



Comune di
Milano

LA REVISIONE DEL PGT

Strategie per nuovi scenari

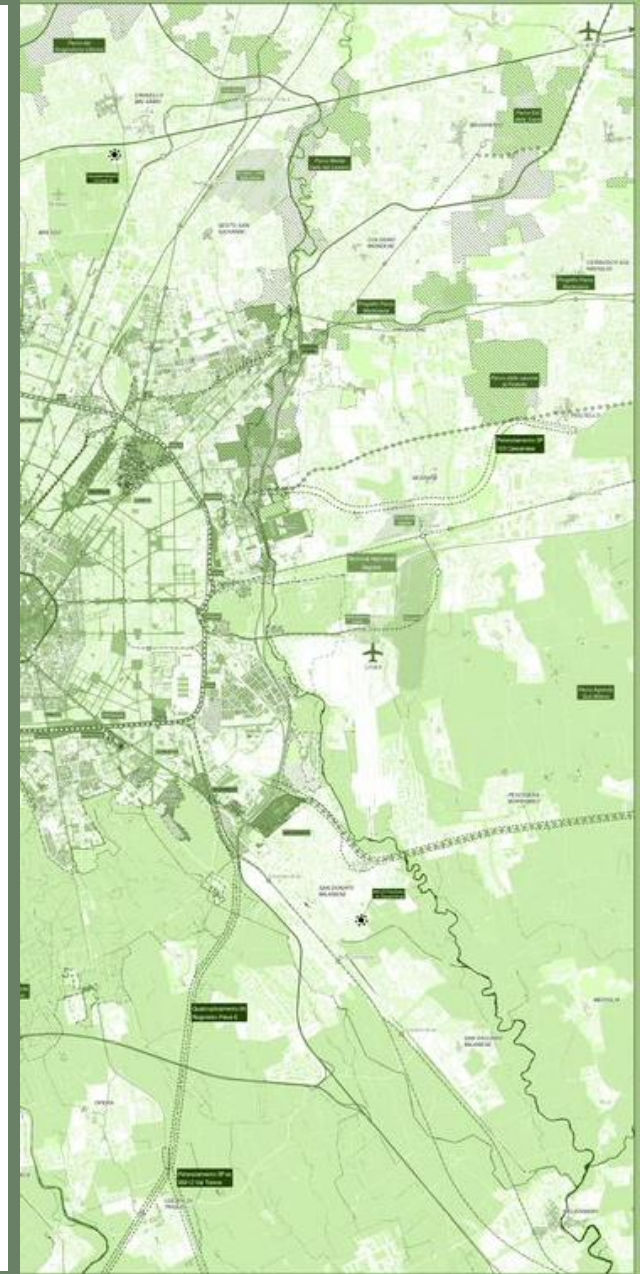
7 GIUGNO 2023

in collaborazione con



LE PREMESSE DI UNA REVISIONE

- **Revisione in continuità con il PGT 2030**
- **Mutamenti globali e impatti locali**
- **Verso una città più giusta: riaffermare gli equilibri socio-economici di Milano**
- **Strategie per la città di prossimità**
- **La sfida dell'ambiente e del paesaggio urbano**
- **Nuove strategie in tempi rapidi**



CONDIZIONI DI CONTESTO

MUTAMENTI GLOBALI E IMPATTI LOCALI

Covid 19, mutamenti geopolitici, cambiamenti climatici

- **Popolazione:** dopo la crescita di circa 100.000 unità negli ultimi 15 anni, nel postpandemia la situazione è in sostanziale standby
- **Addetti al settore privato:** anche nel lavoro la crescita di circa il 20% dal 2010 al 2020 il postpandemia registra una controtendenza del 3%
- **Studenti universitari:** crescita costante, soprattutto di fuorisede e stranieri, aumentati progressivamente dal 25,8% del 2012/2013 al 33,6% del 2022
- **Presenze turistiche:** dopo la grande escalation culminata nel 2019 con 12,9 mln circa di presenza, e il calo durante il periodo pandemico, il 2022 registra numeri di grande ripresa, pari 9,2 mln circa

CONDIZIONI DI CONTESTO

MUTAMENTI GLOBALI E IMPATTI LOCALI

Covid 19, mutamenti geopolitici, cambiamenti climatici

- **Mercato immobiliare:** +39,4% prezzi vendita e +28% affitto (gen. 2018–mar. 2023), pari a 5.208 €/mq per vendita e 21,4 €/mq per affitto (mar. 2023);
- **Redditi medi:** 31.902 € (2011), 37.204 € (2021), pari a +16,6%
- **Distribuzione dei redditi.** Classe 0-26mila €: nel 2011 63,5% dei contribuenti e 25,3% del reddito totale; nel 2021: 57,4% dei contribuenti e 19,1% del reddito totale. Classe oltre 55mila €: nel 2011 11,5% dei contribuenti e 46,5% del reddito totale; 2021: 14,4% dei contribuenti e 53,2% del reddito totale
- **Temperature medie:** +0,4° Milano (2006-2021)

CONDIZIONI DI CONTESTO

RESILIENZA MILANESE E DINAMICHE DI SVILUPPO

Le risposte prodotte e in atto

- **Mercato del lavoro tuttora dinamico** ed economia orientata all'export
- **PGT 2020 e la sua capacità di sostenere la diffusione di interventi di rigenerazione** (> Atlante della rigenerazione urbana)
- **Persistente attrattività delle Università** (significativa componente estera, studenti e ricercatori, economia degli eventi)
- **Milano verso le Olimpiadi Invernali 2026**
- **Successo di Reinventing Cities** in chiave di opportunità di rigenerazione urbana

CONDIZIONI DI CONTESTO

RESILIENZA MILANESE E DINAMICHE DI SVILUPPO

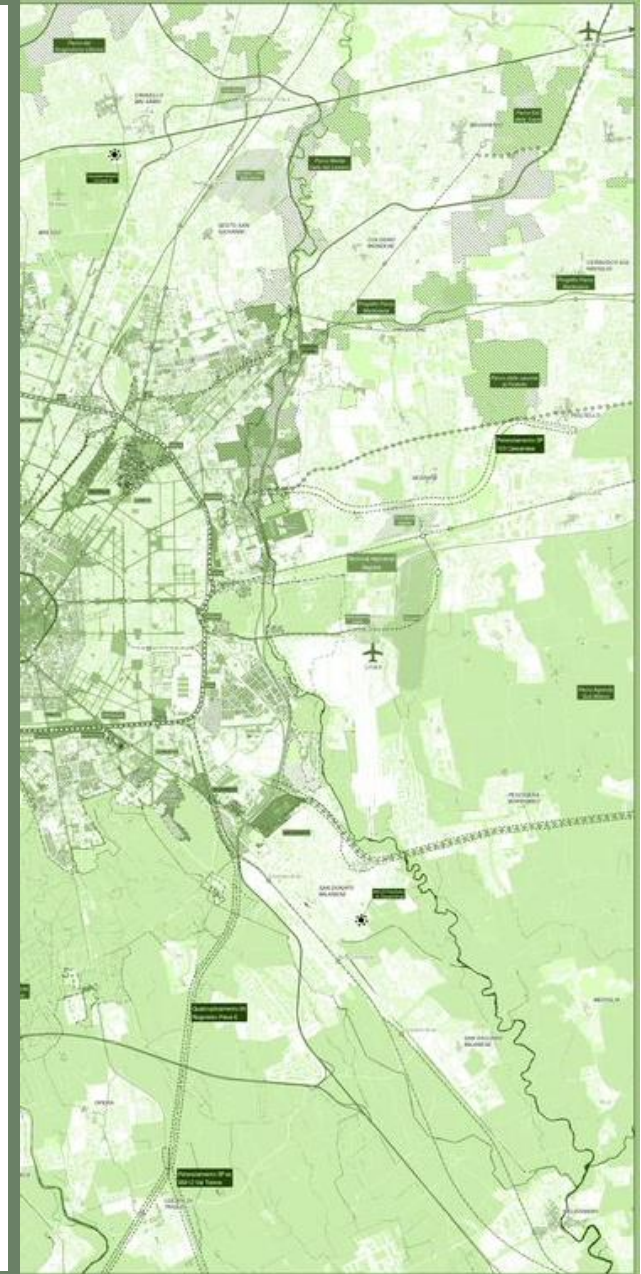
Le risposte prodotte e in atto

- **Capacità di cogliere opportunità del PNRR** (Piano Innovativo per la qualità dell'abitare (PINQUA), Piani urbani integrati – MICA, Edilizia scolastica e altri interventi finanziati a bando o in maniera diretta)
- **Accelerazione di interventi sullo spazio pubblico**
- **Crescenti investimenti sulla rete delle metropolitane e del TPL** (Linea 4 / Estensione Linee esistenti / Nuove Tranvie)
- **Nuovi collegamenti ciclabili:** +86 km di piste ciclabili negli ultimi 3 anni, pari a un aumento di dotazione del 38%
- **Misure di regolazione del traffico e contenimento di emissioni in atmosfera**

LINEE DI RINNOVAMENTO

Sei pilastri su cui fondare la Variante del PGT

- 1. Contrasto ai cambiamenti climatici e migliore qualità ambientale**
- 2. Rafforzamento dei servizi e sviluppo di relazioni di prossimità**
- 3. Abitare a prezzi equi**
- 4. Morfologie urbane e disegno della città**
- 5. Rigenerazione del patrimonio edilizio e delle infrastrutture**
- 6. Milano metropolitana e globale**



Rivoluzione verde/salute al centro: transizione ambientale, energetica e climatica, riduzione dell'inquinamento

CONTRASTO AI CAMBIAMENTI CLIMATICI E MIGLIORE QUALITÀ AMBIENTALE

- ✓ **NUOVE NORME SUL CARBON NEUTRAL CON INTRODUZIONE PREMIALITÀ E AGEVOLAZIONI**
- ✓ **RAFFORZAMENTO DELLE NORME SU RESILIENZA, FORESTAZIONE E PARCHEGGI/ISOLE DI CALORE**



1. CONTRASTO AI CAMBIAMENTI CLIMATICI E MIGLIORE QUALITA' AMBIENTALE

Rivoluzione verde/salute al centro: transizione ambientale, energetica e climatica, riduzione dell'inquinamento

- **Aria e clima** -> integrazione PGT e Piano Aria Clima
- **Carbon neutrality** -> revisione dell'art. 10 NTA anche introducendo premialità/agevolazioni (clean construction)
- **Carta del rischio idraulico** -> verifica dello stato di attuazione delle norme connesse alle fasce fluviali
- **Forestazione** -> definizione di criteri/priorità per l'individuazione di ambiti di forestazione
- **Isole di calore** -> definizione di criteri/priorità per la realizzazione di interventi di depavimentazione e piantumazione
- **Riduzione Standard parcheggi** -> individuazione di premialità per la riduzione delle ricadute ambientali e la qualificazione dello spazio pubblico relative alla realizzazione di quote di parcheggi privati

Città di prossimità/Città di quartieri: lavoro, casa, servizi, spazi pubblici

RAFFORZAMENTO DEI SERVIZI E SVILUPPO DI RELAZIONI DI PROSSIMITÀ

- ✓ STUDI D'AREA DI INDIRIZZO/PRIORITÀ
PER LA CITTÀ DI PROSSIMITÀ
- ✓ SERVIZI PRIVATI CONVENZIONATI
- ✓ MAGGIORI Cessioni NEGLI
INTERVENTI CONVENZIONATI



2. RAFFORZAMENTO DEI SERVIZI E SVILUPPO DI RELAZIONI DI PROSSIMITÀ

Città di prossimità/Città di quartieri: lavoro, casa, servizi, spazi pubblici

- **Maggiore dotazione aree pubbliche** -> richieste di dotazioni di aree pubbliche connesse ai Permessi di Costruire convenzionati coerenti con la visione di città pubblica del Piano
- **Sostegno al lavoro, al commercio e alle nuove forme di imprenditorialità** -> uso degli spazi al piede degli edifici / Limite al cambio d'uso da commercio di vicinato a ristorazione nelle aree centrali
- **Accreditamento servizi privati** -> semplificazione della norma sull'accreditamento dei servizi privati/convenzionati Inserimento di agevolazioni in ambiti con forte carenza e squilibri sociali
- **Analisi della domanda di servizi e opere a scomputo** -> introduzione di strumenti di conoscenza dei bisogni di servizi già avviati dal Comune per specifici ambiti e individuazione di progetti prioritari
- **Benefici delle trasformazioni urbane** -> introduzione di strumenti in grado di governare il rapporto tra le trasformazioni puntuali e la rigenerazione urbana diffusa, (Studi d'Area, Local plans, Atlante PGT Milano 2030)

*Regolare e accrescere alloggi ERS per la domanda emergente
(giovani, studenti, famiglie, anziani,...)*

ABITARE A PREZZI EQUI

- ✓ INCREMENTO EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE
- ✓ RIGENERAZIONE PATRIMONI ENTI PUBBLICI
- ✓ DIMENSIONE METROPOLITANA



3. ABITARE A PREZZI EQUI

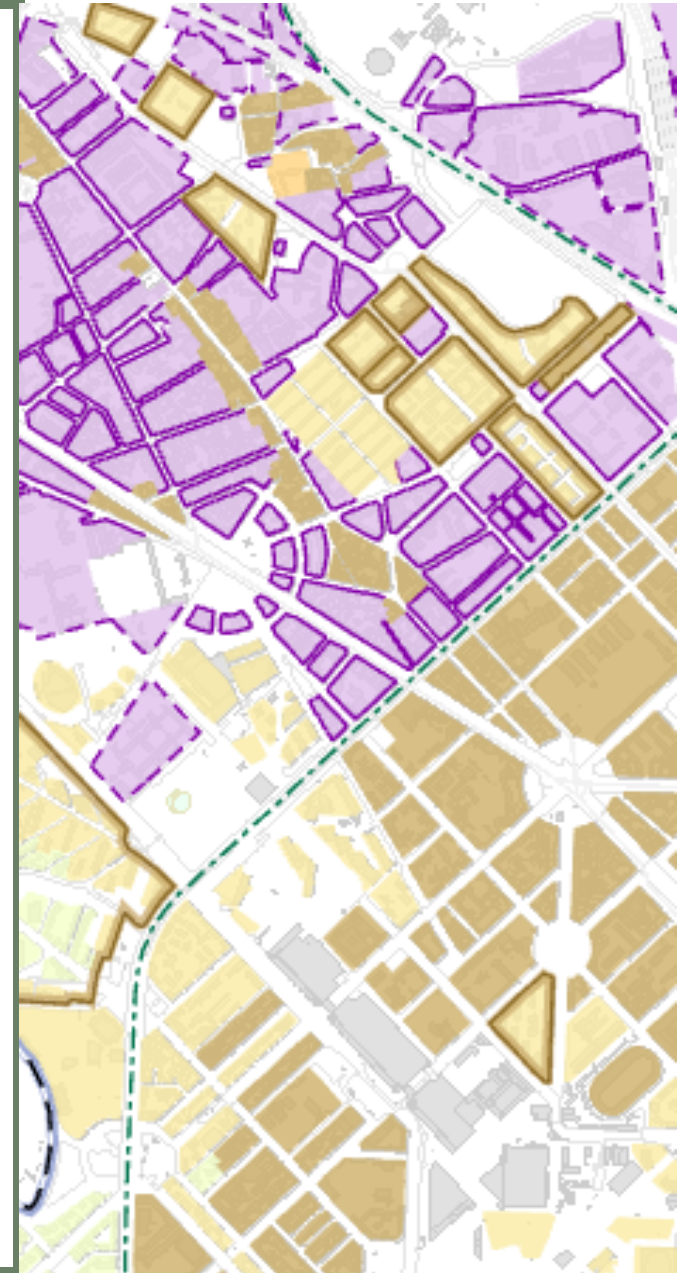
Regolare e accrescere alloggi ERS per la domanda emergente (giovani, studenti, famiglie, anziani,...)

- **Soglie realizzazione ERS** -> diminuzione delle soglie che ne rendono obbligatoria la realizzazione (oggi 10.000 mq) ed aumento della quota di ERS ed Edilizia convenzionata ordinaria
- **Riduzione costi di realizzazione** -> ricerca di regole e strumenti in grado di rendere meno onerosi gli interventi (es. possibilità di modulare le dotazioni di parcheggi pertinenziali)
- **Definire sistemi di agevolazione per nuove offerte di edilizia in affitto** e per rilancio dell'edilizia convenzionata ordinaria.
- **Intervenire su patrimonio enti pubblici o a partecipazione pubblica**, prescrivendo quote significative di ERS
- **Patti di collaborazione nella Città Metropolitana**

Forme della città: oltre le regolazioni/vincoli, la valorizzazione del progetto

MORFOLOGIE URBANE E DISEGNO DELLA CITTÀ

- ✓ REVISIONE NORME MORFOLOGICHE
- ✓ INCENTIVARE RIUSO ESISTENTE
- ✓ REVISIONE AMBITI DI RINNOVAMENTO URBANO



4. MORFOLOGIE URBANE E DISEGNO DELLA CITTÀ

Forme della città: oltre le regolazioni/vincoli, la valorizzazione del progetto

- **Forma della città** -> rafforzamento degli strumenti di governo del rapporto tra morfologia urbana e trasformazioni edilizie
- **Progetti con alta densità** -> stante la storia del moderno milanese, revisione del criterio di edificabilità individuando condizioni di ammissibilità di edifici ad alto impatto sui tessuti circostanti (es. torri, ecc.)
- **Controllo esiti morfologici indesiderati** -> revisione delle norme morfologiche relative a cortili, seminterrati, edifici in altezza, SL per servizi, superfici accessorie, ecc.
- **Ambiti Disegno Riconoscibile / Ambiti Rinnovamento Urbano** -> ridefinizione del disegno degli ambiti ADR e degli ARU / Ricorso a Studi d'Ambito Locale per il riordino di tessuti urbani con criticità
- **Rinnovo urbano e riuso del patrimonio edificato esistente** -> identificazione di criteri e ambiti finalizzati a regolare il rapporto tra interventi di demolizione/ricostruzione vs interventi di ristrutturazione senza demolizione
- **Ambiti ad alta accessibilità** -> ridefinizione del perimetro degli ambiti
- **Recupero SL esistente** -> definizione delle condizioni di ammissibilità degli interventi di recupero di tutta la SL esistente in sito

Milano interconnessa: la città delle reti e dei nodi

RIGENERAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO E DELLE INFRASTRUTTURE

- ✓ NUOVE NORME SU INFRASTRUTTURE /
NODI / PATRIMONIO EDILIZIO ATM
- ✓ VALORIZZAZIONE PATRIMONIO
IMMOBILI PUBBLICI/SERVIZI
- ✓ RETI ENERGETICHE ED ECOSISTEMA
DIGITALE



5. RIGENERAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO E DELLE INFRASTRUTTURE

Milano interconnessa: la città delle reti e dei nodi

- **Infrastrutture/mobilità** -> nuova norma che favorisca la rigenerazione e la valorizzazione dei nodi/infrastrutture/depositi TPL/ stazioni metropolitana/infrastrutture viabilistiche/sotto cavalcavia/fornici ferroviari/svincoli
- **Maggiore circolazione di diritti perequati:** ampliare la possibilità di trasferimento dalle GFU e dagli AdP. Revisione delle norme sulla perequazione in chiave anti-speculativa sulla scia dell'ultimo bando di vendita dei diritti edificatori generati da aree comunali
- **Logistica urbana** -> introdurre nuove forme di regolazione e individuazione di criteri per la localizzazione dei siti ammissibili
- **Reti energetiche / Ecosistema digitale** -> Valutare la fattibilità di un Piano dedicato alle infrastrutture per i servizi di pubblica utilità (energia elettrica, teleriscaldamento, gas, centrali energetiche, depositi TPL, ecc.)
- **Patrimonio edilizio comunale/pubblico** -> promuovere la razionalizzazione / valorizzazione / flessibilità e multifunzionalità d'uso / apertura alla città

Città policentrica/Milano metropolitana e globale: il contributo a un più efficace metropolitan plan

MILANO METROPOLITANA E GLOBALE

- ✓ INTESE / PROGETTI PILOTA
- ✓ PARCO METROPOLITANO
- ✓ UN PIANO PER IL SOCIAL HOUSING



6. MILANO METROPOLITANA E GLOBALE

Città policentrica/Milano metropolitana e globale: il contributo a un più efficace metropolitan plan

- **Coordinamento della pianificazione** -> definizione di un “metodo delle intese” tra **Comune di Milano, Città metropolitana e altri Comuni** per piani/progetti di rilevanza metropolitana
- **“Progetti pilota”** -> individuazione per quadranti territoriali di temi/politiche/progetti sui quali istituire tavoli di lavoro con i Comuni (es. housing, studentati, mobilità, ambiente, ecc.)
- **Parco metropolitano** -> istituzione di un tavolo all’interno del processo di costruzione della Variante al fine di precisarne possibili forme e contenuti.

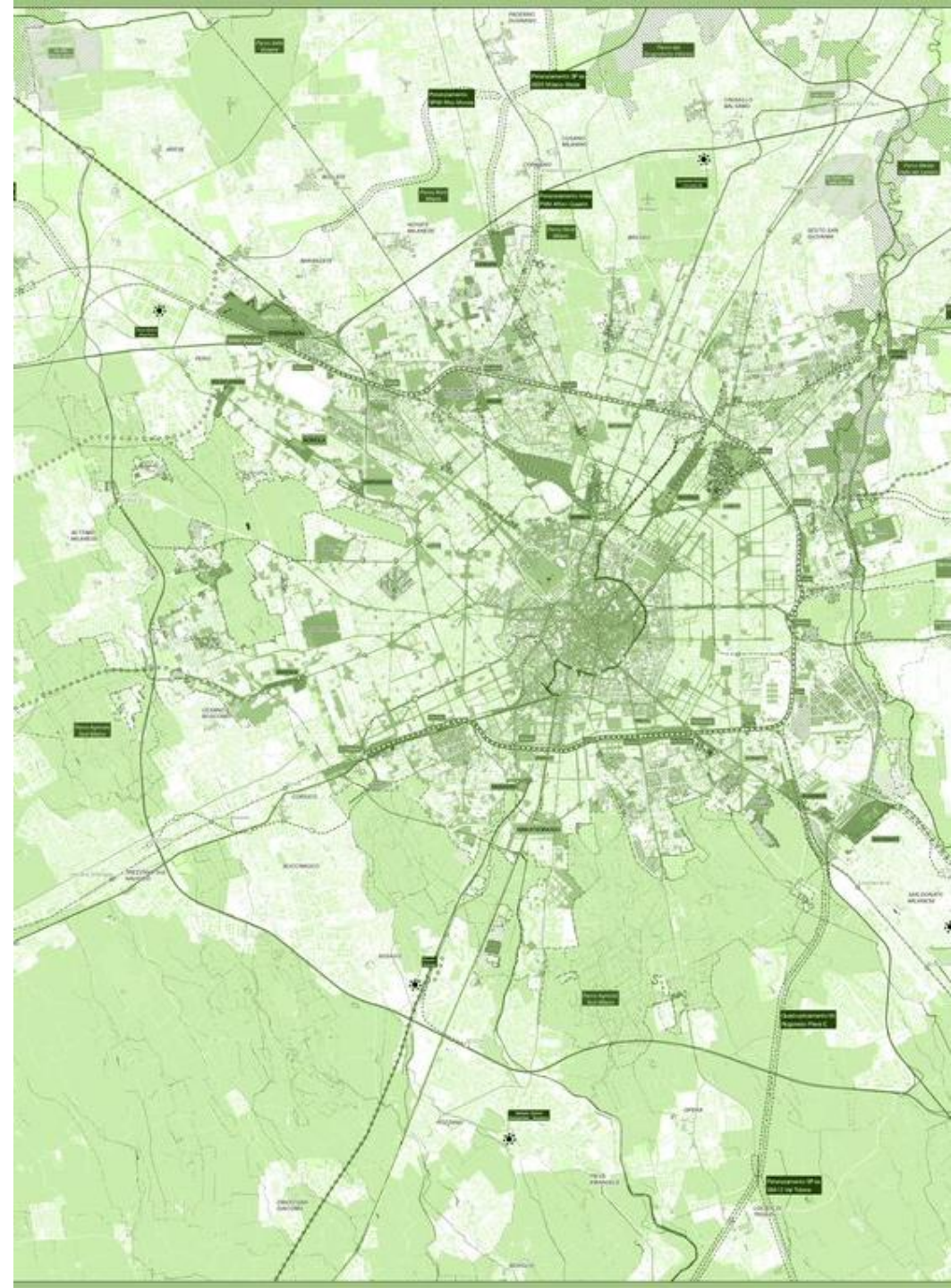
PRINCIPALI ORIENTAMENTI PER LA REVISIONE

HOUSING SOCIALE Agevolare e incrementare gli interventi

CARBON NEUTRAL Norme di allineamento al Piano Aria Clima

VALORIZZARE E RIQUALIFICARE IL PATRIMONIO PUBBLICO ATM/Infrastrutture / Immobili / Impianti sportivi / Mercati comunali, ecc...

MIGLIORE GOVERNO DELLE NORME MORFOLOGICHE Altezze / cortili / ecc...



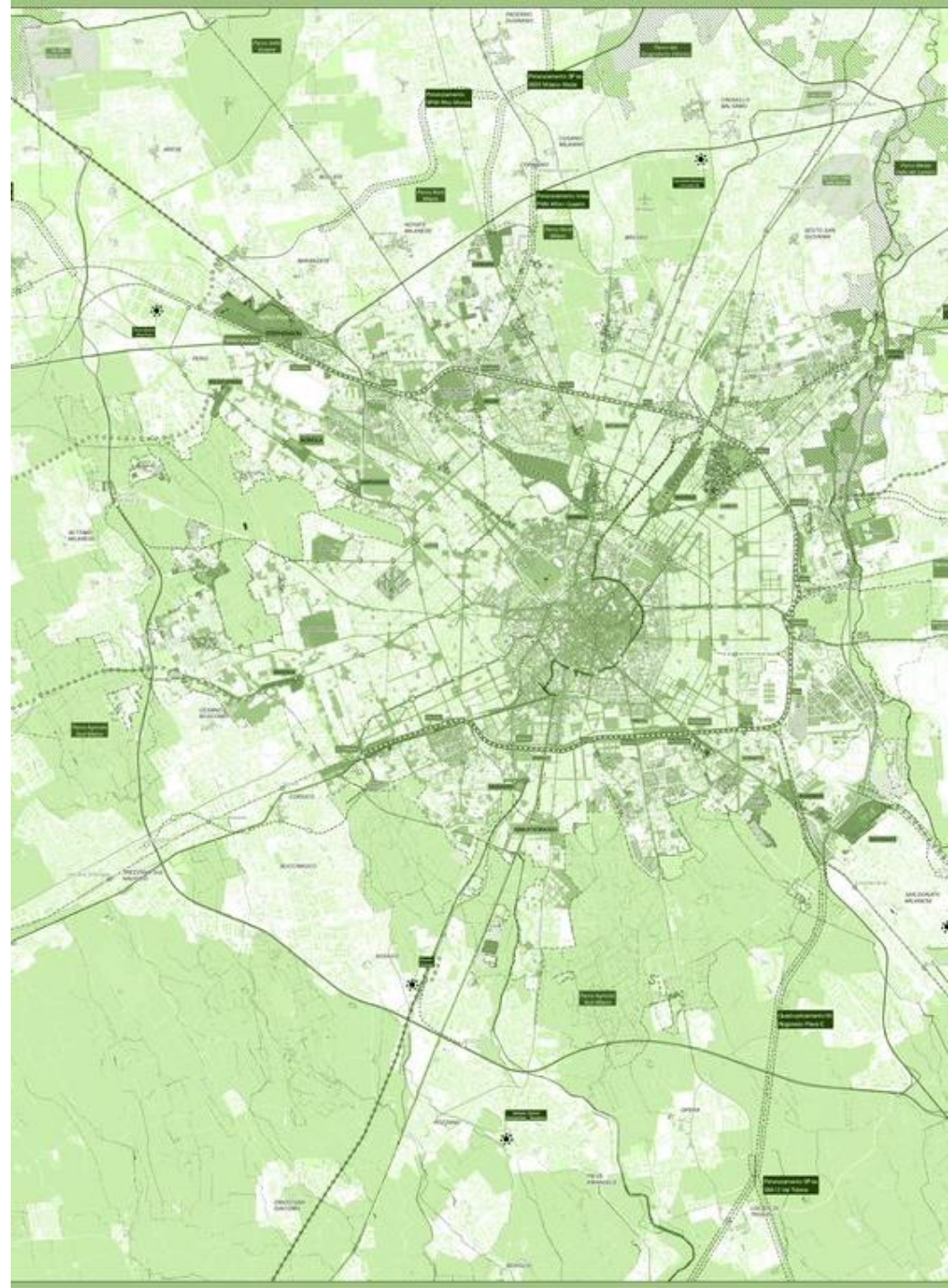
PRINCIPALI ORIENTAMENTI PER LA REVISIONE

STRUMENTI DI COORDINAMENTO E INDIRIZZO PER AMBITI LOCALI Studi d'Area sul modello «Mosaico San Siro» e «Sistema NordEst» / Accordi Quadro / Studi d'Ambito

MAGGIORI OPPORTUNITÀ DI PEREQUAZIONE Trasferimento diritti edificatori

MAGGIORI AGEVOLAZIONI PER SERVIZI PRIVATI CONVENZIONATI

INTESE ALLA SCALA METROPOLITANA



ITER PROCEDURALE – RIFERIMENTI NORMATIVI

*Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. [Legge per il governo del territorio]
Art. 13 (Approvazione degli atti costituenti il piano di governo del territorio)*

*Comma 2: [...] il comune pubblica **avviso di avvio del procedimento** su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale e sui normali canali di comunicazione con la cittadinanza, stabilendo il termine entro il quale chiunque abbia interesse, anche per la tutela degli interessi diffusi, può presentare **suggerimenti e proposte**.*

*Comma 3: Prima dell'adozione degli atti di PGT il comune, tramite consultazioni, acquisisce entro trenta giorni il **parere delle parti sociali ed economiche***

*Comma 4: Entro novanta giorni dall'adozione, gli atti di PGT sono depositati [...] nella segreteria comunale per un periodo continuativo di trenta giorni, ai fini della presentazione di **osservazioni** nei successivi trenta giorni [...].*

*Comma 5: [Gli atti di PGT], contemporaneamente al deposito, sono trasmessi alla [Città Metropolitana che] garantendo il confronto con il comune interessato, valuta esclusivamente la **compatibilità** del documento di piano con il proprio piano territoriale di coordinamento, nonché con le disposizioni prevalenti di cui all'articolo 18, entro centoventi giorni dal ricevimento della relativa documentazione [...].*

13 aprile 2023 – Delibera n. 496 della Giunta Comunale

Approvazione delle linee di indirizzo per l'avvio del procedimento, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., di redazione

del nuovo Documento di Piano e delle varianti del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole quali atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente, nonché per l'avvio del relativo procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

19 aprile – Pubblicazione Avviso di Avvio del procedimento BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 16

19 aprile – Presentazione linee di indirizzo agli Assessori

2 maggio – Presentazione linee di indirizzo ai Presidenti di Municipio

3 maggio – Presentazione linee di indirizzo alla Commissione Urbanistica

23 maggio – Presentazione linee di indirizzo Tavolo C'è Milano da Fare

6 giugno – Presentazione linee di indirizzo ai Direttori Centrali del Comune

7 giugno – Presentazione Linee di indirizzo alla Città

14 giugno – Presentazione linee di indirizzo alla Commissione Municipio 5

16 giugno – Workshop con le Direzioni del Comune di Milano

26 e 28 giugno – Workshop pubblici

Segue.....

VARIANTE PGT - FASI PRINCIPALI DEL PROCEDIMENTO

ELABORAZIONE PGT

DGC Linee d'indirizzo (Del. 496 del 13/04/2023)

AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Elaborazione obiettivi

DOCUMENTO OBIETTIVI

WORKSHOP CONSULTAZIONE PUBBLICA

PUBBLICAZIONE PROPOSTA VARIANTE PGT

Acquisizione parere parti
sociali ed economiche

30 gg

60 gg

Raccolta
osservazioni
VAS

12/2023

12/2023

ADOZIONE febbraio/2024

PROCEDURA VAS

DD Individuazione soggetti competenti in
materia ambientale ed enti territoriali coinvolti

DOCUMENTO DI SCOPING

I Conferenza di VAS

PUBBLICAZIONE RAPPORTO AMBIENTALE E SINTESI NON TECNICA

II Conferenza VAS

PARERE MOTIVATO E DICHIARAZIONE DI SINTESI

VARIANTE PGT - FASI PRINCIPALI DEL PROCEDIMENTO

ELABORAZIONE PGT

ADOZIONE febbraio/2024

PROCEDURA VAS

DEPOSITO VARIANTE ADOTTATA
PUBBLICAZIONE
INVIO AGLI ENTI

02/2024

30 gg
Deposito

30 gg
Raccolta osservazioni

AVVIO ANALISI
OSSERVAZIONI
E REDAZIONE
CONTRODEDUZIONI

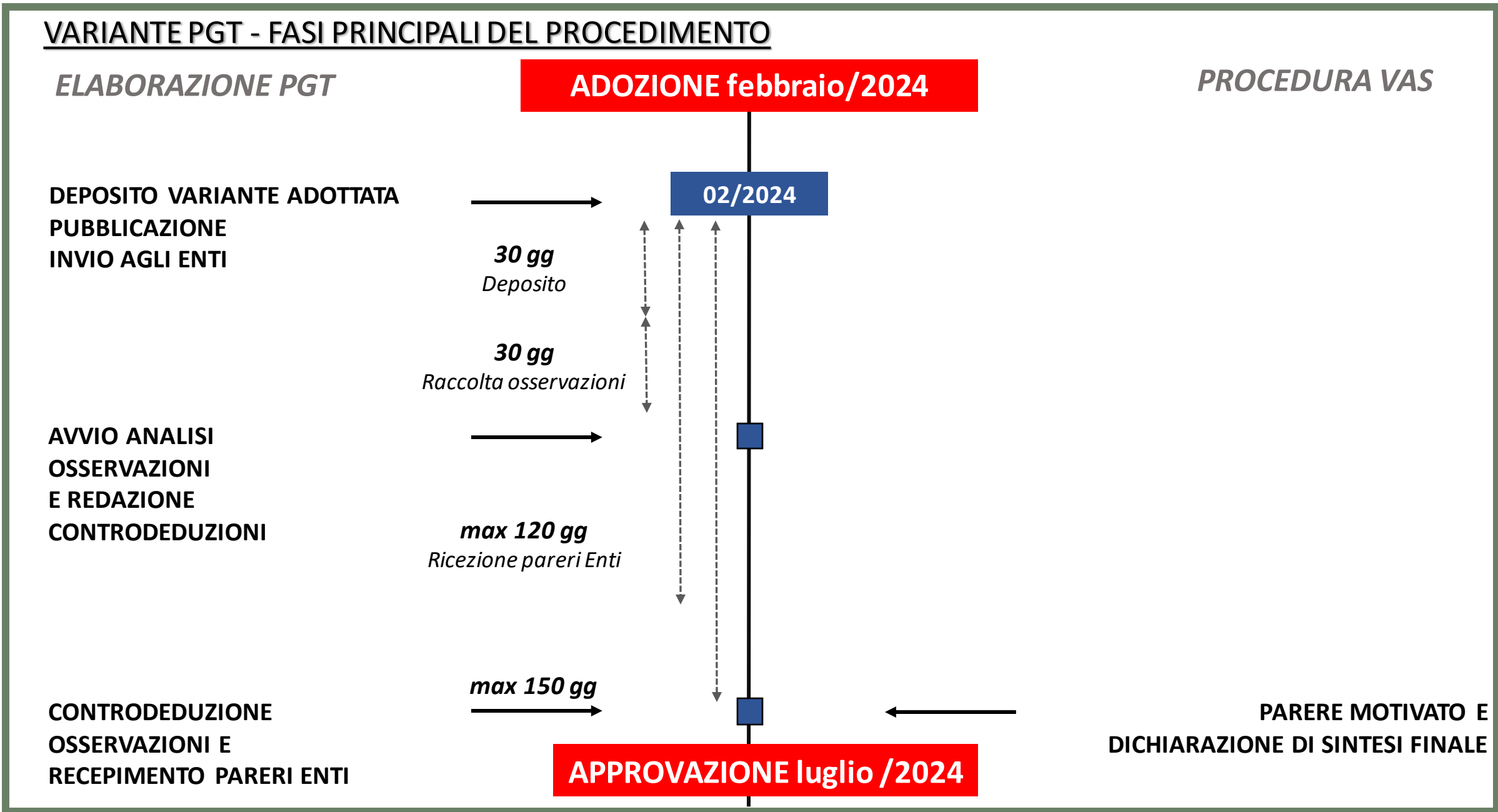
max 120 gg
Ricezione pareri Enti

CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONI E
RECEPIMENTO PARERI ENTI

max 150 gg

APPROVAZIONE luglio /2024

PARERE MOTIVATO E
DICHIARAZIONE DI SINTESI FINALE



26/28 GIUGNO 2023 @BASE MILANO

un appuntamento di consultazione degli stakeholder e degli attori organizzati.

CONSULTAZIONE

- ✓ **Informare** rispetto al percorso di revisione del PGT in corso
- ✓ **Condividere** il punto di vista dell'amministrazione e aprirlo al confronto con la città
- ✓ **Raccogliere** prospettive sulla trasformazione della città e i suoi aspetti critici da inserire nel percorso di revisione

Il percorso si inserisce nel più ampio processo amministrativo di revisione del PGT (fase di raccolta delle osservazioni, discussione consigliere) e nei dispositivi di ascolto messi in campo dalla Direzione Rigenerazione Urbana (Commissioni Consiliari e di Municipio, incontri dedicati, forum rigenerazione urbana)

Informazioni -> Segreteria.AssessoreTancredi@comune.milano.it

