

## **Sintesi conclusiva delle osservazioni del Consiglio di Zona 3 al Piano di Governo del Territorio**

### **Premessa**

La Commissione urbanistica di Zona 3 si e' riunita il giorno 22 novembre 2011 al fine di elaborare un documento conclusivo che, partendo dalla delibera n. 127 del 23.11.09 , includesse le osservazioni al Piano di Governo del Territorio gia' presentate dai cittadini dopo l'adozione del Piano e le nuove e diverse linee di indirizzo della nuova Giunta Comunale condivise da questo nuovo consiglio di Zona.

Richiamata la delibera di cui alla premessa, si intende porre all'attenzione del Consiglio Comunale quanto di seguito riportato.

## 1. DENSIFICAZIONE

### 1.1 EVOLUZIONE DEMOGRAFICA

Pur in assenza di un previsto incremento della popolazione il documento di piano prevede un aumento di 287.000 abitanti e il piano dei servizi prevede un aumento di 338.000 abitanti. Esistono ad oggi in città 80.000 appartamenti sfitti e uffici vuoti.

#### Il CDZ3 chiede

- che siano messe in atto politiche capaci di aumentare l'utilizzo degli edifici esistenti con adeguata politica fiscale e incentivazione degli affitti
- per la costruzione di edifici residenziali negli ATU si chiede che la maggior parte della volumetria venga assegnata ad interventi di edilizia convenzionata e sovvenzionata.

*Delibera Consiglio di Zona 3 n. 127 del 23.11.09*

*Osservazioni: Anzalone PG 885392/2010 Gruppo A-ATU*

### 1.2 SELETTIVITA' DELLA DENSIFICAZIONE

La riduzione del consumo di suolo implica la densificazione del territorio urbano. Tuttavia la qualità ambientale e la densità demografica delle varie parti della città impone una attenzione ai criteri di selettività da dare alla attesa densificazione.

#### Il CdZ 3 chiede

- che le aree di atterraggio dei diritti edificatori provenienti da altre aree e generati dagli indici perequativi siano limitate agli Ambiti di Trasformazione e agli Ambiti di Rinnovo Urbano;
- che nel tessuto urbano consolidato con una densità pari o maggiore di 10.000 abitanti per kmq non sia consentita l'utilizzazione di diritti volumetrici provenienti da altre aree e non sia quindi possibile l'incremento della densità di abitanti per kmq.
- di ripristinare l'indice massimo di 1 mq/mq per le zone residenziali dell'attuale PRG.

*Delibera Consiglio di Zona 3 n. 127 del 23.11.09*

*Osservazioni: Prina PG 874599/2010 Gruppo B – Perequazione e TUC*

### 1.3 COSTRUZIONI NEI CORTILI

I cortili all'interno di cortine edilizie hanno una specifica funzione per dare aria e luce alle cortine stesse che presentano generalmente una alta densità edilizia e pertanto non vanno trattati, sotto il profilo degli indici urbanistici al pari di lotti liberi su due o più lati.

#### Il CdZ 3 chiede

- che gli interventi edilizi nei cortili vengano limitati all'interno delle sagome esistenti

*Osservazioni: Spataro PG 882145/2010, Sacerdoti PG 880522/2010 Gruppo B – Perequazione e TUC*

## 2. VERDE

### 2.1 CD “BOSCO DELLO SVIZZERO”

#### Il CdZ 3 chiede

- Per quanto riguarda il cosiddetto “Bosco dello Svizzero” contiguo al Parco Lambro si chiede di non accogliere l’osservazione presentata dal proprietario (PG 884546) in quanto con la classificazione come ARU concederebbe un’eccessiva volumetria ad un’area classificata dall’attuale PRG come VC – Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport a livello comunale e quindi senza possibilità di edificazione, mentre con un’area di 47.711 mq otterrebbe una slp trasferibile in altro luogo pari a 23.855 mq con un enorme profitto.

### 2.2 QUALITA’ DEL VERDE DI PREVISIONE

La qualità del verde dipende non soltanto dalla sua mera estensione superficiale ma principalmente dalla conformazione continua e non frammentata e dalla mancanza di manufatti interrati che ne comprometterebbero il pieno sviluppo.

#### Il CDZ chiede

- Che il verde nelle aree di trasformazione sia effettivo e venga 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;
- Che i parchi della zona (Lambro, Rubattino, Forlanini e Parco Sud) siano collegati tra loro da aree verdi percorse da piste ciclabili, così da realizzare una parte della cintura verde periurbana;
- Che le aree agricole o perequate non espropriate siano salvaguardate impedendo possibilità di edificazione, anche in caso di abbandono delle coltivazioni e in questo caso tali aree siano piantumate.

*Delibera Consiglio di Zona 3 n. 127 del 23.11.09*

*Osservazioni: Anzalone PG 885411/2010 Gruppo A - ATU*

### **3. MORFOLOGIA DELLA CITTA'**

#### **3.1 ALTEZZE MASSIME NEI TESSUTI URBANI COMPATTI A 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 negative conseguenze in termini di vivibilità (per i prospetti su vie strette) e qualità dell'edificato che verrebbe largamente manomessa.

##### **Il CDZ chiede**

- 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:

*Osservazioni: Sacerdoti PG 880548/2010 Gruppo B – Perequazione e TUC*

#### **3.2 ADOZIONE DEL CRITERIO PER FRONTI CONTINUI ANZICHE' PER ISOLATI AI FINI DELL'ASSEGNAZIONE DELL'INDICE DI SENSIBILITA' DEI SITI**

Nelle tavole R.02 l'unitarietà viene individuata attraverso un tratteggio posto generalmente sul perimetro dell'intero isolato. Si contesta integralmente tale approccio perché la percezione dell'unitarietà architettonica avviene per fronti continui e non per piante di isolato.

##### **Il CDZ3 chiede**

- Che La tav. R.02 riporti tratteggi per fronti e non per isolati poiché uno stesso isolato può avere fronti architettonicamente omogenei e fronti che non lo sono.

*Osservazioni: Ostano PG 881399/2010, Orlando PG 881428/2010, Orlando PG 881430/2010, Marcucci PG 881458/2010, Marcucci PG 881476/2010, De Cristofaro PG 881502/2010, De Cristofaro PG 881706/2010, Allegretti PG 881723/2010, Garbi PG 881761/2010, Garbi PG 881775/2010, Lonati PG 881803/2010, Signorelli PG 881924/2010, Roberti PG 882099/2010, Banfi PG 882111/2010, Roberti PG 882123/2010, Signorelli PG 882139/2010*

#### **3.3 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.

##### **Il CDZ 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.

*Osservazioni: Sacerdoti PG 880678/2010 Gruppo B – Perequazione e TUC*

### **3.4 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 topomorfologici 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.

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

#### **Il CDZ3 chiede**

- 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 tra via Pascoli, viale Romagna e via Plinio comprendendo anche via Righi, che sono state escluse dal Piano Casa.

*Delibera Consiglio di Zona 3 n. 127 del 23.11.09*

*Osservazioni: Sacerdoti PG 880521/2010 Gruppo B – Perequazione e TUC, Franchetti PG 871671/2010 Gruppo B – Perequazione e TUC*

## **4. PEREQUAZIONE URBANISTICA**

La legge urbanistica regionale non consente la perequazione urbanistica delle aree agricole.

L'"atterraggio" di diritti volumetrici in zone sensibili della città può generare interventi edilizi assai critici sotto il profilo dell'impatto ambientale

#### **Il CDZ chiede**

- che non vengano assegnati indici di edificabilità alle aree agricole
- che 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

*Delibera Consiglio di Zona 3 n. 127 del 23.11.09*

*Osservazioni: Anzalone 885429/2010 Gruppo A – ATU, Maggiulli PG 882037/2010*

## 5. AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA (ATU) - CASERME

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

D'altra parte i progetti presentati al Politecnico di Milano hanno mostrato che, se si volesse un parco di dimensioni significative, le volumetrie previste porterebbero 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.

Per quanto riguarda le aree delle caserme il P.G.T. 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.

### il C.D.Z chiede

- che la slp indicata nel P.G.T., pari a 53.380 mq per lo scalo di Lambrate venga ridotta a 34.000 mq (indice 0,5 mq/mq) vista la conformazione geometrica dell'area e in quanto non ha alcuna accessibilità diretta a stazioni della metropolitana o della rete ferroviaria;
- che sia modificata la vocazione dell'ambito introducendo oltre alle funzioni legate all'università anche residenza con housing sociale;
- che sia garantita, nelle prescrizioni, la salvaguardia per la realizzazione di una nuova connessione stradale in adiacenza al rilevato ferroviario tra il sottopasso di via Bassini/Rimembranze e il cavalcavia Buccari, attraverso un nuovo sottopasso in corrispondenza di via Fraccaroli per connettere meglio le aree che si trovano a nord e a sud dell'ambito;
- che per la caserma Ribattino 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 e che venga prevista la conservazione e la fruibilità dei bunker per la salvaguardia della memoria storica;
- che per l'ATU "Via don Giovanni Calabria" la slp generata sia ridotta a 36.228 mq siano modificati gli spazi a parco (permeabili) da >50% ST a >60% ST, sia modificata la vocazione con quella "parco-sport-residenze con housing sociale" e modificati gli obiettivi in "Potenziare le attrezzature di interesse generale del quartiere mediante la realizzazione di un nuovo centro sportivo polivalente. Connettere le emergenze di interesse generale attraverso un nuovo sistema di spazi pedonali e ciclabili" e le prescrizioni in "Realizzazione di un centro sportivo polivalente e di spazi aperti a parco e servizi di interesse di nuova previsione per una superficie non inferiore al 60% della superficie territoriale dell'ambito. Realizzazione di un sistema di spazi pedonali e ciclabili per connettere le attrezzature di interesse generale esistenti e previste."

*Delibera Consiglio di Zona 3 n. 127 del 23.11.09*

*Osservazioni: Anzalone PG 885494/2010, Rossin PG 864107/2010, Rossin PG 864133/2010, Rossin PG 864174/2010*

## **6. EDILIZIA BIOCLIMATICA E RISPARMIO ENERGETICO**

Visto che il Comune di Milano ha già definito degli sconti sugli oneri di urbanizzazione in funzione dell'isolamento termico degli edifici, una maggiorazione della capacità edificatoria non è giustificabile poichè il mercato immobiliare ormai richiede edifici con una elevata classificazione energetica.

### **Il CDZ3 chiede**

- di rimuovere ogni incentivo volumetrico per l'edilizia bioclimatica.

*Delibera Consiglio di Zona 3 n. 127 del 23.11.09*

*Osservazioni: Rivasecchi PG 881941/2010, Rivasecchi PG 882059/2010, Sacerdoti PG 880597/2010*

*Gruppo F – Risparmio energetico*

## **7. 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 circoscrizione 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.

La Legge 122 non obbliga alla dotazione di un posto auto per ogni unità immobiliare bensì limita l'obbligo di predisporre una superficie di parcheggio da calcolarsi per volume edificato.

Si ritiene che la dotazione obbligatoria di un posto auto per unità immobiliare residenziale collegata all'unità stessa debba essere lo standard nei nuovi interventi edilizi

### **Il CDZ3 chiede**

- Per il terziario 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.
- Per il residenziale che negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia sia obbligatoria la dotazione di un posto auto per unità o ogni due utenti virtuali attraverso apposito atto unilaterale di vincolo pertinenziale da redigere contestualmente alla vendita oltre ad un incremento del 30% del minimo previsto dalla Legge 122/89

*Osservazioni: Urzini PG 881895/2010, Urzini 881902/2010, Sacerdoti PG 880595/2010 Gruppo E - Infrastrutture e mobili*

## **8. NEGOZI STORICI**

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

L'episodio recente, collegato alle note vicende della Ferramenta Collini in corso Buenos Aires 8 in zona 3, così come pure quella di altri negozi storici, impone una riflessione sulla necessità di una tutela efficace.

### **Il CDZ3 chiede**

- che il PGT preveda un vincolo di destinazione di questi spazi.

*Delibera Consiglio di Zona 3 n. 127 del 23.11.09*

*Osservazioni: Sacerdoti PG 880620/2010 Gruppo B – Perequazione e TUC*

## **9. SERVIZI PRIVATI ESISTENTI**

L'allegato 3 del Piano dei Servizi contenente le 88 schede dei NIL censisce i servizi di interesse generale esistente, ma non comprende molte aree destinate e servizi privati dall'attuale PRG, ad esempio l'ex-scuola delle Benedettine in via Kramer 18 o l'ex-cinema Metropol in viale Piave 24.

### **Il CdZ chiede**

- di reinserirle nel PGT. Inoltre, nella tavola 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 andrebbe aggiunta al PGT e andrebbero specificate nelle NTA del Piano dei Servizi le funzioni ammesse, in modo analogo all'attuale art. 42 delle NTA del PRG.

*Osservazioni: Sacerdoti PG 880583/2010 Gruppo D – Servizi, Maffioletti PG 872449/2010 Gruppo D – Servizi*

## **10. SERVIZI INTERCOMUNALI**

Poiché manca una tavola dei servizi intercomunali esistenti

### **il CdZ chiede**

- che venga elaborata ed inserita e che venga declinato un articolo delle NTA che li descriva ( si veda il caso dell'ex-istituto Rizzoli in via Botticelli di cui il PGT consentirebbe la trasformazione in residenza).

*Delibera Consiglio di Zona 3 n. 127 del 23.11.09*

*Osservazioni: Sacerdoti PG 880680/2010 Gruppo D – Servizi, Maffioletti PG 880383/2010 Gruppo D – Servizi*

## **11. 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.

### **Il CDZ chiede**

- 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.

*Delibera Consiglio di Zona 3 n. 127 del 23.11.09*

*Osservazioni: Sacerdoti **PG 880662/2010 Gruppo B – Perequazione e TUC***