

Spett. Comune di Milano

Direzione Urbanistica

Area Pianificazione Urbanistica Generale

Milano

Oggetto: Osservazioni al rapporto ambientale e alla sintesi non tecnica nonché agli aspetti di carattere ambientale del nuovo Documento di Piano e delle varianti del Piano dei Servizi comprensivo del Piano per le Attrezzature Religiose e del Piano delle Regole

La presente osservazione riguarda la riduzione degli standard urbanistici per gli edifici costruiti negli ambiti di rigenerazione e sotto i 250 mq.

A pag. 159 il rapporto ambientale scrive:

dotazione per servizi - riarticolazione delle dotazioni richieste:

- o riduzione del 40% della richiesta di dotazione per interventi di cambio d'uso in ambiti oggetto di rigenerazione;*

La norma specifica è contenuta nelle norme tecniche del Piano dei Servizi all'art. 11 comma 3:

Per interventi ricadenti entro gli Ambiti di Rinnovamento Urbano e Ambiti di Rigenerazione Ambientale, le summenzionate dotazioni sono ridotte del 40%

La relazione del Documento di Piano a pag. 71 scrive:

La ridefinizione operata dal Piano delle quantità di servizi richiesti agli interventi edilizi ha seguito due obiettivi. Il primo coincide con la compartecipazione sebbene in misura contenuta di tutti gli interventi di cambio d'uso all'incremento delle dotazioni della città pubblica; è fatta salva una soglia di 250 mq di SL al di sotto della quale tutti gli interventi non esprimono nuovo fabbisogno. Il secondo obiettivo coincide con l'agevolare questi interventi, scontando del 40% le dotazioni richieste, negli ambiti oggetto di rigenerazione.

Per favorire il recupero delle aree industriali dismesse in periferia vengono ridotti del 40% gli oneri collegati agli standard urbanistici che servono al Comune per realizzare aree verdi, scuole e parcheggi per i nuovi abitanti.

Ciò vuol dire che i nuovi abitanti delle periferie avranno meno servizi di quelli in centro perché il comune incasserà il 40% in meno di quanto avrebbe dovuto.

Già in Regione Lombardia gli standard urbanistici di 18 mq/abitante sono minori di quelli di altre regioni e ai 44 mq/abitante previsti dal DM 1444/68, ma il comune li riduce ancora. Gli interventi che sono stati realizzati finora nel Municipio 3 nel quartiere di Lambrate hanno pagato il dovuto senza problemi.

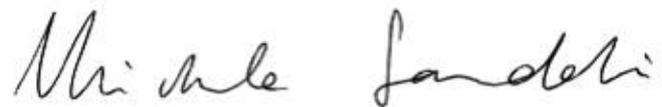
L'incidenza della monetizzazione degli standard urbanistici sul prezzo di vendita degli appartamenti è del tutto marginale, in particolare nella conversione delle aree industriali dismesse dove si applicano solo al 80% della Superficie Lorda: nelle zone periferiche la monetizzazione costa circa 70 € a mq (240x0.8x0.36).

Un ulteriore regalo viene fatto a chi possiede un alloggio inferiore ai 250 mq, ad esempio chi ha acquistato un loft ad uso artigianale e lo vuole trasformare in residenziale. Non dovrà pagare nulla per gli standard urbanistici ma il comune non avrà i fondi per garantirgli scuole, verde e parcheggi.

Si chiede di eliminare la riduzione del 40% e l'esenzione sotto i 250 mq.

Cordialmente

Michele Sacerdoti, via Malpighi 12, 20129 Milano

A handwritten signature in black ink that reads "Michele Sacerdoti". The signature is written in a cursive style with a large initial 'M' and 'S'.