

Milano, 24/3/2017

Spettabile Comune di Milano

Pianificazione Urbanistica

Milano

Oggetto: Suggestimenti e proposte sull'avvio di procedimento del nuovo documento di piano e delle varianti del piano dei servizi e del piano delle regole, quali atti costituenti il PGT

Invio i seguenti suggestimenti e proposte.

Cordialmente

A handwritten signature in black ink, reading "Michele Sacerdoti". The signature is written in a cursive, flowing style.

Michele Sacerdoti

Via Malpighi 12

20129 Milano

Tel. 3356407625

Documento di Piano

Numero degli abitanti previsti e nuova edificazione

Vanno valutati attentamente i nuovi abitanti previsti a Milano per i prossimi 5 anni, durata del piano. Questo numero deve considerare il fatto che 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.

In presenza di circa 80.000 appartamenti sfitti e di uffici vuoti è necessario aumentare l'utilizzo degli edifici esistenti senza costruirne di nuovi, con una politica fiscale adeguata e una incentivazione degli affitti.

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 sentenze del Tar. Il valore di 50 mq/ab utilizzato dall'attuale PGT è illegittimo in quanto non dimostrato ed è inoltre palesemente errato.

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 destinata ai giovani.

Aumento del verde e aree agricole di interesse strategico

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. 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.

Nelle aree di trasformazione devono essere raggiunte le percentuali di verde sul totale dell'area 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).

Per le aree agricole strategiche il nuovo PGT dovrà essere allineato al PTCP della Città Metropolitana. Si segnala la situazione della Cascina Zerbone a Ponte Lambro dove una parte della superficie agricola vicina alla cascina è stata esclusa dalle aree agricole strategiche a causa della presenza di un P.I.I. mai attuato, che andrebbe annullato in modo da consentire la continuità tra la cascina e le aree agricole a sud da essa coltivate.

Particolare attenzione dovrà essere data alle aree agricole strategiche del Parco Forlanini attualmente utilizzate dal Campo Base di M4, che al termine dei lavori nel 2022 dovranno ritornare agricole senza consentire edificazioni lungo viale Forlanini (proprietà della società Valcomp3) o in altre zone.

Perequazione urbanistica

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

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) come zone di arrivo delle volumetrie.

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, 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.

Piani d'area di Lambrate e Città Studi

Si chiede di definire un Piano d'Area di Lambrate, oggetto di numerose trasformazioni realizzate con P.I.I. sordinati tra di loro.

Si chiede di definire un Piano d'Area per Città Studi, che sta subendo lo spostamento dell'Istituto dei Tumori, dell'Istituto Neurologico Besta e delle facoltà scientifiche dell'Università degli Studi di Milano. Vanno definite le destinazioni d'uso in modo che l'area rimanga ad uso culturale, universitario, sportivo e ricreativo.

In tal senso non dovranno essere assentite con l'art. 37 delle norme di attuazione del PDR alienazioni dei terreni dell'Università Statale di Milano se non a questi fini.

Piano delle Regole

Indice massimo di utilizzazione territoriale e altezza massima degli edifici

Rispetto alle attuali zone residenziali del vecchio PRG, che hanno un indice massimo di 1 mq/mq, l'attuale PGT non prevede un indice massimo.

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.

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.

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

Altezze massime degli edifici nei tessuti compatti a cortina

Si chiede di mantenere l'attuale norma morfologica che prevede che la costruzione in cortina, qualora sia più bassa di ambedue gli edifici adiacenti, possa arrivare alla linea di altezza dell'edificio più basso adiacente la costruzione. L'attuale norma, comunque derogabile dalla Commissione per il Paesaggio, ha consentito, rispetto alla norma iniziale che prevedeva di portare gli edifici a quello di maggiore altezza, di mantenere un equilibrio tra altezza degli edifici e larghezza delle strade, evitando che le altezze degli edifici di uno stesso lotto affacciate su strade di diverse larghezze arrivassero a quella dell'edificio più alto. La norma consente di riempire correttamente i vuoti di cortina.

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

Si richiede di non consentire la sopraelevazione degli edifici all'interno dei cortili mantenendo l'attuale norma che indica che all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti.

La norma, insieme all'analogia presente nel regolamento edilizio, ha impedito la costruzione di "funghi" nei cortili precedentemente consentiti, togliendo luce alle facciate interne degli edifici e creando nuovi affacci, con forti opposizioni da parte degli abitanti.

Negozi storici

L'attuale PDR classifica i negozi storici ma non dà alcuna indicazione sulla loro conservazione. I negozi storici si stanno riducendo perché sottoposti a sfratti dalla proprietà.

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.

Verde privato

Nell'attuale PGT 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 vecchio 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.

Essa inoltre corrisponde alla norma prevista dal nuovo regolamento del verde.

Assenso all'alienazione degli immobili delle amministrazioni pubbliche e degli enti di interesse pubblico con servizi alla persona

L'attuale art. 37 delle Norme di Attuazione del PDR riserva alla giunta comunale l'assenso alla vendita, senza necessità di variante al Piano di Governo del Territorio e assumendo l'ambito territoriale omogeneo della Tavola R.01 e le norme morfologiche della Tavola R.02.

E' necessario che questo assenso venga assegnato al Consiglio Comunale, previo parere del Municipio competente, in modo da tutelare l'interesse del territorio. Il problema si sta ponendo in modo rilevante con la dismissione degli edifici della Università Statale di Milano in Città Studi per consentirne il trasferimento nell'area dell'Expo, con perdita della natura universitaria di una parte rilevante di Città Studi e lo spostamento di 18.000 studenti circa.

Piano dei Servizi

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

Si chiede di non escludere la corresponsione della dotazione per servizi (standard urbanistici) 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 dell'attuale PGT).

Già nell'attuale PGT 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.

Posti auto

L'art. 9.3 delle NTA del Piano dei Servizi prevede al massimo 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 massima 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.

Aree di verde urbano di nuova previsione (pertinenze indirette)

Si chiede di mantenere la previsione del verde in via Kramer 18 nel Giardino delle Monache Benedettine che potrebbe diventare un giardino di quartiere (Tavola S02 dell'attuale PGT). E' attualmente sottoposto a vincolo monumentale.

Si chiede di destinare a verde l'attuale Orto Botanico in via Golgi, di proprietà del Comune di Milano e dato in concessione all'Università Statale. Con lo spostamento dell'Università Statale nell'area dell'Expo il terreno potrebbe diventare edificabile, con la perdita di un importante polmone verde del quartiere di Città Studi. Va anche conservata la Cascina Rosa affittata all'Istituto dei Tumori che si sposterà a Sesto San Giovanni e gli annessi agricoli attualmente inutilizzati.