i partecipanti hanno potuto esprimere la propria opinione in base a una scala di gradimento crescente da 1 a 4. Ad integrazione e completamento delle domande con risposta chiusa, è stata prevista la possibilità di specificare la propria opinione, aggiungendo dei commenti. La rilevazione è stata infatti progettata anche per rappresentare un'occasione di ascolto della città, in cui i cittadini percepissero il questionario come uno strumento di partecipazione attraverso il quale comunicare bisogni, idee e proposte.

Gli accessi al questionario online sono stati complessivamente 5.499, di questi 2.870, pari al 52%, hanno prodotto un questionario compilato in modo completo, mentre 2.629, pari al 48%, hanno portato ad una compilazione parziale. I questionari che contengono valutazioni e/o commenti, pur con diversi livelli di completamento delle risposte, e che pertanto sono stati presi in considerazione per l'elaborazione dei risultati, sono 4.398.

### 5.499

#### questionari on-line compilati

Pur non avendo pretesa di rappresentatività degli eterogenei universi coinvolti, l'elevato numero di questionari raccolti indica, da un lato, una sentita partecipazione pubblica verso il tema in oggetto, dall'altra, consente di attribuire ai risultati complessivi una certa solidità. Oltre a fornire già in questa fase un quadro piuttosto chiaro dell'opinione e delle esigenze dei soggetti interessati, i risultati del questionario potranno essere un'indicazione utile per approfondire i temi emersi durante gli incontri partecipativi che accompagneranno l'elaborazione della revisione del Piano

Rispetto alla grande mole di dati raccolta, si rileva una sostanziale convergenza e condivisione di fondo delle priorità e degli obiettivi proposti per lo sviluppo della città. Tutti gli argomenti risultano importanti per la maggior parte dei rispondenti, con valori che superano il 90% relativamente ai temi del miglioramento della dotazione dei servizi pubblici e del verde, all'ottimizzazione della viabilità e mobilità, ad una progettazione strategica fondata su una visione complessiva della città che includa la rigenerazione del patrimonio edilizio dismesso, la conservazione di quello paesaggistico e storico culturale e il rispetto delle risorse ambientali ed energetiche.

Entrando più nel merito rispetto alle linee di indirizzo per il PGT, tutti gli obiettivi proposti sono risultati importanti per la maggior parte dei rispondenti, facendo emergere in particolare alcune priorità.

In tema di attrattività e inclusione, la mobilità resta decisamente il tema più sentito tra quelli proposti, in particolare rispetto alla necessaria integrazione con la programmazione urbanistica (indicata dal 93,2% dei rispondenti), a scala metropolitana. Nello specifico, molte istanze chiedono una maggior sensibilità rispetto alla mobilità ciclo-pedonale, da rafforzare a discapito degli spazi dedicati alla viabilità e alla sosta su strada – anche attraverso il progetto di riapertura dei Navigli. Coerentemente, molti commenti sottolineano la rilevanza strategica delle attività commerciali di vicinato, da valorizzare, parallelamente alla necessità di mantenere viva la vocazione produttiva della città, al fine di creare opportunità di lavoro per attrarre giovani e studenti, indicati quale

motore propulsivo per l'economia del futuro, anche attraverso un'adeguata offerta residenziale a prezzi calmierati.

La rigenerazione urbana viene percepita come un processo fondamentale, in particolare legato alla necessità e alla possibilità di attivare strumenti innovativi che consentano di promuovere il recupero di edifici e aree degradate (94%). Viene dunque letta come una concreta opportunità per implementare la qualità della città e portare a soluzione alcune delle criticità esistenti, tra cui l'abbandono, il degrado e la presenza di alloggi sfitti.

Il tema della resilienza viene probabilmente ancora letto con forme "classiche", più come derivazione della più generale questione ambientale, portando a far prevalere la dimensione delle dotazioni di verde tra le priorità dei cittadini (93,5%), con la frequente richiesta di creare connettività tra centro e periferie e di ampliare le aree fruibili a disposizione, anche intervenendo su un incremento delle piantumazioni, a parziale risposta dell'inquinamento atmosferico.

Rispetto ai servizi, più che in termini di dotazione complessiva, che trova buoni riscontri, l'attenzione è rivolta alla qualità degli stessi, in particolare nella relazione con la dimensione locale dei quartieri (94,2%). Molti commenti sottolineano l'importanza di creare una città "a più centri", in grado di valorizzare le periferie creando qualità urbana a partire dagli spazi pubblici, con il mantenimento delle attività al piano terra quale elemento di sicurezza e di tutela della dimensione di quartiere.

Infine, la necessità di semplificazione delle norme e delle procedure, intesa come snellimento della burocrazia, appare l'elemento fondamentale (indicata dal 92,2% dei rispondenti) su cui impostare l'attuazione urbanistica dei prossimi anni.

La quarta parte del questionario pone al centro la valutazione della dotazione dei servizi rispetto all'intera città e ai nove Municipi. Complessivamente emerge l'eccellenza percepita a livello cittadino (tra il 70% e l'89%) del sistema culturale, pur con una differenza evidente tra il centro e gli altri Municipi, e del sistema dell'università e della ricerca. Risultano invece da potenziare l'edilizia residenziale sociale, i servizi sociali e il verde.

Infine, in tema di regole, pur rilevando come il 75% del campione non abbia reale conoscenza tecnica del PGT, emerge come la tutela del paesaggio e degli edifici storici siano la tematica più sentita, insieme agli incentivi per edilizia bioclimatica e risparmio energetico, da consolidare.



## I RISULTATI DEI QUESTIONARI

### QUALE IMPORTANZA ASSEGNA ALL'OBIETTIVO?



### 3.3 Processo di partecipazione

La variante al PGT sarà accompagnata e supportata da un percorso partecipativo di ascolto e coinvolgimento dei cittadini milanesi e dei soggetti rappresentativi di competenze, conoscenze ed interessi diffusi nella città.

A seguito dell'avvio del procedimento, il processo partecipativo è stato attivato con la raccolta delle istanze e il lancio di un questionario on-line, come descritto nel precedente paragrafo. Dopo la pubblicazione del Documento di Scoping della VAS, cui verrà allegato il presente Documento di Obiettivi, e successivamente al termine della scadenza per la presentazione di osservazioni, seguirà, a partire dall'autunno 2017, una fase di condivisione più intensa, con il coinvolgimento diretto dei soggetti interessati. Il processo verrà articolato su due livelli, con l'obiettivo di costruire un dibattito pubblico attraverso il quale cittadini e stakeholder possano intervenire attivamente con la formulazione di suggerimenti e proposte per la redazione della variante del PGT.

Un primo momento di confronto verrà attivato attraverso una serie di tavoli di lavoro tematici, a cui verranno invitati a partecipare alcuni attori selezionati, quali rappresentanti di categoria, portatori di interesse, professionisti, associazioni ecc. I tavoli di lavoro si svolgeranno su più fasi, alternando assemblee plenarie di condivisione del quadro delle conoscenze e degli obiettivi generali definiti dalla delibera di Giunta Comunale e dal presente documento, a sessioni di approfondimento tematiche. La composizione dei tavoli di lavoro garantirà il coinvolgimento di soggetti aventi formazione, provenienza e interessi diversi, in modo tale da promuovere naturalmente un confronto dialettico integrato e risultati inter-disciplinari.

Parallelamente, verranno avviati, insieme ai Municipi, momenti di ascolto e confronto diretto con istanze e posizioni locali sui temi proposti, con riferimento specifico alle questioni territoriali di volta in volta interessate. Gli incontri saranno mirati a comprendere gli interessi e le dinamiche locali, all'ascolto dei bisogni e delle aspettative legate al territorio e saranno funzionali principalmente alla revisione del Piano dei Servizi.

Sul sito istituzionale del Comune verrà attivata una sezione dedicata al processo partecipativo nella quale, oltre a pubblicizzare gli eventi e gli incontri programmati, verranno condivisi i contenuti e le proposte emersi durante i tavoli di lavoro e gli incontri nei Municipi e attraverso la quale sarà possibile per i cittadini fornire contributi specifici sui temi trattati.

Infine, si riserverà un momento di incontro con i Comuni contermini, per affrontare in particolare i temi "di confine", insieme all'apertura del dialogo con la Città metropolitana, che sta avviando la predisposizione del proprio Piano Territoriale Metropolitano. Gli esiti del percorso partecipativo saranno rendicontati nel processo di VAS e rappresentano lo strumento di lavoro per la costruzione della variante al PGT.

**2 livelli:**  
Tavoli di lavoro  
tematici e  
incontri pubblici  
presso i Municipi

### 3.4 Attività e fasi del Piano

La scadenza temporale del Documento di Piano prevista dalla L.R. 12/2005, le nuove disposizioni legislative, tra cui la L.R. 31/2014 sul consumo di suolo, l'approvazione delle Linee Programmatiche relative alle azioni ed ai progetti da realizzare nel corso del mandato (approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 7/7/2016) e il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2017-2019, hanno indotto l'Amministrazione Comunale ad avviare il processo di rinnovamento della strumentazione urbanistica comunale per rispettare i tempi previsti.

Il processo di redazione della variante al prevede un complesso iter. Il procedimento ha preso avvio con la Delibera di Giunta Comunale n. 2282 del 29/12/2016, con la quale si sono approvate le linee di indirizzo per la 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, unitamente alla procedura ambientale di Valutazione Ambientale Strategica.

Conseguentemente alla pubblicazione dell'avvio del procedimento, si sono raccolte e valutate le 104 istanze e contributi pervenuti. Al fine di ampliare la possibilità di partecipazione alla cittadinanza, come già descritto, è stato pubblicato un questionario on-line che ha ricevuto 4.398 compilazioni.

La complessa attività di elaborazione della proposta tecnica, svolta internamente all'Area Pianificazione Urbanistica Generale con il supporto del Centro Studi PIM e di Amat, procede contestualmente all'approfondimento di specifiche e numerose tematiche anche attraverso periodici incontri con altre Direzioni, Aree e Servizi dell'Amministrazione Comunale al fine di condividere obiettivi e contenuti, individuare criticità da risolvere, scambiarsi dati e informazioni.

Contestualmente alla variante è stata avviata la procedura di VAS, con la stesura in questa fase del Documento di Scoping, la cui messa a disposizione sarà contestuale al presente documento. Il passaggio successivo prevede la convocazione della Conferenza di valutazione dei soggetti competenti in materia ambientale, degli enti territorialmente competenti e dei soggetti funzionalmente interessati. Seguirà poi una fase di ascolto della città, che prevede incontri con i Municipi, le parti sociali e i cittadini, andando a completare l'importante percorso di analisi e proposta.

Complementarmente, prenderà corpo la redazione della proposta tecnica del nuovo Documento di Piano e delle varianti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi. Esperito il processo partecipativo e raggiunta la necessaria condivisione politico-amministrativa, la procedura prevede l'adozione da parte del Consiglio Comunale, cui seguiranno il deposito degli atti, ai fini della presentazione delle osservazioni e dei pareri degli Enti, che saranno controdedotti e recepiti per l'approvazione definitiva.

## LE FASI PRINCIPALI DELLA VARIANTE DEL PGT

### ELABORAZIONE PGT

**AVVIO DEL PROCEDIMENTO** →  
con DGC n.2282 del 12/2016

Elaborazione obiettivi

**Documento Obiettivi**

**Deposito documenti PGT**

- 
- **30 gg**
- *Acquisizione parere delle parti sociali ed economiche*
- 

### PROCEDURA VAS

**Documento di Scoping**

**I° conferenza di VAS**

**Deposito rapporto ambientale e sintesi non tecnica**

**60 gg**  
*Raccolta osservazioni VAS*

**II° Conferenza di VAS**

**Parere motivato e Dichiarazione di sintesi**

### PROCESSO DI PARTECIPAZIONE

← **AVVIO DEL PROCESSO DI PARTECIPAZIONE**

Analisi istanze, questionario e valutazione contributi pervenuti

tavoli di lavoro tematici e incontri pubblici aperti presso i Municipi

## ADOZIONE

**Deposito PGT, pubblicazione e invio agli enti**

**30 gg**  
*Deposito*

**30 gg**  
*Raccolta osservazioni*

**Avvio analisi osservazioni e redazione controdeduzioni**

**max 120 gg**  
*Pareri enti*

**Controdeduzioni alle osservazioni e recepimento parere enti**

**max 150 gg**

**Parere motivato e Dichiarazione di sintesi finale**

## APPROVAZIONE



