

# PGT

Piano  
di Governo  
del Territorio

# PERCORSO DI CONSULTAZIONE RESTITUZIONE DEI PRIMI ESITI



Comune di  
Milano

# LA REVISIONE DEL PGT

## Strategie per nuovi scenari



REPORT DEI TAVOLI DI CONSULTAZIONE - 26 giugno 2023

Introduzione	3
CITTABELLA	4
Come consolidare l'identità urbana di Milano?	4
Quali approcci per la rigenerazione urbana?	7
Come valorizzare il patrimonio pubblico esistente?	11
CITTAEQUA	16
Come rispondere alla domanda abitativa?	16
Come abitare e vivere a prezzi equi?	20
Come progettare una città inclusiva?	25
CITTAPROSSIMA	28
Come Progettare la città di prossimità	28
Come ripensare lo spazio urbano	31
Come favorire e diversificare lavoro e servizi di prossimità?	34
CITTASOSTENIBILE	37
Come integrare la natura in città?	37
Come abbattere l'impatto ambientale?	41
Come accrescere il benessere di chi vive la città?	45



# Introduzione

L'Instant report è frutto di un pomeriggio di lavoro: 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<sup>1</sup> 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<sup>2</sup>.

Le quattro città utilizzate come chiave di discussione sono: la CITTABELLA, la CITTAEQUA, la CITTAPROSSIMA e la CITTASOSTENIBILE. 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, per essere occasione di confronto, vanno vissute 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 intradipendenti.

Inevitabilmente, ogni scelta di organizzazione dei processi di discussione e di confronto fa i conti con due elementi di attrito di cui, però, abbiamo visto soprattutto gli aspetti di opportunità. Il primo è che ogni organizzazione dei processi di discussione, proprio perché sceglie quali domande porre e quale sfondo integratore proporre, costruisce un perimetro artificiale. Un perimetro che costringe le persone a portare il proprio punto di vista avendo chiaro il punto di caduta e di convergenza delle discussioni. Il secondo è che, per quanti sforzi si faccia, i temi di discussione non sono mai completamente separati gli uni dagli altri: si presentano aree di sovrapposizione che abbiamo letto come aree di ridondanza. Nei sistemi complessi la ridondanza è una qualità importante, perché legge lo stesso processo da più punti di vista e partendo da più concatenazioni del discorso, consentendo una maggiore profondità di analisi.

Di seguito trovate il rapporto organizzato per le città e, in ogni città, secondo i tre tavoli che avevano al centro le domande guida scelte dal Gruppo di lavoro. In alcuni tavoli è stato utile riportare sotto i diversi paragrafi i soggetti che hanno maggiormente espresso le posizioni riportate. Le modalità in cui sono espressi i punti sono infatti esito di una discussione orientata a far emergere le questioni più rilevanti per gli attori cittadini.

---

<sup>1</sup> Le ricercatrici e i ricercatori di Codici che hanno facilitato i tavoli sono: Guido Belloni, Simona Colucci, Francesco Fattori, Stefano Laffi, Jacopo Larenò Faccini, Paolo Maneo, Andrea Rampini, Maria Rimondi, Lorenzo Scalchi, Sara Troglio, Valentina Vivona, Francesca Zamboni

<sup>2</sup> Le persone indicate dal Gruppo di lavoro dell'Assessorato Rigenerazione Urbana per la facilitazione dei tavoli sono: Alessandro Ali (PIM), Valentina Brambilla (PIM), Simona Collarini, Pietro Guermandi, Matteo Motti, Maria Chiara Peccioli, Paolo Riganti, Matteo Rovera, Carmen Salvaggio, Franco Sacchi (PIM), Claudia Sani (AMAT), Elisa Torricelli (AMAT)

## Come consolidare l'identità urbana di Milano?

a cura di Paolo Maneo e di Pietro Guermandi

### ELEMENTI GENERALI EMERSI

L'identità milanese si muove su due binari paralleli: da una parte l'identità costruita dagli abitanti (a geometrie variabili in termini di luoghi e di popolazioni – dove abito e chi sono influenza la mia geografia identitaria dei luoghi in cui vivo o che frequento) dall'altra quella “globale” e univoca della città rispetto a come è percepita dall'esterno (le grandi trasformazioni, la Milano del turismo, ...). Il bilanciamento e l'integrazione di queste due definizioni di identità deve essere recepita dal piano.

Gli ingredienti di cui si compongono le molteplici identità urbane sono: (1) morfologia (parametri e indici), (2) linguaggio architettonico, (3) modi d'uso, pratiche e ritmi dello spazio pubblico, (4) qualità dello spazio pubblico.

### NODI CRITICI E QUESTIONI IRRISOLTE

**Indicazioni morfologiche inadeguate e troppo stringenti:** L'attuale apparato delle indicazioni morfologiche non sembra adeguato a individuare gli elementi identitari della città, anche quelli afferenti la sua dimensione fisica. L'eccessiva regolamentazione rende impossibile generare progettualità in linea con l'identità locale. *(Sviluppatori)*

**Difficoltà di interpretazione delle norme morfologiche:** ad esempio, artt. 21 (ADR *NdR*) ,23 (ARU *NdR*) del PGT Vigente si prestano a interpretazioni non univoche. Si potrebbe ad esempio dotare il nuovo PGT di elaborati grafici esemplificativi, o semplificare l'impianto normativo che definisce le regole morfologiche. *(Sviluppatori)*

**Ruolo della Commissione Paesaggio:** Identità non corrisponde agli obblighi dettati dal PdR ma dalla qualità degli spazi pubblici. In questo senso il lavoro della commissione paesaggio è fondamentale per il consolidamento delle identità.

**Modalità di collaborazione pubblico/privato:** in particolare l'implementazione di momenti di co-progettazione degli spazi, è fondamentale per individuare le identità locali che i progetti attuativi dovrebbero valorizzare. *(Progettisti)*

**Mancanza di un elaborato che mappi l'identità:** sarebbe utile per governare la progettazione degli spazi una “radiografia” che individui le differenti identità locali (e le

sovrapposizioni), o perlomeno che individui le regole morfologiche che sottendono a ogni singola identità. (*Associazione*)

**Definizione di cortili:** il tema dei cortili come elemento identitario della città consolidata è emerso da più parti come elemento di criticità, in quanto difforme sia dalla definizione del Regolamento Edilizio che dal significato comunemente dato al termine. Si propone di eliminare tale definizione o modificarla per farla meglio aderire all'elemento del cortile milanese, elemento costitutivo dei tessuti ottocenteschi. (*Sviluppatori e Progettisti*)

## BUONE PRATICHE E IDEE

**Strumenti intermedi tra PGT e Progettazione:** nonostante le ovvie difficoltà nella definizione e nell'implementazione di un *Piano d'area* (Chi li redige? Che perimetri segue?) questi potrebbero contenere apparati analitici redatti alla scala adeguata per l'identificazione delle identità locali, e quindi definire un apparato normativo effettivamente aderente alle caratteristiche dei luoghi. Esiste un modello inglese *Urban Design Guidance* che si potrebbe prendere ad esempio.

**Identità e agricoltura:** La vocazione agricola della città è ancora viva e deve essere codificata nel PGT perché sia generatrice di identità nelle aree a minor densità urbana. Aprire un tavolo specifico su tali temi per identificare nuove filiere del cibo dalla campagna alla città può essere un metodo utile per consolidare identità nelle aree rurali della città. (*Agricoltori*)

**Identità e verde:** Il piano dovrebbe veicolare la progettazione dello spazio pubblico (in particolare delle opere a scomuto *ndr*) con linee guida vere e proprie, che integrino alla dimensione compositiva dello spazio buone pratiche per la progettazione degli spazi verdi interni allo stesso isolato o parte di città, oltre che come dispositivo connettivo tra parti di città.

**Studio delle pratiche urbane:** Lo studio e la mappatura di ciò che avviene in termini di modi (pratiche *ndr*) e tempi d'uso (ritmi *ndr*), oltre che l'identificazione delle popolazioni che fruiscono il territorio potrebbe essere la base per l'individuazione di linee guida per la progettazione degli spazi circostanti. (*Comune di Milano*)

**Lavorare sulle identità dei NAF esterni:** valorizzare i borghi storici esterni (es. Baggio), beni architettonici (Es. Cascine) e direttrici storiche (Es. vecchia Pausanese) come nuovi generatori di identità per chi vive nelle aree lontane dal centro, usando come leva la generazione di una nuova identità esterna per la rigenerazione delle aree "intermedie" connotate da tessuti privi di identità (Es. tensione identitaria tra il NAF di Baggio e il centro storico per la rigenerazione di Via Forze Armate *NdR*).

## DIRETTRICI DI LAVORO E IPOTESI DI TRATTAMENTO

**Identità e spazio pubblico:** l'identità non è solo legata alla dimensione morfologica o della memoria, ma sta soprattutto nelle modalità di uso e nella qualità dello spazio pubblico. Il commercio è la principale chiave di attivazione di questo, è perciò fondamentale aumentare (per quanto possibile vista la natura dello strumento *ndr*) la capacità di pianificazione e

controllo delle attività commerciali come motore di attivazione dello spazio, soprattutto nelle aree centrali. Una possibilità potrebbe essere quella di estendere le facilitazioni già contenute nel PGT vigente per gli esercizi di vicinato anche in altri ambiti oltre a quelli della Rigenerazione (AdR). (*Confcommercio*)

**Dimensione dinamica dell'identità urbana:** per definizione, l'identità urbana è dinamica nel tempo. Lo strumento urbanistico deve essere in grado di tracciare tale dinamismo con strumenti innovativi.

**Identità e sostenibilità:** l'identità urbana non può prescindere dalla sostenibilità: azioni di permeabilizzazione dei suoli e incremento biodiversità devono essere il *fil rouge* che contribuisca al consolidamento dell'identità urbana "globale". (*Comune di Milano*)

### QUESTIONI DI DIBATTITO APERTO

**Identità deve guardare al passato o al futuro?:** L'identità (o le identità) che il Piano deve perseguire è legata alla memoria del passato o alle prospettive future? Azioni come la riapertura dei Navigli sono volte alla riscoperta di un'identità quasi persa, ma la loro attuazione sarebbe volano per nuovi sviluppi o ancora rispetto a un'immagine ormai scomparsa?

**Lo sviluppo verticale:** l'attuale assetto regolativo consente potenzialmente (al netto del parere della Commissione Paesaggio *NdR*) di sviluppare liberamente in altezza in tutti i luoghi di Milano, ma il libero sviluppo verticale va bene per tutta la città o dovrebbe essere maggiormente regolamentato in aree a specifico carattere paesaggistico (esempio aree ex art.136 D.lgs 42/04 *NdR*)? (*Architetti*)

**Milano ha un'identità urbana?:** Se sì, questa è mai stata governata o esiste uno strumento in grado di farlo? Forse l'obiettivo del perseguire una identità urbana specifica non è materia da strumento urbanistico comunale. (*Costruttori*)

**Il PGT deve concentrarsi sulla valorizzazione delle identità della città "globale" o delle identità "di quartiere"?:** Ad esempio, l'identità urbana passa attraverso i grandi parchi vecchi (Sempione, Montanelli) e nuovi (CityLife, BAM) o è prioritario consolidare le identità legate ai piccoli parchi di prossimità?

# Quali approcci per la rigenerazione urbana?

a cura di Guido Belloni e di Simona Collarini

## ELEMENTI GENERALI EMERSI

Il tavolo è partito dalla ridefinizione della domanda: cosa significa rigenerazione urbana per le persone chiamate a esprimersi? Il tavolo ha evidenziato una pletera di significati possibili, che spaziano dalla scala dell'edificio, a quella dell'isolato, a quella dello spazio pubblico prospiciente; e che attraversano tematiche molto diverse, dall'abitare, al commercio di prossimità, al verde urbano. Ecco, quindi, che occorre una definizione più stringente, declinata anche sotto gli aspetti normativi, di cosa significa rigenerazione e che cosa (quali interventi) si collocano sotto questa etichetta. Di certo, rigenerazione non è trasformazione: contempla una dimensione legata all'intervento (edilizio, spaziale), ma sottende anche a una dinamica di riattivazione e di valorizzazione fisica, economica, culturale e sociale di uno specifico contesto e della sua storia, quantomeno di quella più recente. Ma non significa nemmeno restauro conservativo, perché implica il superamento migliorativo dello stato attuale. Tantissime sono le questioni correlate al termine "rigenerazione", che il tavolo ha provato ad affrontare nei diversi "round" di discussione:

- Quante sono le aree di rigenerazione a Milano, e quali sono?
- Qual è, e come si misura, il valore sociale della rigenerazione? Quali rischi comporta?
- Come si relazionano gli interventi di rigenerazione con lo spazio pubblico, e con il sistema del verde?
- Qual è il ruolo dei piani terra (degli spazi commerciali) nei processi di rigenerazione urbana?

## NODI CRITICI E QUESTIONI IRRISOLTE

**L'intervento del privato tra limiti e opportunità:** partiamo dalla constatazione che, sul singolo intervento immobiliare, sta diventando molto difficile ragionare sul rapporto tra piano terra e spazio pubblico adiacente. Spesso gli interventi presentano una cancellata perimetrale che definisce chiaramente lo spazio privato, e lo separa dallo spazio pubblico circostante. In questo quadro, aprire una possibilità di intervento in deroga alle morfologie dell'isolato ha inficiato la contrattazione tra pubblico e privato in favore di quest'ultimo. Più in generale, sulla città di Milano, c'è una grandissima richiesta di spazi commerciali ai piani terra degli edifici. Richiesta concentrata solo in alcuni quartieri, che comporta il rischio di monofunzionalità residenziale nei quartieri meno attrattivi (in assenza di indirizzi di azionamento negli strumenti di regolazione), ma anche di conversione del commercio di prossimità in altro, come nel caso di P.ta Venezia, con la conversione di diversi esercizi commerciali in appartamenti a partire dagli anni '90, e in bar-ristoranti in anni più recenti. (Comune di Milano, Municipio 3)

**Il valore collettivo della rigenerazione:** Spesso le trasformazioni speculative sotto l'etichetta della rigenerazione urbana non sono state in grado di generare alcun valore aggiunto dal punto di vista sociale. La questione riguarda, anche, i tempi realizzativi degli interventi, che



vedono un disallineamento importante tra la parte residenziale e immobiliare e i servizi alla collettività, con la prima che si conclude molto prima della seconda. Sarebbe interessante, e importante, costruire un indice di impatto sociale attraverso il quale provare a misurare l'entità degli interventi di rigenerazione. (Municipio 6)

**Il valore identitario del patrimonio edilizio:** Quando si parla di sovrintendenza e di commissione paesaggio, emerge una difformità nella gestione e valorizzazione del patrimonio edilizio della città. Se su alcuni edifici l'intervento e il parere sono un segnale inequivocabile del loro valore storico-architettonico, su interventi più recenti ma non meno preziosi le prassi di rigenerazione seguono logiche che alcuni partecipanti al tavolo trovano poco chiare. Inoltre, come si sposa la conservazione rigida del patrimonio con le prassi di manutenzione, ammodernamento ed efficientamento energetico che alcuni di essi richiedono?

## BUONE PRATICHE E IDEE

**Riconversione del patrimonio industriale in residenziale:** sono diverse le esperienze di rigenerazione e conversione del patrimonio, che vedono in alcuni strumenti un supporto utile ai processi. Tre esempi: 1) imporre una limitazione delle altezze, per salvaguardare l'applicazione eccessiva di meccanismi perequativi di volumetrie acquisite altrove, che vengono applicate in aree ex-industriali spesso lontane dall'edificato; 2) ragionare sulla ripermabilizzazione dei terreni convertiti, perché potenzialmente si tratta di un'acquisizione di terreno verde/drenante rispetto al passato; 3) progettare dei passaggi ciclo-pedonali per aprire nuovi percorsi di vicinato. (Municipio 3)

**Incentivi sulle aree ex-industriali:** una sollecitazione è quella di scomputare i costi di bonifica delle aree ex-industriali dagli oneri di urbanizzazione dovuti. La considerazione è da collegare alle aree piccole, dove i costi potrebbero disincentivare progetti virtuosi di rigenerazione. Per le aree più grandi, che presentano spesso situazioni di compromissione ambientale di lunghi periodi, il discorso dovrebbe muoversi verso una logica di compensazione e mitigazione. (Osservatorio Edilizio, Politecnico di Milano)

**Rigenerare identità:** attraverso interventi sul patrimonio dismesso, la rigenerazione diventa anche un collante per la costruzione di un'identità locale. È successo, ad esempio, con l'ex convitto del Trotter in via Padova (ora Mosso). In generale, è importante partire dalla domanda se i dispositivi e gli spazi rigenerati manterranno i medesimi usi di prima, in relazione ai bisogni del contesto territoriale di appartenenza.

**La centralità del disegno urbano:** un pensiero al progetto urbano, oltre l'intervento edilizio-architettonico, deve tornare centrale negli interventi di rigenerazione, perché produce un pensiero anche sulla qualità dello spazio pubblico e costituisce la base di partenza di possibili progettualità integrate (interquartiere).

**Incentivi per sviluppatori privati:** Quali incentivi sono necessari per mettere gli interventi privati in dialogo con la città pubblica? Serve un cambio di mentalità, percorribile attraverso una strategia di incremento dell'appetibilità degli interventi privati e di diminuzione degli aspetti speculativi. Come? Ad esempio, concedendo passaggi pedonali e spazi pubblici ai piani terra

degli interventi in cambio di spostamento di volumetrie e diritti edificatori in altre aree. (società di sviluppo immobiliare)

**Studi d'area:** sono strumenti con una spiccata caratterizzazione locale e una prospettiva “dal basso” della pianificazione strategica, che necessitano di essere rafforzati nella loro funzione di indirizzo e coerenza. Contribuiscono a ricomporre la parcellizzazione di singoli interventi in un contesto territoriale specifico, definiscono strategie e obiettivi di disegno dello spazio urbano. Un esempio di cui si è discusso è il “Piano Mind” per l’area ex-Expo 2025, interessante per le proposte di regolazione dei piani terra, cd. “common ground”. (Politecnico di Milano, Arexpo)

**Tavoli di concertazione:** è emersa l’esigenza di un dispositivo di “progettazione partecipata preventiva”, individuata in un tavolo di concertazione pubblico-privato, che di volta in volta mette a fuoco singole aree di trasformazione urbana. Dentro la cornice regolativa del PGT, è uno spazio di condivisione delle reciproche aspettative sulle trasformazioni in avvio. La partecipazione, però, necessita sempre di figure di mediazione, tecnici e professionisti in grado di relazionarsi con il l’amministrazione, con stakeholder privati, con i cittadini. (Comune di Milano, Aspesi)

**Da urban center e infopoint diffusi:** una rete di spazi informativi a regia pubblica che possano sostenere i processi di trasformazione rilevanti. A oggi questi spazi sono di esclusivo appannaggio degli sviluppatori che promuovono, in una logica commerciale, gli interventi. (FROM)

**Piazze aperte e vie inclusive:** l’esperienza delle piazze aperte, così come la rigenerazione di alcune vie dal punto di vista commerciale e della viabilità, sono buoni esempi di rigenerazione puntuale dal basso, che hanno agito allo stesso tempo come dei volani culturali di diversi quartieri. Il supporto di un’équipe multidisciplinare coordinata dal Comune è stato un elemento di garanzia del processo. (FORM)

**Scomputo SL per metrature commerciali:** un buono strumento di incentivo a portare esercizi commerciali in aree più marginali. Rimangono, tuttavia, alcune domande aperte: il dispositivo della delibera di novembre (Delibera di Giunta no. 1708 del 18 novembre 2022) ha già trovato attuazione? Funziona? Come viene applicato negli interventi sull’esistente e non di nuova edificazione? (Confcommercio)

## DIRETTRICI DI LAVORO E IPOTESI DI TRATTAMENTO

**Rigenerare il territorio periurbano:** il 17% del territorio di Milano è a uso agricolo, seconda città in Italia dopo Roma. Questo patrimonio di suolo agricolo è spesso usato come un foglio bianco, sul quale vengono tracciate infrastrutture o depositate edificazioni di servizio. Non ci sono politiche agricole comunali sulla conservazione e manutenzione di questa risorsa, né strategie di valorizzazione del patrimonio cascinale (dismesso) milanese, eppure il Comune ha ancora bisogno di territorio agricolo. (Ass. agricoltori)

**Rigenerare (anche) il verde urbano:** contemplare il verde pubblico come un oggetto di lavoro del PGT (integrazione tra PGT e Piano del verde) per valorizzare e migliorare la qualità

ambientale della città. Oggi lo strumento principale è la compensazione arborea, un'operazione prettamente matematica, che agisce per sostituzione, anche incrementando il numero di alberature. Ma la chiave è la rigenerazione dei valori ecosistemici della città, un obiettivo per raggiungere il quale gioca un ruolo fondamentale anche il verde privato condominiale. (Comune di Milano, area verde)

**Rigenerare ibridando:** ripensare gli spazi come contenitori, in una logica di rottura della monofunzione. Quali funzioni, per quali popolazioni, in risposta a quali bisogni?

**Rigenerare in una logica di sistema:** connettere sempre di più, sempre meglio, interventi di rigenerazione (PII, altri progetti) e opere pubbliche, ad esempio le reti ciclopedonali, le connessioni verdi e blu. (Arexpo, Comune di Milano, area verde)

**Riposizionare al centro il commercio di vicinato:** il commercio al dettaglio è uno strumento di rigenerazione? Lo scomputo sulla SL, il meccanismo di convenzionamento con il Comune, sono strumenti sperimentali che stanno funzionando, ma come? Il dubbio emerge, soprattutto, in relazione ai contesti territoriali non ancora riqualificati (es. quartieri periferici). Un tema difficile da risolvere è la presenza di funzioni commerciali poco attrattive nelle periferie, per il quale un intervento di compensazione pubblica potrebbe essere una leva. (Confcommercio)

#### QUESTIONI DI DIBATTITO APERTO

**Quale città bella vogliamo in futuro?** Il PGT dovrebbe essere in grado di individuare una "gerarchia di valori" delle trasformazioni urbane, declinandole man mano in base alle differenze dei vari quartieri. Lo studio d'area è lo strumento giusto per questa ricomposizione?

**Qual è la responsabilità pubblica di chi progetta e sviluppa nuovi interventi?** A ogni luogo la sua forma, a ogni forma una diversa modalità di interazione con lo spazio pubblico. (ANCE)

**Rigenerare cosa, rigenerare per chi:** quando si progettano interventi di rigenerazione, serve aumentare l'attenzione verso chi vive, abita, lavora, utilizza, attraversa un determinato luogo. Il PGT è in grado di costruire una matrice dei bisogni e delle identità dei luoghi rigenerati/in rigenerazione?

**La rigenerazione alla scala cittadina:** quali progetti in essere, dove? Costruzione di una banca dati a uso prevalentemente pubblico che possa orientare anche l'intervento del privato (cosa succede intorno a ciascun progetto?). L'inquadramento dei diversi interventi a scala cittadina è essenziale per poter esplicitare qual è la visione politica del Comune di Milano in riferimento a tutti i progetti di rigenerazione. Qual è, o quali sono gli indirizzi sostenuti dalla pubblica amministrazione? In che modo sono contemplati i bisogni dei cittadini che risiedono, o utilizzano, i quartieri oggetto di intervento? (Osservatorio edilizio, ass. Sai che puoi)

# Come valorizzare il patrimonio pubblico esistente?

A cura di Francesco Fattori e di Matteo Rovera

## ELEMENTI GENERALI EMERSI

La domanda principale da cui è stato avviato il tavolo è stata: cosa vuol dire patrimonio pubblico esistente? L'indicazione è stata di pensare a tutto il patrimonio pubblico concentrandosi in particolare sullo spazio pubblico e sulle infrastrutture che possono ospitare nuove trasformazioni. In sintesi, gli elementi centrali condivisi sul tavolo sono i seguenti:

- Maggior collaborazione tra pubblica amministrazione e chi progetta, con una maggiore apertura e permeabilità da parte del Comune e una chiarezza normativa che faciliti le collaborazioni e i convenzionamenti;
- Il coinvolgimento deve riguardare anche la cittadinanza perché una città bella deve essere bella per tutte le persone;
- Città bella è una città che sa valorizzare i propri "non luoghi", i nodi di interscambio e gli spazi a piano terra connettendoli tra loro, fornendo nuove funzioni e trasmettendo sicurezza e bellezza alle persone che li attraversano. La valorizzazione non deve essere intesa solo in senso economico, anzi andrebbero calmerate le spinte del mercato per avere spazi non a scopo di lucro;
- La città bella passa da un pensiero che deve partire dal livello pubblico e non può essere lasciato unicamente in mano a mercato;
- Valorizzare il patrimonio pubblico non vuol dire costruirne di nuovo ma vuol dire essere in grado di riqualificare gli spazi chiusi (urbanismo transitorio) e di mantenere l'esistente in uno stato dignitoso. Dove ciò non è possibile per mancanza di fondi pubblici trovare delle soluzioni private;
- Città bella nasce dalla mappatura degli edifici, delle cascine, degli orti e delle aree da rivalorizzare perché dismesse;
- Città bella è una città che funziona, dove ci si sposta facilmente ma senza macchine, migliorando le connessioni con l'hinterland e con aumentate aree verdi d'ombra.
- Città bella è una città che sa valorizzare le risposte positive sperimentate durante la pandemia (es, dehors)

## NODI CRITICI E QUESTIONI IRRISOLTE

**Le norme e la loro accessibilità e chiarezza:** la base di partenza per riqualificare spazio pubblico e renderlo "bello" riguarda la chiarezza delle norme sempre aggiornate, altrimenti difficile avere idee buone e pratiche (Ordine Architetti). Un tema è stato quello di mettere dei

paletti e, per esempio, normare in altezza la costruzione di edifici privati vicino a parchi e giardini (Comune di Milano).

**Strategia e progettazione:** è stato individuato come un nodo critico la capacità del Comune di progettare a lungo termine e di programmare in modo sistemico (co-cooking Lab– Progetto Scuola dei Quartieri e M15). In questo senso, è stato visto come necessario sbloccare gli usi temporanei (> di 3 mesi) (Arexpo) e dare evidenza della ricaduta delle scelte strategiche nella individuazione di opere pubbliche strategiche (Arexpo). Per una pianificazione attuativa efficace è necessario prioritizzare le strategie secondo delle regole che siano sostenibili. Inoltre, vanno incentivati gli investimenti, accorciati i tempi dell'istruttoria e usati meglio gli oneri.

**Giovani:** i giovani sono visti come un target specifico in due sensi. Nel primo, come lavoratori, si invocano più opportunità e maggiore semplificazione per accesso ai benefit per realtà giovani (start-up) (co-cooking Lab – Progetto Scuola dei Quartieri e M15). Dall'altro lato, come cittadini il tema casa per neolavoratrici/ori è un tema rilevante di fronte a un patrimonio immobiliare che pare inaccessibile per costo, limiti spaziali-strutturali e vivibilità (Milano&partners)

#### **Altre questioni emerse:**

Progettare le piazze non più solo come luoghi di passaggio (e dunque solo minerali) ma come spazi anche per la sosta (e dunque anche verdi)

Articolo 15, scomputo SL per commercio di vicinato: quale attivazione? In caso di nuovi interventi, rispetto al patrimonio esistente, il bene è definito dove esiste già una rete del commercio esistente ed esiste già massa critica (Confcommercio)

Nei progetti di rigenerazione urbana in ambiti vasti (es. Scali ferroviari) è necessaria la vigilanza sulla qualità degli interventi effettuati sugli spazi pubblici e realizzati col meccanismo dello scomputo oneri urbanizzazione (Ref Municipio 6)

Riqualificazione pubblica può essere usata come esempio/pilota per riqualificazione privata (direzione verde e ambiente)

#### **BUONE PRATICHE E IDEE**

**Risorse economiche:** è importante riconoscere una premialità (scomputo oneri) per chi garantisce la qualità ambientale degli spazi pubblici nuovi o esistenti, sulla scia di interventi di scuola anglosassone (ombra, materiali termoassorbenti, controllo dei venti, uso acqua e verdi per raffrescati) (Lib Prof). Sempre parlando di risorse, la chiarezza nella comunicazione dei problemi di bilancio e dell'impossibilità di sostenere alcune spese è una variabile rilevante per permettere l'emergere di soluzioni da parte dell'amministrazione e della cittadinanza. Inoltre, si suggerisce una piattaforma open data dei progetti che riguardano la gestione del patrimonio da rigenerare (es. Cascine rigenerate attraverso un progetto di rete di soggetti (co-cooking Lab – Progetto Scuola dei Quartieri e M15). Inoltre, si sostiene che la PA sia promotrice di

criteri di stanziamento dei fondi regionali/nazionali per la valorizzazione (interventi di recupero)  
(Sai che puoi)

**Collaborazione in più sensi:** va incrementata la collaborazione tra professionisti privati e PA, una collaborazione caratterizzata da apertura reciproca (Rosada, Architetto). Coerentemente, va incentivato PrivatePublicPartnership su aree verdi, premiando forme/soluzioni che coinvolgono proattivamente la cittadinanza. Una città che parli più lingue, per parlare con tutte e tutti (Milano&Partners) e condividere le scelte: la città bella è la città di tutte le persone. Si potrebbero sperimentare usi temporanei, finalizzati a una riapertura/riutilizzo però duraturi nel tempo, con pratiche, usi e funzioni condivise. Riemerge la necessità di una maggior pianificazione a lungo termine nei bandi pubblici e incentivo alla co-progettazione. Importante, nella relazione, pubblico-privato, regolare con delle linee guida la partecipazione e collaborazione dei privati nella gestione degli spazi pubblici (verde, piazze, etc.) per garantire accessibilità, qualità, cura.

**Rifunzionalizzazione e apertura alla città:** Rifunzionalizzazione del patrimonio pubblico per usi sociali (AMAT), ossia dare funzioni nuove agli spazi inutilizzati/chiusi (es. biblioteca utensili – economia circolare). Alcuni esempi sono stati, l'utilizzo delle aree dei cantieri per attività rivolte al pubblico (es. spazi ex macello) così come dei cortili delle scuole aperti al quartiere (Milano&Partners). Un tema discusso da molte persone al tavolo è stata l'attivazione degli spazi al piano terra della città in aree in cui è possibile (rigenerazione). Quindi, un'estensione dello spazio pubblico della strada all'interno di parti private che affacciano su quella strada. Es. Nei nuovi interventi di rigenerazione urbana cedere parte degli spazi al piano terra per attività pubbliche in cambio di incentivi (no monetizzazione – Liberi Professionisti). Nel frattempo, è importante permettere una maggior penetrazione pubblica negli interventi privati così da creare una maggior permeabilità nei quartieri (Comune di Milano, Confcommercio), dando nuova qualità allo spazio pubblico. In questo senso va dato sempre un occhio alla sostenibilità e qualità ambientale dell'apertura di alcuni spazi pubblici (AMAT). Occorrerebbe ampliare la possibilità di non computare su degli esercizi di vicinato in zone diverse dalle aree di rigenerazione (Studio legale Aspesi).

**Verde e ombra:** benessere psicologico in periodo di riscaldamento globale è avere ombra, avere flussi di correnti d'aria e mantenere gli alberi senza farli morire. Il tema della manutenzione del verde è stato dibattuto nella misura in cui il Comune di Milano non ha le risorse per farsene carico e dovrà sempre più appaltare ai privati. Un'altra strategia è quella di trasformare i tetti dei piani degli edifici pubblici in tetti verdi (Comune di Milano), avere dei giardini d'acqua o Nature-Based Solutions (NBS). La città deve essere una città per le persone, ritrovare la dimensione umana negli spazi/servizi pubblici e quindi vanno ripensarti gli edifici tramite scelte anche radicali (Lacation&Vassal – A. Bordeaux – J. Gehl) (Arexpo)

**Valorizzazione:** un ruolo importante può giocare la valorizzazione ulteriore di borghi e quartieri storici come luoghi identitari (ulteriori pedonalizzazioni, restauro edifici storici, manufatti storico-testimoniali) (Comune di Milano, Direzione Verde e Ambiente). Allo stesso tempo, importante la valorizzazione di antichi tracciati storici (es. Ponte Lambro o antica Paultese) come elementi di collegamento e riqualificazione tra centro e periferia. Un altro esempio paradigmatico può essere la conferma del progetto di riapertura dei Navigli come occasione di recupero di un elemento identitario dell'intera città. Importante è condividere la valorizzazione del patrimonio pubblico per calmierare le ricadute economiche della

valorizzazione stessa, ossia valorizzare gli aspetti anche diseconomici delle realtà milanesi (es. quota di spazi dedicati a funzioni, servizi, attività senza scopo di lucro).

### **Altre questioni emerse:**

Espandere il metodo di Reinventing Cities a quelle aree o edifici pubblici da valorizzare prevalentemente per la qualità del progetto, da valutare insieme alla società civile (Comune di Milano)

Raccontare meglio (e scalare) storie di successo che hanno dato connotazione positiva e sviluppo “buono” ai quartieri (es. Piazze aperte/spazi animati da bandi pubblici – Scuola dei quartieri, spazi pubblici con forte identità inclusiva (Milano&Partners)

Recuperare la risposta data durante il Covid, es. mantenere i dehors e tassare posti macchina in strada

Ibridazione di funzioni come neo food hub e potenziamento perché non rimangano solo centri di raccolta e smistamento ma anche di offerta commerciale (co-cooking Lab – Progetto Scuola dei Quartieri e M15)

## DIRETTRICI DI LAVORO E IPOTESI DI TRATTAMENTO

**Mappatura:** ipotesi di un registro del patrimonio pubblico (in uso e dismesso) e del suo racconto, a confronto con livelli informativi di altro contenuto a significare la complessità dei fatti urbani (Politecnico di Milano + Milano&Partners). Utile anche un atlante delle trasformazioni da caricare sul web che riguardi il territorio metropolitano, che sia ad accesso libero, conosciuto e che valorizzi l'esistente ma anche ciò che è di nuova costruzione e che venga aggiornato dinamicamente (Politecnico di Milano). Importante che, a fianco di questo strumento, ci sia una risposta chiara e precisa al potenziale investitore, deve essere uno strumento non statico.

**Nodi di interscambio – Stazioni delle metropolitane:** aree per sperimentare hub logistici per le merci che entrano in città (Confcommercio) ma anche luoghi “belli” dove le persone possono sentirsi al sicuro e non avere la percezione del “non luogo” (Municipio 6). Si è parlato anche dell'inserimento di velostazioni per parcheggiare biciclette in sicurezza e collegamenti pedonali illuminati e percepiti come sicuri. Pannelli fotovoltaici sui depositi ferroviari (es. deposito Ronchetto) e negozi di prossimità (Municipio 6). Nodi di interscambio come centro di smistamento dei flussi turistici (bus sharing, ZTL) e luoghi di racconto (Infopoint) (Milano&Partners)

Capire in futuro, nel caso degli hub logistici, il tema del cambio del vettore e della rottura di carico (Confcommercio)

**Cascine e orti:** messa a bando rapida di cascine e orti per intercettare interesse privato anche con progetti di profit puro se la vocazione sociale non è sostenibile (soprattutto per le cascine) in modo da far vivere gli spazi e tutelare il patrimonio inutilizzato (Mun 6 + Cocooking)

**Economia circolare:** fondamentale riqualificazione il patrimonio pubblico aprendolo al quartiere in termini di spazi e utilizzo di energia rinnovabile (non solo comunità energetica) o sponsorizzazioni (direzione verde e ambiente). Puntare quindi su politiche che accrescano opportunità di sviluppo per l'economia circolare di quartiere e la "simbiosi industriale" tra realtà operanti su temi affini, utilizzando il patrimonio pubblico come collante (co-cooking Lab–Progetto Scuola dei Quartieri e M15)

**Dove trovare le risorse:** si è discusso di premialità e sgravi fiscali per gli operatori che si fanno carico della manutenzione del verde dopo i primi 3-5 anni a loro carico. Si era concordi nella necessità di trovare strumenti che consentano di aumentare i finanziamenti per la gestione del patrimonio verde. Una possibile soluzione è trovare risorse dall'attuale utilizzo degli spazi pubblici (strade in primis) per valorizzarli con nuovi utilizzi (Sai che puoi). Vanno inoltre creati incentivi di partecipazione per valorizzare il patrimonio pubblico residenziale dismesso, sia per il pubblico sia per il privato, altrimenti nessuno sarà interessato a investire. Fondamentale rendere intellegibili i meccanismi di convenzionamento dei servizi per il privato. Inserimento del patrimonio pubblico delle dotazioni territoriali (cessioni) per utilizzo dello spazio pubblico al 100% + progettazione condivisa.

#### QUESTIONI DI DIBATTITO APERTO

Patrimonio pubblico è "spazio pubblico"? Il commercio inteso come strumento di rigenerazione urbana (art. 15 Piano delle regole) (Confcommercio)

Possibilità di prevedere nuovi parcheggi multipiano per liberare lo spazio pubblico dallo spazio di sosta automobilistico.



## Come rispondere alla domanda abitativa?

A cura di Andrea Rampini e di Franco Sacchi

### ELEMENTI GENERALI EMERSI

Alcuni elementi ricorrenti, potenzialmente trasversali rispetto ad altre “Città” e ad altri “Tavoli”.

**Protagonismo del Comune.** Attenzione al protagonismo e alla visione strategica del Comune nell’interlocuzione con altri enti e con operatori privati. Fondamentale non costringersi una posizione di subalternità, costruendo nuove funzioni di regia e indirizzo che tengano in considerazione anche il significativo aumento dell’attrattività della città (oggi il potere negoziale del Comune potrebbe essere maggiore che in passato, oggi potrebbe essere molto maggiore che in passato la quantità di interlocutori interessati alla città).

**Non solo PGT.** Attenzione all’integrazione tra diversi strumenti e livelli di governo.

**Scala metropolitana.** Attenzione alle connessioni tra dimensione comunale e dimensione metropolitana, per guadagnare una visione d’insieme integrata e policentrica.

**Dati e flussi informativi.** Attenzione alla disponibilità e alla qualità di dati per leggere le trasformazioni complesse che la città sta vivendo, all’integrazione tra fonti diverse, alla dimensione di medio e lungo periodo.

**Semplificazione delle procedure.** Attenzione alla razionalizzazione e alla semplificazione nella relazione tra singoli operatori e amministrazione comunale.

### NODI CRITICI E QUESTIONI IRRISOLTE

**Carenza di alloggi sociali.** La città esprime un forte bisogno di abitare sociale di tutte le tipologie: SAP, SAS, SAT, AUTE. Non si tratta solo di rispondere a una domanda abitativa emergente, ma anche di fare i conti con un’intera stagione in cui si era immaginato che le risposte esistenti fossero sufficienti.

**Patrimonio inutilizzato.** Sono necessari interventi più incisivi del Comune per la valorizzazione del patrimonio sfitto e inutilizzato, a partire dal patrimonio del Comune stesso, fino ad arrivare al patrimonio di altri enti pubblici e a quello privato.

**Housing sociale.** Necessario un maggiore sforzo di trasparenza e una revisione dei criteri di gestione, accesso e locazione.

**Nuove forme di abitare.** È necessario fare i conti con nuove esigenze e nuove preferenze in relazione all'abitare, nuovi modi di concepire lo spazio privato, comunitario e pubblico. Si tratta di esigenze che non hanno a che fare solo con la sfera dell'abitare sociale, ma anche con la residenza libera. A fronte di forme di abitare dinamiche, è necessario che il PGT contribuisca a riconoscerle e organizzarle, permettendo ad esempio una maggiore conciliazione tra destinazione catastale e urbanistica o intervenendo sul computo delle superfici.

**Senior housing.** In che modo la città sta facendo i conti con le esigenze della popolazione anziana, non necessariamente povera e non necessariamente non-autosufficiente? Necessario allargare le sperimentazioni a cavallo tra residenzialità e assistenza.

**Costi di costruzione.** Attenzione all'aumento dei costi di costruzione e all'aumento dei costi del debito, che hanno un impatto diretto sulla possibilità di incrementare il patrimonio ERS.

**Semplificazione delle procedure.** Attenzione alla razionalizzazione e alla semplificazione nella relazione tra singoli operatori e amministrazione comunale. Attenzione alla complessità delle procedure e della burocrazia, e di un sistema di interlocuzione con l'amministrazione pubblica che spesso rischia di essere poco coerente ed eccessivamente complesso. Attenzione alla frammentazione e all'autoreferenzialità tra diversi settori, aree e questioni.

## BUONE PRATICHE E IDEE

**Atlante delle trasformazioni territoriali.** Una mappa digitale e dinamica, accessibile a tutta la cittadinanza.

**Registro del patrimonio sfitto.** Una mappatura del patrimonio abitativo e direzionale sfitto, finalizzato a una sua razionalizzazione.

**Senior Housing.** Valorizzare ed estendere le sperimentazioni seguite dall'assessorato al welfare.

“**Modello Parigi**”. Nuovi quartieri con significata quota ERS.

“**Modello Barcellona**”. Soglia per la realizzazione di appartamenti ERS abbassata a 600mq.

**Amministratori comunali come community manager.**

**Sharing abitativo.** Soluzioni creative di condivisione di alloggi, per esempio a partire da nuovi patti intergenerazionali.

**Regolamenti unici** (post-it che non è stato commentato per mancanza di tempo)

## DIRETTRICI DI LAVORO E IPOTESI DI TRATTAMENTO

**Governance integrata.** Ruolo forte di regia e integrazione tra livelli e strumenti differenti, sia a livello generale sia al livello delle singole operazioni, con l'attenzione a costruire dispositivi di governance coerenti con nuovi bisogni e nuove soluzioni abitative. Es.1 – Coordinamento

con PTR e PRS. Es.2 - Coordinamento dell'offerta tramite agenzia pubblica, anche sulle aree sotto i 5000 mq. Es.3 – Soluzioni e strumenti più adeguati a nuove forme di co-housing e co-living.

**Fiscalità urbanistica per le politiche abitative.** Fondamentale pensare a nuove strategie e per il sostegno delle politiche abitative anche a partire da nuove soluzioni fiscali che tengano in considerazione del valore generato dalle politiche urbane degli ultimi anni (es. prelievo su extra-rendite legate alla trasformazione di alcune aree).

**Patrimonio inutilizzato.** Mappare il patrimonio sottoutilizzato e lavorare per il suo riuso a fini residenziali, intervenendo anche sulla semplificazione dei cambi di destinazione d'uso con incentivi mirati per le diverse soluzioni di "abitare sociale".

**Soglia ERS.** Abbassamento o modulazione della soglia per la realizzazione di alloggi ERS negli interventi di trasformazione.

**Politiche per l'affitto.** Aumentare la quota complessiva degli alloggi in locazione, incentivandoli a tutti i livelli (sia nel campo dell'abitare convenzionato che nella residenza libera).

**Auto-manutenzione.** Nuove soluzioni per regolamentare l'auto-manutenzione del patrimonio inutilizzato, sul modello dei patti di collaborazione per gli spazi comuni.

**Razionalizzazione delle procedure.** Fondamentale concentrare e organizzare i procedimenti e l'interlocuzione con la macchina amministrativa.

**"Perequazione stretta".** Perequazione stretta, fondata sull'idea di generare anche servizi abitativi.

**Sguardo metropolitano.** Costruire uno sguardo d'insieme sull'area metropolitana anche grazie alla leva del PGT: governance integrata; attenzione alla rete dei trasporti; perequazione dei diritti edificatori nella città metropolitana.

**Acquisizione aree.** Politica di acquisizione di aree e immobili, anche su scala metropolitana, secondo criteri urbanistici.

#### QUESTIONI DI DIBATTITO APERTO

**Nuove forme di abitare.** Per garantire flessibilità in relazione a nuove forme di abitare e nuovi bisogni abitativi servono regole più chiare e coerenti o serve un sistema con meno regole?

**Relazione tra amministrazione e operatori privati.** Quali soluzioni di progettazione partecipata? Quale equilibrio tra soluzioni centrate sugli incentivi e interventi più decisi, "a gamba tesa"?

**Rapporto tra centri e periferie.** Come governare lo spostamento di risorse per ERS/ERP tra operazioni in centro e in periferia?

**ERS/Libera.** Stiamo cercando soluzioni di maggiore o minore mescolanza tra offerte e bisogni differenti? Che tipo di scambio immaginiamo tra persone residenti in alloggi ERS e altre popolazioni?

**Disponibilità delle aree.**

**Piani 0, serve una nuova strategia?**

# Come abitare e vivere a prezzi equi?

A cura di Jacopo Larenò Faccini e di Paolo Riganti

## ELEMENTI GENERALI EMERSI

Il tema della garanzia di un'offerta abitativa equa e accessibile è stato affrontato nel tavolo Abitare e Vivere a prezzi equi attraverso due principali prospettive: quella della nuova edificazione e in particolare del rapporto con tra costi di costruzione, tipologia e gestione delle quote di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) e dall'altro il tema del contenimento dei costi abitativa nel mercato dell'esistente. Hanno punteggiato il ragionamento anche i patrimoni pubblici sottoutilizzati, pur facendo da sfondo ai fulcri del dibattito. Intorno a queste questioni il dibattito si è articolato in diverse proposte e linee di intervento, non tutte riconducibili alla sola revisione del PGT, ma in ogni caso fortemente connesse all'esito della revisione sull'accessibilità del mercato abitativo. Trasversalmente alle diverse questioni trattate che saranno essere approfondite nei paragrafi successivi sono emerse quattro questioni che possiamo considerare trasversali.

**Una questione metropolitana in cerca di strumenti per essere governata:** in diverse occasioni è stato fatto riferimento alla questione abitativa come una questione metropolitana, sia in riferimento alla sempre minore disponibilità di nuove aree per l'edificazione, sia in riferimento alla conformazione urbana di Milano e sia alla sua rete di connessioni che ne allarga i confini. Allo stesso tempo il tavolo ha sottolineato la debolezza del governo urbano metropolitano su questa tematica e la mancanza di strumenti specifici co-programmazione.

**Un contesto di bassa crescita dei salari a fare da contraltare all'aumento del valore dell'affitto:** nel tavolo è stato richiamato, in particolare dai soggetti che rappresentavano le parti sociali della città (Sindacati, comitati, piccole organizzazioni) la questione della forbice tra costi della casa e salari e di come le politiche cittadine debbano interrogarsi sulla tenuta salariale di chi abita nella città, così come della tutela delle nuove forme di lavoro povero, che proprio nell'economia urbana in alcuni casi trovano le loro ragioni.

**Una normativa nazionale debole dentro cui muoversi e dispositivi cittadini incompiuti:** altra questione che è stata richiamata al tavolo ha riguardato i diversi livelli normativi che concorrono alla legislazione sui canoni e sulla possibilità di agire forme di regolazione a livello urbano. In particolare è stata richiamata la mancanza di una normativa che permetta un efficace contenimento degli affitti brevi, così come una normativa che ponga un ragionevole inquadramento del livello degli affitti (anche quelli definiti oggi di mercato). A fianco di questa legislazione si pongono dispositivi di politiche urbane non totalmente compiuti (fragilità contesto normativo, mix di risorse carenti, investo

**Vuoti informativi da colmare per facilitare la programmazione e gli interventi di policy:** infine un elemento trasversale più volte condiviso è il parziale vuoto informativo pubblico che è necessario colmare per una programmazione continua per favorire l'intervento nelle politiche abitative. Su questo tema in particolare sono stati richiamati i dispositivi degli osservatori: l'osservatorio affitto per un monitoraggio pubblico dei valori immobiliari, degli effetti di altre politiche su questi, dei processi di turistificazione e per l'approfondimento delle dinamiche

dello sfitto; l'osservatorio trasformazioni urbanistiche e patrimonio pubblico, per una lettura contestuale delle trasformazioni in corso, delle quote di piano realizzate e in programmazione, della monitoraggio delle aree e proprietà pubbliche.

## NODI CRITICI E QUESTIONI IRRISOLTE

**Costi di costruzione in aumento, freno allo sviluppo di un sistema dell'ERS:** tra le questioni emerse in particolare dai soggetti afferenti al mondo degli sviluppatori immobiliari e dei progettisti è stato l'aumento dei costi di costruzione e in particolare il legame critico tra questo fattore e la produzione di ERS. Agli aumenti del costo delle materie prime e dei costi di mercato associati alla nuova edificazione sono stati elencati alcuni possibili fattori di rischio tra le norme più restrittive che potrebbero essere introdotte nel percorso di revisione: i nuovi standard di sostenibilità ambientale, le richieste morfologiche e tipologiche, l'aumento degli oneri di urbanizzazione attuato. La compensazione dell'aumento dei costi consiste oggi nell'aumento dei valori immobiliari dell'offerta in libera, ma anche la proposta di aumento dei prezzi di locazione dell'ERS. Se da un lato il dibattito del tavolo si è concentrato sui fattori di costo determinati dalle politiche pubbliche, dall'altro è emerso che un elemento che sta determinando nella città di Milano l'aumento dei costi di costruzione sono i tempi lunghi di alcune pratiche, tra le quali in particolare il rilascio dei titoli edilizi, che ha raggiunto secondo alcuni operatori tempi superiori ai 17 mesi. La semplificazione e una tempistica più adeguata potrebbe dunque permettere una riduzione parziale dei costi, un'indicazione questa "fuori perimetro" ma interessante per allargare il dibattito sui costi di costruzione. (Professionisti e mondo degli Sviluppo Immobiliare Privato)

**Reddito delle famiglie sproporzionato rispetto ai costi abitativi, anche sociali:** come già riportato tra le questioni trasversali vi è la condizione reddituale di molte famiglie che abitano nella città di Milano. In una recente ricerca sulla povertà energetica Fondazione Impact Housing ed Enel hanno mostrato come per alcuni profili i costi abitativi raggiungono la soglia del 70%. Redditi molto bassi oggi faticano anche ad accedere all'interno dell'offerta ERS, i cui valori rischiano di essere poco accessibili per il target immaginato, anche in virtù dell'aumento dei costi di costruzione. In questo solco livello prestazionale che determina il servizio abitativo rappresenta oggi una questione particolarmente rilevante, dati anche i possibili rincari dovuti ai costi di costruzione: entro quale soglia economica è possibile configurare l'offerta abitativa come servizio?

**Mancanza di disincentivi su sfitto e riconversione locazione in patrimonio in vendita:** in un quadro normativo fragile e di difficile intervento a livello locale, il tavolo ha evidenziato la mancanza di disincentivi nel contesto cittadino per il contrasto dello sfitto abitativo e per rallentare la conversione di patrimonio abitativo privato in locazione in altre forme di offerta e in particolare in patrimonio destinato alla vendita. Come evidenziato tra le questioni trasversali, così come per forme di rent-cap, la legislazione locale è particolarmente debole e non particolarmente efficace, ma rimane una questione culturale su cui appare interessante intervenire anche nei limiti delle competenze locali. (Comitato Abitare in Via Padova, Politecnico di Milano)

**Equity pubbliche o assimilabili in esaurimento:** un tema particolarmente rilevante evidenziato al tavolo, in particolare da quegli operatori che negli ultimi 15 anni hanno

sviluppato il sistema dell'housing sociali (ad es. FHS) è l'esaurimento degli strumenti di equity pubblica o assimilabile che ha sostenuto quegli interventi a totalità ERS che hanno usufruito di aree a standard e che oggi non vede strumenti finanziari o di sostegno/intervento pubblico sostitutivi. Tale questione costituisce un freno allo sviluppo potenziale del sistema. (Fondazione Housing Sociale, Politecnico di Milano)

## BUONE PRATICHE E IDEE

**Zonizzazione per la gestione delle quote di affitto breve e limiti di valore locazione:** diversi sono stati i casi internazionali di gestione dei valori immobiliari del patrimonio esistente e di mantenimento di forme locative a lungo termine, alcuni dei quali citati anche dal gruppo di lavoro interno all'amministrazione. Tra questi gli approcci alla zonizzazione sviluppati a Parigi e Barcellona – contesti più volte citati come casi studio durante la discussione per la gestione di quote specifiche di affitti a breve termine turistici, ma anche il sistema di inquadramento degli affitti del contesto Berlinese e Viennese, o di massimale di aumento nei valori locativi del contesto scozzese. In questo caso sembra interessante sviluppare degli indicatori per il piano che segnalino le aree/zone “sotto stress” rispetto agli incrementi della rendita urbana e della conversione dei patrimoni abitativi. (Politecnico di Milano)

**Velocità e snellimento pratiche burocratiche per la vendita e l'affitto:** al tavolo è stato riportato l'esempio Svedese rispetto alla riduzione dei tempi e degli aspetti burocratici connessi alla compravendita dell'abitazione e alla registrazione dei contratti. L'efficienza del sistema burocratico connesso alla casa può essere uno strumento che ne favorisce la circolazione.

**Incrementalità delle quote ERS anche per interventi minori:** tra gli esempi riportati il caso Viennese ha rappresentato uno dei casi richiamati nella questione particolarmente dibattuta di anticipazione dell'obbligo di quote ERS anche in interventi con una SL inferiore ai 10.000mq. In particolare il caso viennese prevede una SL del 10% dedicata a ERS in interventi intorno ai 5.000mq.

## DIRETTRICI DI LAVORO E IPOTESI DI TRATTAMENTO

**ERS e possibili meccanismi di perequazione e sostenibilità:** specie dalle rappresentanze del mondo della costruzione e della gestione immobiliare è emersa un'ipotesi preliminare per permettere la gestione delle quote minori di ERS negli interventi minori. Si tratta di prevedere la possibilità di cedere le quote ERS monetizzandole/pagandole a un soggetto attuatore specializzato – sia di natura privata che pubblica – che acquisisce le quote e il controvalore in termini di costi di costruzione aggregando quelle di diversi interventi, scaricandole poi in progetti di ERS sul territorio milanese. L'ipotesi è stata ridiscussa successivamente mettendo in evidenza la necessità di mettere al centro di trattamenti perequativi delle quote ERS introdotte anche per interventi minori sia vincoli di tempo che vincoli di prossimità, per evitare la segregazione di nuovo patrimonio e il mancato social-mix.

**Ridurre i costi di costruzione:** come già riportato si è discusso a più riprese sui costi di costruzione e del loro impatto sui valori immobiliari e della possibilità di produrre offerta accessibile. Sulla riduzione dei costi di costruzione è stata richiamata la possibilità di ridurre alcune quote previste come la dotazione di parcheggi (stante i vincoli della legge Tognoli), così come la possibilità di incrementi di SL laddove il progetto raggiunga degli alti standard ambientali e sociali.

**Il mercato privato dell'affitto come fulcro dell'intervento progettuale:** il mercato abitativo privato è stato più volte richiamato come necessario fulcro dell'azione delle politiche cittadine. Oltre a quanto già riportato sul fronte della regolazione del mercato al tavolo è stata evidenziata la possibilità di promuovere incentivi alla rigenerazione del patrimonio esistente a fronte della messa a disposizione (preservando o sviluppando) quote di offerta in affitto. Una politica che probabilmente può mirare a intercettare in particolare i grandi proprietari, un soggetto conosciuto, ma ancora solo parzialmente al centro dell'azione del Piano. Benché fuori perimetro diretto del PGT è stato richiamato in tal senso anche lo strumento del Canone Cordato, che stenta a essere un effettivo strumento di orientamento del mercato e che nel tempo si è indebolito anche a causa del mancato rinnovo di alcuni incentivi regionali come il contributo alla ristrutturazione previsto per un periodo limitato della sua implementazione, così come la previsione di tempi.

**Sviluppare un sistema chiaro di supporto gestionale e organizzativo per l'ERS:** un tema che ha riguardato il dibattito intorno all'ERS è stato quello dell'accreditamento di attori che possano interpretare il ruolo di "gestori" e "sviluppatori sociali". Benché sia previsto dalla legge regionale 16/2016 infatti non è mai stato sviluppato un albo di accreditamento che invece potrebbe favorire lo sviluppo di un sistema a supporto dello sviluppo immobiliare di ERS, specie se si vorranno estendere le quote anche a interventi di medie dimensioni. Questi soggetti, in linea con alcune tendenze e ipotesi di lavoro, potrebbero essere anche soggetti partecipati dal pubblico stesso.

**Riutilizzo patrimonio pubblico inutilizzato per la promozione di progetti abitativi sociali:** al tavolo è emersa anche la necessità di rilanciare l'azione progettuale rispetto ai patrimoni inutilizzati di proprietà pubblica non solo abitativi. Le proprietà pubbliche non utilizzate o sotto utilizzate possono essere volano di interventi abitativi e possono permettere lo sviluppo di quote importanti di ERS.

**Acquisizione del patrimonio in crisi:** al contempo al tavolo è stato portato una possibile pista di lavoro intorno ai patrimoni anche privati che hanno subito un deterioramento e un degrado tale che risultano solo parzialmente utilizzati e con spirali fallimentari che potrebbero delinearne un progressivo abbandono e inutilizzo o un pignoramento. Meccanismi di acquisizione di questo patrimonio anche attraverso partnership con operatori del privato/privato sociale.

**Sostegno agli interventi "freddi":** nell'attuale panorama di finanziamenti pubblici e di sistemi di equity sociale interventi con quote maggioritarie di ERS sono difficilmente implementabili in città, specie senza leve pubbliche come possono essere aree e sgravi sugli oneri di urbanizzazione. La pista di lavoro che riprende alcune delle criticità già evidenziate mette al centro attori del mercato dell'alloggio sociale che hanno sviluppato la propria azione nell'ultimo



decennio, ma che rischiano oggi di non poter più intervenire nella città (Fondazione Housing Sociale).

**Cohousing e nuove modalità di produzione dell'offerta sociale:** In particolare da un soggetto afferente al mondo delle sperimentazioni di cohousing è stata riportata la necessità di una migliore definizione del modello anche normativo all'interno del PGT per favorirne l'attuazione come possibile modello di sviluppo di piccoli e medi interventi. Questo significa definirne le funzioni, i soggetti che possono svilupparlo e poterne poi prevedere delle quote all'interno della città.

## QUESTIONI DI DIBATTITO APERTO

**ERS a tempo:** una questione portata al tavolo ha riguardato la proposta di reversibilità dei servizi abitativi sociali alla vendita dopo un tempo convenzionale dalla realizzazione. Tale approccio favorisce la sostenibilità a lungo termine del patrimonio in locazione ed ERS realizzabile negli interventi privati, ma, come rilevato al tavolo, pone alcune questioni rilevanti rispetto al recupero degli standard una volta che il patrimonio a servizio viene convertito in patrimonio in vendita.

**Definizione dei costi di costruzione:** una questione particolarmente centrale nel dibattito del tavolo è stata quella dei costi di costruzioni totali degli interventi immobiliari e delle modalità del loro abbattimento. A monte risulta esserci un dibattito sulle componenti che determinano questo costo (e il costo reale che ne è determinato) che merita approfondimento per valutare se e come il Piano può agire su alcune di queste di forme.

**Ruolo dell'ERP:** tra i patrimoni citati vi è anche l'ERP sebbene in secondo piano nel dibattito del tavolo. Uno degli interrogativi portati riguarda il ruolo possibile di questo patrimonio, anche come destinatario di oneri di urbanizzazione o di forme perequatorie delle quote previste nei nuovi interventi.

**Valutare la monetizzazione in un contesto di ERS debole per favorire l'implementazione pubblica:** infine è stata riportata un'attenzione rispetto agli esiti delle implementazioni ERS previste dal piano. La dinamica dei costi di costruzioni e il possibile aumento dei valori locativi nell'ERS ha fatto emergere la domanda se il modello che mette al centro SL sviluppate dagli operatori privati sia efficace e se la monetizzazione possa invece favorire altre forme di implementazione più radicali.

# Come progettare una città inclusiva?

A cura di Sara Troglio e di Alessandro Ali

## ELEMENTI GENERALI EMERSI

L'amministrazione non è il solo soggetto attuatore di politiche di inclusione: dai privati ai privati sociali ai gruppi informali del territorio. Necessità di strutturare modelli di partnership pubblico, privato e privato sociale per il mantenimento dello spazio pubblico e dei servizi di inclusione.

Lo spazio pubblico è tutto ciò che si estende oltre la soglia di casa. È necessario sostenere prassi di uso sociale, inclusivo, di prossimità di queste aree anche se private (cortili, spazi condominiali, piedi edifici) per diffondere in maniera capillare presidi di socialità prima che le fragilità diventino emergenziali (espulsione dal territorio, emergenza sociale, sicurezza, sanitaria).

La città è abitata da profili, generi, origini differenti: la rigenerazione non deve appianare le differenze con processi gentrificativi ma prevedere per ogni specificità servizi specifici per accedere allo spazio pubblico in sicurezza.

## NODI CRITICI E QUESTIONI IRRISOLTE

**Da monocentrismo a policentrismo:** offerta strutturata di servizi a livello di quartiere ma in ottica di omogeneità su tutto il territorio metropolitano. Passaggio di gestione dei servizi di welfare e inclusione ai Municipi, che hanno un presidio più puntuale del territorio.

**Quando la riqualificazione è escludente:** emerge la necessità di prevedere regole di urbanizzazione più vaste, che vadano oltre l'area di intervento per concentrarsi anche sull'ambito, salvaguardando mixità e accessibilità su aree pubbliche o di interesse pubblico (tema emerso da cooperative es Comin e Polimi)

**Complessità sociale VS espulsione:** previsione e/o sviluppo in nuovi pretti di mixità sociale nei quartieri con differenti tipologie abitative: affitto, nuova offerta, SAT, housing sociale.

**Presidio diffuso:** favorire nelle aree spopolate in alcune ore del giorno/notte, presidi minimi di territorio con servizi di socialità e di prossimità.

**Invisibili:** che risposta emerge dal PGT per persone transittanti, irregolari, migranti, MSNA, senza fissa dimora? C'è una proposta strutturale?

**Libertà progettuale:** maggiore libertà progettuale per idee di uso del territorio non definite rigidamente dall'Amministrazione (tema portato da costruttori, architetti di Aspesi)

## BUONE PRATICHE E IDEE

**Mixite:** favorire bandi già creati in anni passati di mixite generazionale per dare una risposta al tema abitativo, promuovere senior housing e patti intergenerazionali per rispondere a problemi abitativi e sociali.

**Pedonalità:** aumentare le aree di quartiere pedonali o a mobilità lenta, in relazione con il riuso di servizi socio-culturali e di aggregazione nei piedi degli edifici. Favorire con incentivi/disincentivi la riqualificazione a uso sociale dei piedi degli edifici privati come arricchimento dello spazio pubblico. Prevedere degli incentivi per i privati – es raggiungimento dell'indice massimo di edificabilità.

**Social housing:** favorire anche nel privato porzioni in social housing sostenute da un percorso di costruzione di rete territoriale.

**Porte aperte:** incrementare l'usi differenti in differenti fasce orarie di edifici pubblici per prevedere più servizi per la comunità del territorio a prezzi calmierati.

**Sostenere l'impensato:** prevedere nelle assegnazioni di spazi pubblici a ETS una maggiore libertà di disegno del progetto no profit per intercettare idee e pratiche già presenti nel territorio come accaduto per alcuni progetti di sport con forte vocazione sociale e di inclusione.

**Semplificare per moltiplicare:** semplificare le normative legate all'uso di spazio pubblico per le piccole realtà ETS con finalità sociale e aggregativa.

**Progettare il lavoro:** inserire come prassi l'uso della contrattazione d'anticipo tra sindacati, Amministrazione pubblica ed ente edificatore/investitore per governare i processi che si andranno a generare dal nuovo intervento edilizio/urbanistico.

## DIRETTRICI DI LAVORO E IPOTESI DI TRATTAMENTO

**Gentrificazione:** una città inclusiva deve mantenere le peculiarità della popolazione appianando le differenze. Alcuni processi di riqualificazione se non governati rischiano di espellere dai territori i soggetti più fragili. Il PGT dovrebbe mettere a sistema una modalità di intervento per evitare l'espulsione.

**Salotto pubblico:** l'inflazione – che erode il potere di acquisto – e le difficoltà abitative – che portano a vivere in casa piccole, in coabitazione o in zone lontane, portano fasce della popolazione a usare lo spazio pubblico – piazze e aree verdi - come luogo di ritrovo e socializzazione. Quello che viene trattato come anche un problema di sicurezza evidenzia i due problemi detti e la mancanza di spazi accessibili di socialità di carattere gratuito.

**Partnership:** strutturare e modellizzare le partnership Pubblico-privato e privato sociale per interventi no profit di presa in carico di aree pubbliche. Il tema è allettante anche per il privato perché aumenta il valore o appetibilità degli edifici prospicienti. Patti di collaborazione con gruppi informali del territorio.

**Mappe e modelli:** mettere a sistema la raccolta di dati per creare delle modellizzazioni utilizzabili per la presa di decisioni tecniche.

**Sostenere l'impensato:** prevedere nelle assegnazioni di spazi pubblici a ETS una maggiore libertà di disegno del progetto no profit per intercettare idee e pratiche già presenti nel territorio come accaduto per alcuni progetti di sport con forte vocazione sociale e di inclusione.

#### QUESTIONI DI DIBATTITO APERTO

**Ridistribuzione:** il PGT deve introdurre una logica ridistributiva. Accordi di redistribuzione delle risorse tra i Municipi con una logica fissa.

**Pensare in scala metropolitana:** territorio cittadino sotterraneo e in superficie finito, PGT deve adottare una logica metropolitana in relazione con 133 comuni. Per farlo deve integrare PGT e PUMS con un piano di trasporti e infrastrutture pubbliche che colleghino velocemente al resto dell'hinterland.

**Abitare migrante:** in città esistono cittadini che non sono censiti, migranti non regolari che abitano e influiscono sulla vita della città ma che non sono considerati nel PGT.

**Abitare pendolare:** nella città ogni giorno si presentano lavoratori che non la abitano ma che ne usano i servizi e che necessitano di ulteriori servizi. È necessario prevedere una loro inclusione su modalità e orari di estensione di questi.

**Accessibilità ai servizi:** è necessario rafforzare le possibilità di accesso ai servizi per i soggetti fragili sia dal punto di vista di barriere architettoniche, che di orari e localizzazione che si informativa/lingua.

# CITTAPROSSIMA

## Come Progettare la città di prossimità

A cura di Simona Colucci e di Matteo Motti

### ELEMENTI GENERALI EMERSI

#### **Definire la città a 15 minuti**

Negli ultimi anni si è parlato molto di città a 15 minuti ma non è ancora del tutto chiaro qual è la visione di città a cui risponde. Alcuni (nuovi) interventi la interpretano come città fatta di luoghi autosufficienti, altri come città densa. Dal tavolo è emerso che sarebbe importante definire una idea di città, e degli interventi conseguenti, che abbiano un orizzonte temporale di medio/lungo periodo

- Sostenere la struttura a rete della città, quindi lavorare alla definizione di multi centralità. Densificare i nodi infrastrutturali e generare nuove centralità;
- Supportare i servizi di vicinato, insieme a progetti di spazio pubblico, in “luoghi densi”
- Individuazione di zone di sperimentazione specifiche

### NODI CRITICI E QUESTIONI IRRISOLTE

**Condivisione politica e culturale:** la promozione della città a 15 minuti passa per una condivisione del senso e dell’orizzonte di intervento a livello politico (oltre che delle politiche) ma anche da una condivisione tra le persone che abitano la città più o meno stabilmente

**Leve economiche:** attore pubblico che ha scarsità di risorse, sta demandando agli attori privati la realizzazione dei servizi e la loro gestione. Questo vuol dire dover immaginare delle leve economiche che sostengano questi interventi.

**Quale accessibilità e per chi?:** la città a 15 minuti è una città accessibile, l’accessibilità può essere declinata in modi diversi a seconda delle caratteristiche delle persone che abbiamo in mente. C’è una accessibilità che passa per la conoscenza dei servizi, per la presenza di infrastrutture che permettano un accesso a chi a livelli diversi di mobilità, ma anche per i requisiti necessari ad accedere (cittadinanza, reddito, status giuridico/legale).

**Assenza di strumenti di programmazione:** Il piano dei servizi risponde ad una esigenza di conoscenza dell’esistente, poiché mappa i servizi che esistono ma è carente sul fronte della programmazione e dell’analisi del fabbisogno. Anche il PGT non stabilisce criteri di intervento, priorità rispetto ai servizi. Sarebbe importante avere strumenti che facciano da cornice e indirizzino le politiche.

**Coordinamento tra piani diversi:** sarebbe importante avere una forma di coordinamento tra i diversi strumenti esistenti (PUMS, PGTU > Piani di area)

**(ri)Attivazione degli spazi a piano terra (pubblici e privati):** la presenza di esercizi di vicinato e la loro diversificazione è cruciale. Il nodo critico è il modo in cui (strumenti/politiche) il soggetto pubblico può sostenere il riutilizzo degli spazi di proprietà di ALER o MM ma anche quali leve ha a disposizione per sostenere gli spazi privati (viene qui richiamata la delibera di Giunta no. 1708 del 18 novembre 2022 che prevede la possibilità di non conteggiare la SL di alcuni spazi terra ad uso non residenziale)

## DIRETTRICI DI LAVORO E IPOTESI DI TRATTAMENTO

Un primo nodo di questioni trattate riguarda l'individuazione di strumenti che posano sostenere la città prossima.

**Scomputo oneri anche su riqualificazione dell'esistente:** applicare scomputo oneri SL anche a chi fa servizi su riqualificazione dell'esistente e non solo nuovi progetti;

**Art 4 del Piano dei Servizi:** l'accreditamento del gestore dovrebbe avvenire in un momento diverso rispetto all'individuazione della tipologia di servizio (separare il convenzionamento urbanistico dall'accreditamento della gestione);

**Progettare i servizi con i soggetti gestori:** diversamente (dal punto precedente) altri soggetti sostengono la necessità di progettare i servizi (anche abitativi) direttamente insieme ai soggetti gestori (Dar Casa)

**Studi di area prescrittivi:** rendere gli studi di area degli strumenti prescrittivi che possano costituirsi anche come cornici di indirizzo per gli interventi privati. Ad esempio, orientato i nuovi interventi ad "aprire finestre" sulla città, a progettare interventi non introversi che sostengano l'eterogeneità e la qualità dello spazio pubblico.

Un secondo nodo ha, invece, a che fare con la definizione di modalità e approcci per sostenere i processi

**Progettare spazi e servizi ibridi:** la città dei 15 minuti si deve pensare non solo in termini di spazio ma anche di servizi. In questo senso lavorare sull'ibridazione degli spazi può aumentarne la sostenibilità;

**Co-programmazione a livello di quartiere:** lavorare all'individuazione di servizi attraverso reti locali consolidate dove ci sono, dove non ci sono favorirne la nascita attraverso processi collaborativi;

**Aumentare la regia pubblica co-progettato con gli Enti del Terzo Settore.**

Infine, i partecipanti al tavolo si sono confrontati su chi siano le persone e le esigenze da sostenere con la creazione e la densificazione dei servizi:

**Servizi che sostengano la domanda ma la creino, anche:** oggi le città si confrontano con il tema dell'invecchiamento della popolazione, dunque, il piano dovrebbe prevedere servizi a sostegno delle necessità crescenti di queste fasce di popolazione; allo stesso tempo, tuttavia, sostenere attraverso i servizi lo sviluppo della città (asili nido).

**Senior Housing tra le categorie di ERS:** a fronte dei crescenti bisogni di servizi per la popolazione anziana prevedere (art 9 piano delle regole) tra le categorie dell'edilizia convenzionata gli alloggi per anziani che mantengono la loro autonomia ma possono condividere servizi.

## QUESTIONI DI DIBATTITO APERTO

**Linee di indirizzo VS rispondere alle esigenze della città che cambia:** per progettare gli interventi sui servizi servono strumenti che orientino e sostengano la programmazione, dall'altro i piani sono noti per essere strumenti rigidi che non si adattano ai rapidi cambiamenti di contesto.

**Come uscire dalla logica riparatoria dell'intervento pubblico?:** oggi l'intervento pubblico è principalmente orientato a contrastare i fallimenti di mercato, a intervenire ad esempio laddove un quartiere si trova in carenza di servizi; ma è possibile individuare strumenti utili a orientare e a prevenire le sperequazioni?

**Incentivi a sperimentare modalità d'uso diversificate della città:** la mobilità veicolare e quella dolce sono oggi raccontate come fortemente in contrapposizione; lo scontro tra usi diversi ha portato a un inasprimento del dibattito. Per sperimentare forme diverse di uso della città è possibile individuare forme di incentivo che sostengano i comportamenti alternativi? Ad esempio sperimentando una tassazione incrementale per l'uso dello spazio pubblico (chi ha più di una macchina, paga di più).

**Patti di collaborazione più strutturati:** fare politiche per attivare i cittadini e co-progettare spazi a piano terra in una logica che rinforzi i patti di collaborazione (che oggi sono considerati deboli nel sostegno che offrono ai cittadini che si prendono in carico la gestione di spazi e beni comuni)

## BUONE PRATICHE E IDEE

**City at the eye level:** un catalogo di esempi del perché il piano terra è l'emblema dell'urbanità, ma anche esperienze che in altre città hanno funzionato (manager di via)

**Usi temporanei:** place making e attivazione di spazi (ex macello)

**Tira su la cler:** come politica di sostegno ai servizi di prossimità e di vicinato

**Fresko Workshop:** un formato di coprogettazione della città a 15 minuti ideato da Carlos Moreno (ideologo della città a 15 minuti)

# Come ripensare lo spazio urbano

A cura di Lorenzo Scalchi e di Claudia Sani

## ELEMENTI GENERALI EMERSI

La domanda del tavolo è stata integrata con una domanda più tecnica: *come il PGT può aiutare a supportare e ad aumentare gli spazi per le persone*, intendendo con “spazi per le persone” spazi urbani dedicati in cui sia centrale ragionare in termini di mobilità delle persone e, nel caso di spazi pubblici, di accessibilità per le persone.

Le macro-questioni più significative sono quattro.

1. Gli oneri di urbanizzazione, in particolare la differenziazione delle forme, della gestione e della capacità di orientare soprattutto sulla diversificazione di utilizzo degli oneri versati nelle opere a scomputo su temi su un paniere di temi più ampio e più specifico in tema di mobilità delle persone.
2. La partecipazione dei municipi di Milano nell’indirizzo degli oneri di urbanizzazione e nel delineamento delle linee guida strategiche di indirizzo.
3. La necessità di ipotizzare nuovi approcci e nuove forme di gestione degli spazi pubblici.
4. La necessità di valutare e sostenere strumenti efficaci di dibattito pubblico rispetto all’utilizzo degli spazi pubblici.

## NODI CRITICI E QUESTIONI IRRISOLTE

**La difficoltà di vedere che un miglioramento dell’uso degli spazi può portare a benefici multipli:** spesso le concessioni degli spazi sono date per seguire obiettivi e strategie di intervento di una sola area (spazi per l’ecosistema ambientale, piuttosto che per la partecipazione sociale o per favorire servizi di prossimità). Concedere o utilizzare spazi senza porsi l’idea che possono favorire una molteplicità di benefici diversi può più facilmente essere ostacolo a una maggior accessibilità e al raggiungimento di obiettivi di benessere pubblico, oltre che a un più efficace uso delle risorse (COMIN; REDO; Ordine Ingegneri Milano; Politecnico di Milano)

**Frammentarietà della rete ciclabile:** rende evidente la subalternità della mobilità lenta alla mobilità motorizzata. Questo riguarda anche l’assenza di parcheggi e depositi sicuri per le bici, oltre che la sicurezza stradale dei ciclisti. La riduzione della mobilità motorizzata, a favore di quella lenta, tuttavia è uno dei temi su cui si richiede maggiormente l’appoggio politico.

## BUONE PRATICHE E IDEE



**Spazi pubblici multi-beneficio:** spesso si sottovaluta l'opportunità che uno stesso spazio possa avere più utilizzi, anche all'interno della stessa giornata (che possa portare un tipo specifico di benefici ad esempio durante il giorno e altri durante la sera o la notte). Invece, gli spazi multi-beneficio facilitano la multi-gestione e la possibilità di fare riferimento a obiettivi strategici diversi. Su questo si possono fare esempi da cui prendere spunto: Giambellino 129 e Tetti Verdi Villaggio Barona (progetto Clever), Tetti Verdi, Piazze D'acqua e Raingarden.

**Nuovi modi di guardare agli spazi pubblici:** il progetto Piazze Aperte è la sperimentazione di un nuovo modo di fare cultura rispetto all'uso degli spazi pubblici (Politecnico di Milano). Inoltre, si cita l'ex mercato di piazza Selinunte come buon esempio di immobile di difficile gestione che, tramite un bando temporaneo, ha visto cambiare la sua destinazione d'uso in base alle necessità del territorio. Questo indirizzo può essere utile per bandi futuri (Assessorato Municipio 7)

**Capacità di apprendere da buone prassi internazionali:** ci citano le superillas di Barcellona, per l'importanza del ragionamento complessivo che hanno innescato sulla riqualificazione dello spazio e per la visione ampia di progettazione urbana e mobilità. Si citano anche casi dal mondo anglosassone in cui i comuni producono linee guida sulla gestione di spazi pubblici, che permettono di accordarsi su questioni di obiettivo e di processo (Assessorato alla Rigenerazione Urbana).

**Studi d'Area:** servono a indirizzare gli oneri di urbanizzazione sulla base di linee guida specifiche. Si tratta di una conferma di un obiettivo che l'attuale PGT vuole portare avanti.

## DIRETTRICI DI LAVORO E IPOTESI DI TRATTAMENTO

**Orientare gli oneri di urbanizzazione su obiettivi specifici di sviluppo strategico:** una più efficace relazione tra spazi pubblici e spazi privati a uso pubblico può realizzarsi tramite l'incentivazione di opere a scomputo su alcune linee strategiche (es. sulla mobilità attiva delle persone, sulla piacevolezza degli spazi, mobilità sostenibile, sulla realizzazione di spazi verdi). Questa incentivazione può avvenire mediante, ad esempio, l'eliminazione dello sconto del 12% applicato dal Comune o con incentivi volumetrici a chi già in fase di presentazione dei progetti suggerisce interventi a scomputo nell'ambito dell'edificio (Assessore Urbanistica Municipio 6, Studio Fz Milano + Aspesi, Comune di Milano).

**Coordinare maggiormente gli strumenti di pianificazione:** il PUMS e il PAC devono dare indicazioni contestuali agli interventi che poi sono realizzati dai privati, ma soprattutto devono coordinarsi sui tempi, sui giusti momenti per dare delle indicazioni più generali (esempio negativo del Quartiere Adriano) che possono poi istruire interventi specifici. La domanda è chiara: qual è il momento giusto in cui intervenire sulle direzioni del PGT? Quale è il momento giusto per dare indicazioni) (AMAT)

**Maggiore partecipazione e competenze dai Municipi sulle linee strategiche di indirizzo:** per essere maggiormente efficaci, le linee strategiche contenute negli strumenti del PGTU e del PUMS, spesso troppo teoriche, dovrebbero avere dei riferimenti più specifici alle ricadute negli spazi dei quartieri e dei Municipi. D'altro canto occorre sostenere i Municipi con personale competente in materia urbanistica, così da poter rilasciare pareri efficaci richiesti

nei procedimenti, che spesso richiedono strumenti di parere molto complessi (Assessorato Municipio VII, Unità Area Clima, Assessorato Rigenerazione Urbana).

## QUESTIONI DI DIBATTITO APERTO

**È possibile una riduzione delle auto a Milano?** La domanda è stata formulata perché si sono citate alcune ipotesi di cambiamento che possono riguardare gli orientamenti per la destinazione degli oneri di urbanizzazione. Tra queste si citano: la riduzione della dotazione di auto, la gestione delle aree di sosta, la possibilità di recuperare spazi (soprattutto di superficie) dai parcheggi di sosta destinati alle automobili. La materia, però, è complessa, non solo perché ci sono dei vincoli normativi nazionali, ma perché riguarda le scelte quotidiane di molti cittadini e di molte cittadine residenti, di esercizi commerciali, delle persone che vengono a lavorare a Milano, provenendo da fuori, e le persone che da Milano si devono spostare fuori città per lavoro. Il recupero dello spazio usato per le auto è un tema che inevitabilmente si scontra con un'eterogeneità di bisogni complessi (Assessorato alla Rigenerazione Urbana, Studio Fz Milano, Confcommercio, Aspesi, Politecnico di Milano)

**Quali nuovi approcci di gestione degli spazi pubblici?** La domanda è stata formulata perché si considera necessario porre più attenzione al monitoraggio della gestione degli spazi pubblici verso una maggiore accessibilità degli stessi e verso una maggiore aderenza agli obiettivi delineati nei documenti di linee guida strategici. Come, dunque, gli enti pubblici possono contribuire a un monitoraggio più efficace e con quali risorse? Come costruire delle gestioni più condivise e partecipate tra enti pubblici e privati? Come favorire la cura degli spazi nelle gestioni a lungo termine, dove "cura" è sinonimo anche di ascolto dei quartieri e delle comunità? Come educare alla cura degli spazi pubblici all'interno delle scuole e tra le comunità di cittadinanza attiva? (Assessorato Rigenerazione Urbana, REDO Confcommercio, Aspesi, Politecnico di Milano)

**Quali strumenti per meglio favorire il dibattito pubblico sugli spazi?** Come dare voce ai cittadini e alle associazioni che lavorano negli spazi? Come comunicare meglio gli esiti di strumenti come il Bilancio partecipativo? Come favorire, con il PGT, processi semplificati di appropriazione degli spazi del patrimonio pubblico? Come costruire nuovi strumenti di dialogo con la cittadinanza e allo stesso tempo iniziare seriamente una valutazione degli strumenti in uso? (Tempo per l'Infanzia, Dar Casa).

# Come favorire e diversificare lavoro e servizi di prossimità?

A cura di Stefano Laffi e di Maria Chiara Piccioli

## ELEMENTI GENERALI EMERSI

Il tema dei servizi è un tema che intreccia molti altri piani oltre a quello urbanistico, ovvero le questioni sociali ed economiche. Serve innanzitutto conoscere meglio, l'impressione è che ci sia la percezione che manchino i dati di analisi sui bisogni e sui servizi attualmente esistenti; le analisi d'area stanno colmando questo vuoto, ma è strategico che l'informazione arrivi ai cittadini perché possano scoprire cosa offre il quartiere, possano decidere di offrirlo loro laddove manca. Serve mettere insieme e ibridare gli spazi, le buone prassi citate sono tutti casi di spazi ibridi. Serve lavorare sui piani terra, con le varie leve d'incentivo, perché è lì che si possono creare o mischiare i servizi che mancano. Serve mobilitare anche la popolazione, l'efficacia dei servizi di prossimità dei servizi si può raggiungere con l'ascolto dei cittadini e l'aiuto dei residenti.

## NODI CRITICI E QUESTIONI IRRISOLTE

**Gentrificazione:** c'è un nesso fra rigenerazione e rischio di gentrificazione, c'è il rischio che non si crei naturalmente il mix sociale e che l'incremento di offerta del quartiere si porti dietro un aumento dei prezzi degli immobili, l'innovazione rischia di incontrare solo le classi sociali più interessate a certi tipi di offerta (vedi il pubblico di Cascina Merlata, Mare culturale urbano, Mosso rispetto alle fasce sociali residenti in zona)

**Piede degli edifici:** è l'area che si presta maggiormente a funzioni sociali, ma occorre stare attenti alla compatibilità con la residenzialità degli altri piani; è qui che nascono spesso servizi interni di social housing, ma questi non resi disponibili per il quartiere rischiano di generare *gated communities*

**Le relazioni fra piani:** il PGT dialoga con il Piano dei Servizi? E con il Piano di Zona? E il Piano dei Servizi può diventare un piano strategico e non un puro elenco?

**Distribuzione:** come mediare fra una logica di poli di attrattività e diffusione capillare? Poi davvero tutto serve ovunque? Non si rischia di omogeneizzare e tradire delle specificità di quartiere?

**Modelli:** nei nuovi progetti di edifici spesso si separano residenzialità da un lato e parte commerciale dall'altro, non conviene invece evitare questa logica di corpi separati?

## BUONE PRATICHE E IDEE

**A Milano:** M15; Rob de matt; Mosso; Portierato di quartiere; Scuole aperte; QuBi; WeMi; Su la cler; Caffetterie che diventano anche altro; Cascina Merlata; Borgo Intergenerazionale Greco

**In altre città: Manifatture tabacchi**, reinventate in varie città e differenti; **La polveriera**, a Reggio Emilia, per il mix di servizi che offre (con negozi, caffetteria, laboratori di inclusione, formazione, ecc.); **Case di Quartiere**, a Torino; **Broedplaatsen**, ad Amsterdam; **Servizi ai piedi dei grattacieli**, New York; **Spazi privati aperti a tutti**, a Vienna

## DIRETTRICI DI LAVORO E IPOTESI DI TRATTAMENTO

**Incentivi:** prevedere incentivi volumetrici se si prevede un mix funzionale, no SL per negozi e servizi al piede degli edifici o al piano interrato, incentivi per presidi sanitari ed educativi di quartiere, scomputo SL per attività commerciali di prossimità, canone concordato anche per attività commerciali

**Mappature:** serve conoscere cosa c'è e cosa manca, a oggi non ci sono dati, serve ascoltare i bisogni e dialogare con le associazioni attive nei quartieri, monitorare la mixité per poterla poi regolare, serve conoscere il profilo dei residenti, comunicare l'offerta esistente o carente per chi vuole candidarsi a crearne una propria nel quartiere,

**Piano terra:** incentivare servizi alla persona, prevederne un'estroversione verso il quartiere, moltiplicare gli usi condivisi

**Lavoro:** ragionare su opportunità di lavoro di prossimità, porre particolare attenzione alla quota fragile residente e alla componente giovanile, lavorare sull'integrazione pubblico-privato per aumentare l'offerta

**Strategia di partecipazione:** prevedere spazi incompiuti le cui funzioni possano essere definite insieme agli abitanti, creare un palinsesto dei servizi 'riempibile' dai cittadini in luoghi come scuole, biblioteche, ecc. ovvero come attivatore di civismo e offerta locale, fare attenzione a non bruciare il capitale di partecipazione delle giovani generazioni

**Legami e reti:** creare hub di servizi che tengano insieme servizi diversi e possano modificarsi nel tempo, co-creare servizi con la comunità locale, lavorare su mix pubblico privato, creare reti di microimprese

**Strategie generali:** lavorare su luoghi densi, su una concentrazione diffusa, sostenere l'offerta privata con servizi pubblici come il trasporto e quanto altro qualifica un territorio

## QUESTIONI DI DIBATTITO APERTO

**Sostenibilità:** possono davvero esserlo dei servizi di prossimità? Può davvero la parte commerciale degli spazi ibridi sostenere la funzione sociale?

**Uniformità e controllo:** come evitare il rischio di uniformità, tanto verso il basso quanto verso l'alto? Come governare la localizzazione del profit? Una volta disegnato il quartiere, come controllare efficacemente le trasformazioni nel tempo?

**Combinazioni:** come trovare un equilibrio fra presenza diffusa e qualità delle singole proposte? Come garantire che la presenza di questi servizi sia coerente con la funzione residenziale dell'area?

# CITTASOSTENIBILE

## Come integrare la natura in città?

A cura di Francesca Zamboni e di Elisa Torricelli (AMAT)

### ELEMENTI GENERALI EMERSI

Tenere presente che parlare di Aree Verdi (elemento naturalistico creato artificialmente) non equivale al concetto di Natura (che è invece elemento naturalistico spontaneo)

Adottare una **visione ad ampio raggio**, non solo comunale ma anche metropolitana e regionale: una visione programmatica ad ampio raggio che esca dai perimetri della città

Mettere a sistema il verde e renderlo **infrastruttura** (non come elemento accessorio): le infrastrutture verdi devono essere una priorità dell'amministrazione

Necessità di una pianificazione e **programmazione multiobiettivo** che includa mobilità, qualità dell'aria, emissioni CO2, adattamento...

Creare **strumenti che incentivino azioni per il Verde** sia per gli investitori privati che per i cittadini

Non c'è integrazione della Natura senza **gestione di tutto il suo ciclo di vita**: l'ottica progettuale deve includere l'elemento manutenzione nel tempo, anche nella contrattazione con gli investitori privati.

### NODI CRITICI E QUESTIONI IRRISOLTE

**Tempistiche della compensazione**: nei processi di bonifica, la compensazione effettiva degli alberi che si è dovuto sradicare avviene con tempi lunghissimi che il cittadino non riesce a cogliere e percepire.

**Saturazione del suolo pubblico**: si è arrivati al punto in cui non c'è più spazio per piantare nemmeno un albero. Le aree libere già verdi sono sature.

**Coordinamento pubblico/privato**: manca un coordinamento stretto e un dialogo reale tra pubblico e privato e tra Direzioni ed enti locali e sovralocali. Alcuni interlocutori non trovano spazio o sponda di riflessione e ascolto nell'Amministrazione (in particolare gli agricoltori).

**Sostenibilità dei sistemi di manutenzione**: in specifico si evidenzia l'onerosità dell'irrigare certi tipi di piante e alberi e gli altissimi costi che si sostengono relativi ad alcuni sistemi di irrigazione (con bidoni).

## BUONE PRATICHE E IDEE

**Riferimento programmatico di cui tenere conto:** Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale Milano Metropoli (AQST Milano Metropoli Rurale), scenario strategico organizzato per ambiti vallivi – (Direzione Verde e Ambiente - Unità Valorizzazione Paesaggio Rurale, Comune di Milano).

**Rifunzionalizzazione e valorizzazione del sistema idrico-fluviale per riqualificarli come spazi pubblici fruibili:** diverse le proposte che vertono sulla valorizzazione delle connessioni naturali che il sistema dei canali e dei corsi d'acqua esistenti costruisce sul territorio, ora non visibili perché interrati allo scopo di renderli parte di una infrastruttura urbana pubblica: riapertura e valorizzazione delle sponde delle rogge e canali per connettere la città con aree extraurbane e aree agricole (specialmente a sud di Milano); riapertura del Naviglio con integrazione del verde anche da un punto di vista estetico (non solo ingegneristico); rendere l'acqua fruibile dai cittadini (in Darsena, nei Navigli..).

**“Commissione verde”:** sul modello della Commissione Paesaggio, si suggerisce di creare un organo con funzioni simili, di regolamentazione, indicazione e prescrizione sul tema Integrazione della Natura. Si può immaginare forse in alternativa che si allarghino e integrino le competenze dell'attuale Commissione Paesaggio (ArchiMI, Area Bonifica Comune di Milano).

**Depavimentazioni:** si cita il *progetto SUDS* in via Pacini, il primo sistema di drenaggio sostenibile (SUDS) su strada pubblica. Emerge una richiesta di trovare nuove aree per replicare questa sperimentazione.

**Creazione di nuove aree verdi su tetti o pareti verdi:** si cita il progetto *Clever Cities* che intende sperimentare le infrastrutture verdi e le soluzioni naturalistiche innovative a Milano, a partire dall'area Sud per poi diffonderle in tutta la città e altrove.

**Conversione aree di sosta:** rivedere le norme sulla dotazione pertinenziale di parcheggi per permettere lo spostamento dell'offerta di sosta dalla strada alla struttura/edificio così da ricavare spazio da dedicare al verde urbano.

**Rafforzamento degli assi di penetrazione del verde nella città per riequilibrare ecologicamente gli spazi tra l'urbano e il naturale:** sfruttando la rete naturale già presente dei flussi d'acqua (Lamero, Seveso, Vettabia, Ticinello, Olona, Lambro meridionale, Navigli..) consentire l'ingresso del verde dall'entroterra agricola nell'area urbana; aprire e implementare Corridoi per la biodiversità (Corridoio Api, Uccelli, ...) – Marco Caffi di GBC Italia; in linea con la pianificazione regionale e locale definita dall'infrastruttura *RER-Rete Ecologica Regionale*, le aree di maggiore naturalità vanno raccordate fra loro mediante corridoi ecologici continui, o almeno mediante un insieme di aree di minore dimensione, poste in fila indiana come fossero le pietre di un guado: ciò permette a molti animali (per spostamento) e vegetali (per insemminazione), di passare o saltare da un'area a un'altra (*stepping stones*) (Garanti del Verde).

**Biodiversità e Habitat:** incentivare la diversificazione degli habitat all'interno dei Grandi Parchi, anche stabilizzando l'alimentazione di aree umide; favorire nelle aree verdi la crescita di specie autoctone, favorendo il ripopolamento di specie animali che non creano danni

ecosistemici (garanti del Verde); incentivare la biodiversità anche in termini di verde produttivo (ad es. orticoltura, misure agro-ecologiche sviluppando forme di collaborazione pubblico-privato). (Direzione Verde e Ambiente, Unità Coordinamento e Raccordo Progetti Speciali Trasversali Area Verde Comune di Milano).

**Biomasse:** consentirebbero la produzione di energia, la riduzione di CO<sub>2</sub>, l'abbattimento delle polveri sottili e del calore. Potrebbero essere prodotte nel distretto agricolo milanese e acquistate da AMSA. (Agricoltore)

**Progettare sull'intero ciclo di vita:** richiedere ai progettisti e costruttori di integrare nel loro Business Plan la manutenzione (per alcuni anni ad esempio) delle aree verdi. Integrare la manutenzione nella sostenibilità economica del progetto.

## DIRETTRICI DI LAVORO E IPOTESI DI TRATTAMENTO

**Rafforzare vincoli e richieste in direzione Green:** inserire l'obbligo alla piantumazione di alberi di prima o seconda grandezza; partire dal principio che ogni strada, ogni spazio pubblico deve avere una presenza arborea ad alto fusto, che implica anche mappare, riorganizzare e ottimizzare i sottoservizi; definire per ogni quartiere una percentuale minima di tetti/pareti/facciate verdi da implementare incentivando gli edifici che la raggiungono; rendere obbligatoria la realizzazione di tetti e pareti verdi nelle nuove costruzioni e al tempo stesso prevedere degli incentivi per permettere ai privati di fare fronte ai maggiori costi di gestione e manutenzione.

**Rafforzare la capacità di valutazione e progettazione dell'Infrastruttura Verde:** si citano diversi strumenti utilizzabili come la mappatura della copertura arborea (anche divisa per NIL – progetto ForestaMI), uno strumento GIS condiviso tra direzioni e Amat per piani/programmi/progetti. Si suggerisce inoltre di partire dal calcolo del rapporto tra volume costruito e volume “verde arboreo” realizzato, di censire la domanda (dei cittadini) e l'offerta di verde (come avviene per i parcheggi), di misurare la qualità del suolo sopra una certa dimensione (effetto carbon Sink - attività, processi, o meccanismi di rimozione di biossido di carbonio dall'atmosfera), di mappare le possibili depavimentazioni e includerne i risultati nel GDL Depavimentazioni. Inoltre si sottolinea l'importanza di creare un metodo condiviso per valutare i servizi ecosistemici, anche ai fini previsionali. La raccolta coordinata di dati coerenti e consentirebbe anche di dimostrare gli impatti delle scelte verdi su salute, benessere ed economia.

**Garantire aree non edificate:** mantenere non edificate tutte le aree che già non lo sono e destinarle alle pertinenze indirette a verde.

**Incentivare la creazione e la manutenzione di nuove Aree Verdi private:** la proliferazione di aree verdi e la relativa cura va incentivata a livello di investimenti privati sia di imprese che di cittadini o amministrazioni condominiali: per esempio per la creazione e il mantenimento di nuove tipologie di verde per l'adattamento (pensiline o pergole verdi, balconi verdi), lo sfruttamento di pareti, tetti e infrastrutture inutilizzate, dare accesso ai cittadini ad aree non utilizzate.



**Gestione del verde e risorse economiche:** incrementare le risorse economiche per la gestione e manutenzione del verde pubblico.

**Permeabilità del suolo e verde:** lavorare sull'eliminazione dell'impermeabilità dei suoli incentivando l'uso di materiali permeabili per realizzare progetti fruibili; aumentare la dotazione richiesta di superfici filtranti minime (attualmente il 10% è troppo basso) – (Direzione Verde e Ambiente Comune di Milano); includere nel Piano Manutenzione i materiali drenanti che vincoli le imprese (Amat); richiamare l'obbligo di posa delle infrastrutture tecnologiche all'interno dei cunicoli tecnologici per liberare spazio permeabile alberato.

**Forestazioni urbane:** vanno gestite con la partecipazione locale. Inoltre andrebbe resa più concorrenziale rispetto all'agricoltura con scarso valore (ad es. nel Parco Agricolo Sud), rendendola un'opzione economicamente più conveniente per l'agricoltore rispetto alla coltura a bassa rendita.

**Ripopolamento verde di spazi dismessi:** sviluppare progetti di ripopolamento di spazi dismessi e infrastrutture in disuso con l'uso delle piante come fitodepurazione.

**Barriere verdi e aree di continuità:** prevedere la messa a dimora di barriere verdi specialmente presso ambiti "sensibili" (ad es. scuole, ospedali, ciclabili); trasformare in aree verdi o in spazi pubblici le zone edificate che interrompono la continuità di aree verdi (Direzione Verde e Ambiente - Unità Valorizzazione Paesaggio Rurale, Comune di Milano).

**Verso un nuovo tipo di verde:** favorire la progettazione e realizzazione di un verde meno "progettato", anche più incolto, che necessiti meno manutenzione e che non sia per forza fruibile. Questa tipologia di verde costituisce un bacino ecologico e di biodiversità nelle città. Rendere consapevoli i cittadini dell'importanza di tali spazi (migliorare la comunicazione).

#### QUESTIONI DI DIBATTITO APERTO

**Decementificazione:** è possibile fermare il processo di cementificazione, tutelando le aree già verdi e incentivando l'uso di materiali innovativi al posto dell'asfalto? È possibile potenziare il processo di decementificazione spingendo sull'individuazione e creazione di aree di compensazione? – Associazione Parco Piazza D'Armi (Baggio)

**Agricoltura urbana:** un tempo l'agricoltura urbana, ovvero la produzione agricola per la città, consentiva lo sviluppo di un'economia locale che metteva in forte connessione le aree agricole produttive con la città, creando continuità tra i campi e la città attraverso il trasporto e vendita dei prodotti destinati ai cittadini milanesi. Ora nel processo di globalizzazione, il distretto agricolo (che al 95% è di proprietà del comune di Milano) si è convertito quasi totalmente alla produzione per la Grande Distribuzione, che decentralizza i processi, disloca fuori regione e isolando i campi dall'area urbana. È possibile pensare di ritornare a una Agricoltura Urbana, un'agricoltura PER LA CITTA'? (Agricoltore).

# Come abbattere l'impatto ambientale?

A cura di Maria Rimondi e di Carmen Salvaggio

## ELEMENTI GENERALI EMERSI

Tutti/e i/le partecipanti al tavolo sono stati collaborativi e propositivi, è stata l'occasione per ognuno/a di dialogare e confrontarsi, specialmente tra chi lavora nel settore privato e operatori e operatrici dei servizi pubblici. Per la composizione dei gruppi che hanno visto un'ampia partecipazione di persone provenienti in gran numero dalla Direzione Verde e Ambiente del Comune di Milano (oltre a altre Aree coinvolte sul tema della sostenibilità), sono stati individuati alcuni temiricorrenti, questioni critiche, buone pratiche e idee e direttrici di lavoro. Si è parlato in particolare di verde, acqua, edilizia sostenibile e mobilità e, grazie alla pratica del World Caffè, ognuno di questi temi è stato discusso con intento al contempo critico e propositivo, pur non sempre con uno sguardo specifico sul perimetro d'azione del PGT.

## NODI CRITICI E QUESTIONI IRRISOLTE

**Verde.** Rispetto al verde si è parlato innanzitutto della poca disponibilità di superfici libere da utilizzare per forestazione, dell'insufficienza di spazi verdi a causa di un troppo alto consumo di suolo intervenuto negli anni. si è rilevato che il tema della piantumazione importante delle strade (in occasione di progetti di riqualificazione) spesso presenza di sottoservizi presenti nel sottosuolo milanese, a tal fine si evidenzia la necessità di una mappatura puntuale. La realizzazione di nuove vasche di laminazione se da un lato risolve il problema della gestione delle acque in sede di saturazione del sistema fognario, dall'altro ha generato un incremento di aree impermeabili. È stato citato inoltre il tema della mancanza di controllo rispetto agli abbattimenti e alle compensazioni di alberature all'interno di progetti su aree private, la mancanza cioè di una regia e di un monitoraggio efficaci affinché quanto dichiarato e approvato in sede di progettazione venga effettivamente realizzato.

**Acque.** Rispetto al tema si è evidenziato come ci siano zone della città sofferenti a livello agricolo per carenza di acqua e altre perché invece troppo umide.

**Edilizia.** Sul tema delle compensazioni si è evidenziato, dal punto di vista di un progettista, come spesso si preferisca ricorrere al meccanismo della monetizzazione preferisce piuttosto che includere e realizzare elementi di mitigazione dell'impatto ambientale nei progetti di costruzione edilizia secondo quanto previsto dalle norme in vigore. E' inoltre stato oggetto di discussione il tema della demolizione e ricostruzione versus riuso, progettisti privati hanno evidenziato come sia difficile la gestione del patrimonio edilizio esistente, soggetto a vincoli costruttivi per cui spesso converrebbe economicamente demolire e ricostruire, a discapito del maggiore impatto ambientale che tale operazione implicherebbe. I costi per poter realizzare edifici con criteri sostenibili sono spesso molto alti sia per chi investe che per chi acquista.

**Mobilità.** Il numero di auto (1,8 pro capite) e il traffico rendono difficile l'implementazione di un maggior numero di percorsi ciclo-pedonale garantendo inoltre maggiore sicurezza. La

criticità maggiore rilevata è costituita dal fatto che PUMS e PGT siano piani ancora scollegati e non perfettamente integrati tra loro.

## BUONE PRATICHE E IDEE

**Verde.** Tante sono le proposte su questo tema. Si è parlato innanzitutto di utilizzare i tetti per utilizzi estensivo e intensivi aumentando la copertura vegetale della città, tali interventi hanno l'obiettivo di diminuire le temperature, stoccare acqua (ove strutturalmente possibile) e ritardare l'afflusso di acqua dal tetto alle fognature in caso di eventi atmosferici estremi (Garante del Verde). Si sono ipotizzati anche contributi per favorire il verde sui balconi delle facciate. Sono state citate inoltre soluzioni tecniche "nuove", come celle modulari, per dare spazio al suolo non compattato in cui gli alberi riescono a crescere meglio (rappresentate UAC), prevedere un parco e un'area giochi in ogni via, prevedere viali alberati negli interventi di nuova edificazione, prevedere una piantumazione con alberi di prima o seconda grandezza in ogni strada e ogni spazio pubblico (Assessore all'Urbanistica del Municipio 6), costruire barriere verdi per i pedoni, depavimentare anche per piccoli interventi di manutenzione e costruire regole con indicazioni sulla manomissione del suolo per cui chiunque fa interventi di manutenzione deve piantumare, secondo il principio citato al tavolo "Ogni occasione è buona per depavimentare". Infine, si è parlato molto dell'agricoltura come elemento da integrare alle funzioni più tipiche della città, immaginando compensazioni ambientali che possano al contempo valorizzare l'agricoltura. Si è citata una proposta per cui, in cambio dell'affitto del suolo, un agricoltore coltiva secondo le indicazioni che riceve dalle istituzioni (anche alberi ornamentali o a maggior assorbimento di inquinamento). Emerge inoltre la necessità di avere una visione metropolitana.

**Acque.** Rispetto al tema acque, è stato proposto dal rappresentante di GBC Italia di introdurre un indice di efficienza idrica per ridurre il consumo e incentivare il recupero e il riuso. Si è parlato anche di recuperare le acque del sottosuolo e portarle in superficie per usarle nelle aree in sofferenza, redistribuirle nelle zone secche e nelle zone umide. Si è parlato poi di salvaguardare e potenziare il reticolo idrico esistente e il reticolo idrico dismesso e progettare aiuole secondo la tecnica dei rain gardens.

**Mobilità.** Rispetto alla mobilità si è parlato in generale di un'inversione dell'approccio all'infrastruttura strada: pensarla cioè principalmente per il verde, le biciclette e i pedoni, e solo secondariamente per i veicoli. Si è parlato di riduzione del traffico partendo dal ridimensionamento degli assi stradali di ingresso alla città, ad esempio Fulvio Testi, Parri M1, ecc. (Fabrizio Delfini, Assessore all'Urbanistica del Municipio 6). Un rappresentante UAC ha proposto zone carfree su aree alta accessibilità, associate a mobilità condivisa a scala utente, in particolare, vicino ad ambiti sensibili (scuole, ospedali), in ottica di adattamento e qualità dell'aria.

**Edilizia.** Rispetto all'edilizia, l'Area Verde del Comune di Milano ha proposto l'uso di materiali tecnologici a basso impatto e "attivi" per le opere pubbliche e private e lo sviluppo di comunità energetiche e biblioteche di utensili per diminuire il consumo.

## DIRETTRICI DI LAVORO E IPOTESI DI TRATTAMENTO

**Verde.** Rispetto al verde occorre innanzitutto pensarlo come un'infrastruttura, tutelare l'esistente e monitorare le trasformazioni del settore pubblico e privato. È stato proposto poi di analizzare le aree boscate che già ci sono, prevedere che tutte le aree non ancora edificate diventino pertinenze indirette con destinazione verde (Fabrizio Delfini, Assessore all'Urbanistica del Municipio 6), obbligare all'incremento di superfici permeabili/verde profondo/alberature in relazione ai volumi edilizi attuali. L'Unità Aria Clima del Comune di Milano ha infine richiesto di rendere pubblica la mappa sottoservizi per poter aumentare le superfici filtranti e aumentare la realizzazione di filari verdi alberati

**Acqua.** A tal proposito occorre innanzitutto incrementare lavori di manutenzione per prevenire danni e poi creare superfici sempre drenanti, sia che si tratti di aree verdi, sia che si tratti di materiali (Assessore all'Urbanistica del Municipio 6).

**Mobilità.** È fondamentale che la pianificazione urbanistica dialoghi con la pianificazione della mobilità (dirigente Area Bonifiche del Comune di Milano). Occorre poi favorire la mobilità condivisa e fare investimenti sul trasporto pubblico per ridurre il numero di auto pro-capite e offrire un'alternativa sostenibile a livello di costi e tempi a cittadini e cittadine. Se non a livello regionale, ragionare quantomeno a livello metropolitano per facilitare e ridurre l'impatto ambientale della mobilità Milano-fuori e fuori-Milano.

**Edilizia.** È stato detto spesso che occorre valutare il ciclo di vita di un progetto, in termini di costo, impatto sociale ed energia. Il rappresentante GBC Italia suggerisce di introdurre l'obbligo di una valutazione delle emissioni sull'intero ciclo di vita, differenziata in funzione di dimensione e tipologia edilizia, ma è importante che questa analisi sia richiesta in fase preliminare. Suggerisce poi di prevedere incentivi correlati all'applicazione anche sull'edilizia privata dei Cam ministeriale e incentivi ulteriori se vengono applicati rating system di sostenibilità. Rispetto al tema demolizioni e ricostruzioni versus riuso, è preferibile il riutilizzo di edifici esistenti, ma occorre comunque fare analisi accurate e bilanci ambientali e economici di sostenibilità. È stato proposto di premiare metodi di progettazione energetica evoluta. Rispetto al verde in relazione all'edilizia, è necessario considerare il verde come un elemento di progetto da trattare come le componenti dell'edificio e da rendicontare a fine intervento. Per tutte queste proposte il PGT è una guida che con una visione globale regola e mette a sistema interventi pubblici e privati.

**Studi di area.** È stato segnalato che occorrerebbe una scala intermedia tra PGT e progetti, una scala intermedia nella pianificazione, anche in tema di impatto e compensazioni ambientali (Amat).

**Dati.** Rilevate il tema della comunicazione dei dati ambientali (open data), per sapere da dove partiamo (baseline), darsi obiettivi quantitativi chiari e nel tempo effettuare un corretto monitoraggio.

## QUESTIONI DI DIBATTITO APERTO

**Edilizia.** In relazione ai costi elevati dell'edilizia sostenibile è nata una discussione interessante tra una rappresentante di Amat, una di Arexpo e una dello staff dell'Assessorato all'Ambiente del Comune di Milano: la sostenibilità ha dei costi ma quanto costa la salute di ciascuno/a alla sanità pubblica. Costa di più la mancanza di benessere o costa di più costruire in maniera sostenibile? Da qui occorre valutare l'esternalità dei progetti, inserire un'analisi costi benefici nei processi di valutazione dei progetti.

**Risorse e personale.** Risulta non trascurabile la mancanza di risorse e personale interno competente e formato ad esempio per la costruzione di strumenti utili alla progettazione tra cui, ad esempio, la costruzione di un abaco delle soluzioni green da usare su tetti e pareti (Nature Based Solution).

# Come accrescere il benessere di chi vive la città?

A cura di Valentina Vivona e di Valentina Brambilla

## ELEMENTI GENERALI EMERSI

Domanda a cavallo tra città sostenibile e città prossima perché ha al centro la mobilità e l'accessibilità delle aree verdi. Il termine "benessere" è stato declinato in primis come **sicurezza** stradale e, più in generale, in controllo e manutenzione degli spazi pubblici. La domanda che è tornata più spesso nelle sessioni è stata: a cosa serve creare più piste ciclabili, se non sono sicure? Ma il PGT non interviene in quest'ambito. La seconda declinazione della domanda è stata in termini di **partecipazione**, in particolare si è immaginato che le istituzioni possano mettersi in ascolto costante della cittadinanza e affidare ad essa la gestione di alcuni progetti. Ma si è parlato di partecipazione anche in termini di responsabilità. Infine, è emersa la necessità di un **ampliamento degli attori coinvolti**, soprattutto di quelli che maggiormente incidono sulla reale implementazione dei progetti soprattutto se l'obiettivo principale è la creazione di aree verdi integrate.

## NODI CRITICI E QUESTIONI IRRISOLTE

**Mancato coordinamento tra attori.** Se si immagina, ad esempio, un percorso ciclabile a lunga percorrenza che insiste su più territori, come si mettono in dialogo le istituzioni per l'attuazione progettuale? Come si distribuiscono gli oneri? Vale lo stesso discorso per gli attori non istituzionali quali Arpa, Protezione Civile, ATM e soggetti privati. Parallelamente, emerge come criticità spesso il mancato coordinamento tra le progettualità in corso, in particolare per quanto riguarda la realizzazione di aree verdi all'interno delle trasformazioni in continuità con quelle esistenti o quelle programmate.

**Sicurezza.** La creazione di nuovi percorsi ciclabili o di nuovi spazi pubblici deve tenere in considerazione vari elementi che incidono sul benessere della persona. Spesso la realizzazione di spazi ciclabili e pedonali realizzati con caratteristiche di temporaneità si sono rivelati insicuri per la fruizione da parte dei ciclisti e pedoni e non si sono poi tradotti in un progetto definitivo. Viene portato ad esempio la ciclabile di Corso Buenos Aires.

**Manutenzione.** Parlare di creazione di nuove aree verdi o di piantumazioni ha senso solo se si internalizza il costo della gestione, la questione dei budget per la manutenzione risulta infatti centrale.

**Sottoservizi.** Scarsa conoscenza delle reti dei sottoservizi (fognature, rete elettrica, teleriscaldamento, fibra, ecc.). Spesso i progetti di nuove aree verdi non tengono in considerazione in fase progettuale della presenza delle reti dei sottoservizi e ciò implica l'impossibilità di attuare parti delle opere previste, in particolare le piantumazioni.

**Isole di calore.** In particolare laddove si trova la popolazione più fragile, quale quella ricoverata negli ospedali. Quale benessere si garantisce alle persone già debilitate, se l'ospedale non ha aree verdi?

**Attuazione.** Si riscontra una eccessiva facilità da parte dell'operatore ad accedere alla monetizzazione per lo scomputo degli oneri piuttosto che la realizzazione delle opere.

**Trasporto pubblico locale.** Criticità di servizio, spesso è più conveniente, sia in termini di tempo che in termini economici, utilizzare l'auto piuttosto che i mezzi pubblici

## BUONE PRATICHE E IDEE

**Parco Trotter a Milano e il progetto School Oasis:** buon esempio di scuola che non si limita a essere scuola, ma apre i propri spazi alla cittadinanza.

**Piazza della Balena a Milano:** un buon esempio di urbanismo tattico perché percepito come "proprio" dalla cittadinanza.

**Piani d'area.** Allargare ad altri territori di Milano la sperimentazione?

**"Healthy streets" a Londra:** costruzione di indicatori a cui i progetti urbanistici devono rispondere, in modo da garantire determinati standard in termini di illuminazione stradale, zone d'ombra, accessibilità, etc.

**Piani terra ad Atene.** Per incentivarne la fruizione, costruita rete di strade pedonali tra isolati.

**Rete della mobilità dolce.** Creare connessioni di mobilità dolce e renderle riconoscibili attraverso segnaletica e mappe digitali. Amsterdam rappresenta un buon esempio.

## DIRETTRICI DI LAVORO E IPOTESI DI TRATTAMENTO

**School oasis, ovvero la temporalizzazione degli spazi:** garantire l'apertura al pubblico dopo l'orario scolastico, intervenendo sulla depavimentazione dei cortili scolastici e sulla rigenerazione energetica degli edifici. Di particolare importanza nei quartieri meno verdi. Azione 423 del Pac e sperimentazione in atto presso Parco Trotter.

**Gerarchia della mobilità.** Stabilire una gerarchia della maglia stradale, non tutte le strade sono adatte per ospitare percorsi ciclopedonali. Differenziare gli spazi per biciclette, pedoni e auto in modo da non creare contrasto tra loro e rispondere meglio alle diverse esigenze.

**Connessioni verdi.** Mettere a sistema anche i piccoli parchi urbani creando continuità tra gli spazi verdi anche attraverso filari alberati e connessioni ciclabili. La continuità degli spazi è essenziale anche per aumentare la fruibilità e la lunga percorrenza della mobilità dolce.

**Alleggerimento procedure.** Per migliorare il dialogo tra attori, sono necessarie pratiche amministrative più veloci (ad esempio, per le opere a scomputo).

**Gestione del verde pubblico.** È necessario aumentare i finanziamenti perché con una tariffa di 0,90 euro a mq si riescono a garantire solo i servizi base.

**Carta dei sottoservizi.** Se esiste, renderla maggiormente nota. Necessarie nuove regole per la loro distribuzione in modo da aumentare le superfici permeabili e la possibilità di piantumare filari alberati.

**Monitoraggio e valutazione.** Creare un sistema di raccolta dei bisogni e di valutazione dei servizi ecosistemici, anche in chiave previsionale.

**Cantieri.** Obbligo di macchine e strumentazioni a emissioni ridotte.

**Gestione emergenze.** In particolare ondate di calore, siccità, esondazioni (Azione 191 del Pac).

**Piano degli orari.** Aggiornare a adattare il piano degli orari.

#### QUESTIONI DI DIBATTITO APERTO

**Partecipazione.** Il tavolo ha immaginato che la cittadinanza, organizzata o meno, possa prendere in gestione aree verdi e spazi pubblici. Un ruolo quindi non solo consultivo, ma anche decisionale e gestionale per chi abita un determinato territorio. Partecipare significa anche assumersi delle responsabilità. Possiamo immaginare carbon tax che premino stili di consumo più sostenibili? (Interrogativo sollevato da Redo).

**Fino a che punto regolare?** Le prescrizioni scadono, mentre un approccio più metodologico basato sul monitoraggio e sull'ascolto delle istanze può rispondere meglio ai bisogni della città. Ma, in assenza di regole stringenti, gli operatori non hanno sempre dimostrato la capacità di produrre progetti di qualità per la città (Assessore Tancredi).

**Acqua come bene di consumo.** La pianificazione urbanistica e edilizia sta tenendo conto del fatto che nel 2060 le condizioni ambientali saranno estremamente cambiate? Le reti di scarico, ad esempio, devono essere da subito immaginate come duali (differenziate in funzione dei servizi). Punto sollevato da GBC Italia.

**Acqua come risorsa cittadina.** Riapertura dei Navigli; sicurezza idraulica dei fiumi più soggetti a esondazione; ruolo strategico dei corsi d'acqua nella mitigazione delle ondate di calore; uso geotermico delle acque per la riduzione delle emissioni.

**Attori da coinvolgere.** Quando si parla di mobilità, è necessario dialogare con il trasporto pubblico locale, ma anche con il settore della logistica che distribuisce merci all'interno della città. Regolando l'iniziativa privata, che spesso procede senza rispettare le indicazioni (Consigliere di Maggioranza, Municipio 6).



# 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

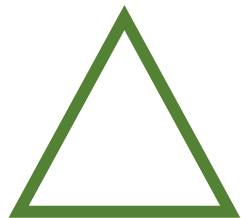
sintetizzano le linee di indirizzo della revisione del PGT, ognuna di loro proposta come chiave per leggere i cambiamenti di Milano, le tendenze in atto, ma anche gli orientamenti strategici di sviluppo.

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.

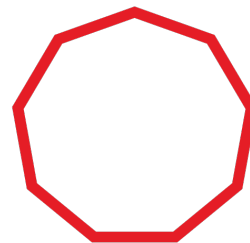
**CITTASOSTENIBILE**



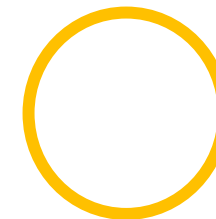
**CITTAEQUA**



**CITTAPROSSIMA**



**CITTABELLA**



**Presentazione  
dei temi e del  
percorso**



**Discussione  
nei tavoli**



**Instant report**



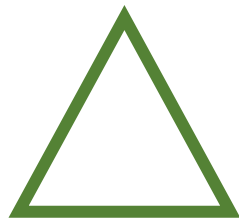
**Presentazione  
pubblica degli  
esiti dei tavoli**

26 GIU

26 GIU

28 GIU

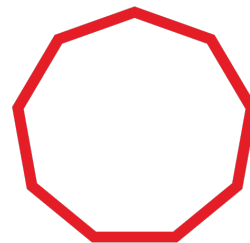
**CITTASOSTENIBILE**



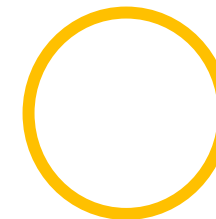
**CITTAEQUA**



**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**

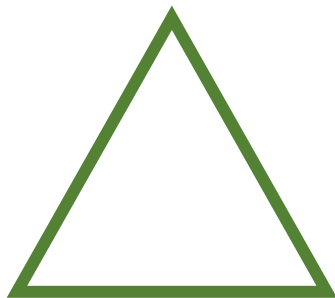


**1. COME FAVORIRE LA NATURA IN CITTÀ?**

**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

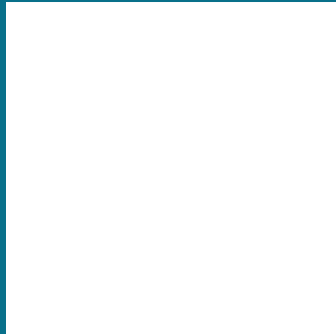
Ma i **costi** da considerare sono solo quelli degli operatori, pubblici o privati?

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

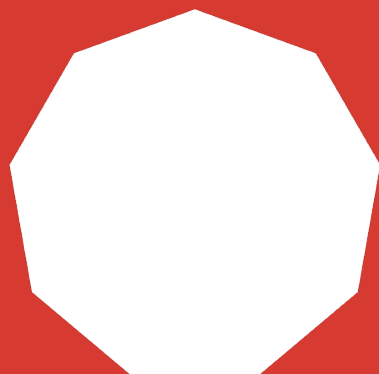
Come **approfondire** le diverse dimensioni che compongono i costi di costruzione per un intervento mirato?

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

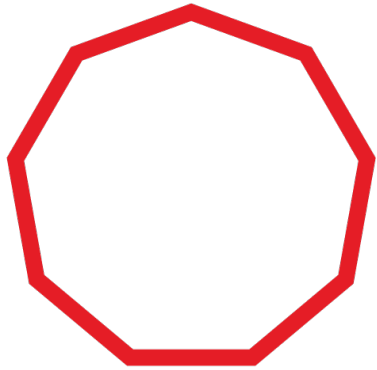
Quote di **servizi abitativi a tempo** per gli sviluppi privati?

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.

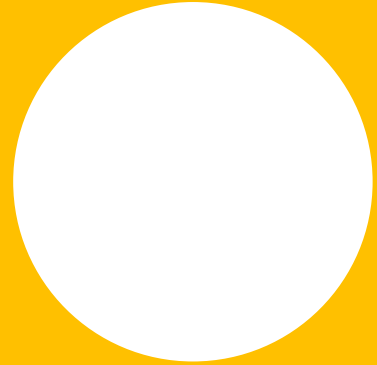
Una rete di **piste ciclabili frammentata** aumenta l'insicurezza e lascia inalterate le gerarchie di uso degli spazi

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

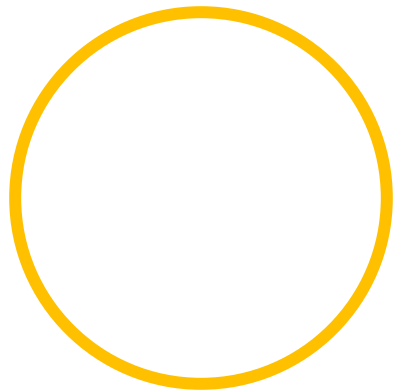
**Ridurre lo spazio** per la sosta e la mobilità veicolare come sta in relazione con **bisogni eterogenei e complessi?**

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

