

Oggetto: Ambiti contraddistinti da un Disegno urbanistico riconoscibile (ADR)

Documento di Piano

Relazione Generale

Allegato 5 “Contenuti paesaggistici di Piano”

Tavola D.02 “Carta di sensibilità del paesaggio”

Piano delle regole

NTA: art. 14 Definizione e art. 15 Disciplina

Tavola R.02/2C Indicazioni morfologiche

Allegato 02/2 “Carta di attribuzione del giudizio sintetico di sensibilità paesaggistica”

La città è un organismo che racconta – e che deve continuare a raccontare anche in futuro – la propria storia, costruita attraverso il susseguirsi di interventi organici e riconoscibili che ne hanno regolato armonicamente lo sviluppo e che presentano ancora oggi importanti caratteri urbanistico-insediativi e ambientali. Sono questi caratteri di identità dei luoghi, con i quali i cittadini hanno un forte rapporto consolidato nel tempo, che rendono bella una città per chi la vive.

La riconoscibilità e qualità urbanistiche ed edilizie di Milano costituiscono valori preziosi da preservare con cura e trasmettere con orgoglio alle future generazioni: gli attuali Amministratori Comunali hanno in questo senso una grande responsabilità perché, in questa occasione di adozione e approvazione del PGT, attraverso le loro scelte hanno il potere di tramandare quanto di bello ci è stato consegnato dalle generazioni passate o di comprometterlo e distruggerlo irreversibilmente.

Le analisi storico-morfologiche sul tessuto urbano riportate negli elaborati del Documento di Piano (sia nella Relazione che negli Allegati, in modo particolare Allegato 5 “Contenuti paesaggistici del Piano” e nella tavola D.02 “Carta di sensibilità del paesaggio”) sono fondamentali per la conoscenza delle caratteristiche del patrimonio edilizio della città, e devono produrre effetti concreti nella fase di attuazione degli interventi assentiti dal Piano e non contraddirli, come invece accadrebbe se le attuali discipline che normano gli interventi non venissero modificate.

Questa osservazione è valida per molte zone della città, ma prendendo in esame i sopra richiamati elaborati del Documento di Piano e del Piano delle Regole relativi alle **previsioni per Città Studi**, si mette in luce che:

– tutta Città Studi è compresa nel Piano Pavia Masera del 1912 (Documento di Piano-allegato 5 “Contenuti paesaggistici del Piano”). È caratterizzata infatti da un Impianto Urbano Unitario fortemente connotato dalla presenza del Verde Urbano e di giardini connessi alle singole unità edilizie e da isolati e complessi edilizi in cui coesistono edifici di pregevole carattere storico con quelli realizzati in prevalenza nel primo ‘900 caratterizzati da una significativa presenza di edifici e ville liberty.

– tutta Città Studi è conseguentemente compresa (tavola di Piano delle Regole R.02/2C “Indicazioni morfologiche”) in **ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile** (Titolo II-Capo II). Questo ambito comprende, a seconda delle caratteristiche della tipologia edilizia:

Tessuti urbani compatti a cortina (art 15.2)

Tessuti urbani a impianto aperto (art 15.3)

Tessuti urbani della città giardino (art 15.4)

– alcuni degli isolati compresi nei tessuti di cui sopra sono ulteriormente caratterizzati da una simbologia tratteggiata che individua gli **“Insiemi urbani unitari”** (art.15.6).

Esaminando queste indicazioni nell’area compresa tra viale Romagna a ovest, via Aselli e via Ponzio a est, via Bonardi a nord e via Argonne a sud, e alla luce della conoscenza analitica della nostra zona, si osserva che per coerenza vanno inserite e comprese tra gli “insiemi urbani unitari”,

in quanto importanti elementi di testimonianza tra loro coerenti che caratterizzano storicamente il quartiere anche:

- le ville e gli edifici liberty e primi '900 che affacciano su piazza Occhialini e compresi tra questa, via Reni, via Colombo, via Moretto da Brescia e via Saldini
- gli edifici universitari compresi tra via Botticelli e via Mangiagalli caratterizzati da significativi valori storico-tipologici e urbanistico-ambientali
- l'isolato edilizio unitario di unità a schiera compreso tra viale Romagna, via Botticelli, via Dubini, via Mangiagalli
- il complesso edilizio che affaccia su piazza Leonardo Da Vinci, delimitato a est da via Colombo
- i complessi edilizi del primo '900 prospicienti su piazza Guardi che risulta tra l'altro vincolata tra le bellezze d'insieme

si richiede quanto riportato al punto 1) in calce alla presente osservazione

ovvero che venga modificata la tavola R.02/2C del Piano delle Regole come sopra richiesto e che venga conseguentemente modificata anche la tavola D.02/2 "Carta di sensibilità del paesaggio" comprendendo i complessi edilizi sopra elencati nel retino "Insiemi urbani unitari – Quartieri di valore insediativo".

Tra gli "Insiemi urbani unitari – Quartieri di valore insediativo" va incluso anche l'isolato delle villette a schiera comprese tra via Colombo, via Moretto da Brescia, via Reni e via Beato Angelico che, individuato nella tavola R.02/2C "Indicazioni Morfologiche" quale "insieme urbano unitario" risulta poi escluso nella tavola D.02/2 "Carta di sensibilità del paesaggio" dagli "Insiemi urbani unitari – Quartieri di valore insediativo"

si richiede quanto riportato al punto 2) in calce alla presente osservazione

ovvero che venga modificata come sopra indicato la tavola D02/2 includendo l'isolato delle villette a schiera comprese tra via Colombo, via Moretto da Brescia, via Reni e via Beato Angelico tra gli "Insiemi urbani unitari – Quartieri di valore insediativo"

Non è coerente né con gli obiettivi di salvaguardia più volte enunciati nelle Relazioni del PGT né con le indicazioni riportate negli elaborati sopra elencati, e quindi non è corretta, la rappresentazione della "Carta di attribuzione del giudizio sintetico di sensibilità paesaggistica" All. 02/2 al Piano delle Regole. Il contenuto di tale Carta è di cruciale importanza nella fase attuativa delle previsioni di PGT perché è l'unico elemento che fornisce alla Commissione Paesaggistica un orientamento per la valutazione della compatibilità degli interventi edilizi di volta in volta proposti in ciascun ambito urbano.

Non si capisce perché nella "Carta di attribuzione del giudizio sintetico di sensibilità paesaggistica" nel cuore di Città Studi siano classificati con "sensibilità paesistica alta" solo i complessi edilizi delle case popolari e siano invece escluse da tale classificazione, nonostante siano comprese nella tavola D.02/2 "Carta di sensibilità del paesaggio" tra gli "insiemi urbani unitari-quartieri di valore insediativo":

- tutte le aree universitarie a est di via Colombo e quelle su piazza Leonardo da Vinci e via Bonardi.

In questa "Carta di sensibilità paesaggistica", di cui si è sopra messa in luce la grande influenza nella fase attuativa del Piano, tutta Città Studi, compreso il suo cuore storico, viene quindi sostanzialmente "annegata" in un retino che attribuisce così a tutto questo quartiere che presenta caratteri ambientali, tipologici e testimoniali così significativi una generica "sensibilità paesistica media".

Non si capisce perché, in presenza di un tessuto edilizio oggi prevalentemente caratterizzato da importanti e oltremodo diffusi valori tipologici e testimoniali e *"rappresentando Città Studi un esempio unico e per questo ancora più importante di polo omogeneo nella sua impostazione"*

urbanistica e nella caratterizzazione delle sue architetture pregevoli proprio per la continuità ambientale” (Fulvio Irace, e si vedano a questo proposito le numerose prese di posizione in difesa dei valori del paesaggio urbano di questo significativo ambito della città da parte di tanti nomi della cultura storica, dell’architettura, dell’urbanistica e associazioni tra cui Italia Nostra che si sono schierati contro la realizzazione del Campus 2000 in Piazza Occhialini) il “giudizio sintetico” finale sia inopportuno stato fatto al ribasso (ovvero “sensibilità media”) anziché al rialzo (“sensibilità alta”).

Come cittadini di Milano, e certo non solo di Città Studi, siamo orgogliosi di poter godere quotidianamente della permanenza di questi valori del paesaggio urbano della nostra città -ormai purtroppo in Milano sempre più rari- e di poterli presentare a chi ancora non conosce la nostra città.

Per quanto sopra detto

si richiede quanto riportato al punto 3) in calce alla presente osservazione

ovvero che venga modificato l’Allegato 02/2 del Piano delle Regole “Carta di attribuzione del giudizio sintetico si sensibilità paesaggistica” attribuendo “sensibilità paesistica alta” a tutta la zona di Città Studi a est di viale Abruzzi.

Per non compromettere progressivamente il carattere prezioso di riconoscibilità dei luoghi, che va invece tutelato e protetto, oltre che per non aumentare la già eccessiva densità edilizia del tessuto preedificato che vede Milano tra le città con una densità tra le più elevate del mondo e per non aggravare la già insufficiente dotazione di servizi, si richiede inoltre che il tessuto edilizio consolidato, in modo particolare quello compreso nei NAF (Nuclei di Antica Formazione) e negli ADR (Ambiti contraddistinti da un Disegno urbanistico Riconoscibile) sia escluso da qualunque densificazione indotta dall’“atterraggio” della volumetria maturata in altre zone attraverso la perequazione dei diritti edificatori.

Per quanto detto

si richiede quanto riportato al punto 4) in calce alla presente osservazione

ovvero che vengano modificati gli articoli 13 “Disciplina degli interventi nei NAF” e 15 “Disciplina degli interventi negli ADR” delle NTA del Piano delle Regole introducendo in entrambi il divieto di utilizzare in tali zone diritti edificatori perequati

Richiamando quanto riportato all’arti. 14 comma 3 delle NTA del Piano delle Regole che recita: *“L’obiettivo in questi ambiti è di regolare gli interventi di trasformazione di aree, nella maggior parte edificate, che presentano caratteristiche insediative omogenee”*, allo scopo di mantenere e salvaguardare la “memoria storica” dei luoghi:

si richiede quanto riportato ai punti 5) e 6) in calce alla presente osservazione ovvero:

- **che negli ADR per edifici anteriori al 1940 vengano assentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia e non quelli di demolizione e ricostruzione;**
- **che negli ambiti “ADR contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile” la disciplina di salvaguardia dei Tessuti urbani che comporta il rispetto dei caratteri tipo morfologici prevista all’art. 15 per gli interventi diretti, si applichi anche per gli interventi attuati con modalità diretta convenzionata o con Pianificazione attuativa;**
- **che non sia ammesso negli ambiti ADR che gli interventi si discostino dalle indicazioni morfologiche di cui alla tavola R.02 “Indicazioni morfologiche” e di sopprimere in questo senso i commi 7 e 8 dell’art. 15 delle NTA del Piano delle Regole.**

RIEPILOGO DELLE RICHIESTE

- 1) Si richiede che sia modificata la tavola R.02/2C del Piano delle Regole come sopra indicato e che sia conseguentemente modificata anche la tavola D.02/2 “Carta di sensibilità del paesaggio” comprendendo i complessi edilizi sopra elencati nel retino “Insiemi urbani unitari – Quartieri di valore insediativo”.
- 2) Si richiede che sia modificata come sopra indicato la tavola D02/2 includendo l’isolato delle villette a schiera comprese tra via Giuseppe Colombo, via Moretto da Brescia, via Guido Reni e via Beato Angelico tra gli “Insiemi urbani unitari – Quartieri di valore insediativo”.
- 3) Si richiede che venga modificato l’Allegato 02/2 del Piano delle Regole “Carta di attribuzione del giudizio sintetico di sensibilità paesaggistica” attribuendo “sensibilità paesistica alta” a tutta la zona di Città Studi a est di viale Abruzzi.
- 4) Si richiede che vengano modificati gli articoli 13 “Disciplina degli interventi nei NAF” e 15 “Disciplina degli interventi negli ADR” delle NTA del Piano delle Regole introducendo in entrambi il divieto di utilizzare in tali zone diritti edificatori perequati.
- 5) Si richiede di integrare l’art. 15 delle NTA del Piano delle Regole come segue:
“All’interno degli ambiti ADR per edifici di epoca anteriore al 1940 sono consentiti soltanto interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione, fatti salvi gli edifici compresi in un apposito elenco che verrà redatto in concomitanza con l’elaborazione del Documento di Piano da parte del Comune, per i quali gli interventi ammessi potranno arrivare fino alla sostituzione edilizia con incrementi volumetrici”.
- 6) Si richiede che non sia ammesso negli ambiti ADR che gli interventi si discostino dalle indicazioni morfologiche di cui alla tavola R.02 “Indicazioni morfologiche” e di sopprimere dunque i commi 7 e 8 dell’art. 15 delle NTA del Piano delle Regole.

Data.....Firma.....

Documento di Piano

- Relazione Generale –

cap. 5 1 pag. 330 ; cap. 5.2 pag 326 ; cap. 2.1.3 pag 64

- NTA Documento di Piano

art. 5 Disciplina degli Ambiti di Trasformazione

1.2. Ambiti di trasformazione Periurbana - comma 1.2.1

Si osserva che in relazione all'incremento edificatorio di Piano si dichiarano, come quantità di nuova edificazione, 11 milioni di metri cubi pari ad un incremento del 4% rispetto alla volumetria esistente.

Di contro dalla lettura dei dati si ricava che nelle aree di trasformazione ci sono 11 milioni di metri quadri di nuova edificazione (corrispondenti a circa 33 milioni di metri cubi), oltre ad altri 11 milioni di metri quadri di nuova edificazione nelle altre aree (a loro volta corrispondenti a circa 33 milioni di metri cubi).

Le nuove previsioni comportano quindi un totale di circa 66 milioni di metri cubi di nuova edificazione. Rispetto alla volumetria esistente di tutta Milano pari a circa 240 milioni di metri cubi, l'incremento volumetrico relativo alla nuova edificazione prevista da questo PGT è quindi pari ad un incremento del 25% di tutta la volumetria esistente e non del 4%. E' evidente che tale quantità, contenuta in un solo Piano, è del tutto sovradimensionata e avulsa da qualunque plausibilità, compatibilità e sostenibilità con un vivibile assetto urbano.

Si osserva inoltre che in presenza di un parco alloggi non occupato che è stimato nell'ordine delle 80.000 unità, di uffici sfitti il cui volume è assimilabile a 15 volte il grattacielo Pirelli e in presenza di interventi immobiliari di notevole entità già in fase di realizzazione (ad esempio City Life, Garibaldi Repubblica, Porta Nuova, Santa Giulia che, come tutti ormai sanno, hanno notevoli problemi di vendita di quanto già costruito) è del tutto immotivato, ai fini dell'interesse pubblico, prevedere un incremento insediativo dell'entità sopra richiamata.

Se si mantenessero le attuali previsioni insediative di PGT, in mancanza di una reale dinamica demografica questo incremento immobiliare sarebbe funzionale solo ad alimentare ancora come avvenuto negli anni passati e sta tutt'oggi avvenendo il meccanismo perverso di costruire edifici che in realtà rispondono esclusivamente all'obiettivo di realizzare interessi immobiliari e finanziari, non certo quello di offrire abitazioni a chi è in effettiva condizione di fabbisogno.

Anche perché, come è noto, l'unico vero reale fabbisogno di alloggi in Milano è quello relativo alle fasce sociali a basso e medio reddito, che non possono accedere, a causa dei prezzi, al libero mercato. A queste fasce deve essere data risposta da parte dell'Amministrazione Comunale attraverso la previsione di una quota di edilizia economica e popolare in tutte le aree di trasformazione, quota variabile, in base alla legge 167/62, tra il 40 e il 60%.

Per quanto sopra esposto

si chiede

- 1) di ridurre la capacità insediativa di PGT rapportando gli incrementi insediativi a stime documentate e a previsioni plausibili di espansione demografica che sono dovute oggi principalmente alla messa a disposizione di alloggi di edilizia economica e popolare e a canone contenuto**
- 2) di non attribuire alle aree del Parco Agricolo Sud Milano l'indice di Utilizzazione territoriale di 0, 15 mq/mq in quanto l'applicazione di questo indice contribuisce a generare immense volumetrie che non hanno, come messo in luce, alcuna ragione d'essere e che avranno però gravi e pesanti ricadute sul tessuto preedificato della città.**

Data Firma.....

Documento di Piano
Relazione Generale – cap. 5.1 pag. 326

Si osserva che le previsioni di incremento demografico stimate dall'Ufficio Statistica del Comune di Milano prevedono per il 2027 una popolazione variabile, a seconda delle due stime opposte "bassa" e "alta", tra le 1.159.088 e le 1.359.832 unità.

Questi dati di Piano corrispondono dunque ad una variazione ipotizzabile al 2027, rispetto agli abitanti al 2010, rispettivamente di **meno 125.852 abitanti** nel primo caso (ipotesi bassa), quindi in riduzione rispetto agli abitanti attuali, e **più 75.492 abitanti** nel secondo caso (ipotesi alta).

Oltretutto nella stessa Relazione al Documento di Piano si legge quello che sappiamo già da molto tempo, ovvero che *"la città, malgrado l'intensa attività edilizia degli ultimi decenni, non è cresciuta per numero di abitanti, ha di fatto mantenuto un sostanziale equilibrio demografico ma ha cambiato il rapporto con il suo territorio"*. La città, pur essendo così fittamente costruita, è infatti sempre più "vuota", cioè poco abitata: ci sono oggi 80.000 alloggi sfitti e uffici vuoti pari a decine di Pirelloni. Inutile costruire ancora case per ricchi che chi è oggi in condizione di fabbisogno abitativo non potrà mai comperare o affittare né ulteriori uffici che non riusciranno certo ad essere collocati sul mercato.

La realizzazione delle previsioni di incremento insediativo del PGT di 257.946 abitanti, peraltro come detto non suffragate da alcun elemento di realistico sviluppo demografico e di autentico fabbisogno, avrebbe pertanto solo ripercussioni pesantemente negative sulla città e gravi ricadute sulla qualità di vita dei suoi attuali cittadini.

Per quanto detto

si osserva che

- 1) alla luce di questi dati riportati nel Documento di Piano appare del tutto inammissibile la stima di incremento demografico prevista dal PGT di 257.946 abitanti in 17 anni e risultano dunque del tutto immotivate le enormi quantità delle previsioni insediative del PGT che vanno quindi drasticamente ridotte.**
- 2) per attuare tale riduzione si chiede in primo luogo di non attribuire alle aree del Parco Agricolo Sud Milano l'indice di Utilizzazione territoriale di 0,15 mq/mq in quanto l'applicazione di questo indice contribuisce a generare immense volumetrie che non hanno, come messo in luce, alcuna ragione d'essere e che avranno però gravi e pesanti ricadute sia sul tessuto preedificato della città che per una reale salvaguardia del Parco Agricolo stesso.**

Data Firma.....

NTA Piano delle Regole
articolo 13 e articolo 15

Si osserva che l'obiettivo prioritario dell'Amministrazione Comunale, che ha il mandato di amministrare la città per conto ed in nome dei cittadini, e per far sì che Milano non continui a perdere i cittadini già insediati a favore dei comuni dell'hinterland che offrono migliori vantaggi insediativi quali una maggiore qualità della vita e un minor costo degli alloggi, deve essere quello di riqualificare il tessuto urbano della città, tra i più densi al mondo.

Questo processo di riqualificazione non può certo avvenire, come prevede il PGT; attraverso una ulteriore densificazione della città esistente, ma attraverso il reale potenziamento dei servizi, oggi pesantemente carenti in tutti i quartieri, in termini di aree e spazi di effettiva fruibilità, che diano respiro alle parti della città consolidata e ne mitigino i problemi di grave storico inquinamento e di calore.

Del resto quello della necessaria riqualificazione dell'esistente è uno degli obiettivi fondativi più spesso enunciati e ripresi in molte parti delle Relazioni dei documenti del PGT e a questi deve essere evidentemente data una risposta coerente nell'ambito dell'attuazione delle scelte di Piano.

L'attuale carenza di servizi collettivi e di aree verdi realmente fruibili in presenza di un contesto insediativo già troppo denso e congestionato non è solo una percezione soggettiva dei cittadini che vivono, si muovono e utilizzano quotidianamente la città. Questo dato si ricava infatti dalle stesse schede dei Nuclei di Identità Locale (allegato 3 al Piano dei Servizi) ove in tutte le zone emerge che ad ogni abitante corrisponde uno standard di servizi indispensabili alla persona e ad un'adeguata qualità del vivere solo da 3 a 10 mq pro capite (a seconda delle zone), quantità evidentemente insufficiente e gravemente al di sotto anche del minimo di legge di 18 mq per abitante stabilito dal DM/68.

Pertanto si ritiene che il tessuto edilizio consolidato, in modo particolare quello compreso nei NAF (Nuclei di Antica Formazione) e negli ADR (Ambiti contraddistinti da un Disegno Urbanistico Riconoscibile) debba essere escluso da qualunque ulteriore densificazione indotta dall'"atterraggio" della volumetria maturata in altre zone per non aggravare la già insufficiente dotazione minima di servizi e per non aumentare l'attuale densità abitativa già eccessivamente alta. Per tale ragione

si richiede

di modificare
gli articoli 13 "Disciplina" degli interventi nei NAF e 15 "Disciplina degli interventi negli ADR" delle NTA del Piano delle Regole introducendo in entrambi il divieto di utilizzare in tali zone diritti edificatori perequati

Data Firma.....

Documento di Piano

Relazione Generale - cap. 2.3

Si osserva che quanto riportato nel Documento di Piano, ovvero che *“Il PGT auspica la necessità di un riequilibrio ed una riqualificazione sul territorio dei servizi esistenti e sposta l’attenzione dalla quantità alla prestazione reale dei servizi in termini qualitativi per i servizi futuri. La sfida principale è dunque quella di inserire un universo di valori “qualitativi” (che, come detto nella stessa relazione, risulta peraltro di difficile misurazione “oggettiva”), introduce una dimensione vaga ed aleatoria al problema degli standard a servizio effettivo della comunità nel suo insieme.*

Si osserva a tale proposito che la dimensione quantitativa dei servizi non è per nulla un fatto secondario o accessorio né va superata perché è in realtà l’unico reale elemento che conferisce ai quartieri e alla città una dimensione collettiva atta a garantire effettivi momenti di scambio comunitario e di incontro sociale. Sono questi infatti gli elementi fondanti che, fin dal passato, hanno fatto assumere ad un agglomerato forma di “civis”.

L’elemento, introdotto dal PGT, *“dell’abbandono della logica dello standard localizzato e dei servizi pianificati”* è dunque oltremodo rischioso e non offre sufficienti garanzie di interesse pubblico.

Il rischio certo è infatti che il famoso e così aleatorio parametro di “qualità” introdotto nell’ottica della “sussidiarietà orizzontale” e ottenuto magari tramite un’autocertificazione di qualità di chi realizza in base a proprio scopi e interessi, si risolva in pratica in meno servizi reali per le esigenze della comunità, in servizi più esclusivi, frammentati, di non immediata individuazione e che non sono atti a generare l’importante funzione di aggregazione civica.

Pertanto è opportuno sottolineare la necessità che i servizi per la collettività vadano pianificati e individuati, sulla base di un’attenta ricognizione dei fabbisogni e delle carenze rilevati in ciascun ambito urbano, da parte dell’Amministrazione pubblica. *“L’universo dei valori qualitativi”* sopra riportato va quindi applicato con estrema selettività e in casi del tutto particolari e in ogni caso esclusivamente per servizi in quota eccedente almeno i minimi di legge.

si richiede

che i servizi per la collettività vengano definiti, pianificati e individuati, sulla base di un’attenta ricognizione dei fabbisogni e delle carenze rilevati in ciascun ambito urbano e Nucleo di Identità Locale, da parte dell’Amministrazione Pubblica

Data Firma.....

Documento di Piano

Relazione Generale – cap. 5 Quadro urbanistico quantitativo e strategico NTA cap. 7, art. 1

Si osserva che con questo PGT l'Amministrazione abdica dal suo ruolo fondamentale di definizione, di indirizzo pubblico e di programmazione temporale delle scelte di sviluppo della città. La validità del Documento di Piano stabilita dalla Legge Regionale 12/05 è di 5 anni, termine temporale logico, in quanto coerente con la durata del mandato amministrativo e con le necessarie successive messe a punto e verifiche della programmazione in base all'evolversi del quadro generale di riferimento in cui il Piano si trova ad operare.

In ragione di ciò si ritiene inopportuno e forse anche illegittimo che il programma del presente PGT estenda le previsioni in un arco temporale che arriva fino al 2030 e aggiri il ruolo fondamentale che l'Amministrazione deve svolgere per adempiere al compito che le è proprio e che consiste nell'organizzare le proprie scelte di pianificazione in base a logiche priorità, ad indirizzi puntuali e ad obiettivi temporali specifici nonché ad obiettivi di plausibile attuazione.

Il suolo è un bene sempre più limitato e prezioso, la sua compromissione è irreversibile: il suo utilizzo va pertanto programmato con estrema attenzione, per fasi successive ed in funzione di fabbisogni insediativi di comprovata necessità.

Si sottolinea inoltre come l'inosservanza quinquennale sopra illustrata possa portare all'instaurarsi di contenziosi bloccando il Piano con grave pregiudizio per il governo della città.

Pertanto

si richiede

che le previsioni del quadro urbanistico quantitativo e strategico del Documento di Piano vengano dimensionate sulla base dell'arco temporale quinquennale previsto dalla legge 12/05 e organizzate sulla base di motivate priorità attuative

Data Firma.....

Documento di Piano
Relazione Generale
cap. 3.3.1, pag. 174 - Elementi di innovazione

Si osserva che l'eliminazione degli azzonamenti e l'introduzione del mix funzionale libero introdurrà elementi di forte disequilibrio nella realizzazione degli interventi edilizi e nei quartieri.

Infatti a causa dell'assenza di regole e di un quadro organico di controllo del dimensionamento e della compatibilità degli interventi, il reale governo del territorio rimarrà di fatto affidato all'iniziativa privata. E' invece necessaria una forte e trasparente regia pubblica che garantisca uno sviluppo organico, equilibrato e coerente della città e che non sia indotto esclusivamente dalle esigenze espresse di volta in volta dal mercato immobiliare e dalle sue proprie logiche che purtroppo già troppi gravi danni ha creato alla città.

Le conseguenze di questa inaccettabile "deregulation", in cui le scelte vengono demandate esclusivamente all'iniziativa e alle opportunità contingenti degli operatori edilizi, avrebbero inevitabilmente pesanti e imprevedibili ricadute urbane che, al contrario di risolvere, porteranno ad aggravare i già numerosi problemi della città insoluti da anni.

Pertanto che il quadro funzionale generale e le principali indicazioni operative per gli interventi edificatori siano predefinite a monte da una regia pubblica e dunque vengano riportate nelle Norme Tecniche del PGT.

Per tali motivi

si richiede

- 1) che il quadro funzionale generale e le principali indicazioni operative per gli interventi edificatori siano in tutti i casi predefinite a monte da una regia pubblica**
- 2) che queste vengano puntualmente definite per ciascun ambito introducendo quanto necessario allo scopo nelle Norme Tecniche del Documento di Piano e del Piano delle Regole**

Data Firma.....

NTA Piano dei Servizi
art. 9. comma 1 e comma.2

Documento di Piano
Relazione Generale - cap. 3.2.2 pag. 166 - Gli ambiti urbani consolidati –

Si osserva che per garantire ai cittadini una reale dotazione di servizi, anche a causa della grave carenza di servizi nelle aree già edificate, è necessario acquisire gli standard urbanistici di legge in tutti i nuovi interventi edilizi nel Tessuto Urbano Consolidato, sia in quelli non sottoposti a Piano Attuativo che in quelli sottoposti ad esso.

La superficie relativa alla dotazione di aree di standard urbanistico (almeno il minimo di 18 mq/abitante di cui al DM/68) dovrà essere reperita in loco ed avere idonee caratteristiche dimensionali e localizzative atte a garantirne un adeguato utilizzo pubblico.

Pertanto

si richiede

che vengano modificati i commi 1 e 2 dell'art. 9 delle NTA del Piano dei Servizi sopprimendo in entrambi i casi la frase: *“in eccedenza rispetto a quella realizzabile con l'applicazione dell'indice di 0,5 mq/mq”*

Data Firma.....

Documento di Piano

Relazione generale - punto 5.4.2 – Il gettito derivato dagli oneri concessori pag. 344/345

Si osserva che nell'ottica dell'interesse pubblico, in tutti i casi di monetizzazione di aree per servizi l'importo andrà commisurato al reale utile dell'operazione e all'effettivo costo di acquisizione delle aree e non ai valori minimi di esproprio.

si richiede

che venga esplicitato e introdotto nella Relazione Generale del Documento di Piano punto 5.4.2 e nelle NTA di PGT ove si faccia riferimento alla monetizzazione delle aree per servizi che in tutti i casi di monetizzazione di tali aree l'importo andrà commisurato al reale utile dell'operazione e all'effettivo costo di acquisizione delle aree e non ai valori minimi di esproprio.

Data Firma.....

**Documento di Piano –
Allegato 3 – ATIPG Forlanini**

Nella nostra città ci sono due sole aree verdi di una qualche entità dimensionale: i giardini di Porta Venezia e il parco Sempione.

In questo contesto urbano così densamente urbanizzato ed edificato, in cui lo standard attuale di aree verdi per ciascun abitante è eccessivamente basso, la significativa valenza del nuovo parco Forlanini è da considerarsi quindi di ambito urbano piuttosto che perturbano. Le aree in oggetto sono infatti molto vicine al centro della città (circa 2,5 km da Porta Venezia). Per questa ragione è necessario che queste aree verdi del Parco Forlanini, le più vicine tra quelle residue, siano preservate dall'edificazione e ad esse sia garantita un'adeguata accessibilità.

Le previsioni di PGT che assegnano all'ATIPG Forlanini una slp generata di 62.816,80 mq, pari indicativamente alla realizzazione di una decina di torri, (con 3.141 nuovi residenti, 262 addetti al terziario e 262 al commercio) e che prevedono la distruzione della cascina Cavriana (di proprietà comunale e inclusa tra l'altro nel master plan dell'Expo tra le cascine da tutelare) si pongono quindi in aperto contrasto con l'obiettivo di dotare la città di un necessario polmone verde fruibile ai suoi margini preservando le sue aree per un utilizzo agricolo e a parco pubblico urbano.

Per quanto esposto

si richiede

di eliminare integralmente le previsioni insediative previste dal PGT nelle aree in oggetto e riportate nell'allegato 3 ATIPG Forlanini e di mantenere per tali aree l'uso agricolo e a parco pubblico urbano

Data Firma.....

NTA del Documento di Piano

art. 5.comma 6 Disciplina ambiti di trasformazione

Dalla lettura della norma non è chiaro se negli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU) e Ambiti di Trasformazione di Interesse Pubblico Generale (ATIPG) la slp massima comprenda la slp esistente o se si aggiunga a questa.

Per quanto riguarda le aree delle caserme gli indici di edificabilità attribuiti dal PGT sembrano in aggiunta alle slp esistenti. Si tratta di ambiti in cui, date le elevate volumetrie esistenti, non è opportuna una densificazione e in cui è necessario che i servizi vengano ceduti all'interno e non monetizzati,

Per tali motivi

si richiede

che in tutti gli ambiti ATU e ATIPG la slp esistente sia integralmente assorbita nella slp massima generata.

Data Firma.....

NTA Piano delle Regole

art. 4 Parametri urbanistici - comma 6 lettera b. e comma 6 lettera c.

Per legge il Regolamento Edilizio non può contenere norme sugli indici, stando la loro sede nelle Norme Tecniche dello strumento urbanistico.

Data l'evidente opportunità di fissare dei limiti alla superficie che non viene conteggiata nella S.I.p.

si richiede

che la lettera b. e la lettera c. del comma 6 art. 4 delle NTA del Piano delle Regole vengano così come segue modificati:

b. Gli spazi per attività comuni di pertinenza dell'intero edificio nei limiti del 2% della S.I.p. complessiva o, se maggiore, di 50 mq.

c. Gli spazi privati utilizzabili dal pubblico quali passaggi pedonali e gallerie, assoggettati permanentemente al predetto uso mediante specifico atto di asservimento, nei limiti del 2% della S.I.p. complessiva o, se maggiore, di 50 mq.

Data Firma.....

NTA Piano delle Regole

art. 8 Criteri di densità e accessibilità

L'art. 8 comma 1 delle NTA del Piano delle Regole stabilisce che negli ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico individuati dal Piano dei Servizi alla tav.S.03 "Accessibilità alle reti di trasporto" deve essere raggiunto un indice territoriale (UT) minimo pari a 1 mq/mq.

Poichè già oggi esiste un problema oggettivo di grave "saturazione" della rete viaria e spesso proprio in ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità

si richiede

- 1) che venga introdotta nella norma in oggetto la necessità di una puntuale preventiva verifica dei flussi di traffico esistenti e di quelli generati dalle nuove previsioni insediative e che sia quindi sempre preventivamente accertato il requisito fondamentale della compatibilità degli interventi insediativi proposti con i corretti standard di mobilità e con imprescindibili livelli di sicurezza della circolazione.**
- 2) che per gli ambiti non caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico venga introdotto, proprio a causa di queste caratteristiche di scarsa accessibilità, il seguente comma:**

"per gli ambiti non caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico, l'indice territoriale massimo è pari a 1 mq/mq."

Data Firma.....

NTA Piano delle Regole

art. 10 Edilizia bioclimatica e risparmio energetico – comma 3

I requisiti di una sempre più elevata classificazione energetica degli edifici di nuova costruzione, sostituzione edilizia e ristrutturazione sono standard qualitativi già oggi assunti dallo stesso mercato immobiliare in quanto requisiti e condizioni ormai necessarie per una effettiva collocazione degli immobili sul mercato edilizio.

Pertanto

si richiede

di cassare al comma 3 dell'art. 10 la seguente frase: *“eventuali livelli maggiori di prestazioni determinano una proporzionale maggiorazione dell'indice edificatorio attribuito all'area fino al massimo del 12% delle S.l.p.”*

Data Firma.....

NTA Piano delle Regole

art. 11 Attuazione del piano – comma 6

Il comma prevede che per i Piani Attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni del Piano delle Regole, la competenza dell'adozione spetti alla Giunta Comunale.

Il Piano delle Regole non fornisce però per gli interventi sottoposti a modalità diretta convenzionata e a Piano Attuativo alcun elemento e limitazione atta a definire univocamente e compiutamente le caratteristiche di "conformità". Se lo stesso articolo 11 consente agli interventi di discostarsi, nelle soluzioni plano-volumetriche, dalle indicazioni morfologiche, in quest'ottica tutto appare allora disporre dei requisiti di "conformità".

La carenza della definizione di "conformità" è particolarmente grave poiché, in mancanza di riferimenti certi, diventano inevitabilmente discrezionali i pareri e l'istruttoria dei tecnici comunali e poco trasparente la procedura di adozione dei Piani Attuativi da parte della sola Giunta Comunale. Pertanto

si richiede

- 1) che venga esplicitato chiaramente il concetto di "conformità alle previsioni del Piano delle Regole"**
- 2) che venga esplicitato che per i Piani Attuativi e loro varianti la prevista condizione di "conformità alle previsioni del Piano delle Regole" di cui al comma 6 art. 11 si dà solo nel caso in cui vengano rispettate contemporaneamente tutte le prescrizioni previste relativamente alle distanze, agli allineamenti, agli inviluppi, alle altezze, agli arretramenti dal fronte strada, ai rapporti di copertura ecc.**

Data Firma.....

NTA Piano delle Regole

art. 11 Attuazione del piano – comma 9

E' importante stabilire che, nel caso in cui la convenzione preveda da parte dell'operatore l'esecuzione di opere a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, tali opere debbano andare a diretto beneficio della zona interessata dall'intervento edificatorio, salvo motivate esigenze che devono essere analiticamente esplicitate negli atti approvativi della documentazione della convenzione. Gli interventi insediativi, con il carico di fabbisogno di servizi da cui sono sempre accompagnati, devono infatti offrire in loco il soddisfacimento di tale fabbisogno e garantire nella zona i benefici connessi alla realizzazione dei servizi.

Per quanto sopra detto

si richiede

di aggiungere al comma 9 art. 11 delle NTA del Piano delle Regole la seguente frase:

“L'esecuzione di opere a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione devono riguardare infrastrutture al servizio della stessa zona interessata dall'episodio costruttivo”

Data Firma.....

NTA Piano delle Regole

- art. 13 Disciplina – Nuclei di Antica Formazione NAF - comma 4

- art. 15 Disciplina – Ambiti contraddistinti da un Disegno urbanistico Riconoscibile (ADR) – comma 7

E' inaccettabile la facoltà prevista al comma 4 dell'art. 13 e al comma 7 dell'art. 15 di procedere con modalità diretta convenzionata relativa alle soluzioni plano-volumetriche qualora l'intervento si discosti dalle previsioni dei commi precedenti in cui sono correttamente previste, sia per gli interventi nei Nuclei di Antica Formazione che negli Ambiti contraddistinti da un Disegno urbanistico Riconoscibile, adeguate limitazioni e prescrizioni specifiche di tutela e salvaguardia delle caratteristiche del tessuto edilizio esistente. E' infatti sufficiente che vengano acquisiti sul mercato diritti volumetrici per 1 solo decimetro quadrato perché scatti per un intervento edilizio la condizione di "modalità diretta convenzionata", modalità che non offre alcuna garanzia circa l'adeguatezza e la compatibilità degli interventi proposti con il contesto.

Per quanto detto

si richiede

- 1) di eliminare al comma 4 dell'art. 13 delle NTA del Piano delle Regole la dizione " facoltà di procedere con modalità diretta convenzionata" e di sostituirla con "*facoltà di procedere con Piano Attuativo*"
- 2) di eliminare al comma 7 dell'art. 15 delle NTA del Piano delle Regole la dizione " facoltà di procedere con modalità diretta convenzionata" e di sostituirla con "*facoltà di procedere con Piano Attuativo*"

Data Firma.....

NTA Piano delle Regole

art. 15 comma 2 lettera b.

Va contrastato l'inaccettabile fenomeno che ha portato nel corso degli ultimi anni alla realizzazione di nuovi edifici all'interno dei cortili nei tessuti urbani a cortina. Questi interventi hanno comportato infatti danni significativi alla qualità della vita degli abitanti degli edifici circostanti che proprio per questo si sono fortemente opposti a tali operazioni immobiliari di natura prettamente speculativa. Per impedire che in futuro possa proseguire questa pratica di sopraelevazione degli edifici all'interno dei cortili.

si richiede

di modificare come segue la lettera b del comma 2 dell'art. 15 delle NTA del Piano delle Regole:

b. "l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza pari o inferiore a quella esistente"

Data Firma.....

NTA Piano delle Regole

art.17 Disciplina Ambiti di Rinnovo Urbano - comma 3

In base alla stessa Definizione di cui all'art. 16 comma 2 "l'obiettivo in questi ambiti è favorire uno sviluppo urbano volto a riqualificare il sistema di spazi pubblici esistenti attraverso una ridefinizione del rapporto con gli spazi privati e incentivare la realizzazione di nuovi sistemi locali di spazi collettivi".

Per tale ragione è necessario che in tali ambiti anche negli interventi attuati con modalità diretta convenzionata vengano reperite in loco le aree di standard obbligatorie, pari:

- al 54% della S.I.p per interventi residenziali (questa quantità è adeguatamente calcolata in base allo standard insediativo di legge pari a 3 abitanti insediati ogni 100 mq di S.I.p. Si ottiene così: 18 mq/abitante per servizi x 3 abitanti = 54 mq fabbisogno aree a servizi.)
- almeno al 50% della S.I.p. per le altre funzioni.

Per quanto detto

si richiede

di integrare quanto già contenuto nel comma 3 dell'art. 17 con la seguente dizione:

"ferma restando in ogni caso la necessità del reperimento in loco dello standard obbligatorio stabilito nella misura del 54% della S.I.p. relativa a destinazioni residenziali e del minimo del 50% della S.I.p. relativa ad altre funzioni".

Data Firma.....

NTA Piano dei Servizi

- art. 9 Dotazione di servizi nel tessuto Urbano Consolidato - comma 2

Documento di Piano

- Relazione Generale cap 5 - Il quadro urbanistico quantitativo e strategico

Si osserva che la modalità di calcolo della capacità insediativa residenziale non appare corretta e non risulta motivata l'assunzione nel PGT di uno standard di S.I.p. per abitante pari a 50 mq. Questa superficie pro capite non corrisponde affatto alla realtà dello standard effettivo di S.I.p. esistente per abitante che, in una città come Milano, come ben sappiamo e come risulta tra l'altro ricavato da indagini campione sul tessuto urbano esistente, è ampiamente inferiore. Oltretutto lo stesso Comune ha assunto come proprio negli elaborati del rapporto ambientale della VAS delle Aree Ferroviarie Dimesse lo standard di legge di 33 mq/abitante per gli interventi di edilizia libera e di 25 mq/abitante, quindi ancora inferiore, per gli interventi di edilizia sociale.

Si ritiene quindi che il dimensionamento della capacità insediativa residenziale di Piano debba essere ricalcolato correttamente utilizzando lo standard di 33,3 mq di S.I.p. per abitante (corrispondente ai 100 mc/abitante del D.M. 1444/68 tuttora in vigore) e che debba conseguentemente venire modificata la dotazione minima di servizi prevista dal Piano dei Servizi portandola dal 36% della S.I.p. realizzata (calcolo effettuato nel Piano dei Servizi considerando un abbisogno di 18 mq di servizi x 2 abitanti ogni 100 mq di S.I.p., ovvero 36 mq ogni 100 mq di S.I.p.) al 54% (corrispondente a 18 mq per 3 abitanti ogni 100 mq di S.I.p., ovvero 54 mq ogni 100 mq di S.I.p.).

Assumendo dunque come standard corretto per il conteggio degli abitanti insediabili una S.I.p. di 33,3 mq per abitante si verifica che, rispetto alla popolazione teorica di 1.787.637 abitanti computata dal Piano sulla base dello standard di 50 mq pro capite di S.I.p., (vedasi pag. 327 del DdP) l'incremento della popolazione teorica di PGT aumenterà di circa il 35%, portando le previsioni insediative di PGT a ben 1.890.000 abitanti.

Conseguentemente va considerato che anche il fabbisogno di aree di standard aumenta del 35%, portando l'entità di tale dimensionamento a più di 80 milioni di mq.

Per quanto detto

si richiede

- 1) che venga ricalcolata la capacità insediativa di PGT sulla base dello standard corretto di 33,3 mq di S.I.p. pro capite.**
- 2) che venga modificato l'art. 9 comma 2 delle NTA del Piano dei Servizi relativamente alla dotazione minima di servizi all'interno dei Piani Attuativi come segue:
*"Nei Piani Attuativi del tessuto Urbano Consolidato, non di carattere produttivo, deve in ogni caso essere assicurata, al loro interno, una dotazione minima di servizi pari al 54% della S.I.p. realizzata,IDEM"***
- 3) che vengano modificate negli elaborati di PGT tutte le tabelle quantitative e tutti i dati che fanno riferimento alla capacità insediativa di Piano**
- 4) che vengano adeguate e dimensionate su queste maggiori quantità insediative tutte le previsioni relative ai servizi e verificate tutte le previsioni direttamente o indirettamente connesse al dimensionamento insediativo residenziale e ai fabbisogni da questo generato.**
- 5) che la necessità di queste elevatissime previsioni quantitative e la compatibilità di queste con la città nel suo complesso e nei vari ambiti urbani vengano validamente motivate e illustrate nonché verificate puntualmente nella loro ricaduta territoriale.**

Data Firma.....

NTA Piano dei Servizi

- art. 6 Caratteri del verde urbano - comma 2 lettera c

- art. 9 Dotazione di servizi nel tessuto Urbano Consolidato - comma 2

Non è corretto che il dimensionamento dei servizi relativi al sistema degli spazi aperti a verde, denominato verde urbano, comprenda in toto quanto indicato al comma 2 lettera c. "Verde di mitigazione e rinaturalizzazione delle aree interessate dalla rete infrastrutturale e di mobilità pubblica".

La maggior parte di queste aree, definite appunto di "mitigazione" (ovvero necessarie per limitare e in piccola parte compensare gli effetti negativi della circolazione automobilistica) non dispongono in genere di caratteristiche localizzative e dimensionali tali da poterle annoverare a tutti gli effetti tra quelle che danno la misura della dotazione qualificata di aree verdi fruibili per i cittadini atte a soddisfare il loro fabbisogno di spazi verdi.

Per quanto detto

si richiede

di integrare l'art. 9 delle NTA del Piano dei Servizi specificando che, ai fini della verifica della dotazione minima di servizi all'interno dei Piani Attuativi di cui all'art. 9 comma 2, non possa essere conteggiata la superficie del verde di mitigazione laddove questo non risulti ricompreso e organicamente inserito in una più ampio contesto di attrezzature con questo funzionalmente integrate.

Data Firma.....

NTA Documento di Piano

art. 5 Disciplina degli Ambiti di Trasformazione

1.2. Ambiti di trasformazione Periurbana - comma 1.2.1

Le aree del Parco Agricolo Sud Milano costituiscono da sempre il patrimonio di aree agricole di Milano rappresentando aree agricole "de facto". Vanno pertanto protette e salvaguardate per il futuro ed escluse dall'applicazione di indici di Utilizzazione territoriale.

La maturazione in tali aree di indici volumetrici, che saranno oggetto di perequazione nelle aree già urbanizzate con ripercussioni pesanti e inaccettabili sul già elevato carico insediativo della città, non è in alcun modo giustificato considerando anche che il Piano non ha prodotto adeguata dimostrazione di un fabbisogno insediativo di elevata entità durante il suo arco di validità temporale.

Per quanto detto

si richiede

di modificare il comma 1.2.1 dell'art. 15 delle NTA del Documento di Piano come segue:

“Ad esclusione delle aree che verranno classificate dagli organi di governo competenti a destinazione agricola, ivi comprese quelle incluse nel Parco Agricolo Sud Milano, per le quali l'indice di utilizzazione territoriale è di 0,03 mc/mq, l'indice di utilizzazione territoriale (UT) proposto è pari a 0,15 mq/mq.”

Data Firma.....

Piano delle Regole

Cartografia e NTA

Osservazione per introdurre censimento e normativa del verde privato

Manca negli elaborati di PGT una individuazione cartografica di tutte le aree a “verde privato” in tutti gli ambiti urbani (risulta oggi indicata infatti solo per i NAF) e un’adeguata normativa nelle NTA che ne garantisca una rigorosa salvaguardia.

E’ evidente come, in una città densamente costruita e congestionata come Milano, la presenza di queste aree, se pure di proprietà privata, comporti notevoli benefici di carattere pubblico e ambientale. Queste vanno pertanto mantenute e sottoposte ad adeguata salvaguardia anche per il futuro.

Per tale motivo

si richiede

- 1) di contraddistinguere con apposita simbologia negli elaborati del Piano delle Regole le aree a “verde privato”, in base ad un puntuale e rigoroso censimento di tutte le aree a “verde privato” esistenti.**
- 2) di introdurre conseguentemente nelle NTA del Piano delle Regole una norma così formulata:**

“Verde privato: le aree censite a verde privato negli appositi elaborati del Piano delle Regole debbono essere mantenute a tale funzione e non possono essere oggetto di intervento edilizio neppure per la costruzione di autorimesse interrato”

Data Firma.....

NTA Piano delle Regole

art 15 comma 2

L'art. 15.2 delle NTA del Piano delle Regole prevede che la costruzione in cortina possa arrivare fino alla linea di altezza dell'edificio più alto adiacente alla costruzione. Con questa norma si arriverà progressivamente ad aumentare l'altezza degli edifici nelle cortine edilizie a quella degli edifici più alti, che si affacciano però su strade più larghe. Poter aumentare l'altezza di tutti gli edifici, anche quelli che si affacciano su strade più strette, fino a raggiungere quella dell'edificio più alto avrà conseguenze molto negative in quanto una ulteriore densificazione degli isolati già edificati porterà a peggiorare ulteriormente la viabilità e la qualità urbana, ambientale e di vita dei cittadini.

Si chiede quindi di consentire una sopraelevazione degli edifici eventualmente solo in caso di "vuoti di cortina", quando cioè un edificio sia di altezza inferiore a quello di entrambi gli edifici ad esso adiacenti sullo stesso fronte strada, a condizione che sussista comunque un adeguato rapporto tra larghezza del calibro stradale e altezza dell'edificio.

Per quanto detto

si chiede

di modificare come segue l'art. 15.2 delle NTA del Piano delle Regole:

"a).in presenza di "vuoti di cortina", la costruzione in cortina può arrivare sino alla linea di altezza dell'edificio più basso adiacente alla costruzione sullo stesso fronte strada a condizione che vengano comunque rispettati i limiti di distanza tra fabbricati previsti all'art. 9 del D.M.2/4/1968 n°1444"

Data Firma.....

Piano dei Servizi

Relazione Generale – cap. 5 - pag. 157 – Accreditamento dei servizi spaziali d'interesse generale sovracomunale

Si osserva che per quanto riguarda i servizi di interesse sovracomunale esistenti, non esiste una tavola che li riporti né un articolo delle NTA che dia una normativa a tali aree.

Questa mancanza può comportare conseguenze molto negative per i cittadini quali, ad esempio, la riduzione della dotazione di tali servizi a causa di cambiamento di destinazione d'uso delle aree oggi interessate da servizi di interesse sovracomunale

Pertanto

si richiede

che i servizi di interesse sovracomunale vengano censiti e che vengano prodotti e allegati al Piano dei Servizi gli elaborati sia cartografici che normativi necessari.

Data Firma.....

Piano dei Servizi

Relazione Generale – cap. 5 - pag. 157 – Accreditamento dei servizi spaziali d'interesse comunale

Si osserva che nella tavola S.01 allegata al Piano dei Servizi sono individuati solo i servizi comunali mentre non vengono riportati in nessun elaborato cartografico i Servizi Privati, servizi che risultano molto importanti sia perchè considerati a tutti gli effetti dalla legislazione vigente nel novero delle infrastrutture a servizio della comunità sia nell'ottica della sussidiarietà prevista dal PGT stesso.

Questa lacuna può avere ripercussioni oltremodo negative sulla dotazione di servizi per i cittadini in quanto, in assenza di una normativa che disciplini le funzioni ammesse in zone attualmente adibite a Servizi Privati e ne vincoli la destinazione d'uso a servizi, possono verificarsi in tali aree interventi di trasformazione di destinazione d'uso che porteranno progressivamente alla diminuzione della dotazione di servizi già oggi gravemente insufficiente

Pertanto

si richiede

- 1) che i Servizi Privati vengano censiti e individuati in elaborati cartografici allegati al Piano dei Servizi**
- 2) che per i Servizi Privati vengano definite e inserite nelle NTA del Piano dei Servizi prescrizioni normative atte a garantire per tali aree la permanenza di destinazione a Servizi Privati**

Data Firma.....