

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 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.

A pag. 158 il rapporto ambientale scrive:

Inoltre, all'interno di ambiti a elevata accessibilità, viene introdotta la possibilità di superamento dell'indice massimo mediante realizzazione di edilizia residenziale sociale in locazione e/o "servizi abitativi pubblici".

La normativa specifica per le piazze 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 sopralzi 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

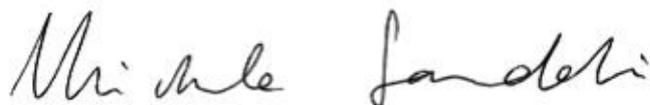
vendita non avranno diritto ad alcun servizio da parte del comune, rappresentati da verde, servizi, parcheggi. E' sicuramente violato il DM 1444/68 e la legge regionale urbanistica che obbligano ad una dotazione minima di 18 mq ad abitante.

Si chiede pertanto di eliminare dalla relazione, 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, nelle Grandi Funzioni Urbane e negli Scali Ferroviari.

Cordialmente

Michele Sacerdoti, via Malpighi 12, 20129 Milano

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