

ACLI ARCI LEGAMBIENTE LIBERTÁ e GIUSTIZIA

OSSERVAZIONI al PGT di MILANO

Premessa

In generale, il PGT ha un approccio fortemente metodologico, più attento alle procedure che alla definizione degli obiettivi; tale componente di per sé non è sbagliata, se finalizzata a coniugare il perseguimento di chiari obiettivi generali con la necessaria flessibilità, secondo un modello processuale; se invece gli obiettivi non sono chiari, quando non del tutto carenti (come nel caso dei servizi), o del tutto contraddetti dalle disposizioni operative del Piano (come la riduzione del consumo di suolo), tale approccio rende difficoltoso per i cittadini confrontarsi sulla base di una *idea di città*. Si fa notare che tale confronto avrebbe dovuto essere affrontato nella prima fase, preliminare alla stesura del piano, e che in ossequio ai principi affermati dalla l.r. 12/2005 avrebbe dovuto essere un confronto aperto, pubblico e partecipato. Ma questa fase è stata del tutto 'saltata' nella stesura del PGT, se si escludono momenti confezionati sulla base di un protocollo cerimoniale più che sull'impostazione di tavoli aperti, e quindi tale critica si ripropone puntualmente al termine del processo, con minore efficacia ma pur sempre rilevando la grave carenza progettuale.

Gravemente carente è inoltre l'espletamento della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, sviluppata su parametri e dati dimensionali sostanzialmente diversi da quelli desumibili dal PGT approvato, profondamente variato a valle della stesura del rapporto ambientale. E' di tutta evidenza che, in simili condizioni, la VAS richieda di essere aggiornata integrando il ridimensionamento intervenuto a seguito dell'elaborazione del PGT nonché delle modifiche introdotte in forma di emendamenti in fase di adozione da parte del Consiglio Comunale.

Le associazioni firmatarie integrano pertanto le osservazioni qui sottoposte con una formale ISTANZA DI CONVOCAZIONE DI UN FORUM PUBBLICO DI VAS, preliminare all'approvazione del PGT, IN CUI VENGA PRESENTATO UN RAPPORTO AMBIENTALE AGGIORNATO idoneo a rendere conto degli effetti ambientali indotti dalle previsioni attuali del PGT, con i relativi dati di dimensionamento, dovendosi diversamente prendere atto di una sostanziale e grave infrazione della disciplina vigente in materia di VAS.

Osservazione 1 - Sull'inquadramento della realtà milanese nel contesto territoriale

Si rileva innanzitutto come - nelle analisi, ma soprattutto nelle scelte di Piano - sia stata data scarsa attenzione alle relazioni di Milano con il più ampio contesto territoriale, costituito non solo dalla realtà dei comuni contermini e dell'area metropolitana (con i quali le relazioni sono solo sommariamente indagate), ma anche dalla *realtà regionale, del Nord Italia e soprattutto internazionale*.

Milano non è solo un grande comune all'interno di una vasta area metropolitana fra le più dense e produttive del mondo, ma è anche baricentro economico, riferimento per l'intero bacino mediterraneo europeo, pur essendo strettamente interconnessa con la realtà centro-europea (e che, lo sarà molto di più con l'apertura del grande traforo continentale del Gottardo, grande infrastruttura di riferimento per la circolazione di persone e merci lungo la cosiddetta 'Blue Banana').

Questa mancata attenzione si traduce in scelte di Piano tutte limitate ai perimetri amministrativi e tese sostanzialmente a confermare ed accrescere la centralità comunale, senza ipotizzare sinergie con le realtà all'intorno ma soprattutto senza prefigurare chiaramente il ruolo della città nel più vasto contesto territoriale ed in rapporto con il futuro economico della Lombardia. Alcune letture dei processi in atto, ancorché reali se lette in rapporto al mero perimetro amministrativo, appaiono del tutto cieche rispetto a questo ruolo strategico, da cui Milano non può prescindere. La dismissione e trasformazione delle aree industriali urbane, così come degli scali merci, non può essere tralasciata solo sulla base della destinazione dei relativi sedimi: si pongono infatti interrogativi che riguardano una funzionalità in rapporto al sistema socio-economico metropolitano che, ancorché non formalizzato istituzionalmente, vive in stretta simbiosi con il capoluogo, e da cui le sorti della città dipendono in misura non marginale.

Milano ha sempre avuto un ruolo di "capitale economica" caratterizzata dalla compresenza di molteplici attività (produttive, finanziarie, commerciali, scientifiche e culturali, ecc.) in molteplici settori (meccanica, chimica, ecc.) con molteplici dimensioni (grande, media, piccola e piccolissima impresa); caratteristica che ha portato alla formazione di un *tessuto produttivo variegato e innovativo*, efficiente soprattutto nel dosaggio delle diverse abilità e conoscenze presenti nel tessuto urbano, capace notoriamente di primeggiare in quei settori dove è richiesto appunto un *mix* di competenze: moda, editoria, design, tanto per fare qualche esempio.

Di tutto questo nel PGT non c'è traccia: quali siano le prospettive economiche della città, quali siano i ceti produttivi emergenti, quali i servizi e le externalità che la città potrà offrire: non si tratta di fare delle previsioni (molto difficili per chiunque), né tanto meno di determinarle, ma di esercitare la necessaria *lungimiranza* per delineare le scelte conseguenti. Siamo proprio sicuri che i ceti altamente professionalizzati che abiteranno Milano preferiscano una città piena di edifici a torre con strade congestionate di traffico? O non preferiranno invece una città di immagine europea, ricca di servizi, dalla mobilità tranquilla e sostenibile?

Questa indicazione strategica – immaginare quale sarà lo sviluppo economico di Milano – il PGT non se lo è posto, e di conseguenza non fornisce neanche idee, proposte e suggestioni sull'argomento. A mero titolo di esempio, i radicali processi di trasformazione urbana che il PGT individua come auspicabili e necessari, richiedono una profonda

innovazione industriale del settore delle costruzioni, chiamato a supportarli attraverso una adeguata filiera di sviluppo e produzione, nonché di approvvigionamento e assemblaggio di materiali, componenti e tecnologie, che devono trovare sedi produttive e logistiche idonee ad alimentare il mercato milanese: trattandosi di un settore a forte componente 'materiale', non è indifferente che tali sedi si dislochino, almeno in parte, nell'area milanese (ad esempio in sedimi industriali dismessi quale quelli dell'ex Alfa Romeo di Arese) piuttosto che in angoli remoti del Paese o del pianeta. Né d'altro canto appare equo che la totalità di tali funzioni venga decentrata in comparti territoriali esterni al confine amministrativo milanese, in modo disordinato e al di fuori di una attenta programmazione, poiché ciò comporterebbe un aumento delle tensioni tra capoluogo e comuni di cintura.

Si chiede pertanto:

che la relazione del Documento di Piano venga integrata con uno specifico paragrafo che esamini le relazioni della città con il contesto regionale, nazionale ed europeo e delinei le scelte urbanistiche conseguenti, e che analizzi la realtà economica milanese e le sue prospettive di sviluppo profilando, a partire da queste, scelte urbanistiche conseguenti e adeguate.

Osservazione 2 – Sulla densificazione e sulla generazione di diritti edificatori da aree agricole

Uno dei pochi (se non l'unico) obiettivo dichiarato ed effettivamente perseguito dal PGT è quello della densificazione della città. Questo potrebbe essere un obiettivo sensato in una città rada, priva di intensità di relazioni urbane; ma a Milano sicuramente non è così e il perseguimento di questo obiettivo richiede un attento discernimento delle diverse attitudini dei comparti urbani, che mal si coniuga con l'applicazione di generalizzati indici unici che determinerebbero un incremento compreso fra un terzo e un quarto di volumetria esistente, a seconda dei calcoli. Soprattutto, a fronte di consistenti volumi inutilizzati (terziari) o sottoutilizzati (residenziali), la densificazione non dovrebbe essere ridotta al suo mero esito *volumetrico*, ma dovrebbe essere intesa come densificazione *funzionale*, ridefinendo le destinazioni onde far fronte a bisogni insoddisfatti (in primo luogo, i fabbisogni residenziali per le fasce a medio e basso reddito). Per giunta, il meccanismo perequativo che informa il PGT, con vaste aree di generazione di diritti edificatori da una parte, e ridotte aree di concentrazione degli stessi dall'altra, rischia di incrementare in futuro il consumo di suolo per ospitare i diritti edificatori che non abbiano avuto recapito. Del tutto incomprensibile ed irrazionale appare in particolare l'applicazione di indici trasferibili generati da superfici agricole che, in seguito a cessione di tali edificabilità, divengono patrimonio pubblico. La motivazione in virtù della quale la proprietà pubblica delle aree agricole sarebbe necessaria ad assicurare stabilità e continuità degli investimenti per gli operatori agricoli cozza con il dato di realtà, per cui già oggi numerosi sono gli agricoltori che operano su proprietà pubbliche del Comune di Milano: ebbene, la quasi totalità di questi agricoltori opera in virtù di contratti di brevissimo respiro (in moltissimi casi si tratta addirittura di comodati precari). La stabilità richiesta dagli investimenti produttivi in campo agricolo richiede, invece, certezze e garanzie di medio lungo periodo sul destino dei suoli, mentre la auspicabile differenziazione dell'offerta di servizi dell'agricoltura periurbana richiede, certo, un investimento pubblico, ma in termini di sostegno ad investimenti di carattere infrastrutturale paesistico-ambientale, che non esitano spontaneamente redditi d'impresa agricola, e di infrastrutture per l'accessibilità e la fruizione, che richiedono una adeguata progettazione, sulla base della quale individuare le aree che richiedono l'acquisizione al pubblico, attraverso strumenti tradizionali (acquisizione, espropri) o innovativi (meccanismi perequativi). Infine, non pare che ci sia *domanda di mercato* per gli oltre venti-venticinque milioni di metri quadri di nuova slp prospettata; in particolare, le stime demografiche contenute nello stesso PGT (relazione DdP, pag. 326) indicano anche nello scenario più ottimista un incremento al 2030 di non più di sessantamila abitanti, né appare verosimile un processo di trasferimento di abitanti dai comuni di cintura in città (per le note caratteristiche di radicamento della residenza in proprietà, oltre che per la maggiore qualità della vita offerta da molti comuni all'intorno). Lo stesso settore delle costruzioni non ha interesse alla formazione di valori fondiari puramente teorici, che consisterebbero esclusivamente in un premio alla rendita, fino allo scoppio della prossima "bolla" immobiliare, tenuto conto che i prezzi delle aree inedificate sono funzione delle attese create dalle decisioni delle amministrazioni comunali che incidono sulla remuneratività delle trasformazioni. Maggiore è la remuneratività "di base", maggiori i prezzi, ma maggiori anche i rischi di bolle speculative, se il mercato non sostiene l'offerta; *minore invece l'attrattività degli incentivi*, che pure sono previsti per l'ottenimento di significativi obiettivi di interesse pubblico.

Questo insieme di considerazioni portano a ritenere quindi utile e fattibile un radicale contenimento degli indici di utilizzazione territoriale e dell'edificabilità massima prevista rispetto a quelli ipotizzati.

Si chiede pertanto:

una rigorosa revisione della nuova edificabilità prevista dal Piano, vista la già elevata densità urbana della città, in particolare azzerando la generazione di diritti edificatori trasferibili da parte delle aree agricole di cui non si preveda una prevalente rilevanza per l'accesso e la fruizione pubblica, subordinatamente ad un progetto concordato di infrastrutturazione rurale coerente con il PSR di Regione Lombardia, da redigere in funzione dello sviluppo della multifunzionalità da parte delle aziende agricole esistenti o insediabili nel territorio rurale, fatto salvo comunque il principio di inedificabilità in sito

Osservazione 3 – Sul contenimento del consumo di suolo

La relazione del Documento di Piano contiene innocui richiami alle più diffuse parole d'ordine dell'odierno dibattito urbanistico, in particolare la riduzione del consumo di suolo. Esso viene quantificato in una percentuale precisa: il 73% che, in seguito all'attuazione del piano, scenderebbe al 65%. Il calcolo di questo indice è confuso ed aleatorio, tenuto conto che il riferimento assunto in Regione Lombardia per gli usi del suolo è il repertorio DUSAF, il cui ultimo aggiornamento (gennaio 2010) fissa al 78% la percentuale di suolo 'urbanizzato' nel perimetro amministrativo di Milano all'anno 2007. Nessuna delle trasformazioni indicate dal piano è in grado di assicurare la transizione da 'suolo urbanizzato' a una qualunque altra classe del 'non urbanizzato' secondo la classificazione europea Corine Land Cover (CLC), quindi il dato di una riduzione del consumo di suolo come effetto dell'attuazione del PGT è semplicemente impossibile ed aleatorio. Per di più a tale vaga volontà non seguono le necessarie disposizioni operative; anzi in alcuni casi si può sostenere che la "macchina operativa" del Piano (elaborati grafici e norme prescrittive) produca verosimilmente un esito opposto a quello enunciato, in termini di aumento reale di consumo di suolo. Infatti alcune aree di trasformazione come Cascina Merlata, Expo, Ronchetto, Cascina Monlué e in parte Porto di Mare, Forlanini e Piazza d'Armi sono in realtà aree in gran parte inedificate, o comunque con pochissimo carico urbanistico. Si tratta insomma di "greenfields" (ovvero aree libere) e non di "brownfields" (ovvero aree dismesse). In generale poi il perseguimento effettivo della riduzione del consumo di suolo appare abbastanza controintuitivo con le scelte di Piano: le disposizioni contenute nel DdP confermano purtroppo questa impressione, mostrando in più punti come il consumo di suolo sia tendenzialmente destinato ad aumentare nell'attuazione del PGT, anziché diminuire, in particolare per la carenza di recapiti dei diritti edificatori. Infatti, dall'esame della tabella a pag. 195 del rapporto ambientale della VAS si evince che mediamente circa il 30% della superficie di intervento delle ATU verrebbe destinato ad ospitare l'edificato di progetto. Considerando che tali aree, oltre ad ospitare i propri diritti edificatori (pari a 1 mq/mq) dovrebbero ospitare anche i diritti edificatori delle aree ATP e ATIPG esterne (per un valore leggermente superiore), nonché quelle del Piano dei Servizi, ne discenderebbe un indice fondiario *medio* di oltre 20 mc/mq, ben difficilmente attuabile. Ne discende che una forte quota di diritti edificatori non potrebbe trovare ospitalità all'interno dell'impianto definito dal Piano, traducendosi inevitabilmente nel tempo nella richiesta di edificazione in aree disponibili (ovvero, solo quelle libere).

Si chiede pertanto:

- 1. , che vengano indicati, relativamente allo specifico tema del consumo di suolo, criteri di intervento per il tessuto consolidato e per le aree del Piano dei Servizi, al fine del controllo del corretto utilizzo dei diritti edificatori solo su aree già edificate, ed inoltre che venga effettuato un controllo periodico sullo stato di attuazione del Piano (catasto comunale dei suoli) evidenziando l'andamento (in aumento o in diminuzione) del consumo di suolo, sulla base della legenda CLC, prevedendo nelle NTA del PGT disposizioni per l'interruzione del processo di attuazione del Piano nel caso di dimostrato incremento di uso del suolo su base annuale.**
- 2. che il piano delle regole identifichi strumenti, di modulazione degli oneri e/o di applicazione di misure disincentivanti preordinate al rilascio del titolo abilitativo, quale la compensazione ecologica preventiva finalizzati a minimizzare l'utilizzo insediativo di aree agricole o comunque non interessate da urbanizzazioni.**

Osservazione 4 – Sugli Ambiti di Trasformazione

Gli ambiti di trasformazione (urbana e di interesse pubblico generale) interessano una superficie di quasi 8,4 milioni di mq, pari al 4,6% dell'intero territorio amministrativo milanese. Sono quelli per i quali il PGT delinea dei veri e propri progetti di trasformazione e non la semplice spalmatura di un indice di fabbricabilità.

La superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile è pari a quasi 5.750.000 mq. Se si ipotizzasse una destinazione interamente residenziale, si realizzerebbe una quantità di stanze sufficiente ad accogliere circa 115.000 nuovi abitanti per corrispondenti 17 milioni di mc di volumetria (a cui bisogna aggiungere: la volumetria che verrà realizzata nell'Ambito Expo, che la relazione ambientale della VAS arriva a determinare in oltre 2 milioni di metri cubi; e la volumetria "volante" da trasferire prodotta dalle aree del Parco agricolo pari ad almeno altri 9 milioni di mc!). Ovviamente non si tratterà solo di volumi residenziali (ad esempio per l'ambito di via Stephenson, già oggi ingombro di cantieri e palazzoni uffici, è prevista una densità altissima – 2,7 di coefficiente di densificazione per funzioni non residenziali). Nonostante le promesse del piano, non è del tutto vero che siamo in presenza di urbanizzazione su 'brownfields': i casi più eclatanti sono quelli dell'ATIG più grande, quello di Porto di Mare, esteso su ben 1.192.000 mq oggi in gran parte non urbanizzati. E' vero che, dopo avervi realizzato la città della Giustizia, dovrebbe rimanere un parco esteso per il 60% dell'ambito, ma il 40% di 1.192.000 mq sono comunque un sacco di superficie.

Un altro esempio è quello dell'ATU di Piazza d'Armi, 750.000 mq: anche quest'area è oggi in gran parte verde, ancorché non fruibile e da bonificare. Attuato l'intervento, metà dell'area sarà interessata da una notevolissima concentrazione edilizia (quasi un milione di mq di Slp su metà della superficie dell'ambito, la rimanenza destinata a parco).

Ancora, l'ATU più grande, quello di Cascina Merlata, con quasi 1.100.000 mq di St, interessa in gran parte superfici tutt'ora agricole poste a ovest del Cimitero Maggiore; anche qui atterrano 390.000 mq di Slp, più un groviglio di infrastrutture di trasporto e parcheggi, saturando un lotto adiacente a quello di Expo e colmando tutti i residui "vuoti" e le frammentarie presenze di spazi agricoli nel nord-ovest della città.

Difficile considerare come recupero di suolo anche le ATU di Ronchetto sul Naviglio, e via Litta Modignani ad Affori: due 'residuati di verde' in cerca di autore... che per diventare veri (piccoli) parchi urbani dovranno dimezzarsi per lasciar spazio a oltre 130.000 mq di Slp. Edificazioni su 'greenfields' sono anche le ATIG di Monlué e Forlanini, ove è previsto

atterrino rispettivamente 52.000 e 63.000 mq di Slp: ambiti paesaggistici pregiati, specialmente quello di Monluè (sebbene rovinato dalla presenza del famigerato "ecomostro" dei Mondiali di Italia '90), che meriterebbero ben altra valorizzazione paesaggistica anche in considerazione della adiacenza del corso meandriforme del Lambro.

Complessivamente dunque, gli ambiti di trasformazione urbana includono circa 3.000.000 di mq di cosiddetti 'greenfields', aree verdi e agricole che verranno urbanizzate. Si tratta dell'1,6% del territorio comunale che verrà 'consumato' dalle previsioni di trasformazione di un PGT che si dichiara invece a zero consumo di suolo. Non possiamo dire che sia poco, anche perché nel frattempo si stanno completando o avviando alcune grandi trasformazioni urbanistiche già approvate in precedenza di cui il PGT non ha fatto altro che prendere atto (si pensi alla trasformazione in corso di Garibaldi Repubblica Porta Nuova, o alla prossima realizzazione del CERBA, la più grande tra le operazioni destinate a dare l'assalto alla campagna del Parco Sud, oppure ai progetti infrastrutturali 'calati dall'alto' - il nuovo raccordo autostradale ex-Rivoltana del sistema TEM-Brebemi o il sistema di svincoli tra Baggio e Muggiano della prevista autostrada per Abbiategrasso- di cui il PGT sembra serenamente inconsapevole). Peraltro, nonostante il principio solennemente proclamato in una delle convulse notti di voto nel Consiglio Comunale, le ATIG Forlanini, Monluè e Porto di Mare sono tutte comprese all'interno del perimetro Parco Sud, ambito sul quale il Consiglio Comunale ha dichiarato "che non 'atterreranno' metri cubi di cemento..."

Si chiede pertanto:

- 1. lo stralcio delle previsioni degli ATIG di Monluè, Forlanini e Porto di Mare, in quanto le previsioni insediative per questi ambiti rientrano nel perimetro protetto dal Parco Agricolo Sud Milano; in seconda istanza, si chiede che le possibilità trasformatrici all'interno di questi ATIG sia ricondotto ai soli ambiti già urbanizzati.**
- 2. la riduzione delle previsioni insediative per il complesso degli ambiti Stephenson, Expo e Cascina Merlata, in quanto la loro congiunta realizzazione determinerebbe un insostenibile carico insediativo concentrato nel polo Nord Ovest della città e vi determinerebbe l'obliterazione dei residui spazi verdi; in subordine, si richiede che per questi ambiti venga preservata una superficie permeabile a verde, il più possibile accorpata, pari ad almeno il 60% della superficie territoriale (ATIG Expo e ATU Cascina Merlata) e al 33% per l'ATU Stephenson.**
- 3. lo stralcio degli ATU di Ronchetto sul Naviglio e Litta Modignani, prevedendone destinazioni a verde compatibili con lo stato attuale dei suoli.**
- 4. la riduzione degli indici insediativi per l'ATU Piazza d'Armi, così da preservare l'area libera centrale rappresentata dal campo adibito ad esercitazioni militare da convertire in parco pubblico**

Osservazione 5- Sulla dotazione di servizi

In modo molto ingenuo, per i servizi ci si limita a ribaltare retoricamente una caricatura dei piani tutti basati sugli standard (rigidi, quantitativi e coercitivi): qui tutto è processo e prestazione. Non rimane traccia delle zonizzazioni. Si tratta dell'errore simmetrico e opposto; se è vero che eccessiva rigidità e ossessione quantitativa non portano ad una città migliore, è anche vero che esistono servizi che per dimensione (grandi servizi: ospedali, stadi, ecc.), requisiti di accessibilità (alla grande scala o alla piccola scala), di prossimità (sinergie, necessità di ampliamenti, ecc.) o di compatibilità con l'intorno (emissioni prodotte o percepite, ad esempio), richiedono invece una localizzazione consapevole (per quanto indicativa e flessibile).

Le verifiche più puntuali vengono invece rimandate a studi da effettuarsi in futuro a livello locale; le verifiche quantitative generali sembrano ignorare sia gli utenti non residenti, sia il problema dell'attuazione dei servizi di prossimità nelle zone maggiormente consolidate.

Ma, quel che è peggio, non solo nessun nuovo servizio è ipotizzato (né tanto meno programmato o quantificato) per tutti i nuovi abitanti previsti; ma anche dei servizi esistenti vengono confermati (temporaneamente) solo quelli di proprietà comunale, potendosi tutti gli altri (di altri Enti pubblici, di diritto pubblico o privati) dismettere e trasformare per funzioni solo private (residenziali, terziarie o commerciali). Si stanno insomma creando le premesse per un radicale e immotivato depauperamento della dotazione di servizi esistente, già ad oggi insufficiente in molti campi della città pubblica (sport, parcheggi, cultura, attività prescolari, ecc.).

L'art. 9 comma 3 della LR 12/05 stabilisce che *"Il piano dei servizi, per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza definita con le modalità di cui al comma 2, valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità e, in caso di accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantifica i costi per il loro adeguamento e individua le modalità di intervento. Analogamente il piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal documento di piano di cui all'articolo 8, le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi e ne prefigura le modalità di attuazione."*

Le NTA del PdS riprendono il medesimo concetto indicando all'art. 1.1.b) (contenuti) che il Piano *"accerta la domanda di servizi espressa dalla popolazione residente e da quella da insediare"*.

Principi di fatto contraddetti nelle previsioni operative del piano; a pag. 106 della relazione del PdS, viene illustrato un tipico processo top-down (anziché bottom-up, come dichiarato): *"Si parte dall'analisi del programma politico (per quello che riguarda i servizi) opportunamente affinato grazie ad un intenso lavoro intersettoriale. In parallelo si definisce un sistema di ascolto della città (mediante incontri pubblici e analisi dei media) e si delinea una metodologia statistica per l'analisi dei bisogni"*. In altre parole, secondo il PdS la domanda espressa dalla popolazione è quella del programma politico di maggioranza, verificato attraverso la macchina comunale. Per l'ascolto dei cittadini è stata solo apprestata una

metodologia. Si rileva inoltre l'assenza di qualunque valutazione di tipo tecnico, neanche attingendo alla vasta letteratura disciplinare sull'argomento, o confrontando analoghe realtà italiane o straniere.

L'esito di tale mancata riflessione è ovviamente che non c'è nessuna rilevazione della domanda di servizi, interamente demandata all'attuazione del Piano, né conseguentemente alcuna valutazione sulla sufficienza o adeguatezza dei servizi esistenti, né infine viene ipotizzata nessuna risorsa economica da destinare alla loro realizzazione. Gli argomenti utilizzati per giustificare tale scelta appaiono largamente infondati, perché:

- la domanda di servizi non necessariamente si esprime in prossimità di aree di trasformazione urbanistica, che generino le risorse e le aree per la loro attuazione;

- non tutti i servizi hanno caratteristiche per poter essere attuati mediante sussidiarietà, o gestiti in forma privatistica in modo da poter essere fruiti anche dalla popolazione economicamente disagiata (si pensi ad esempio a impianti sportivi complessi come le piscine);

- molti servizi, soprattutto quelli rari e complessi (università, ospedali, depuratori, centri di interscambio, ecc.) hanno logiche dimensionali e localizzative uniche, che ne richiedono l'individuazione proprio per preservare le poche aree che presentino caratteristiche idonee;

- non è affatto vero che l'attuazione dei servizi sia "impossibile" come bizzarramente affermato dalla relazione del PdS a pag. 58 quando si accenna a "*ipotesi in cui ci si immagina la costruzione e gestione di nuovi asili pubblici (ottime sulla carta ma impossibili a realizzarsi nella realtà)*": tutto il mondo è pieno di asili pubblici, che si possono benissimo realizzare dove ci sia la volontà politica di farlo (c'è anche una significativa tassazione finalizzata a questo).

In assenza di un attendibile valutazione della domanda emergente da parte della cittadinanza insediata nelle aree del tessuto consolidato, si può immaginare che nell'arco di vent'anni i circa 1,3 milioni di cittadini insediati esprimano una domanda aggiuntiva di servizi pari almeno al 10% di quelli esistenti (34,2 mq/ab). Si ricorda in proposito che la dotazione media di servizi per abitante prevista dal Piano (verde di cintura escluso) non prevede particolari incrementi rispetto a quella attuale (da 34,2 mq/ab si passerebbe a circa 35,5 mq/ab). Eppure ci sono molte attrezzature (sportive, verde, parcheggi, ecc.) dove è evidente una inadeguatezza della dotazione attuale.

Nella città esistente (TUC) è prevista la corresponsione di dotazioni per servizi pari a 1mq/mq di slp aggiuntiva rispetto all'esistente o a quella realizzabile con applicazione dell'indice 0,5 mq/mq, sia attraverso intervento diretto che piano attuativo.

Occorre tuttavia osservare che il Piano dei Servizi non si fa carico di illustrare un'analisi delle dotazioni quantitative reali di servizi pubblici o di interesse generale localizzati ed effettivamente presenti nelle NIL, in rapporto alle diverse funzioni insediate ed insediabili, ed in ragione dei criteri di qualità, accessibilità e fruibilità. Di conseguenza, nei documenti presentati, manca innanzitutto un riscontro quantitativo ai sensi di legge (35,5 mq/ab ai sensi del DM 1444/68) ed una valutazione di qualità accessibilità e fruibilità (ai sensi della LR12/05), oltre ad un progetto di nuove dotazioni che risponda alle esigenze dei cittadini.

Risulta pertanto non applicabile la norma sopra descritta che potrebbe aggravare in modo consistente le percepibili carenze, soprattutto quantitativo, nei servizi di uso pubblico.

La stessa norma (art.9 Piano dei Servizi) introduce una differenziazione immotivata nel campo degli interventi di edilizia sociale, confondendo la nozione di servizio (inclusa nella limitata quota di edilizia sociale in affitto a canone sociale o moderato) con le necessarie esigenze di servizi pubblici dei futuri abitanti, evidentemente omogenee a quelle degli altri insediamenti a carattere privato.

Si chiede pertanto:

1. una revisione complessiva dell'approccio utilizzato dal Piano dei Servizi, che porti ad una stima almeno di massima dei servizi necessari alla città esistente e alle nuove edificazioni previste, ne quantifichi i costi e ne dia indicazioni sulla loro localizzazione, salvaguardando al tempo stesso con la necessaria flessibilità l'attuale dotazione di servizi urbani.

2. di integrare la documentazione del Piano dei Servizi con un'illustrazione della dotazione quantitativa dei servizi per ogni NIL, ivi inclusa una valutazione, per ogni servizio rilevato, dei relativi caratteri di qualità, accessibilità e fruibilità, reali e presunti in ragione del progetto.

3. di stabilire, in relazione agli esiti dell'analisi sopra richiamata, l'effettiva carenza quali-quantitativa, e di predisporre un progetto che tenga conto sia delle carenze quantitative che delle esigenze di nuovi servizi, affinché, sulla base delle NIL individuate, sia possibile pervenire alla corretta quantificazione e modulazione delle contribuzioni dei privati, in rapporto ai nuovi interventi.

4. di unificare infine la richiesta di dotazione di servizi nelle aree di intervento private ed in quelle di edilizia sociale.

5. di prevedere, in mancanza di ulteriori valutazioni del PdS, un incremento minimo (pari al 10%) della dotazione di aree a verde e servizi indispensabili per abitante (verde di cintura escluso) prevista dal DdP a pag. 331, da 34,2 mq/ab a 38 mq/ab.

6. di integrare, alla pag. 126, la relazione del PdS con la seguente aggiunta:

"In attesa di tali verifiche, si stima prudenzialmente che la cittadinanza insediata nelle aree del tessuto consolidato, in ragione dell'inadeguatezza e insufficienza della dotazione di servizi esistenti, esprima una domanda aggiuntiva di servizi nei prossimi vent'anni pari al 10% di quelli esistenti."

Osservazione 6 – Sui servizi pubblici comunali esistenti

Si rileva che mentre il DdP alla pag. 334 stabilisce come dotazione di servizi di Piano la somma dei servizi esistenti e di quelli di nuova previsione (44,7 mln mq + 10,9 mln mq = 55,6 mln mq, a cui aggiungere i circa 17,9 mln mq di verde prevalentemente paesaggistico previsto nei piani di cintura), nel PdS, in particolare in riferimento all'art. 13 delle NTA comma 1 e alla tavola S01, sono individuati solo i servizi esistenti di proprietà comunale (per i quali in applicazione dell'art.14 *Norma transitoria*, non si applica la disciplina dei trasferimenti di diritti volumetrici), mentre tutti gli altri servizi di interesse generale (deducibili per confronto con la tavola allegata S_AII04), di proprietà di altri Enti pubblici o istituzionalmente competenti (a puro titolo di esempio: ospedale Niguarda, Policlinico, Università Statale, Pinacoteca di Brera) *vengono indifferentemente assegnati al Tessuto Urbano Consolidato (TUC) del PdR*, potendosi così trasformare senza bisogno di variante a funzioni residenziali, terziarie o commerciali, tramite la semplice acquisizione di diritti edificatori.

In questo modo rientrano nel TUC una parte cospicua di immobili di proprietà non comunale ma adibiti ad attrezzature per servizi esistenti di valore strategico con la conseguenza paradossale che tali zone possano trasformarsi senza alcuna limitazione.

Ciò solleva una serie di problemi, di grande e piccola dimensione.

Innanzitutto, la cosa più grave, è che si pongono le premesse del depauperamento della dotazione di servizi cittadina, *proprio nelle sue istituzioni più rilevanti e prestigiose*. Appare del tutto ridicolo e quasi inverosimile confermare nell'attuale destinazione ogni singolo servizio di proprietà comunale e abbandonare esclusivamente a proprie valutazioni interne il permanere nel tessuto urbano delle funzioni più complesse e prestigiose, proprio quelle che la logica unicamente procedurale del PdS (tutta volta all'intervento minuto e quasi privo di specificità spaziali) più difficilmente riuscirebbe a realizzare. Forse se la Pinacoteca di Brera volesse trasferirsi altrove e trasformare la sua sede storica in una serie di appartamenti, davvero la città non avrebbe niente da dire, se non verificare che abbia regolarmente comprato i relativi diritti edificatori in qualche angolo di una zona agricola? Si stenta a credere che qualcuno voglia veramente rendere possibile questo. La storia delle città è fatta di equilibrio e di continuità, qui sembra invece che nel nome di un frainteso liberismo si voglia smantellare proprio quelli che sono i lasciti storici che più caratterizzano la vita cittadina. E fa tristezza scoprire che il Teatro alla Scala si salva solo perché, a verifica burocratica, è di proprietà comunale. In secondo luogo, ci sarebbe un palese e insopportabile contrasto fra quanto dichiarato dal DdP (dotazione di Piano che comprende la conferma dei servizi esistenti) e le disposizioni operative sopra richiamate del PdS.

Si chiede pertanto

1. di integrare la documentazione del Piano dei Servizi per riconoscere tutti i servizi esistenti localizzati in aree anche non di proprietà comunale, riformulando a tale scopo il titolo della tavola di analisi

2. di modificare l'art. 13 delle NTA del PdS nel seguente modo:

"art. 13 Disciplina dei servizi esistenti

Le attrezzature per servizi esistenti alla data di adozione del PGT, individuate nella tav. S.01 – I servizi pubblici comunali esistenti, nonché quelle in corso di realizzazione alla stessa data, e quelle individuate alla tav. S_AII04_ Città pubblica, con esclusione di quelle da dismettere, sono confermate nella loro destinazione a servizi."

3. di integrare l'art. 5 comma 1 delle NTA del PdS aggiungendo al termine: " I servizi esistenti da confermare sono individuati alla tav. S_AII04_ Città pubblica."

4. di esplicitare i dati relativi alle dimensioni dei servizi esistenti individuati nella tavola "Città pubblica" e "servizi pubblici comunali"

5. di eliminare la possibilità di trasferimento dei diritti edificatori degli stessi ad altra destinazione, estendendo a tutti i servizi l'applicazione dell'art. 14 *Norma transitoria* del Piano dei Servizi

In subordine, qualora si volesse continuare a perseguire tale idea, si propone che almeno la dotazione di servizi di Piano indicata alle pagg. 334 e 335 del DdP venga verificata con cadenza annuale, in particolare evidenziando se tale dotazione aumenti, in coerenza con gli obiettivi di PGT, o invece diminuisca. Nel secondo caso, si chiede che l'attuazione del Piano venga sospesa in attesa dei provvedimenti correttivi che consentano il corretto perseguimento degli obiettivi. Le disposizioni normative del Piano (NTA del DdP, del PdR e del PdS) vengano integrate al fine di consentire quanto sopra

Osservazione 7 – Sul Tessuto Urbano Consolidato – NAF e ADR

Il TUC si distingue in NAF (nuclei di antica formazione) e TFR (tessuto di formazione recente), a sua volta distinto in ADR (aree a disegno riconoscibile) e ARU (aree di rinnovo urbano).

Il NAF è limitato alla città esistente circoscritta dal tracciato delle mura spagnole e a pochissimi altri nuclei: il PGT non attribuisce significato storico, e pertanto non riconosce né tutela significativamente, i tessuti otto-novecenteschi, di impianto berutiano (prevalentemente entro la cerchia dei viali delle regioni), i comparti di città giardino (soprattutto ma non esclusivamente nella fascia orientale, tra piazza Piola e piazzale Susa) e neppure i quartieri razionalisti e del primo dopoguerra (dai quartieri INA Casa al quartiere Feltre al QT8, per ricordare i più noti), benché siano citati nei testi di storia dell'urbanistica e dell'architettura moderna come patrimonio di tradizione meneghina. Queste parti più recenti ricadono, infatti, in prevalenza nella categoria ADR, per la quale le tutele di impianto morfologico e tipologico risultano attive limitatamente agli interventi diretti, mentre decadono nel caso di interventi diretti con progetto plani volumetrico convenzionato (per il quale non è prevista la pubblicazione e pertanto non è possibile la formulazione di osservazioni) e

di piani attuativi (che, si ricorda, sono sempre ammessi per densità superiore a 7 mc/mq). Le già deboli tutele morfologiche sono pertanto aggravate da un uso spregiudicato della strumentazione attuativa, che è resa necessaria in presenza del trasferimento di diritti volumetrici (pratica caratterizzante ed incentivata dal piano urbanistico), e fruisce della riconosciuta facoltà dell'Amministrazione di approvare i piani attuativi con semplice delibera di Giunta, anziché di Consiglio Comunale.

Si chiede pertanto:

1. una revisione complessiva dell'approccio utilizzato dal Piano delle Regole nella classificazione dei tessuti consolidati esistenti, che, sulla base di accurate indagini bibliografiche e documentazione storica, conduca alla predisposizione di tavole di analisi e di progetto in cui sia riconosciuta una maggiore ricchezza ed articolazione del tessuto consolidato. Si ritiene infatti che occorra ricomprendere nei tessuti storici almeno alcune parti di città di impianto berutiano, alcuni brani di città giardino e i quartieri razionalisti e di impianto moderno.

Per queste parti di città occorre prevedere modalità attuative che ne consentano la salvaguardia in quanto memoria costruita e di identità locale.

2. l'estensione delle regole tipo-morfologiche alle trasformazioni insediative in tutti i tessuti di effettivo interesse storico - morfologico - ambientale, riconosciuti sulla base delle indagini sopra richiamate, ed in particolare agli interventi che si avvalgono di modalità attuative non dirette, modificando, a tale scopo, gli art. 13 e 15 del Piano delle Regole.

Osservazione 8 – Sul Tessuto Urbano Consolidato – ARU

Gli ambiti di rinnovo urbano (ARU) rappresentano quasi la metà del tessuto urbano consolidato e per essi sono stimati quasi 30 milioni di mq di aree da trasformare.

In assenza di limiti di densità volumetrica sono aree per le quali il Piano delle Regole introduce solo due regole a carattere morfologico, che riguardano: gli arretramenti, pari a 3 mt rispetto al filo stradale; i passaggi interni alle corti da garantire laddove indicati.

Con riferimento al primo tipo, relativo a pratiche tipiche dell'edilizia realizzata nell'immediato dopoguerra, si segnala che le conseguenze dirette sono la realizzazione di un fronte strada disomogeneo e la creazione di strisce di terreno di nessun interesse urbano e anzi di dubbia attribuzione gestionale.

Con riferimento al secondo tipo di indicazioni, si ricorda che il passaggio interno, se non adeguatamente supportato con funzioni attrattive, rappresenta un'alternativa di nessun interesse rispetto alla realizzazione di una rete continua di percorsi ciclo pedonali lungo la viabilità esistente, eventualmente da ampliare. Ha invece costi di realizzazione e soprattutto di gestione, sulla cui attribuzione il PGT non si esprime.

Si chiede pertanto:

1. di eliminare la prima regola nel Piano delle Regole (relativa all'arretramento pari a 3 mt dal filo stradale).

2. di realizzare, in riferimento alle previsioni di passeggi pubblici all'interno delle corti private, uno studio complessivo della mobilità dolce, affinché la rete ciclopedonale lungo la viabilità esistente, da privilegiare, possa venire realizzata con il contributo economico delle trasformazioni previste lungo il suo percorso. In alternativa, i passaggi interni alle corti disegnati nel Piano delle Regole dovranno essere realizzati mediante il convenzionamento di tutti gli immobili attraversati, da spazio pubblico a spazio pubblico. Nella convenzione dovrà essere prevista l'attuazione del progetto entro un periodo non superiore ai 5 anni dalla relativa approvazione e la gestione a carico degli operatori.

Osservazione 9– Sugli Usi

Il PGT ammette tutti gli usi (ad eccezione delle attività nocive e fortemente inquinanti, peraltro già escluse in forza di legge) in quasi tutte le parti di città, senza introdurre alcuna caratterizzazione o limitazione percentuale tra le funzioni, ma prevedendo solo una contribuzione differenziata in termini di oneri urbanizzativi. Questo non consente alcuna programmazione selettiva delle possibili trasformazioni, ad esempio in relazione alle condizioni reali di accessibilità, né configura scenari di ragionevole distribuzione delle localizzazioni strategiche (quelle che un tempo si chiamavano "grandi funzioni"). Infatti il PGT attribuisce "vocazioni", non meglio descritte, ad alcune aree di trasformazione (come nello scalo di Lambrate "vocazione universitaria", o nel Porto di Mare "vocazione città della giustizia"), in forma puramente narrativa, perché non esiste alcuna regolazione effettiva delle indicazioni contenute nelle schede descrittive. La mancanza di tale regolamentazione degli usi ha conseguenze rilevanti sul complesso della città, perché le volumetrie cospicue messe in gioco dal PGT (sono stimati almeno 10 milioni di mq di nuova Slp nelle sole Aree di Trasformazione, anche se il dato informativo è carente – si veda Oss.11) non risultano caratterizzate in senso funzionale e sono pertanto soggette esclusivamente a volatili dinamiche di mercato, di tipo puramente immobiliare. Ciò è ancora più grave in materia di insediamenti commerciali di rilievo. Infatti, nei Tessuti di Recente Formazione (cioè ad esclusione solo dei nuclei di antica formazione, che come si è vista in Oss. N.8 sono limitati a parti molto ridotte della città esistente) e in tutte le Aree di Trasformazione sono ammesse grandi strutture di vendita (fino a 15.000 mq di superficie di vendita, che equivale a poco meno del doppio di superficie lorda di pavimento) con solo piano attuativo (approvato in Giunta): la proliferazione di attività commerciali di grande impatto sulle attività al dettaglio, nonché sulla dimensione delle strade, sul traffico e sulla conseguente domanda di parcheggi, è ammessa in larga parte della città, dovendo essa soggiacere alle sole regole della concorrenza interna.

Si chiede pertanto:

- 1. di introdurre nel Piano delle Regole una differenziazione degli usi nelle diverse parti di città, in ragione principalmente di accessibilità attuale o programmata e servizi alla persona o alle attività, riconoscendo anche l'importanza, in alcuni casi, di limitare percentualmente alcuni degli stessi (ad esempio in materia di commercio non al dettaglio).**
- 2. di limitare inoltre l'insediamento delle strutture di vendita a soli 2.500 mq di superficie di vendita all'interno del TUC e di subordinare l'insediamento di strutture di vendita di dimensioni maggiori nelle Aree di Trasformazione, fino a 15.000 mq di superficie di vendita, a specifiche valutazioni di impatto sull'accessibilità e sul traffico, e comunque alla contribuzione di oneri (oppure opere equivalenti) pari ad almeno il doppio delle attuali quantità previste.**

Osservazione 10 - Sulle Quantità

Il dimensionamento dei nuovi insediamenti e di quelli soggetti a rinnovo urbano non è argomentato nel PGT con sufficiente chiarezza e dettaglio: mancano innanzitutto i dati relativi all'EXPO 2015, che sono di tale portata da introdurre una variazione significativa nelle quantità totali; sono peraltro poco istruite le conseguenze in termini quantitativi delle scelte negli Ambiti di Trasformazione Periurbana, cioè nel Parco Sud, laddove il PGT sembra rinviare la scelta alle decisioni del Parco, ma non aggiorna le iniziali previsioni (pari a ca 3,6 milioni di mq di diritti volumetrici parzialmente trasferibili) a fronte sia della riduzione degli indici edificatori introdotto che delle aree cui tale disciplina viene estesa, a seguito delle modifiche in sede di adozione.

Infine, è necessario chiarire le quantità reali ammesse negli Ambiti di Trasformazione, in quanto la normativa e le tabelle allegate nel Documento di Piano introducono la possibilità di riconoscere in alcuni Ambiti la "slp esistente", che non risulta mai quantificata, come aggiuntiva alle quantità assegnate attraverso gli indici edilizi. La conseguenza di questa indeterminazione concerne la possibilità di ammettere un'oggettiva crescita esponenziale delle densità finali, come ad esempio nel caso delle caserme.

Si chiede pertanto:

- 1. di esplicitare e chiarire il dimensionamento effettivo previsto dal PGT, in tutte le sue componenti, sia attraverso l'aggiornamento delle tabelle, sia attraverso un capitolo assegnato nella relazione illustrativa del Documento di Piano, dichiarando anche un'attribuzione funzionale (si veda Oss. Precedente), per quanto non rigida, affinché si possa pervenire, nella Valutazione Ambientale Strategica aggiornata, ad una più corretta valutazione degli impatti complessivi e ad una stimabile corrispondenza con la domanda di servizi alla persona o alle attività .**
- 2. di non consentire il computo della Slp esistente come dotazione aggiuntiva rispetto a quella conseguente all'applicazione degli indici assegnati negli ambiti di trasformazione in cui viene consentita.**

Osservazione 11 – Sulla programmazione attuativa del PGT

Il presupposto che sostiene il PGT è che questo venga interamente attuato; ma questo può avvenire solo a fronte di una forte domanda immobiliare (oltre 250.000 nuovi abitanti – il dato però è riportato in modo diverso in vari punti). E' realistico? Il PGT si limita a dichiarare che la domanda è "alta", dimenticandosi che a volte il mercato sbaglia ("bolle", invenduto, ecc.), ipotizzando poi che l'attuale pendolarismo possa tramutarsi in residenza urbana. Quest'ultima però è un'ipotesi del tutto accademica per svariati motivi: perché presuppone un'analogia pressione insediativa nei comuni di origine (a chi vendi la tua casa per trasferirti?); perché ignora che i tempi di trasferimento in città a volte sono superiori di quelli dall'esterno (ad esempio, chi abita a Saronno o Pavia arriva in centro città in tempi inferiori a chi abita a Quarto Oggiaro o in Bicocca, casa godendo di una migliore qualità della vita); perché infine presuppone una stabilità delle localizzazioni lavorative che non esiste più.

E' dunque fortemente plausibile che il PGT, così come è stato impostato, si attui solo in parte. Senza una programmazione strategica delle priorità operative, sia per quanto riguarda le trasformazioni private che per le necessità pubbliche. Per come è impostato il piano, potrebbe accadere che in base alla libera negoziabilità dei diritti edificatori, vengano cedute al Comune in cambio della edificabilità perequativa aree separate anche di dimensioni irrilevanti, all'interno del Parco Sud. Fazzoletti di terra in mezzo ai campi, di cui non si sa cosa farne (si ricorda che ad esempio per l'espansione del parco Forlanini sono state cedute decenni fa aree, mai poi utilizzate). Oppure che i proprietari delle aree di trasformazione attuino solo i loro diritti volumetrici, senza acquisire quelli di altri (perché dovrebbero farlo, a meno che questi ultimi vengano svenduti? Non c'è nessun vero obbligo in questo senso). O che i servizi e le infrastrutture per la mobilità si realizzino solo in alcuni luoghi particolarmente interessanti per la valorizzazione immobiliare, mentre altre zone, giudicate carenti di servizi e con problemi di accessibilità, non attirino investimenti. O ancora che i proprietari dei diritti volumetrici "teorici" (sui quali ad esempio iniziano a pagare l'ICI), a fronte dell'impossibilità di trasferimento e attuazione dei diritti, inizino infine a fare pressione sul Comune per attuarli in loco.

Si tratta di uno scenario possibile? O forse addirittura probabile? In ogni caso, di uno scenario molto diverso da quello ipotizzato, e non si vede con quali meccanismi si potrebbe evitarlo.

Si chiede pertanto di individuare nel PGT criteri operativi che definiscano tempi e priorità della programmazione attuativa del Piano nelle diverse parti di città, conferendo unitarietà e coerenza ai diversi interventi, e che soprattutto

consentano efficaci "correzioni di rotta" qualora vengano rilevati esiti indesiderati del processo di attuazione dello stesso.

Osservazione 12– Sulla sostenibilità del PGT

Molte delle valutazioni necessarie per verificare l'effettiva sostenibilità delle scelte effettuate non sono state fatte, o sono state fatte in modo molto carente. In grande sintesi, un'effettiva verifica della sostenibilità delle scelte di Piano avrebbe dovuto riguardare almeno:

- *sostenibilità di mercato*: nessuna seria valutazione è stata fatta sulla possibilità del mercato di assorbire le significative nuove edificazioni previste. Avendo ipotizzato un processo autoregolativo di attuazione del PGT, una forte carenza di domanda metterebbe in forse lo scenario prospettato, accentuando i rischi di attuazione frammentata già accennati. Occorrerebbe quindi una valutazione più approfondita dell'andamento del mercato immobiliare milanese e delle sue prospettive di sviluppo (produzione edilizia nel decennio, assorbimenti, percentuali di inutilizzato, caratteristiche del mercato, propensione al trasferimento, ecc., anche con riferimento all'area metropolitana), non tanto per predeterminare un'esatta relazione fra domanda e offerta (anzi, sotto certi punti di vista – per non favorire l'incremento dei prezzi, ad esempio – potrebbe essere preferibile un leggero eccesso di offerta rispetto alla domanda), quanto per avere cognizione di causa e comprendere per tempo punti di forza e debolezza ed eventuali minacce e opportunità di sviluppo della città; in particolare sarebbe interessante capire se la nuova edificazione degli ultimi quindici anni (3-4 milioni di mq di slp) possa essere considerato un trend attendibile, se possa incrementare, o se invece si tratti di un exploit eccezionale dovuto al lungo periodo precedente di compressione della domanda: il quest'ultimo caso il PGT e le politiche perequative sarebbero allora in ritardo di circa un decennio;

- *sostenibilità amministrativa e tecnica*: già adesso, con le regole tutto sommato semplici delineate da norme e strumenti abbastanza stabili nel tempo, è del tutto evidente la difficoltà della macchina amministrativa e degli uffici comunali di gestire in modo celere, preciso e trasparente i processi di trasformazione urbanistica, in particolare le procedure negoziali che riguardano le grandi trasformazioni urbanistiche. Ci si chiede in quale modo verranno affrontati i processi molto più complessi e solo sommariamente delineati quali quelli prospettati dal Piano (trasferimenti volumetrici, valutazione dei servizi necessari, ecc.);

- *sostenibilità infrastrutturale*: le analisi svolte per la VAS mostrano chiaramente che la nuova edificabilità prevista non è sostenibile, per diversi motivi: perché le indagini sono state svolte su un carico urbanistico (15 mln mq slp) inferiore a quello effettivamente previsto; perché prevedono la realizzazione di interventi per i quali non sono presenti i presupposti tecnici e finanziari; perché infine si limitano a rilevare le differenze con la situazione attuale, che in molti punti della città non è certo ottimale. In generale però è evidente che alla base della filosofia del PGT c'è l'idea, del tutto intuitiva e indimostrata, che aumentando la densità urbana la richiesta di mobilità diminuisca (perché sarebbe più facile trovare casa vicino al posto di lavoro). Si tratta però di un'idea priva di riscontri disciplinari, e che presuppone dinamiche economiche, localizzative e famigliari del tutto differenti dai trend riscontrabili al momento;

- *sostenibilità economico finanziaria*: anche qui, le verifiche effettuate dimostrano senza ombra di dubbio che molti degli interventi ipotizzati dal Piano non sono fattibili o perché non ne sono stati stimati i costi, o perché le risorse mancanti superano di molto (nell'ordine della decina di miliardi di Euro) non solo quelle nella disponibilità dell'Amministrazione, ma anche quelle attivabili all'interno dei processi di sviluppo immobiliare o ricorrendo a risorse straordinarie;

- *sostenibilità ambientale*: in più punti delle risposte alle osservazioni presentate al rapporto ambientale della VAS si sostiene che al momento non si possa prefigurare compiutamente uno scenario di sviluppo articolato in fasi precise, in ragione sia delle molte variabili in gioco, sia della forte flessibilità che connota le scelte di Piano.

Ne consegue come non sia sufficiente il solo monitoraggio dell'attuazione del Piano effettuato sulla base degli indicatori individuati, ma occorra invece una verifica più completa e puntuale delle diverse possibili evoluzioni delle scelte di Piano.

Si chiede pertanto:

1. di integrare il Documento di Piano e la VAS con indagini più approfondite relative a mercato immobiliare, organizzazione amministrativa e tecnica, criticità e potenzialità del sistema della mobilità, aspetti economici-finanziari, aspetti ambientali, e di procedere alla riformulazione delle scelte fino alla dimostrata verifica di un'effettiva sostenibilità.
2. di prevedere, in mancanza di tali indagini e verifiche positive, disposizioni che consentano di controllare ed eventualmente correggere in corso d'opera il processo di attuazione del Piano, ad esempio integrando le NTA del DdP, del PdS e del PdR con un nuovo articolo che potrebbe avere il seguente tenore:

"Art. ... – assoggettamento a procedura VAS

Le proposte di intervento riguardanti ambiti di superficie superiore a 100.000 mq di superficie territoriale sono assoggettate alla procedura VAS. La disposizione si applica anche nel caso di proposte successive ma adiacenti, la cui superficie complessiva sia superiore a quella indicata."

3. di integrare il Documento di Piano e le NTA del PGT nelle sue diverse articolazioni con argomentazioni e disposizioni che consentano un efficace monitoraggio dei processi attuativi del Piano nonché una loro eventuale correzione, indicando le risorse materiali e organizzative che si intendono individuare per il raggiungimento di tale obiettivo.

Osservazione 13. Sugli Aspetti economici

In generale la relazione economica del Piano appare gravemente insufficiente, sia nella stima dei costi effettivamente necessari, sia nella verifica dell'effettive modalità di reperimento delle risorse necessarie.

Ciò appare quanto più sorprendente, considerando che è proprio la recente normativa regionale in materia urbanistica ad aver posto giustamente l'attenzione sull'aspetto un po' trascurato della fattibilità economica dei piani; ed è sicuramente di questi tempi la maggiore attenzione al rigore dei conti economici anziché a politiche spensierate, che rimandino le verifiche a tempi futuri.

La valutazione della fattibilità economica del Piano può avvenire secondo due diversi ordini di considerazione:

- rapporto fra i costi delle opere pubbliche o di interesse pubblico previste e le risorse finanziarie disponibili
- valutazione della domanda di mercato della nuova edificabilità prevista.

Stima dei costi: nella tabella 8 di pag. 342 del DdP si rileva che:

- nessuna stima è stata fatta per la realizzazione di nuovi *servizi costruiti* (scuole, parcheggi, piscine, biblioteche, ecc.) pur a fronte, come si è visto, di un notevole incremento della popolazione e quindi della domanda; nessuna stima è stata fatta per l'insieme dei progetti di interesse pubblico descritti al punto 4 del DdP
- il costo di realizzazione della maggior parte delle aree a verde (18 milioni di mq) è stimato in 15 Euro/mq; ciò è insufficiente a renderlo effettivamente fruibile alla cittadinanza (si tratta di una sistemazione a verde puramente paesaggistico); ciò a fronte di soli 3,5 milioni di mq di cui si prevede un'effettiva sistemazione a verde fruibile e a un totale silenzio sulle dimensioni del progetto dei "raggi verdi", il cui costo al mq è stimato alla tabella 7 a pag. 342 del punto 5.4.2 del DdP in 210 Euro/mq
- sembra mancare anche il costo di alcune infrastrutture ipotizzate dallo studio di traffico, come il secondo passante ferroviario (la tabella è comunque talmente sintetica da impedire una verifica puntuale).

Anche se in modo sintetico, si può ipotizzare che i circa 200.000 nuovi abitanti previsti generino una domanda di 15-20 mq ciascuno di servizi costruiti, ovvero di circa 5 milioni di mq (dato del resto corrispondente alla metà delle aree a verde e servizi prevista dal DdP a pag. 334, secondo la ripartizione media fra verde e servizi esistenti); ipotizzando per semplicità un rapporto di copertura medio del 30% e un'altezza media di tre piani, il costo di realizzazione di ogni mq sarà di circa 1.000 Euro, per un totale di circa 5 miliardi di Euro aggiuntivi a quelli stimati.

A tale costo andrebbero aggiunte le quote di servizi relative agli utilizzatori esterni, che per semplicità si potrebbero considerare pari ai risparmi ottenuti da una migliore utilizzo dei servizi esistenti e il costo di realizzazione della quota di aree a verde restanti, pari a circa 1,5 milioni di mq, che per un costo di circa 100 Euro/mq, corrispondono a circa 1,5 miliardi di Euro aggiuntivi. Ovviamente parte di tali costi verrebbero assorbiti dai procedimenti in itinere e dagli strumenti urbanistici attuativi relativi agli ambiti di trasformazione, di cui si dirà in seguito.

Andrebbero infine aggiunte considerazioni relative ai costi di gestione del verde, dei servizi e delle infrastrutture previsti; per semplicità espositiva si potranno assumere pari ai maggiori gettiti fiscali ordinari generati dalla nuova popolazione e dagli immobili.

Dall'esame della tabella 15 di pag. 350 del DdP emerge che, nonostante la forte sottostima dei costi di realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, tale costo, pari a circa 14 miliardi di Euro, non verrebbe coperto dalle entrate per circa 9,6 miliardi di Euro (più del 50%). Vista l'entità dell'importo, si può ritenere quindi che *più di metà delle opere pubbliche previste dal Piano non verrebbero realizzate*, a meno di un incremento delle risorse finanziarie disponibili, tutto da dimostrare. La relazione economica stima infatti che le maggiori entrate potrebbero derivare come esito della contrattazione in sede di trasformazione urbanistica, stimando queste (tabelle 17 pag. 353 e fig. 3 pag. 354) pari circa agli oneri dovuti; considerando però che i circa 12,7 milioni di mq di slp previsti all'esterno degli ambiti di trasformazione generano, in base alla tabella 13 a pag. 348, circa 700 milioni di Euro, i circa 7,3 milioni di mq di slp previsti negli ambiti di trasformazione, fatte le debite proporzioni, genererebbero un introito massimo (fra oneri ed extraoneri) pari al massimo a 800 milioni di Euro, molto al di sotto del deficit evidenziato.

Si ricorda poi che, come già rilevato precedentemente, nella tabella 12 di pag. 348 del DdP il dato sulla nuova edificazione, utilizzato per calcolare le entrate derivanti dagli oneri di urbanizzazione, è quello più elevato riscontrabile nel DdP. Ne discende che, qualora il dato sulla nuova edificazione fosse sovrastimato, lo sarebbero anche le relative entrate. Inutile ricordare poi che in tale stima ottimistica il totale del gettito proveniente dall'attività edilizia (oneri e contributo sul costo di costruzione) verrebbe utilizzato per la realizzazione di verde, servizi e infrastrutture: nella realtà non è affatto così, e più della metà di tale gettito viene impiegato per altre spese municipali, riducendo così ulteriormente le entrate.

Al momento quindi, nonostante la sottostima dei costi e la possibile sovrastima delle entrate, anche ad una stima sommaria *non c'è sostenibilità finanziaria* delle scelte di Piano, *per un ordine di grandezza variabile fra i dieci e i quindici miliardi di Euro*, pari a oltre la metà delle spese previste e certamente non nella ordinaria disponibilità dell'Amministrazione Comunale o di possibile raggiungimento mediante la concertazione urbanistica. Non è quindi possibile realizzare le infrastrutture ritenute indispensabili dallo studio di traffico del rapporto ambientale e quindi ancora di più non viene dimostrata la sostenibilità trasportistica del Piano.

Si rileva inoltre che tale disavanzo è in contrasto con quanto previsto dalla LR 12/05, art. 9, comma 4, che recita: "*Il piano dei servizi esplicita la sostenibilità dei costi, anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati.*" Si rileva che nel PdS questo non è presente, se non come rimando al programma triennale delle opere pubbliche (art. 12 comma 1 NTA del PdS).

Si rileva infine che, utilizzando il valore medio di un metro quadro di slp edificabile pari a quello stimato per i diritti edificatori di proprietà del Comune di Milano alla tabella 14 pag. 349 del DdP in 392,15 €/mq, l'incremento di valore dei terreni privati sarebbe pari a circa 7 miliardi di €, valore di ordine di grandezza simile al deficit generato, ma comunque insufficiente.

Preso atto del disavanzo finanziario del Piano dei Servizi, si richiama quanto contenuto all'art. 44 comma 1 della LR 12/05, ovvero che *"Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai comuni, con obbligo di aggiornamento ogni tre anni, in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali"*.

Si chiede pertanto:

1. di integrare il punto 5.4.2. della relazione del DdP, dimostrando in modo puntuale la corrispondenza fra gli interventi previsti di interesse pubblico, per infrastrutture e servizi previsti dal PGT, e la stima dei relativi costi.
2. di rivedere la stima della sostenibilità finanziaria del PGT, comprendendo anche le voci di spesa e di entrata e relative agli ambiti di trasformazione, e individuando credibili forme di finanziamento atte a dimostrare quanto meno il pareggio fra i costi da sostenere e le relative entrate.
3. di aggiungere al termine del punto 5.4.2 della relazione del DdP la seguente considerazione: *"Si sottolinea che il disavanzo generato per l'Ente pubblico, difficilmente colmabile mediante interventi ordinari, è superiore all'ordine di grandezza dell'incremento di valore dei terreni edificabili privati."*
4. di aggiungere, al fine della verifica della sostenibilità finanziaria del PGT nel corso del suo processo attuativo, all'art. 12 comma 2 delle NTA del PdS la seguente frase: *" , nonché l'indicazione delle relative forme di finanziamento. L'insieme delle infrastrutture e dei servizi programmati, di cui sussista il finanziamento, costituisce riferimento fondamentale ai fini della valutazione della sostenibilità dell'attuazione del PGT."*
5. di inserire in delibera il seguente punto:
"A partire dalla data di approvazione del PGT, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono adeguati in modo tale da consentire l'attuazione dei servizi e delle infrastrutture previste dal Piano dei Servizi e dal PGT e coprire il disavanzo finanziario evidenziato dallo stesso."

Osservazione 14 - Sui Nuclei storici periferici

La struttura territoriale lombarda, come noto, è caratterizzata da una struttura radiocentrica che vede la città capoluogo attorniata da centri di seconda grandezza, tutti a loro volta attorniati da nuclei di rango inferiore, e via via così.

La città di Milano fa parte di questo disegno policentrico non solo per la presenza del nucleo centrale, ma anche per l'importante ruolo svolto dai minori nuclei storici periferici: ruolo spesso anche amministrativo fino al 1923; ma ruolo di identità e di aggregazione a tutt'oggi. Attorno ai nuclei storici si sono infatti formati molti quartieri periferici di cui costituiscono il centro di riconoscimento e il legame con il passato: lascito prezioso tipico del territorio italiano, assente invece in altre realtà nazionali, dove appunto le periferie soffrono di mancanza di identità storica.

Ci si sarebbe aspettato quindi che il PGT di Milano raccogliesse e valorizzasse tale identità storica. Invece, pur essendo dichiarato fra gli obiettivi strategici del DdP, punto 2.1.5, pag. 67, la "tutela dell'identità di quartiere e degli ambiti monumentali e paesaggistici", le disposizioni operative del Piano non sono affatto conseguenti.

Infatti, si può rilevare come nei documenti di Piano (DdP punto 3.2. pag. 158 e segg.; allegato 5 del DdP contenuti paesaggistici del piano; tavola D.02 sensibilità paesistica; allegato 2 del PdR attribuzione giudizio) molti nuclei storici quali ad esempio Trenno, Quinto Romano, Figino, Bruzzano, Dergano, Chiaravalle, non siano né individuati, né tanto meno tutelati: la sensibilità paesaggistica è giudicata la più bassa, non viene riconosciuto né il ruolo di nucleo di antica formazione (NAF), né di tessuto urbano riconoscibile, ma vengono indistintamente catalogati come aree di rinnovamento urbano (ARU) dove sostanzialmente tutto è permesso.

Il PGT prospetta quindi il rischio concreto di spazzare via questi pochi e preziosi riferimenti all'identità storica delle periferie milanesi.

Si chiede pertanto:

1. che la lettura delle caratteristiche storiche e paesaggistiche del territorio sia interamente rivista prestando maggiore attenzione alle caratteristiche qualitative dei nuclei storici periferici.
2. che le tavole a pag. 158 e 164 del DdP vengano modificate disciplinando come NAF (nucleo di antica formazione) i centri storici e nuclei di antica formazione individuati alla tav. 3 - sistema paesistico ambientale - del PTCP vigente, apportando se nel caso le necessarie e dimostrate precisazioni.
3. che le tavole a pag. 40 e 41 dell'allegato 5 del DdP – contenuti paesaggistici del piano – e le tavole D.02 – carta di sensibilità del paesaggio - vengano modificate disciplinando rispettivamente come nuclei di antica formazione e come nuclei storici esterni i centri storici e nuclei di antica formazione individuati alla tav. 3 - sistema paesistico ambientale - del PTCP vigente.
4. che l'allegato 1 del PdR venga modificato individuando come NAF i nuclei di antica formazione individuati dal PTCP
5. che l'allegato 2 del PdR – carta attribuzione giudizio – venga modificato attribuendo il giudizio sintetico 4 – sensibilità paesistica alta – ai centri storici e nuclei di antica formazione individuati alla tav. 3 - sistema paesistico ambientale - del PTCP vigente.

6. che l'allegato 7 del PdR venga integrato estendendo l'indagine relativa ai complessi edilizi di valore storico e architettonico anche alle zone periferiche (nuclei storici periferici ed edilizia moderna d'autore).

Osservazione 15 – Sull'Housing sociale
Art. 9 Norme Piano delle Regole

Premessa

Prima di alcune riflessioni sull'articolazione dell'articolo 9 delle Norme del Piano delle Regole merita porre in evidenza il grande valore dato all'"Housing Sociale" e in più generale all'offerta di edilizia residenziale convenzionata nelle sue diverse articolazioni, introdotto dal PGT del Comune di Milano.

L'edilizia residenziale convenzionata e l'edilizia sociale potrebbero apparire come il criterio principale di premialità alla capacità edificatoria per le aree, e tale criterio risulta essere esteso a tutti gli ambiti del territorio comunale indipendentemente dallo stato di fatto e collocazione delle aree; sia che siano totalmente da riqualificare come le aree dismesse o aree oggetto di semplice riassetto e/o riorganizzazione edilizia.

Difatti l'indice edificatorio unico di 0,50 mq/mq di slp, esteso a tutto il territorio di Milano, può essere raddoppiato introducendo una premialità pari ad un ulteriore 0,50 mq/mq di slp, raggiungendo quindi un indice di 1 mq/mq, a condizione che il 35% della slp venga destinata ad "housing sociale" e così come definita nelle sue articolazione dalla delibera di C.C. n 42/2010 ("Criteri ed indirizzi per la disciplina degli accordi convenzionali nell'ambito dell'edilizia convenzionata – ordinaria e agevolata – con particolare riferimento ai prezzi di vendita, ai canoni di locazione e/o godimento d'uso e ai requisiti soggettivi per l'accesso all'edilizia residenziale convenzionata").

Per alcuni ambiti, quali le ATU lo 0,35 con la sua articolazione è obbligatorio, mentre per le altre aree è prevista l'attuazione di tale indice secondo una dinamica negoziale/premiale.

Precisando meglio i criteri di realizzazione dei nuovi interventi e di riqualificazione di ambiti urbani potrà essere quindi l'occasione per introdurre su mercato una reale offerta di "housing sociale" e di edilizia convenzionata a costi accessibili e con una maggiore qualità.

Fatta questa premessa occorre tuttavia porre in evidenza come l'articolazione dell'incremento volumetrico di 0,35 mq/mq così come previsto dall'articolo 9 delle norme del Piano delle Regole, ossia:

- a) *un indice minimo di edilizia sociale pari a 0,05 mq/mq da finanziare mediante finanziamenti pubblico privati;*
- b) *b. un indice minimo per edilizia in affitto concordato o moderato pari a 0,05 mq/mq;*
- c) *c. un indice minimo per edilizia in affitto a riscatto pari a 0,05 mq/mq;*
- d) *d. un indice massimo per edilizia convenzionata agevolata pari a 0,2 mq/mq;*

rischi di risultare difficilmente attuabile, e di conseguenza rischi di rimanere disattesa la sua applicazione e soprattutto l'obiettivo sotteso alla sua formulazione.

Ciò sia per le ATU, sia per gli altri ambiti di trasformazione.

Si articolerà la presente osservazione in due parti:

- **parte I: Ricalibrazione delle suddivisioni dell'indice premiale nei casi di obbligarietà di attuazione dello 0,35 (ATU).**
- **Parte II: Ricalibrazione delle suddivisione dell'indice premiale nei casi di negoziabilità di attuazione dello 0,35 (es ARU).**

PARTE I: RICALIBRAZIONE DELLE SUDDIVISIONI DELL'INDICE PREMIALE NEI CASI DI OBBLIGATORietà DI ATTUAZIONE DELLO 0,35 (ATU).

Le motivazioni che portano a evidenziare tale preoccupazione è, nel caso degli ATU, connesso a:

- estrema rigidità della formulazione dell'articolazione;
- obbligarietà di una quota di edilizia sociale pura con l'esplicito ricorso a finanziamenti esterni che sono - di fatto - solo contributi pubblici a fondo perso, a oggi poco realistici;
- Da ultimo le possibilità di diversa articolazione del comma 2 dell'art. 9 ossia:

"5. Salvaguardata l'applicazione prioritaria del comma 2, l'Amministrazione comunale valuterà in sede di istruttoria, anche nel caso di motivata esigenza di incremento della dotazione di servizi, proposte di articolazioni di funzioni alternative a quelle del comma 1, fino all'applicazione di un indice UT massimo di 1 mq/mq, tali da garantire – proporzionalmente alla proposta – il medesimo equilibrio economico finanziario di cui al comma 2.", che darebbe spazio a una deroga e/o alla possibilità di una diversa articolazione del mix

funzionale, rischia di restare inattuabile in quanto non definisce da subito i criteri oggettivi di riferimento per l'applicazione del criterio di "equilibrio economico finanziario" equivalente.

che parrebbero prefigurare una più labile possibilità di ridefinizione delle predette quote.

A fronte delle criticità sopra descritte, e fermo restando quanto espresso in premessa si propongono le seguenti modifiche all'articolo 9:

Dopo il capoverso iniziale del comma 2 che recita: "Gli interventi di cui al comma 1 dispongono di un indice di Utilizzazione territoriale (Ut) di 0,35 mq/mq, al quale si aggiunge un indice di Utilizzazione territoriale (Ut) pari a 0,15 mq/mq per interventi di edilizia libera e/o convenzionata ordinaria. Detto indice Ut si aggiunge all'indice di Utilizzazione territoriale unico. Nel caso in cui gli interventi di edilizia residenziale abitativa (housing sociale) non raggiungano l'indice di cui al primo periodo, l'indice ivi previsto per gli interventi di edilizia libera è proporzionalmente ridotto. In caso di utilizzazione di diritti edificatori di cui all'art. 7, è data facoltà di incrementare proporzionalmente gli indici di edilizia residenziale sociale e di edilizia libera di cui al primo periodo" si propone di modificare la restante parte dell'articolo con il seguente testo:

Per le ATU l'indice 1 può essere raggiunto alternativamente secondo le articolazioni, per la quota di 0,35 mq/mq, sotto riportate:

a) Per interventi con contributi pubblici per l'affitto sociale

50% di edilizia in affitto convenzionato, moderato e sociale.

50% di convenzionata ordinaria

b) Per interventi senza contributi pubblici per l'affitto sociale

10% di edilizia in affitto convenzionato o moderato

30% edilizia convenzionata agevolata

60% di convenzionata ordinaria

Per la quota del 50% di edilizia in affitto la quota di slp da destinare ad affitto sociale si stabilirà di volta in volta in funzione del contributo predeterminato e la restante parte sarà in affitto convenzionato.

In alternativa all'edilizia in affitto per i casi di cui sopra è sempre ammessa la previsione edilizia in affitto a riscatto.

PARTE II: RICALIBRAZIONE DELLE SUDDIVISIONE DELL'INDICE PREMIALE NEI CASI DI NEGOZIABILITÀ DI ATTUAZIONE DELLO 0,35 (ES ARU).

Le motivazioni che portano a evidenziare tale preoccupazione è, nel caso ad esempio delle ARU, connesso alle seguenti valutazioni:

- La premialità di 0,35 mq/mq così articolata suppone che l'incidenza del valore dell'area sia sostanzialmente pari a € 0; tuttavia l'attuale valore delle aree disponibili sul mercato e la necessità di non ridurre il valore induce spesso a distribuire il valore stesso delle aree anche alla quota di 0,35, rendendo inefficace il provvedimento;
- Inoltre, rispetto a quanto sopra, in una fase di mercato "stanca" non tutti i proprietari di aree da sviluppare hanno interesse all'incremento volumetrico di 0,15 mq/mq all'indice unico di 0,50 mq/mq derivante dall'applicazione della premialità per la realizzazione di "housing sociale", in quanto si andrebbero a incrementare gli oneri, le esposizioni finanziarie, il rischio di invenduto e non da ultimo la densità edilizia degli interventi, con tuttavia il conseguente obbligo di andare a realizzare o cedere un ulteriore indice di 0,35 mq/mq con un valore di cessione sostanzialmente pari ad € 0 e quindi o senza maggior valore dell'area o senza abbattimento significativo dell'incidenza dell'area sul restante indice 0,65 di edilizia libera;
- Vi è inoltre una criticità operativa. L'applicazione dell'art. 9 a progetti con SIp minore a 20'000 mq favorisce la non attuazione dell'indice premiale di 0.35 mq/mq. Infatti la definizione dell'articolazione dell'indice così complessa e frammentata su interventi di entità ridotte genera numerose problematiche all'attuatore, soprattutto a livello di gestione. In particolare, per interventi di queste dimensioni, le problematiche annesse all'affitto convenzionato comportano oneri tali che l'operatore non risulta essere incentivato all'attuazione dell'indice premiale di 0.35 mq/mq per la costruzione di "housing sociale".

A titolo esemplificativo si riportano delle simulazioni di interventi con Superficie Fondiaria di 10.000 mq e di 20.000 mq

Simulazione 1 - SF = 10'000 mq

Slp libera =	5'000 mq [0.5 mq/mq]
Slp housing sociale =	3'500 mq [+0.35 mq/mq]
Slp libera =	1'500 mq [+0.15 mq/mq]

La SIp in housing sociale secondo l'art. 9 comma 2 del PdR sarà così suddivisa:

min Slp edilizia sociale	500 mq [min 0.05 mq/mq]	6 apt*
min Slp edilizia in affitto concordato o moderato	500 mq [min 0.05 mq/mq]	6 apt*
min Slp edilizia in affitto a riscatto	500 mq [min 0.05 mq/mq]	6 apt*
max Slp edilizia convenzionata agevolata	2000 mq [min 0.20 mq/mq]	25 apt*

*Considerando la superficie media di un appartamento pari a 80 mq.

Si evidenzia che in un intervento di 10'000 mq di Slp asi avranno 125 appartamenti*, di cui 43 in housing sociale, divisi come sopra.

Simulazione 2 - SF = 20'000 mq

Slp libera =	10'000 mq [0.50 mq/mq]
Slp housing sociale =	7'000 mq [+0.35 mq/mq]
Slp libera =	3'000 mq [+0.15 mq/mq]

La Slp in housing sociale secondo l'art. 9 comma 2 del PdR sarà così suddivisa:

min Slp edilizia sociale	1000 mq [min 0.05 mq/mq]	12 apt*
min Slp edilizia in affitto concordato o moderato	1000 mq [min 0.05 mq/mq]	12 apt*
min Slp edilizia in affitto a riscatto	1000 mq [min 0.05 mq/mq]	12 apt*
max Slp edilizia convenzionata agevolata	4000 mq [min 0.20 mq/mq]	50 apt*

*Considerando la superficie media di un appartamento pari a 80 mq.

Si evidenzia che in un intervento di 10'000 mq di Slp si avranno 250 appartamenti*, di cui 86 in housing sociale, divisi come sopra.

Il vincolo quantitativo in un intervento di quest'entità comporta una situazione molto frammentata con notevoli problematiche di gestione con gravi conseguenze per l'operatore, che in questo modo non è incentivato alla realizzazione dell'housing sociale.

Da ultimo le possibilità di diversa articolazione del comma 2 dell'art. 9 ossia:

"5. Salvaguardata l'applicazione prioritaria del comma 2, l'Amministrazione comunale valuterà in sede di istruttoria, anche nel caso di motivata esigenza di incremento della dotazione di servizi, proposte di articolazioni di funzioni alternative a quelle del comma 1, fino all'applicazione di un indice UT massimo di 1 mq/mq, tali da garantire – proporzionalmente alla proposta – il medesimo equilibrio economico finanziario di cui al comma 2.";

che darebbe spazio ad una deroga e/o alla possibilità di una diversa articolazione del mix funzionale, rischia di restare inattuabile in quanto non definisce da subito i criteri oggettivi di riferimento per l'applicazione del criterio di "equilibrio economico finanziario" equivalente.

A titolo esemplificativo e non esaustivo si riportano due casi:

- nel caso di Bonifiche, in cui, o per ragioni storiche o di proprietà dell'area diversa da quella che ha causato l'inquinamento, il costo delle bonifiche diventa di fatto un costo aggiuntivo, e spesso molto oneroso, per la definizione del prezzo finale e di conseguenza questo potrebbe ad andare a modificare, incrementandolo, l'incidenza complessiva del costo dell'area sul mq di slp di cessione portando lo stesso fuori mercato e quindi non attuabile;
- assenza totale di finanziamenti pubblici o privati alla realizzazione di "housing sociale".

A fronte delle criticità sopra descritte, e fermo restando quanto espresso in premessa si propongono le seguenti modifiche all'articolo 9, comma 2, a seguire della precedente modifica:

Per le aree con Superficie Territoriale fino a un massimo di 20.000 mq l'indice 1 può essere raggiunto alternativamente secondo le articolazioni, per la quota di 0,35 mq/mq, sotto riportate:

- 50% edilizia convenzionata agevolata e 50% di convenzionata ordinaria**
- 90% edilizia convenzionata agevolata e 10% di edilizia in affitto concordato o moderato.**

Per le aree con Superficie Territoriale superiore a 20.000 mq l'indice 1 può essere raggiunto alternativamente secondo le articolazioni, per la quota di 0,35 mq/mq, sotto riportate:

- Per interventi senza presenza di contributi pubblici o privati**

50% di edilizia in affitto concordato o moderato

- 50% di convenzionata ordinaria
b) Per interventi senza presenza di contributi pubblici o privati

10% di edilizia in affitto concordato o moderato
30% edilizia convenzionata agevolata
60% di convenzionata ordinaria

per la quota del 50% di edilizia in affitto la quota di sociale si stabilirà di volta in volta in funzione del contributo predeterminato e la restante parte sarà in affitto convenzionato.

In alternativa all'edilizia in affitto concordato o moderato per i casi di cui sopra è sempre ammessa la previsione edilizia in affitto a riscatto.

Osservazione 18 – Sul reticolo idrografico

Non si condivide, per chiare ragioni di tutela specifica idraulica ed ambientale, l'estensione a tutto il tessuto urbano consolidato TUC della facoltà di riduzione della fascia di rispetto di 4 mt del reticolo idrografico, già ammessa per i provvedimenti attuativi in itinere e per le zone A e B2 (del PRG vigente) con varianti approvate. (si veda art.22, co.8).

Si chiede pertanto:

1. di inserire una norma transitoria per tutti i provvedimenti in itinere ed i casi di cui all'art 34 del Piano delle Regole, che ammetta la riduzione già effettuata, ma si propone al contempo di cassare il comma 8 art 22 dello stesso, che consente la deroga dal rispetto dei 4 mt lungo il reticolo idrografico per tutto il tessuto urbano consolidato.

Si confida in una positiva valutazione e in una puntuale argomentazione contro deduttiva di quanto sopra esposto

Le Associazioni:

ACLI
ARCI
LEGAMBIENTE
LIBERTÁ e GIUSTIZIA