



Primi orientamenti per la revisione del PGT di Milano

Commissione Consiliare Rigenerazione Urbana - 03/05/2023

In collaborazione con:



PRIMI ORIENTAMENTI PER LA REVISIONE DEL PGT MILANO 2030

- 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. Rigenerare il patrimonio edilizio e le infrastrutture pubbliche**
- 6. Milano metropolitana e globale**



MUTAMENTI GLOBALI E IMPATTI LOCALI

Covid 19, mutamenti geopolitici, cambiamenti climatici

- **Popolazione:** -56 mila ab. circa (2019-2021) pari a -4%, +126 ab. mila circa (2011-2019) pari a +9,9%; resto Città metropolitana: +0,3% (2019-2021), +2,4% (2011-2019)
- **Famiglie:** +3 mila circa (2019-2022) pari a +0,4%; +42 mila circa (2011-2019) pari a +5,9%
- **Famiglie mononucleari:** 55,7% (2022), 54,8% (2019), 52,5% (2011)
- **Addetti al settore privato:** -28 mila circa (2019-2020) pari a -3%, 150 mila circa (2012-2019) pari a 19,3%; resto Città metropolitana: -0,4% (2019-2020), +2,2% (2012-2019)
- **Occupati (15-64 anni):** -12 mila circa (2019-2021) pari a -1,9%, +55 mila circa (2011-2019) pari a +9,4%
- **Studenti universitari:** +5.800 circa (AA 2019/2020 - AA 2021/2022) pari a +2,8%; Studenti stranieri: 15mila circa
- **Presenze turistiche:** 9,2 mln circa (2022); 5,3 mln circa (2021), 3,5 mln circa (2020), 12,9 mln circa (2019)
- **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);
- **ERP:** circa 18 mila domande di cui 9.500 circa in graduatoria per assegnazioni alloggi Comune Milano e Aler Milano (giugno 2022); circa 16.500 domande di cui 7.800 circa in graduatoria (febbraio 2023)
- **Temperature medie:** +2,5° Milano, +1,4° Roma, +0,7° Napoli, +1,1° media mondiale (2010-2020)

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 (es. Atlante della rigenerazione urbana)
- Persistente attrattività delle università (significativa componente estera, studenti e ricercatori, economia degli eventi)
- **Successo di Reiventing Cities in chiave di opportunità di rigenerazione urbana**
- **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

PRINCIPALI NOVITA'

- AGEVOLARE E INCREMENTARE INTERVENTI DI HOUSING SOCIALE
- CARBON NEUTRAL: NORME DI ALLINEAMENTO AL PAC
- VALORIZZARE E RIQUALIFICARE IL PATRIMONIO PUBBLICO (ATM/INFRASTRUTTURE / IMMOBILI /IMPIANTI SPORTIVI/MERCATI COMUNALI)
- MIGLIORE GOVERNO DELLE NORME MORFOLOGICHE (ALTEZZE / CORTILI, ECC.)
- STRUMENTI DI COORDINAMENTO E INDIRIZZO PER AMBITI LOCALI (STUDI D'AREA SUL MODELLO «MOSAICO SAN SIRO» / ACCORDI QUADRO / STUDI D'AMBITO)
- MAGGIORI OPPORTUNITA' DI PEREQUAZIONE / TRASFERIMENTO DIRITTI EDIFICATORI
- MAGGIORI AGEVOLAZIONI PER SERVIZI PRIVATI CONVENZIONATI
- PIANO HOUSING METROPOLITANO

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,

CONTRASTO AI CAMBIAMENTI CLIMATICI E MIGLIORE QUALITA' AMBIENTALE

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



1. CONTRASTO AI CAMBIAMENTI CLIMATICI E MIGLIORE QUALITA' AMBIENTALE

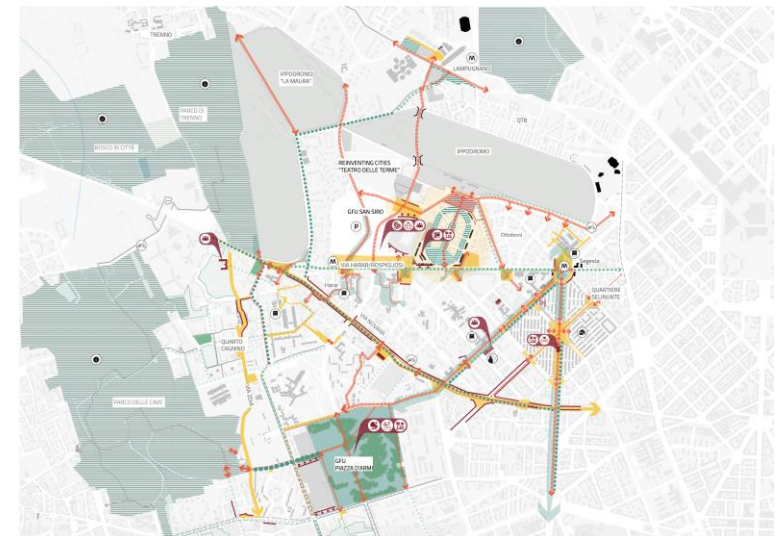
Rivoluzione verde/salute al centro: transizione ambientale, energetica e climatica, riduzione dell'inquinamento

- Aria e clima -> integrazione PGT e PAC
- **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 della componente geologica, idrogeologica e sismica
- **Forestazione -> definizione di criteri/priorità per l'individuazione di ambiti** entro cui effettuare interventi di forestazione
- **Isole di calore -> definizione di criteri/priorità per l'individuazione degli elementi della rete stradale in cui realizzare interventi** di piantumazione per contenimento temperature
- **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** (impermeabilizzazione del suolo e innalzamento temperature)

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

RAFFORZAMENTO DEI SERVIZI E SVILUPPO DI RELAZIONI DI PROSSIMITA'

- ✓ SERVIZI PRIVATI CONVENZIONATI
- ✓ MAGGIORI CESSIONI NEGLI INTERVENTI CONVENZIONATI
- ✓ STUDI D'AREA DI INDIRIZZO/PRIORITA'



2. RAFFORZAMENTO DEI SERVIZI E SVILUPPO DI RELAZIONI DI PROSSIMITA'

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

- Dotazione aree pubbliche -> **richieste di dotazioni di aree pubbliche connesse ai Permessi di Costruire convenzionati** coerenti con la visione di città pubblica del Piano e definizione di procedure attuative che non sia di ostacolo per gli interventi.
- **Sostegno al lavoro, al commercio e alle nuove forme di imprenditorialità -> uso degli spazi al piede degli edifici**
revisione/implementazione dei meccanismi del PGT 2030 / Limite al cambio d'uso da commercio di vicinato a ristorazione nel centro della città
- **Accreditamento servizi privati** -> semplificazione della norma sull'accREDITamento dei servizi privati/convenzionati e ridefinizione dei criteri di «bilanciamento economico fra benefici pubblici e privati». **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 su cui fondare le richieste delle opere a scomputo.
- Benefici delle trasformazioni urbane -> **introduzione di strumenti in grado di governare il rapporto tra le trasformazioni puntuali e la rigenerazione urbana diffusa**, consentendo di estendere ad ambiti più vasti i benefici per la collettività (**Studi d'Area, Local plans, revisione Atlante PGT Milano 2030**)

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

ABITARE A PREZZI EQUI

- ✓ INCREMENTO ERS
- ✓ PATRIMONI ENTI PUBBLICI
- ✓ DIMENSIONE METROPOLITANA



3. ABITARE A PREZZI EQUI

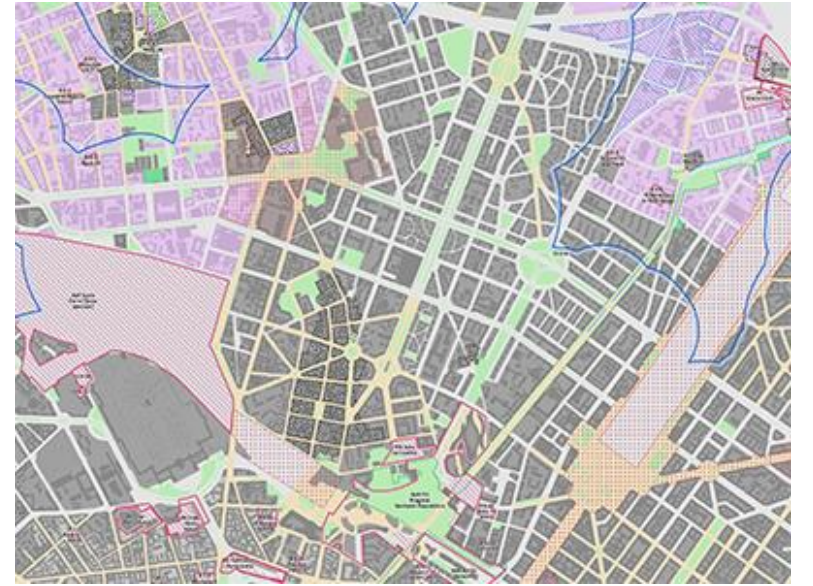
Regolare e accrescere alloggi ERS per la domanda emergente (giovani, studenti, famiglie, anziani,...)

- **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** in presenza di alta accessibilità o di dotazioni sostitutive)
- Rapporto ERS ed edilizia libera -> rimodulazione dei rapporti tra quote di edilizia libera e quote ERS all'interno delle trasformazioni edilizie ammesse
- **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 elevate di ERS**
- **Patti di collaborazione nella Città Metropolitana**

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

MORFOLOGIE URBANE E DISEGNO DELLA CITTA'

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



4. MORFOLOGIE URBANE E DISEGNO DELLA CITTA'

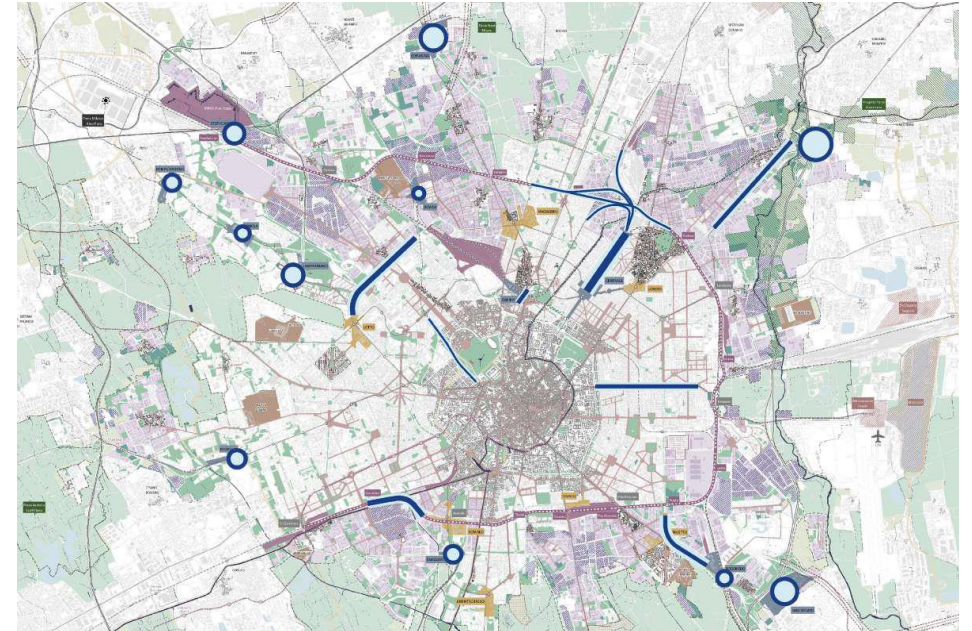
Forme della città: oltre le regolazioni/vincoli, la valorizzazione del progetto

- 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** (ad es. definendo condizioni più stringenti: rispetto dell'altezza massima dell'isolato / articolazione dei tessuti / aspetti definatori della «cortina edilizia») e , seminterrati, edifici in altezza, SL per servizi (ad es. definendone limiti alla realizzazione in rapporto ai tessuti edificati) , SA superfici accessorie, ecc.
- ADR/ARU -> 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» limitandoli alla presenza di sistemi di trasporto pubblico integrati**
- **Recupero SL esistente -> definizione delle condizioni di ammissibilità degli interventi di recupero di tutta la SL esistente; valutare condizione di limite per l'indice di edificabilità (1 mq/mq ?)**

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 (ecosostenibilità e valorizzazione: es. Ghisolfa / svincoli, ecc.). Valutare interventi su norme di perequazione e/o incremento dell'IT (da 0,35 mq/mq a 0,50 mq/mq ?).
- **Diritti da perequazione: ampliare la possibilità di trasferimento dalle GFU e dagli AdP** (in questo caso previa condivisione dei collegi di vigilanza). **Revisione complessiva delle norme sulla perequazione in chiave anti-speculativa sulla scia dell'ultimo bando delle vendite dei diritti edificatori** generati dalle aree a pertinenza indiretta di proprietà del Comune
- **Logistica urbana** -> introdurre nuove forme di regolazione e individuazione di criteri per la localizzazione dei siti in cui sono ammissibili gli interventi
- **Reti energetiche** -> **Valutare l'utilità e la fattibilità di un Piano dedicato alle infrastrutture per i servizi di pubblica utilità** (energia elettrica, teleriscaldamento, gas, centrali energetiche, deposito TPL, MM, ecc.)
- **Ecosistema digitale urbano** -> **realizzazione dell'infrastrutturazione digitale nelle aree di proprietà pubblica** nell'ambito di interventi di trasformazione urbanistica
- **Patrimonio edilizio comunale/pubblico** -> promuovere la razionalizzazione / valorizzazione / flessibilità e multifunzionalità d'uso / apertura alla città, **valutando l'incremento dell'IT a vantaggio di interventi su servizi e spazio pubblico?**

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 e partecipazione di Città metropolitana alle Conferenze di servizio degli AdP
- **“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.)
- Evoluzione degli “Spazi – Milano Metropolitana” del PGT Milano 2030 -> costruzione di quadri metropolitani selettivi (es. densità di trasformazioni, rilevanza di temi condivisi, ecc.)
- **Parco metropolitano** -> istituzione di un tavolo all’interno del processo di costruzione della Variante al fine di precisarne possibili forme e contenuti.

METODO DI LAVORO / PERCORSO

Il lavoro vedrà confronti e momenti informativi con il Tavolo C'è Milano da Fare (Assimpredil, Ordini e Stakeholders), con i Municipi e le Commissioni Consiliari.

Saranno inoltre organizzati Workshop tematici rivolti ad istituzioni e addetti ai lavori e Workshop aperti alla cittadinanza

VARIANTE PGT - FASI PRINCIPALI DEL PROCEDIMENTO

ELABORAZIONE PGT

DGC Linee d'indirizzo

AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Elaborazione obiettivi

DOCUMENTO OBIETTIVI

**PUBBLICAZIONE PROPOSTA
VARIANTE PGT**

PROCEDURA VAS

*DD Individuazione soggetti competenti in
materia ambientale ed enti territoriali coinvolti*

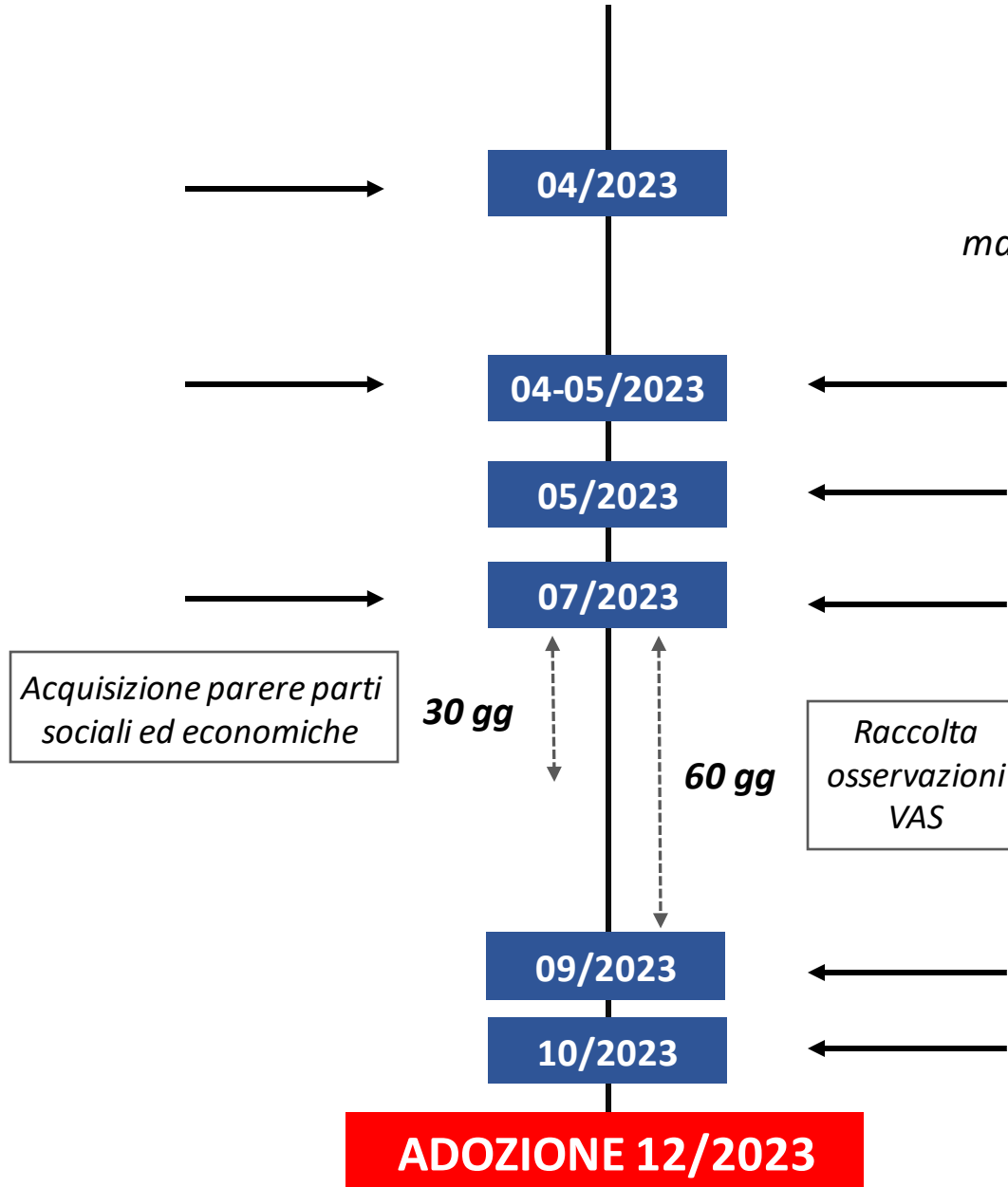
DOCUMENTO DI SCOPING

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

PROCEDURA VAS

DEPOSITO VARIANTE ADOTTATA
PUBBLICAZIONE
INVIO AGLI ENTI

AVVIO ANALISI
OSSERVAZIONI
E REDAZIONE
CONTRODEDUZIONI

CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONI E
RECEPIMENTO PARERI ENTI

ADOZIONE 12/2023

02/2024



*30 gg
Deposito*

*30 gg
Raccolta osservazioni*



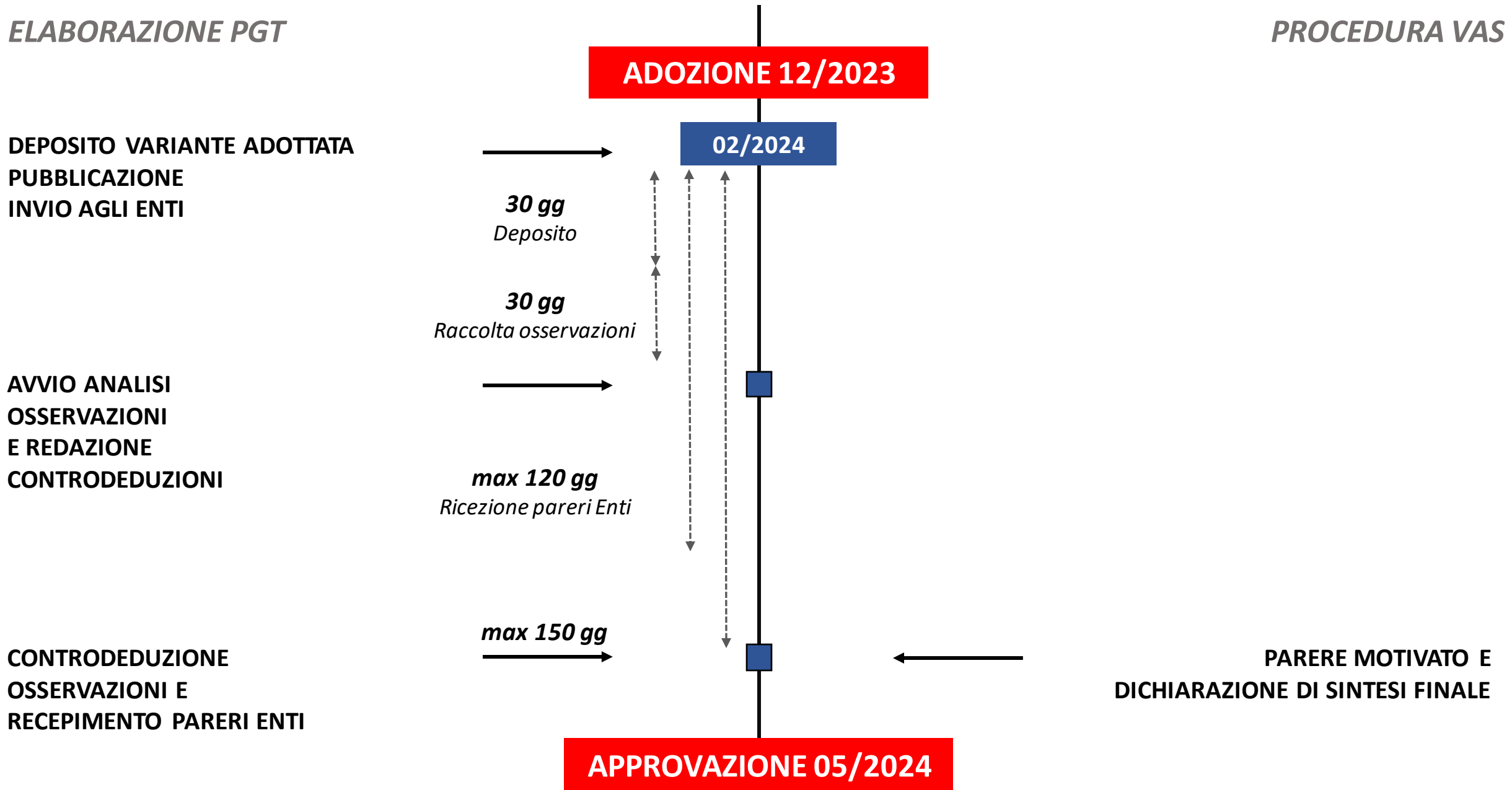
*max 120 gg
Ricezione pareri Enti*

max 150 gg



PARERE MOTIVATO E
DICHIARAZIONE DI SINTESI FINALE

APPROVAZIONE 05/2024



GRUPPO DI LAVORO

Direzione Rigenerazione Urbana: Simona Collarini, Marino Bottini (Direttore PUG), Pietro Guermandi, Marco Porta (Direttore SUE), Matteo Motti e Maria Chiara Piccioli (Assessorato R.U.)

PIM: Franco Sacchi, Alessandro Alì

AMAT: Demetrio Scopelliti

Ovviamente saranno coinvolti gli altri Direttori della Direzione Rigenerazione Urbana e gli altri Assessorati e Direzioni del Comune di Milano