



## **RETE COMITATI MILANESI**

C/O Cooperativa Barona E. Satta, Via Modica, 8 – 20142 Milano  
E. mail: [retecomitatimilano@fastwebnet.it](mailto:retecomitatimilano@fastwebnet.it) - Tel. 349.4300829

Direzione Centrale Sviluppo del Territorio  
Comune di Milano  
via Pirelli 39  
Milano

Milano, 30 novembre 2009

Oggetto: Parere delle parti sociali ed economiche sul PGT

In seguito alla presa d'atto del PGT da parte della Giunta Comunale in data 4 novembre 2009 e della presentazione del PGT alle parti sociali e economiche al Teatro dell'Arte il 17 novembre 2009, a cui la Rete ha partecipato, vi inviamo entro 30 giorni dal 4 novembre il nostro parere in quanto parte sociale, previsto dall'art. 13.3 della legge regionale 12/2005, con richiesta di recepirlo e allegarlo agli atti del PGT presentati per l'adozione al Consiglio Comunale.  
Distinti saluti

Roberto Prina  
Portavoce della Rete dei Comitati Milanesi

## **Documento di Piano**

### Durata del piano

La legge urbanistica regionale prevede che il piano abbia una durata di 5 anni, essendo questa la durata dell'amministrazione comunale.

Il piano prefigura invece degli scenari fino al 2030, impegnando le scelte delle future amministrazioni su una strategia di lunga durata.

Le scelte che scaturiscono dal piano dovrebbero essere limitate al periodo di 5 anni, senza prefigurare investimenti più in là nel tempo per compensare effetti immediati.

In particolare non possono essere autorizzate trasformazioni edilizie che non siano precedute dal completamento delle opere infrastrutturali che le consentono.

Nuove edificazioni nelle aree di trasformazione devono essere supportate dalle linee di trasporto pubblico esistenti o in fase di completamento.

### Numero degli abitanti previsti e nuova edificazione

Non si ritiene plausibile la stima di aumento della popolazione residente prevista in quanto l'Ufficio Statistica del Comune non prevede una crescita della popolazione nei prossimi anni.

Peraltro il documento di piano prevede un aumento di 287.000 abitanti mentre il piano dei servizi prevede un aumento di 338.000 abitanti.

L'aumento della popolazione di Milano dopo la seconda guerra mondiale che l'ha portata a 1.700.000 abitanti è stata dovuta allo sviluppo industriale che ha richiesto un notevole aumento della manodopera. Successivamente il rinnovamento urbano e il conseguente aumento degli affitti e del costo delle case e l'aumento dell'inquinamento hanno portato al trasferimento di molti abitanti verso i comuni di prima e seconda cintura ed altri più esterni, grazie ai costi più bassi dei terreni ed alle migliori condizioni ambientali e di vita.

Non si ritiene che questo fenomeno possa essere facilmente invertito con la costruzione di nuovi edifici residenziali in città in una situazione di concorrenza dei comuni esterni che cercano di attirare nuova popolazione.

Sarebbe necessaria una pianificazione urbanistica di area vasta che sposti volumetrie edilizie tra i vari comuni, attualmente assente in mancanza di una città metropolitana. I comuni intorno a Milano stanno tutti prevedendo nei loro PGT un aumento delle volumetrie.

Questa assenza porta a concentrare a Milano gli uffici e i servizi a livello metropolitano, peggiorando il traffico dei pendolari.

D'altra parte Milano è già una città molto densa, con una media di 7.000 abitanti per kmq ma con punte nei quartieri semicentrali di 22.000 abitanti per kmq e non è quindi pensabile di densificarla.

Si chiede pertanto di prevedere un aumento nella popolazione nel 2014 di 100.000 nuovi residenti, per assorbire soltanto il numero delle nuove famiglie che si creeranno ed il fabbisogno pregresso.

In presenza di 80.000 appartamenti sfitti e di uffici vuoti pari a 15 volte il grattacielo Pirelli è necessario aumentare l'utilizzo degli edifici esistenti senza costruirne di nuovi, con una politica fiscale adeguata e una incentivazione degli affitti.

Si può procedere con la costruzione di nuovi edifici residenziali nelle aree di trasformazione solo se questi saranno dedicati ad una edilizia non di lusso, per la maggior parte convenzionata e sovvenzionata.

### Aumento del verde e aree agricole

Per la vivibilità della città devono essere aumentate le aree verdi sia all'interno di essa che nella cintura tra la città e i comuni limitrofi, rappresentata dalle aree del Parco Sud.

L'obiettivo del PGT dovrebbe quindi essere sia di salvare le aree agricole dall'espansione della città sia di creare ampi parchi nelle aree industriali, ferroviarie e militari ancora da dismettere in modo da "far respirare la città" e diminuire l'effetto dell'isola di calore.

I raggi verdi, con l'esiguità dei loro percorsi alberati, non sono assolutamente sufficienti: sono necessari dei cunei verdi nella città.

Il verde nelle aree di trasformazione dovrà essere affettivo e dovrà essere calcolato solo quello su terra piena, non quello di copertura di gallerie sotterranee e parcheggi. Particolare attenzione dovrà essere riservata all'impatto delle ombre degli edifici sul verde, tramite studi obbligatori sulle ombre.

Il Parco Sud andrà salvaguardato acquisendo le aree tramite esproprio con le risorse ottenute da oneri di urbanizzazioni e monetizzazioni, che andranno adeguate nel caso dei piani attuativi al reale utile ottenuto dall'operatore.

Nelle aree non espropriate l'agricoltura andrà salvaguardata non dando alcuna speranza ai proprietari di future possibilità di edificazione, anche in caso di abbandono delle coltivazioni. Andrà fatta una politica attiva di rimozione della attività improprie dalle aree agricole, addebitando ai proprietari i relativi costi. Sarà quindi nel loro interesse che le aree siano coltivate.

Dovranno essere istituite delle tasse di scopo sulle aree non coltivate.

### Perequazione urbanistica

Si ricorda che la legge urbanistica regionale non consente la perequazione urbanistica delle aree agricole.

Il PGT prevede nella tabella dei dati quantitativi di assegnare un indice 0,20 mq/mq alle aree agricole del Parco Sud nei Piani di Cintura Urbani con la previsione di 3.572.000 mq di slp pari a circa 120.000 abitanti (calcolati realisticamente a 30 mq/abitante), mentre il documento di piano ne prevede 53.000 (pag. 325) e la relazione del piano dei servizi 85.000 (pag. 155).

Queste quantità dovranno essere concordate con la Provincia di Milano e quindi non si conosce quante di queste volumetrie saranno costruite nel Parco Sud e quante atterreranno nel resto della città come densificazione degli ambiti di trasformazione urbana e della città già costruita.

Si chiede che non vengano assegnati indici di edificabilità alle aree agricole e che comunque la perequazione urbanistica non si applichi ai Nuclei di Antica Formazione e agli ADR (Ambiti contraddistinti da un Disegno urbanistico Riconoscibile), tranne che per le zone B2, in cui gli aumenti volumetrici previsti andranno immediatamente perequati tramite l'acquisto dei relativi diritti volumetrici (vedi osservazioni al Piano delle Regole).

### Ambiti di Trasformazione Urbana

Per quanto riguarda gli ambiti ferroviari oggetto di VAS separata relativa all'ADP Ferrovie, non è possibile aumentare la slp massima accoglibile tramite una perequazione urbanistica che sconvolgerebbe la sostenibilità delle trasformazioni e invaliderebbe la Vas.

Ad esempio già sullo Scalo Farini lo studio trasportistico ha evidenziato un aumento eccessivo del traffico in seguito agli interventi, che peggiorerebbe con un coefficiente di densificazione.

D'altra parte i progetti presentati al Politecnico di Milano hanno mostrato che, se si vuole un parco di dimensioni significative, le volumetrie previste portano a saturare le aree costruite con edifici densi e di grande altezza che incombono sul parco.

Una situazione analoga si verificherebbe negli altri ambiti ferroviari che necessitano di grandi aree verdi per dare respiro ai quartieri circostanti densamente popolati.

Gli attuali indici consentono di reperire le aree a standard sul posto mentre ulteriori edificazioni non lo consentirebbero.

A Lambrate l'indice previsto (0,87) è già adesso eccessivo vista l'esiguità dell'area (69.000 mq) e la sua conformazione lunga e stretta.

Per quanto riguarda le aree delle caserme il PGT assegna degli indici di edificabilità in aggiunta alle slp esistenti e non in sostituzione, non tenendo conto nella VAS dell'impatto trasportistico degli uffici esistenti. Le slp esistenti vanno assorbite in quelle consentite e non vanno consentite densificazioni in quanto si tratta di ambiti in cui è opportuno che i servizi vengano ceduti sul posto e non monetizzati, in modo da migliorare la vivibilità dei quartieri.

Per quanto riguarda gli altri ambiti di trasformazione si richiedono le seguenti modifiche:

- Stephenson (zona 8): il coefficiente di densificazione di 3,36 è elevatissimo e eccessivo per un'area a destinazione terziaria in cui gli attuali uffici sono quasi vuoti.

- Forlanini (zona 4): è prevista una edificazione delle zone agricole nel Parco Sud (PCU4 Idroscalo) al confine con il cavalcavia Buccari, che prevede la distruzione della cascina Cavriana, di proprietà comunale e inclusa nel master plan dell'Expo tra le casine da tutelare: si chiede di azzerare l'indice di 0,55 mq/mq (che genera 3.141 nuovi residenti, 262 addetti al terziario e 262 al commercio) ed eliminare l'intervento, mantenendo l'uso agricolo della zona, una delle ultime zone agricole vicine alla città. Le edificazioni nel PCU4 sono già previste lungo la via Corelli. Va anche eliminata la previsione di una nuova strada di attraversamento della massicciata ferroviaria da viale Forlanini a via Marescalchi, di servizio al nuovo quartiere.

- Monlué (zona 4): non è chiaro dove sono previste le nuove volumetrie che si confondono con quelle del PCU5 Monlué; si richiede che venga salvaguardato l'anello verde intorno a Milano lungo la tangenziale che dovrebbe essere alberato e la fascia lungo il fiume Lambro.

### Trasporti

Vanno migliorati i collegamenti ferroviari per i pendolari tra Milano e i comuni della Lombardia e i servizi pubblici nell'hinterland in modo da limitare l'utilizzo dei mezzi privati.

Lo sviluppo dei trasporti pubblici, visto l'elevato costo di costruzione delle linee metropolitane, dovrà essere rivolto soprattutto al potenziamento dei mezzi di superficie, proteggendone i percorsi dal traffico privato con adeguati provvedimenti di limitazione di quest'ultimo lungo il percorso dei mezzi pubblici. Alle linee interrate andranno preferite metrotramvie a corsia protetta.

Andrà incentivata la mobilità ciclabile tramite l'aumento delle isole ambientali a bassa velocità e la creazione di percorsi ciclabili nelle vie di grande traffico.

Contemporaneamente dovrà essere esclusa la costruzione di parcheggi a rotazione nella città e limitata la creazione di parcheggi ad uso terziario e commerciale che attirano traffico.

In tal modo potrà essere riassorbito il deficit di 7,7 miliardi previsto nel PGT tra i costi dei servizi e gli incassi del Comune. Saranno necessari meno servizi in quanto la popolazione non aumenterà e il loro costo sarà più basso.

Va eliminata la previsione della Strada Interquartiere Nord tra Cascina Gobba e l'Expo (Zone 2, 3, 9) osteggiata dagli abitanti, che va sostituita da una linea di trasporto pubblico e da un percorso ciclopedonale e la strada interrata Forlanini-Expo che favorisce l'arrivo di traffico privato in città dalle tangenziali e non risolve il problema dei pendolari. La strada interrata favorirebbe inoltre l'accesso alla Expo del traffico privato, che va invece scoraggiato per mancanza di parcheggi vicino all'Expo. Piuttosto di creare costose gallerie sotterranee con pedaggio elevato andrà privilegiato lo spostamento del traffico in ingresso alla città sui mezzi pubblici con adeguati parcheggi di corrispondenza e favorendo l'intermodalità tra biciclette e mezzi pubblici.

### I 15 grandi progetti di interesse pubblico

Una grande parte del documento di piano è dedicata ai 15 progetti sulla città pubblica.

Ora questi progetti sono ad un livello veramente preliminare e non ne viene quantificato il costo, per ipotizzarne la fattibilità economica durante il periodo del piano.

Nella loro descrizione si sprecano i termini stranieri *boulevard, ring, rambla* ma il dettaglio di progettazione è scarso. Non vengono neanche ripresi progetti vecchi di anni come l'estensione dei giardini pubblici fino a via Vittorio Veneto con l'interramento dei Bastioni o la pedonalizzazione di Piazzale Oberdan.

Si risolvono progetti osteggiati dalla popolazione e su cui non è mai stata fatta una Valutazione di Impatto Ambientale come la Strada Interquartiere Nord da Cascina Gobba a Certosa, estendendola rispetto all'attuale proposta di realizzare solo il tratto Certosa-Zara per l'Expo 2015.

Si inventa una fantomatica linea di trasporto sospesa al centro della circonvallazione esterna invece di pensare al completamento della corsia protetta dei filobus in centro alla strada, ben più fattibile e meno costosa.

Nulla si dice del progetto di arredo urbano che sta partendo in Corso Buenos Aires e ci si inventa negli Archi Verdi la trasformazione di via Vittor Pisani in un viale somigliante a Unter den Linden di Berlino, dimenticando che il parcheggio sotterraneo impedisce di piantare alberi, come è stato verificato per le piante richieste dal Maestro Abbado che sono state collocate in vasi.

La trasformazione della tangenziale est in strada urbana sembra irrealizzabile, date le sue caratteristiche di autostrada con svincoli distanziati. Andrebbe completamente demolita e ricostruita con criteri diversi.

Sulle vie d'acqua il PGT ignora il progetto del Politecnico per la riapertura della cerchia interna dei navigli, unico intervento significativo per far tornare Milano una città sull'acqua come nei secoli passati.

Si tratta, come dice il documento, di un'indicazione di importanti temi d'interesse collettivo per la città ma non possono garantire la sostenibilità del piano o il disegno della città pubblica se non progettati nei dettagli, finanziati e concretamente realizzati.

### Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione

Come conseguenza delle osservazioni precedenti le NTA del documento di piano a pag. 358 e seguenti devono essere modificate nei seguenti articoli.

5.1.1.4 : eliminazione del coefficiente di densificazione negli ATU e ATIPG

5.1.2: azzeramento dell'indice 0,2 nelle aree agricole dei PCU

5.2: la dotazione di servizi non può essere inferiore ai 35,5 mq per abitante (18+17,5), previsti dal DM 1444/68 tuttora in vigore a livello nazionale.

## **Piano delle Regole**

## Indice massimo di utilizzazione territoriale e altezza massima degli edifici

Rispetto alle attuali zone residenziali del PRG, che hanno un indice massimo di 1 mq/mq, il nuovo PGT non prevede un indice massimo ma invece due indici minimi: 1 mq/mq fino alla distanza di 350 metri dalle stazioni ferroviarie e della metropolitana (tavola S.02), 0,65 mq/mq nei piani attuativi, 0,50 mq/mq nel resto del Tessuto Urbano Consolidato.

L'indice massimo è sostituito da indicazioni sulle altezze massime, che riguardano solo il mantenimento delle cortine edilizie nel centro storico (Nuclei di Antica Formazione NAF) e i tessuti urbani a cortina negli Ambiti contraddistinti da un Disegno urbanistico Riconoscibile (ADR).

Per il resto della città la tutela della morfologia delle abitazioni è lasciata alla Commissione del Paesaggio e al regolamento edilizio, tramite la norma della retta di sessanta gradi (art. 27).

Nelle zone in cui le soluzioni planivolumetriche si discostano dalle indicazioni morfologiche del PRG è sempre consentito un intervento con convenzione planivolumetrica, in cui i vicini non possono presentare osservazioni.

Possono addirittura essere superati i limiti inderogabili di densità edilizia di 5 mc/mq per le zone A e di 7 mc/mq per le zone B fissati dal DM 1444/68, tuttora in vigore.

Viene abolita la norma igienica sulle dimensioni minima dei cortili fissata dal regolamento edilizio (superficie netta uguale a un quarto di quella delle pareti che li delimitano) per le facciate in cortina che prospettano i cortili (art. 15.2 delle NTA).

Queste norme consentono l'acquisto di diritti edificabili generati dalla perequazione edilizia per densificare in modo eccessivo tessuti urbani già densi, riempiendo i vuoti di cortina e gli spazi dei cortili.

Dalle schede dei Nuclei di Identità Locali allegate al Piano dei Servizi si evidenzia che su una media cittadina di 7.000 abitanti a chilometro quadrato, tra le più elevate d'Europa, le zone più dense della città, esterne al centro storico che ha solo 10.000 abitanti a kmq a causa degli uffici, arrivano a punte tra i 19.000 e i 22.000 abitanti nella zone Buenos Aires Venezia, Loreto, XXII Marzo, Washington, Selinunte, e di 15000-19000 abitanti nelle zone Ticinese, Città Studi, Corsica, Porta Romana, Umbria Molise, Navigli, Padova, Isola, Maciachini, Tibaldi, Monterosa de Angeli, Bande Nere, Giambellino, Tortona, Sarpi, Ghisolfa.

Tutte zone in cui ogni abitante arriva ad avere solo dai 3 ai 10 mq di servizi indispensabili alla persona rispetto al minimo di legge di 18 mq (dati ricavati dall'allegato sugli 88 Nuclei di Identità Locale del Piano dei Servizi). La media attuale su Milano è di 14 mq/abitante in base a questo allegato, anche se la relazione del piano dei servizi parla di 21 mq/abitante aggiungendo quelli programmati.

Si richiede quindi di ripristinare l'indice massimo di 1 mq/mq per le zone residenziali dell'attuale PRG, limitando l'utilizzo della perequazione urbanistica negli ADR.

### Zone con vincolo tipologico RX

L'attuale PRG prevede per le Zone residenziali con vincolo tipologico RX un'altezza massima di 10 metri per alcuni e di 13,50 metri per altri e un indice massimo di utilizzazione territoriale di 1 mq/mq.

Nel PGT questi ambiti sono stati inseriti negli Insiemi urbani unitari con un generico "rispetto dei caratteri tipomorfologici che caratterizzano l'insediamento" e sono stati indicati con sensibilità paesistica alta al fine della valutazione dell'impatto paesistico da parte della Commissione del Paesaggio (allegato 2).

Si richiede di trasferire nel PRG gli indici e le altezze massime nell'attuale PRG per le zone RX.

In zona 3 si richiede di qualificare con sensibilità paesistica alta l'isolato di villette a schiera tra via Colombo, Moretto da Brescia, Reni e Beato Angelico e l'isolato Pascoli, Plinio, Romagna comprendente via Righi che è stato escluso dal Piano Casa (allegato 2)

### Recupero dei sottotetti

Le attuali NTA del PRG sono state negli anni recenti integrate con norme per la salvaguardia degli edifici dal recupero dei sottotetti (art. 18, 18 bis, 19 bis contenute nell'allegato 5 del piano delle regole) per quanto riguarda la forma del tetto e la dimensione delle aperture, anche in funzione dell'anno di costruzione dell'edificio e della sua classificazione.

Queste norme non state riprese nelle NTA del piano delle regole.

Si chiede di riportare integralmente queste norme nelle NTA del piano delle regole, che ha peraltro esteso la classificazione degli edifici delle zone di recupero a tutti gli edifici del centro storico.

### Zone B2

Le NTA del PRG prevedono che le prescrizioni delle zone B2 decadano dopo tre anni dall'approvazione del PRG, lasciando agli uffici il compito generico di una "ricognizione".

In tal modo si verrebbe a perdere tutta la classificazione degli edifici e le indicazioni morfologiche e di densità edilizia approvate recentemente dai Consigli di Zona e dal Consiglio Comunale.

D'altra parte per tre anni non si applicherebbe la perequazione urbanistica e quindi gli ampliamenti volumetrici concessi non comporterebbero, se superiori a 50 mq/mq, l'acquisto di diritti volumetrici.

Si chiede invece di applicare da subito nelle zone B2 la perequazione urbanistica e di comprendere le relative tavole con la classificazione degli edifici e le indicazioni morfologiche nel PRG, arricchendo le NTA con le norme dell'art. 18 bis e 19 bis delle attuali NTA.

In tal modo il costo delle trasformazioni sarebbe allineato a quello del resto della città e il Comune potrebbe acquisire aree per i servizi necessari ai nuovi residenti.

### Negozi storici

L'art. 26 classifica i negozi storici ma non dà alcuna indicazione sulla loro conservazione.

L'episodio recente della Ferramenta Collini in corso Buenos Aires 8 in zona 3, sfrattato dalla proprietà per essere sostituito da un anonimo negozio di moda, come pure di altri negozi storici, impone una tutela efficace.

Si chiede che il PGT preveda un vincolo di destinazione di questi spazi. Si potrebbero definire come servizi ed il comune potrebbe acquisirne la proprietà tramite la perequazione.

### Edilizia bioclimatica e risparmio energetico

Il Comune di Milano ha già definito degli sconti sugli oneri di urbanizzazione in funzione dell'isolamento termico degli edifici.

Non è necessario dare una maggiorazione della capacità edificatoria, dato che il mercato immobiliare ormai richiede edifici con una elevata classificazione energetica ed è disposto a pagare un costo maggiore per gli edifici con queste caratteristiche. Un edificio di maggiori dimensioni aumenterebbe inoltre l'impatto energetico sia durante la sua vita che nella fase di costruzione per la maggior quantità di materiali che producono effetto serra in fase di produzione (ad esempio il cemento).

Si chiede pertanto di rimuovere ogni incentivo volumetrico per l'edilizia bioclimatica.

Dato che vi sono dubbi sulla correttezza delle certificazioni energetiche, si richiede inoltre di attivare dei controlli a posteriori sulla effettiva validità della certificazione energetica, basandosi sui consumi per il riscaldamento ed il rinfrescamento negli anni successivi alla costruzione, ristrutturazione o sostituzione.

### Verde privato

Manca il censimento del verde privato, a parte quello relativo all'art. 12.2 b) (composizione vegetale con carattere storico-artistico-testimoniale nel centro storico) censito nella Tav. R.03.

E' necessario estendere il censimento a tutta la città e includere nelle NTA una norma analoga all'art 29 del PRG V.P. Aree a verde privato, che comprende aree che devono essere mantenute a giardino, vietando qualunque costruzione, anche in sottosuolo.

Questa previsione consentirebbe di salvaguardare il verde privato dalla costruzione di parcheggi sotterranei, con conseguente privazione dell'effetto micro-climatico anche nel resto della città.

## **Piano dei Servizi**

### Piano Casa

Il PGT non ha previsto l'aumento della popolazione residente conseguente all'attuazione del piano casa della Regione Lombardia.

E' necessario stimare il numero dei nuovi abitanti ed i servizi conseguenti.

### Servizi necessari concordati con le zone

Il censimento dei servizi nei Nuclei di Identità Locale (NIL) è fortemente carente per quanto riguarda i servizi necessari. Le proposte ricavate dai giornali sono insufficienti.

Si richiede di avviare prima dell'approvazione del piano uno studio approfondito con i consigli di zona sui servizi necessari in ogni NIL, convocando anche specifiche riunioni di quartiere per ascoltare la cittadinanza. Non si comprende perché questa attività, richiesta all'avvio della Vas nel luglio 2007, non sia stata ancora fatta.

### Standard e monetizzazione

Le NTA del Piano dei Servizi all'art. 9.2 prevedono una dotazione minima di servizi pari al 36% della slp realizzata. Questa percentuale corrisponde ai 18 mq minimi richiesti dalla legge urbanistica regionale, se si considera una slp di 50 mq per ogni abitante ( $50 \text{ mq} \times 36\% = 18 \text{ mq}$ ).

In realtà la superficie di 50 mq per abitante è assolutamente irrealistica; le statistiche attuali e il DM 1444/68 danno l'indicazione di 30 mq per abitante.

La valutazione trasportistica allegata alla VAS dell'ADP Ferrovie, i cui ambiti fanno parte del PGT, prevede un'occupazione di 33 mq/abitante per l'edilizia libera e 25 mq/abitante per l'edilizia agevolata.

Gli elevati costi delle abitazioni a Milano e la loro tipologia condominiale non consentono di prevedere un aumento della slp per abitante nella durata quinquennale del piano.

D'altra parte il DM 1444/68, ancora in vigore a livello nazionale, prevede per gli standard una dotazione di 35,5 ( $18+17,5$ ) mq/abitante.

Pertanto si richiede che sia garantita nei piani attuativi una dotazione pari al 118% della slp destinata a residenza ( $100:30 \times 35,5$ ) compresa quella destinata ad edilizia residenziale sociale.

Questa slp non dovrà essere di massima monetizzata in quanto la dimensione dei piani attuativi previsti consente la loro reperibilità sul posto, per dotare i nuovi quartieri e quelli limitrofi con elevata densità di popolazione dei servizi necessari.

Per quanto riguarda la quantificazione dell'eventuale monetizzazione, si richiede che essa venga commisurata al reale utile dell'operazione e non ai valori minimi di esproprio di aree analoghe.

### Posti auto

L'art. 9.5 delle NTA del Piano dei Servizi prevede un posto auto ogni 50 mq di s.l.p. per la realizzazione di nuove funzioni terziarie, ridotto a un posto auto ogni 200 mq di slp nell'ambito 2 della tavola S.03 (area compresa nella circonvallazione esterna) ed a un posto auto ogni 500 mq di s.l.p. nell'ambito 1 (centro storico).

Dato che un addetto al terziario occupa in media 25 mq, ciò corrisponde rispettivamente a un posto auto ogni 2, 8 e 20 addetti.

Si ritengono troppo elevate queste quantità, in quanto va limitato il numero degli addetti che utilizza l'auto privata al posto dei mezzi pubblici per recarsi al lavoro.

Si richiede pertanto una dotazione di un posto auto ogni 100 addetti in tutta la città, quindi ogni 2.500 mq di slp, seguendo l'esempio di Londra, che nei nuovi grattacieli ad uso terziario non prevede alcun posto auto.

### Servizi Privati esistenti

L'allegato 3 del Piano dei Servizi contenente le 88 schede dei NIL censisce i servizi di interesse generale esistente.

In alcuni casi non tiene conto delle situazioni pregresse.

In zona 3 non censisce l'ex-scuola del monastero delle Benedettine in via Kramer 18, azionata a Servizi Privati SP nell'attuale piano regolatore, e in seguito alla vendita da parte del monastero, destinata a Residenza per Anziani e poi a Residenza per Studenti, per rispettare l'attuale destinazione a servizio del PRG. E' censito solo il Monastero delle Benedettine in via Belotti.

Dolce & Gabbana ha acquistato recentemente l'area per destinarla a propri uffici o a un albergo di lusso.

E' importante che venga mantenuta la destinazione attuale di Servizio Privato.

Vanno verificate situazioni analoghe in altre zone per evitare speculazioni edilizie su aree destinate dall'attuale PRG a Servizi Privati SP.

Nelle tavole S.01 allegata al Piano dei Servizi sono indicati con precisione solo i servizi comunali mentre non c'è alcuna tavola che rappresenti con esattezza i servizi privati, molto importanti per la città in ottica della sussidiarietà.

La tavola va aggiunta al PGT e vanno specificate nelle NTA del Piano dei Servizi le funzioni ammesse, in modo analogo all'attuale art. 42 delle NTA del PRG.

### Servizi Intercomunali

Non è presente una tavola con i servizi intercomunali esistenti e manca un articolo delle N.T.A. che le descriva.

Anche questa mancanza consente interventi speculativi, come in zona 3 la vendita a privati dell'Istituto Grafico Rizzoli in via Botticelli 19 con cambio di destinazione da istituto secondario a residenza per studenti di lusso.