

Documento di Piano/relazione generale capitolo 6.3

“Negli ATU e negli ATIPG è prevista l'applicazione di un coefficiente di densificazione. Esso è un coefficiente moltiplicativo che prevede la possibilità per gli ambiti di trasformazione di aumentare il carico urbanistico complessivo per il proprio ambito, laddove morfologicamente sostenibile, in rapporto al livello di infrastrutturazione esistente o previsto, alla qualità ambientale ed alla presenza di un sistema di servizi adeguato. Tale coefficiente risulta indicato in modo specifico nelle schede di ogni ambito di trasformazione. Esiste anche il caso contrario, ovvero la possibilità che in alcuni ATU, la volumetria generata non possa essere posizionata all'interno dell'ambito stesso. In questo caso se ne prevede il trasferimento attraverso il meccanismo della perequazione urbanistica.”

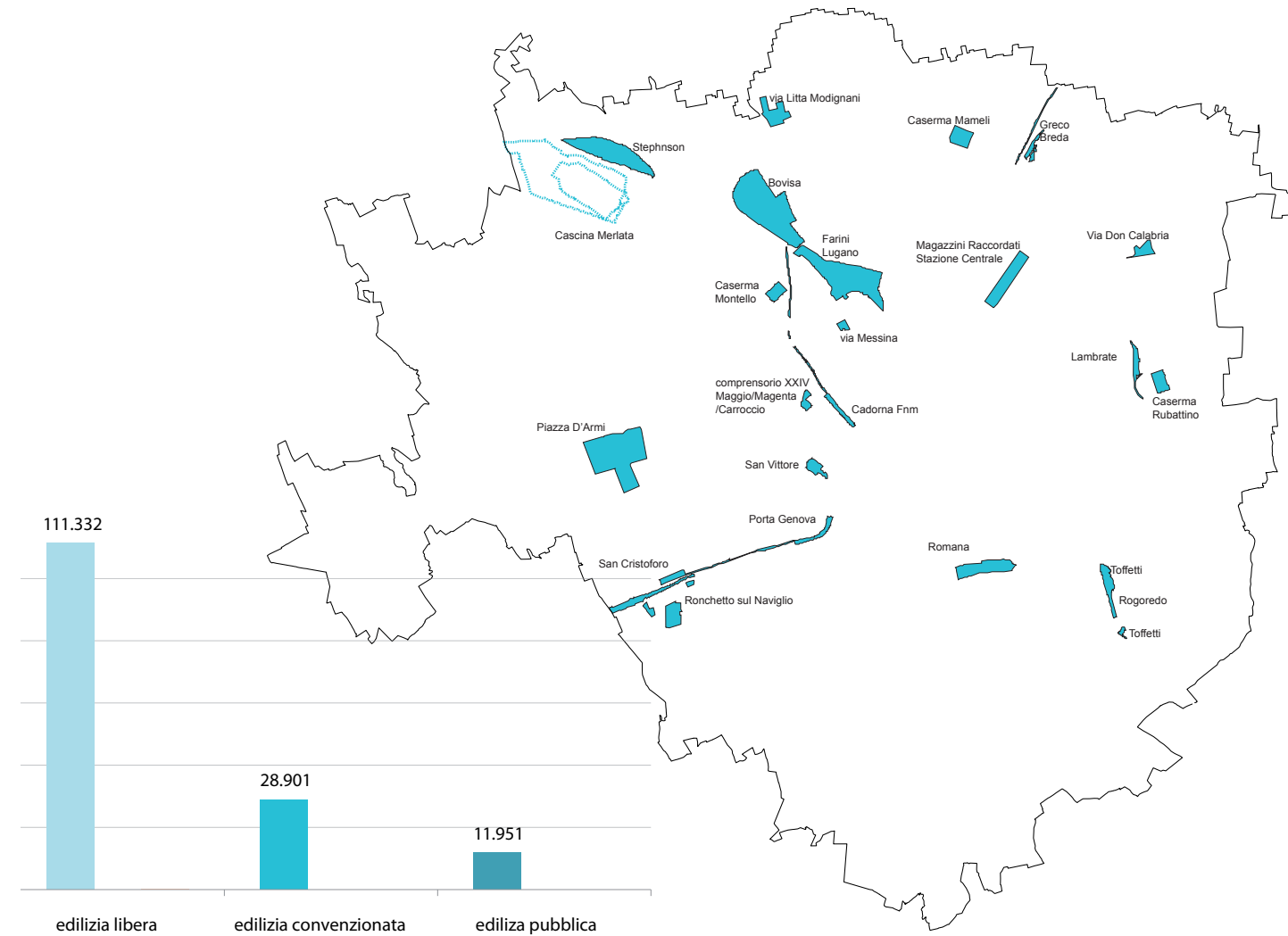
Gli Ambiti di Trasformazione Urbana, ATU 6_San Vittore e ATU 12_Magazzini/Stazione Centrale, sono stati considerati nel calcolo della volumetria generate, in quanto, il primo ambito è l'attuale sede del carcere di San Vittore, e prevede quindi residenze temporanee, mentre il secondo ambito, Magazzini/Stazione Centrale diverrà principalmente sede di servizi commerciali e non residenziali. Le ATU 1-B, 10 e 11, rispettivamente Greco/Breda, Toffetti e Ronchetto sul Naviglio, possono ospitare meno vani di quelli generati, in quanto il loro coefficiente di densificazione risulta minore di 1.

Documento di Piano/norme di attuazione articolo 4, comma 2

“Gli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU) e gli Ambiti di Trasformazione di Interesse Pubblico - Generale (ATIPG) hanno la facoltà di acquisire e utilizzare diritti edificatori provenienti da altri Ambiti di Trasformazione sia Urbana (ATU) che Periurbana (ATP) che di Interesse Pubblico - Generale (ATIPG), nonché dalle aree disciplinate dal Piano dei Servizi, alle quali è attribuita una capacità edificatoria non realizzabile in loco.”

articolo 5, paragrafo 1.1

“Indice di Utilizzazione territoriale (Ut) pari a 0,65 mq/mq riferito a funzioni urbane come disciplinate dall'art. 4 comma 13 del Piano delle Regole oltre a 0,35 mq/mq obbligatorio riferito a edilizia residenziale abitativa (housing sociale) e di cui all'art. 9 comma 1 del medesimo Piano delle Regole”



Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU): che costituiscono ambiti relativi ad aree libere o prevalentemente libere, ed aree edificate o prevalentemente edificate, ivi comprese aree degradate o dimesse, site in parte ai margini del tessuto edificato ed in altra parte all'interno dello stesso. La trasformazione urbanistica di tali ambiti assume rilevanza strategica a livello urbano, sia per l'estensione territoriale dell'ambito stesso, sia per la sua collocazione nel tessuto edificato, ovvero per la presenza di importanti assi viari o di elementi storico-ambientali di pregio;

Le scelte di Piano in questi Ambiti di Trasformazione Urbana, ATU, rappresentano l'ultima occasione perduta da Milano per avviare una nuova "storia della città" nel passaggio dallo stadio post-industriale ad uno stadio di qualità urbana diffusa, essenziale per una città sostenibile.

Infatti, oltre alle problematiche territoriali che questo diluvio di grattacieli (150 – 200 metri) comporterebbe, ciò che appare inaccettabile è il mancato orientamento di queste nuove edificazioni verso un fabbisogno abitativo legato ai reali mutamenti sociali in atto. Troviamo infatti 103.580 vani di edilizia libera di nuova costruzione, contro i 10.801 vani di edilizia pubblica. L'edilizia convenzionata di nuova costruzione, pari a 26.294 vani, è sicuramente paragonabile più ad un tipo di edilizia libera che non pubblica, di conseguenza i vani di nuova costruzione di edilizia libera aumentano ancora di più.

| | cod | ambito | ST | SLP generata (A) | SLP max accoglibile (B) | Delta SLP (B - A) | Volume max costruibile (SLP accoglibile *3) | VANI max costruibili | VANI max costruibili nell'ambito | N° VANI Edilizia Libera | N° VANI Edilizia Pubblica | N° VANI Edilizia Convenzionata | VANI trasferibili in altre zone | |
|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------|------------------|-------------------------|-------------------|---|----------------------|----------------------------------|-------------------------|---------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--|
| ATU Ambiti ferroviari | 1-A | Farini-Lugano | 651.114,00 | 556.000,00 | 650.000 | 94.000 | 1.950.000 | 19.500 | 19.500 | 16.164 | 1.001 | 2.335 | | |
| | 1-B | Greco-Breda | 72.166,00 | 33.000,00 | 20.000 | -13.000 | 99.000 | 990 | 600 | 390 | 60 | 150 | 390 | |
| | 2 | Lambrate | 70.716,00 | 34.000,00 | 53.380 | 19.380 | 160.140 | 1.601 | 1.601 | 1.244 | 102 | 255 | | |
| | 3-A | Romana | 217.207,00 | 190.000,00 | 247.000 | 57.000 | 741.000 | 7.410 | 7.410 | 5.415 | 570 | 1.425 | | |
| | 3-B | Rogoredo | 21.079,00 | 22.000,00 | 24.200 | 2.200 | 72.600 | 726 | 726 | 495 | 66 | 165 | | |
| | 3-C | Porta Genova | 102.291,00 | 33.000,00 | 33.000 | 0 | 99.000 | 990 | 990 | 644 | 99 | 248 | | |
| | 4 | San Cristoforo | 171.683,00 | 8.000,00 | 8.000 | 0 | 24.000 | 240 | 240 | 156 | 24 | 60 | | |
| | ATU Ambiti urbani | 5-A | Piazza d'armi | 749.518,00 | 749.518,00 | 936.898 | 187.380 | 2.810.693 | 28.107 | 28.107 | 20.237 | 2.249 | 5.621 | |
| 5-B | | Caserma Montello | 71.683,00 | 71.683,00 | 86.019 | 14.336 | 258.057 | 2.581 | 2.581 | 1.828 | 215 | 538 | | |
| 5-C | | Caserma Rubattino | 81.881,00 | 81.881,00 | 81.881 | 0 | 245.643 | 2.456 | 2.456 | 1.597 | 246 | 614 | | |
| 5-D | | Caserma Mameli | 105.988,00 | 105.988,00 | 105.988 | 0 | 317.964 | 3.180 | 3.180 | 2.067 | 318 | 795 | | |
| 5-E | | Comprensorio XXIV Maggio | 41.262,00 | 41.262,00 | 41.262 | 0 | 123.786 | 1.238 | 1.238 | 805 | 124 | 309 | | |
| 6 | | San Vittore | | | | | | | | | | | | |
| 7 | | Bovisa | 846.666,00 | 740.000,00 | 740.000 | 0 | 2.220.000 | 22.200 | 22.200 | 14.430 | 2.220 | 5.550 | | |
| 8 | | Cascina Merlata | | | | | | | | | | | | |
| 9 | | Stephenson | 446.030,00 | 446.030,00 | 1.235.503 | 789.473 | 3.706.509 | 37.065 | 37.065 | 32.382 | 1.338 | 3.345 | | |
| 10 | | Toffetti | 103.949,00 | 103.949,00 | 80.000 | -23.949 | 311.847 | 3.118 | 2.400 | 1.560 | 240 | 150 | 718 | |
| 11 | | Ronchetto sul Naviglio | 116.716,00 | 116.716,00 | 80.000 | -36.716 | 350.148 | 3.501 | 2.400 | 1.560 | 240 | 150 | 1.101 | |
| 12 | | Magazzini Stazione centrale | | | | | | | | | | | | |
| 13 | | Cadorna FNM | 114.648,00 | 114.648,00 | 114.648 | 0 | 343.944 | 3.439 | 3.439 | 2.236 | 344 | 860 | | |
| 14-A | | Via Messina | 32.955,00 | 32.955,00 | 32.955 | 0 | 98.865 | 989 | 989 | 643 | 99 | 247 | | |
| 14-B | Via Litta Modignani | 115.875,00 | 101.318,00 | 101.318 | 0 | 303.954 | 3.040 | 3.040 | 0 | 851 | 2.188 | | | |
| 14-C | Via don Giovanni Calabria | 72.456,00 | 47.096,40 | 47.096 | 0 | 141.288 | 1.413 | 1.413 | 0 | 396 | 1.017 | | | |
| | | Totale | | | | | | 140.675 | | 103.580 | 10.801 | 26.294 | 2.210 | |

Documento di Piano/relazione generale
capitolo 6.2

“1.3.1 Indice di Utilizzazione territoriale (Ut) pari a 0,65 mq/mq per le parti del territorio interne al Tessuto Urbano Consolidato oltre a 0,35 mq/mq riferito ad edilizia residenziale abitativa (housing sociale) di cui ai precedenti commi 1.1.1 e 1.1.2. [9]

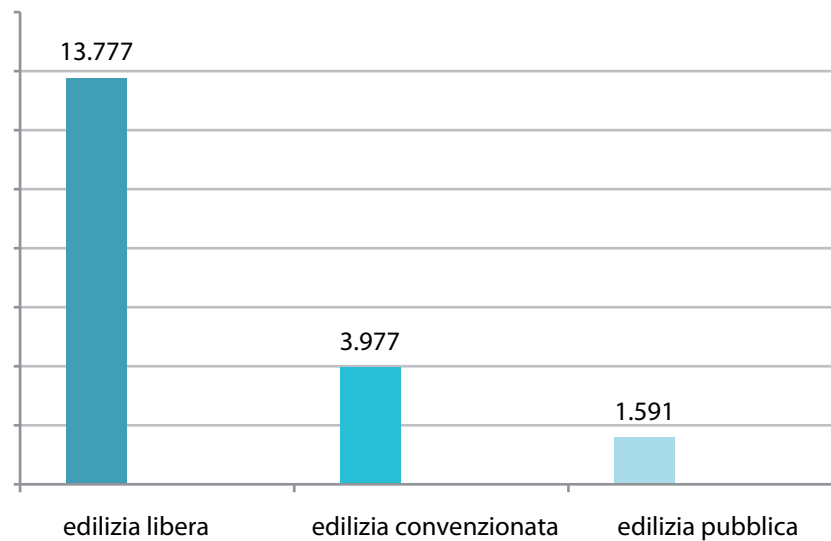
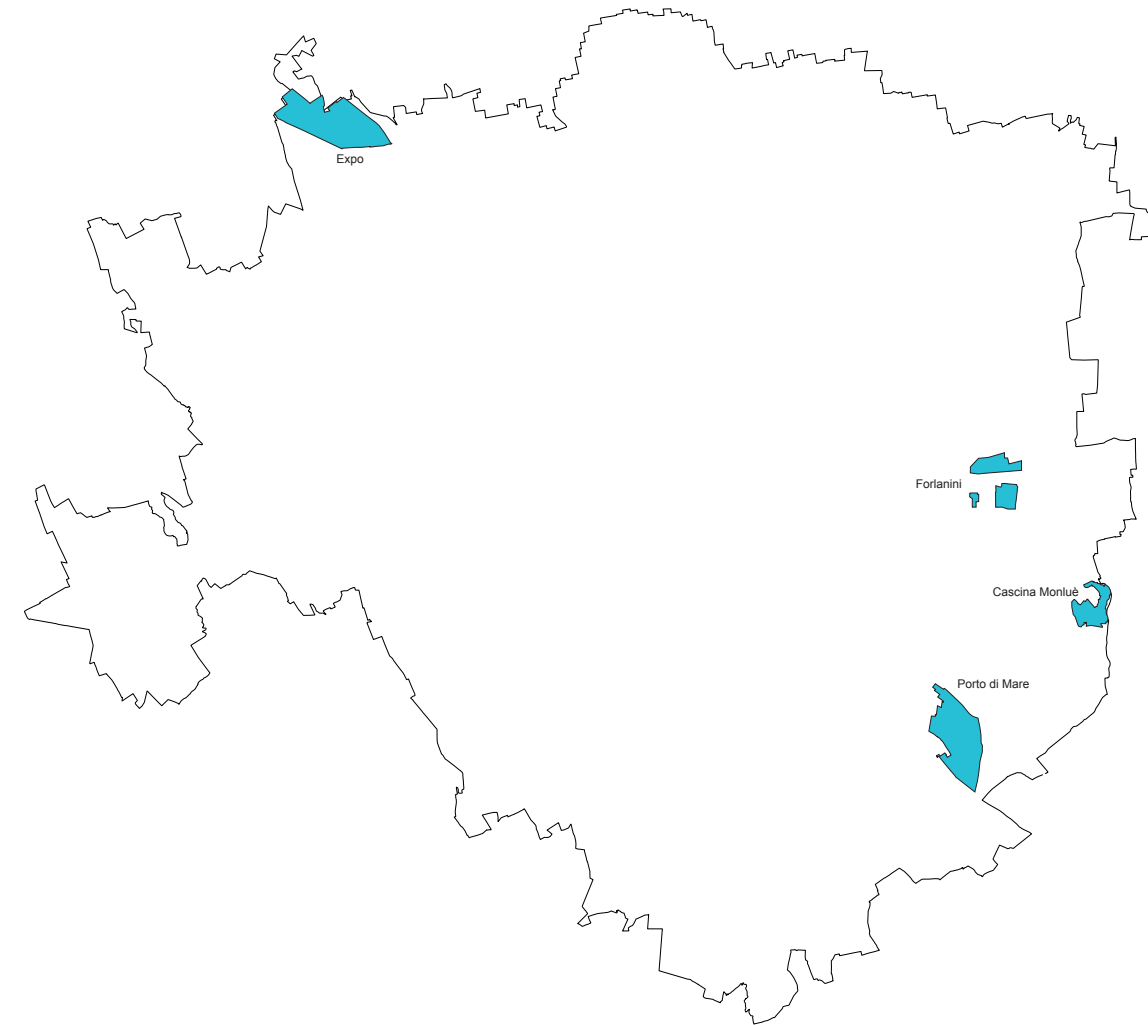
1.3.2 Indice di Utilizzazione territoriale (Ut) pari a 0,20 mq/mq per le parti del territorio esterne al Tessuto Urbano Consolidato;

1.3.3 In caso di realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale, risultanti da appositi atti deliberativi comunali di carattere programmatico o specifico, è possibile aumentare il predetto indice Ut fino a 0,35 mq/mq a condizione che lo stesso sia destinato a tali tipologie residenziali. Alternativamente alle predette tipologie residenziali, possono essere realizzate opere pubbliche di valore strategico, individuate in sede di pianificazione attuativa, da realizzarsi anche all'esterno dell'ambito di trasformazione inter-essato, purché ad esso funzionalmente collegate.”

L'Ambito di Trasformazione ATIPG 1_Expo, non è stato considerato nel calcolo delle volumetrie e dei vani generati, in quanto rappresenta un'area da prendere in considerazione autonomamente, a causa delle complessità dell'intervento futuro.

Forlanini e Cascina Monluè invece generano il 100% di edilizia libera e non prevedono di conseguenza alcune volumetrie di edilizia sociale.

L'ATIPG 2_Porto di Mare ospiterà funzioni residenziali e quindi genererà vani nelle quantità definite dal Piano.



| | cod | ambito | ST | SLP max generata / accoglibile | Volume max costruibile (SLP *3) | N° VANI Edilizia Libera | N° VANI Edilizia Pubblica | N° VANI Edilizia Convenzionata | VANI totali |
|-------|-----|----------------|--------------|--------------------------------|---------------------------------|-------------------------|---------------------------|--------------------------------|---------------|
| ATIPG | 1 | Expo | 971.735,00 | | | | | | |
| | 2 | Porto di mare | 1.191.913,00 | 530.310,60 | 1.590.931,80 | 10.341 | 1.591 | 3.977 | |
| | 3 | Forlanini | 314.084,00 | 62.816,80 | 188.450,40 | 1.885 | | | |
| | 4 | Cascina Monluè | 258.567,00 | 51.715,20 | 155.145,60 | 1.551 | | | |
| | | Totale | | | | 13.777 | 1.591 | 3.977 | 19.345 |

Ambiti di Trasformazione di Interesse Pubblico Generale (ATIPG): che si riferiscono a parti di territorio sia interni che esterni al Tessuto Urbano Consolidato per le quali le trasformazioni urbanistiche previste, oltre a rivestire carattere di strategicità generale, sono anche finalizzate a opere o interventi di particolare rilevanza per la città, sotto il profilo dell'interesse pubblico e generale.

Allo stesso modo che per gli Ambiti di Trasformazione Urbana (scheda 16) anche per gli ATIPG il criterio insediativo risulta nettamente sbilanciato in favore dell'edilizia libera.

Il PGT non prevede, in alcun modo, politiche attuative che orientino i nuovi vani verso le categorie sociali più deboli, lasciando in questo modo libero sfogo al mercato immobiliare interessato solo alla realizzazione di residenze per un utenza medio-alta.

Inoltre non sono profondamente motivate le scelte insediative e strategiche attribuite a questi ambiti ATIPG.

Porto di Mare, detta anche Cittadella della Giustizia, è di improbabile attuazione in quanto, in primo luogo il Palazzo di Giustizia potrebbe ampliarsi nella sede attuale e, in secondo luogo, le sedi degli studi legali sono collocate tutte nei pressi del centro.

Expo, una storia a parte che potrà terminare con altro cemento (aggiuntivo) in quanto non è ben determinata la destinazione dell'area a conclusione dell'evento.

In Forlanini sono previsti grattacieli all'interno di uno dei parchi più belli e attrezzati di Milano

Nell'ambito Cascina Monluè il Piano introduce nuova residenza a ridosso di una delle più belle e storiche cascine della città.

“3. Gli Ambiti di Trasformazione Periurbana (ATP) compresi nei Piani di Cintura Urbana (PCU) del Parco Agricolo Sud Milano non possono ricevere diritti edificatori provenienti dal Tessuto Urbano Consolidato ma hanno la facoltà di trasferirli nel medesimo Tessuto Urbano Consolidato. All'interno di tali ambiti le aree di concentrazione fondiaria e i relativi carichi urbanistici sono indicati coerentemente con quanto definito dai Piani di Cintura Urbana del Parco Agricolo Sud Milano.”

_articolo 5 paragrafo 1.2

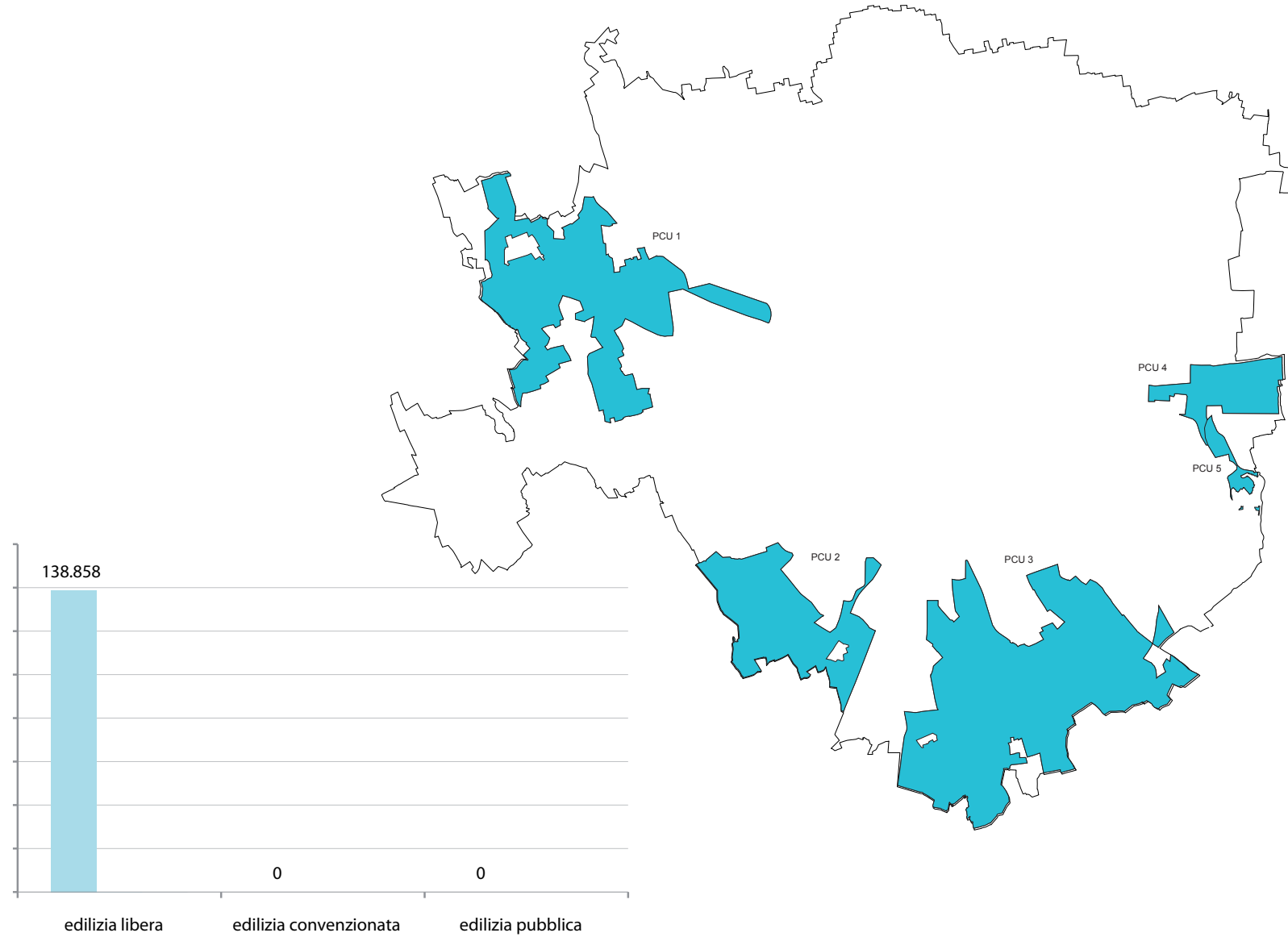
“1.2 Ambiti di Trasformazione Periurbana:

1.2.1 Per le aree che non verranno classificate dagli organi di governo competenti a destinazione agricola, l'indice di Utilizzazione territoriale (Ut) proposto è pari a 0,15 mq/mq.

1.2.2 Gli interventi all'interno dei Piani di Cintura Urbana di tali ambiti sono regolati, a norma dell'art. 26 del PTC del Parco Agricolo Regionale Sud Milano, dalla relativa disciplina.”

La superficie dei Piani di Cintura considerata, generante vani perequati, è stata calcolata sottraendo, da quella totale presentata dal Comune di Milano, le superfici dedicate all'edilizia libera e alle altre destinazioni, secondo le percentuali dell'8,15% e dell'1,85%, riportate nella Relazione sui Piani di Cintura del Parco Agricolo Sud e del Comune di Milano.

La prima colonna “S.t. TOT” si riferisce alla superficie di estensione totale dei singoli Piani di Cintura, di cui è stata considerata solo la porzione che si estende sul territorio comunale.



Ambiti di Trasformazione Periurbana (ATP): che riguardano ambiti costituiti da aree libere o prevalentemente libere di rilevante estensione territoriale, collocati all'interno del Parco Regionale Agricolo Sud Milano ed assoggettati alla disciplina dei Piani di Cintura Urbana (PCU), previsti dal Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco stesso.

Gli Ambiti di Trasformazione Periurbana sono quindi soggetti al meccanismo della perequazione e generano vani. Il calcolo secondo edilizia libera, convenzionata e pubblica in questo caso risulta semplice, in quanto, all'interno delle norme di Piano non vi è alcuna indicazione. Se ne desume che i vani generati dalla Perequazione sulle aree agricole genereranno 138.858 vani di sola edilizia libera.

Le Aree di Trasformazione Periurbana mascherano brutte intenzioni sul Parco Agricolo Sud Milano: il Parco è il territorio di decollo di volumetrie virtuali che si riversano sul Tessuto Urbano Consolidato (TUC) generano oltre 138.000 vani, paragonabili agli abitanti di un'intera città. Con i meccanismi della compensazione, interpretata qui in chiave perversa, il Comune diventa proprietario di quasi 39.000.000 mq di territorio agricolo vocato a parco, che poi dovrà deciderne i principi per il governo del loro destino.

La normativa non mette neppure al riparo dalla possibilità che qualche volume virtuale possa cascare sul Parco.

| ATP | cod | ambito | ST totale | ST Comune di Milano | Verde agricolo, naturalistico, parco | | Impianti sportivi e ricreativi | | Edilizia libera | | Altre destinazioni | | Totale Superficie perequata |
|-----|------|----------------|---------------|---------------------|--------------------------------------|---------------|--------------------------------|--------------|-----------------|--------------|--------------------|------------|-----------------------------|
| | | | | | | | | | | | | | |
| | PCU1 | Bosco in Città | 9.973.000,00 | 9.954.000,00 | 82,00% | 28.114.438,00 | 8,00% | 2.742.872,00 | 8,15% | 2.794.300,85 | 1,85% | 634.289,15 | |
| | PCU2 | I Navigli | 6.650.800,00 | 5.262.100,00 | | | | | | | | | |
| | PCU3 | Le Abbazie | 22.793.100,00 | 15.830.000,00 | | | | | | | | | |
| | PCU4 | l'Idroscalo | 6.524.600,00 | 2.500.000,00 | | | | | | | | | |
| | PCU5 | Monluè | 2.308.100,00 | 739.800,00 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | totale | 38.276.600,00 | 34.285.900,00 | | | | | | 2.794.300,85 | | 634.289,15 | |
| | | | | | | | | | | 3.428.590,00 | | | 30.857.310,00 |

| | ST totale (mq) | Ut (mq/mq) | Slp residenza libera (mq) | Volume residenza libera (mc) | Vani |
|-----|----------------|------------|---------------------------|------------------------------|---------|
| PCU | 30.857.310,00 | 0,15 | 4.628.596,50 | 13.885.789,50 | 138.858 |

Piani attuativi obbligatori

“agli immobili di cui al comma 1, si applicano i seguenti parametri urbanistici:

- a. Pa1: ut 0,5 mq/mq sulle aree destinate a pertinenza diretta e su quelle destinate a pertinenza indiretta indicate nelle tavole r.01 e r.02;
- b. Pa2: (i) S.l.p. complessiva pari a mq 19.838 nel rispetto dell'if massimo di 4,5 mc/mq, suddivisa in: non oltre 1.500 mq per funzioni non residenziali; la restante parte per funzione residenziale, di cui una quota pari a 3.667 mq di S.l.p. di edilizia residenziale convenzionata per il prezzo di vendita e/o canone di locazione; la dotazione di servizi è prevista in modo omogeneo pari a 30,1 mq/abitante insediato; per le aree perimetrale nelle tavole r.01 e r.02 come Pa2* può essere presentato un piano attuativo autonomo, purché non venga superata la superficie massima di mq 13.667 di S.l.p. di residenza libera nel rispetto dell' if e della dotazione di servizi sopra indicati [25]; (ii) ulteriore S.l.p. complessiva pari a mq 10.000;
- c. Pa3a-Pa3b: ut 0,5 mq/mq di destinazioni funzionali libere, oltre a ut 0,35 mq/mq di edilizia residenziale sociale e ut 0,15 mq/mq di edilizia residenziale in affitto.
- d. Pa3c: S.l.p. complessiva pari a mq 117.000, suddivisa in 58.500 mq per funzioni libere; 41.000 mq per edilizia residenziale sociale; 17.500 mq per edilizia residenziale in affitto.
- e. Pa4: S.l.p. complessiva pari a mq 29.333, suddivisa in: 4.666 mq per funzioni non residenziali; la restante parte per funzioni libere;
- f. Pa5: segue le regole del Pa3, con una S.l.p. complessiva pari a 6.667 mq di cui 3.333,5 mq di edilizia libera e 3.333,5 mq di edilizia convenzionata agevolata.
- g. Pa6a-Pa6b-Pa6c: ut 0,65 mq/mq; piani da elaborare congiuntamente per la realizzazione di funzioni urbane, e la riqualificazione degli spazi verdi e dei servizi per l'istruzione.”

_articolo 6 comma 3

Indice di utilizzazione territoriale

“3. nei Piani attuativi l'indice di utilizzazione territoriale unico è elevato a 0,65 mq/mq, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 9, comma 4.”

_articolo 9 comma 1-2-3

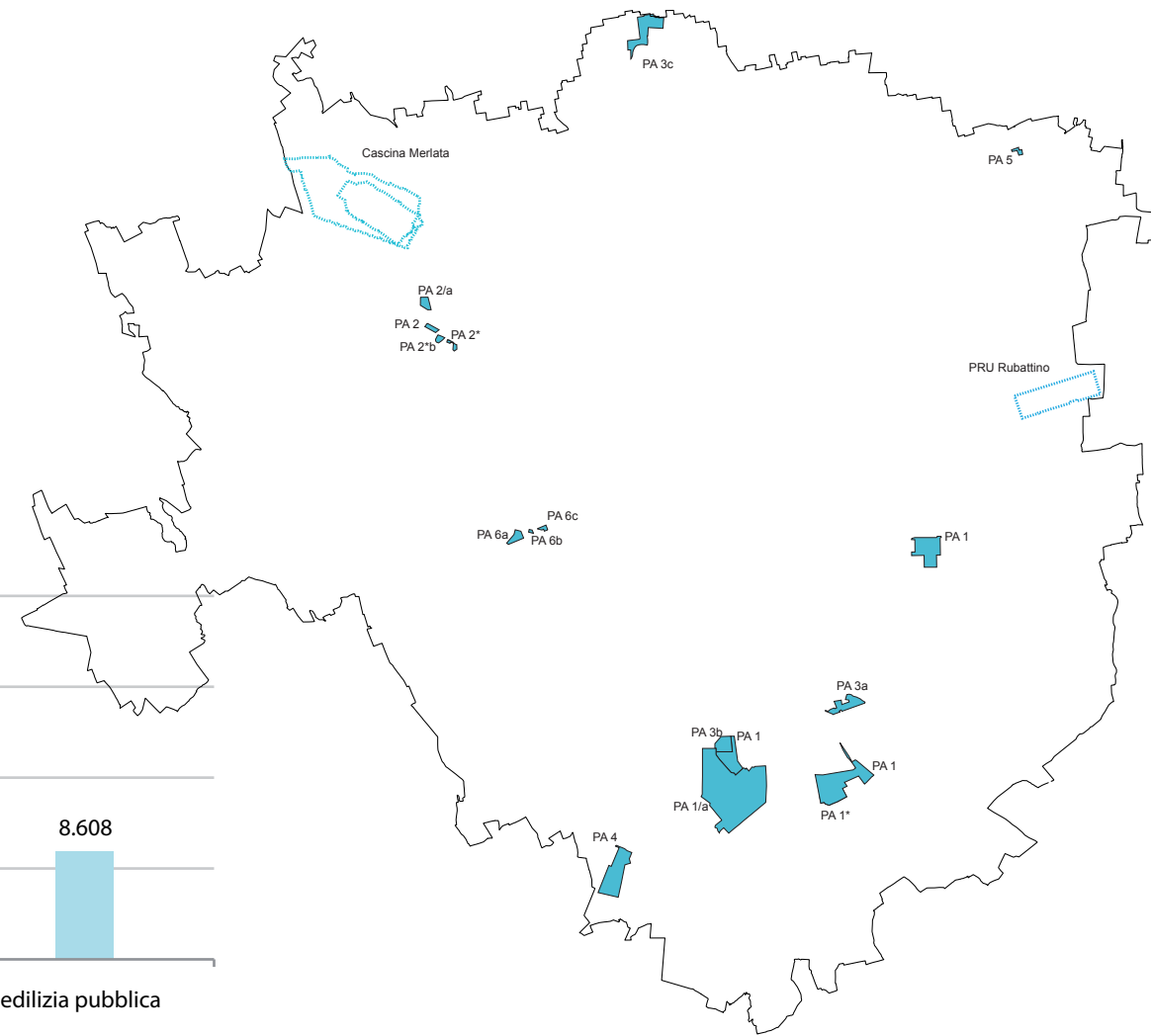
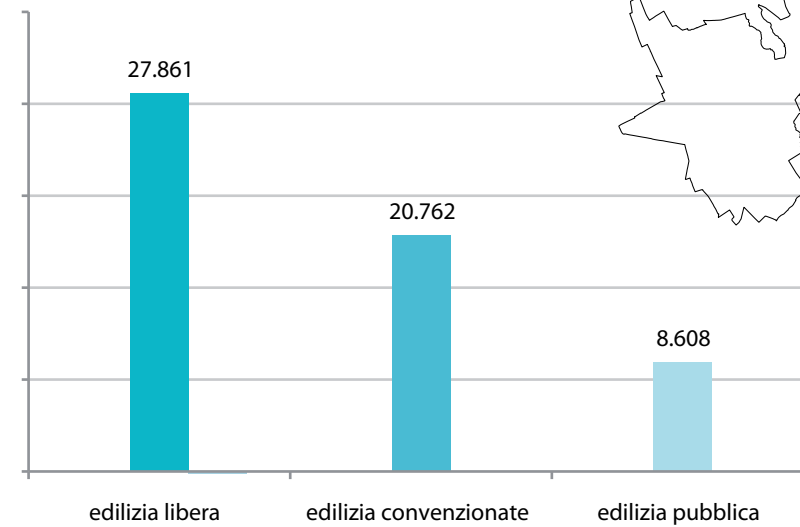
Edilizia residenziale sociale

“1. Si definiscono come interventi di edilizia residenziale abitativa (housing sociale) quegli interventi che assolvono ad esigenze abitative – di durata indeterminata e/o a carattere temporaneo – di interesse generale per aumentare l'offerta di servizi abitativi a prezzi e/o a canoni inferiori al mercato, risultanti da appositi atti deliberativi comunali di carattere programmatico o specifico. ai predetti interventi si applica un indice incentivante disciplinato ai successivi commi.

2. 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. 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. L'indice di edilizia residenziale abitativa (housing sociale) si articola in:

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

3. L'indice di utilizzazione territoriale pari a 0,15 mq/mq è liberamente trasferibile e può essere esercitato su tutto il territorio comunale edificabile nel rispetto delle presenti norme e di quelle del regolamento edilizio, a condizione che la tipologia di edilizia sociale di cui alla lett. a del comma 2 sia finanziata direttamente con risorse dell'operatore.”



| | ambito | ST | U.t. (mq/mq) | U.t. libera | U.t. pubblica | U.t. convenzionata | % Slp Residenza Convenzionata | SLP generata | N° VANI Edilizia Libera | N° VANI Edilizia Convenzionata | N° VANI Edilizia Pubblica |
|-----------------|---------------|---------------------|--------------|-------------|---------------|--------------------|-------------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| PIANI ATTUATIVI | PA 1 | 476.832,21 | 0,65 | 0,15+0,15 | 0,10 | 0,25 | | 309.940,94 | 4.291 | 3.576 | 1.430 |
| | PA 1/a | 895.820,40 | 0,65 | 0,15+0,15 | 0,10 | 0,25 | | 582.283,26 | 8.062 | 6.719 | 2.687 |
| | PA 1* | 66.180,56 | 0,65 | 0,15+0,15 | 0,10 | 0,25 | | 43.017,36 | 596 | 496 | 199 |
| | PA 2 | 13.968,75 | | | - | | | 19.838,00 | 440 | 110 | - |
| | PA 2* | 9.232,84 | | | - | | | 13.667,00 | 410 | | |
| | PA 2/a | 26.123,80 | 0,65 | | - | | 0,20 | 16.980,47 | 408 | 102 | |
| | PA 2*/b | 11.404,25 | 0,65 | | - | | 0,20 | 7.412,76 | 178 | 44 | |
| | | | | | | | | 10.000,00 | 300 | | |
| | PA 3/a | 79.590,48 | 1,00 | 0,5+0,15 | 0,10 | 0,25 | | 79.590,48 | 1.552 | 597 | 239 |
| | PA 3/b | 60.487,40 | 1,00 | 0,5+0,15 | 0,10 | 0,25 | | 60.487,40 | 1.180 | 454 | 181 |
| | PA 3/c | 145.154,20 | | | | | | 117.000,00 | 1.755 | 525 | 1.230 |
| | PA 4 | 210.370,51 | | | | | | 29.333,00 | 740 | | |
| | PA 5 | 10.055,57 | | | | | | 6.667,00 | 100 | 100 | |
| | PA 6/a | 26.765,00 | 0,65 | | - | | 0,20 | 17.397,25 | 418 | 104 | |
| PA 6/b | 3.200,87 | 0,65 | | - | | 0,20 | 2.080,57 | 50 | 12 | | |
| PA 6/c | 7.948,79 | 0,65 | | - | | 0,20 | 5.166,71 | 124 | 31 | | |
| | Totale | 2.043.135,63 | | | | | | | 20.603 | 12.871 | 5.967 |
| | | | | | | | | totale vani | 39.441 | | |

| | | | | |
|---|-----------------|---------------|---------------|--------------|
| + | Rubattino | 184 | | |
| + | Cascina Merlata | 7.752 | 2.607 | 1.150 |
| | Totale | 28.539 | 15.478 | 7.117 |
| | | 51.134 | | |

Piani Attuativi introdotti dal PGT che vanno a sommarsi a tutti i Piani Attuativi già in corso.

I Piani Attuativi sono una pesantissima eredità del passato accettata acriticamente e persino aggravata quantitativamente dal Piano. Oltre 17 interventi sparsi in punti nella città. Il PGT definisce dei legami strategici tra queste aree all'interno delle quali, grazie al meccanismo perequativo, si insedieranno volumetrie di dimensioni importanti. Perlando ad esempio del Piano Attuativo PA1, risulta strategico il legame tra l'area dell'Ortomercato e delle aree nel Parco Agricolo Sud che possiedono una grande estensione. Dall'area più grande PA 1/a, localizzata nel Parco, nasce la volumetria che, attraverso il legame definito dalle norme di Piano, atterrerà nell'Ortomercato.

All'interno del TUC, Tessuto Urbano Consolidato, avvengono cose incredibili: 123.700.000 mq tutti già edificati, in posizioni centrali o semicentrali comprendenti quartieri liberty, ottocenteschi, novecenteschi, storici quartieri popolari, veri e propri monumenti sono tutti demolibili e ricostruibili! Ad essi si attribuisce un indice territoriale altissimo (0,50 mq/mq) che sommato agli ambiti di elevata accessibilità (aree direttamente accessibili dalle stazioni esistenti, programmate e di progetto) a cui si assegna un indice di 1 mq/mq potrebbe generare una mostruosa volumetria di 218.800.000 mc pari a 2.180.000 abitanti

Predendo in considerazione 1 abitante per vano, ci si può immediatamente rendere conto della quantità di volume che potenzialmente si potrà costruire all'interno di Milano e soprattutto nel suo centro. A seguito di questa considerazione si possono sviluppare delle ipotesi rispetto a quanto effettivamente potrà essere costruito nel TUC. Naturalmente il mercato impedirà questo e si può notare come, in un'ipotesi tutto sommato molto cauta nei 30 anni di validità del Piano, sorgeranno quasi 90.000 vani (una città come Pavia) dando luogo a un grattacielo dopo l'altro nel bel mezzo della città costruita.

Tutto questo è aggravato dall'indice, MINIMO, previsto in tutte le aree con un alto livello di accessibilità alla rete del trasporto. Piano delle Regole, NTA, art. 8 Criteri di densità e accessibilità "1. negli interventi di sostituzione edilizia, ampliamento e nuova costruzione all'interno del tessuto urbano Consolidato, in ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico, individuati dal Piano dei Servizi alla tav. S.03 – Accessibilità alle reti di trasporto -, deve essere raggiunto un indice territoriale (ut) minimo pari a 1 mq/mq [11], coerentemente ai criteri della perequazione urbanistica, acquistando i diritti edificatori generati dalle aree di nuova previsione disciplinate dal Piano dei Servizi, o ricorrendo alle ipotesi disciplinate dagli artt. 9 e 10. La presente norma non si applica agli ambiti di cui all'art. 14 comma 2 lettera c delle n.t.a." Attraverso questo meccanismo il PGT genera altri 665.000 vani di nuova edificazione che vengono dislocati in tutta la città senza alcuna limitazione.

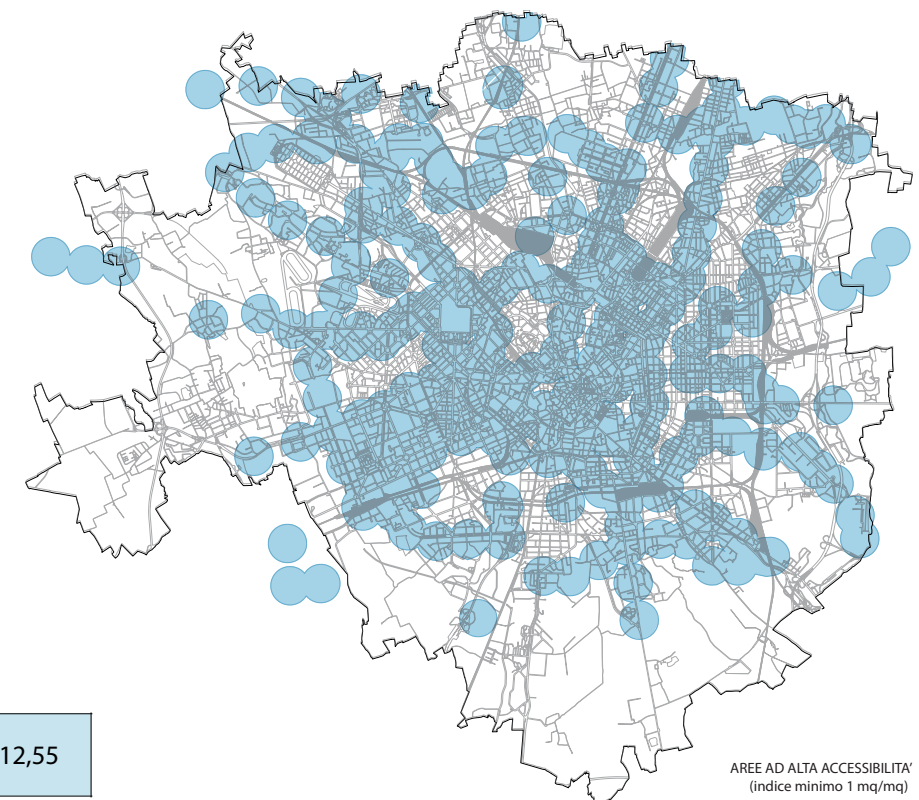
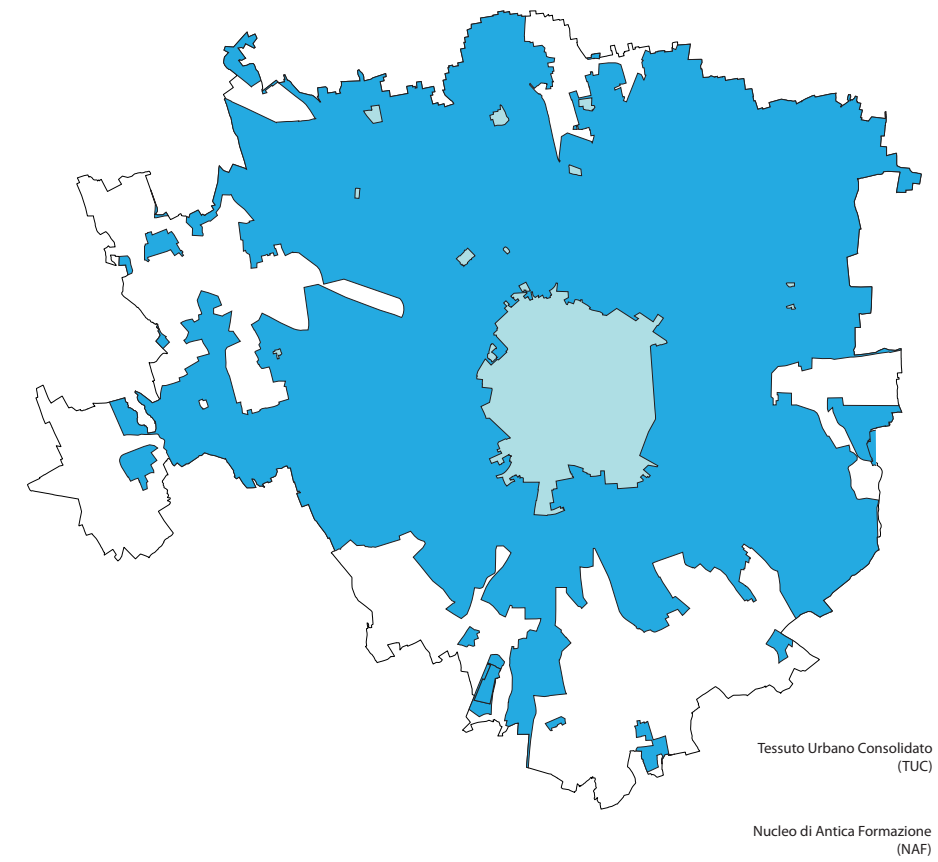
| | Superficie Tessuto Urbano Consolidato (TUC) | Superficie Nucleo Antica Formazione (NAF) | TUC - NAF | Superficie Aree Alta Accessibilità all'interno del TUC | Abitanti TUC | Abitanti NAF | Abitanti TUC - NAF |
|-----|---|---|----------------|--|--------------|--------------|--------------------|
| TUC | 135.925.441,00 | 12.220.018,00 | 123.705.423,00 | 22.169.806,00 | 1.359.000,00 | 122.310,00 | 1.236.690,00 |

| | TUC-NAF-Aree Alta Accessibilità | | Volume | Vani |
|----------------------------------|---------------------------------|------|----------------|--------------|
| Aree soggette a indice 0,5 mq/mq | 101.535.617,00 | 0,50 | 152.303.425,50 | 1.523.034,26 |
| | Aree Alta Accessibilità | | | |
| Aree soggette a indice 1 mq/mq | 22.169.806,00 | 1,00 | 66.509.418,00 | 665.094,18 |
| | | | 218.812.843,50 | 2.188.128,44 |

| Abitanti TUC - NAF |
|--------------------|
| 1.236.690,00 |

| TUC - NAF | 1 abitante / vano | 1.236.690,00 |
|-----------|-------------------|--------------|
| | | |

| | | VOLUME ESISTENTE mc (A) | VOLUME PROGETTO mc (B) | DELTA VOLUME (A-B) | VANI | |
|-----------------|-------------|-------------------------|------------------------|--------------------|------------|------------------------------|
| alta ipotesi 1 | 100 mc / ab | 123.669.000,00 | 218.812.843,50 | 95.143.843,50 | 951.438,44 | |
| media ipotesi 2 | 120 mc / ab | 148.402.800,00 | 218.812.843,50 | 70.410.043,50 | 586.750,36 | 15% * 586.750,36 = 88.012,55 |
| bassa ipotesi 3 | 150 mc / ab | 185.503.500,00 | 218.812.843,50 | 33.309.343,50 | 222.062,29 | |



Tessuto Urbano Consolidato e Nucleo di Antica Formazione

aree ad elevata accessibilità alla rete del trasporto

Per comprendere le credibili aspettative di crescita derivanti dalle previsioni di Piano, è stato elaborato un calcolo dei vani generati dalle aree ad elevata accessibilità alla rete del trasporto (minimo 1 mq/mq) e nel Tessuto Urbano Consolidato (0,50 mq/mq). Successivamente è stata formulata una griglia di ipotesi di capienza, bassa media ed alta, che ha permesso di individuare l'insediabilità massima. Si è ritenuto poi di considerare credibile un dato effettivo del 15%, che potrà essere in seguito oggetto di revisione.

verde di nuova previsione su proprietà privata

Piano dei Servizi/norme di attuazione
articolo 5, comma 2

“Alle aree per il verde urbano e della mobilità stradale di nuova previsione, e a quelle per i nuovi depositi dei trasporti metropolitani, è riconosciuto un indice di Utilizzazione territoriale unico pari a 0,5 mq/mq, ovvero pari all'edificato esistente, fatto salvo l'eventuale obbligo di sua demolizione.”

articolo 5, comma 3

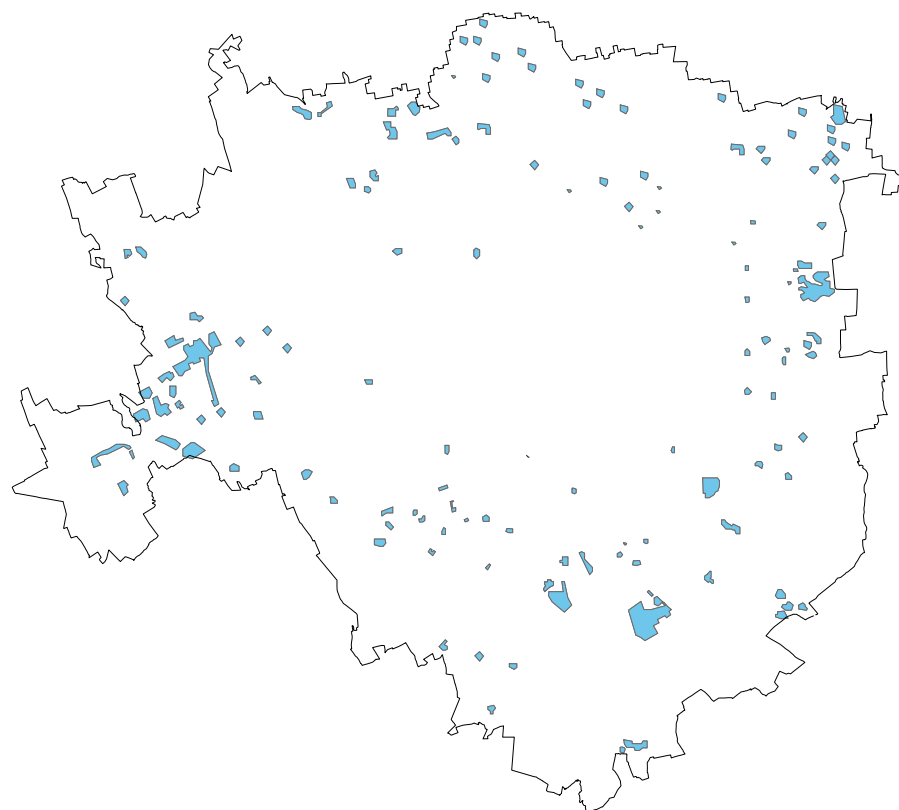
“Tale diritto edificatorio è liberamente trasferibile ed utilizzabile su tutto il territorio comunale edificabile, ivi compresi gli ambiti del Documento di Piano, ad eccezione di quelli periurbani, previa cessione dell'area al Comune secondo la disciplina della perequazione urbanistica di cui all'art. 7 delle norme di attuazione del Piano delle Regole, eventualmente bonificate, a norma di legge, per l'utilizzo pubblico.”

articolo 6, comma 3.b

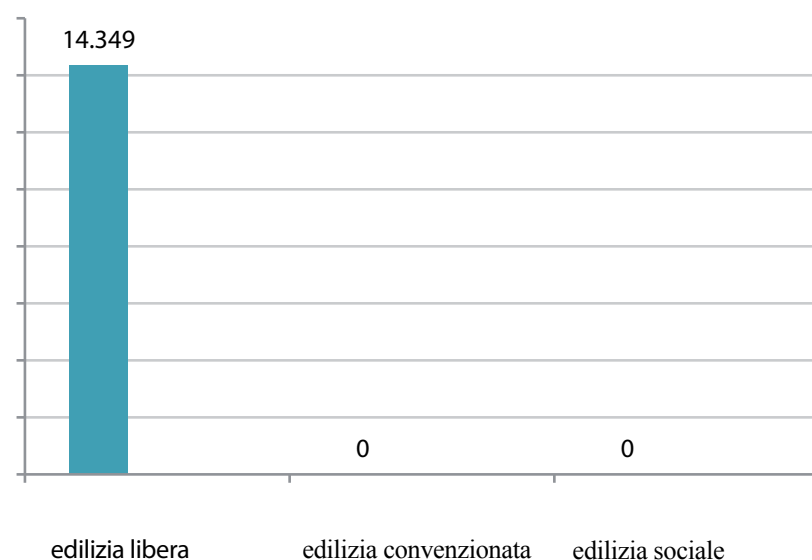
“ Verde di nuova previsione su proprietà privata (pertinenza indiretta) finalizzata all'integrazione del sistema del verde urbano cittadino.”

Piano delle Regole/norme di attuazione
articolo 7, comma 4

“L'utilizzazione, anche in forma frazionata, dei diritti edificatori, oltre l'indice di utilizzazione territoriale unico, comporta la cessione gratuita al Comune delle corrispondenti aree individuate dal Piano dei Servizi, previa certificazione da parte del soggetto competente della necessità o meno della loro bonifica. ove sia necessario, le medesime dovranno essere bonificate ai sensi delle vigenti norme per l'utilizzo pubblico. tali aree non concorrono al soddisfacimento delle dotazioni urbanistiche connesse agli interventi edilizi.”



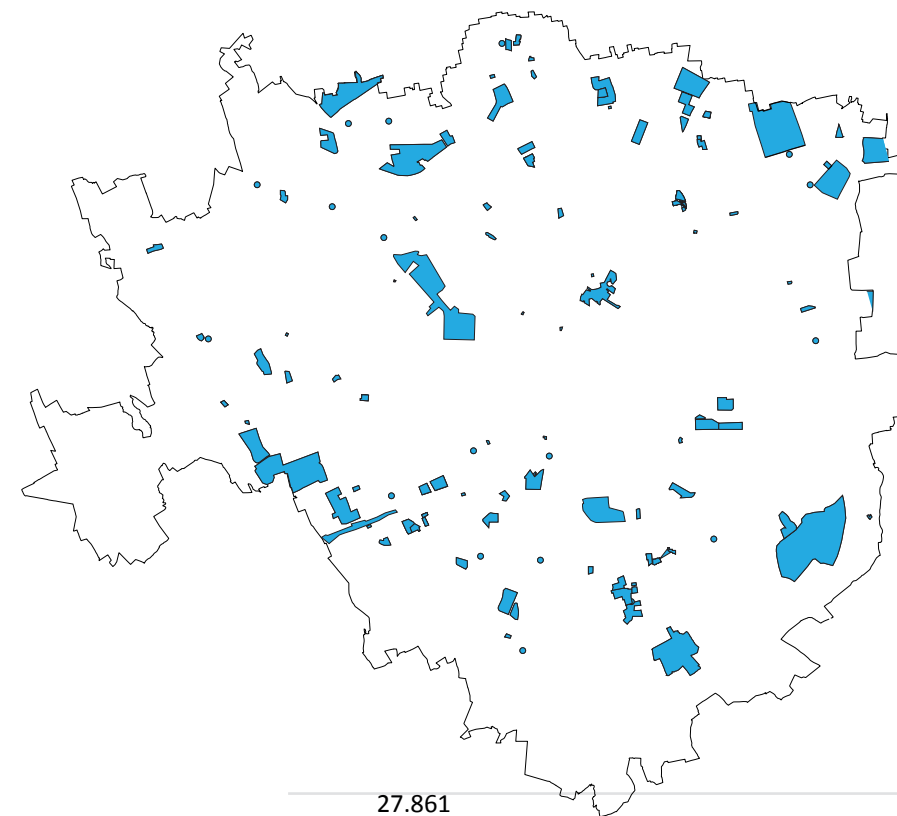
Le aree per il verde pubblico su proprietà privata sono le uniche all'interno delle quali il meccanismo perequativo potrebbe essere attuato senza indurre ulteriori squilibri al tessuto consolidato.



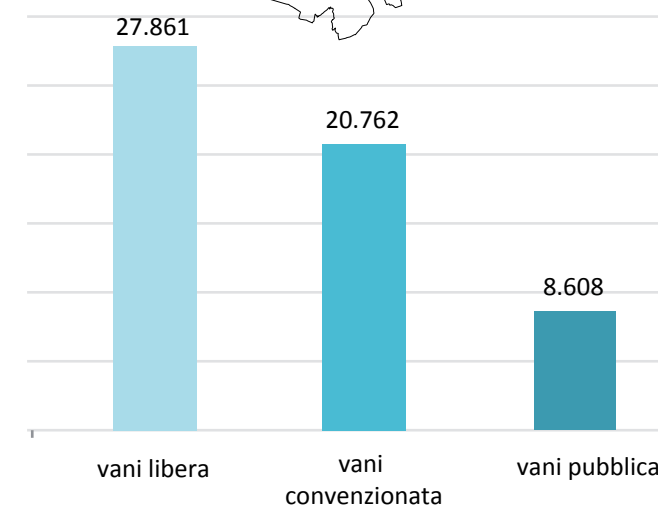
| Aree per il verde urbano di nuova previsione su proprietà privata (perequazione) - mq | indice | volume - mc | vani di edilizia libera |
|---|--------|--------------|-------------------------|
| 2.869.700,00 | 0,50 | 1.434.850,00 | 14.349 |

trasformazioni in corso e terminate negli ultimi 5 anni

23



In sintesi l'offerta derivante dalle **trasformazioni in corso** registra un eccesso di edilizia libera a scapito della quasi irrilevante offerta di edilizia sociale. L'offerta derivante dalle **trasformazioni confermate dal PGT** evidenzia invece una maggiore produzione di edilizia convenzionata, che, insieme all'edilizia libera, risultano anche in questo caso però in eccesso rispetto alla domanda. L'andamento generale risulta in ogni caso sbilanciato verso la realizzazione di edilizia libera eccessiva rispetto alla domanda.

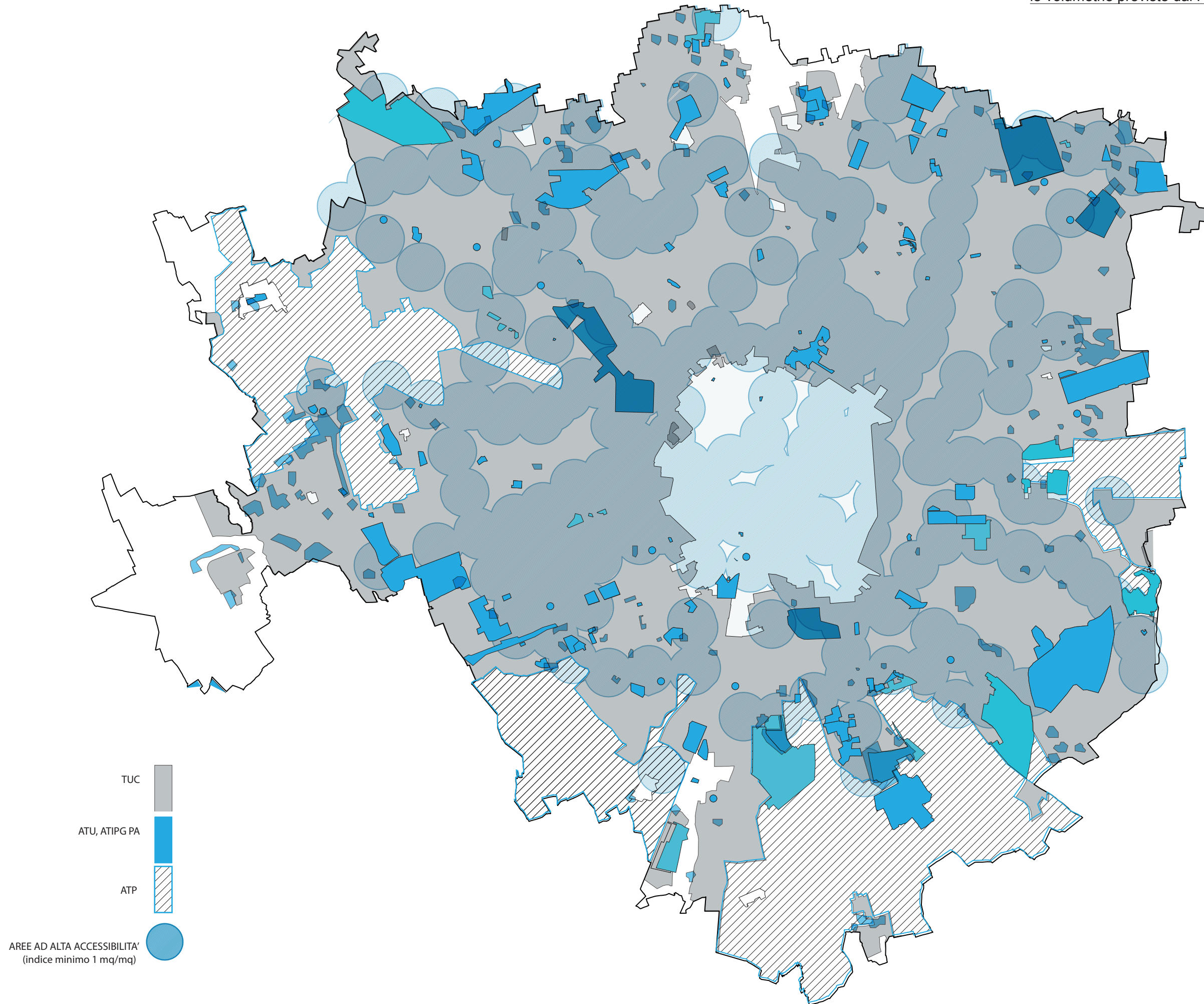


| Sintesi Milano | | n° vani edilizia libera | n° vani edilizia convenzionata | n° vani edilizia pubblica | n° vani edilizia universitaria | Totale vani | |
|-----------------------------------|--|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------------------|-------------|-----------|
| Trasformazioni in corso | PIERS | - | - | 1.689,30 | - | | |
| | ERP | - | - | 468,00 | - | | |
| | ALER | - | - | 1.300,50 | - | | |
| | PRU | 818,04 | 531,88 | 546,04 | - | | |
| | Pil in corso | 21.287,57 | 11.008,04 | 635,97 | - | 38.285,34 | |
| totale | | 22.105,61 | 11.539,92 | 4.639,81 | - | 38.469,34 | |
| Trasformazioni confermate dal PGT | Pil confermati dal PGT | 3.832,59 | 763,92 | 137,70 | 571,00 | | |
| | Housing Sociale - 7 aree PRERP | - | 4.725,00 | 2.025,00 | - | | |
| | Housing Sociale - Fondazione | - | - | - | - | | |
| | Housing Sociale - Accordi di Programma | 1.560,00 | 3.120,66 | 474,99 | 285,00 | 18.582,47 | |
| | totale | | 5.392,59 | 9.221,73 | 3.249,84 | 856,00 | 18.582,47 |
| | TOTALE | | 27.861,00 | 20.762,00 | 8.608,00 | - | 57.231,00 |

Le aree a verde di proprietà privata, individuate dal PGT sono piccole ambiti che, attraverso il meccanismo della perequazione verranno acquisite dal Comune di Milano.

Le trasformazioni in corso racchiudono tutta la pianificazione particolareggiata approvata negli ultimi 3/5 anni e ancora in corso.

I dati relativi alle volumetrie delle trasformazioni in corso di attuazione a carattere residenziale sono stati desunti da dati comunali e dall'analisi degli elaborati del PGT. Per ogni trasformazione è stata individuata la quota destinata a edilizia libera, convenzionata e sociale, e la relativa offerta numerica di abitazioni e di vani. L'offerta numerica di abitazioni, è stata stimata sulla base di un valore medio di 220 mc per alloggio pari a una slp di circa 75 mq. Facendo corrispondere un'abitazione ad ogni famiglia ed essendo il numero medio dei componenti pari a circa 2,2, nell'ipotesi di una volumetria procapite pari a 100 mc (molto più vicina al reale rispetto ai 150 mc considerati nel dimensionamento teorico del piano), si determina la volumetria media necessaria a quantificare il numero di abitazioni. Anche in questo caso il parametro adottato prevede l'equivalenza di un abitante pari a un vano teorico corrispondente a 100 mc. Il quadro delle trasformazioni in corso evidenzia una pesantissima eredità derivante dal passato che si aggrava quantitativamente attraverso l'attuazione del Piano che non li conteggia nel dimensionamento.



Ecco cosa prevede il nuovo Piano di Governo del Territorio per la città di Milano!

508.378 vani di nuova edificazione disseminati nel territorio in modo indistinto: nuove volumetrie avranno origine nel Naf, Nucleo di Antica Formazione, altre volumetrie nasceranno all'interno del TUC, Tessuto Urbano Consolidato, altre ancora nei Piani Attuativi e negli Ambiti di Trasformazione oltre che nei Parchi Periurbani.

Insomma tutta la città verrà invasa da volumetrie che in parte saranno costruite all'interno degli ambiti di trasformazione, e in parte verranno trasferirà in altri ambiti (nel TUC e Naf) senza lacune limite, grazie all'utilizzo illimitato del meccanismo perequativo.

Inoltre, questa enorme quantità di vani che Milano dovrà accogliere saranno prevalentemente di edilizia libera (più dell'80%), mentre la previsione di edilizia pubblica risulteranno pari solo 6% del totale.

Una previsione al lungo termine (erroneamente al 2030) che non tiene conto del reale fabbisogno abitativo: 232.912 vani di fabbisogno di edilizia pubblica contro gli 28.338 vani previsti; 93.136 vani di fabbisogno di edilizia convenzionata contro i 67.063 previsti; 14.764 vani di fabbisogno di edilizia libera contro i 412.792 vani previsti dal Piano.

DESTINAZIONE D'USO E DIRITTI VOLUMETRICI
art. 5 NTA del Piano delle Regole, Disciplina delle destinazioni d'uso e loro mutamenti

“4. A tutela delle attività produttive, definite come produzione e trasformazione di beni, gli interventi di nuova costruzione anche in ampliamento a funzione produttiva possono trasferire diritti volumetrici pari a 0,2 mq/mq. la medesima facoltà si applica alle attività ed edifici esistenti a destinazione produttiva. in entrambi i casi il trasferimento volumetrico si attua previo asservimento regolarmente trascritto. in caso di mutamento della destinazione d'uso da produttiva verso altra funzione, la capacità volumetrica verrà decurtata del predetto indice 0,2 mq/mq trasferito.”

*emendamento 18/bis

Se si rimane in ambito produttivo il proprietario ha diritto a 0,2 mq/mq di volumetria aggiuntiva da realizzare in loco o da trasferire.

Se al contrario si vuole effettuare un cambio di destinazione d'uso verrà eliminato questo 0,2 mq/mq premiale, ma sarà liberamente possibile trasformare aree a destinazione produttiva in aree a destinazione residenziale mantenendo gli indici relativi alle aree industriali, molto più elevati di quelli previsti per le aree residenziali.

Per dar vita a questo mare di vani si applicano

- Indice unico 0,5 mq/mq
 - Indice minimo 1 mq/mq se l'area rientra nelle zone riconosciute ad Alta
- Accessibilità alle reti di trasporto

art. 6 NTA del Piano delle Regole, Indice di utilizzazione territoriale

“1. Agli ambiti del tessuto urbano Consolidato (tuC) è attribuito un indice di utilizzazione territoriale unico pari a 0,5 mq/mq, fatta eccezione per le aree già attuate a verde urbano e infrastrutture per la mobilità, così come indicate nella tav. S.02 – Sistema del verde urbano e delle infrastrutture per la mobilità. detto indice genera diritti edificatori perequati ai sensi dell'art. 7. L'indice di utilizzazione territoriale unico, di cui al presente comma, è applicato a tutte le aree in maniera indifferente alla destinazione funzionale dei suoli.”

art. 8 NTA del Piano delle Regole, Criteri di densità e accessibilità

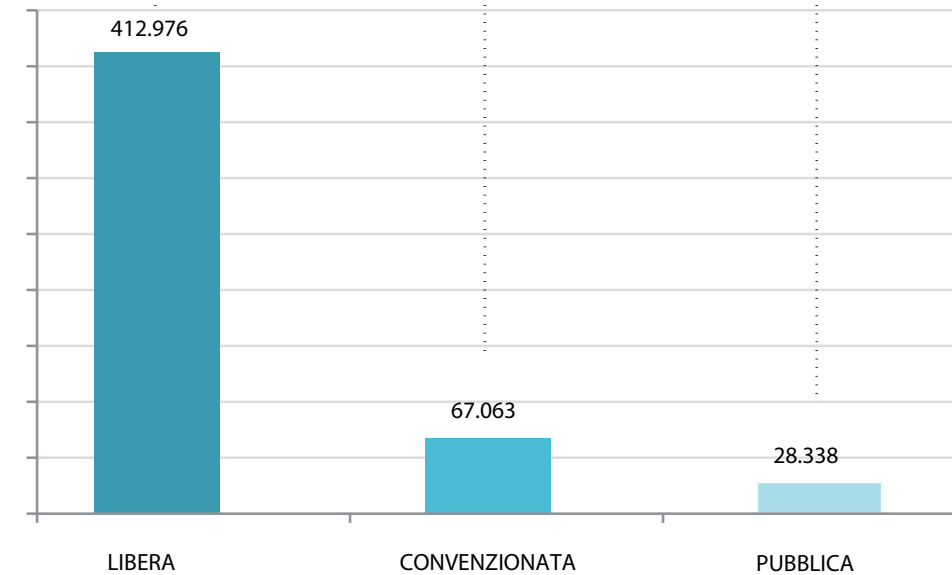
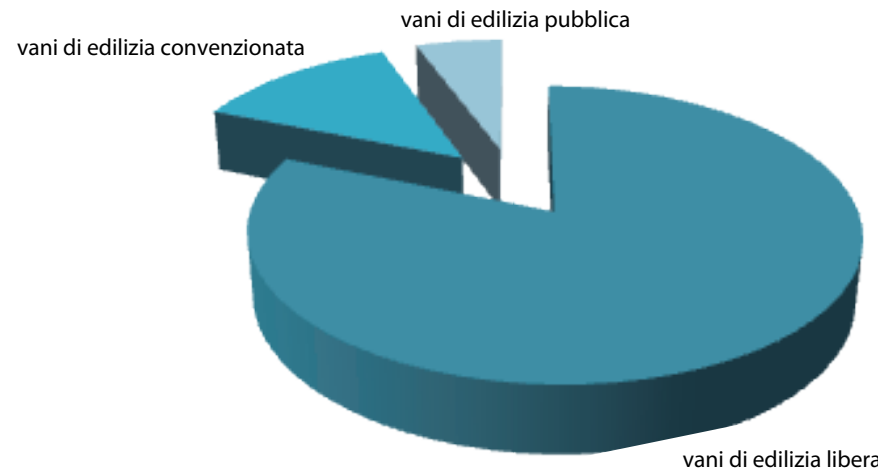
“1. Negli interventi di sostituzione edilizia, ampliamento e nuova costruzione all'interno del tessuto urbano Consolidato, in ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico, individuati dal Piano dei Servizi alla tav. S.03 (“Accessibilità alle reti di trasporto”), deve essere raggiunto un indice territoriale (ut) minimo pari a 1 mq/mq, coerentemente ai criteri della perequazione urbanistica, acquistando i diritti edificatori generati dalle aree di nuova previsione disciplinate dal Piano dei Servizi, o ricorrendo alle ipotesi disciplinate dagli artt. 9 e 10.

La presente norma non si applica agli ambiti di cui all'art. 14 comma 2 lettera c delle n.t.a.”

| | N° VANI Totali | N° VANI Edilizia Libera | N° VANI Edilizia Convenzionata | N° VANI Edilizia Pubblica |
|--|-------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| ATU | 140.675,00 | 103.580,00 | 26.294,00 | 10.801,00 |
| ATU - DIRITTI VOLUMETRICI ESIGIBILI FUORI AMBITO | 2.210,00 | 1.436 | 553 | 221,00 |
| ATIPG | 15.909,00 | 10.341,00 | 3.977,00 | 1.591,00 |
| PA | 51.134,00 | 28.539,00 | 14.021,00 | 8.574,00 |
| ATP/PEREQUAZIONE - COMPENSAZIONE | 138.858,00 | 138.858,00 | | |
| Verde Urbano/PEREQUAZIONE - COMPENSAZIONE | 14.349,00 | 14.349,00 | | |
| TUC | 88.012,00 | 88.012,00 | | |
| Trasformazioni in corso e confermate da PGT | 57.231,00 | 27.861,00 | 20.762,00 | 8.608,00 |
| | 508.378,00 | 412.976,00 | 65.607 | 29.795,00 |
| | | 81% | 13% | 6% |

| | | |
|--|------------|--------------|
| aree produttive trasformabili in aree residenziali (40%) | 410.000,00 | 410.000,00 * |
|--|------------|--------------|

918.378,00



fonte

Ricerca DiAP: “Relazione di inquadramento sull’offerta e sul fabbisogno di abitazioni, Provincia di Milano”

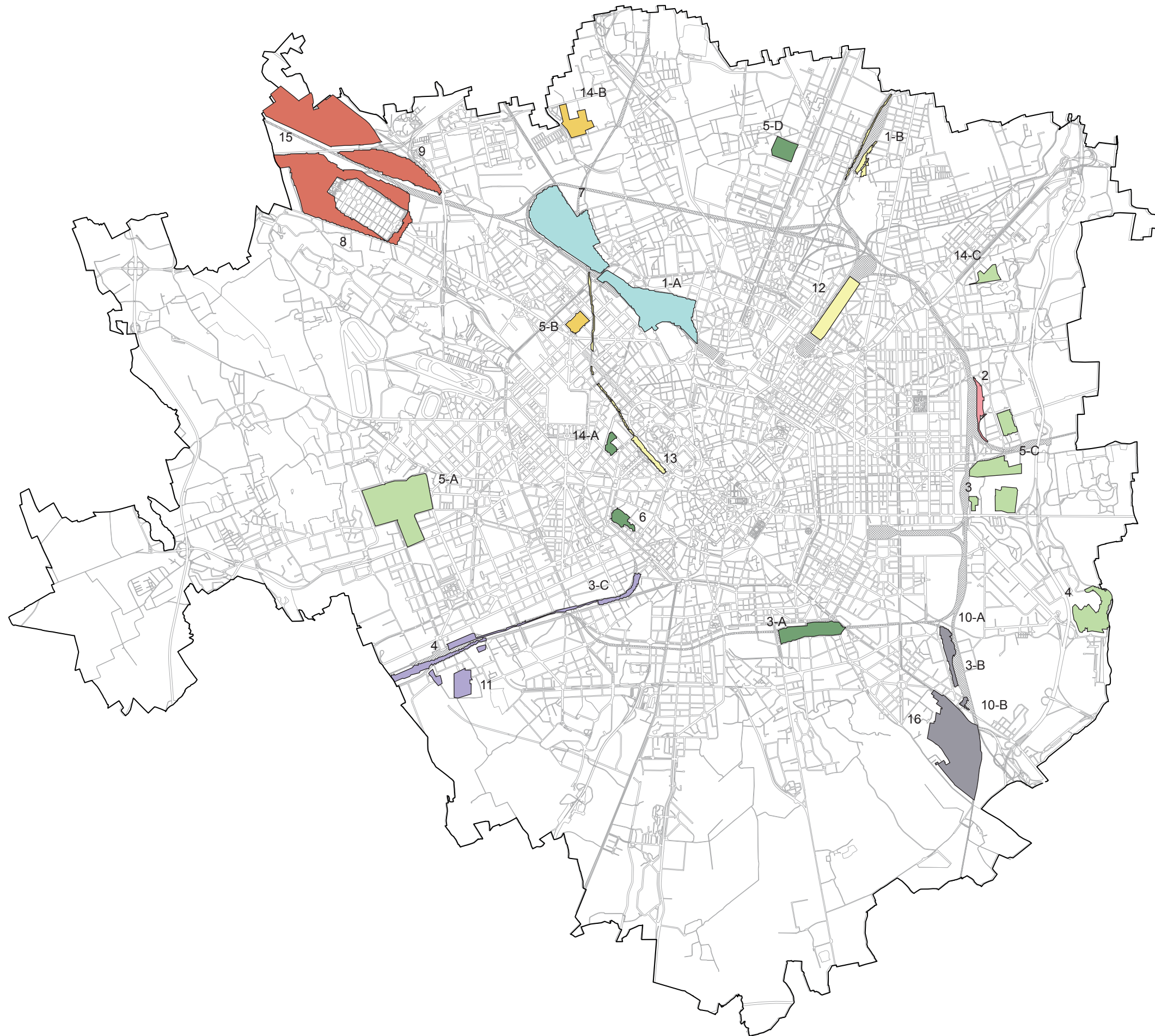
| fabbisogno insorgente al 2018 nel Comune di Milano | N° VANI Edilizia Libera | N° VANI Edilizia Convenzionata | N° VANI Edilizia Pubblica | N° VANI Totali |
|--|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| | 14.764,00 | 93.136,00 | 232.912 | 340.812,00 |
| | 4% | 27% | 68% | |

dato stimato *

40% della superficie delle aree produttive 4.561.074 mq x 9 m/100 = 410.000 vani = 410.000 vani

legenda

- Design e creatività giovanile
 - Ricerca e Tecnologia
 - Verde
 - Sport e Spettacolo
 - Ospitalità Grandi Eventi
 - Università
 - Commercio e Artigianato
 - Residenziale
 - Amministrativo
- 3C Porta Genova
 - 4 San Cristoforo
 - 11 Ronchetto sul Naviglio
 - 1A Farini-Lugano
 - 7 Bovisa
 - 3A Romana
 - 5C Caserma Rubattino
 - 5D Caserma Mameli
 - 5E Comprensorio XXIV Maggio
 - 5A Piazza d'Armi
 - 17 Forlanini
 - 6 San Vittore
 - 14C Via Don Giovanni Calabria
 - 18 Cascina Monluè
 - 8 Cascina Merlata
 - 9 Stephenson
 - 15 EXPO
 - 2 Lambrate
 - 1B Greco-Breda
 - 12 Magazzini raccordati Stazione Centrale
 - 13 Cadorna FNM
 - 5B Caserma Montello
 - 14A Via Messina
 - 14B Via Litta Modigliani
 - 3B Rogoredo
 - 16 Porto di Mare
 - 10 Toffetti



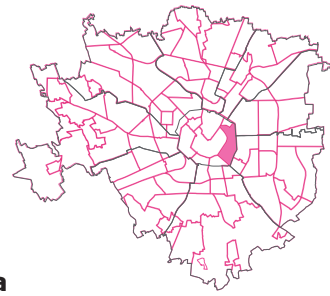
All'interno di questo elaborato sono state racchiuse alcune informazioni (elaborate in base al raffronto tra le schede e le tabelle dell'allegato 3 del DdP e le informazioni date da PGT sulle vocazioni) sul tema dei servizi per comprendere meglio ciò che il Piano prevede.

In questa scheda sono rappresentati gli Ambiti di Trasformazione e le vocazioni relative.

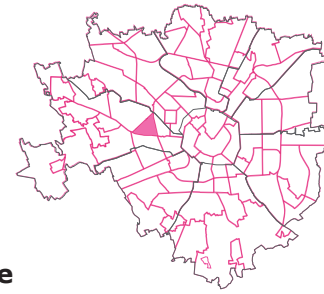
IL PGT non fa molte previsioni in materia di servizi per gli Ambiti di Trasformazione; le uniche indicazioni in materia di servizi consistono appunto nelle vocazioni consigliate.

Queste vocazione non risultano sicuramente prescrittive e, di conseguenza, il PGT, seppur pianificando in linea di massima i servizi, non programma un sistema attuativo dedicato, che dia certezza di attuazione degli stessi.

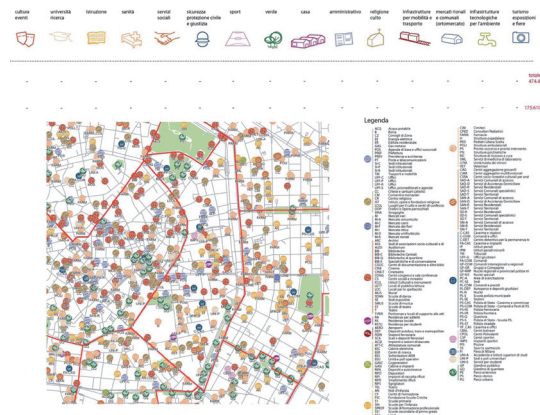
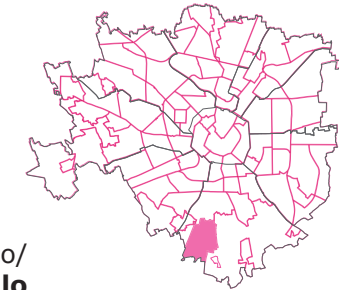
NIL centrale/NIL 4_Guastalla



NIL semiperiferico/NIL 57_Selinunte

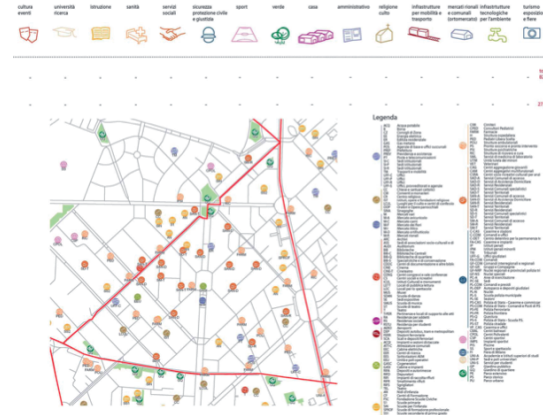


NIL periferico/
NIL 41_GratosoglioTicinello



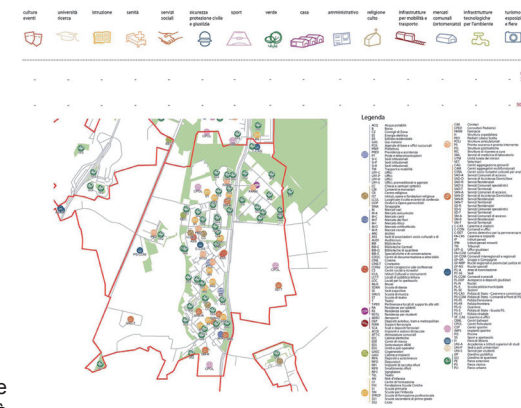
step 1_servizi esistenti

cultura/eventi
istruzione
servizi sociali
mercati comunali
sanità
verde



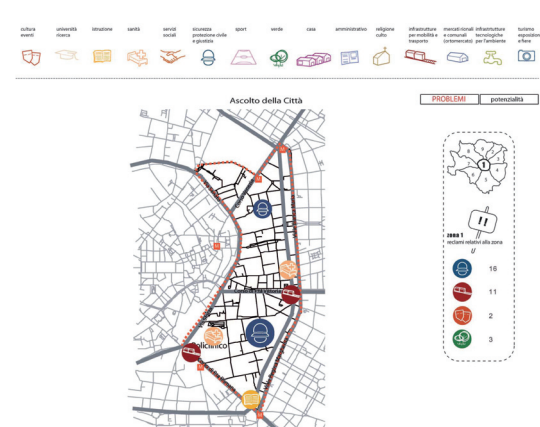
step 1_servizi esistenti

istruzione
sanità
servizi sociali
mercati comunali



step 1_servizi esistenti

servizi sociali
mercati comunali
sanità
istruzione
verde



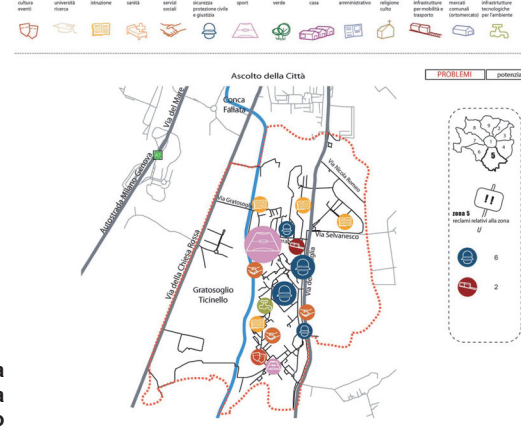
step 2_problemi e potenzialità

casa
sport



step 2_problemi e potenzialità

sicurezza
casa
infrastrutture e trasporto
amministrativo
sport
verde



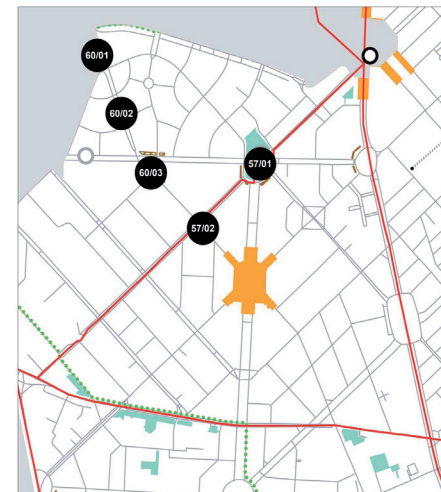
step 2_problemi e potenzialità

casa
sport
sicurezza
ricerca/università
cultura/eventi
infrastrutture e trasporto



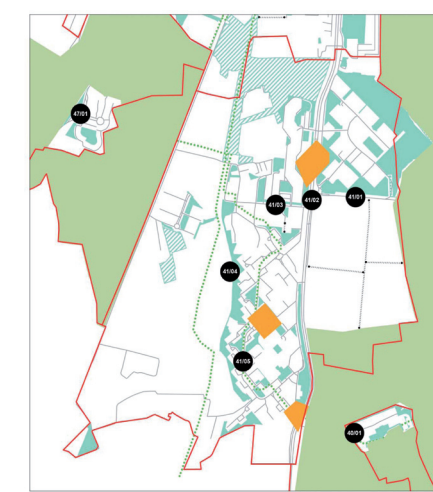
step 3_interventi proposti

unici interventi previsti
Riqualificazione e ampliamento di superfici pedonali attraverso la previsione di aree sost e di superfici verdi



step 3_interventi proposti

unici interventi previsti
Creazione di un sistema di spazi pubblici



step 3_interventi proposti

unici interventi previsti
Riqualificazione e ampliamento di superfici pedonali attraverso la previsione di aree sosta, superfici verdi e percorsi pedonali di attraversamento

Il Piano dei Servizi costituisce uno strumento fondamentale, che dovrebbe garantire, attraverso una pianificazione opportunamente studiata in termini quantitativi e qualitativi, uno sviluppo equilibrato in grado di fornire al soggetto pubblico tutti gli strumenti per poter gestire, erogare e coordinare i servizi rivolti ai cittadini. Questo nel nuovo PGT non accade. Infatti, attraverso l'applicazione del meccanismo di sussidiarietà, la pianificazione dei servizi all'interno del nuovo PGT è affidata totalmente al soggetto privato che diviene attore principale nella distribuzione degli stessi nel territorio milanese.

Oltre alla sussidiarietà il Piano dei Servizi si affida all'analisi svolta all'interno degli 88 Nuclei di Identità Locale, NIL, che coprono tutto il territorio comunale. Il Piano, in questo modo, definisce lo stato attuale dei servizi a livello locale, indicando per ogni NIL, problematiche e indicazioni progettuali. Tutto questo lavoro di analisi permette senz'altro la registrazione dello stato di fatto dei servizi a livello locale di quartiere, ma risulta debole ai fini di una definizione di un quadro generale dei servizi necessari per zona e per l'interno Comune. Il Piano dei Servizi quindi è inesistente e non possiede elementi di pianificazione e progettualità. Non è chiaro inoltre come verranno monitorati i rapporti pubblico - privato in relazione alla progettazione di servizi.



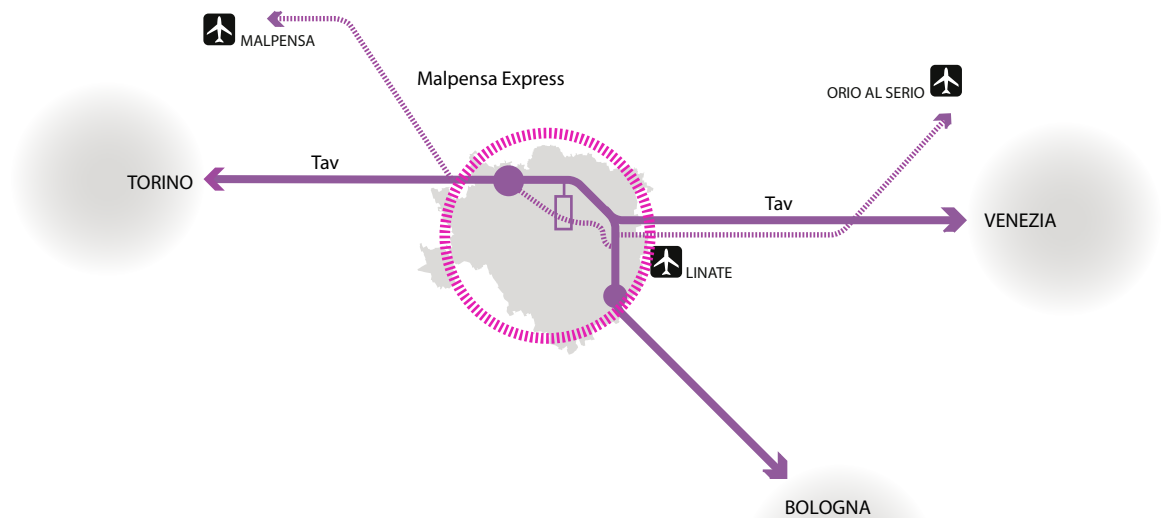
- legenda**
- stazioni ferroviarie con scalo
 - tracciato ferroviario
 - autostrade e tangenziali
 - rete ferroviaria di progetto
 - rete ciclopedonale di progetto
 - tracciati stradali esistenti
 - tracciati stradali di progetto
 - gronda nord
 - tunnel Molino/Garibaldi/Forlanini
 - ronda Sud
 - rete ferroviaria di progetto
 - passante ferroviario
 - MM linea 6
 - MM linea 4
 - MM linea 8
 - MM linea 9
 - MM linea 10
 - MM linea 11



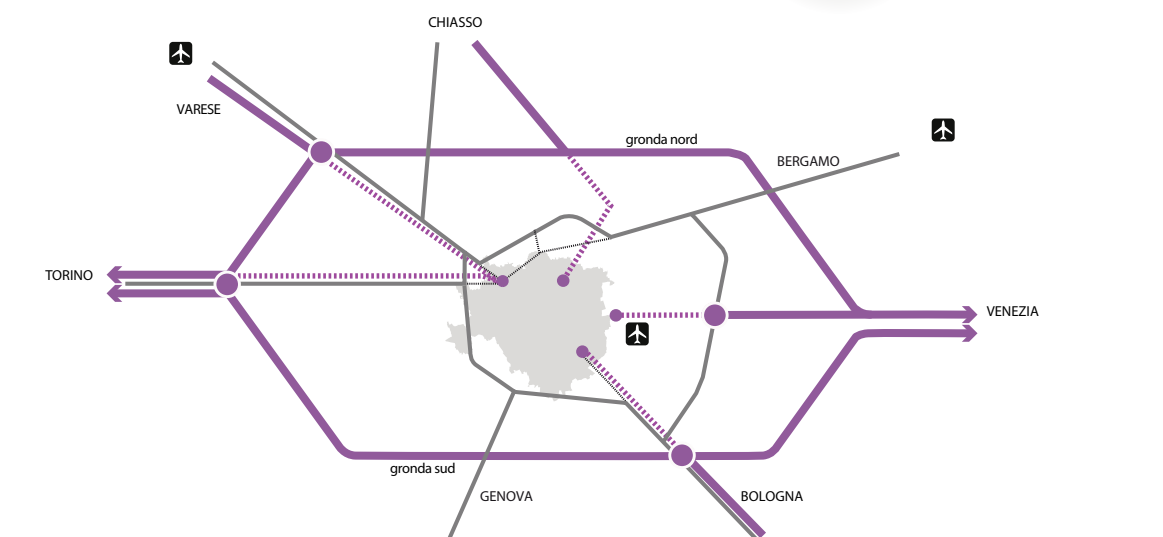
il sistema territoriale della'area urbana milanese
 Il sistema radiocentrico della regione urbana viene ancora una volta riconfermato.



il sistema aeroportuale e i servizi ferroviari a lunga percorrenza
 Il sistema aeroportuale milanese ha la necessità di approfondire la propria frammentata dislocazione territoriale che nelle regioni settentrionali vede la presenza di 8 aeroporti fra Torino e Trieste a distanza di circa 50 Km. Il PGT non prevede alcuna strategia in questo senso. Manca inoltre una rete di trasporto collettivo che garantisca la creazione di un sistema di scambio tra i comuni di cintura e la città di Milano, e che favorirebbe l'interscambio immediato con Linate.



il sistema logistico milanese
 Il sistema logistico milanese non si modifica; le aree di interscambio rimangono a ridosso della città. Il Pgt non prevede aree di interscambio esterne a Milano che garantirebbero un miglioramento del traffico ferroviario e automobilistico, soprattutto nel centro.

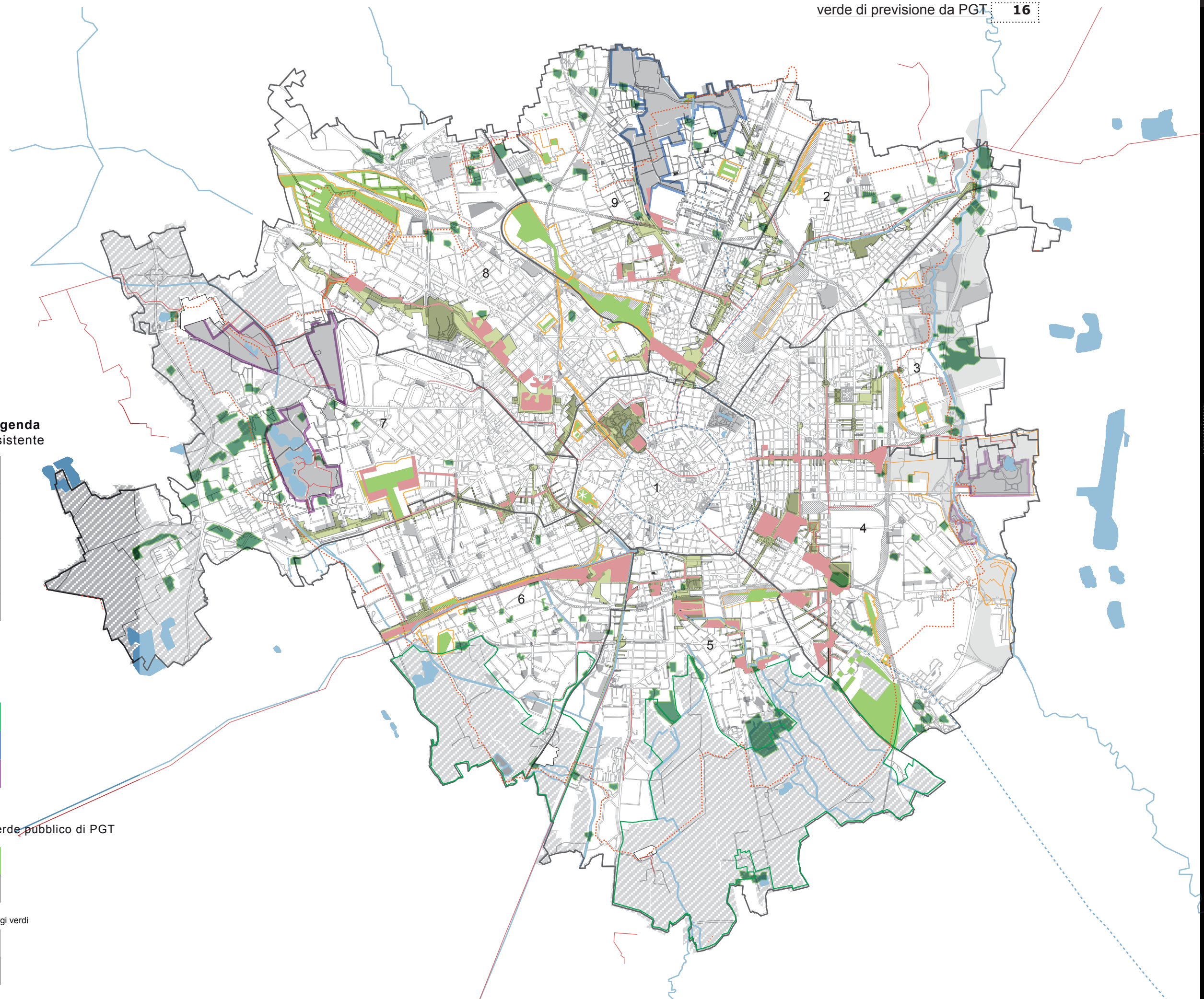


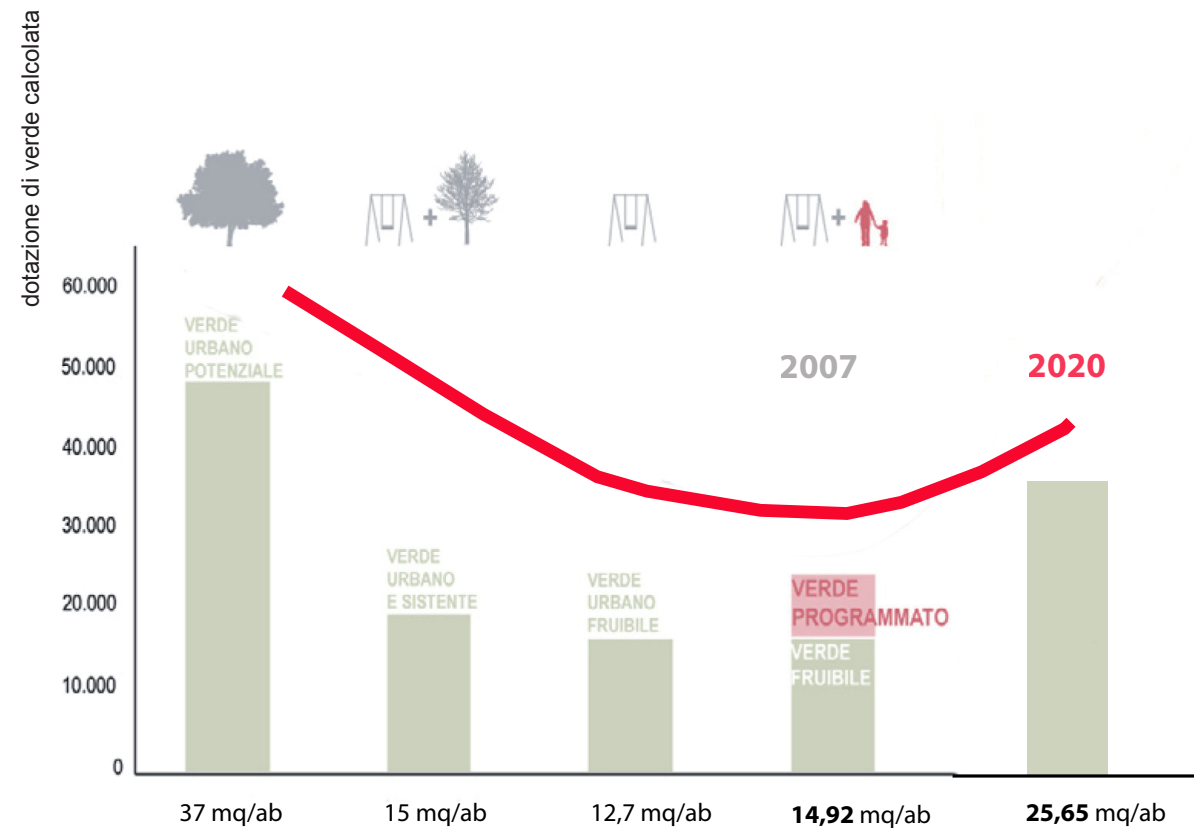
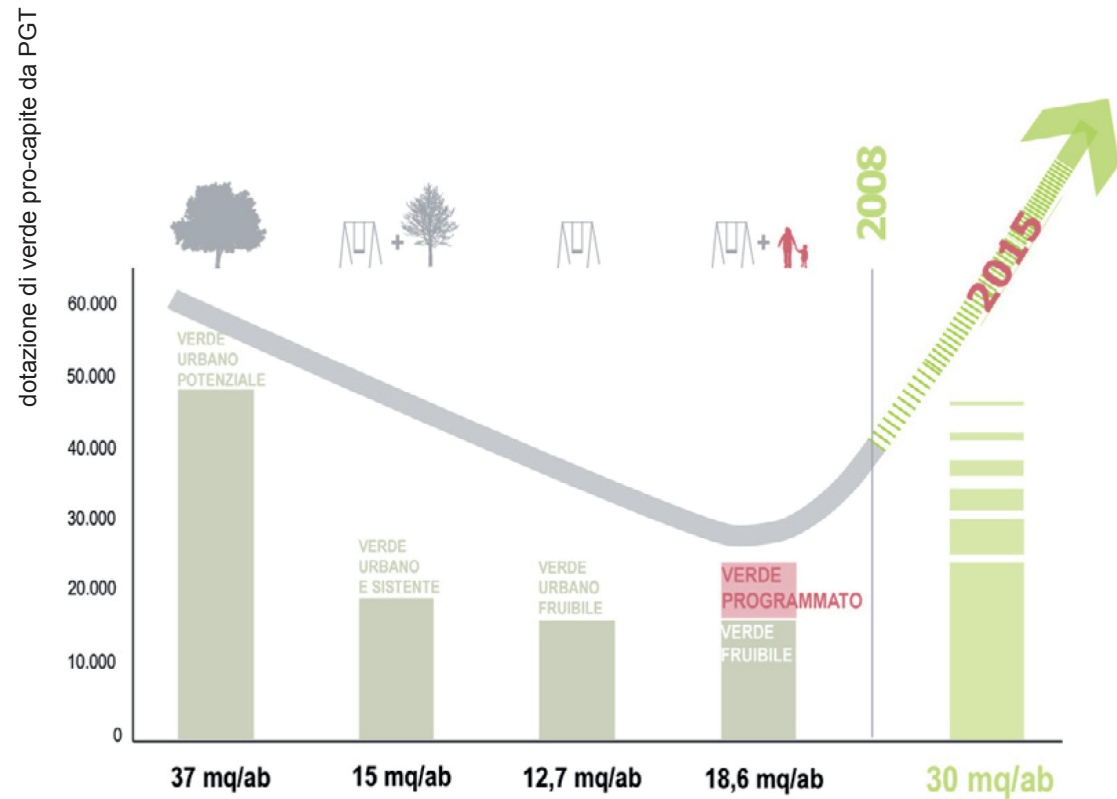
**legenda
esistente**

- parchi urbani/storici
- giardini di zona
- verde pubblico attrezzato
- verde pubblico per gioco e sport
- verde pubblico non attrezzato
- arredo urbano
- viali alberati
- sistema delle acque esistenti affioranti
- sistema delle acque esistenti sotteranee
- Parco Agricolo Sud Milano/verde agricolo
- Parco Nord
- parchi extraurbani entro il sistema dei Parchi di Cintura Urbana

verde pubblico di PGT

- verde urbano di nuova previsione su proprietà privata (pertinenza indiretta)
- verde pubblico di progetto compreso entro ambiti di trasformazione (ATU e ATIPG)
- raggi verdi
- aree a verdi già esistenti
- aree erroneamente indicate come verde





Il grafico relativo al di verde pro-capite di PGT indica in modo suggestivo le quantità di verde per abitante, e attribuisce al Piano la capacità di invertire la tendenza attuale. In realtà, dai dati e dall'analisi svolta, questo non risulta; infatti nel grafico sottostante relativo al calcolo dell'effettivo verde pro-capite, si evidenzia una progressiva diminuzione di verde che al 2030 raggiungerà 10,84 mq/ab (calcolati con la popolazione al 31/12/2007). Questi dati dimostrano che a Milano è forte e rilevante l'incremento di consumo di suolo.

| TIPOLOGIE DI VERDE PUBBLICO PREVISTO DA PGT | | | | |
|---|--|----------------------------------|------------------------------------|----------------------------|
| ZONA | Verde urbano su proprietà privata (pertinenza indiretta) | Verde pubblico entro ATU e ATiPG | Di cui entro il Parco Agricolo Sud | Verde previsto da PGT (mq) |
| 1 | 0 | 31.182 | 0 | 31.182 |
| 2 | 162.899 | 21.650 | 0 | 184.549 |
| 3 | 589.958 | 85.543 | 0 | 675.501 |
| 4 | 348.642 | 1.028.881 | 535.773 | 1.377.523 |
| 5 | 572.465 | 86.883 | 308.393 | 659.348 |
| 6 | 245.509 | 226.391 | 87.235 | 471.900 |
| 7 | 690.783 | 212.114 | 180.078 | 902.897 |
| 8 | 270.377 | 582.695 | 0 | 853.072 |
| 9 | 262.151 | 523.589 | 0 | 785.740 |
| MILANO | 3.142.784 | 2.798.928 | 1.111.479 | 5.941.712 |

Nella tabella sottostante, relativa allo standard di verde pubblico di PGT per zona, ipotizzando l'attuazione di PGT sia in termini di popolazione che in termini di verde, si può affermare che i dati della prima colonna, popolazione al 31/12/2007, rapportati a quelli della colonna relativa al verde previsto da PGT, mostrano come la dotazione di verde, standard di verde in relazione alla popolazione al 31/12/2007, risulti pari a 14,92 mq/ab. Se la quantità di verde prevista da PGT viene valutata, invece, rispetto alla previsione abitativa dello stesso PGT (1.787.637 ab), che considera un aumento della popolazione insediata di quasi mezzo milione di abitanti, la dotazione di verde risulta pari a 10,84 mq/ab. Questi dati, così come quelli proposti nelle capitoli precedenti relativamente alla dotazione di verde esistente, oltre a dimostrare che l'apporto di verde da parte del nuovo PGT è davvero irrilevante, se non inesistente, discordano in modo evidente da quelli dichiarati dal PGT all'interno della Relazione Generale del Documento di Piano, cap. 3, par. 3.2: lo standard di verde esistente non si attesta sui 14,92 mq/ab indicati dal PGT ma bensì su una media di 10,34 mq/ab (standard di verde pubblico esistente calcolato), così come lo standard di verde previsto dal PGT per il 2015 dichiarato in 30 mq/ab che, se confrontato con un effettivo 10,84 mq/ab, da raggiungere addirittura nel 2030, risulta improbabile che si verifichi. Si consideri infatti che l'improbabilità della previsione risulta chiara in quanto dal 14,92 mq/ab al 30 mq/ab si verificherebbe un incremento del circa 100% (+4%/anno), già di per se molto elevato, e dal 10,34 attuale (calcolato) al 30 mq/ab si verificherebbe una crescita del 190% (+8%/anno).

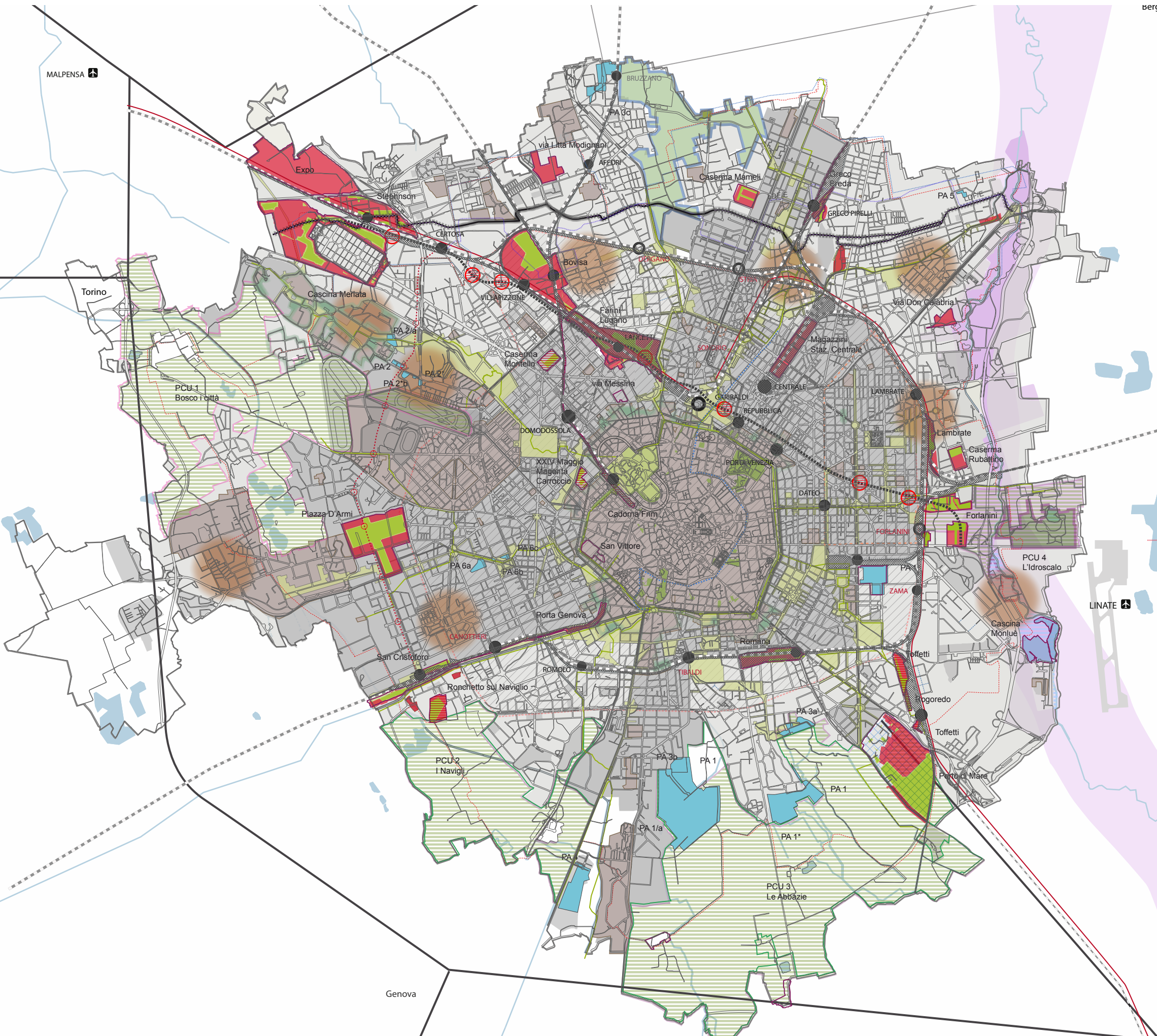
| STANDARD DI VERDE PUBBLICO DI PGT PER ZONA | | | | | |
|--|---------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|--|
| ZONA | Popolazione al 31/12/2007 | Abitanti teorici PGT (prev. 2030) | Verde di PGT previsto al 2030 (mq) | Standard pop. al 31/12/2007 (mq/ab) | Standard pop. prevista al 2030 prevista da PGT (mq/ab) |
| 1 | 99.311 | 103.988 | 764.503 | 7,7 | 7,35 |
| 2 | 132.969 | 163.919 | 744.300 | 5,6 | 4,54 |
| 3 | 139.957 | 178.205 | 2.116.352 | 15,12 | 11,88 |
| 4 | 149.618 | 210.922 | 2.783.318 | 18,6 | 13,2 |
| 5 | 116.574 | 153.007 | 1.194.594 | 10,25 | 7,81 |
| 6 | 150.404 | 189.657 | 1.336.348 | 8,89 | 7,05 |
| 7 | 170.634 | 243.535 | 4.123.803 | 24,17 | 16,93 |
| 8 | 176.286 | 236.959 | 2.406.251 | 13,65 | 10,15 |
| 9 | 162.441 | 307.445 | 3.899.826 | 24,01 | 12,68 |
| MILANO | 1.298.195 | 1.787.637 | 19.369.296 | 14,92 | 10,84 |

I dati raccolti all'interno del Piano sul tema del verde sono stati rappresentati in questa tavola e sono stati riassunti dal punto di vista quantitativo nella tabella "verde pubblico previsto da PGT", che mostra i valori d'area in mq relativi alle aree a verde pubblico previste dal PGT. Le aree sono state catalogate seguendo le indicazioni del PGT in:

- aree per il verde urbano di nuova previsione su proprietà privata (pertinenza indiretta);
- verde pubblico di progetto entro gli ambiti di trasformazione previsti dal PGT (ATU e ATiPG);
- verde pubblico appartenente alle categorie di cui sopra e rientrante nelle aree sottoposte a disciplina del Parco Agricolo Sud.

In una fase successiva, come per il verde esistente, è stata svolta un'analisi sugli standard a verde pubblico di PGT per zona.

legenda



- ORIO AL SERIO ✈️
- ampliamento fascia di rispetto fiume Lambro
- modifica/eliminazione Raggi Verdi
- aree da inserire nella Tavola D.02 "Carta della sensibilità paesistica"
- Aree di Rinnovo Urbano/ ARU
- Tessuto di Recente Formazione tessuto Urban TRF
- Ambiti contraddistinti da un Disegno Urbano Riconoscibile/ ADR
- tutela dei tessuti generati dal Piano Beruto e dal Piano Pavia/Masera
- complessi da inserire nei NAF: Nuclei di Antica Formazione
- complessi da individuare come Insiemi Urbani Unitari tavole R02/2C del PdR e D02/2 del DdP
- complessi da tutelare come come Nuclei Storici /antichi borghi
- individuazione disciplina Parchi di Cintura
- tutela del Parco Agricolo Sud Milano/ eliminazione indice 0,15 mq/mq *
- tutela del Parco Nord/eliminazione Gronda Nord
- tutela parchi extraurbani entro il sistema dei Parchi di Cintura Urbana
- Filo Rosso
- aree a verde Ambiti di Trasformazione *
- Ambiti di Trasformazione *
- Ambiti di Trasformazione da escludere
- eliminazione Cittadella della Giustizia
- Piani Attuativi
- Circle Line
- eliminazione Gronda Nord
- eliminazione del tunnel Expo - Garibaldi - Forlanini e relative uscite
- LDF/E ovest di chiusura alla Circle Line
- LDF/D
- richiesta di riapertura dei Navigli

* All'interno di tutti gli ATU e negli ATIPG, ove sia prevista la realizzazione di edilizia residenziale, le quote di volumetrie edificabili da rispettare in ciascun intervento si richiede siano le seguenti: 30% di edilizia libera; 35% di edilizia convenzionata; 35% di edilizia sociale. Per quanto riguarda l'edilizia sociale, in ogni ATU o ATIPG, è richiesto inoltre di riservare una quota di edilizia sovvenzionata, almeno pari al 50% del complesso dell'edilizia sociale da realizzare nel singolo intervento, finanziata dal pubblico, e il 50% rimanente di alloggi a canone sociale, realizzati dai privati.

| TEMA | SOTTOTEMA | OSSERVAZIONI | | | | PARERE AMMINISTRAZIONE | | | | |
|-----------------------|-----------|--------------|---|-----------------------|---------------------|------------------------|-----------|----------------------|-------------|-------------|
| | | Tecnica | definite discordanti dai principi generali di Piano | di carattere generale | definite fuori tema | TOTALE | Accolta | Parzialmente accolta | Non accolta | TOTALE |
| ATIPG | | 22 | 102 | - | 7 | 131 | - | 1 | 130 | 131 |
| ATP | | 1 | 172 | - | - | 173 | - | - | 173 | 173 |
| ATU | | 82 | 242 | 14 | 19 | 357 | 16 | 8 | 333 | 357 |
| NTA | | 6 | 35 | 2 | 3 | 46 | 1 | 1 | 44 | 46 |
| OSSERVAZIONI MULTIPLE | | 1 | 1 | - | - | 2 | - | - | 2 | 2 |
| RELAZIONE DdP | | 29 | 751 | - | 50 | 830 | 5 | - | 825 | 830 |
| TOTALE | | 141 | 1303 | 16 | 79 | 1539 | 22 | 10 | 1507 | 1539 |
| % | | 9.2% | 84.7% | 1.0% | 5.1% | 100% | 1.4% | 0.6% | 97.9% | 100% |

A_ATU

| | | | | | | | | | |
|------------------------------------|----|-----|----|---|-----|----|----|-----|-----|
| ADR | 48 | 71 | - | - | 119 | 7 | 38 | 74 | 119 |
| ARU | 6 | 25 | 1 | 1 | 33 | 4 | 2 | 27 | 33 |
| CARTA SENSIBILITA' PAESAGGIO | - | 9 | - | - | 9 | - | - | 9 | 9 |
| COMMERCIO | - | 37 | 1 | 2 | 40 | - | 1 | 39 | 40 |
| INDICAZIONE MORFOLOGICHE (PDR) | - | 7 | - | - | 7 | - | - | 7 | 7 |
| INDICE UT | 2 | 42 | - | - | 44 | 1 | - | 43 | 44 |
| NAF | 15 | 47 | - | - | 62 | 8 | 6 | 48 | 62 |
| NORME TRANSITORIE (art. 31/31 PdR) | 29 | 34 | 1 | - | 64 | 13 | 8 | 43 | 64 |
| NTA PdR | 86 | 575 | 30 | 9 | 700 | 25 | 15 | 660 | 700 |
| NTA PdS | 3 | 155 | 4 | - | 162 | 3 | - | 159 | 162 |
| OSSERVAZIONI MULTIPLE | - | 1 | - | - | 1 | - | - | 1 | 1 |
| PIANI ATTUATIVI OBBLIGATORI | 39 | 43 | 9 | - | 91 | 3 | 5 | 83 | 91 |
| PEREQUAZIONE | 4 | 28 | 1 | 1 | 34 | - | - | 34 | 34 |

B_PEREQUAZIONE

| | | | | | | | | | |
|-------------------------|----|---|----|---|----|---|----|---|----|
| EDILIZIA PUBBLICA (ERP) | 3 | - | 6 | 2 | 11 | - | 10 | - | 10 |
| HOUSING SOCIALE | 13 | 2 | 10 | 7 | 32 | - | 32 | - | 32 |
| NTA PdR | 1 | - | - | - | 1 | - | 2 | - | 2 |
| NTA PdS | 7 | - | 13 | 5 | 25 | - | 25 | - | 25 |
| OSSERVAZIONI MULTIPLE | - | - | 2 | - | 2 | 2 | - | - | 2 |

C_HOUSING SOCIALE

| | | | | | | | | | |
|-----------------------------|----|-----|----|----|-----|---|---|-----|-----|
| CATALOGO DEI SERVIZI | - | 99 | 4 | - | 103 | 4 | - | 99 | 103 |
| INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE | 8 | 1 | - | - | 9 | 4 | 2 | 3 | 9 |
| NIL | 14 | 263 | - | 16 | 293 | 9 | 2 | 282 | 293 |
| NTA PdS | 4 | 39 | 15 | 3 | 61 | 9 | 3 | 49 | 61 |
| RELAZIONE PdS | - | 91 | 1 | - | 92 | 1 | - | 91 | 92 |
| SERVIZI CONFORMATIVI | 12 | 3 | - | 4 | 19 | 4 | 1 | 14 | 19 |
| SERVIZI NON CONFORMATIVI | 20 | 5 | 2 | 2 | 29 | 9 | 8 | 12 | 29 |

D_SERVIZI

| | | | | | | | | | |
|----------------------------------|----|-----|---|----|-----|---|---|-----|-----|
| CRITERI DI ACCESSIBILITA' (S.03) | 3 | 53 | 2 | - | 58 | 1 | - | 57 | 58 |
| DEPOSITI TRASPORTI PUBBLICI | 6 | 4 | - | 1 | 11 | - | - | 11 | 11 |
| LINEE DI FORZA | 10 | 19 | - | - | 29 | 1 | - | 28 | 29 |
| MOBILITA' | 44 | 202 | 4 | 97 | 347 | 4 | 5 | 338 | 347 |
| PARCHEGGI | 17 | 36 | - | 9 | 62 | 3 | - | 59 | 62 |
| PARCHEGGI DI INTERSCAMBIO | 3 | 1 | 2 | 15 | 21 | - | 1 | 20 | 21 |
| PERTINENZE INDIRETTE: MOBILITA' | 13 | 4 | - | - | 17 | 2 | 1 | 14 | 17 |
| PIANO CARBURANTI | - | 3 | - | 5 | 8 | - | - | 8 | 8 |
| VIABILITA' ESISTENTE | 18 | - | - | 2 | 20 | 4 | 2 | 14 | 20 |

E_INFRASTRUTTURE

| | | | | | | | | | |
|----------------------|---|----|---|---|----|---|---|----|----|
| RISPARMIO ENERGETICO | 2 | 60 | - | 3 | 65 | - | - | 65 | 65 |
|----------------------|---|----|---|---|----|---|---|----|----|

F_RISPARMIO ENERGETICO

| | | | | | | | | | |
|-----------------------------|----|----|---|----|-----|----|----|----|-----|
| AREE AGRICOLE | 3 | - | - | - | 3 | - | 1 | 2 | 3 |
| OSSERVAZIONI MULTIPLE | 2 | - | - | 2 | 4 | - | 2 | 2 | 4 |
| PARCO NORD | 1 | - | - | 4 | 5 | - | - | 5 | 5 |
| PARCO AGRICOLO SUD MILANO | 3 | 1 | - | 73 | 77 | 1 | 2 | 74 | 77 |
| PERTINENZE INDIRETTE: VERDE | 94 | 9 | - | 2 | 105 | 26 | 18 | 61 | 105 |
| PISTE CICLABILI/ZTL | 2 | 1 | - | 47 | 50 | - | - | 50 | 50 |
| RAGGI VERDI | 4 | 1 | - | 4 | 9 | - | 1 | 8 | 9 |
| VERDE ESISTENTE | 28 | 1 | - | 1 | 30 | 19 | 7 | 4 | 30 |
| VERDE PRIVATO | - | 37 | - | - | 37 | - | - | 37 | 37 |

G_VERDE

| | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|----|----|---|----|----|---|---|----|----|
| ARGOMENTI GENERALI | 9 | 50 | 2 | 18 | 79 | 1 | 2 | 76 | 79 |
| EX ZONE B2 (art. 34 PdR) | 57 | 25 | - | 1 | 83 | 2 | - | 81 | 83 |
| OSSERVAZIONI MULTIPLE | 1 | - | 1 | - | 2 | - | 2 | - | 2 |
| PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI | 3 | - | - | - | 3 | - | - | 3 | 3 |
| DEL SOTTOSUOLO | 6 | 2 | 7 | 4 | 19 | 5 | 1 | 13 | 19 |
| RETI IDROGRAFICO | 3 | 3 | - | 2 | 8 | 2 | - | 6 | 8 |
| VAS | 24 | 5 | - | 2 | 31 | 3 | 1 | 27 | 31 |
| VINCOLI | | | | | | | | | |

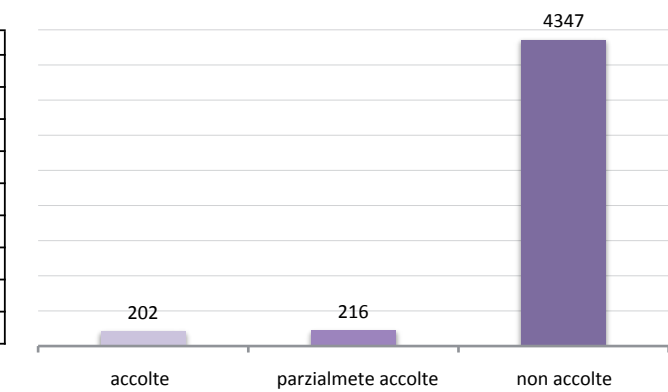
H_VARIE, PARARI E RELAZIONI

| | | | | | | | | | |
|--------|-------|-------|------|-------|------|------|------|-------|------|
| TOTALE | 103 | 85 | 10 | 27 | 225 | 13 | 6 | 206 | 225 |
| % | 45.8% | 37.8% | 4.4% | 12.0% | 100% | 5.8% | 2.7% | 91.6% | 100% |

| TEMA | ACCOLTA | PARZIALMENTE ACCOLTA | NON ACCOLTA | TOTALE |
|------------------------------|------------|----------------------|-------------|-------------|
| A ATU | 22 | 10 | 1507 | 1539 |
| B PEREQUAZIONE E TUC | 64 | 75 | 1227 | 1366 |
| C HOUSING SOCIALE | 2 | 69 | - | 71 |
| D SERVIZI | 40 | 16 | 550 | 606 |
| E INFRASTRUTTURE E MOBILITA' | 15 | 9 | 549 | 573 |
| F RISPARMIO ENERGETICO | - | - | 65 | 65 |
| G VERDE | 46 | 31 | 243 | 320 |
| H VARIE, PARERI E RELAZIONI | 13 | 6 | 206 | 225 |
| totale | 202 | 216 | 4347 | 4765 |

| | | |
|-------|-------|-------|
| 4.23% | 4.53% | 91.3% |
|-------|-------|-------|

| TEMA | % |
|----------------------------|---------|
| ATU | 32,30% |
| PEREQUAZIONE E TUC | 28,67% |
| HOUSING SOCIALE | 1,49% |
| SERVIZI | 12,72% |
| INFRASTRUTTURE E MOBILITA' | 12,03% |
| RISPARMIO ENERGETICO | 1,36% |
| VERDE | 6,72% |
| VARIE, PARERI E RELAZIONI | 4,72% |
| | 100,00% |



Le 4.765 osservazioni presentate all'amministrazione racchiudono, per certi versi, un'idea di città possibile che viene rappresentata all'interno di questa tavola inserita nella scheda 12 precedente, dove, graficamente, sono state indicate le richieste di modifica al Piano. La natura delle osservazioni è risultata molto varia per cui è stato necessario catalogarle e selezionarle. La mia scelta si è focalizzata sulle grandi tematiche di Piano e sulle richieste di modifica che in qualche modo incidessero sulle Norme di Attuazione, lasciando in secondo piano le richieste specifiche legate ad interessi privatistici in quanto slegate dalle macrotematiche di Piano. Le tematiche selezionate sono state:

- gli ambiti di trasformazioni
- il tema della casa
- la capacità insediativa di Piano
- la tematica della tutela del patrimonio storico e artistico
- i Parchi di Cintura il Parco Agricolo Sud Milano
- il tema della mobilità
- il tema delle acque

Questa selezione è stata effettuata sulla base delle osservazioni scritte da me in collaborazione con il prof. Antonello Boatti e presentate all'amministrazione e sulla base di una personale catalogazione per temi e sottotemi. All'interno della tabella di catalogazione, è stato possibile restituire un quadro complessivo delle osservazioni; è interessante notare come sia elevata la quantità di osservazioni definite "fuori tema", pari al 12%, o "discordanti dai principi di Piano" che risultano quasi il 38%. Risulta chiaro quindi che l'amministrazione, attraverso la catalogazione "fuori tema", sia riuscita ad eliminare il 50% delle osservazioni presentate, senza motivarne, attraverso un giudizio dettagliato e pertinente, il non accoglimento. Ad esempio, al di là del giudizio di merito che può risultare discutibile, sarebbe stato minimamente corretto, nel caso di riconosciuta discordanza dai principi di Piano, indicarne almeno uno. Gli accorpamenti inoltre non hanno permesso la votazione singola delle osservazioni, facendo risultare illegittimo il procedimento.

| | | | | | | | | |
|-----|------|-----|-----|------|-----|-----|------|------|
| 811 | 3397 | 134 | 423 | 4765 | 202 | 216 | 4347 | 4765 |
|-----|------|-----|-----|------|-----|-----|------|------|