

Osservazioni della Rete dei Comitati Milanesi al PGT

Versione 19/9/10

Indice

Documento di Piano	3
Durata del piano	3
Numero degli abitanti previsti e nuova edificazione	3
Aumento del verde e aree agricole.....	4
Perequazione urbanistica.....	6
Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU) e Ambiti di Trasformazione di Interesse Pubblico – Generale (ATIPG)	7
Trasporti	9
I 15 grandi progetti di interesse pubblico	9
Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione	10
Housing sociale	11
Piano delle Regole	12
Indice massimo di utilizzazione territoriale e altezza massima degli edifici	12
Altezze massime degli edifici nei tessuti compatti a cortina.....	12
Altezze massime degli edifici all'interno dei cortili nei tessuti compatti a cortina	13
Zone con vincolo tipologico RX.....	13
Recupero dei sottotetti	13
Zone B2	14
Negozi storici	14
Edilizia bioclimatica e risparmio energetico.....	14
Verde privato.....	15
Adozione dei Piani Attuativi da parte della Giunta Comunale	15

Piano dei Servizi.....	16
Piano Casa	16
Servizi necessari concordati con le zone	16
Esclusione dell'indice base dalla corresponsione della dotazione di servizi (standard urbanistici)	16
Standard e monetizzazione	16
Posti auto	17
Servizi Privati esistenti	17
Servizi Intercomunali	17

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 (257.946) in quanto l'Ufficio Statistica del Comune non prevede una crescita di tale entità della popolazione nei prossimi anni.

L'aumento della popolazione di Milano dopo la seconda guerra mondiale che l'ha portata a 1.700.000 abitanti è stata dovuto 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 così calcolato, per assorbire soltanto il numero delle nuove famiglie che si creeranno ed il fabbisogno pregresso:

- Provvedimenti in itinere: 95.594
- ATP in accordo con il divieto di nuove costruzioni inserito con un emendamento in sede di adozione e non prevedendo alcun indice volumetrico essendo zone agricole : 0
- ATIPG in accordo con l'osservazione che richiede di mantenere a destinazione agricola i tre ambiti, di cui due nel Parco Sud: 0
- ARU: 10.000
- ATU: da definire in funzione della forte riduzione degli indici massimi richiesta in altre osservazioni

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. E' assolutamente insufficiente il 35% previsto, di cui solo il 5% destinato ad edilizia sovvenzionata e tale da non assorbire le richieste di casi popolari presentate (vedi osservazione specifica).

Le volumetrie necessarie per ospitare i nuovi abitanti vanno ottenute moltiplicando il numero degli abitanti per 33 mq/ab, previsti dal DM 1444/68 ancora in vigore in Lombardia, come confermato da recenti sentenze del Tar. Il valore di 50 mq/ab utilizzato dal PGT è illegittimo in quanto non dimostrato ed è inoltre palesemente errato. Lo stesso Comune nel rapporto ambientale della VAS delle Aree Ferroviarie Dismesse, e quindi su una parte degli ATU del PGT, ha utilizzato un parametro di 33 mq/ab per l'edilizia libera e di 25 mq/ab per l'edilizia sociale.

L'Allegato 6 - il metodo statistico del Piano dei Servizi, che dovrebbe definire in alcuni casi studio i metri quadri occupati per abitante, dà un risultato palesemente errato: un indice di affollamento compreso tra 35 e 45 persone a mq. Qualora si dovesse dividerlo per 1000, darebbe un'occupazione per abitante compresa tra 22 e 29 mq, vicina quella usata nella VAS delle Aree Ferroviarie.

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 effettivo e dovrà essere calcolato solo quello su terra piena, non quello di copertura di gallerie ferroviarie 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 delle 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.

Negli ATU e ATIPG devono essere raggiunte le percentuali di verde sul totale dell'area, senza comprendere le parti dei binari coperte, al fine di raggiungere il limite di legge di 24 mq/ab fissato dal DM 1444/68, la cui validità in Lombardia è stata affermata dal Tar lombardo (9 mq per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, 15 mq per i parchi pubblici urbani e territoriali).

Sulla base della stima del documento di piano di 257.946 abitanti e togliendo gli abitanti previsti dai provvedimenti in itinere (95.594), i cui standard sono previsti in questi, rimangono 162.352 nuovi abitanti.

Moltiplicando questa cifra per 24 mq/ab si ottiene una quantità minima di verde di 3.896.444 mq, da recuperare negli ATU e ATIPG in quanto nel parco Sud il verde è di tipo agricolo e non utilizzabile per il verde pubblico.

Il rapporto ambientale prevedeva già 3.323.674 mq di verde, comprensivo della copertura dei binari. In molti ambiti la percentuale di verde prevista nel rapporto ambientale è di molto superiore a quella prevista nel documento di piano.

Si chiede di aumentare i mq previsti nel rapporto ambientale in modo da raggiungere il totale richiesto.

Va comunque verificato che il numero degli abitanti previsto in ogni ambito sia calcolato dividendo la s.l.p. massima accoglibile per 33 mq/ab previsti dal DM 1444/68 e non per 50 mq/ab, come fa il PGT senza giustificazioni.

Per questi abitanti dovrà essere prevista almeno la quantità minima di 24 mq di verde, prevedendo anche il verde necessario per i nuovi abitanti previsti negli ARU e nel resto della città.

In particolare per l'ATIPG Forlanini si chiede l'eliminazione di ogni costruzione e la destinazione del 100% dell'area a verde pubblico, estendendo il Parco Forlanini fino alla cerchia ferroviaria.

Per l'ATU Toffetti la percentuale minima di area a parco permeabile (45%) è inferiore alla quantità prevista nelle prescrizioni (parco lineare pari al 70% dell'area).

Per gli ATU Messina e Litta Modignani va considerato che attualmente l'area di via Litta Modignani è in gran parte a verde in quanto campi utilizzati dall'Istituto Professionale Statale per l'Agricoltura e quindi il verde nuovo non può essere inferiore al verde esistente, in quanto si occupa suolo agricolo.

Il verde per gli ATU Cascina Merlata e Bovisa deve essere quello previsto dai progetti Caputo e Koolhaas. Il 10% di superficie a verde di Bovisa va aumentato, in accordo con la scheda di indirizzo in cui il verde rappresenta almeno il 40% della superficie complessiva e con la previsione del 39% contenuta nel rapporto ambientale.

Perequazione urbanistica

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

Il PGT assegna un indice di 0,15 mq/mq alle aree agricole del Parco Sud nei Piani di Cintura Urbana, pari a 32.929.282 mq, di cui solo 17.882.590 mq sembra il totale delle aree aventi diritto edificatorio, in base alla tabella dati del novembre 2009.

La slp dovrebbe essere pari a 2.683.388 mq, a cui corrisponderebbero 53.647 abitanti, stimando 50 mq/ab, o più correttamente 81.314 abitanti stimando 33 mq/ab. Non si capisce come la relazione di piano ne preveda solo 43.117.

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).

Dalle schede dei Nuclei di Identità Locali allegate al Piano dei Servizi si evidenzia infatti 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 nelle 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.

Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU) e Ambiti di Trasformazione di Interesse Pubblico – Generale (ATIPG)

Non è chiaro se la slp massima generata comprenda la slp esistente o se questa si aggiunga, almeno in parte. L'art. 5.6 delle NTA non è chiaro.

Viste le elevate volumetrie concesse e le notevoli volumetrie esistenti, si chiede che la slp esistente sia totalmente assorbita nella slp massima generata.

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.

E' sorprendente che non si siano diminuite le volumetrie previste per lo scalo Farini, pur con un notevole aumento del verde (65% della superficie) con una inevitabile costruzione in altezza. La volumetria prevista è pari a circa 19 grattacieli Pirelli.

Si chiede pertanto per le aree ferroviarie dismesse di mantenere la slp massima prevista nella Normativa Tecnica di Attuazione dell'aprile 2009 e nel Rapporto Ambientale del 30 aprile 2009 senza alcuna densificazione e mantenendo per Greco-Breda e Porta Genova la riduzione di slp votata dal Consiglio Comunale:

- Farini-Lugano: 533.000 mq generata, 533.000 mq accoglibile
- Greco-Breda: 33.000 mq generata, 20.000 mq accoglibile
- Lambrate: 34.000 mq generata, 34.000 mq accoglibile
- Romana: 163.000 mq generata, 163.000 mq accoglibile
- Rogoredo: 22.000 mq generata, 22.000 mq accoglibile

- Porta Genova: 33.000 mq generata, 33.000 mq accoglibile (in questo modo viene rispettato il vincolo che la somma della slp del Comparto Sud Romana, Rogoredo, Porta Genova non può superare i 232.000 mq)
- San Cristoforo: 8.000 mq generata, 8.000 mq accoglibile

Per Farini-Lugano si chiede di prescrivere una quantità minima di edilizia residenziale abitativa (housing sociale) pari al 35% della slp totale, come per gli altri scali, in quanto la maggior quota di verde non è un motivo sufficiente per ridurla: costringerà unicamente a costruire edifici più alti. La notevole quantità di slp consente comunque di adibire determinati edifici a housing sociale, a meno che non si voglia costruire un quartiere per ricchi.

Per quanto riguarda le aree delle caserme il PGT sembra assegnare 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. Si chiede pertanto di ridurre la slp della Piazza d'Armi e della Caserma Montello:

- Piazza d'Armi: 749.518 mq generata, 749.518 mq accoglibile
- Caserma Montello: 71.683 mq generata, 71.683 mq slp accoglibile

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

- Stephenson: il coefficiente di densificazione di 2,77, anche se ridotto in Consiglio Comunale, è elevatissimo e eccessivo per un'area a destinazione terziaria in cui gli attuali uffici sono quasi vuoti.
- Cadorna FNM: il coefficiente 1 è eccessivo trattandosi di edifici da costruire sopra la copertura dei binari in uno spazio ristretto e contigui al Parco Sempione; l'area disegnata in bianco nella scheda di indirizzo lungo via Pagano (circa 3.000 mq) non è sufficiente a contenere la volumetria prevista (114.648 mq) a meno di non andare ad una altezza non sostenibile (40 piani) vicino al parco per la creazione di ombre eccessive sul parco nel pomeriggio. Peraltro le volumetrie indicate nei modelli rappresentati nel documento di piano sono inferiori a quelle previste. Non si capisce l'esigenza di coprire i binari della stazione e di mettere in comunicazione i due lati.
- Forlanini: è prevista una edificazione delle zona agricola 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 cascine 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: 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.

Andrà potenziato il servizio di car sharing, in cui ogni auto sostituisce sei auto esistenti, con la conseguente diminuzione del numero di auto dei residenti, che con un valore di 70 auto per 100 residenti è uno dei più alti tra le città del mondo. Per aumentarne la capillarità, che è indispensabile per l'utilizzo del servizio, vanno aumentati i parcheggi di superficie dedicati al servizio, come la società Guidami ha iniziato a fare. Andrà anche prevista una percentuale obbligatoria nei parcheggi per residenti.

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 9,7 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.

Nuovi parcheggi di corrispondenza andranno anche previsti nei comuni di prima e seconda cintura presso le stazioni ferroviarie e della metropolitana, per risolvere i problemi del traffico a livello della città metropolitana, secondo una proposta dell'ex- Assessore Croci ai sindaci di questi comuni.

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 rispolverano 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. 374 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

5.1.3.2 e 5.1.3.3 : azzeramento dell'Indice di Utilizzazione territoriale (Ut) per gli ATIPG Forlanini e Monlué

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

5.6: le volumetrie esistenti sono assorbite nell'Indice di Utilizzazione territoriale (Ut) previsto per i vari ambiti.

Housing sociale

Si ritiene insufficiente nei piani attuativi l'indice obbligatorio di 0,35 mq/mq riservato all'housing sociale e l'indice minimo di 0,05 mq/mq per l'edilizia sociale.

Questa suddivisione porta ad un mixing sociale composto per il 65% di ceti alti che possono acquistare appartamenti di lusso con prezzo superiore agli 8.000 € al mq, per il 20% di ceti medi che possono acquistare appartamenti con prezzo di circa 2.000 € al mq, e solo per il 5% di ceti bassi, in attesa da anni di una casa popolare.

Il numero di unità immobiliari messe a disposizione nell'insieme delle aree di trasformazione non è sufficiente ad esaurire le attuali liste di attesa.

Vista la proprietà pubblica della maggior parte delle aree di trasformazione (2.752.659 mq di slp generata su 4.657.537 mq di slp complessiva dall'allegato 3 - Tabella dati quantitativi del documento di piano) si ritiene che debba essere destinato all'housing sociale almeno un indice di 0,50 mq/mq, mentre l'indice di 0,05 mq/mq per l'edilizia sociale dovrebbe essere portato ad almeno 0,20 mq/mq.

Già l'ultima versione del documento di inquadramento delle politiche urbanistiche (dicembre 2008) prevedeva al paragrafo 18.2 che si potesse raggiungere l'indice di 0,75 mq/mq a condizione che il 50% della slp residenziale fosse destinata ad housing sociale. Questa proporzione andrebbe mantenuta anche con l'aumento dell'indice a 1 mq/mq o a valori superiori in seguito alla perequazione urbanistica.

Si ricorda inoltre che la legge 167/62 obbliga il Comune di Milano a destinare all'edilizia economica e popolare tra il 40 e il 70% dell'estensione complessiva delle zone destinate all'edilizia.

Per quanto riguarda le aree ferroviarie da dismettere la diminuzione del valore delle aree si ripercuoterà solo in minori risorse per il potenziamento della circle line, mentre per le aree demaniali, che diventeranno di proprietà comunale, vi saranno minori entrate per il Comune dalla vendita delle aree.

Per altre aree della Provincia o del Comune vi saranno minori entrate per enti pubblici.

Queste minori entrate saranno però compensate da un migliore mixing sociale (solo il 50% per l'edilizia di lusso) e da una maggiore quantità di appartamenti per ceti sociali disagiati (20% del totale).

Inoltre è dubbio che ci sia mercato a Milano per una tale quantità di edilizia di lusso, vista la notevole offerta nei PII in corso di realizzazione (Citylife, Porta Nuova, Santa Giulia) e la difficoltà della loro vendita.

Sarà anche necessario porre limiti di reddito adeguati per chi ha diritto all'edilizia convenzionata agevolata, in modo che sia veramente destinata ai ceti medi. La proposta dei criteri da adottare approvata dalla giunta comunale pone un limite di reddito annuo di circa 88.000 euro lordi, superiore del 25% ai criteri regionali (70.000 € nel 2009). Lo stesso limite si applica al 10% di edilizia convenzionata in affitto o a riscatto.

Il limite di 88.000 € andrebbe abbassato ai criteri regionali per destinare questo tipo di edilizia a chi non può permettersi di acquistare un appartamento ai prezzi dell'edilizia libera.

Si chiede infine che l'indice incentivante di 0,15 mq/mq di cui all'art. 9.2 sia liberamente trasferibile solo negli ATU o negli ARU, escludendo il tessuto urbano consolidato e i gli ATP del Parco Sud, che in base alle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano non possono ricevere diritti edificatori da altri ambiti. Va modificato di conseguenza l'art. 9.3.

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 nei 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).

Negli interventi in cui le soluzioni planivolumetriche si discostano dalle indicazioni morfologiche del PGT 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.

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, Ghisolfi.

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 così l'utilizzo della perequazione urbanistica negli ADR.

Altezze massime degli edifici nei tessuti compatti a cortina

Per quanto riguarda le altezze massime degli edifici in cortina, la possibilità di arrivare sino alla linea di altezza dell'edificio più alto adiacente alla costruzione consente nel tempo di portare tutti gli edifici di un lotto all'altezza dell'edificio più alto, con l'unico rispetto della norma della retta di 60 gradi rispetto agli edifici esistenti. Attualmente se un lotto affaccia su strade di larghezza diversa, gli edifici sulle strade larghe sono più alte di quelli sulle strade strette. Questa differenza di altezza va mantenuta per evitare di soffocare le strade strette.

Si richiede pertanto di modificare l'art. 15.2.a consentendo di alzare solo gli edifici che siano più bassi di ambedue gli edifici adiacenti (vuoti di cortina), con la possibilità di arrivare all'altezza dell'edificio più basso:

- a) *La costruzione in cortina, qualora sia più bassa di ambedue gli edifici adiacenti, può arrivare alla linea di altezza dell'edificio più basso adiacente la costruzione.*

Altezze massime degli edifici all'interno dei cortili nei tessuti compatti a cortina

La norma della legge urbanistica regionale che considera ristrutturazione edilizia anche la demolizione e ricostruzione degli edifici con variazione di sagoma a parità di volumetria, meno restrittiva della norma nazionale, ha consentito di demolire gli edifici di uso artigianale o parcheggi alti un piano all'interno dei cortili degli edifici compatti a cortina e trasformarli in edifici residenziali molto più alti, togliendo luce alle facciate interne degli edifici e creando nuovi affacci.

Forte è stata finora l'opposizione degli abitanti degli edifici intorno a queste operazioni immobiliari, che hanno anche ridotto i parcheggi a pagamento a disposizione degli abitanti. Il riuso di questi edifici può avvenire, se necessario, mantenendo l'attuale sagoma.

La norma adottata, pur migliorativa rispetto a quella inizialmente proposta nell'art. 15.2.b, consente ancora di sopraelevare notevolmente gli edifici di un piano fuori terra nei cortili, soprattutto in situazioni di altezze diverse degli edifici intorno (altezza massima pari alla metà dell'edificio più alto in cortina).

Si richiede di non consentire la sopraelevazione degli edifici all'interno dei cortili:

- b) *l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza pari o inferiore a quella esistente;*

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, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, confrontandoli con quelli precedenti, ove applicabile.

Art. 10 Edilizia bioclimatica e risparmio energetico

2. Il Regolamento edilizio definisce i livelli di ecosostenibilità minimi a cui devono sottostare i nuovi edifici e gli edifici sottoposti a manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.

3. Il Comune di Milano attiverà controlli a posteriori sulle certificazioni energetiche, verificando i consumi per il riscaldamento ed il rinfrescamento negli anni successivi alla costruzione, ristrutturazione o sostituzione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, confrontandoli con quelli precedenti, ove applicabile.

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.

Adozione dei Piani Attuativi da parte della Giunta Comunale

L'art. 11.6 delle Norme Tecniche di Attuazione prescrive che i Piani Attuativi e le loro varianti, conformi alle previsioni del Piano delle Regole, siano adottati dalla Giunta Comunale e approvati dal Consiglio Comunale. Con l'attuale PRG invece i Piani Attuativi sono adottati e approvati dal Consiglio Comunale.

Dato che il Piano delle Regole non dà indicazioni sufficientemente dettagliate per i piani attuativi e quindi la discrezionalità dei tecnici comunali è elevata e dato che gli interventi che superano l'indice di 7 mc/mq devono essere realizzati con piano attuativo e devono essere particolarmente controllati per il loro elevato impatto sul territorio, si chiede che tutti i Piani Attuativi siano adottati e approvati dal Consiglio Comunale, dando la possibilità ai consiglieri di emendare i piani ascoltando le richieste della cittadinanza.

Pertanto si chiede di eliminare il comma 11.6.

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.

Esclusione dell'indice base dalla corresponsione della dotazione di servizi (standard urbanistici)

Non si comprendono i motivi per escludere la corresponsione della dotazione per servizi (standard urbanistici), pari a 1 mq/mq, sulla slp edificata con l'indice base nel Tessuto Urbano Consolidato, sia nelle nuove costruzioni senza piano attuativo che nei Piani Attuativi (Art. 9.1 e 9.2).

Già nell'attuale PRG le aree a standard sono insufficienti per gli abitanti insediati. E' pertanto indispensabile acquisire tutti gli standard urbanistici di legge sulla totalità delle nuove costruzioni.

Inoltre l'esclusione è illegittima perché contravviene al DM 1444/68, tuttora in vigore in Lombardia in seguito alle sentenze del Tar.

Si richiede pertanto di modificare gli art. 9.1 e 9.2 eliminando la frase "in eccedenza rispetto a quella realizzabile con l'applicazione dell'indice di 0,5 mq/mq".

Standard e monetizzazione

Le NTA del Piano dei Servizi all'art. 9.1 e 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 33 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 e nelle nuove costruzioni una dotazione pari al 108% della slp destinata a residenza ($100:33 \times 35,5$), 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 al costo di acquisizione delle aree, e non ai valori minimi di esproprio di aree analoghe, come previsto dalla l.r. 12/2005 all'art. 46.1.a.

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 esistenti.

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.

Nell'art. 14 Norma transitoria delle NTA va cambiato "servizi esistenti" in "servizi esistenti o destinati a servizi".

Servizi Intercomunali

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