

Osservazioni presentate da Michele Sacerdoti al PGT adottato

1. Oggetto: Osservazioni al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole adottati dal Consiglio Comunale

La presente osservazione riguarda il superamento dell'indice massimo di edificabilità territoriale (IT) per edilizia in locazione a canone moderato, a canone concordato, a canone convenzionato, edilizia convenzionata in locazione con patto di futura vendita, residenze convenzionate per studenti universitari, coabitazioni con servizi condivisi (co-housing) in locazione.

La normativa è contenuta nell'articolo 9 nelle NTA del PDR.

2. *Gli interventi di cui al comma 1 dispongono di un indice di edificabilità territoriale (IT) mq/mq, da considerarsi SL fino al raggiungimento dell'indice di edificabilità massimo, che si articola in:*
 - a. *un indice pari a massimo 0,10 mq/mq con libertà di scelta tra edilizia convenzionata in vendita di tipo agevolato e/o coabitazioni con servizi condivisi (co-housing in proprietà);*
 - b. *indice pari a minimo 0,25 mq/mq con libertà di scelta tra edilizia in locazione a canone moderato, a canone concordato, a canone convenzionato, edilizia convenzionata in locazione con patto di futura vendita, residenze convenzionate per studenti universitari, coabitazioni con servizi condivisi (co-housing) in locazione.*

All'interno di ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità di cui all'art. 17 è permesso il superamento dell'indice di edificabilità massimo purché siano utilizzati gli interventi di cui alla lettera b. e/o servizi abitativi pubblici. Detta realizzazione non determina fabbisogno di servizi.

Ora dato che gli ambiti di elevata accessibilità sono definiti con il raggio di 500 metri dalle stazioni di treni e metro e 250 metri dalle fermate dei tram (attualmente di 400 metri solo dalle stazioni del metro), coprono quasi tutta la città.

Il risultato di questa norma è che chiunque potrà sopraelevare il proprio edificio di un numero variabile di piani purché questi siano destinati a edilizia in locazione con le tipologie del punto b.

Dal punto di vista dell'aspetto della città questa norma avrà un impatto molto maggiore del recupero dei sottotetti che si limita a cambiare la forma del tetto creando al massimo un piano aggiuntivo.

Quindi si creeranno sopralti di parecchi piani difficilmente armonizzabili con gli edifici accanto e la creazione di frontespizi ciechi con necessità di deroghe dalle norme morfologiche del PGT da parte della commissione per il paesaggio.

Inoltre, dato che queste superfici aggiuntive non determinano fabbisogno di servizi (vedi art. 11 2.c delle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi) non verranno pagati al comune gli standard urbanistici né verranno monetizzati i parcheggi, come obbligatorio per il recupero dei sottotetti. Pertanto, gli abitanti aggiuntivi che prenderanno in affitto questi spazi e che eventualmente li acquisteranno con patti di futura vendita non avranno diritto ad alcun servizio da parte del comune, rappresentati da verde, servizi, parcheggi. E' sicuramente violato il DM 1444/68 e la legge regionale urbanistica che obbligano ad una dotazione minima di 18 mq ad abitante.

Si chiede pertanto di eliminare dall'art. 9 del Piano delle Regole e dall'art. 11 del Piano dei Servizi qualunque riferimento all'edilizia in locazione.

L'edilizia in locazione potrà essere favorita nei Programmi Integrati di Intervento, nella Grandi Funzioni Urbane e negli Scali Ferroviari.

2. Oggetto: Osservazioni al Piano delle Regole adottato dal Consiglio Comunale

La presente osservazione riguarda le opere a scomputo del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.

L'art. 13 del Piano delle regole specifica al punto 9:

9. Nel caso in cui la convenzione, preordinata alla formazione del titolo abilitativo a edificare o allegata al Piano Attuativo, preveda da parte dell'operatore l'esecuzione di opere a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, l'Amministrazione dovrà valutare la congruità tecnico-economica di tali opere e verificarne il costo effettivo a seguito del collaudo finale. Per tali opere dovrà in ogni caso essere previsto e verificato l'inizio della loro realizzazione prima degli interventi privati e la loro ultimazione entro la fine dei lavori.

Ritengo che l'ultimazione entro la fine dei lavori sia molto tardiva per quanto riguarda gli alberi di alto fusto, che necessitano di molti anni per arrivare ad una altezza significativa. Se si guarda l'intervento di Porta Nuova e la Biblioteca degli Alberi, che è stata realizzata dopo la fine della costruzione di quasi tutti gli edifici del progetto, appare indispensabile mettere a dimora gli alberi all'inizio della realizzazione dei progetti edilizi.

Si chiede di aggiungere alla fine del punto 9 :

La messa a dimora delle alberature deve essere comunque fatta e verificata prima dell'inizio degli interventi privati.

3. Oggetto: Osservazioni al Piano delle Regole adottato dal Consiglio Comunale

La presente osservazione riguarda le norme di attuazione del Piano delle Regole relativamente all'altezza massima degli edifici.

La recente approvazione di un progetto di torre residenziale in via Stresa 22 dell'altezza di 24 piani confinante con il quartiere Maggiolina e vicino al Villaggio dei Giornalisti, ambedue definiti nel PGT come tessuti urbani a città giardino, pone una riflessione sull'altezza massima consentita agli edifici a Milano, attualmente limitata solo dalla norma del Regolamento Edilizio relativa alla retta di sessanta gradi in relazione agli edifici vicini e allo spazio pubblico.

Il regolamento edilizio di Parigi, dopo le polemiche sorte con la costruzione negli anni Settanta della Tour Montparnasse, pone attualmente un limite di 25 metri nei quartieri centrali, di 31 metri nei quartieri periferici con un massimo di 37 metri in alcuni quartieri.

A Milano i grattacieli sono di due tipi: quelli per uffici costruiti prevalentemente all'interno di piani attuativi in centri direzionali come Porta Nuova e Citylife e quelli residenziali, costruiti anch'essi in piani attuativi come Porta Nuova.

Mentre nei piani attuativi la progettazione dei grattacieli è regolamentata dalle norme plani-volumetriche dei piani che sono approvate dal consiglio comunale e sono sottoposte ad osservazioni da parte dei cittadini, la costruzione di grattacieli al di fuori dei piani attuativi riutilizzando in altezza volumi preesistenti, soprattutto uffici, è controllata solo dal parere della commissione per il paesaggio nella procedura di valutazione dell'impatto paesistico prescritta dalle norme regionali.

Con il nuovo regolamento sul decentramento non è previsto neanche un parere socio-ambientale da parte dei Municipi, che non ne sanno nulla e tanto meno i cittadini del quartiere.

Ne è un esempio emblematico, come citato in premessa, l'approvazione del progetto della torre residenziale di 24 piani di via Stresa 22, preceduta dall'approvazione da parte della commissione per il paesaggio con il parere contrario del rappresentante del municipio 2, che è peraltro presidente del municipio stesso, ma senza che il consiglio di municipio ne sapesse nulla, in violazione di un accordo tra il settore urbanistica e i presidenti di municipio del dicembre 2016 che prescriveva l'invio dei progetti più impattanti ai municipi per un parere.

Il progetto riutilizza una slp esistente di un ufficio in altezza al confine con un tessuto urbano della città giardino nella tavola R03/2 senza alcun piano attuativo ma con un semplice permesso di costruire convenzionato, la cui convenzione non è soggetta ad alcuna pubblicità o possibilità di osservazioni da parte dei cittadini. Non è stato fatto alcuno studio delle ombre gettate sugli edifici a nord.

Questo tipo di costruzione in altezza serve solo per vendere a caro prezzo gli appartamenti ai piani alti che, grazie alla sua posizione al confine di quartieri di edifici bassi, consente una visuale molto ampia a sud fino a Porta Nuova.

Su lotti così piccoli la costruzione in altezza non diminuisce significativamente il consumo del suolo in quanto non crea spazio significativo alla base dell'edificio per spazi verdi. Di solito, e anche nel caso di via Stresa 22, ai piedi dell'edificio sono collocati parcheggi sotterranei che si estendono a tutta l'area non costruita, senza permeabilità del suolo e con la creazione di verde pensile con alberi di limitate dimensioni e molte grate per l'aerazione del parcheggio a causa degli obblighi imposti dal regolamento di prevenzione incendi.

Per evitare questo intervento ed altri dello stesso tipo al confine di zone di pregio si chiede che le Norme di Attuazione del Piano delle Regole fissino all'esterno dei piani attuativi un'altezza massima degli edifici pari a 37 metri in tutta la città.

4. Oggetto: Osservazioni al Piano delle Regole adottato dal Consiglio Comunale

La presente osservazione riguarda le norme di attuazione del Piano delle Regole relativamente all'altezza massima degli edifici ed è conseguente al progetto edilizio di costruzione di edifici di undici piani in via Cancano che si affacceranno sul Parco delle Cave.

I cittadini si oppongono a edifici di tale altezza che sfruttano la vista sul Parco e d'altra parte alterano la percezione del Parco per chi lo frequenta. Il tema è generalizzabile a tutti i parchi urbani di Milano in cui bisogna evitare la costruzione di edifici eccessivamente alti che gettano ombra sul parco pubblico e di peggiorare la vivibilità dei parchi con edifici incombenti che possono creare un effetto canyon su parchi di limitate dimensioni e che occultano la visuale lontana.

Le quote degli edifici intorno ai parchi devono salire gradualmente e non bruscamente.

Si chiede di inserire nelle norme di attuazione del Piano della Regole una norma morfologica che limiti la altezza degli edifici intorno ai parchi urbani a 21 metri di altezza, circa 6 piani fuori terra.

5. Oggetto: Osservazioni al Piano delle Regole adottato dal Consiglio Comunale

La presente osservazione riguarda il lotto che comprende gli edifici di via Botticelli 19 e di via Mangiagalli 18.

Il Rapporto Ambientale indica tra le strategie a pag. 31 *la qualità degli esiti delle trasformazioni: Ridefinire e articolare i contenuti della Carta della Sensibilità Paesistica al fine di rendere maggiormente efficace la regolazione degli esiti delle trasformazioni e Limitare, per quanto possibile, l'uso esteso della demolizione e successiva nuova edificazione spingendo invece verso la puntuale sostituzione e/o ristrutturazione edilizia anche attraverso parziali interventi di demolizione e l'inserimento di nuova architettura.*

A tal fine viene inserito l'allegato 1 *Contenuti Paesaggistici del Piano, Rete ecologica comunale e sistema del verde urbano e degli spazi aperti*

In tale allegato a pag. 32 è scritto:

All'interno degli 'ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibili sono state individuate quattro tassonomie di tessuti, per le quali vengono indicati parametri di conformazione edilizia all'interno della normativa del Piano delle Regole.

....

— Insiemi urbani unitari (quartieri) di valore insediativo che pur appartenendo alle diverse fasi di sviluppo della città rappresentano forme urbane, tipologie e relazioni con la struttura dei servizi definite dalla differenti modalità insediative di sviluppo della città. Di questi insiemi ne fanno parte i primi quartieri popolari della città della "manualistica" di fine ottocento e inizi novecento, i quartieri della "città giardino", i quartieri popolari di interesse architettonico dell'esperienza razionalista e quei quartieri degli anni '50 e '60 indirizzati a sperimentare nuove tipologie ed 'integrazione, all'interno dei quartieri, con i servizi pubblici.

Si chiede che venga incluso tra gli insiemi urbani unitari del Piano delle Regole l'isolato compreso tra via Mangiagalli, via Saldini, via Botticelli, piazza Occhialini e via Colombo che comprende l'ex-Istituto di Arti Grafiche Rizzoli in via Botticelli 19 costruito nel 1951 in stile razionalista e l'edificio costruito nel 1930 in via Mangiagalli 18 in stile eclettico.

Il primo edificio si affaccia su piazza Occhialini in cui sono presenti tre aree di "città giardino" indicate nella tavola R.02 Indicazioni Morfologiche ed è contiguo agli insiemi urbani unitari Colombo e Botticelli, indicati nella tavola D.02 Carta di sensibilità del paesaggio.

L'isolato si affaccia inoltre sul pregevole edificio del dipartimento di matematica di via Saldini, sottoposto a vincolo monumentale ope legis, costruito nel 1927 in stile eclettico su progetto dell'architetto Giulio Magistretti per ospitare il rettorato dell'Università Statale a Città Studi.

L'isolato deve essere particolarmente tutelato in quanto oggetto di un discutibile progetto di totale demolizione e ricostruzione con cambio della destinazione d'uso particolarmente impattante sul quartiere intorno per la sua altezza e ingombro, a cui i residenti si sono opposti.

6. Oggetto: Osservazioni al Piano delle Regole adottato dal Consiglio Comunale

La presente osservazione riguarda l'altezza degli edifici che sorgono sulle vie di confine con i tessuti urbani a città giardino definiti nella tavola R.03 e nell'art. 20 delle NTA del Piano delle Regole.

Si tratta di tessuti caratterizzati da edifici di non più di tre piani a schiera o con villette come il quartiere dei giornalisti nel Municipio 2 o alcuni ambiti in Città Studi.

L'art. 21.4 indica che *nei Tessuti urbani della città giardino gli interventi edilizi diretti:*

a. *mantengono i caratteri morfologici del tessuto: tipologie edilizie, allineamenti, numero dei piani dell'eventuale edificio preesistente, oggetto dell'intervento.*

Due progetti edilizi sono stati approvati a Milano sul confine di tessuti urbani a città giardino: la torre di via Stresa alta 26 piani e il progetto di trasformazione dell'ex-Istituto Rizzoli in via Botticelli 19 di 9 piani. Ambedue i progetti si affacciano su case alte al massimo 3/4 piani, creando un eccessivo salto di altezza sui lati della stessa strada.

Si chiede pertanto che venga posto un limite di altezza sugli edifici che si affacciano sulle strade che delimitano un tessuto urbano a città giardino, pari al doppio dell'altezza degli edifici del tessuto aggiungendo il seguente punto:

b. *gli edifici posti sui lotti confinanti con le strade che delimitano i tessuti urbani a città giardino negli interventi diretti non possono superare il doppio dell'altezza degli edifici dei tessuti sull'altro lato della strada.*

7. Oggetto: Osservazioni al Piano delle Regole adottato dal Consiglio Comunale

La presente osservazione riguarda la pubblicità delle convenzioni dei permessi di costruire convenzionati e dei piani attuativi.

Queste convenzioni spesso non sono pubbliche e quindi manca il controllo pubblico sulla loro attuazione lasciando il controllo agli uffici comunali che non riescono a farlo.

In passato molte convenzioni non sono state rispettate e sono passati anni prima che qualcuno se ne accorgesse.

Si chiede che queste convenzioni siano pubblicate sul sito del Comune di Milano, al pari delle pubblicazioni urbanistiche.

L'art. 13 del Piano delle regole specifica al punto 4 g:

La convenzione preordinata al titolo abilitativo, l'atto unilaterale d'obbligo allegato al titolo abilitativo a edificare e la convenzione allegata al piano attuativo disciplinano e/o stabiliscono:

g. le forme di trascrizione, registrazione e pubblicità;

Si chiede di modificare il punto g. in questo senso:

g. le forme di trascrizione, registrazione e pubblicità che devono comunque prevedere la pubblicazione sul sito del Comune di Milano.

8. Oggetto: Osservazioni al Piano delle Regole adottato dal Consiglio Comunale

La presente osservazione riguarda l'edificio del Garage delle Nazioni in via privata Calderon de la Barca 2.

Nella tavola R.04 NAF Analisi dei valori storico-morfologici l'edificio ricade nella categoria e. e quindi può essere demolito in base all'art. 19 delle NTA del PdR.

Si tratta di un garage di proprietà privata progettato dall'Arch. Antonio Cassi Ramelli nel 1953-56 e realizzato dall'impresa Gadola.

La Regione Lombardia ha censito nel 2017 l'immobile tra i suoi beni culturali nell'Architettura in Lombardia dal 1945 ad oggi con la scheda <http://www.lombardiabeniculturali.it/architetture900/schede/RL560-00058/>.

Si cita qui la Descrizione contenuta nella scheda.

“Per le sue qualità estetico-rappresentative e per la riuscita sintesi tra le esigenze formali e quelle funzionali il Garage delle Nazioni, realizzato su progetto di Antonio Cassi Ramelli tra il 1953 e il 1956, rappresenta ancora oggi un'architettura insuperata, in cui il linguaggio essenziale e dichiarato riassume in chiave espressiva il tema dell'edificio per autorimesse. Percorrendo gli spazi del garage si ha la percezione di come gli aspetti tecnici del progetto abbiano contribuito a nobilitare la composizione architettonica dell'insieme: l'esibizione della pura struttura, l'elegante sinuosità delle forme, l'apertura verso il cielo e il rapporto tra il vuoto centrale e l'involucro edilizio sono gli elementi chiave che definiscono l'immagine e il significato dell'edificio. Il cuore del progetto è lo spazio centrale, un vuoto disegnato dal sistema di rampe continue sorrette da esili pilastri binati che costituisce il percorso di salita e discesa delle automobili. Ai lati delle rampe, per ciascuno dei quattro piani del garage, si dispongono i parcheggi, in uno spazio continuo e indiviso, non interrotto da pilastri; questa lettura in sezione dell'edificio (vuoto centrale a giorno-sistema delle rampe-parcheggi) sta alla base dell'idea progettuale di Cassi Ramelli e consente di ottenere un corpo di fabbrica perfettamente simmetrico in pianta e una disposizione razionale e ordinata dei percorsi interni, con maggior spazio per i posteggi delle auto; la pavimentazione in "durokret" differenzia la salita, di colore blu, dalla discesa, di colore rosso. I sistemi di risalita per i pedoni sono invece situati in corrispondenza dei lati corti dell'invaso centrale e sono formati da un ascensore e una scala con pareti rivestite in tessere di mosaico vetrificato e corrimano continuo in tubolare d'acciaio. Altre due scale di sicurezza sono poste agli angoli ovest e sud dell'edificio. L'ultimo piano di parcheggi, sul tetto, è raggiungibile soltanto attraverso gli ascensori e consente una straordinaria vista sulla Torre Velasca, situata a poche centinaia di metri di distanza oltre il corso di Porta Romana. Una leggera pensilina che segue le forme curvilinee dello spazio centrale protegge le ultime rampe dalle intemperie dirette e costituisce il coronamento della struttura a pilastri binati del vano sottostante. Al piano interrato, inizialmente adibito ai servizi interni (lavaggio, officina-elettrauto), il parcheggio è collegato all'ingresso da un'unica e scenografica rampa posta al centro dello spazio vuoto. I parcheggi sono illuminati da vetrate continue scandite dai pilastri perimetrali, con serramenti in ferrofinestra che su via Calderon de la Barca, nei primi due livelli, sono inclinati verso l'alto per ricevere maggior luce. Questa particolare disposizione diagonale delle vetrate caratterizza tutto il fronte principale, connotato da forti linee d'ombra ad accentuare - insieme agli esili marcapiani continui - l'orizzontalità del partito architettonico di facciata. Il grande involucro edilizio è interamente rivestito in mattonelle di litoceramica marrone chiaro; la facciata principale, oltre che dai due ordini di vetrate orizzontali inclinate inserite in una sottile cornice muraria rivestita in ceppo, è contraddistinta dall'ampia pensilina d'ingresso e da una progressiva rastremazione della superficie verso l'alto. I prospetti laterali presentano sobrie e regolari aperture rettangolari, mentre il basamento a pilastri che costituisce l'attacco a terra dell'edificio è rivestito in lastre di ceppo. Il contrasto tra la stereometricità del volume all'esterno e la plasticità dell'interno si configura come un ulteriore elemento distintivo che rimanda a numerosi esempi di architetture degli anni Trenta. Il garage, che può ospitare 800 automobili, si trova in uno stato di conservazione eccellente e, pur con gli inevitabili adeguamenti normativi, risponde fedelmente nella funzionalità e nell'immagine complessiva al progetto degli anni Cinquanta.”

Il Garage delle Nazioni è descritto nel libro:

Elisabetta Susani (a cura di), "Antonio Cassi Ramelli. L'eclettismo della ragione", Jaca Book, Milano 2005, pagg. 269-270.

Si chiede che l'edificio sia classificato in base all'art. 18.2 come **c. i complessi edilizi con valore architettonico intrinseco**.

Per questi immobili l'art. 19 – Disciplina consente:

b. gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo per gli immobili di cui all'art. 18 comma 2 lett. c., i quali sono volti a mantenere o valorizzare gli aspetti caratteristici che costituiscono specifico valore degli immobili ossia le loro specifiche connotazioni stilistiche e costruttive

9. Oggetto: Osservazioni al Documento di Piano, al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi adottati dal Consiglio Comunale

La presente osservazione riguarda il documento di piano, il piano delle regole e il piano dei servizi con riferimento a piazzale Loreto e altre piazze.

La normativa specifica per le piazze è contenuta nell'articolo 15 nelle NTA del PDR.

La possibilità di superamento dell'Indice di edificabilità territoriale massimo, mediante l'utilizzo, in alternativa o in forma composta, di: diritti edificatori anche perequati, premialità di cui all'articolo 13 comma 13, quote di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 9 e di servizi abitativi pubblici, è consentita solo per interventi che prevedano la riqualificazione dello spazio pubblico così come indicato sulla Tavola R.02 e secondo i seguenti criteri e obiettivi generali:

a. dare continuità alle relazioni urbane, ottimizzando le connessioni viarie

b. massimizzare le aree pedonali incrementando sicurezza, permeabilità e capillarità delle connessioni;

c. diversificare gli usi al piano terra e massimizzare l'attrattività degli spazi aperti;

d. migliorare il rapporto tra spazi costruiti e spazi aperti mediante l'interazione con gli spazi funzionali del trasporto pubblico;

e. integrare elementi di rinaturalizzazione per migliorare il microclima.

Ora la viabilità di Piazzale Loreto richiede sicuramente una rivisitazione, eventualmente con la creazione di una rotonda se gli studi del traffico garantiranno che non si creeranno code sui viali che convergono sulla piazza come corso Buenos Aires, se i pedoni potranno attraversare in sicurezza la rotonda in cui i semafori dovranno essere eliminati e se i ciclisti potranno percorrerla senza rischi. Anche il ribassamento della parte centrale della piazza per favorire il percorso pedonale potrebbe essere interessante.

Tuttavia questo non giustifica la sopraelevazione di tutti gli edifici della piazza e delle vie limitrofe come previsto nella tavola DP_D01/2 del Progetto di Piano NE, nella tavola PR_R02/2 e dell'art. 15 delle NTA del PDR.

Se il comune decidesse di realizzare la rotonda la spesa non sarebbe così rilevante da rendere necessaria una sua realizzazione da parte dei proprietari degli edifici che si affacciano sulla piazza a scapito degli oneri di urbanizzazione e della monetizzazione degli standard per gli interventi di soprallzo.

Le tavole consentono questi interventi senza limiti di altezza, quindi anche con la costruzione di grattacieli in tutti gli isolati che si affacciano alla piazza:

1. isolato delimitato da corso Buenos Aires-piazza Argentina-via Palestrina-viale Andrea Doria
2. isolato delimitato da viale Andrea Doria-via Montepulciano-via Sabaudia-viale Brianza
3. isolato delimitato da viale Brianza-via Deledda-via Battaglia-viale Monza
4. edificio viale Monza 2 e via Padova 1

5. isolato delimitato da via Padova-via Bambaia-via Andrea Costa
6. isolato delimitato da via Andrea Costa-via Ricordi-via Porpora
7. isolato delimitato da via Porpora-via Ricordi-via Canzio
8. isolato delimitato da piazzale Loreto-via Caretta-corso Buenos Aires

Nell'isolato 1 sono presenti gli importanti edifici dell'arch. Piero Portaluppi in corso Buenos Aires e piazzale Loreto del 1961 e degli architetti Franco e Fumagalli in piazza Argentina del 1926 in stile Decò e tutti i livelli di gronda sono allineati. Vi è un lotto vuoto in via Andrea Doria di proprietà del Comune in cui il bando della gara Reinventing Cities è stato recentemente vinto da un progetto che prevede di costruire un edificio allineato con quelli adiacenti con riqualificazione di via Andrea Doria.

Nell'isolato 2 è presente un edificio eclettico all'angolo di viale Brianza con viale Andrea Doria e tutti i livelli di gronda sono allineati.

Nell'isolato 3 è presente un edificio in stile eclettico all'angolo di viale Monza con via Battaglia e tutti i livelli di gronda sono allineati.

L'edificio 4 è una importante opera dell'arch. Minoletti del 1962 (Palazzo di Fuoco) in fase di ristrutturazione mantenendone la sagoma e l'altezza. Una sua sopraelevazione nasconderebbe la vista del Resegone da piazza Oberdan e corso Buenos Aires nelle giornate limpide, vista molto importante visto che la "servitù del Resegone" ha impedito di costruire edifici oltre 2-3 piani nel 1800 per consentire di vedere le prealpi dai Bastioni di Porta Venezia. La costruzione di Palazzo Luraschi in corso Buenos Aires 1 nel 1887 ha infranto questo vincolo ma il Resegone e la Grigna sono ancora visibili lungo l'asse di corso Buenos Aires.

L'isolato 5 contiene edifici i cui livelli di gronda sono allineati.

Il lotto 6 contiene un edificio d'epoca sull'incrocio Costa-Porpora.

Il lotto 7 contiene due grandi edifici isolati in vetro dell'arch. Dini del 1986 che ospitano anche uffici comunali.

Il lotto 8 contiene un edificio dell'arch. Chiolini del 1952 su piazzale Loreto e un edificio d'epoca su via Caretta con una cupola.

Una sopraelevazione di alcuni o tutti gli edifici porterebbe a una notevole confusione edilizia della piazza e delle vie limitrofe, i cui edifici sono di circa 8 piani fuori terra con sopra enormi cartelloni pubblicitari alti 2/3 piani e violerebbe le norme morfologiche del PGT per quanto riguarda gli edifici in cortina (art. 21 delle Nta del PDR) negli ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile.

La densificazione non ha senso in un'area in cui in base alle schede NIL del PGT la densità degli abitanti è di 25.000 abitanti al kmq rispetto ad una media cittadina di 7000.

Nell'unica area vuota in via Andrea Doria di proprietà del Comune di 610 mq ha vinto il bando internazionale "Reinventing cities" un edificio alto come quelli vicini, forse è la necessità di arrivare a quella altezza a fare inserire la piazza tra quelle da densificare, con il rischio di danni all'ambiente urbano di tutta l'area.

Si chiede pertanto di togliere Piazzale Loreto dalle piazze che richiedono significativi interventi di ridefinizione funzionale e morfologica o di limitare l'area al lotto del progetto Reinventing Cities lungo via Andrea Doria.

Per quanto riguarda le altre piazze in Piazzale Maciachini è incluso un importante edificio dell'Acqua Potabile all'angolo con via Menabrea, in piazza Trento sono stati compresi edifici ferroviari di 2/3 piani di pregio, in piazzale Corvetto un edificio di pregio in via Polesine 23 e in via Marochetti 12, in piazzale Lotto

l'edificio dell'arch. Piano sede del Sole 24 Ore in via Tempesta e il pregevole edificio d'epoca del PIME in via Monte Rosa 81.

In piazza Trento A2a intende demolire un suo edificio allineato perfettamente con l'edificio della stazione ferroviaria per costruire un grattacielo di 130 metri di altezza che incomberà sulla piazza gettando un'ombra notevole in quanto posizionato sul lato sud della piazza.

Si chiede di togliere questi edifici dalle piazze che possono essere densificate.

10. Oggetto: Osservazioni al Piano delle Regole adottato dal Consiglio Comunale

La presente osservazione riguarda le norme di attuazione del Piano delle Regole relativamente ai pareri dei Municipi.

Il precedente Regolamento del Decentramento prevedeva il parere socio-ambientale dei consigli di zona ai permessi di costruire.

Il parere è stato eliminato con la creazione dei Municipi nonostante il parere negativo dell'allora consiglio di zona 3 ed attualmente i Municipi esprimono un parere tramite il loro rappresentante in commissione per il paesaggio che però non conta nel parere e viene solo verbalizzato.

Con il nuovo regolamento sul decentramento e il nuovo regolamento edilizio i municipi hanno meno poteri dei consigli di zona mentre è stato promesso che sarebbero aumentati.

Nel dicembre 2016 i presidenti dei municipi avevano raggiunto un accordo con il direttore dello sportello unico, alla presenza dell'ex-consigliere Fanzago, che prevedeva un parere sui progetti che derogano dalle norme morfologiche del PGT ma il nuovo direttore del settore urbanistica arch. Zinna subentrato all'arch. Orsi non ha rispettato l'accordo.

I Municipi sono attualmente all'oscuro dei progetti edilizi su loro territorio e ne vengono a conoscenza indirettamente tramite il loro rappresentante dopo che sono stati esaminati dalla commissione per il paesaggio e senza avere a disposizione le tavole. Si esprimono solo sull'utilizzo degli oneri e monetizzazioni.

Questa situazione ha creato una serie di problemi, ad esempio sulla torre di via Stresa 22, sull'edificio di via Botticelli 19, sul sopralzo di via Cordusio 2 contestati dai residenti che non hanno avuto la possibilità di vedere i progetti nelle commissioni dei municipi aperte al pubblico. Non ha senso decidere sugli oneri se non si conosce il progetto.

Il decentramento è nato negli anni Ottanta del secolo scorso soprattutto per controllare le trasformazioni del territorio e fino al regolamento edilizio del 1999 i consigli di zona esaminavano tutti i progetti e in caso di contrasto con la commissione edilizia la decisione era presa dalla commissione urbanistica consiliare. Questo potere è stato negli anni diminuito in quanto limitato ai soli permessi di costruire ed ora è scomparso.

Si chiede pertanto di aggiungere all'art. 13 delle norme di attuazione del Piano delle Regole il seguente punto 12.

12. In caso di modifica di sagoma e/o sedime o delle indicazioni morfologiche di cui agli articoli 19, 21 e 23 delle presenti norme viene chiesto il parere obbligatorio del Municipio competente.

11. Oggetto: Osservazioni al Piano delle Regole adottato dal Consiglio Comunale

La presente osservazione riguarda la possibilità che nel NAF il Comune approvi interventi non consentiti dal PGT in base alla analisi dei valori storico-morfologici dell'edificio nella tavola R.04, come definiti nell'art. 18.2:

- a. i complessi edilizi con valore storico-architettonico intrinseco;*
- b. la composizione architettonica e vegetale con carattere-storico-artistico-testimoniale;*
- c. i complessi edilizi con valore architettonico intrinseco;*
- d. gli immobili con valore estetico-culturale-ambientale;*
- e. gli immobili non ricadenti nelle precedenti categorie.*

L'art. 19.2 disciplina gli interventi ammessi su ognuna di queste tipologie di edifici come rappresentato nella tavola R.03:

2. In particolare sono consentiti:

- a. gli interventi di manutenzione straordinaria e restauro, per gli immobili di cui all'art. 18 comma 2 lett. a. e b. Gli interventi ammessi sono volti: alla valorizzazione degli aspetti caratteristici che costituiscono specifico valore degli immobili, ossia le loro specifiche connotazioni stilistiche e costruttive, con riferimento all'art. 18 comma 2 lett. a., e sono volti alla conservazione e al ripristino dei caratteri scenografici e ambientali, desumibili dagli elementi di disegno e di arredo del verde e delle alberature, con riferimento all'art. 18 comma 2 lett. b.;*
- b. gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo per gli immobili di cui all'art. 18 comma 2 lett. c., i quali sono volti a mantenere o valorizzare gli aspetti caratteristici che costituiscono specifico valore degli immobili ossia le loro specifiche connotazioni stilistiche e costruttive;*
- c. gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e, in tal caso, con mantenimento della sagoma, del sedime e della facciata prospettante lo spazio pubblico per gli immobili di cui all'art. 18 comma 2 lett. d.;*
- d. gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione per gli immobili di cui all'art. 18 comma 2 lett. e.. Per tali immobili, ai fini dell'applicazione dell'art. 64 comma 1 della L.R. 12/2005, l'altezza massima è da intendersi quella esistente eventualmente incrementata di quella strettamente necessaria a consentire il recupero abitativo del sottotetto con altezza media ponderale di mt. 2,40.*

Questa disciplina può essere derogata in base all'art. 19.4 b per gli immobili non vincolati se viene presentata una idonea documentazione storico-documentale e se la commissione per il paesaggio valuta positivamente il passaggio da una categoria di intervento ad un altro.

b. per gli immobili senza prescrizione di tutela diretta (artt. 10 e 11) o indiretta (artt. 45, 46, 47) ai sensi del D.Lgs 42 del 22.01.2004, dalle categorie di intervento previste dalle lettere a., b., c., d. il passaggio ad una qualsiasi categoria di quelle previste sempre nel medesimo comma 2 del presente articolo, valutato positivamente dalla commissione per il paesaggio e previa presentazione di idonea documentazione storico-documentale.

Un esempio recente di questa deroga è l'intervento di ristrutturazione edilizia dell'immobile in classe c) di via Cordusio 2 che non era consentita in base all'art. 19.2, sostanzialmente invariato rispetto al PGT vigente. La documentazione storico-documentale si limitava a descrivere la storia architettonica dell'edificio e la commissione per il paesaggio ha approvato un sopralzo in vetro e acciaio di un piano che stona enormemente con gli altri edifici della piazza, tutelati da vincolo monumentale, che hanno il tetto a coppi nascosti da muri d'attico.

Deve essere posto un limite alla discrezionalità della commissione per il paesaggio, che non poteva essere indipendente perché un suo membro era uno dei progettisti del sopralzo, anche se non ha partecipato alla discussione e votazione, in base al suo regolamento.

Si chiede pertanto di lasciare il solo punto a) in quanto si ritiene che gli enti preposti alla tutela dei vincoli siano effettivamente indipendenti non potendo essere i loro funzionari contemporaneamente progettisti.

4. Per gli interventi di cui al comma 2 è consentito per tutti gli immobili con prescrizione di tutela diretta (artt. 10 e 11) o indiretta (artt. 45, 46, 47) ai sensi del D.Lgs 42 del 22.01.2004, il passaggio alle categorie di intervento consentite dalle disposizioni della legislazione vigente, in caso di approvazione del progetto da parte dell'ente preposto.

12. Oggetto: Osservazioni al Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole adottati dal consiglio comunale

La presente osservazione riguarda il documento di piano, il piano delle regole e il piano dei servizi con riferimento ai nodi di interscambio.

La normativa per i nodi di interscambio è contenuta nell'articolo 15 nelle NTA del PDR.

La possibilità di superamento dell'Indice di edificabilità territoriale massimo, mediante l'utilizzo, in alternativa o in forma composta, di: diritti edificatori anche perequati, premialità di cui all'articolo 13 comma 13 e quote di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 9, è consentita, anche su aree strumentali, solo per interventi che prevedano la riqualificazione dello spazio pubblico mantenendo o potenziando le funzionalità legate all'interscambio, così come indicato sulla Tavola R02. e secondo i seguenti criteri e obiettivi generali:

- a. dare continuità alle relazioni urbane, ottimizzando le connessioni viarie;*
- b. migliorare il rapporto tra spazi costruiti e spazi aperti mediante l'interazione con gli spazi funzionali del trasporto pubblico;*
- c. dare continuità alle relazioni urbane individuando connessioni che permettano di superare le barriere infrastrutturali anche mediante la copertura dei binari, consentendo, ove opportuno, la continuità del trasporto pubblico e l'edificazione;*
- d. massimizzare le aree pedonali incrementando sicurezza, permeabilità e capillarità delle connessioni;*
- e. diversificare gli usi e massimizzare l'attrattività degli spazi aperti;*
- f. integrare elementi di rinaturalizzazione per migliorare il microclima e le connessioni alla rete ecologica;*

Quindi intorno alle stazioni ferroviarie di Garibaldi, Centrale, Rogoredo, Romana e alle stazioni del metro Comasina, Cascina Gobba, San Donato, Famagosta, Bisceglie, San Cristoforo, Lampugnano, Molino Dorino si potranno densificare le costruzioni senza limiti di altezza e di indice territoriale a condizione che si coprano i binari e si effettuino connessioni viarie, pedonalizzazioni e rinaturalizzazioni.

Questo tipo di operazione era stato già previsto nella proposta di PGT di Masseroli per la stazione Cadorna con l'obiettivo di coprire i binari ma era stato abbandonato dalla giunta Pisapia a causa dell'elevato impatto dei grattacieli previsti vicino al Parco Sempione.

L'idea oggi sembra ispirarsi al master plan della stazione Pasila a Helsinki redatto dall'architetto Cino Zucchi che prevede nove grattacieli davanti alla stazione.

A Bisceglie era stato approvato durante l'amministrazione Moratti un Programma Integrato di Intervento con alcuni grattacieli che è stato osteggiato dai residenti e che è poi stato annullato per l'elevato inquinamento del terreno e la necessaria bonifica.

Alla stazione Garibaldi non si vede l'utilità di una copertura dei binari, visto che non si è ancora riusciti neanche ad avviare il progetto partecipato previsto sul cavalcavia Bussa.

A Cascina Gobba l'area prevista è dove attualmente c'è il parcheggio, forse si intende costruire un parcheggio multipiano come a Famagosta contornato da torri ma lo spazio è limitato.

A San Cristoforo non è indicata alcuna area.

In stazione Centrale non sembra che queste previsioni possano aiutare il recupero dei Magazzini Raccordati e delle zone intorno, visto che non si deve costruire nulla nei fornici, al massimo dei soppalchi.

In attesa di progetti concreti la previsione di superare l'indice territoriale massimo appare assai pericolosa.

Si chiede di togliere dai nodi di interscambio Bisceglie, Garibaldi. Cascina Gobba, Stazione Centrale, San Cristoforo, piazza Trento.

13. Oggetto: *Osservazioni al Piano delle Regole adottato dal Consiglio Comunale*

La presente osservazione riguarda la tavola allegato 01 al Piano delle Regole Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi.

Questa tavola è molto importante perché il Giudizio sintetico prevalente assegnato alle varie zone del Comune di Milano viene utilizzato dai progettisti nell'Impatto Paesistico dei Progetti in base all'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con DGR 8 novembre 2002 n. 7/11045.

La sensibilità paesaggistica del sito con punteggio tra 1 e 5 viene moltiplicata per il grado di incidenza del progetto con punteggio tra 1 e 5 per determinare l'impatto paesistico, che, se superiore a 16 supera la soglia di tolleranza e in tal caso la commissione per il paesaggio deve motivare in modo particolare l'eventuale parere positivo.

Ora la tavola assegna una sensibilità paesistica molto alta (5) al Nucleo di Antica Formazione, ai tessuti urbani di città giardino, agli insiemi urbani unitari e ai parchi di cintura, alta (4) agli ADR, media (3) e bassa (2) agli ARU tranne alcune eccezioni.

Si chiede di portare da sensibilità media ad alta la zona compresa tra piazza Carbonari, il Villaggio dei Giornalisti, via Belgirate, via Melchiorre Gioia e viale Lunigiana, in quanto contigua ad aree ad alta sensibilità che non possono essere stravolte da progetti ad elevata incidenza.

Ne è un esempio la Torre approvata in via Stresa 22 che incomberà con i suoi 24 piani sul quartiere della Maggiolina e sul Villaggio dei Giornalisti, ambedue classificati come tessuti urbani della città giardino nella tavola R03/2.

14. Oggetto: *Osservazioni al Documento di Piano e al Piano dei Servizi adottati dal consiglio comunale*

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

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

Per interventi ricadenti entro gli Ambiti di Rinnovo 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.

Non si ritiene che la destinazione ad altri municipi di almeno il 50% dei proventi relativi agli oneri di urbanizzazione e alle monetizzazioni derivanti da interventi urbanistici nel Municipio 1 previsto dall'art. 13.10 delle norme di attuazione del PDR possa compensare la perdita del 40% degli standard urbanistici.

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

15. Oggetto: *Osservazioni al Piano delle Regole adottato dal consiglio comunale*

La presente osservazione riguarda la dismissione degli immobili delle amministrazioni pubbliche nonché gli immobili degli enti di interesse pubblico e gli immobili di proprietà privata, individuati come servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale relativi alle categorie Cultura-Musei e sedi espositive assimilabili, Biblioteche specialistiche e di conservazione, Salute-Strutture di ricovero e cura, Sport-Grande impianto, Turismo-Spazi e padiglioni fieristici, Università e ricerca-Università, così come definiti nel Piano dei Servizi, citati nell'art. 40.5 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

L'art. 40.5 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole scrive che, a seguito della dismissione degli immobili di cui sopra, *la Giunta Comunale delibera in merito alle modalità di eventuale sostituzione del servizio o di eventuale rilocalizzazione dello stesso nel territorio comunale in relazione alla domanda di servizi della città e alla conseguente rifunzionalizzazione degli immobili dismessi. In questo ultimo caso gli immobili, senza bisogno di variante al Piano, assumono: l'ambito territoriale omogeneo di cui alla Tav. R.02 secondo il contesto di appartenenza in cui si collocano, sulla base della ricognizione compiuta dal competente Ufficio; le funzioni urbane di cui all'art. 5 comma 15; l'indice di edificabilità territoriale unico di cui all'art. 6, nonché recepiscono le presenti norme.*

Non è previsto alcun ruolo del Consiglio Comunale che rappresenta tutti i cittadini residenti a Milano né del Consiglio di Municipio in cui sono localizzati gli immobili, che ha il compito istituzionale di segnalare i servizi

di interesse per il Municipio stesso, e ciò non favorisce né la qualità della vita dei quartieri né l'ascolto della città al fine di una condivisione di obiettivi.

Si chiede che sia il Consiglio Comunale a deliberare dopo aver raccolto il parere obbligatorio del Municipio in cui si trovano gli immobili.

Questa richiesta è già emersa in sede di discussione del trasferimento dell'Università Statale nell'area dell'Expo per quanto riguarda la destinazione dei suoi edifici in Città Studi, che potrebbero essere venduti perdendo la loro funzione universitaria e diminuendo i servizi del quartiere.

Si applica anche alla destinazione futura degli edifici dell'Istituto Neurologico Besta e dell'Istituto Nazionale dei Tumori che dovrebbero essere rilocalizzati a Sesto San Giovanni, con perdita di un importante presidio sanitario nel quartiere di Città Studi.