

# LINEE GUIDA

Variante al Piano di Governo del Territorio

---

## San Donato Milanese 2030:

Una città sostenibile e inclusiva



Città di San Donato Milanese



<http://bit.ly/pgtsdm2030>

Ci accingiamo ad iniziare insieme un lavoro che vuole accompagnare lo sviluppo di San Donato verso il 2030.

In questi anni abbiamo mantenuto fede al nostro impegno di un **PGT a crescita zero**; ora con la redazione della Variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT) e dei suoi principali Piani di settore potremo confermare questo obiettivo e contestualmente dare seguito allo sviluppo di una **“Urbanistica incentrata sulle persone”** che tenda alla qualità degli spazi e dei servizi nell’ottica di realizzare una **“Città Pubblica”**.

Questo percorso si articolerà in **5 obiettivi** che vorremmo raggiungere e che saranno messi al centro degli incontri pubblici che vedranno la città impegnata nei prossimi mesi:

- una città **inclusiva e attrattiva**
- una città **bella e abitabile**
- una città **rigenerata e ospitale**
- una città **verde e resiliente**
- una città **sostenibile e intelligente**

La Variante dovrà operare non per grandi progetti ma attraverso un approccio concreto e puntuale che punti a **ricucire le diverse parti di città** mirando a uno sviluppo equilibrato e sostenibile; dovrà intervenire nell’ambito della **rigenerazione/reinvenzione urbana** declinata sotto i molteplici aspetti paesistico-ambientali, energetici, sociali, culturali ed economici.

Quello che ci attende è un impegno sfidante che richiede il **contributo di tutti**, ed è un impegno che vogliamo condividere con le migliori energie della città, un percorso da fare insieme e al quale chiamiamo tutti a partecipare, con le proprie competenze, i propri bisogni, le proprie storie e le proprie idee. Pertanto abbiamo intenzione di svolgere questo lavoro attraverso un **percorso strutturato di coinvolgimento della città** in tutte le sue componenti e rappresentanze.

**Progettiamo insieme il nostro futuro**, progettiamo insieme lo sviluppo della nostra città e del nostro territorio.

*Andrea Checchi*  
*Sindaco*

# San Donato Milanese 2030:



San Donato Milanese rappresenta da sempre un territorio attrattivo il cui sviluppo è stato fortemente segnato da **due fattori: il primo, il ruolo cardine del sistema infrastrutturale** caratterizzato dall'intersezione del sistema autostradale (A1 Milano-Bologna) e delle Tangenziali (Est, Ovest), insieme alle due direttrici storiche che hanno guidato la formazione e la concentrazione dello sviluppo del territorio urbano, la via Emilia e l'asse della Paullese; **il secondo, la matrice agricola** data dalla presenza del Parco Agricolo Sud Milano che insiste su oltre il 60% del territorio. A questo si aggiunge la peculiarità della presenza di edifici di architettura contemporanea di elevata qualità che sono oggetto di studio urbanistico e di interesse culturale e turistico.

Procedere alla Revisione del PGT significa oggi partire da questi presupposti per provare a disegnare lo sviluppo della San Donato 2030. **Il nuovo PGT**, in particolare il Piano dei Servizi, in raccordo con gli altri strumenti di settore esistenti (Piano Generale del Traffico, Piano della Sosta, Linee Guida del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile), e con uno sguardo alle politiche metropolitane, **dovrà quindi prevedere di:**

- **migliorare la qualità dello spazio pubblico**, con la realizzazione, il recupero e la messa a disposizione di nuovi luoghi che possano diventare poli di aggregazione (ad es. potenziare il sistema delle aree a verde e sportive);
- **favorire la valorizzazione dello spazio pubblico** come luogo di socialità e benessere per le persone, sperimentando strumenti orientati ad accrescerne la qualità attraverso le trasformazioni urbanistiche, anche mediante coinvolgimento e responsabilizzazione della cittadinanza e dei soggetti privati;

- **avviare politiche di riqualificazione di spazi pubblici** e potenziare il sistema delle aree a verde, sportive e culturali;
- **incrementare la mobilità sostenibile** - in grado da un lato di rispondere alle esigenze di spostamento e dall'altro di tutelare la salute, riducendo l'inquinamento ambientale, il traffico urbano e aumentando la sicurezza stradale.
- **identificare strumenti utili alla ri-progettazione delle aree di confine**, promuovendo al contempo azioni rivolte alla coesione territoriale e sociale, attraverso la formulazione di proposte per la soluzione e gestione delle criticità esistenti;
- **promuovere interventi di rafforzamento della coesione sociale**, anche grazie ad azioni di riqualificazione e di rigenerazione urbana che prevedano spazi pubblici condivisi e dedicati a favorire lo sviluppo delle comunità locali (con particolare attenzione alle famiglie), dell'imprenditoria – soprattutto giovanile - e dello spazio/sistema pubblico;
- **aggiornare lo strumento urbanistico** in funzione della capacità reale di sviluppo economico della città;
- **prevedere la revisione del meccanismo di perequazione** estendendolo a tutte le aree edificabili del territorio, accompagnato dall'introduzione di meccanismi realmente incentivanti per la rigenerazione urbana e la formazione della città pubblica;
- **favorire lo sviluppo di strumenti utili** a stimolare gli aspetti qualitativi dei progetti, sia privati sia della città pubblica, valorizzando in particolare il ruolo dei concorsi di idee.

# San Donato Milanese

## Oggi

Popolazione **residente** **32.664**  
*(al 2017)* (+5,4% dal 2011)

Densità di popolazione **2.536** ab/kmq  
*(al 2017)*

Incidenza dei **residenti stranieri** **12,2%**  
9,7% in Lombardia



Incidenza di **coppie di giovani con figli** **4,3%** (-51%)  
7,3% in Lombardia

Composizione della **popolazione straniera**  
*(al 2018)*

■ Europa  
■ Africa  
■ Asia  
■ America



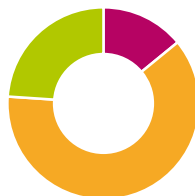
Rapporto tra **over-65 e under-14** **151,9** (+37%)  
145,9 in Lombardia

Indice di **anziani soli** **24,8** (+9,3%)  
27,8% in Lombardia



Distribuzione della popolazione per **classi di età**  
*(al 2017)*

■ 0-14  
■ 15-64  
■ 64+

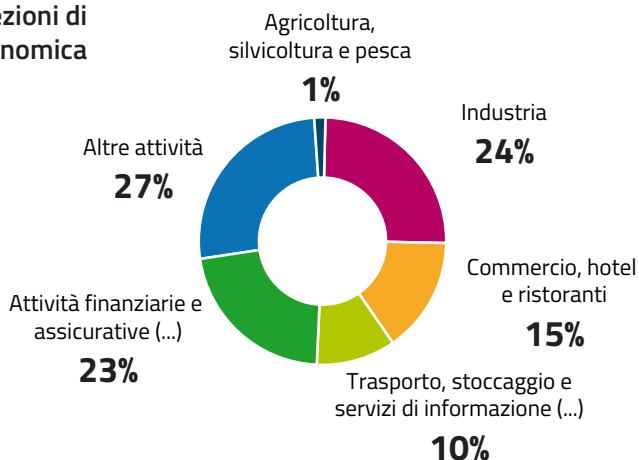


Indice di **ricambio occupazionale** **374** (-77%)  
274 in Lombardia

Indice di **disoccupazione** **6,4** (+1%)  
5,8 in Lombardia

Indice di **disoccupazione giovanile** **25,2%** (+3,8%)  
23,7 in Lombardia

Occupati per **sezioni di attività economica**



Potenziale d'uso degli edifici **2,6%** (+188,9%)  
3,4 in Lombardia

Incidenza **abitazioni di proprietà** **81,4%** (+3,6%)  
74,3% in Lombardia



**Attrezzature pubbliche e ad uso pubblico** **50 mq/ab.**  
minimo di legge 18 mq/ab.

**Verde pubblico e ad uso pubblico** **35 mq/ab.**



Salvo diversa indicazione i dati si riferiscono ai censimenti Istat degli anni 2001 e 2011







**01**

Una città **inclusiva** e **attraattiva**



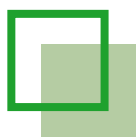
**02**

Una città **bella** e **abitabile**



**03**

Una città **rigenerata** e **ospitale**



**04**

Una città **verde** e **resiliente**



**05**

Una città **sostenibile** e **intelligente**

# 01 Una città **inclusiva** e **attraattiva**

San Donato 2030 dovrà essere una città sempre più inclusiva ed attrattiva.

Per questo la redazione della **Variante al PGT diventa un'opportunità** per individuare **azioni e misure** volte a promuovere nuove economie urbane e contrastare le diseguaglianze economiche, sociali e spaziali. Una visione che guardi allo **sviluppo di nuove funzioni di richiamo metropolitano**, pubbliche e private, per attività legate ad università, ricerca, innovazione, sport, cultura e salute.

Al contempo, la Variante dovrà individuare misure che diano una **dimensione sinergica fra i diversi settori economici e produttivi**, compreso quello dell'artigianato di servizio e del commercio al dettaglio, all'interno di un contesto che sia di mutuo vantaggio per la città.

Il Piano dei Servizi, dovrà non solo agire sul sistema di gestione e



reperimento finanziamenti attraverso la ricostruzione del fabbisogno della città, ma **rafforzare e diversificare i molti servizi alla persona** che dovranno rispondere alle nuove esigenze ed ai mutamenti della società, recependo le suggestioni che emergeranno dal processo partecipativo. In coerenza con le strategie di livello metropolitano, **l'obiettivo sarà quello di adoperarsi per realizzare una Città più solidale**, mettendo a valore la cooperazione tra pubblico e privato per limitare le disuguaglianze sociali, economiche, culturali e spaziali.

Dentro questo scenario di trasformazione, si delinea un **ruolo centrale dell'Amministrazione comunale** che dovrà orientarsi verso una sempre maggiore collaborazione nella gestione ed erogazione a cittadini e a imprese dei servizi pubblici locali, al fine di conseguire **maggiori livelli di efficienza e di incisività** delle politiche.



## 02 Una città **bella** e **abitabile**

San Donato Milanese è una città dall'**elevata qualità ambientale**, qualità legata alla disponibilità di aree verdi e alla loro varietà e ricchezza.

Infatti, la città presenta una **considerevole qualità e quantità di attrezzature pubbliche e di uso pubblico** con superfici prossime ai **50 mq/ab, di cui 36,8 mq/ab a verde**, ben oltre i minimi di legge (18 mq/ab). Questa realtà, che nasce dall'impostazione originaria di "Metanopoli", si ritrova anche in molte altre parti della città: i grandi spazi urbani aperti considerati a verde pubblico, la presenza del Parco Agricolo Sud Milano, la valle del Lambro. Da qui il tema di **estendere in maniera omogenea la qualità ambientale e del paesaggio urbano** al resto della città e di mettere a sistema le aree a verde pubblico locale con quelle a scala territoriale.

San Donato Milanese 2030 dovrà essere una città bella e abitabile, non solo paradigma dello sviluppo economico, ma **luogo dove far convivere gli spazi permeabili dell'abitare con le dimensioni del paesaggio circostante**, attribuendo importanza soprattutto ai rapporti con le grandi dimensioni dello spazio aperto dilatato che penetra senza soluzione di continuità. La San Donato del futuro dovrà puntare alla **rigenerazione degli spazi e dei luoghi** per crescere in maniera consapevole, nel segno della qualità urbana e territoriale che la contraddistingue.



Il prolungarsi di una congiuntura economica non favorevole, in un periodo storico dai profondi cambiamenti sociali e culturali, impongono **politiche e azioni volte al consolidamento e al mantenimento del sistema dei servizi esistenti** della città, prevedendone al contempo nuove forme di finanziamento. Una sfida complessa e non più rinviabile da parte dell'Amministrazione comunale che porta la Variante ad esplorare anche modalità di attuazione della "Città pubblica" slegate dalle trasformazioni e dallo sviluppo insediativo.

**Il tema dei servizi di interesse generale** fra i quali quelli culturali, sportivi, scolastici, nonché socio-sanitari, del verde, della mobilità sostenibile **dovrà essere il campo d'azione prioritario**, ponendo il benessere del cittadino e delle famiglie al centro dell'azione. La Variante dovrà quindi:

- **definire un progetto unitario degli spazi aperti** considerandoli come luoghi privilegiati di aggregazione, di socialità e benessere;
- **avviare politiche di riqualificazione di edifici e spazi pubblici** orientati all'efficientamento energetico e alla riqualificazione funzionale;
- **favorire lo sviluppo di strumenti utili a stimolare la dimensione qualitativa dei progetti**, sia privati sia della città pubblica, valorizzando in particolare il ruolo dei concorsi di idee.



# 03 Una città **rigenerata** e **ospitale**

San Donato 2030 proporrà **un'unica visione delle diverse parti della città**, sapendo cogliere le caratteristiche differenti di ogni luogo e, al tempo stesso, pensando alla città in maniera unitaria. **Gli spazi pubblici**, che saranno **al centro di questa città rigenerata e ospitale**, devono diventare luoghi accessibili attorno ai quali ricostruire elementi che li rendano vissuti, luoghi in cui gli individui diventano gruppi e dove la possibilità di stare insieme trasforma il **senso di appartenenza di un bene comune**.

La Variante dovrà **favorire l'innovazione**, sollecitando soluzioni sperimentali che siano in grado di mobilitare la comunità locale nel trattamento dei problemi di trasformazione e crescita sostenibile della città. La Variante dovrà essere colta come **opportunità per promuovere la qualità e la rigenerazione urbana, riducendo il consumo di suolo libero** (arrivando anche ad azzerare le volumetrie ove – alla naturale scadenza – le trasformazioni convenzionate in precedenza non abbiano trovato compimento o non abbiano trovato attuazione quelle previste dal PGT vigente) **e costruendo politiche dell'abitare** capaci di rispondere alla nuova e variabile domanda abitativa: **piuttosto che nuove case, un nuovo modo di abitare quelle già costituite**, incentivando il recupero del patrimonio sfitto e dismesso.

Di fronte a profondi mutamenti socio-economici dell'ultimo decennio che hanno interessato anche la struttura sociale di San Donato, devono



essere previste **nuove condizioni e risposte diversificate** finalizzate alle definizioni di discipline più efficaci per incrementare la quantità e qualità dell'offerta di edilizia sociale.

Per questo fra i temi che verranno declinati nella Variante, vi saranno:

- **l'attivazione di forme di uso/riuso temporaneo** degli immobili;
- **gli interventi sull'apparato normativo del Piano** con l'obiettivo di introdurre modifiche atte alla semplificazione sia della lettura delle norme sia dei contenuti disciplinatori specifici;
- forme di **politiche fiscali di incentivazione** all'insediamento di attività economiche;
- modalità di **incentivazione** in relazione alle nuove regole riguardanti **rigenerazione, efficienza energetica, trasferimento dei diritti edificatori**;
- forme per **promuovere l'incentivazione alla localizzazione di attività economiche** innovative, ibride e di condivisione degli spazi (co-working);
- **strategie di rigenerazione urbana estese** anche alla città pubblica e alle sue dotazioni territoriali, valorizzando i beni non più funzionali alle dinamiche della città e dei suoi bisogni.



# 04 Una città verde e resiliente

San Donato 2030 **valorizzerà il grande patrimonio verde** della città.

A partire dalla presenza del Parco Agricolo Sud Milano, del parco della Vettabbia, nonché del fiume Lambro, occorre **rafforzare le politiche per la resilienza ai cambiamenti climatici, la tutela e la valorizzazione** dello spazio aperto e del sistema dei parchi, la progettazione della rete ecologica nonché la messa in sicurezza del territorio. Il Piano per San Donato 2030 **non genera nuove volumetrie** rispetto alla pianificazione vigente. La valorizzazione del sistema del verde, dei parchi urbani e del Parco Agricolo Sud Milano dovrà essere considerata nell'ottica della **costituzione del Parco metropolitano**, inteso come ambiente generatore di valore, non solo di senso ma anche economico, **in sinergia con la rete delle cascine** ancora esistenti **e delle emergenze storiche** (in primo luogo l'Abbazia di Viboldone e Chiaravalle).

La medesima logica dovrà essere utilizzata nella **costruzione della Rete Ecologica Comunale (REC)**, valorizzando il ruolo dei parchi urbani (dal Pratone al futuro Parco G. Hauser, dal Parco Trepalle alle aree lungo





il Fiume Lambro) in connessione con il Parco Agricolo Sud Milano. In coerenza con una visione multi scalare, nella redazione della Variante al PGT si dovranno inoltre **cogliere e mettere a sistema le opportunità del Masterplan di ampliamento dell’Ospedale San Donato** per realizzare il Parco di Confine San Donato – San Giuliano.

Un altro tema fondamentale è quello legato al **rischio idraulico e**, più in generale, **alla sicurezza del territorio**. A partire dagli strumenti di regolazione, oggi vigenti, si deve **intervenire sul riassetto della componente geologica, idrogeologica, idraulica e sismica**. Nello specifico, la Variante al PGT deve individuare nuove forme incentivanti per minimizzare l’impatto ambientale del sistema costruito. Non ultimo risulta fondamentale per la Variante il progetto volto a **rafforzare la resilienza del territorio agli impatti dei cambiamenti climatici** da attuarsi attraverso politiche relative alla riduzione del consumo di suolo e all’incremento delle superfici permeabili e verdi, allo sviluppo di nuove forme di agricoltura 4.0 e ad azioni di forestazione urbana di aree verdi.



## 05 Una città **sostenibile** e **intelligente**

In continuità con la storia recente della città, la sostenibilità e l'inclusività trovano attuazione anche attraverso l'individuazione di **politiche e azioni legate al sistema della mobilità**. San Donato 2030 sarà al centro di un territorio fortemente connesso, punto di snodo della Milano metropolitana verso il sud-est lombardo in un sistema territoriale sempre più interdipendente tra i contesti urbani e territoriali che la compongono.

La Variante dovrà sviluppare una serie di misure e progettualità riguardanti il **sistema di mobilità integrato** fra le diverse tipologie e scale territoriali del trasporto pubblico e privato, della sosta e, non ultimo, della mobilità sostenibile. In questa prospettiva dovranno essere considerate anche politiche diverse come quelle relative al **mobility sharing** a livello sia locale che territoriale e che dovrà valutare la possibilità di promuovere l'uso di **mezzi più ecologici**, di tipo elettrico, sfruttando le nuove tecnologie utili per attivare strumenti di infomobilità.

Si dovrà, inoltre, **facilitare l'integrazione tra programmazione urbanistica e politiche di mobilità sostenibile** con un approccio sempre multi-scalare. Pertanto, la Variante al PGT dovrà recepire e mettere a sistema le previsioni contenute nelle direttive per il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) dell'ambito omogeneo del Sud Est Milano inteso come progetto pilota più rilevante per il tema della mobilità. In questo contesto le principali linee d'azione sono:



- il **progetto di riorganizzazione** sviluppato dall’Agenzia per il Trasporto Pubblico Locale del bacino di Milano, Monza e Brianza, Lodi e Pavia, che punta a strumenti di mobilità interconnessa ed intermodale;
- il **potenziamento del trasporto pubblico sull’asse Paulese** derivato dallo studio recentemente affidato, da parte del Comune di Milano, ad MM;
- gli **interventi sulla viabilità**, attraverso una programmazione integrata tra i Comuni della Zona omogenea delle priorità e l’implementazione dei progetti di fattibilità più rilevanti (ad es. la desemaforizzazione della Paulese), considerando forme di disincentivazione del traffico di attraversamento (ZTL);
- la **programmazione di puntuali interventi infrastrutturali**, conferendo priorità agli interventi finalizzati a migliorare l’integrazione modale, riorganizzando il sistema degli accessi ai nodi di interscambio (FS e M3) e dei percorsi/stazionamenti (con un Hub dedicato), coinvolgendo in questo lavoro di programmazione tutti i soggetti privati agenti sul nostro territorio (vedi tema navette aziendali);
- l’**attuazione delle indicazioni contenute nel “Biciplan”** sulla mobilità sostenibile, che prevedono da una parte l’integrazione delle reti ciclabili comunali oggi esistenti, dall’altra la progressiva estensione delle zone 30, perché un basso differenziale di velocità favorisce la condivisione degli spazi.



# San Donato Milanese

2030

Porto di Mare

Palatelia  
Olimpiadi 2026  
Santa Giulia

Westfield  
Segrate

Cooperazione con la  
realtà metropolitana



Riqualificazione  
interscambio

Nuovi percorsi per la  
mobilità ciclabile

Poasco

Valorizzazione  
delle economie  
e della società

Valorizzazione della rete  
di cascate esistenti

Parco  
Agricolo  
Sud Milano

Vibo

**Linate  
Idroscalo  
M4**

Realizzazione di una  
visione d'insieme della città

Attenzione al  
rischio idraulico

Potenziamento del TPL



Potenziamento  
delle infrastrutture

Servizi per tutti

**Parco Nord San  
Giuliano Milanese**

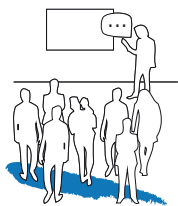


**Fiume  
Lambro**

**boldone**



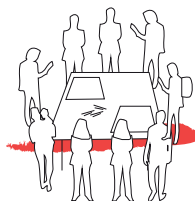
# Il percorso partecipativo



● **I Assemblea pubblica**  
Linee guida



26 SETTEMBRE



○ **Workshop | FASE I**  
Seminario  
attori privilegiati

DA VERIFICARE

Settembre    Ottobre    Novembre    Dicembre

2019

Avvio  
Sito online  
dedicato

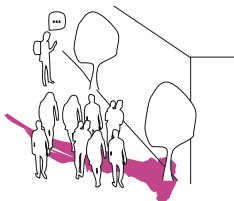
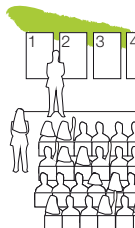


<http://bit.ly/pgtsdm2030>



Avvio  
Interviste e  
incontri

Avvio Attività  
scolastiche  
svolte in giornata  
oppure articolate  
in più incontri con  
possibile  
restituzione finale



Avvio  
passegg  
urbane  
gruppi  
cammin

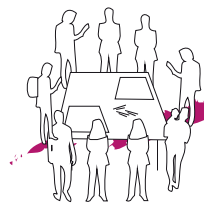
## II Assemblea pubblica

Possibile restituzione dello stato di avanzamento



## III Assemblea pubblica

Bozza Var. PGT



Workshop | FASE II

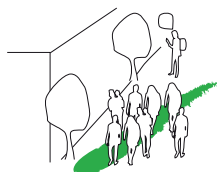
INIZIO MARZO

Settembre    Gennaio    Febbraio    Marzo

2020



4 5



Avvio  
Incontri nei  
cinque  
quartieri

aggiate  
con  
di  
no

