

# LA REVISIONE DEL PGT

**Strategie per nuovi scenari | La sintesi dei Tavoli di lavoro del  
26 giugno**



## INTRODUZIONE

La seguente presentazione illustra in modo sintetico gli esiti del lavoro svolto nel pomeriggio del 26 giugno 2023 attraverso tavoli di discussione multistakeholder sulla revisione del PGT del Comune di Milano: quasi novanta persone hanno dialogato tra di loro, visitando le quattro città che hanno fatto da guida alla discussione, ogni città organizzata in tre tavoli di discussione. Ogni tavolo è stato seguito da una ricercatrice o da un ricercatore di Codici\* e da una persona esperta di Rigenerazione Urbana, indicata dal Gruppo di lavoro che per l'Assessorato sta strutturando il percorso di rivisitazione del PGT.

Le quattro città utilizzate come chiave di discussione sono: la **CITTASOSTENIBILE**, la **CITTAEQUA**, la **CITTAPROSSIMA** e la **CITTABELLA**. Sono le città che

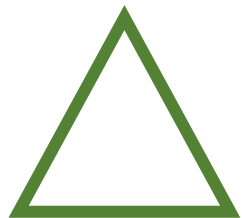
sintetizzano le linee di indirizzo della revisione del PGT, ognuna di loro proposta come chiave per leggere i cambiamenti di Milano, le tendenze in atto, ma anche gli orientamenti strategici di sviluppo.

Sono città che sono state pensate come una chiave di ricomposizione di processi e di politiche che non riguardano esclusivamente le materie urbanistiche, ma che dalle scelte urbanistiche sono influenzate e che, a loro volta, influenzano le scelte urbanistiche. La chiave della ricomposizione è si basa sulla constatazione che in un organismo complesso come la città, i processi sono tra loro interdipendenti.

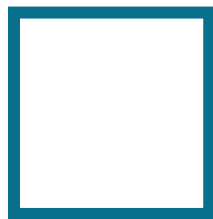
La presentazione è stata illustrata e discussa con la platea dei partecipanti il 28 giugno nell'evento di chiusura del percorso.

\*Codici è un'organizzazione indipendente che promuove percorsi di ricerca e trasformazione in ambito sociale sostenendo organizzazioni, istituzioni e reti nel comprendere e accompagnare i cambiamenti sociali, culturali e territoriali in atto. Nel percorso di consultazione degli stakeholder per la Revisione del PGT il team di Codici ha affiancato la direzione Rigenerazione Urbana nella progettazione e realizzazione di momenti di ascolto e confronto sia interni alla Pubblica amministrazione sia aperti ad agli attori cittadini.

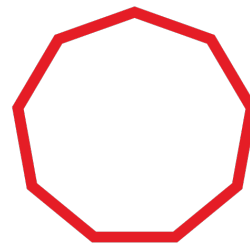
**CITTASOSTENIBILE**



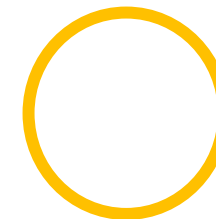
**CITTAEQUA**



**CITTAPROSSIMA**



**CITTABELLA**



**Presentazione  
dei temi e del  
percorso**



**Discussione  
nei tavoli**



**Instant report**



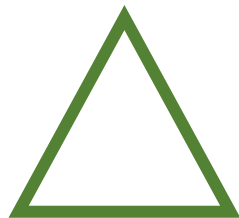
**Presentazione  
pubblica degli  
esiti dei tavoli**

26 GIU

26 GIU

28 GIU

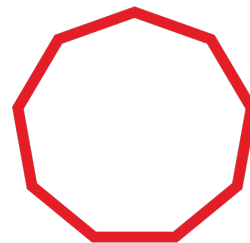
**CITTASOSTENIBILE**



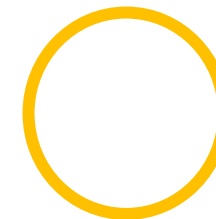
**CITTAEQUA**



**CITTAPROSSIMA**



**CITTABELLA**



Ciascuna persona ha avuto modo di lavorare su **due città**, in **due round** di discussione  
Ogni città vi ha accolto le persone con **tre tavoli** su cui discutere come in un World Caffè  
A ogni tavolo era presente una **persona di Codici** e una **persona esperta** in Rigenerazione Urbana

**NODI CRITICI E QUESTIONI IRRISOLTE**

**BUONE PRATICHE E IDEE**

**DIRETTRICI DI LAVORO E IPOTESI DI TRATTAMENTO**

**QUESTIONI DI DIBATTITO APERTO**

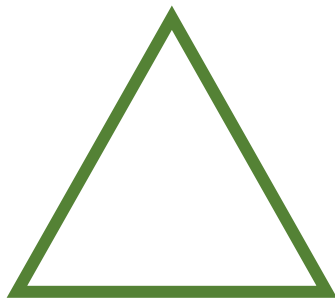


**1. COME FAVORIRE LA NATURA IN CITTÀ?**

**2. COME IL PGT PUÒ ABBATTERE  
L'IMPATTO AMBIENTALE?**

**3. COME FAVORIRE IL BENESSERE E LA  
VIVIBILITÀ DELLA CITTÀ?**

**CITTASOSTENIBILE**



## QUESTIONI TRASVERSALI

**Natura** e **Verde** due concetti non immediatamente sovrapponibili

Una visione naturalmente **metropolitana**

Programmare avendo in mente il **ciclo di vita**

## DIRETTRICI DI LAVORO

Il raccordo con **altri strumenti di programmazione**, come il Piano Aria Clima, il Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile o l'Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale Milano Metropoli Rurale

Una **Commissione Verde** come la Commissione Paesaggio: regolamentazioni e prescrizioni per rafforzare l'integrazione

**Vincoli e incentivi in direzione green**, non solo per la progettazione e la realizzazione ma anche per il mantenimento (per esempio nell'estensione dello strumento dei Criteri Ambientali Minimi)

Rafforzare la **raccolta sistematica di dati** per la valutazione e la progettazione dell'infrastruttura verde e, più in generale, per la valutazione del benessere urbano

Diffondere lo strumento degli **Studi di Area** come livello intermedio tra Piano e progetti



Promuovere **habitat** e **sistemi ecologici**: la continuità tra le aree verdi e i corridoi ecologici, la biodiversità e l'incolto

Promuovere l'**innovazione tecnologica** in edilizia, ma anche nell'arredo urbano e nelle dotazioni dei sottoservizi

Lavorare sulla **permeabilità** e sui **sistemi di drenaggio** sostenibili, anche estendo sperimentazioni come il sistema di drenaggio sostenibile (Sustainable urban drainage systems - SUDS) di via Pacini

Pensare al ruolo delle **aree rurali** del Comune di Milano, anche in ottica di modello di sviluppo energetico (es. biomasse) e di estensione di pratiche di concertazione e di collaborazione tra agricoltura e città

Il ruolo dell'**acqua** e di una visione strategica del rapporto con le **risorse idriche**

## NODI DI DIBATTITO DA APPROFONDIRE

**Fare spazio al verde:** quanto è possibile depavimentare e liberare dal cemento?

La **regia pubblica** e il controllo pubblico, anche sulle aree private

Le **risorse necessarie** a uno sviluppo sostenibile della città

I **costi** di una conversione ecologica dell'edilizia

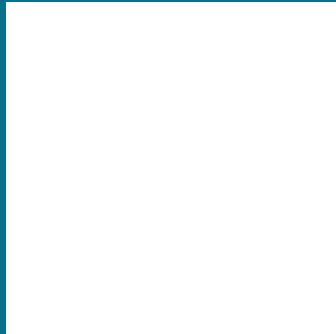
Ma i **costi** da considerare sono solo quelli degli operatori, pubblici o privati?

La **capacità di gestione e di coordinamento del pubblico**

Il livello di **integrazione** tra il PGT e il PUMS

La **gestione delle acque** (compresa la progettazione a partire dagli eventi critici)

Quale ruolo della **partecipazione** da parte di gruppi di cittadine e di cittadini?



# CITTAEQUA



**1. COME RISPONDERE  
ALLA NUOVA DOMANDA ABITATIVA?**

**2. COME PROGETTARE SPAZI PUBBLICI  
INCLUSIVI?**

**3. COME ABITARE A PREZZI EQUI?**

## QUESTIONI TRASVERSALI

Una **questione metropolitana** in cerca di strumenti per essere governata

Una **normativa nazionale debole** dentro cui muoversi e dispositivi cittadini incompiuti

Elementi **informativi da colmare** per facilitare la programmazione e gli interventi di policy

**Riconoscere domande** poco rappresentate e farne oggetto di programmazione

**Accessibilità** come elemento di equità

**Fare casa** come elemento relazionale tra persone e spazio urbano

## NODI CRITICI

**Costi di costruzione** in aumento, possibile freno allo sviluppo di un sistema dell'ERS accessibile. Attenzione ai fattori che ne costituiscono o potrebbero costituirne l'aumento, diminuendo.

**Equity pubbliche o assimilabili in esaurimento** e contrazione per il settore abitativo

Aumento della **forbice tra redditi e costi dell'abitare**, anche sociali

**Mancanza di disincentivi** su affitto e su riconversione locazione in patrimonio in vendita

**Nuove forme di abitare** che intrecciano nuove e vecchie domande abitative

**Patrimoni in crisi** sia pubblici che privati

**Processi espulsivi in corso** e domande invisibili

## DIRETTRICI DI LAVORO E IPOTESI DI TRATTAMENTO

**ERS e possibili** meccanismi di perequazione e sostenibilità

Ridurre i **costi di costruzione attraverso** interventi su dotazioni, tempi amministrativi e razionalizzazione delle procedure

**Meccanismi di incentivazione** di interventi di riqualificazione dei patrimoni in affitto

Sviluppare un sistema chiaro di **supporto gestionale e organizzativo per l'ERS**

Riutilizzo del **patrimonio pubblico inutilizzato** per la promozione di progetti abitativi sociali

Prevedere anche modelli abitativi specifici: dal **senior housing** al **cohousing**

### **Fiscalità urbanistica** per le politiche abitative

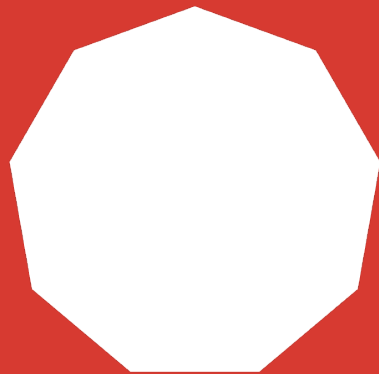
Come **approfondire** le diverse dimensioni che compongono i costi di costruzione per un intervento mirato?

Come **intervenire sul mercato** e **sull'acquisizione di patrimoni** in crisi per evitare i processi espulsivi?

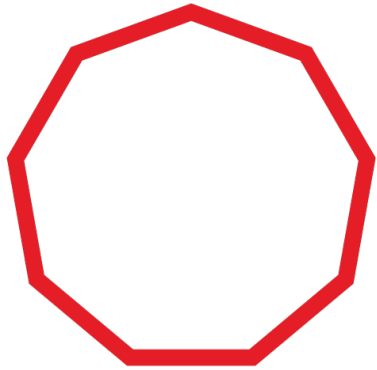
Quote di **servizi abitativi a tempo** per gli sviluppi privati?

Quale possibile ruolo dell'**ERP esistente**, anche in ottica perequativa?





# CITTAPROSSIMA



**1. COME PROGETTARE LA CITTÀ DI  
PROSSIMITÀ?**

**2. COME RIPENSARE LO SPAZIO URBANO?**

**3. COME FAVORIRE E  
DIVERSIFICARE LAVORO E SERVIZI DI  
PROSSIMITÀ**

La **prossimità** tra densità, autosufficienza e multi-centralità

Costruire **condivisione e coordinamento** a diversi livelli delle politiche urbane (e degli attori che partecipano alla loro realizzazione)

Individuare strumenti che incentivino il **riuso degli spazi a piano terra negli immobili esistenti** sia pubblici che privati

Maggiore attenzione al progetto della città pubblica (**servizi e spazi pubblici**) **nelle nuove costruzioni**

La città prossima è tanto un **tema di progetto**, quanto un **tema di politiche** (Mi15, Scuole Aperte, QuBi, WeMi, Tira su la Cler ma anche Piazze Aperte e gli usi temporanei Ex Macello, Ex mercato di Piazza Selinunte)

Studi di area come strumento **conoscitivo** e **orientativo** per gli interventi urbani (individuare priorità, indirizzare gli interventi puntuali all'interno di una cornice strategica)

**Orientare gli oneri di urbanizzazione** su obiettivi specifici di sviluppo strategico (mobilità, qualità dello spazio pubblico, servizi di prossimità)

Separare la fase di **convenzionamento urbanistico** da quella dell'**accreditamento** (art 4 Piano dei Servizi)

Progettare servizi a sostegno di domande e **bisogni esistenti**, ma anche di **bisogni potenziali**

**Senior Housing** tra le categorie di Edilizia Residenziale Sociale (Art. 9 Piano delle Regole)

Coinvolgere i **possibili enti gestori** fin dalla fase di **progettazione dei servizi** (anche di quelli abitativi)

Maggiore partecipazione dei **Municipi nella definizione delle linee strategiche** (ad es. Piano Generale del Traffico Urbano, Piano Urbano della Mobilità Sostenibile)

Coinvolgere le **reti locali nella costruzione dei quadri conoscitivi** (quello che c'è e quello che manca) che orientano la programmazione degli interventi

Rafforzare gli strumenti di **gestione condivisa** degli spazi pubblici (ad es. Patti di collaborazione)

**Coordinamento, orientamento e programmazione:** gli strumenti di pianificazione del territorio e dei servizi agiscono su aspetti specifici, ma fanno fatica a coordinarsi sui **tempi** e sulle **indicazioni** (Piano Urbano della Mobilità Sostenibile, Piano Area Clima); in alcuni casi (come il Piano dei Servizi) sono importanti strumenti conoscitivi, ma funzionano meno dal punto di vista della programmazione e dell'indirizzo.

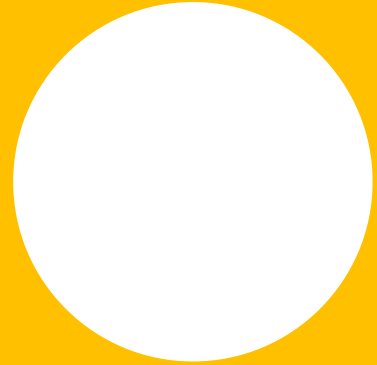
Una rete di **piste ciclabili frammentata** aumenta l'insicurezza e lascia inalterate le gerarchie di uso degli spazi

La rigenerazione urbana può innescare dei **processi esclusivi ed escludenti** (gentrificazione, aumento dei prezzi, offerte di servizi non trasversali)

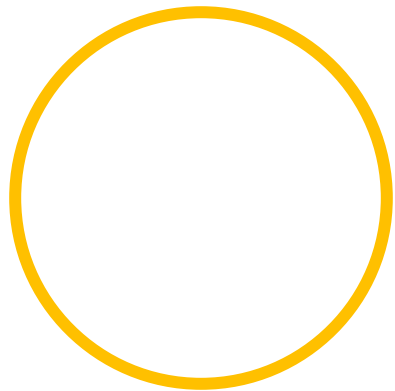
**Ridurre lo spazio** per la sosta e la mobilità veicolare come sta in relazione con **bisogni eterogenei e complessi?**

Quali strumenti possono sostenere il **confronto e il dibattito sugli spazi pubblici?**

Quale **normatività** dei nuovi strumenti di orientamento delle trasformazioni su scala locale come i Piani d'Area?



# CITTABELLA



**1. COME CONSOLIDARE L'IDENTITÀ URBANA DI MILANO?**

**2. QUALI APPROCCI PER LA RIGENERAZIONE URBANA?**

**3. COME VALORIZZARE IL PATRIMONIO PUBBLICO ESISTENTE?**



**Identità urbana** come fattore complesso e **dimensione dinamica** dell'identità urbana

**Nuovi fattori identitari** di cui tenere conto: identità e **sostenibilità**

Rigenerazione urbana come **approccio olistico** alla trasformazione

Verso strumenti più capaci di guidare le scelte e di **interpretare la relazione con l'esistente**

Saper lavorare e saper osservare gli interventi a **scale differenti** per **definirne la qualità**

**Alcune identità della città** sono ancora poco codificate dagli strumenti urbanistici o poco integrate

Difficoltà di **interpretazione delle norme morfologiche**

**Vincoli poco funzionali** alla definizione di tessuti urbani coerenti con la città

Mancanza di **spazi di coprogettazione** generativi tra pubblico e privato

**Strumenti intermedi** ancora sperimentali

**Vuoti conoscitivi** sulla trasformazione urbana oltre i grandi interventi

Difficoltà nel **misurare gli impatti sociali** e i valori aggiunti delle trasformazioni

## DIRETTRICI DI LAVORO E IPOTESI DI TRATTAMENTO

**Integrare nel PGT alcune sperimentazioni di successo** che hanno intrecciato disegno urbano e pratiche partecipative (es Patti di Collaborazione, Piazze Aperte, ...)

**Elaborato di Piano** specifico sul tema delle identità e **ipotesi pratiche di suo trattamento**

**Definire maggiormente gli elementi qualificanti per lo spazio pubblico** e il rapporto con lo spazio urbano

Rilanciare la creazione di **funzioni pubbliche** non abitative o funzioni e/o commerciali agendo sugli incentivi

Possibili **incentivi** per il riutilizzo e/o rinnovo dell'esistente anche attraverso il recupero della Superficie Lorda (SL)

Patrimonio pubblico **sottoutilizzato** come ambito per sperimentare **progetti di qualità**

**Nuclei di Antica Formazione** (NAF) esterni come possibili elementi qualificanti di alcune direttrici per la città

## NODI DI DIBATTITO DA APPROFONDIRE

Cortocircuito tra gli **indici volumetrici previsti** e lo **sviluppo verticale** non controllato

Relazione tra **regolamento edilizio** e della **commissione paesaggio** e strumento di Piano

Governance delle trasformazioni attraverso **spazi di negoziazione e co-progettazione** pubblico privato degli interventi

Come introdurre standard rispetto agli aspetti manutentivi, anche del verde, per la **qualità del progetto urbano** a lungo termine

**Rigenerare valore collettivo** come sfida a cui richiamare i diversi attori. Quale normatività e quali incentivi come scomputi o premialità e possibilità di perequazione?

# LA REVISIONE DEL PGT

