IL NUOVO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ENTRA IN VIGORE DA LUGLIO 2011

Il Pgt trasformerà Milano in una metropoli più a misura d'uomo?

Savino Natalicchio

l nuovo piano urbanistico del capoluogo lombardo, approvato il 4 febbraio 2011, sostituisce dopo trent'anni il vecchio Piano Regolatore. Ancora qualche mese per la pubblicazione e da luglio cambia tutto. Ma adesso in concreto cosa succede? Che cosa suggerire alle piccole e grandi proprietà?

Dopo alcune necessarie premesse, proviamo a entrare nel dettaglio di uno strumento al quale i suoi autori e promotori hanno sempre attribuito l'ambizioso scopo di rivoluzionare l'urbanistica milanese.

Le prime pagine dei quotidiani nazionali (Il Corriere della Sera, la Repubblica) e nel dibattito pubblico hanno trattato alcune delle grandi questioni strategiche del Pgt: la densificazione, il consumo di suolo, il mega tunnel Rho-Linate che dovrà attraversare tutta la città per 14 km, le regole per la trasformazione degli scali ferroviari e delle caserme, le volumetrie e le nuove aree a verde, l'area Expo e le beghe per l'acquisizione dei terreni, il Parco Sud, le nuove linee metropolitane.

DALLA MILANO INDUSTRIALE E OPERAIA ALLA MILANO DELL'HAPPY HOUR

Sono progetti e previsioni a lungo termine, che appassionano pochi grandi operatori (e cioè i proprietari di grandi aree urbane). In realtà Milano è una cit-

1) Immobile industriale in zona a vocazione residenziale

Il primo esempio è uno dei casi più diffusi a Milano, vista l'abnorme previsione di aree destinazione industriale del vecchio Prq del 1980: da luglio (pubblicazione ed efficacia del Pgt) tutti gli immobili prima classificati come industriali potranno essere convertiti in residenza con semplice Dia o permesso di costruire (modalità diretta), previa verifica della idoneità dei suoli sotto il profilo della loro bonifica rispetto ai precedenti utilizzi. Fino a oggi il vecchio Prg vietava il cambio d'uso da industriale in residenziale, a meno di predisporre un programma integrato di intervento (piano attuativo in variante) con procedura complessa e tempi molto lunghi (almeno 2 anni).

Con il Pgt si saneranno tutte quelle situazioni (migliaia) di "laboratori" utilizzati in modo improprio per uso abitativo (i cosiddetti "loft" C/3), una volta effettuate le bonifiche e corrisposti i dovuti oneri urbanizzativi e monetizzazioni degli standard.



Dia/Permesso di costruire per sostituzione edilizia con cambio destinazione d'uso produttivo => residenziale

destinazione d'uso produttivo -> residenziale	
Superficie territoriale	10.000 mq
SIp esistente*	7.000 mq
Dotazione di servizi da reperire: per cambio d'uso da produttivo 100% SIp (PdS art. 9)	7.000 mq
Totale dotazione di servizi monetizzata	7.000 mq
Importo monetizzazione: 7.000 mq x 235,94 €/mq	1.651.580 €
Tempistiche iter urbanistico/edilizio	6 mesi

*) Art. 6 Comma 2 Piano delle Regole: "Sono sempre fatte salve le Slp esistenti, regolarmente assentite e per le rispettive destinazioni d'uso, anche in caso di sostituzione tramite demolizione e ricostruzione."

tà ricca, polverizzata in piccole proprietà e interessi diffusi, in Italia tra le società più avanzate e pronte a sperimentare nuovi prodotti immobiliari e spazi dell'abitare e del produrre: si pensi ai loft, alle residenze temporanee, al co-housing.

Negli ultimi quindici anni Milano è passata dall'economia dell'industria pesante (in prevalenza metalmeccanica e automobilistica) alla stagione del terziario e della de-industrializzazione, caratterizzata, come in altre città italiane, dalla riconversione delle grandi fabbriche (ex Om, Marelli, Maserati e Innocenti, Pirelli a Bicocca, Falck a Sesto Giovanni, solo per citare le più grandi), dal riposizionamento e dal protagonismo delle grandi autonomie funzionali (fiera, università, ospedali, fondazioni). A segnare, però, nel profondo il tessuto dei quartieri, l'esperienza quotidiana dei residenti, degli utilizzatori e quindi, in ultima analisi, gli interessi diffusi, sono state le trasformazioni spontanee: per esempio, i sottotetti, i cambi di

destinazioni d'uso, le ristrutturazioni edilizie.

PIANIFICAZIONE SULLE GRANDI AREE

Una società e un tessuto economico in continua evoluzione che ha sperimentato nuovi spazi per le produzioni immateriali, i servizi, l'artigianato artistico, il design, il commercio di qualità. Trasformazioni non pianificate, ma lasciate alla libera iniziativa, che pure hanno determinato esiti fisico-spaziali che neppure la migliore visio-

GLI SCENARI DI MARK UP giugno_2011

2) Immobile a uffici in zona a scarsa vocazione terziaria

Il secondo caso si riferisce alle novità introdotte dal Piano dei Servizi. L'esempio è un edificio a destinazione uffici realizzato negli anni '70 in una zona periferica a vocazione produttiva. L'immobile è sfitto e non in linea con gli standard di mercato (Classe "C"). Per renderlo commercializzabile bisognerebbe investire molto e le attuali performance del mercato direzionale nella zona non giustificherebbero l'entità dei costi previsti.

Utilizzando la possibilità offerta dall'art. 8, comma 3 (Disciplina dei servizi alla persona nel tessuto urbano consolidato) del Piano dei Servizi, se per esempio un soggetto vuole utilizzare in tutto o in parte la proprietà, per ospitarvi servizi alla persona (per esempio una scuola di formazione professionale, attrezzature sanitarie/assistenziali) per i quali è possibile l'asservimento, il convenzionamento o l'accreditamento, la corrispondente SIp viene svincolata: è liberamente utilizzabile, in tutto o in parte, sull'area stessa o altrove, nel territorio comunale.



I documenti più rilevanti per comprendere il Pgt e le regole di funzionamento, dovendo selezionare tra una mole gigantesca di tavole, allegati, schemi, tabelle, relazioni, sono i tre dispositivi normativi (norme tecniche) del Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi, atti che insieme costituiscono il Pgt.

Nel Documento di Piano si trovano i contenuti strategici di politica urbanistica del Pgt e le regole di massima di trasformazione delle grandi aree strategiche: gli scali ferroviari dismessi, le caserme dismesse, l'area tecnologica di Bovisa Gasometri e alcune aree marginale vicine al Parco Sud.

Il Piano delle Regole riguarda il tessuto urbano consolidato, il Piano dei Servizi prescrive gli obiettivi di dotazione di servizi pubblici, quartiere per quartiere, oltre alle modalità di reperimento.

Proviamo ora a descrivere tre esempi riguardanti immobili ubicati nel tessuto consolidato (al di fuori quindi delle aree regolate dal Documento di Piano e delle aree del Parco Sud), e quello che sarà possibile fare nel momento in cui il Pgt diverrà efficace.



Fonte: elaborazione a cura dell'autore su base http://www.bing.com/maps

CAMBIO D'USO DA UFFICI A COMMERCIALE Permesso di costruire convenzionato (Art. 27, comma b - PdR) uffici => commerciale (Msv) Superficie territoriale 1.000 mq Slp esistente 6.000 mq Slp da convertire in media struttura di vendita 2.450 mq Quota di parcheggi pubblici da reperire: n. 1 posto auto ogni 500 mq - ambito 1 * Tempistiche iter urbanistico/edilizio 1 anno (*) Art. 9, comma 5 Piano dei Servizi: premialità per vicinanza

alla metropolitana, altrimenti fino a 50 posti auto

mare (nel Documento di Piano), liberalizzando totalmente le destinazioni d'uso nel tessuto urbano consolidato e rendendo ancora più semplici le modalità attuative (Piano delle Regole). Il pubblico si preoccupa di creare le condizioni di sistema (infrastrutture di trasporto, dotazioni ambientali, macro-servizi) per lasciare alla società milanese il compito di guidare la trasformazione della città.

Alla società (nelle sue forme organizzate) viene data la possibilità, di concerto con il pubblico secondo il principio della "sussidiarietà", di realizzare e gestire i servizi di interesse pubblico (Piano dei Servizi). È certamente una sfida importante: al futuro dimostrare se si tratta di una sfida possibile o di un'utopia.



ASSERVIMENTO SLP PER SERVIZI ALLA PERSONA

Permesso di costruire convenzionato

Superficie territoriale	5.000 mq
SIp esistente*	8.000 mq
SIp asservita a servizi alla persona (sanitari) - PdS, Art. 8	-
SIp trasferibile o utilizzabile per ampliamento	3.500 mq

*Art. 6 Comma 2 Piano delle Regole: "Sono sempre fatte salve le SIp esistenti, regolarmente assentite e per le rispettive destinazioni d'uso, anche in caso di sostituzione tramite demolizione e ricostruzione."

3) Immobile terziario in centro storico, in zona a forte vocazione commerciale

Il terzo caso si riferisce alle novità introdotte dal Piano delle Regole rispetto ai criteri d'insediamento dei servizi commerciali. Il Comune di Milano fino all'attuale Pgt non si era ancora dotato dei criteri urbanistici per l'insediamento del commercio al dettaglio (ex Dlgs. 114/98). Si consideri un edificio a destinazione uffici realizzato negli anni '60 in centro storico, lungo un asse a forte vocazione commerciale recentemente consolidatosi tramite interventi di riqualificazione urbana (pedonalizzazione). Volendo insediare una media struttura di vendita (es. un concept store dell'abbigliamento), il Capo III (Localizzazione dei servizi commerciali) del Piano delle Regole, lo consente fino

alle medie strutture di vendita (2.500 mq di superficie di vendita), mediante Permesso di costruire convenzionato.
Oltre tale soglia occorre procedere con piano attuativo. Considerando poi che l'immobile si trova in zona a traffico limitato e vicino a una fermata della metropolitana, la dotazione di parcheggi pubblici (barriera all'ingresso molto importante) che altrimenti avrebbe dovuto essere di 50 posti auto, è ora ridotta a 5 unità.

ne avrebbe potuto prefigurare.

Da questa lettura politica del cambiamento sembra muovere il Pgt di Milano, quando limita la propria funzione indicativa e prescrittiva (di pianificazione, appunto) alle sole grandi aree strategiche ancora da trasfor-

giugno_2011 GLI SCENARI DI MARK UP