




## NOTA DI COMMENTO

### Revisione del PGT di Milano - Incontri del 26 giugno e 28 giugno 2023

Nel corso della **mattinata dell'incontro finale del 28 giugno 2023** a BASE Milano sono stati presentati gli esiti dell'incontro di lunedì 26 giugno 2023, traendo le conclusioni riguardo alle considerazioni formulate dai partecipanti ai Tavoli di lavoro, in relazione alle varie sfaccettature da esaminare per la variante al PGT di Milano.

Nella mattinata di lunedì 26 giugno sono stati posti all'attenzione dei presenti i vari aspetti della città di Milano assunti come **punti cardine per definire il nuovo strumento urbanistico**:

-  città sostenibile;
-  città equa;
-  città prossima;
-  città bella.

Le proposte emerse dai tavoli di lavoro sono confluite in un'analisi finale di cui l'Assessorato del Comune terrà conto nel revisionare lo strumento, che è sintetizzabile nei seguenti punti, suddivisi per aspetti della città.

#### Città sostenibile

Per avviare una programmazione della città che consenta di prendere maggiormente in considerazione il tema del verde e della corretta progettazione negli interventi edilizi è stata avanzata la proposta di una **Commissione del Verde**.

La tutela e l'attenzione verso una costruzione più sostenibile che impieghi materiali e utilizzi processi maggiormente rispettosi dell'ambiente può essere perseguita anche favorendo il ricorso nell'ambito dei lavori privati ai **Criteri Ambientali Minimi (CAM)**.

Un'ulteriore tematica è la **progettazione infrastrutturale del verde**, che deve essere valutata in una completa programmazione e pianificazione degli interventi sul territorio.

Il progetto di continuità delle aree verdi e della **valorizzazione delle biodiversità del territorio** passa anche attraverso una corretta progettazione degli **studi d'area**.

L'adozione di **accorgimenti progettuali** e di **impiego di materiali** che favoriscano una **adeguata gestione delle risorse idriche** e che implementino la **permeabilità del terreno** può rivelarsi utile per **far fronte anche alle problematiche dovute al cambiamento climatico**.

È stato posto il problema di **quali misure adottare per creare spazio verde**: per depavimentare è necessario creare un punto di **equilibrio tra la regia pubblica e le aree private**.

Diventa quindi necessaria una **integrazione tra il PUMS e il PGT**, che presuppone anche una adeguata **analisi del rapporto tra risorse e costi**, al fine di poter avviare un processo di sviluppo della conversione ecologica sostenibile.

## Città equa

È emersa la necessità di attuare dei meccanismi che potenzino l'accessibilità alla casa delle fasce sociali più deboli e che creino le condizioni per richiamare i residenti in città.

È quindi da soddisfare una **domanda di casa**, che, nell'attuale mercato, sulla base della offerta di alloggi proposta dagli operatori, **non riesce a trovare una adeguata risposta** per gli elevati prezzi di mercato che conseguono ai **maggiori costi per la costruzione**.

È altresì necessario **dare risposta ai nuovi arrivi in città** in termini di nuove esigenze sorte dovute a una popolazione che è caratterizzata da un maggior invecchiamento e dalla coesistenza di una molteplicità di etnie presenti. Per risolvere tale condizione diviene quindi necessario adottare dei **meccanismi redistributivi della domanda**. Emerge quindi **la necessità di fare casa curando molto la relazione** tra le persone e il contesto.

I nodi critici sono:

- i **costi di costruzione**, il cui aumento frena la possibilità di sviluppare l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS),
- **la carenza di fondi** che consentano di finanziare gli interventi;
- **difficoltà a mantenere gli alloggi in locazione**.

Per poter far fronte a tali problematiche diviene utile:

- adottare dei **meccanismi di agevolazione dell'ERS** anche nel privato;
- creare un sistema di **supporto gestionale e organizzativo** dell'edilizia residenziale sociale;
- rilanciare le quote in **locazione** dell'ERS;
- suddividere le quote di **ERS per monetizzarle** ove non vi è la disponibilità a realizzarle;
- individuare gli operatori accreditati per **realizzare e poi gestire le quote di ERS**;
- **definire i modi con cui il pubblico può recuperare i patrimoni** convertendoli in ERS:
  - intervenire sul contenimento dei costi di costruzione e per rimettere in circolo la ERP esistente;
  - definire una **modalità di uso dell'ERS che sia a tempo** e trascorsa la quale l'intervento edilizio assolve una funzione di edilizia ordinaria.

## Città prossima

È emerso come nella nuova connotazione che stata assumendo la città di Milano negli ultimi anni il concetto di **prossimità** sia da intendere in modo diverso, in quanto strettamente correlato al concetto di **densità**, di **multi-centralità** della città e di **autosufficienza** dei quartieri.

È un **tema non solo di progetto, ma anche di politiche**, che può partire anche dal riuso di spazi inutilizzati oltre che ridefinire, nel campo della città pubblica, la creazione di nuovi progetti (ad esempio, si potrebbe puntare sulla creazione di piazze aperte e sulla promozione degli usi temporanei del patrimonio edilizio).

Alcune possibili **linee di intervento** riguardano:

- gli **studi d'area** che dovrebbero avere una valenza non solo di tipo **conoscitivo**, ma anche **prescrittivo**
- orientare l'uso degli **oneri di urbanizzazione per lo sviluppo** strategico;
- **superare il convenzionamento** urbanistico nel definire l'accreditamento dei servizi e coinvolgere i gestori sin dalla fase della progettazione;
- **orientare la progettazione dei servizi**, non solo sulla base dello stato di fatto, ma anche per la domanda futura;
- creare gli **strumenti di gestione condivisa degli spazi pubblici** (PUMS e Piano dei Servizi dovranno avere una funzione migliorativa per la programmazione);

Alcune criticità riguardano come conciliare alcune scelte di piano, tra cui quella di **ridurre gli spazi per la sosta** che deve essere necessariamente rapportata al contesto e quella di potere garantire una **adeguata offerta dei servizi** che possa compensare almeno in parte l'aumento dei prezzi del mercato immobiliare.

Il Piano si pone l'obiettivo di **ricostruire l'identità urbana della città** che deve essere conciliata con la sostenibilità; diviene quindi necessario soddisfare le esigenze della popolazione intervenendo nelle diverse scale degli strumenti urbanistici.

È importante quindi **ragionare su scala agricola e su scala periurbana** (interpretando le norme morfologiche) e **valutare i vincoli riguardo alla definizione dei tessuti urbani**, anche l'edificabilità va rapportata alle **norme morfologiche**.

Nel **valutare le trasformazioni** è necessario anche analizzare come **impattano nel futuro**, oltre a valutarne le condizioni rispetto allo stato attuale per cui sono programmate.

È altresì da considerare come si possano al meglio integrare i **progetti** nelle **città di prossimità**.

I nuclei di antica formazione (NAF) devono avere la funzione di elementi qualificanti il territorio.

È altresì emersa la necessità di rigenerare i valori collettivi con la **premierità** e la **perequazione** e di rinnovare il tessuto esistente considerando anche l'opportunità di impiegare l'edificabilità superando i limiti della morfologia dell'edificato.

È necessario un raccordo tra quanto dispone il Regolamento edilizio e il parere della Commissione del Paesaggio nell'esame dei progetti. Nel definire le **modalità secondo cui si interviene sul territorio è da considerare anche l'opportunità di avviare un processo di negoziazione** con i privati che vivono sul territorio.

La tutela dell'identità urbana e dei caratteri di bellezza e sostenibilità del territorio passano non solo attraverso l'individuazione delle aree verdi, ma anche tramite la garanzia della **manutenzione** delle stesse nel corso del tempo. Analogamente è da considerare anche lo stato di fatto del costruito di cui deve essere considerato anche il ciclo di vita e l'esigenza di interventi che lo mantengano in idonee condizioni.

#### Considerazioni conclusive

Alla fine della mattinata sono state quindi espresse dall'Assessore Tancredi dal Comune alcune considerazioni riassuntive che definiscono le caratteristiche della città di Milano, che è una città **europea**, in cui lo sviluppo e la necessità di risposta alle esigenze della collettività pongono la necessità di applicare le norme e definirne il superamento, spesso ricorrendo alla **interpretazione** delle stesse.

Nel definire come completare il quadro della programmazione è necessario individuare, in una logica di **trasversalità** tra le varie opinioni un equilibrio tra i diversi punti di vista.

La città di Milano è interessata da una forma di **cambiamento** in atto data dall'implementazione del tessuto commerciale; l'evolversi della città non deve comunque modificarne l'**identità**.

Anche gli **studi d'area** che possono avere un'importante valenza conoscitiva devono servire per poter mettere insieme le diverse **politiche del territorio**, anche se non possono avere una funzione prescrittiva.

Milano è stata interessata da una funzione di **laboratorio** in alcuni campi quali l'architettura, la moda, l'innovazione, in cui, nel corso del tempo, è stata promossa una progressiva rottura degli schemi.

L'arch. Collarini ha poi sottolineato l'esigenza di dare risposta ai bisogni della collettività, tra cui il principale è quello della **casa**, che implica che siano messe in atto azioni da parte del pubblico attraverso un'implementazione del patrimonio di aree su cui realizzare gli alloggi sociali che devono poter essere acquisite dal pubblico. Per ciò che concerne i costi, l'assenza di fondi che siano mirati a tale tipo di domanda di casa rende più difficile poter realizzare tali alloggi a costi contenuti, se non puntando ad alcune politiche che promuovano l'edilizia sociale di tipo temporaneo e che restituiscano sul mercato gli alloggi in forma libera.