

## Comune di Milano

### Milano che cambia: il programma per l'Edilizia residenziale pubblica

Il tema della residenza temporanea si impone nella totalità delle metropoli moderne. La possibilità di studio e di lavoro temporaneo, la mobilità delle persone che svolgono lavori temporanei o fuori sede, le forze dell'ordine, gli addetti ai grandi servizi, che non riescono a trovare a prezzo di mercato un alloggio in affitto o in locazione per periodi temporanei, sono tutte situazioni cui la collettività cittadina non può non dare risposta. Anche il problema sociale della prima accoglienza dei nuclei famigliari immigrati regolari pone domanda di abitazione che si configura più come emergenza sociale che come aumento di capacità residenziale.

La domanda di abitazione nella città di Milano raggiunge livelli molto elevati e anche nella regione urbana: i fabbisogni, sia arretrati che insorgenti, determinano una tensione immobiliare che ha riprodotto i tratti caratteristici del Comune capoluogo anche nelle conurbazioni di prima e seconda cintura. Non è inoltre da sottovalutare la necessità di dare risposta qualificata alle nuove categorie di residenti temporanei ed in particolare alla domanda di residenza per gli studenti universitari fuori sede. Garantire la possibilità di ospitalità per gli studenti fuori sede è elemento incrementale di competitività delle università cittadine e pertanto elemento strategico di qualità urbana. Già nel 2000 il Documento di inquadramento delle politiche urbanistiche milanesi poneva quale punto fondante di un'azione di riequilibrio territoriale l'obiettivo strategico del ritorno in città delle funzioni residenziali urbane, complementare alla strategia di ampliamento del mercato urbano e di decentramento e rilocalizzazione di attività di pregio in periferia; obiettivo da perseguire facilitando la trasformazione in senso residenziale di superfici centrali e periferiche che hanno oggi una diversa destinazione.

Per realizzare tale obiettivo strategico è stata individuata la necessità di produrre un'offerta diversificata di alloggi di edilizia libera, convenzionata in vendita o in affitto e di edilizia sociale, che tenga conto dell'ampio ventaglio delle caratteristiche attuali della domanda e che si adatti a gruppi sociali con medie o limitate capacità di consumo.

Con il Programma comunale per l'edilizia residenziale pubblica Milano oggi avvia un interessante tentativo in direzione di tale necessità, delineando possibili scenari di sviluppo inerenti l'edilizia in locazione a canone sociale, moderato temporaneo e speciale e della edilizia residenziale per la prima casa.

#### **Una strategia complessiva per il problema della casa**

L'Amministrazione comunale ha in corso di approvazione un programma complessivo relativo agli interventi di edilizia residenziale pubblica denominato "Integrazione del Documento di inquadramento delle politiche urbanistiche comunali e definizione delle linee di indirizzo e dei criteri per la promozione dei Programmi comunali per l'Edilizia residenziale pubblica".



*Milano che cambia.* Le aree interessate dal Programma per l'edilizia residenziale pubblica.

<p><b>EMERGENZA ABITATIVA</b></p> <p> ambiti di intervento</p> <p> programmi di recupero urbano PRu</p>	<p><b>EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE [PCERS]</b></p> <p> aree per l'edilizia a canone sociale</p>
<p><b>CONTRATTI DI QUARTIERE [CDQ]</b></p> <p> ambiti del contratto di quartiere</p> <p> contesto del contratto di quartiere</p>	<p><b>EDILIZIA RESIDENZIALE UNIVERSITARIA</b></p> <p> aree per l'edilizia universitaria</p>
<p><b>EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA [PRERP]</b></p> <p> aree per l'edilizia residenziale pubblica</p>	<p><b>PIANI DI CINTURA URBANA</b></p> <p> aree interessate dai piani di cintura</p>

Tale programma, oltre a descrivere lo stato dell'arte sull'edilizia pubblica, opera una ricognizione complessiva sul territorio comunale al fine di individuare quelle aree di proprietà pubblica che, pur essendo destinate alle più svariate destinazioni di Prg, possono essere, in una programmazione temporale che tenga conto dei diversi livelli di maturazione delle singole localizzazioni, dedicate alla residenza sociale, convenzionata e alla prima casa. Obiettivo principale del programma è quello di dotare la mano pubblica di un patrimonio di aree e di volumetrie tale da renderla "attore protagonista" nell'ambito delle politiche della casa capace non solo di dare risposte alle diverse classi di bisogno, ma anche di avere le leve fondamentali per farlo con risposte adeguate sia sotto il profilo della qualità urbanistica e architettonica, che sotto il profilo della composizione sociale. La municipalità ha individuato in accordo al Piano regionale per l'edilizia residenziale pubblica (Prerp) alcune aree di sua proprietà, inserite nel Piano dei servizi comunale, dove sarà possibile realizzare residenze sociali

al fine di incrementare il patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

Per realizzare questi obiettivi si è scelto di promuovere una stretta collaborazione tra pubblico e privato in una logica di perequazione e compensazione degli interventi mirata all'innalzamento del livello di qualità urbana, all'abbassamento dei costi e alla riduzione dei tempi di attuazione.

Il tema della domanda di abitazioni e del fabbisogno nell'area metropolitana e, in particolare, nel territorio cittadino, ha costituito oggetto di dibattito in seno al Consiglio comunale nel corso del gennaio 2002 in occasione dell'approvazione di un provvedimento finalizzato a reperire sul mercato un consistente numero di alloggi da destinare al soddisfacimento dell'emergenza abitativa.

In quella sede è stato evidenziato che l'analisi dell'evoluzione del sistema abitativo nell'area metropolitana presenta le seguenti caratteristiche:

- il tendenziale esaurimento dei tradizionali fattori di alimentazione della domanda legati al soddisfacimento di fabbisogni arretrati, derivanti dal patrimonio edilizio degradato, dal sovraffollamento e dalle dinamiche espansive della popolazione;
- il permanere di un'elevata richiesta di abitazioni in proprietà alimentata dalle famiglie di nuova formazione, dalle famiglie già strutturate in cerca di più idonee situazioni alloggiative e dalle persone singole che intendono costituire un autonomo nucleo familiare;
- il peso crescente di soggetti della domanda (anziani, studenti, lavoratori con esigenze di mobilità, etc) che alimentano, in particolare, la richiesta di alloggi in affitto a canoni accessibili.

Dal lato dell'offerta, è stato evidenziato che la produzione di edilizia abitativa nel corso degli anni '90 è stata nel complesso elevata, anche se non sufficiente a coprire il fabbisogno, con la tendenza peraltro a diminuire per l'esaurimento progressivo delle risorse territoriali destinate all'espansione edilizia. Hanno invece assunto sempre maggiore rilevanza i processi di trasformazione e di recupero del costruito che, tuttavia, non sono riusciti a coprire, se non in parte, la domanda emergente. In particolare, l'analisi svolta evidenzia una modesta articolazione del mercato dell'affitto, a fronte di una domanda consistente, che determina una forte tensione sui canoni di locazione.

Peraltro, la domanda di abitazioni appare sempre più costituita da nuove figure, con specifici connotati ed esigenze, quali:

- condizioni economiche medio basse;
- marcate esigenze di mobilità;
- ridotte dimensioni familiari;
- concentrazione territoriale nelle aree di maggior offerta lavorativa.

Si presentano dunque nuove componenti della domanda, a cui il sistema abitativo esistente e i modelli di intervento tradizionali non appaiono attrezzati a rispondere. Esse sono costituite soprattutto dagli anziani, dagli immigrati verso le aree a più elevata offerta occupazionale, dagli studenti universitari fuori sede.

### **Un'immagine calibrata di trasformazione**

Se con il Piano dei servizi Milano intende dare una risposta ai problemi di una città che vuole essere competitiva a livello europeo, perseguendo gli obiettivi di miglioramento della qualità urbana, occorre considerare che i servizi devono rispondere anche ad alcune esigenze di edilizia residenziale, quali la residenza ad uso temporaneo rivolta a studenti universitari o a lavoratori fuori sede, *city users*, e gli alloggi a canoni agevolati, sociali e moderati, destinati alle categorie socialmente più deboli e bisognose.

In relazione al perseguimento di questi obiettivi, l'Amministrazione ha avviato una serie di studi morfologici e progettuali, calibrati area per area, affidati a Domus Academy e agli studenti del Master in "Urban Management & City Design" 2004.

La ricerca condotta da Domus Academy si pone come obiettivo l'individuazione di caratteristiche geografiche e *lifestyles* comuni alle aree individuate dall'Amministrazione comunale, l'analisi approfondita e non convenzionale dei contesti nei quali esse sono inserite e la stesura di indicazioni progettuali specifiche.

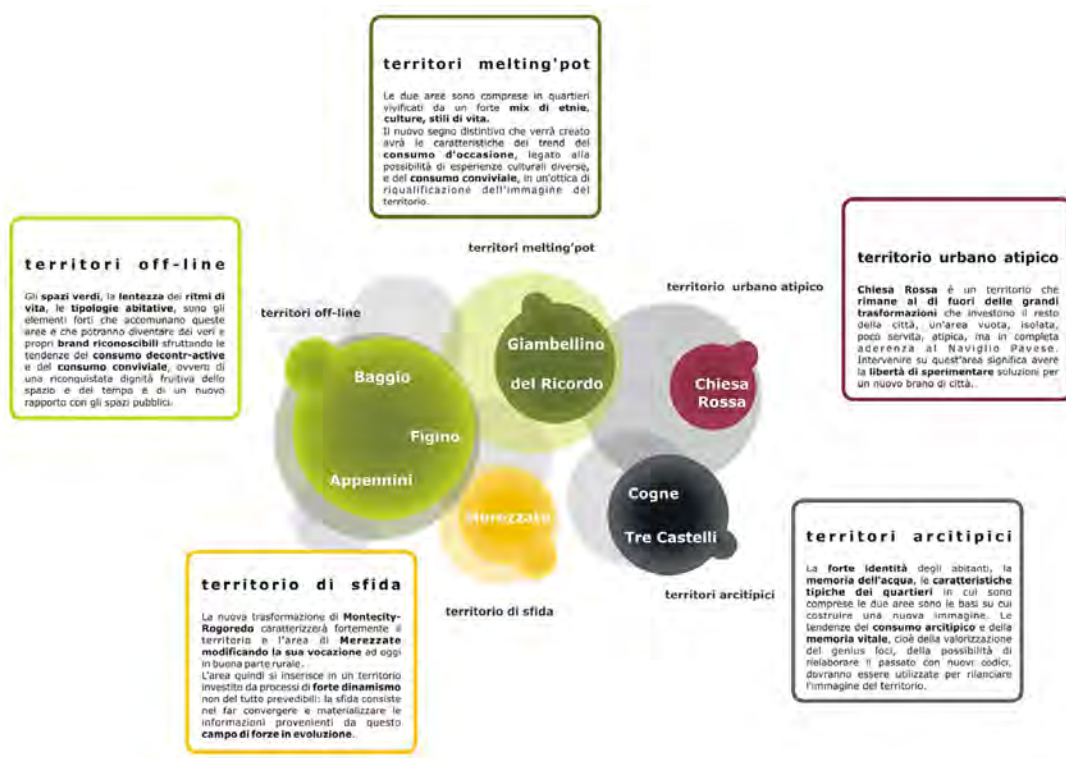
Il metodo di studio adottato prende le distanze da un tipo di rappresentazione canonica del territorio. Il fine, infatti, è quello di intercettare il cambiamento delle dinamiche urbane attraverso la sperimentazione di forme di conoscenza che derivano dall'ibridazione di indagini tradizionali sul terreno con osservazioni sociologiche, etnografiche e antropologiche. La pianificazione, la geografia urbana e l'urbanistica si combinano, dunque, con forme di rappresentazione e descrizione proprie delle arti visive e delle pratiche letterarie.



I *trend* rappresentano il futuro possibile delle trasformazioni che avvengono nelle relazioni tra le persone e il territorio, sensibilità che accolgono il maggior numero di individui e che è indispensabile conoscere per gestire strategicamente i processi di trasformazione in atto.

Rivalutare e ricollocare le vocazioni territoriali è uno dei primi punti che compongono l'insieme delle azioni atte a generare sviluppo e innovazione per il territorio.

Le affinità riconosciute tra le aree oggetto di studio forniscono spunti di lettura del territorio generativi di un nuovo volto dell'area: il *brand* territoriale e urbano. Progettare *brand* che firmino l'identità territoriale e la veicolino nella rete della comunicazione globale è un elemento necessario per il futuro sviluppo del tessuto urbano. Il *brand*, dunque, attua la funzione fondamentale di "generatore di valore".



Trend-brand territoriali.

## Progetti per la residenza universitaria

Milano è la prima città universitaria italiana per ricchezza e varietà di offerta e la seconda per numero di iscritti. Conta infatti 10 atenei e 23 facoltà con centinaia di corsi di laurea triennale e specialistica, master universitari e dottorati di ricerca. Gli studenti iscritti sono oltre 175.000 di cui 36.000 residenti entro i confini comunali, 96.000 pendolari di cui 43.000 con l'esigenza di un alloggio a Milano. A fronte di una domanda potenziale così consistente l'Amministrazione comunale ha predisposto un programma per le residenze universitarie che prevede di utilizzare aree di proprietà pubblica e privata, nonché alloggi Aler, individuati in ragione della loro collocazione nell'ambito cittadino e della loro infrastrutturazione.

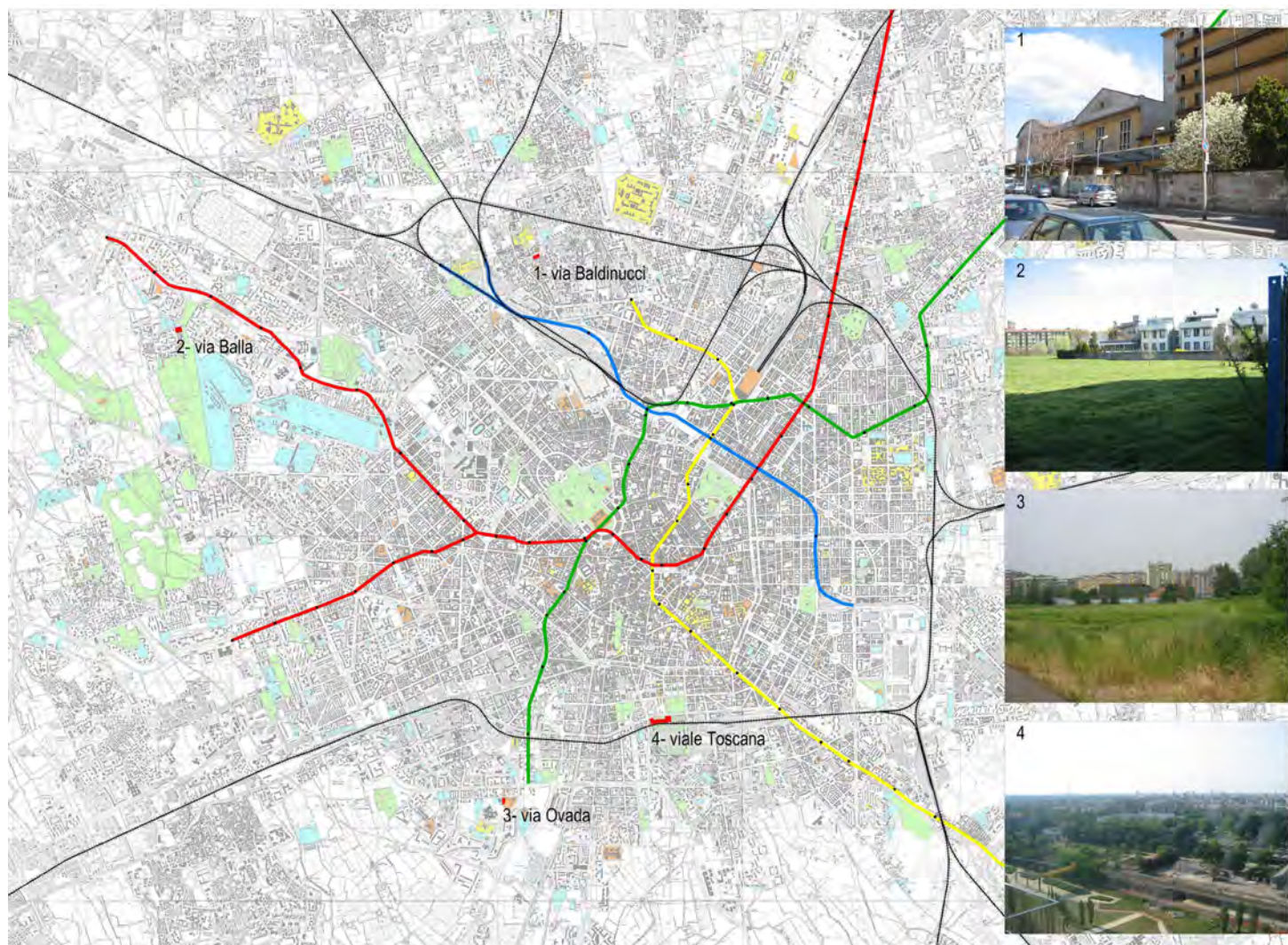
Gli interventi sulle aree di proprietà pubblica riguardano un primo lotto di quattro aree, site nella prima periferia di Milano, della superficie territoriale di 41.100 mq, su cui realizzare circa 20.000 mq di residenze per un'offerta di posti letto che potrà variare da circa 420 a 560 posti in considerazione della tipologia di alloggio scelta (a minialloggio o a camere). L'impegno finanziario richiesto per la realizzazione degli interventi ammonta a circa 35 milioni di euro. Le residenze universitarie così realizzate potranno essere considerate standard urbanistico in quanto parti integranti degli istituti universitari e dotate di servizi di supporto a carenze specifiche delle singole zone. Il carattere comunitario degli interventi verrà garantito anche dalla previsione di un vincolo di concessione in diritto di superficie delle aree alle università, o ad altri soggetti titolati, della durata di trent'anni rinnovabili. La disponibilità di aree di proprietà comunale, la possibilità di godere di cofinanziamenti regionali o statali e la concessione delle aree a prezzi moderati consentiranno canoni di locazione contenuti. Per rispondere a questi principi gli Uffici comunali, in collaborazione con il Politecnico di Milano, hanno redatto un Documento preliminare alla progettazione che serva come riferimento per quattro aree individuate e che si presentano inedificate, parzialmente edificate o edificate.

Il documento preliminare intende fornire i criteri relativi al dimensionamento funzionale, gli elementi pre-stazionali relativi alla funzione da assolvere ed i requisiti di qualità architettonica e di inserimento urbano, da sviluppare per la progettazione coordinata degli interventi. Definisce inoltre alcuni criteri generali per la progettazione:

- compatibilità ambientale e l'innovazione tecnologica;
- integrazione con la città attraverso il sistema dei servizi;
- compresenza dei livelli di individualità e socialità;
- utilizzo e integrazione delle tecnologie informatiche e multimediali;
- riconoscibilità degli spazi di articolazione funzionale;
- manutenibilità e durabilità dell'opera per una riduzione dei costi di gestione.

Il Documento si articola in due sezioni, la prima di lettura ed interpretazione, che consiste in una valutazione di giudizio sulla lettura degli elementi del territorio (in un raggio di 500 metri) tesa ad individuare potenzialità e criticità delle quattro aree di intervento ed una seconda di linee guida per la progettazione, che hanno l'obiettivo di suggerire indicazioni relative alla riqualificazione dell'ambito prossimo alle aree di studio e nel contempo di fornire indirizzi e regole utili alla progettazione degli interventi.

Tra i suggerimenti tesi alla riqualificazione del contesto sono compresi la riqualificazione di assi stradali, la valorizzazione di connessioni esistenti, il superamento di barriere, la creazione di percorsi pedonali o ciclabili,



Letture delle relazioni tra le aree e università, infrastrutture e servizi.

etc. Tra gli indirizzi per la progettazione dell'intervento, la permeabilità pedonale o visiva dell'area, la creazione di percorsi pedonali o ciclabili, gli assi rettori o le direzioni da privilegiare nella localizzazione degli edifici, gli

allineamenti, le connessioni da conservare, etc.

Infine le regole per la progettazione dell'intervento, espresse sotto forma di tabella, si articolano in indici urbanistici (superficie territoriale, superficie lorda di pavimento, quantità di parcheggi pertinenziali) e in norme morfologiche (altezza massima, aree verdi filtranti e spazi aperti). La definizione delle regole scaturisce dall'analisi del contesto e dalla volontà di garantire una bassa densità edilizia e una consistente presenza di aree verdi per dare continuità all'uso pubblico delle aree di intervento.

**Testo a cura del Comune di Milano- Settore pianificazione urbanistica generale, Arch. Giovanni Oggioni, Arch. Ileana Cima, Arch. Filomena Pomilio; Politecnico di Milano, Arch. Elisabetta Marchetto, Arch. Guya Rosso;  
Domus Academy, Arch. Virginia Giandelli, Arch. Roberta Boscotrecase, Arch. Giordano Tavelli (coordinatori della ricerca).**

#### **SOGGETTO CHE PRESENTA IL CASO IN MOSTRA**

Comune di Milano  
Assessorato: Sviluppo del Territorio  
Settore: Pianificazione Urbanistica Generale

#### **IL CASO**

Milano che cambia: il programma per l'Edilizia residenziale pubblica

#### **CARATTERISTICHE DELL'AMBITO DI RIFERIMENTO**

Città/territorio storico

#### **A QUALE TEMA DELLA 5 RUN SI RIFERISCE PREVALENTEMENTE**

Politiche del welfare