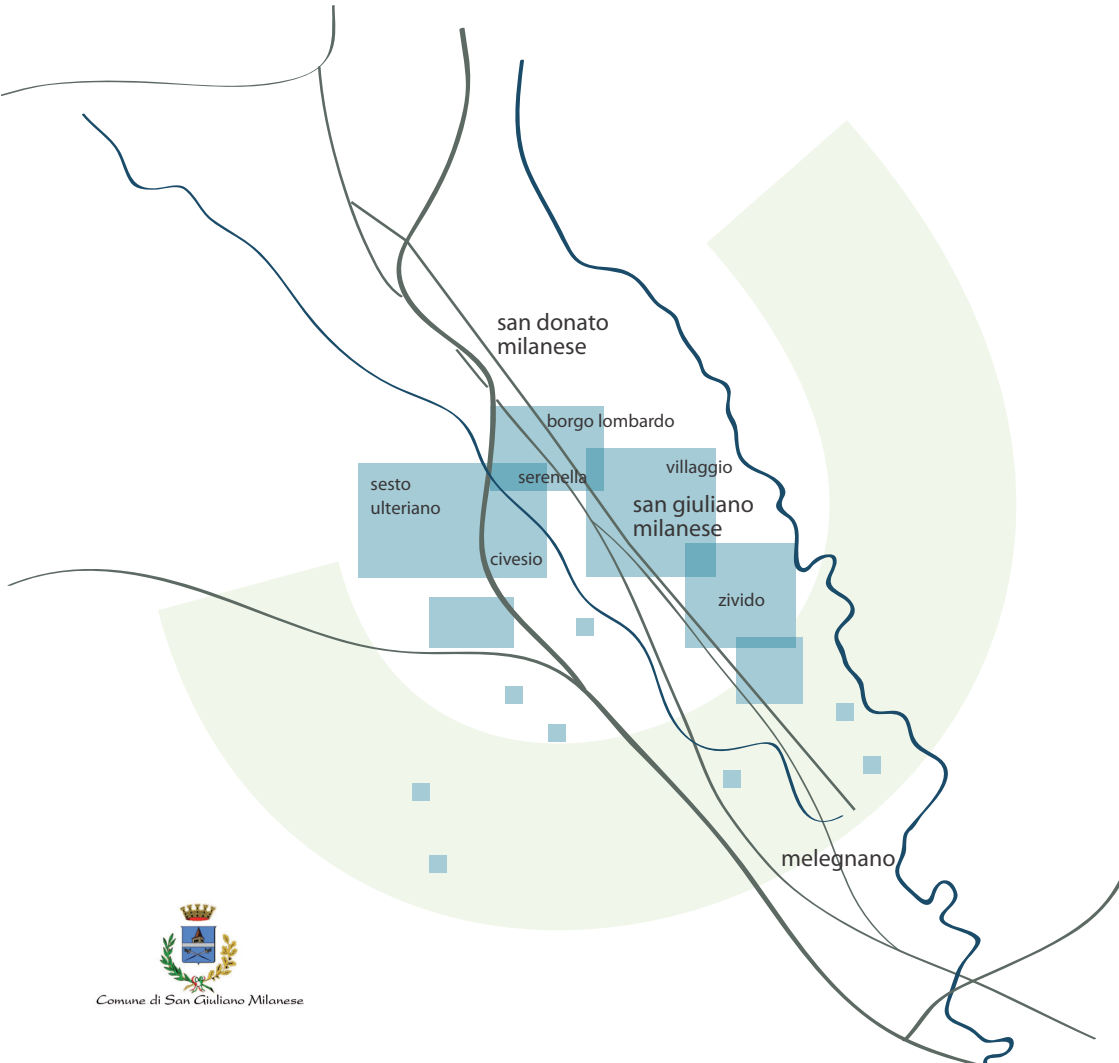
PGT
san
giuliano
milanese

LINEE DI INDIRIZZO

Variante n. 2 al Piano di Governo del Territorio di San Giuliano Milanese



Comune di San Giuliano Milanese

CREDITS

Sindaco

Marco Segala

Giunta

Daniele Castelgrande, Alfio Catania, Andrea Garbellini, Mario Ettore Grioni, Nicole Marnini, Jessica Nobili, Maria Grazia Ravara

Segretario comunale

Anna Lucia Gaeta

Pianificazione urbanistica, SUAP

Matteo Busnelli, Cristian Giusto, Massimiliano Romagnoli, Giuliana Vasquez

Centro Studi PIM

Franco Sacchi [Direttore], Dario Corvi [Capo pogetto], Francesca Boeri [VAS]

Dario Sbalzarini [Consulenti esterni]

CENTRO STUDI
PIM


PGT
san
giuliano
milanese

Rinnovare il futuro di San Giuliano

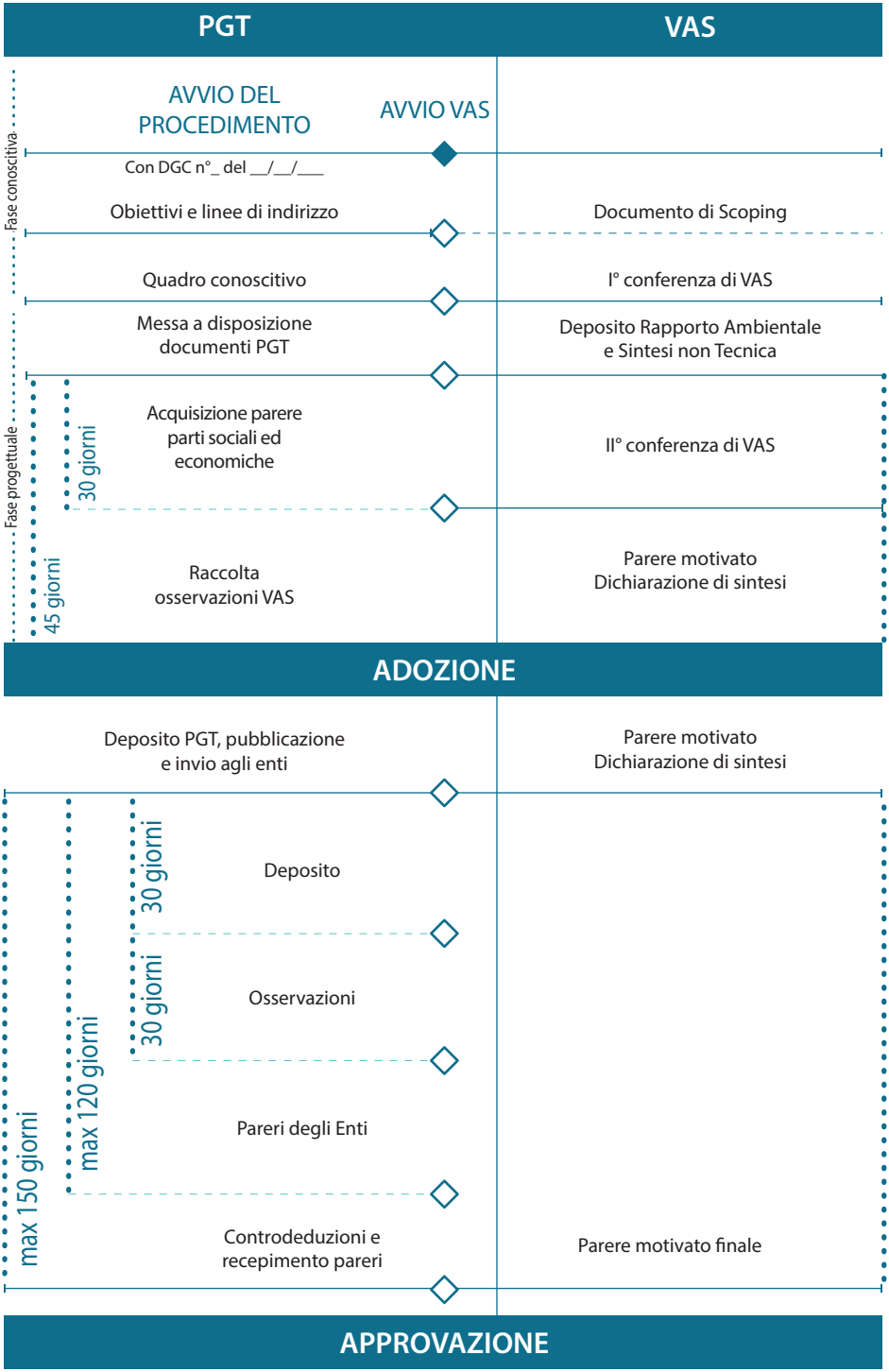
A cinque anni dall'approvazione del vigente Piano di Governo del Territorio, l'Amministrazione comunale ritiene necessario avviare una revisione generale dello strumento urbanistico, capace di interpretare i cambiamenti intervenuti e di accompagnare con equilibrio, sostenibilità e visione il futuro di San Giuliano Milanese.

In questi anni sono mutate le condizioni territoriali, normative, ambientali e sociali che incidono sulle scelte di pianificazione urbana. Sono intervenuti nuovi strumenti sovraordinati, si sono evoluti i bisogni delle famiglie e dei quartieri, ed è cresciuta l'esigenza di uno sviluppo sempre più attento alla qualità urbana, alla sostenibilità ambientale e alla capacità dei servizi di rispondere alla crescita della città.

La variante generale del PGT rappresenta dunque un passaggio strategico: non un semplice aggiornamento tecnico, ma un'occasione per definire una visione chiara e coerente della città dei prossimi anni. Una città più equilibrata nello sviluppo urbanistico, più attenta alla rigenerazione del patrimonio esistente rispetto al consumo di nuovo suolo, più capace di valorizzare il centro cittadino, rafforzare i servizi di prossimità e tutelare le risorse ambientali e naturali.

Le presenti linee di indirizzo intendono offrire all'estensore un quadro chiaro di priorità e obiettivi strategici, affinché il nuovo Piano possa rappresentare uno strumento concreto di governo del territorio: capace di coniugare sviluppo e sostenibilità, qualità urbana e coesione sociale, crescita e tutela dell'identità della nostra comunità.

Il Sindaco
Marco Segala


PGT
VAS
Fase conoscitiva
Fase progettuale
AVVIO DEL PROCEDIMENTO
AVVIO VAS
Con DGC n°_ del __/__/___
Obiettivi e linee di indirizzo
Documento di Scoping
Quadro conoscitivo
I° conferenza di VAS
Messa a disposizione documenti PGT
Deposito Rapporto Ambientale e Sintesi non Tecnica
30 giorni
Acquisizione parere parti sociali ed economiche
II° conferenza di VAS
45 giorni
Raccolta osservazioni VAS
Parere motivato
Dichiarazione di sintesi
ADOZIONE
Deposito PGT, pubblicazione e invio agli enti
Parere motivato
Dichiarazione di sintesi
30 giorni
Deposito
30 giorni
Osservazioni
max 120 giorni
Pareri degli Enti
max 150 giorni
Controdeduzioni e recepimento pareri
Parere motivato finale
APPROVAZIONE

Adattarsi al cambiamento

La Variante oggetto delle presenti linee di indirizzo si pone in sostanziale **continuità con il PGT 2021**, il cui Documento di Piano giungerà a naturale scadenza nel giugno 2026. Finalità della presente Variante quella di fare un primo aggiornamento dei contenuti, in relazione ai mutamenti socio-economici, territoriali e normativi che sono intervenuti nel quinquennio di vigenza dello strumento urbanistico, e di una prima verifica sull'attuazione dello strumento.

Dal punto di vista **socio-demografico**, in questo arco temporale, la popolazione residente ha segnato un lieve incremento da circa 39.300 abitanti agli attuali 39.900, dovuto principalmente a un saldo migratorio in attivo che controbilancia il saldo naturale in negativo. Dunque si evidenzia una maggiore attrattività per la città. Al contempo, si registra un incremento del numero di famiglie, oggi superiori alle 17.300 unità rispetto alle circa 16.900 del 2021, e una progressiva riduzione della dimensione media delle stesse, riconducibile all'incremento degli anziani, dei single, oltre alla riduzione delle nascite. La popolazione straniera è lievemente incrementata, andando a rappresentare oggi circa il 19%.

Per quanto riguarda le **attività economiche**, i dati più recenti evidenziano una sostanziale tenuta del sistema economico locale anche dopo la fase pandemica. Le unità locali attive sul territorio comunale risultano oggi superiori alle 3.000 unità, con una presenza significativa di imprese nei settori della logistica, del commercio, delle costruzioni e dei servizi. Parallelamente, il numero complessivo degli addetti supera le 20.000 unità. Negli ultimi anni è emersa una progressiva trasformazione del tessuto economico, con una riduzione del peso delle attività manifatturiere tradizionali e una crescita delle funzioni logistiche, direzionali e di servizio.

	Pgt 2021	Variante*
POPOLAZIONE		
Popolazione residente	39.300 abitanti	**39.900** abitanti
Popolazione straniera	7.340 abitanti	**7.680** abitanti
Numero di famiglie	16.970 unità	**17.300** unità
Media componenti per famiglia	2,31	**2,30**
Età media	43,4	**43,8**
Indice di vecchiaia	129,4	**136,4**
LAVORO E ATTIVITÀ ECONOMICHE		
Unità locali	2.850	**3.000**
Addetti	18.300	**20.000**
Tasso di disoccupazione	7,1%	**4,8%**
Reddito medio	22.100 €	**25.000 €**
MERCATO IMMOBILIARE		
Valore medio di vendita degli immobili residenziali	1.950 €/mq	**2.320 €/mq**

*Elaborazione PIM su base dati ISTAT / Agenzia delle Entrate / MEF 2024-2026

Cinque priorità per San Giuliano

La Variante al PGT 2021, entrato in vigore in una fase di importanti cambiamenti sotto il profilo del governo del territorio, dovrà confrontarsi, innanzitutto, con l'entrata a regime del **Piano Territoriale Metropolitano**, e con il consolidamento delle esperienze relative alla **riduzione del consumo di suolo** e della **rigenerazione urbana**. Andrà inoltre affinato il raccordo con la normativa del Regolamento Edilizio approvato nel 2023. Infine, a cinque anni dall'approvazione, ci sarà occasione per fare una prima verifica puntuale della normativa.

In questo quadro, gli indirizzi della Variante si inseriscono nel solco già tracciato dal PGT 2021, proponendone una rilettura e un aggiornamento finalizzato a intervenire su alcuni **luoghi e tematiche cardine per lo sviluppo di San Giuliano** nel prossimo quinquennio.

Favorire la rigenerazione e il contenimento del consumo di suolo

Il nuovo Documento di Piano dovrà procedere, in primo luogo, a una ridefinizione organica degli Ambiti di Trasformazione, in relazione allo stato di attuazione delle previsioni e alle rinnovate esigenze del territorio. La selezione degli Ambiti di Trasformazione e la rivisitazione delle regole sottostanti saranno finalizzate a favorirne l'attuazione. In parallelo saranno oggetto di revisione anche gli ambiti di rinnovamento urbano presenti nel Piano delle Regole, in considerazione della continuità funzionale presente in alcune parti e della necessità di rivedere il complesso di regole in ottica di favorie la rigenerazione urbana insiemen a un profilo di equilibrio e sostenibilità delle trasformazioni.

Particolare attenzione verrà riservata alle componenti ambientale e infrastrutturale degli ambiti strategici di Civesio, Stesto Ulteriano e Zivido.

Completare il sistema delle connessioni

La variante dovrà individuare tra gli interventi strategici per la mobilità locale il completamento del collegamento viabilistico tra via Borsellino e via Como, quale infrastruttura funzionale al miglioramento dell'accessibilità e della connessione tra comparti urbani.
A tal fine, andranno revisionate le modalità di acquisizione delle aree necessarie, anche attraverso l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sugli immobili produttivi presenti nell'area delle Darsene.
Contestualmente, l'ambito AC3 verrà destinato al rafforzamento della componente ambientale e paesaggistica del comparto, eliminando ulteriori capacità edificatorie.

Rafforzare la città pubblica

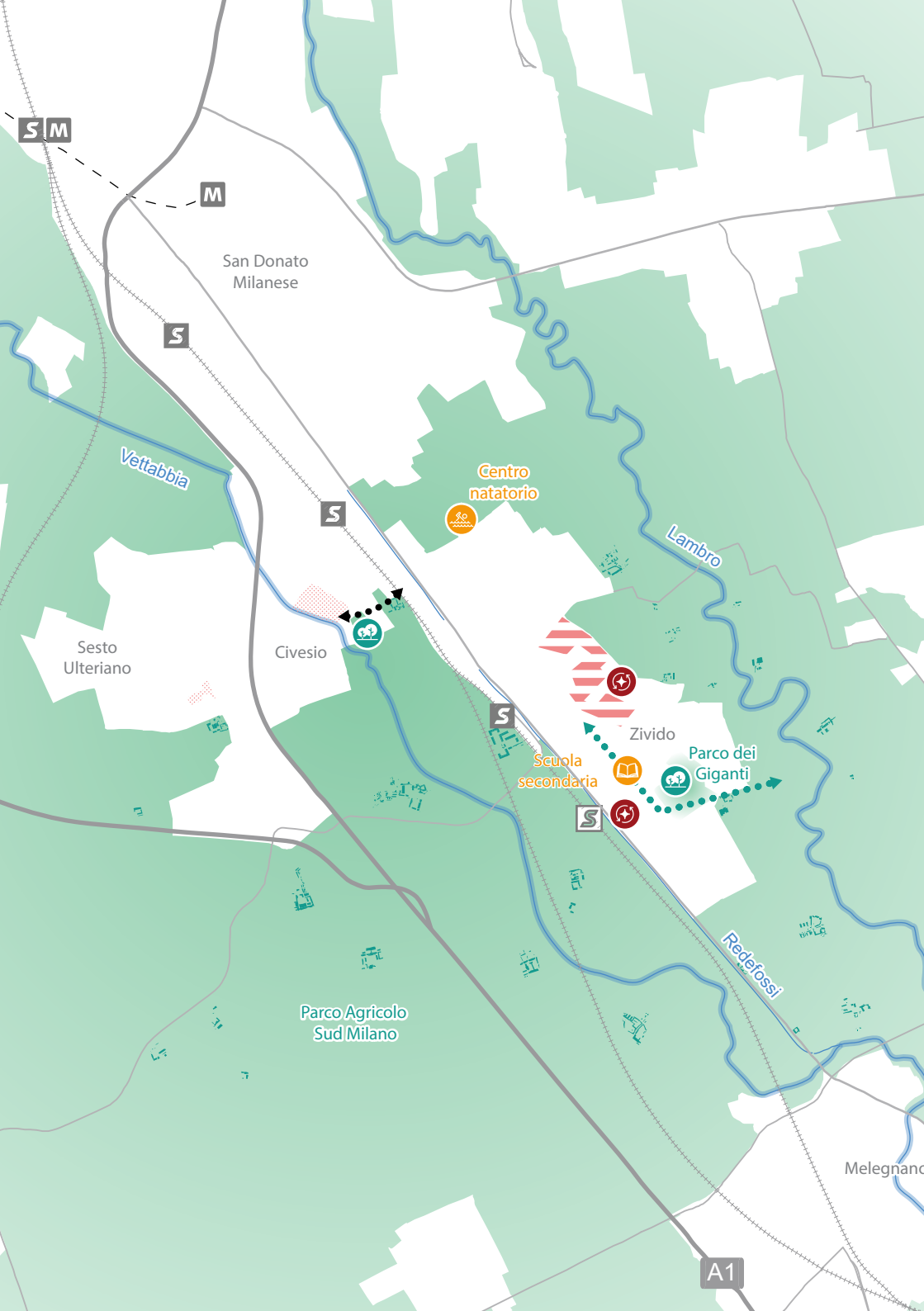
Il Piano dei Servizi dovrà rafforzare il sistema delle dotazioni territoriali, garantendo l'individuazione delle aree necessarie alla realizzazione di nuove attrezzature pubbliche e al potenziamento dei servizi di interesse collettivo.
In particolare, dovranno essere individuate le aree funzionali alla realizzazione della nuova scuola secondaria di primo grado a Zivido, in continuità con il polo scolastico esistente, nonché la localizzazione di un nuovo asilo nido in grado di rispondere alla crescente domanda di servizi per l'infanzia. La variante dovrà inoltre prevedere l'ampliamento del Parco dei Giganti, riconoscendone il ruolo strategico quale elemento centrale della rete ecologica urbana e del sistema degli spazi pubblici, anche in considerazione della prossima attuazione dell'AT2, e il corretto inserimento del nuovo centro natatorio.

Riequilibrare la città consolidata

La Variante dovrà perseguire il riequilibrio della città consolidata, attraverso politiche orientate al contenimento della pressione edificatoria e alla valorizzazione del tessuto urbano esistente. In tale prospettiva, si prevede una significativa riduzione degli indici edificatori negli ambiti di rinnovamento urbano, al fine di garantire una maggiore sostenibilità complessiva delle trasformazioni. Parallelamente, il nuovo strumento urbanistico dovrà incentivare interventi di recupero e riqualificazione del centro cittadino, attualmente interessato da fenomeni di deprezzamento immobiliare e da diffuse criticità qualitative del patrimonio edilizio e dello spazio urbano. Dovranno inoltre essere introdotti specifici meccanismi premiali per gli interventi che perseguano elevati standard qualitativi sotto il profilo architettonico, energetico e ambientale, con particolare riferimento alla rigenerazione urbana, all'efficientamento energetico degli edifici e al miglioramento dello spazio pubblico.

Tutelare e valorizzazione le risorse naturali e ambientali

La variante al PGT dovrà assumere la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali e ambientali quale principio guida delle future politiche urbanistiche comunali. In tale quadro, dovrà essere perseguito il rafforzamento della rete ecologica comunale e della sua connessione con i sistemi ambientali sovracomunali, promuovendo la continuità ecologica e la qualità paesaggistica del territorio. Dovranno essere salvaguardate le aree agricole e gli ambiti di rilevanza paesaggistica, riconoscendone il valore ambientale, ecologico e identitario. La pianificazione dovrà inoltre incentivare l'incremento delle superfici permeabili e delle infrastrutture verdi, anche in funzione dell'adattamento ai cambiamenti climatici, della mitigazione delle isole di calore urbane e del miglioramento complessivo della resilienza ambientale del territorio comunale.


S M
M
San Donato
Milanese
S
Vettabbia
S
Centro
natatorio
Lambro
Sesto
Ulteriano
Civesio
S
Zivido
Scuola
secondaria
Parco dei
Giganti
S
Redefossi
Parco Agricolo
Sud Milano
Melegnano
A1



Comune di San Giuliano Milanese