

OSSERVAZIONI DI
Emilio Vimercati
al [PIANO DELLE REGOLE](#)
del PGT di MILANO

Osservazione PDR 1

Oggetto: Art. 1, comma 1, del [Piano delle regole](#) - Norme di attuazione - Pag. 6

L'art. 1, comma 1, del piano delle regole riguarda "Natura, contenuti e rapporti con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione comunale."

Si osserva che il comma 1 descrive in che cosa consiste il Piano delle Regole ma ne sottace le conseguenze e gli effetti che invece per i cittadini è molto importante conoscere fin da subito.

Si rende pertanto opportuno che al comma 1 segua un comma 2 che riporti i brevi commi 5 e 6 dell'art. 10 della L.R. 10/05 per un motivo semplicemente utile e non pleonastico ma di chiarezza e di immediata informazione e comprensione (così come per esempio giustamente riportato nelle norme attuative del PdS, art. 1 comma 3) e cioè:

comma 2: "Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile."

Osservazione PDR 2

Oggetto: Art. 5, comma 1, del [Piano delle regole](#) - Norme di attuazione – pag. 10

L'art. 5, comma 1, del piano delle regole al primo capoverso recita:

"Le destinazioni funzionali sono liberamente insediabili, senza alcuna esclusione e senza una distinzione ed un rapporto percentuale predefinito. "

Si osserva che consentire sul territorio cittadino ogni funzione con la dizione "sono liberamente insediabili, senza alcuna esclusione" significa affermare un principio gravemente lesivo dei diritti dei cittadini in quanto ammette qualsiasi destinazione d'uso senza alcuna verifica di compatibilità fra di esse specie per esempio tra la funzione residenziale e quella produttiva, rumorosa, inquinante, o con i complessi attrattivi commerciali, di spettacolo e intrattenimento e non tiene conto dei contesti urbani in cui le funzioni si collocano.

Non sfugge che una liberalizzazione selvaggia delle funzioni può provocare se non regolata un peggioramento della qualità urbana e alimentare conflitti sociali.

Appare opportuno modificare il comma in questione sostituendo o aggiungendo le parole "senza nessuna esclusione" con le seguenti "previa verifica della compatibilità e sostenibilità fra le funzioni stesse".

Inoltre si ritiene altresì utile introdurre, come previsto all'art. 52 commi 1 e 2 della L.R. 12/05, che "i mutamenti delle destinazioni d'uso devono essere conformi alle previsioni urbanistiche ed alla normativa igienico-sanitaria".

Per correlazione è necessario infine richiamare l'art. 51 della L.R. 12/05 circa le definizioni di destinazioni d'uso principali, complementari e compatibili.

Osservazione PDR 3

Oggetto: Art. 10 del [Piano delle regole](#) - Norme di attuazione – pag. 13

Si osserva che l'art. 10 del piano delle regole riguarda l'edilizia bioclimatica e risparmio energetico e conferma i benefici volumetrici verso chi adotta le nuove tecnologie di ecosostenibilità.

La questione ha una valenza universale essendo un tema da affrontare a livello mondiale.

Stante la situazione di grave inquinamento non solo delle grandi città ma del pianeta stesso ne discende che l'efficienza energetica e la riduzione dei consumi è una esigenza inderogabile.

Non appare quindi giustificato che si conceda un premio volumetrico a chi impiega nuove tecniche di edilizia bioclimatica (ove emerge la contraddizione che con più volume si consumerà di più).

L'uso delle tecniche di risparmio deve essere una regola obbligatoria per tutti e semmai non un premio ma deve esserci una sanzione per chi non le usa.

Si propone quindi che l'art. 10 deve essere modificato nel senso sopra illustrato.

Osservazione PDR 4

Oggetto: Art. 11, comma 6, del [Piano delle regole](#) - Norme di attuazione – pag. 15

L'art. 11, comma 6, del Piano delle Regole riguarda l'Attuazione del piano e stabilisce la procedura per i piani attuativi e loro varianti conformi alle previsioni del piano delle regole.

Nella fattispecie si richiama che:

- “.....attribuendosi la competenza all'adozione alla Giunta comunale e all'approvazione ai sensi di quanto previsto dall'art. 14 comma 4 bis della L.R. 12/05.”

Si osserva che specificare nel testo cosa dice il comma 4 bis per l'approvazione senza bisogno di dover consultare la legge regionale non è pleonastico ma va incontro alle esigenze di trasparenza e chiarezza immediata della norma a favore degli utenti.

Molto semplicemente quindi si suggerisce di esplicitare il testo e aggiungere:

- “.....attribuendosi la competenza all'adozione alla Giunta comunale e all'approvazione al Consiglio comunale ai sensi di quanto previsto dall'art. 14 comma 4 bis della L.R. 12/05.”

Osservazione PDR 5

Oggetto: Art. 20 del [Piano delle regole](#) - Norme di attuazione – pag. 20

L'art. 20 del Piano delle Regole riguarda i Beni ed aree soggette a verifiche sovraordinate.

Si osserva che la Regione ha in progetto (commissionato dalla Soc. Agusta allo Studio Ambrosetti) la realizzazione di un sistema di Eliporti che ha il centro (l'hub) nel Parco Nord Milano.

Per collegare Milano con tutto il Nord Italia è previsto l'impiego di grandi elicotteri ed un'attività di volo talmente intensa da pregiudicare totalmente la vita, la funzione e il senso stesso del Parco.

Si è costituito un Comitato di cittadini abitanti ai confini dell'Aeroporto di Bresso e di Milano Niguarda/Bicocca che in poco tempo ha raccolto oltre diecimila firme di protesta e le ha consegnate alla Regione.

E' in pericolo la salute, la sicurezza, la tranquillità dei cittadini e la difesa del Parco Nord.

In particolare l'Eliporto di Bresso sarà la base con decine di corse giornaliere per la manutenzione e il rifornimento degli elicotteri per le piattaforme già costruite sul nuovo Palazzo della Regione in via M. Gioia e al Garibaldi/Repubblica: un servizio che inconsultamente gli organi competenti hanno definito prioritario prima che strade e metropolitane.

Il progetto prevede che al Garibaldi/Repubblica il volo per il collegamento con Malpensa, Linate, la Fiera, Torino, Mantova e Venezia, avvenga con 28.000 corse all'anno con elicotteri che portano 14 passeggeri e che quindi gli abitanti del quartiere dovranno subire il suono dei rotori degli elicotteri ogni mezz'ora.

Tutto ciò mentre il vigente PTCP della Provincia di Milano prevede addirittura la delocalizzazione dell'Aeroporto di Bresso.

Assieme all'Eliporto e all'attuale Aerodromo, sempre all'interno del campo volo la Regione vorrebbe collocare definitivamente il Centro di emergenza della Protezione Civile con la costruzione di manufatti per 50.000 mc, e mantenere l'Elisoccorso, qui spostato nel 2006, a causa del rifiuto dell'Ospedale di Niguarda di rimmetterlo nella sua struttura; in più l'area è usata per l'attività di esercitazione diurne e notturne per la scuola piloti.

Un'attività che è davvero troppa ed è incompatibile con lo spazio del Parco, trattato come un recinto per pochi e usato non per la quiete dei cittadini ma per volarci sopra: il Parco è stato voluto a suo tempo dai cittadini per usufruire di un'area di tranquillità e non se ne vogliono privare. Se si ritiene utile un servizio di elicotteri e un campo per aerei leggeri si trovi una sistemazione più idonea che non sia nel mezzo di centri abitati.

Già nel 1990 al campo volo di Bresso era stata insediata la sede degli elicotteri militari che giorno e notte si esercitavano sopra le teste dei residenti nei quartieri adiacenti; le proteste degli abitanti hanno ottenuto di spostare da Bresso a Ghedi questa attività riconoscendo giuste le istanze dei cittadini: ora si ricomincia.

Ne discende che all' art. 20 del PdR deve essere riconfermato con un preciso impegno il solo uso attuale dell'Aeroporto in via provvisoria in vista di un suo totale allontanamento vietando tutte le ulteriori attività che

comportano disagi per i cittadini e impediscono una corretta fruizione del Parco che l'amministrazione ha più volte dichiarato di ritenere un esempio da imitare nell'ambito del piano del verde.

Osservazione PDR 6

Oggetto: Art. 22 del [Piano delle regole](#) - Norme di attuazione – pag. 22

L'art. 22 del Piano delle Regole riguarda la Disciplina del capo IV – Reticolo idrografico.

Si osserva che anche i recenti danni provocati dalle esondazioni del torrente Seveso che da quarant'anni, specie dopo la sua tombinatura cittadina, inonda dopo ogni precipitazione tutta la zona Nord di Milano, Niguarda, Bicocca, Pratocentenaro, Cà Granda, Testi, Zara, rendono urgente un preciso riferimento alla necessità di intervenire con un progetto idraulico atto a scongiurare ulteriori inconvenienti.

Ciò si ritiene debba essere espressamente previsto all'interno dell'art. 22 del PdR anche con norme di salvaguardia che sul territorio della città tutelino il percorso del Seveso e la realizzazione delle opere di contenimento conseguenti.

Il riferimento in tal senso è inderogabile viste le conseguenze che gli allagamenti provocano bloccando la rete viaria, le due metropolitane 3 e 5, con forti disagi per i cittadini sia di Milano che dell'hinterland.

Osservazione PDR 7

Oggetto: Art. 31 del [Piano delle regole](#) - Norme di attuazione – pagg. 27/28

L'art. 31 del Piano delle Regole riguarda la disciplina degli ambiti interessati da provvedimenti approvati ed adottati.

Si osserva che detto articolo al comma 1 prevede che ai Piani Attuativi, compresi i PII, già approvati alla data di adozione del PGT, 14 luglio 2010 (e sarebbe utile indicare la data), continuano ad applicarsi le previsioni urbanistiche precedenti.

Il comma 2 recita che i Piani Attuativi, compresi i PII, già adottati alla data di adozione del PGT (e, si ripete, appare opportuno indicare per semplicità la data) qualora vengano approvati prima dell'approvazione del PGT seguono la norma del comma 1.

Ciò significa che se detti Piani adottati vengono approvati dopo l'approvazione del PGT ad essi si applicano le previsioni urbanistiche del PGT.

Il comma 3 afferma che agli Accordi di Programma già vigenti alla data di adozione del PGT (meglio aggiungere la data) si applicano le previsioni pianificatorie contenute negli AdP stessi.

La ratio di quanto sopra appare giustificata in quanto i progetti relativi sono sostenuti da atti ufficiali che ne sostanziano il titolo e le previsioni socio economiche sono adeguate agli strumenti urbanistici allora vigenti pena un disequilibrio di bilancio.

Il comma 3 dice anche le previsioni pianificatorie contenute nell'AdP medesimo si applicano anche agli Accordi di Programma per i quali, sempre alla data di adozione del PGT (da mandare a memoria), siano stati istituiti rispettivamente la Conferenza dei Rappresentanti ovvero il Comitato per l'Accordo di Programma.

Quest'ultima norma è incongruente e appare viziata da una presunzione illegittima.

Infatti non possono essere considerate previsioni pianificatorie contenute nell'AdP se il soggetto stesso, l'AdP, in allora non esiste.

Inoltre la Conferenza dei rappresentanti ovvero il Comitato per l'Accordo di Programma non sono organi amministrativi da cui far discendere un potere che dia titoli giuridici che è invece proprio degli organi istituzionali promotori dell'AdP e non di altri.

Se così fosse lasciato il testo si darebbe luogo ad una possibile serie di contenziosi nei quali l'amministrazione rischia di soccombere con gravi costi per risarcire alle parti i danni laddove risulti inapplicata la salvaguardia.

E' contraddittorio con le previsioni del PGT ritenere validi atti che si rifanno al PRG che non hanno avuto una legittimazione degli organi istituzionali preposti e costituiscono una forma di concorrenza sleale rispetto ad altri AdP in quanto retroattiva (se lo si sapeva altri soggetti si muovevano prima).

Si osserva quindi che le parole "o per i quali alla stessa data siano stati istituiti rispettivamente la Conferenza dei Rappresentanti ovvero il Comitato per l'Accordo di Programma" devono essere stralciate dal comma 3 dell'art. 31 in quanto ultronee e prive di efficacia.

Osservazione PDR 8

Oggetto: Art. 32 del [Piano delle Regole](#) - Norme di attuazione – pag. 28

L'art. 32 del Piano delle Regole riguarda la disciplina degli ambiti interessati da atti di programmazione negoziata in itinere.

Si osserva che detto articolo al comma 1 prevede che:

“Le proposte di Programmi Integrati di Intervento che sono state ritenute ammissibili dal Nucleo di valutazione alla data di emanazione della delibera di Giunta Comunale di proposta al Consiglio Comunale di adozione del PGT e che sono conformi al PGT adottato possono proseguire su istanza del soggetto presentatore l'istruttoria e l'iter di approvazione in base alle previsioni del Documento di inquadramento.”

E' contraddittorio e illegittimo affermare che tale procedura si applica ai PII conformi al PGT adottato perché non vi è nessuna certezza che il PGT adottato venga approvato nella impostazione attuale.

Non è verosimile che un PII prosegua il proprio iter in quanto conforme a ciò che al momento si prevedeva negli atti adottati anche se gli stessi sono stati variati in fase di approvazione.

Né appare plausibile e giuridicamente sostenibile che tale procedura si faccia discendere dalla data di una delibera di Giunta Comunale che si limita a promuovere una “proposta” al Consiglio comunale e che non ha effetti cogenti.

Si evidenzia che a Pgt adottato, come oggi è, l'istruttoria e l'iter di approvazione di un PII ancora in esame può proseguire solo alle condizioni di cui alla L.R. 12/05 e non alle previsioni del Documento di inquadramento.

Inoltre è illegittimo ritenere di proseguire in deroga rispetto ad altri l'esame di un PII solo perché ritenuto ammissibile dal Nucleo di valutazione che non ha alcuna veste vincolante ma è un gruppo di persone esterne all'amministrazione chiamate a valutare un programma ed ad esprimere un parere solo consultivo.

Tale norma è retroattiva e discriminatoria e può dare origine a contenziosi avversi al Comune avendo inapplicato la salvaguardia.

Pertanto si propone di stralciare l'art. 32 del PdR.

Osservazione PDR 9

Oggetto: Art. 34 del [Piano delle Regole](#) - Norme di attuazione – pag. 28

L'art. 34 del Piano delle Regole riguarda la disciplina delle aree e degli immobili ricadenti nelle zone A di recupero e nelle zone B di recupero (B2) del PRG del 1980 e s.m.i.

Si osserva che detto articolo al comma 1 prevede che nelle zone A e B (B2) di recupero del PRG 1980, alle condizioni indicate, le relative istanze di Piani Attuativi compresi i PII, permessi di costruire e DIA, siano presentate entro 3 anni dall'approvazione del PGT.

Ricordato che tali aree ed immobili sono nelle condizioni di “recupero” ormai da trent'anni e oltre, senza che siano state oggetto di iniziative d'intervento di risanamento e che le zone B2 in particolare sono state tutte definite fin dal 2008, si ritiene che la possibilità di agire in deroga rispetto al PGT per altri 3 anni sia eccessiva, probabilmente si arriverebbe al 2014.

Pertanto si propone che tale deroga sia contenuta in 1 anno dall'approvazione del PGT per poi realizzare gli interventi con coerenza e uniformità rispetto ai nuovi strumenti urbanistici.

Osservazione PDR 10

Oggetto: Art. 35 del [Piano delle Regole](#) - Norme di attuazione – pagg. 29/30

L'art. 35 del Piano delle Regole riguarda i Piani Attuativi obbligatori e al comma 3 afferma:

“I Piani attuativi di cui ai commi precedenti, o parti di essi, possono essere presentati anche prima dell'approvazione del PGT, purché conformi sia alla normativa di PRG che a quella di PGT.”

Si osserva che tale norma appare del tutto singolare.

Infatti non si comprende come possa essere un piano attuativo conforme al PGT se l'approvazione di questo stesso strumento è in itinere e può subire “enne” modificazioni.

L'incongruenza e l'illegittimità della disposizione è evidente e per evitare contenziosi si propone lo stralcio del comma in questione.

Osservazione PDR 11

Oggetto: [Piano delle Regole](#) — Norme di Attuazione – Artt. 14 e 15 – pag. 17 – I TESSUTI URBANI COMPATTI A CORTINA

Si osserva che gli articoli 14 e 15 del di PGT sollevano problemi complessi riguardanti il mantenimento e/o il perseguimento della qualità architettonica dell'esistente .

Negli ambiti contraddistinti da un Disegno urbanistico Riconoscibile (ADR) del Tessuto Urbano di Recente Formazione (TRF), se da un lato si individuano norme volte a regolamentare l'edificazione ove sono presenti cortine edilizie, dall'altro si lascia spazio ad interventi edilizi che possono stravolgere proprio quello che sembrerebbe l'intento della norma.

In particolar modo si segnalano i seguenti aspetti:

1. possibilità' di innalzare le costruzioni in cortina sino all'altezza dell'edificio piu' alto
(art. 15 comma 2 lettera a)
2. identificazione dell'unitarietà tipologica per "isolati" e non per "fronti"
(art. 14 comma 2 lettera e, art. 15 comma 6 e tavole R.02)

**1. Possibilità' di innalzare le costruzioni in cortina sino all'altezza dell'edificio piu' alto
(art. 15 comma 2 lettera a)**

Tale disposizione, potrebbe avere effetti negativi sul tessuto urbano consolidato della città'. Poniamo il diffusissimo caso di un isolato con edifici aventi altezza intorno ai 4-5 piani, magari degli anni '30-'40 nel quale sia stato edificato successivamente un fabbricato alto 7 piani. Ebbene, con interventi successivi, ciascun edificio, partendo dai due confinanti col piu' alto, potrà alla fine elevarsi, con i risultati che tutti possiamo immaginare.

Si rileva inoltre quale necessità' ci sia di conformare in altezza cortine edilizie che presentano già' oggi una buona qualità' architettonica.

Ci si riferisce in particolare a tutti quei viali alberati , ad esempio Viale Lombardia o tutto l'asse che collega Corso XXII Marzo a Via Eustachi; si tratta di intere parti di città' messe a rischio .

**2. Identificazione dell'unitarietà tipologica per "isolati" e non per "fronti"
(art. 14 comma 2 lettera e, art. 15 comma 6 e tavole R.02)**

Dalla lettura degli articoli riportati, emerge evidente un vizio di fondo nella determinazione dell'unitarietà tipologica degli isolati.

Viene definito dalla norma adottata "tipologicamente unitario" un isolato quando tutti i suoi fronti presentano tale caratteristica , salvo poi non chiarire cosa si intenda per unitarietà' .

Il primo aspetto evidenziato mostra un approccio "per planimetrie " ai problemi della città con i limiti che ciò pone, il secondo aspetto evoca una qualità' architettonica generica attribuendola poi a ridottissime parti del tessuto urbano.

Risulta evidente che l'unitarietà' di un isolato non e' percepibile all'occhio se non girando intorno a tutto un isolato, memorizzando ciò' che si e' visto ed analizzando poi il tutto. Molto piu' normalmente invece l'unitarietà' del costruito si percepisce quotidianamente percorrendo un viale o una piazza , osservando quindi solo uno o al massimo due lati di un isolato.

E' quindi necessario ragionare per "fronti" piu' che ragionare per "isolati" .

La serie di tavole R.02 dovrebbe quindi riportare una analisi piu' dettagliata del costruito e riportare il tratteggio rosso su tutti quei fronti urbani dove tale unitarietà' e' evidente.

Venendo poi al concetto di unitarietà, occorrerebbe precisare che essa va' ricondotta almeno a tutto quanto edificato sino agli anni '40 . Esistono infatti interi fronti omogenei con significativi esempi di architettura anteguerra che sarebbero compromessi da un inserto proprio dell'architettura moderna.

Anche qui è necessario riflettere su molte parti della città' comprese fra i viali dei tram 29/30 e della linea filoviaria '90/91.

Osservazione PDR 12

Oggetto: [Piano delle Regole](#) — Norme di Attuazione – Artt. 14 e 15 – pag. 17 – I TESSUTI URBANI COMPATTI A CORTINA

Si osserva che gli articoli 14 e 15 del di PGT sollevano problemi complessi riguardanti il mantenimento e/o il perseguimento della qualità architettonica dell'esistente .

Negli ambiti contraddistinti da un Disegno urbanistico Riconoscibile (ADR) del Tessuto Urbano di Recente Formazione (TRF), se da un lato si individuano norme volte a regolamentare l'edificazione ove sono presenti cortine edilizie, dall'altro si lascia spazio ad interventi edilizi che possono stravolgere proprio quello che sembrerebbe l'intento della norma.

In particolar modo si segnalano i seguenti aspetti:

3. possibilità' di innalzare le costruzioni in cortina sino all'altezza dell'edificio piu' alto
(art. 15 comma 2 lettera a)
4. identificazione dell'unitarietà tipologica per "isolati" e non per "fronti"
(art. 14 comma 2 lettera e, art. 15 comma 6 e tavole R.02)

3. Possibilita' di innalzare le costruzioni in cortina sino all'altezza dell'edificio piu' alto (art. 15 comma 2 lettera a)

Tale disposizione, potrebbe avere effetti negativi sul tessuto urbano consolidato della citta'. Poniamo il diffusissimo caso di un isolato con edifici aventi altezza intorno ai 4-5 piani, magari degli anni '30-'40 nel quale sia stato edificato successivamente un fabbricato alto 7 piani. Ebbene, con interventi successivi, ciascun edificio, partendo dai due confinanti col piu' alto, potra' alla fine elevarsi, con i risultati che tutti possiamo immaginare. Si rileva inoltre quale necessita' ci sia di conformare in altezza cortine edilizie che presentano gia' oggi una buona qualita' architettonica.

Ci si riferisce in particolare a tutti quei viali alberati , ad esempio Viale Lombardia o tutto l'asse che collega Corso XXII Marzo a Via Eustachii; si tratta di intere parti di citta' messe a rischio .

4. Identificazione dell'unitarieta' tipologica per "isolati" e non per "fronti" (art. 14 comma 2 lettera e, art. 15 comma 6 e tavole R.02)

Dalla lettura degli articoli riportati, emerge evidente un vizio di fondo nella determinazione dell'unitarieta' tipologica degli isolati.

Viene definito dalla norma adottata "tipologicamente unitario" un isolato quando tutti i suoi fronti presentano tale caratteristica , salvo poi non chiarire cosa si intenda per unitarieta' .

Il primo aspetto evidenziato mostra un approccio "per planimetrie " ai problemi della citta' con i limiti che cio' pone, il secondo aspetto evoca una qualita' architettonica generica attribuendola poi a ridottissime parti del tessuto urbano.

Risulta evidente che l'unitarieta' di un isolato non e' percepibile all'occhio se non girando intorno a tutto un isolato, memorizzando cio' che si e' visto ed analizzando poi il tutto. Molto piu' normalmente invece l'unitarieta' del costruito si percepisce quotidianamente percorrendo un viale o una piazza , osservando quindi solo uno o al massimo due lati di un isolato.

E' quindi necessario ragionare per "fronti" piu' che ragionare per "isolati" .

La serie di tavole R.02 dovrebbe quindi riportare una analisi piu' dettagliata del costruito e riportare il tratteggio rosso su tutti quei fronti urbani dove tale unitarieta' e' evidente.

Venendo poi al concetto di unitarieta', occorrerebbe precisare che essa va' ricondotta almeno a tutto quanto edificato sino agli anni '40 . Esistono infatti interi fronti omogenei con significativi esempi di architettura anteguerra che sarebbero compromessi da un inserto proprio dell'architettura moderna.

Anche qui e' necessario riflettere su molte parti della citta' comprese fra i viali dei tram 29/30 e della linea filoviaria '90/91.

Osservazione PDR 13

Oggetto: Documento di Piano --- Relazione generale - pag. 379 - Capitolo 7 - art. 8, Norma transitoria e finale, [Piano delle Regole](#), Norme finali, art. 37, pag. 30, Piano dei Servizi, Norma finale, art. 15, pag. 12.

Si osserva che per una compiuta disciplina dell'impianto normativo occorre disporre quanto prima del nuovo Regolamento Edilizio ai sensi dell'art. 28 della L.R. 12/05.

E' necessario che vi sia contestualita' fra le norme urbanistiche e quelle edilizie.

Appare quindi opportuno che nelle norme transitorie e finali in oggetto si accenni alla coerenza delle norme attuative del PGT con le disposizioni del Regolamento Edilizio assumendo l'impegno di approvarlo entro il 30.3.2011.