

# Milano 2030

Lo sviluppo della città del futuro e le criticità a cui rispondere con la nuova disciplina del Piano di Governo del Territorio (PGT)

13 marzo 2019



## Avv. Guido Bardelli

Rappresentante del tavolo «C'è Milano da fare»

[guido.bardelli@ammlex.it](mailto:guido.bardelli@ammlex.it)



# Sommario

---

1. La «Milano del futuro»
2. Una città «da rigenerare»
3. Una città inclusiva
4. Una città che si rinnova
5. Prospettive e sfide della rigenerazione

# La «Milano del futuro»: La variante del PGT

- Il **12 ottobre 2018** la Giunta ha approvato, al fine dell'invio al Consiglio Comunale, la proposta di deliberazione del PGT, comprendente:
  - il nuovo **Documento di Piano (DdP)**;
  - la variante al **Piano dei Servizi (PdS)**, comprensiva del nuovo Piano per le **Attrezzature Religiose (PAR)** e
  - la variante del **Piano delle Regole (PdR)**.
- La proposta è stata adottata dal Consiglio Comunale il **5 marzo 2019**.

# Segue: I temi strategici

La città contemporanea è fatta di molteplici usi e attività funzionali che non sono più rigidamente separati, come accadeva in passato, ma risultano integrati nel tessuto urbano dando vita a nuove forme di economia e di abitare che possono risultare difficili da identificare e regolare in via predefinita.

Per questa ragione le parole chiave per progettare una nuova pianificazione urbana sono: rigenerazione, apertura e innovazione.

La «Milano del futuro» è quindi:

- una città che si rigenera;
- una città inclusiva;
- una città che rinnova l'offerta dei servizi, anche esaltando la collaborazione pubblico - privato.

# Segue:

## Le previsioni della variante

La verifica dei fatti:

- gli Ambiti di Rigenerazione;
- l'Edilizia **R**esidenziale **S**ociale (**ERS**);
- il Piano dei Servizi:
  - le modifiche al catalogo dei servizi;
  - il convenzionamento;
  - i servizi abitativi pubblici.

# Una città «da rigenerare»: Gli Ambiti di Rigenerazione (artt. 14 PdR)

**Gli Ambiti di Rigenerazione** sono:

*«aree in cui, in maniera prioritaria rispetto ad altre, il PGT prevede una serie di norme e parametri e attiva una serie integrata di azioni, sia su spazi privati che su spazi pubblici, finalizzate ad attivare processi di rigenerazione diffusa; in tali aree possono essere previsti: interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano di particolare interesse pubblico».*

# Segue: Gli Ambiti di Rigenerazione (art. 15 PdR)

Negli ambiti oggetto di rigenerazione sono ricompresi:

- gli **ARU** (art. 22 PdR);
- le **Piazze**: spazi urbani di cerniera tra zone centrali e periferiche;
- i **Nodi di interscambio**: grandi attrezzature del trasporto pubblico e dell'interscambio;
- gli **Ambiti di Rigenerazione Ambientale**: luoghi aventi criticità ed elevata sensibilità ambientale;
- i **Nuclei storici esterni** e gli **Spazi a vocazione pedonale**;
- le **Grandi Funzioni Urbane (GFU)** (art. 16.1 PdR): ambiti destinati alla localizzazione di funzioni rilevanti per:
  - servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale,
  - attrezzature pubbliche,
  - funzioni (anche private) aventi carattere strategico.



# Segue: La disciplina degli Ambiti di Rigenerazione (art. 15 PdR)

Tra le regole da porre in evidenza vi sono quelle relative a:

- esercizi di vicinato posti al piano terra e con affaccio sullo spazio pubblico e/o di uso pubblico che sono esclusi dal calcolo della SL (art. 15.2.a PdR);
- perequazione urbanistica e trasferimento dei diritti edificatori: è consentito il trasferimento di diritti edificatori pari all'indice di edificabilità Territoriale unico o alle volumetrie esistenti, da pertinenza diretta ad altra pertinenza diretta secondo le modalità definite dall' art. 15.2.b PdR.
- Edilizia Residenziale Sociale (ERS): è fatto obbligo di riservare una quota per ERS (monetizzabile) nei casi di cui all' art. 15.2.c PdR (si veda *infra*).

# Segue: La disciplina degli Ambiti di Rigenerazione (art. 15 PdR)

---

Si prevedono specifiche e ulteriori disposizioni in relazione ai seguenti ambiti (art. 15.3 PdR):

- Piazze,
- Nodi di interscambio,
- Rigenerazione Ambientale,
- Nuclei storici esterni e Spazi a vocazione pedonale.

## Segue: Le Grandi Funzioni Urbane (art. 16 PdR)

Gli ambiti per le Grandi Funzioni Urbane (GFU) sono luoghi con caratteristiche di accessibilità, localizzazione e conformazione compatibili con l'accoglimento di funzioni, pubbliche o private, di carattere strategico, di uso pubblico e/o di interesse pubblico generale.

A tali ambiti è assegnato un indice di edificabilità Territoriale unico e massimo pari a **0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** di SL per la realizzazione di funzioni urbane accessorie o comunque compatibili con la GFU.

La facoltà di utilizzo di detto indice per funzioni urbane è subordinata alla realizzazione delle funzioni per servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, per attrezzature pubbliche, nonché per funzioni anche private aventi carattere strategico.

Per ogni singolo ambito e sottoambito, ad eccezione di "Bovisa-Goccia", il Consiglio Comunale autorizza l'insediamento della Grande Funzione Urbana.

# Una città aperta: L'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) (art. 9 PdR)

L'obbligatorietà della realizzazione dell'ERS non dipende più dall'area di intervento, ma dalla SL interessata dal medesimo e dalla destinazione d'uso.

In particolare, è fatto obbligo di riservare una quota pari al 40%<sup>1</sup> della SL per ERS nei seguenti casi:

- nel TUC, per interventi di nuova costruzione che interessino una SL superiore a 10.000 m<sup>2</sup> e che prevedano funzioni urbane residenziali per almeno il 20% della SL (art. 9.4 PdR);
- negli Ambiti di Rigenerazione (art. 15.2.c PdR): per interventi di nuova costruzione con SL superiore a 10.000 m<sup>2</sup> destinata per una quota pari almeno al 20% a funzione residenziale, nonché per interventi con modifica di destinazione d'uso interessanti una SL superiore a 10.000 m<sup>2</sup>, qualora sia prevista una quota almeno pari al 20% di funzione residenziale. Tale quota è monetizzabile.

<sup>1</sup> La disciplina dell'ERS rientra tra gli aspetti modificati attraverso gli emendamenti apportati in sede di adozione alla variante del PGT precedentemente disponibile sul sito del Comune di Milano.

Con riferimento a tali modifiche, si segnala la poca chiarezza delle informazioni ad oggi disponibili sugli organi di stampa (Repubblica.it/Milano, «Verde, case per i giovani e nuovi quartieri: Milano guarda al 2030 con il nuovo Pgt», 6 marzo 2019) e sul sito del Comune di Milano (<https://www.comune.milano.it/wps/portal/ist/it/servizi/territorio/revisionePGT>).

Segue:

# La modifica all'articolazione dell'IT dell'ERS

## PGT 2012 (art. 9 PdR)

Gli interventi di ERS dispongono di un **indice di Utilizzazione territoriale** di **0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** articolato in:

- a) **massimo 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** a scelta tra edilizia convenzionata agevolata o in locazione con patto di futura vendita e co-housing;
- b) **massimo 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** a scelta tra locazione a canone moderato/concordato/convenzionato, residenze universitarie, co-housing sociale;
- c) **minimo 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** per locazione a canone sociale da realizzarsi in presenza di finanziamenti pubblici o privati.

## Variante (art. 9 PdR)<sup>2</sup>

Gli interventi di ERS dispongono di un **indice di edificabilità territoriale** di **0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** articolato in:

- a) **massimo 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** a scelta tra edilizia convenzionata in vendita di tipo agevolato e/o co-housing in proprietà;
- b) **minimo 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** a scelta tra edilizia in locazione a canone moderato/concordato/convenzionato, edilizia convenzionata in locazione con patto di futura vendita, residenze convenzionate per universitari, co-housing in locazione;
- c) **obbligo 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** per edilizia residenziale pubblica in presenza di finanziamenti pubblici.

<sup>2</sup> La disciplina dell'ERS rientra tra gli aspetti modificati attraverso gli emendamenti apportati in sede di adozione alla variante del PGT precedentemente disponibile sul sito del Comune di Milano.

Con riferimento a tali modifiche, si segnala la poca chiarezza delle informazioni ad oggi disponibili sugli organi di stampa (Repubblica.it/Milano, «Verde, case per i giovani e nuovi quartieri: Milano guarda al 2030 con il nuovo Pgt», 6 marzo 2019) e sul sito del Comune di Milano (<https://www.comune.milano.it/wps/portal/ist/it/servizi/territorio/revisionePGT>).

Segue:

## Le novità nel Piano dei Servizi (art. 8.5 PdS)

---

Si individuano specifiche aree di proprietà comunale destinate all'ERS ove è possibile realizzare (art. 8.5.1. PdS):

- interventi di edilizia residenziale sociale in locazione di cui all'art. 9.2.b PdR e/o
- servizi abitativi pubblici.

# Una città che si rinnova: L'ampliamento del Catalogo dei Servizi (PdS artt. 4 e 5)

---

Il «Catalogo dei Servizi» viene riarticolato e semplificato, riformulando le diverse tipologie di servizi previsti al fine di intercettare i bisogni e le necessità emersi sulla scena urbana nel corso degli anni di vigenza del PGT del 2012.

# Una città che si rinnova: La ridefinizione dei criteri di convenzionamento (art. 4.2 PdS)

La valutazione dei servizi ai fini dell'asservimento, convenzionamento o accreditamento deve avvenire in base ai criteri generali che definiscono l'interesse pubblico dell'intervento ed in base alla tipologia del servizio.

La valutazione riguarderà:

- la qualità della prestazione resa;
- l'accessibilità a garanzia di utenze indicate dall'Amministrazione, almeno in termini di:
  - orari di apertura;
  - regimi tariffari di norma analoghi ai servizi civici;
  - adesione a iniziative e
  - disponibilità di spazi per attività promosse dal Comune.
- la relazione con il territorio ed il quartiere;
- l'equilibrio economico tra benefici pubblici e vantaggi privati.



# Una città che si rinnova: Lo sviluppo di servizi abitativi pubblici (artt. 9-11 PdS)

I «**servizi abitativi pubblici**» sono identificati come «**servizio di interesse pubblico e generale**» consentendo che tutte le funzioni urbane possano contribuire ad incrementarne la dotazione.

Nei casi di interventi di nuova costruzione che realizzino una SL in eccedenza a quella esistente o realizzabile in applicazione dell'IT unico e per la realizzazione di tutte le funzioni urbane, **la realizzazione di servizi abitativi pubblici** anche in altra localizzazione rientrante nel patrimonio pubblico, **può essere alternativa alla dotazione dei servizi richiesta per gli interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS).**

# Prospettive e sfide della rigenerazione

Investire seriamente sulla rigenerazione urbana implica una modifica dei modi di abitare la città e di fare economia che garantisca una sempre maggiore fluidità nell'insediamento e nel mutamento delle funzioni urbane, garantendo al contempo quella stabilità e quella certezza che rendono possibili gli investimenti nel lungo periodo.

A tal fine è necessaria una normativa, anche regionale, che definisca puntualmente il concetto di rigenerazione, ne regoli la trasformazione e gli usi temporanei, con procedure flessibili ed incentivanti.

Infine, i servizi offerti devono corrispondere ai bisogni della città, il cui sviluppo non deve essere rigidamente programmato, ma aiutato e sostenuto ponendo le condizioni per una crescita rapida, ma duratura.