

Linee guida per l'esame delle osservazioni al PGT di Milano

[BOZZA]

La revoca: ragioni e obiettivi

La Giunta Comunale, nella seduta del 15 luglio 2011 con delibera **n. 11**, ha assunto un provvedimento di **revoca** della deliberazione consiliare n. 7 del 4/2/2011 avente ad oggetto "Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione definitiva del Piano di Governo del Territorio articolato nel Documento di Piano, nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole".

Il provvedimento di revoca è stato dettato da molteplici **ragioni**:

- aprire il Piano alle istanze inascoltate della città, valorizzando pienamente il contributo collaborativo dei cittadini, delle associazioni e degli Enti interessati alla formazione dello strumento urbanistico;
- "rimediare", nei limiti delle possibilità offerte dallo strumento del riesame delle osservazioni, alle criticità più evidenti che derivano dagli aspetti più ideologici e tecnicamente meno solidi dell'attuale disciplina di piano, rispondendo alle esigenze di un più equilibrato sviluppo urbanistico-territoriale di Milano e di una superiore apertura della città verso il territorio metropolitano;
- considerare e valorizzare il pronunciamento popolare intervenuto con i referendum consultivi comunali del 12 e 13 giugno 2011, in ordine a: potenziamento della mobilità pubblica, anche nella prospettiva di migliori relazioni con l'*hinterland*; decisa riduzione delle emissioni inquinanti; minor consumo di suolo; rafforzamento della trama verde; più attenta tutela dei beni architettonici e monumentali; maggiore efficienza energetica della città e dei suoi edifici;
- verificare la compatibilità delle norme e degli atti del PGT con le disposizioni previste dal cosiddetto Decreto Sviluppo di recente approvazione (L. 106 del 12/07/2011).

In altri termini, riteniamo che la manovra che ci accingiamo a compiere sia in grado di introdurre un **adeguamento** e una parziale riformulazione del piano e della sua gestione in direzione di una **riforma dell'urbanistica milanese**, agendo in tempi rapidi, **senza fermare il processo di sviluppo e trasformazione della città**, come avrebbe invece comportato la riapertura del procedimento.

Orientamenti per l'azione: il segno del cambiamento

Sotto il profilo operativo, il riesame delle **4.765 osservazioni** e degli **11 pareri** degli Enti pervenuti, si configura come un lavoro da completare in tempi contenuti e certi, che costringono a orientare l'attenzione su un **campo ristretto di questioni**. In altri termini, il riesame, da una parte, deve prendere in considerazione alcune questioni "formali" rimaste sospese o insolute nel precedente iter approvativo e, dall'altra, introdurre un numero limitato e selezionato di modifiche, che permettano di superare gli aspetti politicamente e tecnicamente più critici della proposta attuale.

Alla luce degli indirizzi politico-amministrativi espressi dalla nuova Amministrazione Comunale, è possibile individuare un primo quadro di **temi/obiettivi** in grado di orientare il lavoro di riesame, superando la retorica dell'attuale PGT e fornendo il "segno" della nuova stagione che si è aperta.

- 1) Contenimento delle **potenzialità edificatorie**. Questa operazione verrà condotta sia per gli Ambiti di Trasformazione, sia per la città consolidata (TUC), per limitare le previsioni, di fatto inattuabili, dell'attuale struttura del PGT. Tre saranno i punti d'intervento:
 - revisione degli indici edificatori connessi al sistema perequativo del Parco Agricolo Sud Milano, con l'eliminazione delle potenzialità edificatorie previste per gli Ambiti di Trasformazione Periurbana (ATP) e la ridefinizione degli stessi per indicare le strategie territoriali e gli obiettivi

strategici/specifici del Comune da perseguire nella redazione dei Piani di Cintura Urbana (PCU), nonché lo stralcio degli Ambiti di Trasformazione di Interesse Pubblico Generale (ATIPG) ricompresi nel perimetro del Parco;

- riduzione differenziata degli indici di edificabilità e delle possibilità di densificazione per gli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU), con l'ipotesi di procedere all'eliminazione/riduzione di alcuni Ambiti che comportano un ingiustificato consumo di suolo;
- limitazione delle potenzialità edificatorie nella città consolidata, oggi virtualmente illimitate, con l'introduzione, compatibilmente alle caratteristiche dei tessuti, di un indice massimo, la ridefinizione delle modalità attuative in rapporto agli impatti degli interventi, oltreché la modifica e l'articolazione degli incentivi premiali.

- 2) Revisione delle regole di trasformazione della **città consolidata**, in particolare attraverso la rettifica dei meccanismi attuativi del piano, al fine di recuperare strumenti che permettano un maggiore controllo urbanistico e morfologico, una più accentuata salvaguardia del tessuto storico e una puntuale verifica delle ricadute pubbliche e sociali.
- 3) Correzione della disciplina inerente l'**indifferenza funzionale**, mantenendone il principio nella città consolidata, pur inserendo alcuni correttivi (es. relazione con le condizioni di accessibilità e con le caratteristiche funzionali di contesto, forme di incentivazione per le funzioni deboli, ecc.) e introducendo maggiori indirizzi e certezze per gli ambiti di trasformazione (es. individuazione delle funzioni incompatibili in relazione alla vocazione delle aree, ecc.).
- 4) Rafforzamento delle **dotazioni pubbliche**, attraverso:
 - la rivisitazione del Piano dei Servizi, con l'obiettivo di rispondere ai bisogni emersi dalle domande localizzate, salvaguardando i servizi esistenti (con particolare riferimento alle dotazioni eccellenti) e potenziando la disponibilità pubblica di aree, servizi e attrezzature collettive;
 - l'incremento delle dotazioni pubbliche negli ambiti di trasformazione, con l'aumento delle quote di cessione per verde e servizi, la definizione di priorità e di prestazioni specifiche e contestualizzate del progetto pubblico, il condizionamento delle trasformazioni in relazione alla sostenibilità infrastrutturale e ambientale, ecc.
- 5) Potenziamento dell'**housing sociale**, ridefinendo gli equilibri tra le differenti forme di canone, cercando di massimizzare l'affitto e in particolare la quota a canone sociale. Si cercherà di introdurre correttivi che rendano effettive previsioni che ad oggi non potrebbero avere riscontri concreti, in particolare garantendo la disponibilità nelle trasformazioni delle aree su cui realizzare l'edilizia sociale, con attenzione all'integrazione urbanistica e tipologica degli interventi nelle trasformazioni urbane programmate.
- 6) Miglioramento della **mobilità urbana**, con particolare attenzione:
 - al potenziamento del trasporto pubblico e all'incremento di forme di mobilità "dolce e in sicurezza" e a basso impatto ambientale. In particolare, si opererà per rivedere la rete infrastrutturale di progetto definita sia dal Documento di Piano che dal Piano dei Servizi, le regole per la dotazione di sosta contenute nel Piano dei Servizi, il principio di densificazione legato all'accessibilità alle stazioni della rete metropolitana e gli indirizzi per gli Ambiti di trasformazione contenuti nel Documento di Piano;
 - integrazione tra progetti di trasformazione urbana (negli ATU e nel TUC) e governo della mobilità urbana.
- 7) Attenzione alle **prestazioni ambientali** in ordine al risparmio energetico degli edifici, alla loro durata nel tempo, alla riqualificazione del patrimonio esistente, rivedendo ove possibile le regole incentivanti, attraverso la distinzione tra requisiti obbligatori minimi e fattori premianti, e provando ad allargare le prestazioni energetiche anche ad altre prestazioni "ambientali" (es. il tema delle superfici degli spazi aperti e il loro trattamento).

Aspetti operativi: indirizzi e metodologia per il riesame delle osservazioni

Il riesame delle osservazioni deve altresì portare a una **riaggregazione tematica delle osservazioni** che superi le categorie impiegate nella fase di approvazione, di fatto basate sugli “oggetti” colpiti dalle osservazioni, indipendentemente dal contenuto potenzialmente discordante delle istanze ad essi relativi. L’obiettivo è quello di fornire un quadro controdeduttivo inattaccabile sotto il profilo del corretto - ancorché legittimamente innovato - apprezzamento degli aspetti osservati e funzionale a una più efficace organizzazione dei lavori della discussione consiliare: dunque fondato su famiglie tematiche omogenee basate sul **tipo di istanza** proposta dall’osservante, quindi motivatamente controdeducibili con criteri altrettanto omogenei e oggettivi.

Per quanto concerne le questioni “formali”, si rilevano alcuni aspetti indifferibili, che, una volta identificato il metodo di lavoro, vanno da subito istruite - e in parte già lo sono - dall’Ufficio di Piano (correzioni formali; disaggregazione tematica delle osservazioni; valutazione delle modalità di accoglimento dei pareri degli Enti territoriali; approfondimento e scomposizione delle osservazioni multiple; verifica della completezza della motivazione controdeduttiva; acquisizione e focalizzazione di temi generali da rimandare a una successiva fase di revisione post- approvazione).

Per quanto concerne il secondo aspetto - le variazioni da apportare al PGT - sarà conveniente selezionare da subito le modifiche ritenute sostanziali, in modo tale da organizzare e finalizzare con maggiore rapidità e pregnanza il lavoro di riaggregazione/valutazione/ controdeduzione delle osservazioni e il conseguente lavoro di modifica degli atti.

Le soluzioni da individuare dovranno tener conto degli scenari presi in esame dalla *Valutazione ambientale strategica* del Documento di piano.

Consulta Tecnico-Scientifica per il PGT

La **Consulta Tecnico-Scientifica per il PGT**, composta da esperti professionisti della disciplina individuati dal Centro Studi PIM, avrà il compito di supportare sotto il profilo tecnico-scientifico l’Amministrazione Comunale, fornendo orientamenti e contributi in ordine al riesame delle osservazioni e alla formulazione delle eventuali controdeduzioni.

Il **Centro Studi PIM**, che svolge, sulla base del Programma di Collaborazione PIM – Comune di Milano per l’anno 2011 sottoscritto in data 7 settembre 2011, il ruolo di Segreteria Tecnica della Consulta, avrà il compito di coordinare operativamente l’attività della Consulta Tecnico-Scientifica per il PGT, provvedendo alla convocazione delle riunioni, alla predisposizione dei materiali utili per il loro svolgimento (attività istruttorie, note di lavoro, report, fornitura di documentazione, ecc.), alla verbalizzazione delle stesse, oltre alla facilitazione dei processi di interazione tra le diverse componenti tecniche entro la Consulta.

Temi e questioni

- 1. Parco Agricolo Sud Milano, ATP e ATIPG, Aree agricole**
- 2. Tessuto Urbano Consolidato**
- 3. Ambiti di trasformazione**
- 4. Dotazioni pubbliche**
- 5. Housing sociale**
- 6. Mobilità**
- 7. Energia**

1. Parco Agricolo Sud Milano, ATP e ATIPG, Aree agricole

Parco Agricolo Sud Milano (PASM), Ambiti di Trasformazione Periurbana (ATP), Ambiti di Trasformazione d'Interesse Pubblico e Generale (ATIPG)

PRINCIPALI TEMATICHE

Le osservazioni presentate al Pgt adottato individuano alcuni temi generali:

- richiesta di conformità del Pgt al PTC del Parco Agricolo Sud Milano;
- annullamento della previsione degli Ambiti di Trasformazione Periurbana;
- annullamento della previsione degli Ambiti di Trasformazione d'Interesse Pubblico e Generale;
- diminuzione del potenziale volumetrico attribuito agli ATP e agli ATIPG;
- aumento del potenziale volumetrico attribuito agli ATP e agli ATIPG;
- conservazione e rafforzamento delle attività agricole negli ATP e negli ATIPG;
- formazione dei Piani di Cintura Urbana previsti dal PASM;
- rettifica dei confini del PASM;
- chiarimenti riguardo alle norme, opinioni generali e questioni specifiche riguardanti ambiti definiti.
- individuazione delle aree agricole poste al di fuori del PASM

INQUADRAMENTO

Il parere del Parco Agricolo Sud Milano di conformità tra il relativo Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) e il Piano di Governo del Territorio (PGT) ha già prodotto diverse modifiche agli obiettivi e normative dei tre documenti del PGT adottato in sede di approvazione definitiva.

In tale parere di "conformità condizionato" l'ente parco ha impartito diverse "misure correttive e prescrittive" vincolanti, evidenziando del resto che il PTC è un *piano sovraordinato* e le cui previsioni urbanistiche sono immediatamente vincolanti per *chiunque e recepite di diritto negli strumenti urbanistici comunali*.

In particolare l'ente Parco prescrive:

- che il Pgt deve limitarsi esclusivamente ad esplicitare il regime di tutela contenuto nel vigente PTC, omettendo qualsiasi trattazione relativa alle scelte strategiche degli ambiti sottoposti ai piani di cintura urbana, non essendo questi ultimi vigenti;
- di richiamare negli elaborati di Piano (Documento di Piano) il Piano di Settore Agricolo (PSA) del PTC;
- di esplicitare puntualmente per gli ambiti di trasformazione ricompresi nei territori del PASM, che le norme da applicare sono riferite al PTC, ovvero ai contenuti concertati negli accordi di programma dei Piani di Cintura Urbana previsti dal medesimo PTC non ancora definiti ne tantomeno approvati;
- di indicare espressamente che all'interno del territorio del PASM prevalgono i contenuti normativi e cartografici del relativo PTC;
- di riportare in tutte le tavole del Pgt il perimetro del PASM approvato con un perimetro ben riconoscibile, stralciando le aree erroneamente indicate, poste nei pressi del Naviglio Pavese in adiacenza al confine di Rozzano.

LINEE GUIDA

Occorre, quindi, che il Pgt recepisca integralmente il parere conformativo sia del PASM che dalla Provincia di Milano, assumendo le articolazioni territoriali e previsioni del relativo PTC.

Per il Documento di Piano, Piano delle Regole e per il Piano dei Servizi, oltre ad assumere la normativa di raccordo prescritta dal PASM (art. 19, comma 3 Piano delle Regole) si espone la necessità di

elaborare un'integrazione degli indirizzi e obiettivi del Pgt (da inserire principalmente nel Documento di Piano quale strumento che esplicita le strategie generali) che non rimandi interamente la tematica progettuale dei Piani di Cintura Urbana e relativa disciplina urbanistica e paesistica esclusivamente al PTC del PASM, ma che vada a esplicitare maggiormente alcune priorità di trattamento progettuale degli odierni ambiti ATP che, dovrebbero invece, recepire in futuro le previsioni programmatiche dei PCU. Tali ambiti sono quasi interamente ricadenti nei Piani di Cintura Urbana (PCU) previsti dall'art. 26 delle n.t.a. del PASM, salvo alcuni ambiti di fruizione – territori di collegamento tra città e campagna (art. 27 n.t.a.) e di cintura metropolitana (art. 25 n.t.a.).

Strategie e obiettivi del PGT da perseguire nella formazione dei PCU

- concertazione con il PASM al fine di potenziare ed ampliare gli attuali PCU attraverso gli ATP
- valutazione e assunzione degli effetti territoriali del Piano di Settore Agricolo del PASM
- specificare/definire interventi di incentivazione delle attività agricole. Il programma di tali interventi dovrà prevedere destinazioni d'uso esclusivamente agricole o con esse compatibili. In tal senso occorre individuare punti specifici all'interno del tessuto costruito (cascine, aree di margine, ecc.) dove riuscire a localizzare attività di vendita dei prodotti agricoli locali.
- instaurazione di un processo partecipativo allargato che coinvolga ~~anche~~ oltre gli agricoltori anche attori economici sociali.
- acquisizione pubblica di parti del parco incluse nel territorio comunale e finalizzate al recupero ambientale ed al rafforzamento delle attività coerenti con il PASM. L'acquisizione deve allontanare qualunque forma di uso improprio dei terreni e garantire agli agricoltori la gestione a fini produttivi. In tal senso risulta opportuno l'inserimento nel parco di un programma funzionale più ampio oltre a quello produttivo (cioè funzioni ricreative, didattiche, energetiche e ricettive) che potranno consentire una riscoperta del parco stesso da parte dei cittadini.
- individuazione delle aree poste principalmente a diretto contatto con gli ambiti già edificati e comunque degradati, sottoutilizzati e non più riconvertibili agli usi agricoli (aree ad usi impropri come già in gran parte censite dal PTC del 2000), sulle quali potrà essere applicato un indice perequativo/compensativo in funzione di un progetto di scala metropolitana, "parco agricolo" di fruizione pubblica. Le risorse prodotte dall'applicazione di tali criteri potrebbero essere parzialmente o totalmente riutilizzati per la realizzazione degli obiettivi che emergeranno dagli stessi PCU per il sostegno alle attività agricole complessive presenti nelle aree milanesi del PASM
- ridefinizione degli obiettivi e normative sia per gli Ambiti di Trasformazione Periurbana (ATP) sia per gli Ambiti di Trasformazione ad Interesse Pubblico Generale (ATIPG). L'indirizzo è quello di eliminare le potenzialità edificatorie previste per le aree comprese nel PASM e la loro trasferibilità attraverso lo strumento della perequazione, in accordo con quanto espresso dall'ente Parco e Provincia di Milano nei relativi pareri di conformità presentati.
- tutela e recupero culturale ed ambientale delle aree libere residue, tutela degli elementi paesaggistici presenti e differenziazione dei temi progettuali, con particolare attenzione alle tematiche delle "area agricole", su cui si applica la disciplina urbanistica contenuta nel titolo III della L.r. 12/2005, e del "parco agricolo" ove eventualmente si potrà applicare un corretto criterio della perequazione volto ad un rafforzamento dei territori liberi e di ricucitura e ricostruzione del dialogo tra "città" e "campagna".
- individuazione delle "aree agricole" su cui applicare la disciplina urbanistica/edilizia contenuta nel titolo III della L.r. 12/2005. In tal senso si sottolinea che tali aree comprese nel perimetro del PASM, ancorché specificate dai PCU, sono ambiti agricoli a tutti gli effetti nei quali, coerentemente con quanto disposto dalla medesima L.R. 12/2005, non è applicabile la perequazione, stante il fatto che risultano normate dalla specifica disciplina come già sopra indicata.

Per intraprendere gli obiettivi e le strategie come sopra delineate, gli ATIPG e ATP devono essere ridefiniti e orientati alla formazione dei Piani di Cintura Urbana (PCU) previsti dalle n.t.a. del PASM, e indicando gli elementi procedurali essenziali per la formazione degli strumenti urbanistici anche con il concorso degli altri Enti interessati.

Con riferimento alle normative del PASM, i PCU sono formati a cura dell'Ente gestore in concerto e intesa con i Comuni interessati, muovendo dalle iniziative pianificatorie dei Comuni stessi e tali strumenti *possono essere promossi direttamente dai Comuni interessati*.

Si fa presente che compito della pianificazione comunale, nel caso specifico del Pgt, è quello di stabilire nei territori comunali sottoposti a strumenti territoriali di governo sovraordinati, laddove possibile in sintonia con le normative di grado superiore, indirizzi e strategie da proporre per la formazione di tali strumenti sovraordinati. In altri termini il Pgt deve esplicitare le proprie "aspirazioni pianificatorie" su cui impostare una discussione "allargata" assieme agli altri soggetti interessati, per giungere in tal modo alla definizione dello strumento di governo del territorio sovraordinato.

Dunque, occorre riscrivere all'interno del Documento di Piano, i contenuti degli ATU, ricadenti all'interno del PASM, in cui, oltre a recepire quanto verrà programmato nei relativi PCU, siano posti elementi di indirizzo politico strategico da perseguire poi al tavolo con la Provincia e gli altri Comuni interessati e di procedura per delineare gli indirizzi redazionali dei PCU nella definizione degli occorrenti Accordi di Programma.

Specificatamente per le aree ora comprese nell'ATIPG Porto di Mare ma esterne al PASM occorre la formazione di un Ambito di Trasformazione Urbana (ATU) e la redazione della relativa scheda di indirizzo la quale dovrà tener conto dell'inevitabile confronto con la realtà agricola adiacente del PASM e relativo PCU3.

Infine l'ATIPG EXPO viene mantenuto ed assoggettato alle specifiche norme e discipline dettate dal relativo Accordo di Programma in itinere.

INDIRIZZI SPECIFICI PER IL PGT

- Eliminare le potenzialità edificatorie previste per tutte le aree comprese nel PASM, sia per gli Ambiti di Trasformazione Periurbana (ATP), sia per gli Ambiti di Trasformazione ad Interesse Pubblico Generale (ATIPG).
- Ridefinizione degli ATU per indicare le strategie territoriali ed esplicitazione degli obiettivi strategici/specifici del Comune da perseguire nella redazione dei PCU.
- Tutela e recupero culturale ed ambientale delle aree libere residue su cui applicare la disciplina urbanistica contenuta nel titolo III della L.r. 12/2005 (aree agricole), mediante l'individuazione delle aree su cui garantire la continuità della produzione agricola e/o da recuperare ai fini agricoli.
- Individuazione delle "aree agricole" collocate al di fuori del PASM.

INDIRIZZI PER LE CONTRODEDUZIONI

Eliminazione delle potenzialità edificatorie previste per tutte le aree comprese nel PASM e Definizione delle strategie territoriali ed esplicitazione degli obiettivi strategici/specifici del Comune da perseguire nella redazione dei PCU.

L'indirizzo è quello di accogliere le proposte in quanto occorre principalmente che il Pgt recepisca integralmente il parere conformativo sia del PASM che dalla Provincia di Milano, assumendo le articolazioni territoriali e previsioni insediative del relativo PTC. In tal senso si riscrive, all'interno del Documento di Piano (o nello specifico documento interessato), i contenuti degli ATU ricadenti all'interno del PASM, in cui, oltre a recepire quanto verrà programmato nei relativi PCU, saranno

indicate le strategie territoriali ed esplicitati gli obiettivi strategici/specifici che si intendono perseguire e porre come elementi di discussione, assieme agli altri enti pubblici interessati, per delineare i contenuti progettuali dei PCU (vedi punto Strategie e obiettivi del PGT da perseguire nella formazione dei PCU). La finalità è quella di procedere in un quadro di pianificazione metropolitana, appartenente alla vasta regione urbana insediata nell'intorno della Città di Milano che renda possibile una condivisione della vita urbana e dell'accessibilità alle nuove funzioni del "parco agricolo", inteso come opportunità reale per trasformare aree periferiche in cinque grandi parchi metropolitani.

Tutto ciò in ossequio sia alle disposizioni contenute all'art 8 comma 2 lettera f) della LR 12/05, laddove si richiede al Documento di Piano di "determinare le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti dei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale", sia al disposto dell'art. 26 delle NTA del Parco Agricolo Sud Milano, laddove si prescrive che la formazione dei Piani di Cintura Urbana, da promuoversi a cura dell'Ente Gestore, deve avvenire "di concerto e d'intesa con i comuni interessati, muovendo dalle iniziative pianificatorie dei comuni stessi", anche attraverso la promozione degli stessi comuni.

In tal senso il Pgt intende formulare i propri indirizzi, strategie e "iniziative pianificatorie" attraverso gli ATU per la formazione dello strumento sovraordinato dei PCU, che rendano esplicite le proprie "aspirazioni pianificatorie" su cui impostare una corretta ed equilibrata discussione "allargata e partecipata", senza dettare "iniziative pianificatorie autonome, impositive e sostitutive" che rischiano invece, di pregiudicare l'atto di copianificazione tra Parco e i comuni interessati, nonché il livello pianificatorio metropolitano.

Conseguentemente non possono essere accolti tutti i contributi che si pongono sia in contrasto con quanto enunciato in precedenza, sia in contrasto con la disciplina sovraordinata e prevalente della pianificazione del Parco Sud, che prevede del resto la redazione di Piani di cintura urbana (PCU), oggetto di accordi di programma fra Regione, Provincia e comuni interessati.

Tutela e recupero culturale ed ambientale delle aree libere residue poste al di fuori del perimetro del PASM e Individuazione delle "aree agricole" collocate al di fuori del PASM.

L'indirizzo è quello di accogliere le proposte in quanto il ruolo dell'agricoltura nelle aree periurbane, con particolare riferimento a quelle poste tra il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano e i margini edificati della città, risultano rilevanti per le politiche pubbliche, in particolare per quelle riferite ai temi ambientali, paesaggistici e connessi con la fruizione collettiva dello spazio periurbano.

Inoltre il mantenimento delle aree agricole ai margini della città densa, costituisce un obiettivo pubblico del piano al pari delle aree per i servizi collettivi e del sistema del verde urbano, normati entrambi dal Piano dei Servizi. In tal senso il mantenimento delle aree agricole di immediata cintura all'edificato esistente collocano le stesse come spazi di raccordo e transizione con le aree del PASM, contribuendo allo stesso tempo al miglioramento della qualità ambientale urbana, in ragione delle funzioni ecologiche, paesaggistiche e sociali che rivestono, nonché al potenziamento dei corridoi ecologici di connessione tra gli spazi a verde urbano e verde agricolo, anche in relazione alle politiche di mitigazione e rinaturalizzazione delle aree adiacenti alla rete infrastrutturale della mobilità pubblica.

2. Tessuto Urbano Consolidato (TUC)

PRINCIPI E STRATEGIE GENERALI

Gli obiettivi generali per la disciplina normativa del PdR, in relazione al tessuto urbano consolidato riguardano:

1. Riduzione dell'indice territoriale perequativo e limitazione dell'edificabilità massima ammissibile in tutti i tessuti del TUC (NAF, ADR, ARU)
2. conferma in linea generale del principio di indifferenza funzionale, valutando la possibilità di introdurre alcuni elementi correttivi e di salvaguardia della compatibilità urbanistica delle funzioni insediate con il contesto (in particolare rispetto al tema della mobilità). La già consistente presenza di norme specifiche al riguardo sconsiglia di inserire meccanismi limitativi, quanto piuttosto di valutare la possibilità di percorrere la strada dell'incentivazione di alcune funzioni "deboli".

NAF - ADR

1. Ridisegno ragionato della perimetrazione delle ADR (con ampliamento), come proposto dalle osservazioni, laddove siano riconosciuti ambiti omogenei della struttura urbana.
2. Rafforzamento della disciplina di controllo tipo morfologico, con l'introduzione del rispetto dell'altezza, non derogabile anche nei casi di pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, salvo casi puntualmente valutabili dall'AC.

ARU

1. Modalità attuative differenziate sulla base della dimensione delle aree di intervento che prevedono la semplificazione attuativa per gli interventi di completamento e di recupero della SIp esistente senza cambio d'uso, e che prevedono un maggiore controllo attraverso permesso di costruire convenzionato e pianificazione attuativa per gli interventi di trasformazione e riqualificazione urbanistica;
2. Incremento delle dotazioni di Housing Sociale in tutti gli interventi di trasformazione e riqualificazione urbanistica, con la cessione gratuita di aree specificamente dedicate;
3. Efficacia operativa nei meccanismi perequativi di acquisizione dei diritti volumetrici attraverso l'utilizzo di premialità;
4. Controllo dell'edificabilità massima consentita nei processi di trasformazione urbanistica e di nuova edificazione e introduzione di un indice minimo di edificabilità da raggiungere per funzioni di interesse pubblico (Housing sociale e acquisizione di aree per verde e servizi delle pertinenze indirette);
9. Esclusione di tutti i servizi esistenti dal TUC, attraverso la loro individuazione sulle tavole di progetto del Piano dei Servizi (indipendentemente dalla proprietà delle aree), per ottenere la non applicabilità della disciplina edificatoria privata sugli stessi;
10. In generale per tutto il TUC **non viene più prevista** l'applicazione dell'indice di densificazione pari a **1 mq/mq** per le aree accessibili attorno alle stazioni del trasporto pubblico.

INDIRIZZI NORMATIVI

TUC

Art. 6 - Indice di Utilizzazione Territoriale

1. Agli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) è attribuito un Indice di Utilizzazione Territoriale unico pari a **0,35 mq/mq**, incrementabile fino ad un indice **massimo di 1 mq/mq** secondo le modalità di "composizione" e le modalità attuative puntualmente disciplinate per i NAF, gli ADR e gli ARU. L'indice di Utilizzazione Territoriale unico, di cui al presente comma, è applicato a tutte le aree del TUC in maniera indifferente alla destinazione funzionale dei suoli.

2. Alle **pertinenze indirette** è attribuito il medesimo Indice di Utilizzazione Territoriale unico pari a **0,35 mq/mq**. L'accoglimento e il trasferimento dei diritti perequativi all'interno del TUC derivati dalla contestuale acquisizione pubblica delle pertinenze indirette dà diritto ad un premio volumetrico aggiuntivo pari ad 1/3 della quota di edificabilità acquisita, comunque utilizzabile nel rispetto dell'indice massimo 1 mq/mq.

3. In tutto il **TUC sono sempre fatte salve le Slp esistenti, regolarmente assentite e per le rispettive destinazioni d'uso**, anche in caso di sostituzione tramite demolizione e ricostruzione, senza cambio di destinazione d'uso. In questo caso, qualora l'indice di utilizzazione territoriale unico generi una Slp inferiore a quella già realizzata, esso è compreso nella Slp esistente.

Dotazioni di interesse pubblico (valide per tutto il TUC)

1. Nei casi di **recupero della Slp esistente senza cambio d'uso**, anche con demolizione e ricostruzione e nei casi di utilizzazione dell'**indice territoriale unico (Ut = 0,35 mq/mq)** per interventi su lotti con **St < 5.000 mq**, ad esclusione del NAF, non sono richieste dotazioni di aree per servizi di interesse generale (standard).

2. Nel caso di interventi di **nuova edificazione, ristrutturazione edilizia con cambio d'uso e ristrutturazione urbanistica con cambio d'uso** dovranno essere garantite dotazioni di aree per servizi di interesse generale (standard) in base al parametro minimo del **100% slp assentita**, indipendentemente dalle funzioni previste, ad eccezione delle nuove attività produttive artigianali, per le quali viene mantenuto il parametro del **20% della St** interessata dall'intervento, e ad eccezione della quota di **Housing sociale** (ex D.C.C. n. 42/2010) per la quale si applica il criterio del **36% della Slp**.

La suddetta quota di aree per standard potrà essere parzialmente monetizzata secondo le seguenti modalità:

- a) nel caso di interventi all'interno del **NAF** o su aree con **St < 5.000 mq** con **Ut > 0,35 mq/mq** dovranno essere cedute le aree per la dotazione minima di parcheggi pubblici determinata sulla base delle funzioni insediate;
- b) nel caso di interventi su aree con **St compresa tra 5.000 mq e 10.000 mq** dovranno essere cedute le aree che, su valutazione dell'Amministrazione risultino necessarie ai nuovi insediamenti o alla realizzazione delle previsioni del Piano dei Servizi. Nel caso in cui venga realizzata la quota di Housing sociale (0,35 mq/mq) dovrà comunque essere garantita una cessione di aree quale superficie fondiaria pubblica pari al 25% della St.
- c) nel caso di interventi su aree con **St > 10.000 mq** deve essere garantita una quota minima di aree in **cessione gratuita pari almeno al 50% della St** da destinare in quota parte a verde e servizi (25%) e a superficie fondiaria pubblica (25%) per la quota di Housing sociale ad edilizia in affitto concordato o moderato ed edilizia sociale (ERP).

In ogni caso dovrà essere prevista una quota di verde permeabile (anche su aree private) non inferiore al 30% della St

Modalità attuative

1. Tutti gli interventi di **recupero della SIp esistente**, senza cambio di destinazione d'uso, sono soggetti a **titolo abilitativo diretto**.
2. In tutti gli altri casi di **nuova edificazione** o **ristrutturazione urbanistica** le modalità attuative sono differenziate per **NAF, ADR e ARU**.
3. Nel caso di recupero della SIp esistente e in tutti i casi di nuova edificazione dovranno essere comunque garantiti livelli di *eco*efficienza ai sensi dell'art. 10, e il pagamento di **oneri di urbanizzazione** corrispondenti alla realizzazione del 100% della SIp, indifferentemente dalla nuova funzione realizzata.

Norme tipo - morfologiche (NAF e ADR)

All'interno del NAF e degli ADR, per tutte le modalità attuative, deve essere comunque **rispettata la disciplina morfo tipologica e di altezza**, ponendo come limite l'altezza dell'edificio confinante che risulti più prossima all'altezza più ricorrente del fronte edilizio interessato dall'intervento o nel caso di edifici isolati ponendo come limite la suddetta altezza più ricorrente.

Per garantire il rispetto dei caratteri di contesto e per specifiche e motivate esigenze di interventi di completamento in aderenza (risagomature della linea di gronda) su valutazione dell'AC sono ammesse eventuali deroghe all'indice massimo prescritto.

NAF

Modalità attuative

Nel caso di utilizzazione dell'indice territoriale base (0,35 mq/mq), l'attuazione è prevista con **permesso di costruire convenzionato**. La convenzione riguarda gli aspetti planivolumetrici del progetto.

In tutti gli altri casi di **nuova edificazione, ristrutturazione edilizia** con demolizione e ricostruzione, l'attuazione è prevista con **Piano Attuativo**.

ADR - ARU

Modalità attuative

In tutti gli altri casi di **nuova edificazione** o **ristrutturazione edilizia e urbanistica** valgono le seguenti modalità attuative, differenziate in base a soglie dimensionali della superficie dei lotti di intervento, che non tiene conto di eventuali frazionamenti proprietari successivi alla data di approvazione del PGT.

Su lotti con **Superficie < 5.000 mq**

- a) attuazione con **titolo abilitativo diretto** nel caso di utilizzazione dell'indice territoriale unico (0,35 mq/mq);
- b) attuazione con **Permesso di costruire convenzionato (Pcc)**, nel caso di recupero di SIp esistente con cambio d'uso e/o di incremento dell'indice territoriale unico. La convenzione riguarda gli aspetti planivolumetrici, le quote di monetizzazioni e le cessioni di aree per servizi di interesse

generale (standard), laddove previsti, e l'eventuale acquisizione e accoglimento di volumetrie perequative trasferite dalle pertinenze indirette.

Su lotti con **Superficie compresa tra 5.000 mq e 10.000 mq** attuazione con **Permesso di costruire convenzionato (Pcc)**. La convenzione riguarda gli aspetti planivolumetrici del progetto, le quote e le forme di housing sociale da realizzare, le dotazioni a standard localizzati e monetizzate e l'eventuale acquisizione di volumetrie perequative trasferite dalle pertinenze indirette;

Su lotti con **Superficie > 10.000 mq** attuazione con **Piano Attuativo**

Indici edificatori

(art.6)

Indice territoriale unico (Ut): **0,35 mq/mq**

Indice max (Ut): **1,0 mq/mq**

E sempre ammesso il **recupero della SIp esistente con cambio d'uso** nel rispetto comunque dell'indice massimo di **1 mq/mq**. In tal caso una quota pari a **0,35 mq/mq** dell'edificabilità massima realizzata dovrà comunque essere determinata da finalità sociali e di interesse pubblico nei modi di seguito indicati.

1. Nel caso di interventi su lotti con superficie < 5.000 mq

L'indice massimo **1 mq/mq** può essere raggiunto:

- a.** con l'acquisizione di diritti edificatori perequati trasferiti dalle pertinenze indirette;
- b.** con premi volumetrici e/o superficiali per efficienza energetica, ai sensi dell'art. 10, in base alle normative regionali e statali vigenti.

Nel caso di recupero della SIp esistente con cambio d'uso e utilizzazione dell'indice massimo 1 mq/mq, la quota pari a **0,35 mq/mq** dovrà essere garantita dalla acquisizione della edificabilità perequativa accolta da pertinenze indirette e dalla relativa premialità consentita.

2. Nel caso di interventi su lotti con Superficie > 5.000 mq, è fissato un **indice territoriale minimo**, pari a **Ut min = 0,7 mq/mq**, da raggiungere per la quota pari a **0,35 mq/mq** con edificabilità determinata da finalità sociali e di interesse pubblico secondo le seguenti modalità.

- per lotti con **superficie compresa tra 5.000 e 10.000 mq** in alternativa:
 - a.** con l'acquisizione di diritti edificatori perequati trasferiti dalle pertinenze indirette;
 - b.** con la realizzazione di una quota di Housing sociale di cui: 0,20 mq/mq per edilizia in affitto a riscatto e edilizia convenzionata agevolata; 0,15 mq/mq per edilizia in affitto concordato o moderato e di edilizia sociale (ERP), da realizzare su aree cedute ad hoc nella quota di cessione prescritta;
- per lotti con **superficie > 10.000 mq**
 - a.** con la realizzazione di una quota di Housing sociale di cui: 0,20 mq/mq per edilizia in affitto a riscatto e edilizia convenzionata agevolata; 0,15 mq/mq per edilizia in affitto concordato o moderato e di edilizia sociale (ERP), da realizzare su aree cedute ad hoc nella quota di cessione prescritta;

Nel caso di destinazioni d'uso non residenziali l'indice minimo **0,7 mq/mq** deve essere raggiunto con l'acquisizione di diritti edificatori perequati trasferiti dalle pertinenze indirette.

Nel caso di destinazioni miste (residenziali e non) la quota di residenza sociale da realizzare sarà comunque pari alla quota di residenza privata prevista, la quota restante al raggiungimento dello 0,35 mq/mq di interesse pubblico andrà raggiunto con diritti trasferiti da pertinenze indirette.

L'indice massimo **1 mq/mq** può essere raggiunto:

- a.** con l'acquisizione di diritti edificatori perequati trasferiti dalle pertinenze indirette;
- b.** con premialità per efficienza energetica in base alle normative regionali e statali vigenti.

Nel caso di recupero della SIp esistente con cambio d'uso dovrà essere garantita una quota pari a **0,35 mq/mq** da destinare obbligatoriamente ad Housing sociale, nelle articolazioni e quote sopra definite, nel caso di interventi su lotti con $St > 10.000$ mq.

3. Ambiti di Trasformazione (ATU)

PRINCIPI E STRATEGIE GENERALI

L'indirizzo generale è di orientarsi verso la riduzione degli indici previsti, agendo sia sull'indice di base che sul coefficiente di densificazione, sostituito da un indice massimo territoriale, con possibilità di differenziazione secondo i contesti (obiettivo da realizzare relativamente alle densità fondiarie – piuttosto che a quelle territoriali - attraverso una differenziazione delle cessioni di aree previste in sito). Questo richiama a una più generale strategia dei singoli ambiti di trasformazione nel disegno complessivo della città (sia in termini funzionali che nella dimensione dei servizi richiesti in ragione del contesto).

Il problema dell'indice è principalmente legato alla modulazione delle sue componenti: indice di base + housing sociale + coefficiente di densificazione (perequazione per acquisire pertinenze indirette e/o housing sociale).

INDIRIZZI NORMATIVI

Indice di Utilizzazione Territoriale

UT = 0,7 mq/mq, così articolato:

0,35 mq/mq, per diritti edificatori liberi (indifferenza funzionale)

0,35 mq/mq per finalità sociali

L'indice 0,35 mq/mq per **finalità sociali** può essere così composto:

per la quota parte relativa ad usi residenziali:

- **0,20 mq/mq** per edilizia convenzionata in affitto e edilizia convenzionata agevolata;
- **0,15 mq/mq** per edilizia in affitto concordato o moderato e di edilizia sociale (ERP), da realizzare sulle aree rese disponibili ad hoc nell'ambito della quota di cessione.

per la quota parte relativa ad usi non residenziali:

- trasferimento di diritti perequati dalle Pertinenze Indirette e utilizzo della quota di premialità prevista (1/3 della slp acquisita)

Nel caso di destinazioni miste (residenziali e non) la quota di residenza sociale da realizzare sarà comunque pari alla quota di residenza privata prevista, indipendentemente dalle destinazioni d'uso previste per i diritti edificatori liberi.

Non è previsto il recupero della slp esistente.

Dotazioni di interesse pubblico

Dovranno essere garantite dotazioni di aree per servizi di interesse generale (standard) in base al parametro pari ad un minimo di **100% slp realizzata**, indipendentemente dalle funzioni, ad eccezione delle nuove attività produttive artigianali, per le quali viene mantenuto il parametro del 20% della St interessata dall'intervento, e ad eccezione della quota di housing sociale (ex D.C.C. n. 42/2010) per la quale si applica il criterio del 36% della Slp.

La suddetta quota di aree per standard potrà essere in parte monetizzata nel rispetto delle quote minime di aree da definire puntualmente in base alle esigenze, quantitative e di dotazioni di servizi, del contesto (es. sulla base di richieste provenienti dalle zone; ovvero in risposta alle istanze del referendum) e agli esiti morfologici dell'intervento (incidenza sulla densità fondiaria).

In ogni caso deve essere garantita una quota minima di aree in **cessione gratuita pari almeno al 50% della St** da destinare in quota parte a verde e servizi (25%) e a superficie fondiaria pubblica

(25%) per la quota di Housing sociale ad edilizia in affitto concordato o moderato ed edilizia sociale (ERP).

GLI SCALI FERROVIARI

Si predilige l'opportunità di ricomprendere la questione scali ferroviari all'interno del PGT, escludendo il ricorso alla procedura di AdP in corso. Questo passaggio prevede però di prestare particolare attenzione agli ATU, che avranno un rilievo e trattamento differente rispetto agli altri.

Rispetto alla valutazione della procedura di AdP emergono almeno 3 questioni:

- **Plusvalenze.** RFI/Sistemi urbani e comune non hanno mai trovato un accordo sul calcolo delle plusvalenze, che erano oggetto di un vincolo di reinvestimento sul trasporto collettivo. Di fatto il calcolo era valutato nella differenza tra utile e valore delle aree (stimato in 200 €/mq). La stima che sembrava più credibile parlava di 200-250 milioni, mentre RFI non arrivava a 200. C'è poi il problema bonifiche che potrebbe rimettere in gioco tutto il calcolo.
- **Tempi.** I tempi e la relativa attuazione degli interventi sono un problema rilevante. L'idea più interessante era quella di raggiungere un accordo su una cifra (plusvalenze) non legata ai tempi di attuazione degli ambiti di trasformazione, lasciando poi libertà a ferrovie di muoversi vincolando una cifra certa.
- **Rapporto Regione-RFI.** RFI vincola questa ipotesi al fatto che vi sia un investimento da parte della Regione, in particolare nella gestione del servizio.

Vi sono poi i problemi di tipo **programmatico/progettuale**, emerse dall'accoglimento delle osservazioni in fase di adozione e poi approvazione. Le 2 grandi complicazioni sono:

- quota di verde e housing inserite in adozione.
- stralcio dell'obbligo di AdP in approvazione del PGT.

Oltre a dover decidere dove investire le plusvalenze secondo ordini di priorità (più verde, più housing, più interventi infrastrutturali, più monetizzazione), vi è il grosso nodo delle **modalità di attuazione**.

La sensazione è che non si possa pensare di vincolare le trasformazioni ad un intervento unitario, con le conseguenze del caso sulla programmazione della **mobilità**. Ciò metterebbe inoltre in parziale crisi il **principio perequativo** tra le aree come pensato dall'AdP, che andava a risolvere il nodo San Cristoforo.

Altro nodo è la previsione della **circle line**, che secondo RFI andrebbe in conflitto con l'attuale servizio.

È stato fatto poi un affondo su Farini, dove sono necessari grossi interventi di infrastrutturazione dell'area. Emerge una questione in particolare: la copertura della prima fascia di binari, rimasta esclusa dalle opere e fuori dal perimetro dell'ATU. Nell'AdP c'era una residua possibilità determinata dalla perimetrazione di aree di intervento esterne alla ST, mentre nel PGT non è possibile. Ovviamente il primo problema sarebbe però il costo dell'opera. C'è poi il problema della ricucitura nord-sud.

Questa questione apre infine in ordine generale quella della perimetrazione degli ambiti di trasformazione, che sono differenti tra PGT e AdP, con ricadute, non secondarie, per la costruzione dell'indice e il calcolo delle plusvalenze.

STRALCIO AMBITI PROGRAMMATI

L'orientamento è quello di stralciare alcuni ambiti contenuti nel Documento di Piano, in quanto ricompresi nel Parco Sud e/o generatori di consumo di suolo.

Gli ambiti individuati sono: Ronchetto sul Naviglio, Monlué, Forlanini e Porto di Mare (per la parte ricadente nel Parco Sud). La parte di Porto di Mare residua diventa una ATU.

Per S. Vittore e Magazzini Stazione Centrale occorre valutare l'opportunità dello stralcio per evitare eccessi di densificazione non quantificabili.

4. Dotazioni pubbliche

TEMI E RELATIVI INDIRIZZI CONTRODEDUTTIVI

La questione delle dotazioni pubbliche, trattata in relazione ad altri temi contenuti in queste note, investe in modo diretto la questione, più generale, del Piano dei Servizi.

In estrema sintesi, poiché il lavoro è in corso pur nell'avvio del lavoro di controdeduzione delle osservazioni più "semplici", si può argomentare quanto segue:

- il Piano dei Servizi, così come è stato redatto, è un documento di notevoli potenzialità ma con altrettanto notevoli falle che coinvolgono la fattibilità di alcuni obiettivi, il rapporto tra relazione e disposizioni normative (un'evidente sproporzione), le conseguenze gestionali di alcune scelte originali (es. art. 8.3 e art. 11 norma transitoria).
- Per questa ragione si ritiene utile mantenere l'impalcatura metodologica e concettuale complessiva del Piano e in particolare la progressività delle scelte di dettaglio, il decentramento e l'aggiornamento continuo delle decisioni sui servizi di quartiere, la strutturazione dei NIL (e il suo progressivo perfezionamento) come base per la riorganizzazione decentrata dei quartieri della città.
- Si ritiene altrettanto utile, oltre che necessaria, la correzione di alcune scelte di disciplina di difficile gestione e che appaiono in contraddizione con il principio generale di tutela della città come bene comune e, in particolare, incoerenti con l'obiettivo del Piano dei Servizi di ricondurre ad una buona regia pubblica il progetto e la gestione degli spazi collettivi della città.

Il Piano dei Servizi è la componente del Piano di Governo del Territorio che più sollecita scelte e responsabilità amministrative trasversali, interassessorili e intersettoriali.

Ogni considerazione da parte degli uffici utile a portare correttivi rispetto alla versione adottata è auspicabile e utile. Alcune considerazioni possono ripercuotersi direttamente sulle controdeduzioni, ovvero possono essere introdotte fin da ora. Altre, rivolte alla successiva applicazione e gestione del piano sono fondamentali per orientarne la successiva gestione in modo utile.

L'impostazione del Piano dei Servizi, e la sfida in esso contenuta, è quello di una massima apertura agli adattamenti successivi all'approvazione attraverso un percorso di progressivo affinamento attraverso la gestione dei NIL e di temi settoriali.

Di seguito per temi si elenco le principali azioni correttive su cui si è orientato il lavoro attraverso l'accoglimento di alcune osservazioni.

1. Pertinenze indirette (art. 8 comma 2 Pds).

1a - Il diritto edificatorio indifferenziato trasferibile viene ridotto da 0,5 a 0,35 mq/mq coerentemente con la scelta di attestare a 0,35 l'indice unico della città consolidata

1b - Nelle tavole si recepiscono le osservazioni che permettono una maggiore precisione delle aree e delle loro specifiche ricostruendo coerenza e continuità ove possibile con le aree a servizi già attuati. In generale non si accolgono osservazioni che compromettano l'impostazione del disegno degli spazi aperti o che contraddicano indicazioni di scala sovracomunale (es. reti ecologiche ecc).

2. Servizi e gestione diffusa (art.11 Pds)

2a -Si conferma la possibilità di accreditamento dei servizi immateriali (art. 11) anche in considerazione dell'assenza di osservazioni specifiche che permettano di toglierli. Oltre ad una precisazione del catalogo dei servizi saranno necessari indirizzi precisi di applicazione da definire contestualmente o dopo l'approvazione del Piano.

3. Dotazioni di servizi nel TUC art. 9 ed em.(8) Pds)

La disciplina è definita in relazione all'aggiornamento delle regole relative al TUC (se veda il paragrafo relativo)

4. Programmazione nuovi servizi

4a - Il recepimento di alcune osservazioni puntuali nelle tavole permette di precisare il disegno di servizi specifici sulla base della legenda disponibile. Il miglioramento avviene recependo osservazioni di merito che permettono di migliorare la tavola con il disegno del verde con connessioni e integrazioni che diano senso a frammenti.

4b - Viene esplicitata la programmazione dei servizi strategici citati in particolare tra gli obiettivi del DDP

5. Servizi esistenti e censimento servizi esistenti

5a - Tutti gli spazi per servizi di interesse pubblico o generale, non solo quelli di proprietà del Comune di Milano, vengono inseriti nella tavola S01 e sottratti alla collocazione generica all'interno del TUC. Ne consegue una riformulazione delle disposizioni per i servizi performativi (ospedali, università, edifici religiosi, centri sportivi, ecc.).

5b - Viene eliminata la norma art. 8.3 che permette la trasferibilità e commerciabilità dei diritti edificatori dei servizi accreditati all'interno del TUC e pari all'indice unico. Decadono di conseguenza le norme collegate come l'art.11 norma transitoria

6. Quantificazione servizi (cap 5 relazione del DDP)

6a - Viene svincolato dal numero di abitanti teorici e riportato alla disponibilità della dotazione di aree in relazione all'edificabilità dei suoli senza eccezioni. La questione viene trattata nell'argomentazione generale, se possibile senza modificare la relazione.

7. Ascolto della città - Funzionamento dei NIL nei Quartieri della città

7a - recepimento ove possibile di precisazioni relative ai servizi nei NIL che permettano di avviare un processo di miglioramento delle descrizioni e delle previsioni.

7b - recepimento di osservazioni che diano sostanza all'impostazione metodologica dei NIL (principi generali). Non si tratta di ridisegnarli ora, non sarebbe possibile spostando la definizione astratta e disconnessa dalla città in un più realistico avvio alla gestione decentrata per quartieri delle Zone.

8. Sussidiarietà e ascolto dal programma dell'ex sindaco

8a - nella relazione ridefinizione correttiva del principio di sussidiarietà - 9 - cancellazione dei riferimenti ai presupposti e programma politico dell'ex sindaco come base di affermazione dell'ascolto della città

9. Verde (PLIS e disegno complessivo del verde)

In assenza di un quadro strutturale chiaro del piano accogliere le osservazioni puntuali che contribuiscano a correggere e far emergere la struttura pubblica della città, in particolare:

9a - verde e permeabilità (raggi, anello, aree e frammenti specifici)

9b - natura e tracciato di alcune direttrici importanti (Gronda Nord)

9c - Integrazione tra parchi confinanti (PLIS Lambro e Parco dei Cinque comuni)

5. Residenza sociale

La definizione “housing sociale” viene tradotta in “residenza sociale” per la migliore comprensione tematica. La residenza sociale è un servizio pubblico o di interesse pubblico e generale. La casa si configura come bene di servizio primario e contributo sociale al sostegno dei cittadini a basso reddito. La definizione “residenza sociale” compone la vasta articolazione normativa e di pratiche per la costruzione dell’edilizia residenziale economica e popolare, quella sovvenzionata, agevolata e convenzionata. Obiettivo del PGT è favorire la realizzazione e messa a disposizione dei cittadini di articolate forme di abitazione con costi per la locazione o l’acquisto sottratti al libero mercato ed in relazione a fasce di reddito disponibili.

Nella storia recente delle politiche per la residenza sociale a Milano il “Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche milanesi” del 2000 incentivava la realizzazione di edilizia sovvenzionata convenzionata all’interno della programmazione integrata e nel 2005 con il “Documento di integrazione del Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche milanesi e definizione delle linee di indirizzo e criteri per la promozione dei Programmi Comunali per l’Edilizia Residenziale Pubblica” da realizzare nelle aree pubbliche e private. Con la delibera di Consiglio Comunale 42/2010 vengono indicati criteri e indirizzi per la redazione degli accordi convenzionali negli ambiti degli interventi di edilizia convenzionata (ordinaria e agevolata) in coerenza con i nuovi quadri normativi.

I temi rilevanti che il PGT deve affrontare riguardano la produzione di nuove dotazioni di residenza sociale, il recupero e riqualificazione del patrimonio esistente, il reperimento di aree e il finanziamento dell’edilizia pubblica, della sua localizzazione, articolazione e qualificazione insediativa per evitare fenomeni di marginalizzazione sociale, qualità del prodotto edilizio per abbattere i costi della successiva gestione del patrimonio realizzato.

Nell’attuale quadro economico sociale caratterizzato dalla scarsità di risorse occorre costituire forme innovative di partenariato pubblico privato per la realizzazione di residenza sociale e rispondere alla nuova complessità e articolazione del bisogno abitativo formata dalla residenzialità permanente a quella temporanea o mirata a soggetti socialmente deboli. A tale proposito occorre fare attenzione ai meccanismi di assegnazione degli alloggi perché sia costituita una mescolanza sociale che raggiunga la relativa qualità che si forma nei tessuti urbani sedimentati dalla storia.

La residenza sociale deve essere parte dei progetti di trasformazione delle grandi aree dismesse ed anche realizzata all’interno del tessuto urbano consolidato.

Partendo dalla DCC 42/2010 possiamo individuare due raggruppamenti di modalità con la quale si realizza la residenza sociale e finalizzata a fasce di reddito disponibile diverse: la residenza sociale di servizio, ovvero con canoni d’affitto bassi e quindi necessariamente realizzata dal pubblico o privato sociale, residenza sociale di sostegno, ovvero con costi contenuti entro un mercato controllato dal pubblico e realizzata dal privato o soggetto cooperativo. Per entrambe occorre individuare le modalità per la loro realizzazione all’interno dei processi di trasformazione della città.

Inoltre il tema della residenza sociale incrocia politiche diverse: urbanistica, casa, assistenza, politiche sociali ecc.

TEMI E QUESTIONI

I principali temi e questioni che configurano la questione della residenza sociale sono riconducibili a:

1. Formazione di un patrimonio di aree reperite in ambito urbano e messe a disposizione per la realizzazione di residenza sociale.
2. Inserimento della residenza sociale nelle aree di trasformazione, nuova costruzione e nelle ristrutturazioni urbanistiche del tessuto urbano consolidato e loro quantità da prevedere in rapporto alla composizione degli indici del potenziale edificatorio.
3. Utilizzazione dell’indice del PGT di 0,35 mq/mq per la realizzazione di residenza sociale su aree appositamente acquisite al patrimonio pubblico e 25% della SIp di residenza convenzionata ordinaria in ambito di ristrutturazione urbanistica dove non viene prevista la formazione di residenza sociale.

4. Articolazione delle differenti forme di residenza sociale attraverso la composizione delle percentuali di indice del potenziale edificatorio dedicato e distinto, tra tipi di vendita e tipi di affitto.
5. Criteri di localizzazione della residenza sociale in relazione alla dimensione dell'area, all'indice edificatorio e alla qualificazione del tipo di residenza prevista.
6. Possibilità d'inserimento di quote per attività di privato sociale e commercio di vicinato negli interventi di residenza sociale, finalizzati alla formazione di ambienti urbani.
7. Recuperare indicazioni sul patrimonio esistente non utilizzato, come e quali risorse mobilitare, ad esempio formare un fondo d'investimento per l'edilizia sociale nuova e di recupero dell'esistente con quote derivanti dalla monetizzazione per la mancata cessione di aree per servizi, finanziamenti pubblici e privati, fondazioni, Cassa Depositi e Prestiti, finanziamenti europei finalizzati.
8. Quantificazione della domanda, avendo la consapevolezza di non poter risolvere il problema ma provando ad allontanarsi dalle punte di crisi. Occorre produrre la maggiore quantità di residenza sociale possibile nel quadro complessivo del PGT.

AZIONI

- Formare il catalogo della residenza sociale in relazione alla DCC 42/2010: convenzionata di tipo ordinario, convenzionata di tipo agevolato, convenzionata in locazione e/o godimento, convenzionata a canone concordato, convenzionata in locazione e/o godimento cooperativo proprietà mista con patto di futura vendita, canone sociale, convenzionata per studenti, coabitazione con servizi condivisi, alloggi temporanei e alloggi temporanei in strutture prefabbricate, spazi per l'attività del privato sociale, spazi per imprese giovanili in condivisione e del tipo start up. Individuare due raggruppamenti attraverso i quali si realizza la residenza sociale finalizzata a diverse fasce di reddito: la residenza sociale di servizio, ovvero con canoni d'affitto indicati dal pubblico e la residenza sociale di sostegno, ovvero con costi contenuti entro un mercato controllato dal pubblico.
- Formazione di un patrimonio di aree pubbliche destinate alla residenza sociale attraverso la cessione di aree negli ATU e negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica delle aree ARU superiori a mq 10.000. La quantità di aree da cedere dovrà essere pari ad almeno il 25% della Superficie territoriale.
- Realizzazione della residenza sociale di sostegno e sociale di servizio nelle aree cedute al patrimonio pubblico negli ATU e negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica delle aree ARU superiori a mq 10.000 prevedendo la volumetria di 0,35 mq/mq formata da:
 - a. 0,20 mq/mq max per edilizia convenzionata ordinaria, convenzionata agevolata, convenzionata in locazione e/o godimento con patto di futura vendita, convenzionata per studenti, coabitazione con servizi condivisi, alloggi temporanei, spazi per l'attività del privato sociale, spazi per imprese giovanili in condivisione e del tipo start up, commercio di vicinato.
 - b. 0.15 mq/mq min per edilizia in affitto concordato, moderato e a canone sociale, spazi per l'attività del privato sociale e commercio di vicinato.
- Realizzazione della residenza sociale negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica in ambito ARU e ADR con aree comprese tra mq 5.000 e mq 10.000 prevedendo la volumetria di 0,35 mq/mq. La composizione delle quote di residenza sociale di servizio e di sostegno sono libere anche con preminenza di una sola tipologia.
- Negli interventi per la realizzazione di residenza sociale deve essere prevista la cessione di aree per servizi pari ad almeno il 36% della Slp prevista.
- In ogni intervento l'articolazione della presenza delle diverse forme di residenza sociale e attività di carattere sociale è libera all'interno delle due quote previste o saranno indicate nei bandi d'assegnazione delle aree, così da formare mescolanza funzionale e sociale.

- Ogni intervento dovrà essere integrato con un disegno tipo morfologico complessivo dell'ambito di trasformazione, nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica, così da articolare coerentemente il rapporto tra edifici di edilizia libera, edifici di residenza sociale, spazio pubblico e attrezzature di servizio eventualmente programmate, costituendo un "progetto norma" per l'intero ambito d'intervento.
- Scomputo del 50% della monetizzazione per la mancata cessione delle aree per servizi da impiegarsi direttamente nella realizzazione degli interventi per la realizzazione di residenza sociale o per alimentare un fondo di garanzia a copertura dell'insolvibilità/morosità dei conduttori atto a garantire continuità di reddito e certezza agli operatori del privato sociale che vorranno intervenire.

6. Mobilità

Di seguito si riportano alcune proposte di modifica al PGT relativamente al sistema della mobilità, verificando la loro compatibilità con le osservazioni pervenute dopo la sua adozione.

Il tema della mobilità viene affrontato dal PGT nella relazione generale del Documento di Piano (in particolare il par. 1.2.1), nelle schede degli ambiti di trasformazione, e nelle norme tecniche del Piano delle Regole (in particolare l'art. 8) e del Piano dei Servizi (in particolare l'art. 9).

All'interno di questi documenti si evidenziano in particolare quattro temi:

1. La rete infrastrutturale di progetto definita dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi
2. Le regole per la dotazione di sosta contenute nel Piano dei Servizi (art. 9)
3. Il principio di densificazione contenuto nel Piano delle Regole (art. 8)
4. Gli indirizzi per gli ambiti di trasformazione contenuti nel Documento di Piano

Per ciascuno di questi temi vengono ripresi sinteticamente i contenuti riportati negli elaborati del PGT, la proposta di modifica di questi elaborati, e le osservazioni che la richiedono.

LA RETE INFRASTRUTTURALE DI PROGETTO DEFINITA DAL DdP E DAL PdS

Il PGT definisce il nuovo quadro infrastrutturale nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi.

Il Documento di Piano individua sei nuove linee di forza, connessioni che richiedono di essere servite da un sistema di trasporto pubblico efficiente, senza però specificarne le caratteristiche infrastrutturali e di progetto. Per quanto riguarda la rete viaria, il PGT conferma quanto previsto dal Piano Urbano del Traffico del 2003 (che aggiorna il Piano Urbano della Mobilità del 2001), con poche modifiche (riguardanti, in particolare, il tunnel Expo – Forlanini).

Il Piano dei Servizi definisce le aree destinate a nuove infrastrutture (pertinenze indirette). Tali aree riguardano le nuove infrastrutture viarie (in particolare la Strada Interquartiere Nord), i nuovi depositi delle metropolitane e i nuovi parcheggi di interscambio. Nel Piano dei Servizi sono incluse le sole infrastrutture che richiedono l'acquisizione di aree per la loro realizzazione, e sono escluse le nuove linee di forza in quanto il tracciato non è ancora definito.

Per quanto riguarda le funzioni legate alla logistica, il Documento di Piano presenta gli indirizzi di una strategia generale che prevede la realizzazione di nuove piattaforme logistiche sulle principali direttrici di accesso delle merci in città (par. 2.1.2.).

Infine, anche per quanto riguarda la mobilità ciclabile, questa è trattata dal PGT in termini generali, demandando ad altri strumenti il suo approfondimento (in particolare il par. 4.6. del DdP).

Possibili modifiche

In linea generale, il Documento di Piano deve introdurre l'obiettivo generale di un miglioramento del livello di servizio della rete viaria e di incremento della quota modale di utilizzo del trasporto pubblico, rimandando al Piano Urbano della Mobilità per la pianificazione degli interventi sulla mobilità pubblica e privata.

1a. **Per le linee di forza**, il PGT vede una sovrapposizione tra l'impostazione originaria del piano (che prevedeva quattro linee trasversali di collegamento tra i nodi ferroviari di Rogaredo, S. Cristoforo, Certosa e C.na Gobba, in grado di realizzare un sistema di collegamenti con le aree più periferiche), e linee che collegano il centro con l'esterno (LdF A e B), e che presentano un'estensione quasi doppia rispetto alle precedenti. Il quadro che ne deriva appare ridondante, e dovrà essere riarticolato nel PUM tra connessioni che potranno essere soddisfatte mediante servizi di trasporto su gomma o che richiedono la realizzazione di nuove infrastrutture di trasporto (metropolitane, metropolitane leggere, etc...).

Viene quindi mantenuto l'impianto generale, individuando però due livelli di priorità:

1. Primo livello di priorità: Infrastrutture di **trasporto su ferro** da progettare e realizzabili in uno scenario di breve/medio periodo

LDF D: Connessione tra C.na Gobba e Certosa, in parte sul sedime della Strada Interquartiere Nord. Necessaria per garantire l'accessibilità per numerosi ambiti in fase di trasformazione nel

Nord Milano (tra i quali il PII Marelli in fase di realizzazione, che peraltro si appoggiava alla realizzazione di un tratto di Strada Interquartiere Nord e della tranvia Gobba – Precotto), oltre che a soddisfare una domanda di mobilità preesistente e trasversale del settore nord di Milano, ad oggi non adeguatamente servito se non da infrastrutture radiali che lo connettono con il centro di Milano (MM1, MM3 e MM5). Andranno valutate possibili modifiche al tracciato, e l'opportunità di interrarne alcuni tratti, ad esempio all'intersezione con la Milano – Meda.

2. Secondo livello di priorità: Connessioni che devono essere ancora pianificate e progettate, e per le quali il PUM dovrà valutare il tipo di infrastruttura (su gomma o su ferro) e di servizio offerto.

LDF F: Connessione tra Molino Dorino (MM1), C.na Merlata, Expo/Stephenson e Sacco, il cui tracciato e tipologia deve essere ancora approfondito. Necessaria per garantire un collegamento di trasporto pubblico ad ambiti strategici, dove è previsto un forte incremento di domanda. In particolare l'ambito di C.na Merlata, il cui AdP e PII è stato approvato dal Consiglio Comunale nel marzo 2011, risulta fortemente carente per quanto riguarda l'accessibilità al trasporto pubblico. Il PII C.na Merlata si limita ad indicare un possibile sedime per il suo passaggio, peraltro differente rispetto a quanto prospettato nelle tavole del PGT. Discorso analogo vale per il polo ospedaliero Sacco, destinato anch'esso ad avere un forte incremento di addetti e studenti. Infine, per quanto riguarda l'ambito di Stephenson, la realizzazione di tale infrastruttura, unitamente alla realizzazione della nuova stazione ferroviaria (la cui fattibilità va però ancora verificata) deve essere assunta come condizione necessaria per il suo sviluppo urbanistico. Andrà anche approfondito il collegamento ad est con la stazione FNM di Quarto Oggiaro e la stazione MM3 di Affori, e l'individuazione di lotti funzionali per la sua realizzazione e le relative priorità.

LDF A (potrà in seguito ad approfondimenti essere modificata anche a partire dall'osservazione di ATM che propone un diverso percorso per la tratta sud-est, innestandosi su quello che era il percorso della LDF B lungo via Ripamonti, arrivando a servire di conseguenza il Cerba); **LDF E** (necessaria per garantire un collegamento adeguato all'ambito di trasformazione di Piazza d'Armi, in parte già servito dalla M1); **LDF B** e **LDF C** (quest'ultima potrebbe essere sostituita, in parte, da un prolungamento della M2 da Abbiategrasso in direzione del Cerba). Nella relazione andrà evidenziato che in ogni caso non è prevista l'eliminazione del capolinea della MM2 di Abbiategrasso (la deliberazione del Consiglio di Zona 5 chiede che venga riconfermato l'attuale percorso della MM2 con capolinea in piazza Abbiategrasso).

Si conferma invece come prioritario l'intervento sulla cintura ferroviaria volto a fornire servizi cadenzati di tipo metropolitano tra le stazioni di Rho/Fiera e San Cristoforo (**Circle Line**), la cui realizzazione richiede tuttavia ancora un approfondimento di fattibilità tecnica ed economica, anche rispetto al funzionamento complessivo del nodo ferroviario di Milano. Si rimanda invece agli approfondimenti del PUM l'osservazione presentata da **ATM** relativa allo sbinamento della MM1 nella stazione di Pagano.

Secondo questa ipotesi lo scenario di medio periodo comprende, oltre alla realizzazione della **MM5** fino a San Siro (in fase di realizzazione), anche la **MM4**.

Il PGT non interviene direttamente sulla rete ferroviaria, riprendendo i contenuti dello studio realizzato da MM per l'**AdP sugli Scali Ferroviari**. Potrà essere rigettata l'osservazione fatta da RFI in merito alla trasformazione degli scali ferroviari (a suo tempo accolta), che di fatto ha permesso di sganciare detta trasformazione dalla cessione delle plusvalenze generate (la così detta "valorizzazione degli scali" a seguito della loro trasformazione). Si propone di mantenere l'articolo 11.5 del Documento di Piano nella sua versione originale, che richiede che gli AdT degli scali ferroviari "si attuano attraverso un Accordo di programma unitario che disciplina la trasformazione di tutte le aree citate, associando l'insieme complessivo degli interventi urbanistici al potenziamento e alla riqualificazione del sistema ferroviario milanese e del trasporto pubblico su ferro, anche mediante il reimpiego delle plusvalenze derivanti dalla valorizzazione delle aree", specificando però meglio le modalità di quantificazione delle plusvalenze e le modalità nelle quali vengono corrisposte al Comune. E' inoltre da introdurre un condizionamento affinché tali modalità e quantità vengano definite prima che si attivi il processo di pianificazione sui singoli ambiti con i diversi operatori che, presumibilmente, le avranno acquisite.

Per la **rete viaria**, l'impianto del PGT riprende quanto previsto dal Piano Urbano del Traffico del 2003 e dal PUM 2001 e successivi aggiornamenti (fino al 2006).

Tunnel Expo – Forlanini: tale tunnel appare non coerente col PGT nel suo complesso, e non integrato con le previsioni infrastrutturali e insediative, così come peraltro indicato in una valutazione di compatibilità urbanistica del tunnel eseguita nel dicembre 2010. Il tunnel è incluso nell'elenco delle opere Expo (opere necessarie), ma non è presente nel PTR approvato il marzo 2010. Si propone pertanto la sua eliminazione dalla tavola del DdP.

Strada Interquartiere Nord: L'elevato numero di osservazioni (127) relative alla Strada Interquartiere Nord evidenzia la necessità di un approfondimento, con riferimento in particolare ad alcuni nodi della rete. Il maggior numero di osservazioni si concentra in prossimità del nodo viale Fermi/Parco delle Favole. Le ipotesi fino ad oggi avanzate da MM non risultano pienamente soddisfacenti per quanto riguarda la riduzione degli impatti sui residenti e sul parco, e per i costi previsti. In sede di risposta alle osservazioni, si può lasciare l'attuale tracciato, ma rimandando la sua realizzazione ad una verifica successiva in sede di Valutazione d'Impatto Ambientale e di progettazione definitiva della SIN, condizionata alla salvaguardia del Parco delle Favole e alla riduzione degli impatti previsti sui residenti. Andrà verificato un percorso differente della strada che salvaguardi il Parco, utilizzando la rete viaria esistente.

Un altro nodo critico del progetto della SIN (su cui non si riscontrano però particolari osservazioni) risulta essere quello del superamento dello scalo di Martesana, che richiede ancora un approfondimento di tipo progettuale, ma che può essere lasciato nelle tavole del PGT con il tracciato attuale (che conferma il tracciato del Piano Urbano del Traffico).

Strada Parco: La strada parco è stata stralciata a seguito del parere del Parco Sud. Pur confermando l'eliminazione di tale infrastruttura, si ritiene che debba comunque essere approfondita la viabilità nel quadrante sud ovest di Milano, anche alla luce degli interventi in corso (infrastrutturali e insediativi) a Rozzano e Assago.

Devono inoltre essere evidenziati, rimandando ad un successivo approfondimento nel PUM, alcuni **nodi infrastrutturali di connessione tra Milano e i Comuni di prima cintura**. Oltre alla Strada Parco, si segnala la variante alla varesina di Baranzate (approfondimento che richiede un ragionamento complessivo sul nodo di C.na Merlata/Expo/Sacco e sul sistema infrastrutturale di nord ovest), l'uscita della tangenziale ovest di Settimo (e l'eventuale prolungamento della MM5 e realizzazione del deposito della metropolitana), il sistema della viabilità tra Milano e Segrate (nuova Cassanese, via Rubattino e sistema di accesso al PRU), il nodo di C.na Gobba (realizzazione del II lotto e coordinamento col Comune di Vimodrone), la viabilità di accesso al Sacco tra i Comuni di Milano e Novate, la riqualificazione di via Ripamonti. Gli interventi su questi nodi infrastrutturali potranno avere ricadute importanti per quanto riguarda la localizzazione di funzioni e servizi, anche nell'ottica di una rilocalizzazione di attrattori di traffico oggi presenti in aree più centrali.

1b. Nel Piano dei Servizi il dimensionamento delle **aree a pertinenza indiretta per nuove infrastrutture** è stato fatto sulla base del progetto preliminare redatto da MM (incrementato delle fasce di rispetto o, quando non previste dal tipo di strada, da fasce di pertinenza come definite nel regolamento viario del Comune di Milano), o sull'ipotetico ingombro della strada quando il progetto non era disponibile. Tale ingombro tuttavia potrà subire variazioni anche significative in fase di progettazione, e sarebbe pertanto necessario redigere un progetto preliminare di tutta la rete programmata. In questa fase l'ipotesi è di mantenere gli attuali ingombri (pertinenze indirette) previsti nel Piano dei Servizi, rimandando al PUM il loro approfondimento progettuale che potrà portare ad una loro revisione e modifica della tavola delle aree a pertinenza indiretta.

1c. Per quanto riguarda la **logistica**, nel Documento di Piano andrà evidenziata la necessità di organizzare il recapito delle merci in città attraverso un sistema di piattaforme logistiche, o centri di distribuzione urbana, che possano svolgere la funzione di interscambio gomma – gomma tra i diversi fornitori e operatori, e un sistema di recapito urbano affidato a mezzi ecologici, secondo modalità organizzative e gestionali che andranno definite nel Piano Urbano della Mobilità. Queste piattaforme logistiche dovranno essere localizzate in aree semicentrali, a ridosso dei principali assi di penetrazione urbana, in modo da migliorare l'efficacia e di conseguenza l'appetibilità del servizio. La realizzazione di tale sistema di recapito urbano delle merci andrà integrata ad altre politiche in atto per la mobilità

urbana, a partire dal *Congestion charge*, alle politiche per il carico/scarico merci, e in generale all'organizzazione della circolazione urbana. In assenza del PUM che definisca la localizzazione di tali aree, si potrà introdurre nelle schede degli Ambiti di Trasformazione Urbana la verifica preventiva dell'opportunità di localizzare al loro interno tali strutture, in relazione alle loro caratteristiche dimensionali e di accessibilità.

1d. Andrà meglio specificata la **rete ciclabile** di progetto, al fine di orientare la trasformazione degli ambiti del Documento di Piano e le eventuali cessioni all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, inserendo nel Documento di Piano le previsioni relative alla rete ciclabile, che potrà così orientare il progetto degli ambiti di trasformazione e la trasformazione di aree nel Tessuto Urbano Consolidato, costituendo il "telaio" della rete ciclabile portante, il sistema delle vie urbane rapide della bicicletta, che ha il compito di servire le grandi direttrici del traffico ciclistico, le maggiori polarità attrattive, i principali nodi del trasporto pubblico, i collegamenti con i Comuni limitrofi. Completa il telaio portante l'identificazione delle principali velostazioni, in genere localizzate in corrispondenza dei grandi nodi del trasporto collettivo, e la distribuzione attuale e desiderata del *bike sharing*. La struttura di tale telaio ripercorre il sistema delle grandi radiali e degli anelli di circonvallazione, integrandolo con le antenne eventualmente necessarie per il collegamento con i recapiti principali.

L'individuazione delle linee di forza della rete ciclabile ha quindi effetti sulla progettazione degli ambiti di trasformazione (diventando il riferimento principale per organizzare il proprio sistema interno della ciclabilità e contribuendo alla loro realizzazione e integrazione); sulla redazione del Piano urbano della Mobilità (che individua e organizza i propri interventi al fine di consentire la realizzazione di tale telaio secondo gli standard ottimali e rispettando per quanto possibile l'aderenza ai corridoi desiderati), del Piano Urbano del Traffico (che organizza di conseguenza la circolazione e la sosta) e sul piano della ciclabilità (che integra il telaio portante con la rete di distribuzione interna alle singole zone). All'interno del Piano dei Servizi si potrà richiamare la necessità di adeguare il regolamento viario per quanto riguarda la mobilità lenta.

REGOLE PER LA DOTAZIONE DI SOSTA (ART. 9 PDS)

Il Piano dei Servizi, all'art. 9 (Dotazione di servizi per il tessuto urbano consolidato – comma 5) definisce regole per la **dotazione di sosta** in piani attuativi. Tali regole variano a seconda dei livelli di accessibilità alle stazioni della rete metropolitana e ferroviaria, come definiti dalla tavola S. 03, "Accessibilità alle reti di trasporto". Negli ambiti più accessibili al trasporto su ferro viene ridotta la richiesta di nuovi parcheggi, in particolare per il terziario e il commercio, così da ridurre il traffico veicolare indotto.

Possibili modifiche:

La dotazione di parcheggi viene indicata come dotazione che "di norma" deve essere assicurata. Tuttavia, per una maggiore coerenza rispetto all'obiettivo di riduzione del traffico veicolare, così come avviene in numerose altre città europee, tale dotazione dovrebbe più correttamente intendersi come massima. Si propone, inoltre, di eliminare completamente la richiesta di nuovi spazi per la sosta per funzioni terziarie e commerciali ricadenti nell'ambito a maggiore accessibilità (ambito 1 tavola S.03).

Per quanto riguarda, infine, il commercio, si evidenzia come i parcheggi pubblici ceduti a seguito della realizzazione di insediamenti commerciali diventino, a tutti gli effetti, parcheggi a servizio esclusivo delle funzioni commerciali, gestiti dagli stessi operatori (nessun altro operatore avrebbe convenienza a gestire un parcheggio situato in prossimità dei parcheggi pertinenti accessibili gratuitamente dai clienti). Andrebbe, quindi, valutata la eventualità che tali parcheggi non rientrino tra le modalità di realizzazione della dotazione di servizi dovuta, demandando ai parcheggi pertinenti il soddisfacimento della domanda di sosta indotta. Secondo questa ipotesi, la dotazione complessiva di servizi (che non varia) potrà essere corrisposta in aree o monetizzata.

REGOLE D'USO DEL SUOLO

Il Piano delle Regole (*art. 8 PdR*) definisce un indice minimo pari a 1 mq/mq per interventi ricadenti nelle aree accessibili alle rete di forza (individuati sempre nella tavola S 03).

Possibili modifiche:

3a. Va incentivata la realizzazione di funzioni private integrate con i **nodi infrastrutturali** (stazioni, parcheggi di interscambio, ...), sia per le infrastrutture previste (ad esempio i nuovi parcheggi di interscambio), sia per quelle esistenti (riqualificando servizi esistenti, quali ad esempio il parcheggio di Bisceglie, dove la presenza di altre funzioni private potrebbe avere effetti positivi anche sulla sicurezza). L'art 5.6, a seguito di osservazione accolta, consente la realizzazione di funzioni anche private nelle aree destinate a infrastrutture, previo piano attuativo. Si ritiene di confermare tale osservazione, e sempre in risposta alla medesima potranno essere indicati i nodi infrastrutturali dove tale possibilità è ritenuta prioritaria.

Nella relazione del DdP andrà evidenziato che la tavola S.03 – Accessibilità alle reti di trasporto, definita dall'art.8 del PdR, potrà essere aggiornata anche nei contenuti e nelle modalità di redazione, specificando maggiormente le caratteristiche effettive dei servizi di trasporto offerti e le modalità di accesso alle stazioni.

INDIRIZZI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

Nelle schede dei singoli ambiti di trasformazione vengono descritti obiettivi, strategie e prescrizioni per ciascun ambito, dandone anche una rappresentazione grafica.

Possibili modifiche:

- Rivedere e riordinare la coerenza di alcune indicazioni (strategie, obiettivi e prescrizioni).
- Specificare meglio alcune prescrizioni relative al sistema di accessibilità agli ambiti (ad esempio per quanto riguarda il tipo di sistemi di trasporto da realizzare)
- Specificare la presenza di vincoli alla trasformazione di un ambito legati all'attuazione di determinate previsioni infrastrutturali, da inserire quali prescrizioni nelle schede degli ambiti.
- L'ipotesi iniziale di caratterizzare gli ambiti di trasformazione da grandi funzioni di servizio ha lasciato il posto alla sola dotazione di aree per servizi e ai requisiti di accessibilità quando indicati. Si può, tuttavia, verificare la necessità di localizzare alcune grandi funzioni a servizio della città in alcuni ambiti che presentano caratteristiche adeguate di accessibilità.

In linea generale si propone di introdurre, all'interno delle schede degli Ambiti di Trasformazione, un criterio per la localizzazione di nuove funzioni e servizi che preveda che almeno l'80% dei nuovi residenti e addetti sia raggiunto dalla rete di forza del trasporto pubblico (come individuata nella tavola S.03) e dalla rete ciclabile. Si richiede inoltre, come condizione per la loro attuazione, che tali ambiti si caratterizzino per l'accessibilità diretta alle stazioni della rete di forza del trasporto pubblico (esistenti o previste all'interno degli ambiti), così come definite nella tavola S.03.

E' infine possibile definire, per alcuni ambiti, **condizioni alla loro trasformazione** in relazione alla realizzazione di determinate infrastrutture. In particolare si segnala l'Ambito di Trasformazione di Stephenson, che richiede la realizzazione della nuova stazione ferroviaria e del nuovo sistema di collegamento tra Molino Dorino, C.na Merlata e il Sacco (LdF F); l'Ambito di Trasformazione di Bovisa, che richiede la realizzazione della nuova LdF D.

Tabella di sintesi delle modifiche e prima individuazione delle osservazioni alle quali riferirsi:

Documento di Piano	Modifica	Osservazione
Relazione generale	Classificare tipologicamente le LDF e indicarne le priorità	862090 888725

		857655 Parere ARPA
Nuova tavola	Redigere tavola che evidenzi assi di forza del trasporto pubblico	
All. 3	Modificare alcuni obiettivi/prescrizioni	
Tavole	Eliminazione tracciato tunnel	(gruppo di almeno 20 osservazioni) 830410 830447 859582 861428 872716 Parere Parco Sud
Tavole	Correzione tracciato metro tranvia Montecity-Rogoredo	885756
Tavole	Eliminazione previsione viabilistica/correzione tracciati M2 e M5	888700 888727
Tavole	Inserimento svincolo tangenziale di progetto di via Rombon	875408
Tavole	Inserimento previsione viabilistica (via Val Bavona)	886122
Tavole	Eliminazione tracciato Strada Parco	Parere Parco Sud
Relazione generale	Eliminazione paragrafo tunnel	(gruppo di almeno 20 osservazioni) 830410 830447 859582 861428 872716
Relazione generale	Correggere errore legenda pag. 298	881394
All. 3	Modificare alcuni obiettivi/prescrizioni per favorire istituzioni di aree car free	Osservazioni generiche che richiedono di privilegiare trasporto pubblico e mobilità ciclabile (887581-Italia Nostra) Parere Regione
All.3 scheda ATU Stephenson	Condizionare lo sviluppo dell'ambito di Stephenson alla realizzazione della linea di forza e della nuova stazione ferroviaria.	884211 (oss. generica che esprime dubbi sulla sostenibilità dell'aumento di volumetria rispetto alla rete infrastrutturale) Parere Provincia (rapportare sviluppo insediativo a rete del trasporto pubblico su ferro)
Nuova tavola	Redigere una tavola che evidenzi le linee di forza della rete ciclabile	888744 876347

		Parere Regione (individuare più puntualmente tracciati) Parere Provincia (inserire rete strategica Mibici) Parere ARPA
Relazione generale/All. 3	Individuare all'interno di alcuni AT piattaforme per la logistica	888689 872599 873989 888714 888725
Tavola D.01	Inserire previsione viabilistica di connessione tra via Palmanova e Strada Interquartiere Nord	880834
Piano dei Servizi		
Art. 9.5	Modificare art. (dotazione "di norma" diventa "massima")	873431
Art. 9.5.c	Modificare art. nel modo seguente "Due posti auto ogni 100 mq di S.l.p. per la realizzazione funzioni commerciali fino alla MSV, ridotto a 1 posto auto ogni 100 mq di S.l.p. in ambito 2 della tav. S.03 e un posto auto ogni 500 mq in ambito 1 della tav. S.03".	872034
Nuovo comma 6 art. 9	"Le prescrizioni previste dal comma 5 sono riferite alle sole stazioni esistenti o in fase di realizzazione. Sono soggette alle prescrizioni di cui al comma 5 solo le superfici territoriali interamente comprese all'interno degli ambiti tracciati in Tav. S.03 - Accessibilità alle reti di trasporto. Nel caso di superfici territoriali comprese in parte in ambito 1 e in parte in ambito 2 si considererà il parametro connesso all'ambito 2."	877410
Norme/relazione	Prevedere localizzazione ciclostazioni in corrispondenza nodi interscambio	859583 881417 884203 884226
Tavola S.02	Inserire contenuti relativi a PUP	860704
Tavola S.02	Eliminazione pertinenza indiretta per nuova viabilità (strada già realizzata)	879735
Tavola S.02	Modifica perimetrazione area per verde urbano di nuova previsione	881244
Tavola S.02	Pertinenza indiretta su area per la mobilità stradale di nuova previsione di proprietà privata (p.le Negrelli)	881260
Tavola S.02	Indicazione area per parcheggio interscambio Comasina M3	881946
Piano delle Regole		
Tavola R.02	Inserire contenuti relativi a PUP	860704
Tavola R.02	Eliminazione pertinenza indiretta per nuova viabilità (strada già realizzata)	879735
Tavola R.02	Eliminazione area privata da viabilità esistente	881920
Tavola R.02	Eliminazione area privata da viabilità esistente	882176
Tavola R.02	Eliminazione area privata da viabilità esistente	882962
Tavola R.02	Eliminazione area privata da viabilità esistente (diventa verde urbano di nuova previsione)	884629
Tavola R.02	Pertinenza indiretta su area per la mobilità stradale di	881260

	nuova previsione di proprietà privata (p.le Negrelli)	
Tavola R.02	Modifica destinazione area da "Infrastrutture viarie e spazi per sosta esistenti" a "Tessuti urbani a impianto aperto" (area di pertinenza stadio Meazza)	885279
Tavola R.02	Modifica destinazione area privata da "Infrastrutture viarie e spazi per sosta esistenti" a "Ambiti di Rinnovo Urbano"	888226
Tavola R.05	Disegnare fasce di rispetto relative a svincoli tangenziali	875395 877704
Tavola R.05	Riduzione fascia di rispetto lungo proprietà Bracco	881244
Art. 8.3	Modificare comma nel modo seguente "Le prescrizioni previste dal comma 1 sono riferite alle sole stazioni esistenti o in fase di realizzazione. Sono soggette alle prescrizioni di cui al comma 1 solo le superfici territoriali interamente comprese all'interno degli areali tracciati in Tav. S.03 - Accessibilità alle reti di trasporto."	883099
Art. 29.1	Modificare comma nel modo seguente "La dotazione di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico per le GSV è quella prevista dall'art. 4 della L.R.14/1999 e s.m.i."	877410
Art. 29.2	Modificare comma nel modo seguente "La dotazione di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico per le MSV è determinata in base all'art. 9 del Piano dei Servizi, fatta salva la previsione di cui al comma successivo."	877410

Tabella di sintesi degli approfondimenti richiesti.

Il PGT rimanderà ad una serie di approfondimenti successivi alla sua approvazione, che ne definiranno meglio i contenuti. Si riporta di seguito una prima individuazione degli strumenti che, di norma, trattano tali temi e che potranno di conseguenza approfondire e specificare i contenuti del PGT:

Sistema mobilità	Approfondimento	Strumento	Documenti PGT
Linee di forza del trasporto pubblico	Verifica tracciati, fattibilità tecnica e economica	Piano Urbano della Mobilità	Documento di Piano
Circle Line e interventi sulla cintura ferroviaria	Fattibilità tecnica ed economica	Piano Urbano della Mobilità	Documento di Piano
Rete viaria contenuta nel Piano dei Servizi	Verifica tracciati, progettazione preliminare,	Piano Urbano della Mobilità/Piano Urbano del Traffico	Piano dei Servizi/Piano delle Regole
Localizzazione nuovi parcheggi pubblici, per residenti, e di interscambio	Verifica localizzazione, fattibilità tecnica ed economica	Piano urbano dei Parcheggi	Piano dei Servizi/Piano delle Regole
Localizzazione piattaforme logistiche	Verifica localizzazione, fattibilità tecnica ed economica	Piano Urbano della Mobilità	Documento di Piano/Piano dei Servizi
Rete ciclabile	Pianificazione, fattibilità tecnica ed economica	Piano Urbano della Mobilità/Piano delle piste ciclabili	Documento di Piano/Piano dei Servizi

7. Energia

EDILIZIA BIOCLIMATICA E RISPARMIO ENERGETICO, Art. 10 PdR

comma 1. identifica l'ambito applicativo dell'articolo

proposta: si conserva.

testo riformato: inalterato

comma 2. rinvia al Regolamento edilizio (Re) la definizione dei "livelli di ecosostenibilità cui si applicano in via graduata i benefici volumetrici previsti dall'art. 11, comma 5, L.R. 12/2005"

I bonus volumetrici/superficiari sono di diversa fonte (regionale/nazionale) e hanno diverse relazioni tra loro.

I bonus sono i seguenti (in azzurro quelli rilevanti):

A) legislazione nazionale

A1 D.Lgs 115/2008 (art. 11 c. 1), come modificato dal D. Lgs 56/2010

Esclusione nel conteggio della S_{lp} dello spessore delle murature esterne per gli edifici di nuova costruzione. E' richiesta una riduzione minima del 10% dell'indice di prestazione (e sono concesse anche deroghe sulle distanze e sulle altezze). Per la riqualificazione energetica di edifici esistenti sono concesse solo deroghe sulle distanze, a fronte di una riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza.

Per le nuove costruzioni si origina - di fatto - un bonus costante del 10-15% della S_{lp}, essendo modesto il beneficio energetico addizionale, e le prestazioni già richieste dal mercato.

Per l'operatività della norma, si veda però la legislazione regionale (B1).

A2 D.Lgs 3.3.2011, n. 28 (art. 12 c. 1) (promozione fonti rinnovabili, in attuazione della direttiva 2009/28/CE)

Bonus volumetrico del 5% per nuove costruzioni o "ristrutturazioni rilevanti su edifici esistenti". E' richiesta una copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore dei almeno il 30% dei valori minimi obbligatori (nel rispetto delle distanze minime e fatte salve le zone A).

Il raggiungimento di queste prestazioni non è da dare per scontato.

Per l'operatività della norma, si veda però la legislazione regionale (B2).

A3 L. 106/2011 di conversione del DL. 70/2011 (decreto sviluppo)

(art. 5 c. 9) «Al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, le Regioni approvano [...] specifiche leggi per incentivare tali azioni anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano:

a) il **riconoscimento di una volumetria aggiuntiva** rispetto a quella preesistente come misura premiale;

b) la **delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse**;

c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;

d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.»

(art. 5 c. 9) «Decorso il termine di 120 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, le disposizioni [...] sono immediatamente applicabili alle Regioni a statuto ordinario che non hanno provveduto all'approvazione delle specifiche leggi regionali. Fino alla approvazione di tali leggi, la volumetria aggiuntiva da riconoscere quale misura premiale [...] è realizzata in misura non superiore complessivamente al **20% del volume dell'edificio se destinato ad uso residenziale**, o al **10% della superficie coperta per gli edifici adibiti ad uso diverso**.»

Per l'operatività della norma, la cui durata peraltro è transitoria (per interventi attuati entro il 31.12.2012) si vedano però le anticipazioni sul recepimento regionale (B2).

B) legislazione regionale

B1 L.R. 26/95, come modificata da L.R. 39/04 e L.R. 33/07

(art. 12 c.1 lettera a) **Esclusione nei computi per la determinazione della SIp, nonché dei volumi e dei rapporti di copertura, dei muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni**, soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, in presenza di riduzioni certificate superiori al 10 per cento rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali.

Per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni, in Regione Lombardia, si origina - di fatto - un bonus costante del 10-15% della SIp, essendo modesto il beneficio energetico addizionale, e le prestazioni già richieste dal mercato.

La norma, dunque, opera in luogo di quella nazionale prima richiamata (A1).

B2 L.R. di recepimento del Decreto sviluppo

Secondo le anticipazioni che circolano, i testi dovrebbero essere quelli che seguono:

«1. I progetti che riguardano interventi di **riqualificazione, ampliamento volumetrico e nuova costruzione possono beneficiare dello scomputo** di cui all'art.2, comma 1 ter, della L.R. 20 aprile 1995 n. 26, qualora i relativi lavori vengano avviati **entro il 31.12.2012**.

Questa previsione conferma la cumulabilità dello scomputo (B1), ma parrebbe introdurre una transitorietà.

2. I progetti degli edifici da realizzare a seguito di **demolizione e ricostruzione presentati dopo il 31.5.2012**, devono assicurare la copertura del 20 per cento del **fabbisogno energetico necessario per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffreddamento**, secondo modalità definite dalla Giunta regionale nel rispetto dei criteri indicati nell'allegato 3 del d.lgs. 3 marzo 2011 n.28.

3. Gli interventi di riqualificazione e sostituzione edilizia che assicurano una copertura del fabbisogno energetico di cui al comma 2, **superiore di almeno il 30 per cento della soglia minima usufruiscono di un bonus volumetrico del 10 per cento, cumulabile con lo scomputo di cui al comma 1** se avviati entro il 31.12.2012.

Queste previsioni aprono al "fabbisogno energetico complessivo" (in linea con il D.Lgs 3.3.2011, n. 28), stabilendo una soglia minima, confermano la cumulabilità dello scomputo (B1) e introducono un premio del 10%, che non parrebbe esteso al nuovo se non nella fattispecie della sostituzione. La misura dunque dettaglia la precedente A2.

4. Gli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 relativi alla riqualificazione di edifici esistenti non soggetti a totale demolizione e ricostruzione, possono derogare fino a 40 centimetri dalle altezze massime e fino a 30 centimetri dalle distanze minime previste di protezione del nastro stradale e dai confini di proprietà. previste negli strumenti di pianificazione comunale. Nel caso di edifici di nuova costruzione, anche a seguito di demolizione e ricostruzione, è prevista la possibilità di deroga solo dalle altezze massime.»

Deroghe.

B3 L.R. 12/05 (art. 11 c. 5) (incentivazione urbanistica), come modificato dalla L.R. 12/06 e dalla L.R. 4/08

«Il documento di piano può prevedere, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, una **disciplina di incentivazione in misura non superiore al 15% della volumetria ammessa per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana e in iniziative di edilizia residenziale pubblica**, consistente nell'attribuzione di indici differenziati determinati in funzione degli obiettivi di cui sopra. **Analoga disciplina di incentivazione può essere prevista anche ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico**, in coerenza con i criteri e gli indirizzi regionali previsti dall'articolo 44, comma 18, nonché ai fini del recupero delle aree degradate o dismesse, di cui all'articolo 1, comma 3-bis, e ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004.»

Questa previsione è presente nel PdR del PGT adottato, nella misura del 12% per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni e sostituzioni edilizie, e del 5% per le manutenzioni straordinarie, i restauri e risanamenti conservativi. Sulle prestazioni da conseguire, il PdR rimanda al Regolamento edilizio.

Questo bonus si somma ai precedenti (B1 e B2).

Tutto ciò detto, si pone quindi la necessità:

1. di definire adeguati livelli di prestazione energetica, *latu senso*, riordinando e integrando la normativa vigente e insorgente, affinché essi non siano riferiti al solo involucro e al solo riscaldamento invernale; operazione che si può fare solo scrivendo il nuovo Regolamento edilizio (e dunque definendo i cosiddetti, secondo il PdR, "livelli di ecosostenibilità");
2. mantenere la porta aperta a una continua revisione, in ragione della natura evolutiva delle norme in materia: si pensi all'allargamento dei riferimenti tecnico-normativi in risposta agli indirizzi comunitari, agli attesi criteri della Giunta regionale, alla temporaneità di alcune disposizioni;
3. innescare una competizione virtuosa tra nuovo e recupero dell'esistente, per evitare che quest'ultima categoria di interventi non si attivi;
4. operare un adeguato controllo degli esiti urbanistici.

Al nuovo articolato va perciò assegnato unicamente il compito di definire la struttura logica del Pgt riformato in materia di energia ed edilizia (come del resto era già nel Pgt approvato), lasciando poi che il Re specifichi la portata delle singole misure (cioè gradi e muova adeguatamente le leve, anche integrando le previsioni delle normative insorte o insorgenti).

Si nota che questa parte del Pgt entrerà a regime solo con l'approvazione del nuovo Re, o quanto meno, del suo nuovo allegato energetico, cui è deputato il compito di specificare le prestazioni energetiche richieste, ovvero i richiamati "livelli di ecosostenibilità". Tali livelli, verranno definiti con riferimento alle prestazioni energetiche complessive, ovvero non solo in funzione del riscaldamento invernale (misurabile direttamente con l'eph), ma anche dell'acqua calda e del raffrescamento estivo (misurabili indirettamente tramite proxy), del ricorso a fonti rinnovabili, e infine di alcune prestazioni architettoniche (quali tetti, etc...)

A tal fine, il Re definirà prestazioni sia minime (cogenti), sia prestazioni incrementalmente (volontarie e premiali).

Infine, il Re dovrà prevedere meccanismi di adeguamento: automatici in risposta a norme nazionali e regionali cogenti; discrezionali in risposta a modulazioni applicative.

testo riformato: inalterato

comma 3. stabilisce che "gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione e sostituzione edilizia devono raggiungere il livello di eco sostenibilità minimo definito dal Re, eventuali livelli maggiore di prestazione determinano una proporzionale maggiorazione dell'indice edificatorio attribuito all'area (o della S.l.p. esistente regolarmente autorizzata nei casi di riutilizzo) fino al massimo del 12% della S.l.p." [in rosso le modifiche introdotte in sede di approvazione]

considerazioni

La volontà è quella di identificare una prestazione cogente sufficientemente performante per le nuove costruzioni, le demolizioni con ricostruzione e le sostituzioni edilizie (che godono di una buona "incentivazione nazionale automatica"), assegnando con il Pgt ulteriori incentivi solo per prestazioni energetiche ultra-performanti (di fatto: la casa passiva), accompagnando così l'innovazione e la qualificazione della filiera delle costruzioni, senza mettere fuori mercato l'attività di efficientamento energetico dell'esistente, che rappresenta il vero perno della operazione di stimolo al mercato delle costruzioni e di bonifica del patrimonio esistente.

testo riformato: Gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione e sostituzione edilizia devono raggiungere il livello di eco sostenibilità minimo definito dal Re. **Eventuali Livelli maggiorei di prestazione determinano una **proporzionale** maggiorazione dell'indice edificatorio attribuito all'area **(o della S.l.p. esistente regolarmente autorizzata nei casi di riutilizzo)** fino **alle misura massima al-massimo del 12%-della-S.l.p stabilita dal Re**" [in rosso le modifiche introdotte in sede di approvazione / l'italiano è ora in parte rimediato]**

comma 4. stabilisce che "per le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo finalizzato al miglioramento dell'efficienza energetica, riguardanti interi edifici

esistenti che rispettino tutti i requisiti tecnici indicati dal Re è riconosciuto l'incremento del 5% della S.l.p. esistente esclusivamente per un periodo di 5 anni a decorrere dalla data di approvazione del PGT"

considerazioni

La riforma intende promuovere attivamente l'intervento sull'efficienza energetica del patrimonio edilizio esistente, delegando al Re il compito di definire sia i livelli di eco sostenibilità incrementali, che le relative premialità (che a loro volta "modulano" la normativa regionale), nonché la loro evoluzione nel tempo. Tali incentivi (premi volumetrici, premi in slp), in un'ottica di praticabilità economica:

- devono essere superiori al 5% indicato, ed essere calcolati, per semplicità, in base alle prestazioni energetiche dell'edificio rinnovato (connettersi anche al punto di partenza avrebbe senso, ma è difficile da verificare e poi si tratta, più o meno, di una condizione omogenea),
- non devono decadere dopo 5 anni, anche se si mantiene viva la modulabilità nel tempo, all'interno del Re.

testo riformato: Per le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo finalizzato al miglioramento dell'efficienza energetica, riguardanti interi edifici esistenti che rispettino **tutti i requisiti tecnici indicati i livelli di eco sostenibilità stabiliti dal Re è riconosciuto l'incremento del 5%** sono riconosciute premialità riferite alla **della S.l.p. esistente secondo le misure stabilite dal Re. esclusivamente per un periodo di 5 anni a decorrere dalla data di approvazione del PGT**

comma 5. stabilisce che "la S.l.p. derivante dall'incremento di cui al comma precedente potrà essere utilizzata per l'ampliamento dei fabbricati stessi, oppure essere oggetto di cessione dei medesimi diritti edificatori da utilizzare esclusivamente in edifici di pari o migliori caratteristiche di eco sostenibilità. In entrambi i casi l'utilizzo dovrà essere registrato nell'atto ricognitivo di densità previsto dal Re dal quale dovrà risultare lo sfruttamento dell'incremento nonché l'impossibilità di fruirne ulteriormente"

considerazioni

- va impedita la perdita di valore degli incentivi volumetrici (incentivi non impiegabili in situ per il rispetto di norme morfologiche e dunque "impossibilità di andare all'incasso"),
- bisogna assicurarsi che la "caduta" dei premi volumetrici non impiegabili in situ non determini esiti incontrollabili.

Si tratta cioè di far partire un mercato e verificarne nel tempo la funzionalità, attraverso un monitoraggio, magari in accordo con gli operatori.

testo: la S.l.p. derivante dall'incremento di cui al comma precedente potrà essere utilizzata per l'ampliamento dei fabbricati stessi, oppure essere oggetto di cessione dei medesimi diritti edificatori da utilizzare esclusivamente in edifici di pari o migliori caratteristiche di eco sostenibilità, **secondo quanto previsto [coordinarsi con il principio di concentrazione degli ambiti]**. In entrambi i casi l'utilizzo dovrà essere registrato nell'atto ricognitivo di densità previsto dal Re dal quale dovrà risultare lo sfruttamento dell'incremento nonché l'impossibilità di fruirne ulteriormente.