

Spett.

DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO

settore

PIANIFICAZIONE URBANISTICA E STRATEGICA

via Pirelli 39

20100 Milano

e per conoscenza :

- al presidente della zona 8 sig. Simone Zambelli

- al presidente della Comm. Urbanistica della zona 8 sig. Angelo Dani

via Quarenghi 21

20151 Milano

oggetto:

**" Osservazioni Alla Terza Variante al Programma Integrato di Intervento  
relativo a "Quartiere Storico Fiera Milano ed aree adiacenti "  
(adottata con delibera di Giunta Comunale n°752 del 19/04/13)**

Per comprendere il senso delle osservazioni che qui si propongono all'integrazione e modificazione della convenzione relativa all'attuazione del PII Citylife occorre premettere alcune considerazioni relative al rapporto tra le quantità e agli indici di spazi pubblici prescritti dalle NTA della Variante al PRG approvata con Accordo di Programma in base alle norme di legge vigenti all'epoca e quelle effettivamente realizzabili nel PII. Le NTA della Variante al PRG prescrivevano :

$$I_{ut} = 1,15 \text{ mq slp/mq } S_t$$

$$I_{sp} = 44 \text{ mq/ ab ogni } 30 \text{ mq slp per le funzioni residenziali}$$

$$I_{sp} = 80\% \text{ slp per le funzioni terziarie}$$

$$I_{sp \text{ min}} = 50\% \text{ di } S_t$$

I 44 mq/ ab ogni 30 mq slp di  $I_{sp}$ , benché ciò non sia esplicitato dalle NTA, sono la somma di 26,5 + 17,5 mq/ab prescritti rispettivamente alle lettere a) e d) dell'art.22 p. 5 della L.R. n. 51/75 **vigente all'epoca dell'approvazione della Variante al PRG**, come dotazioni pubbliche minime di piani attuativi nei comuni superiori a 20.000 abitanti.

Va inoltre osservato che , contrariamente a quanto comunemente si ritiene, non è vero che le prescrizioni di spazi pubblici per la residenza, espresse in mq/abitante (con 1 ab/30 mq slp ex art. 3 comma 3 del DM n. 1444/68), e quelle per le attività terziarie, espresse in percentuale di slp, siano tra loro incomparabili: basta infatti esprimere questa percentuale in forma frazionaria con denominatore 30, per concludere che l'80% della slp è pari a 24 mq/30 mq slp. Volendo sottilizzare si può osservare che la prescrizione della Variante è illogica perché rovescia quella prevista nel DM n. 1444/68, nel quale per le funzioni residenziali si prescrivono dotazioni di spazi pubblici di 18 mq/30 mq slp a fronte di 24 mq/30 mq slp per le funzioni terziarie, con una prevalenza quantitativa delle seconde sulle prime. Volendo mantenere la stessa proporzione a 26,5 mq/30 mq slp per la residenza dovrebbero corrispondere 35,3 mq/30 mq slp per il terziario. Inoltre non si comprende perché al terziario non vengano messi in carico i 17,5 mq/30 mq slp di servizi generali F2, richiesti invece per le funzioni residenziali, ciò che porterebbe le dotazioni di aree pubbliche richieste per le funzioni terziarie addirittura a 52,8 mq/30 mq slp.

**Attenendosi, comunque, alle prescrizioni delle NTA della Variante**, poiché la  $S_t$  risulta 254.704 mq la quantità edificatoria ( $Q_e$ ) ammessa è di  $254.704 \times 1,15 = 292.909$  mq slp,

senza alcuna prescrizione sulla ripartizione tra percentuali di funzioni residenziali o terziarie.

Il PII successivamente approvato ha previsto funzioni residenziali per 149.383 mq slp (pari al 51% delle quantità edificatoria ammessa) e funzioni terziarie per 144.502 mq slp (pari al 49% della medesima quantità edificatoria massima). Conseguentemente esso comportava la necessità di dotazioni di spazi pubblici per 219.095 mq (da residenza) + 115.611 mq (da terziario) = 334.706 mq. E' il caso di sottolineare che tale quantità di spazi pubblici richiesti (334.706) è superiore all'intera area del PII (**254.704 mq**), cosicchè la monetizzazione di una parte relevantissima di quegli spazi pubblici diveniva obbligatoria per consentire la realizzazione fisica dell'intervento.

Il PII ha reperito nell'area di intervento **165.910 mq**, superiore al 50% di St ( $254.704/2=127.352$ ), come prescritto dalle NTA della Variante al PRG.

Il PII non distingue quanta parte di queste aree pubbliche realizzate sull'area debba soddisfare le prescrizioni indotte dalle funzioni residenziali e quanta quelle indotte dalle funzioni terziarie; è possibile tuttavia procedere ad una distinzione induttiva di tale ripartizione in base alla ripartizione percentuale tra le quantità edificatorie previste per tali funzioni che sono rispettivamente il 51% e il 49%. Si può quindi indurre che 84.614 mq di aree pubbliche sono riferite alle necessità determinate dalle funzioni residenziali e 81.296 mq da quelle determinate dalle funzioni terziarie.

A questo punto si può dedurre che **l'indice di spazio pubblico ( $I_{sp}$ ) effettivamente realizzabile dal PII sull'area di intervento risulta di  $84.614 / 149.383 \times 30 = 16,9 \text{ mq} / 30 \text{mq}$  per le funzioni residenziali e  $81.296 / 144.502 \times 30 = 16,9 \text{ mq} / 30 \text{mq slp}$  per le funzioni terziarie.**

**Il risultato è quanto mai sorprendente e dimostrativo dell'illegittimità del PII: non solo entrambi gli indici sono inferiori a quelli prescritti dalle NTA della Variante al PRG il che è ovvio, visto che una rilevante parte delle aree pubbliche viene obbligatoriamente monetizzata, ma le dotazioni pubbliche indotte dalle funzioni residenziali sono addirittura molto inferiori ai 26,5 mq / 30 slp di dotazioni pubbliche di zona F1 (e quindi tendenzialmente non monetizzabili) prescritte come obbligatorie dall'art. 22 p. 5 lett. a) della L.R. n. 51/75 vigente al momento di approvazione del PII e addirittura inferiori ai 18 mq / 30mq slp prescritti dal DM n. 1444/68.**

**Per quanto riguarda invece le dotazioni di spazi pubblici indotte dalle funzioni terziarie esse vengono attuate per 16,9 mq/ 30 mq slp, quantità nettamente inferiore ai 24 mq/30 mq slp prescritti dalle NTA della Variante in base alla dotazione minima inderogabile prescritta dall'art. 5 punto 2 del DM n. 1444/68.**

**Volendo inoltre considerare la densità fondiaria che si realizza nel PII, si osserva che la  $S_f$  è pari a  $S_t - S_p$  realizzabile ovvero mq.  $(254.707 - 165.910) = 88.797$  mq, e di conseguenza l'indice fondiario  $I_f$  risulta essere mq.  $(293.885 / 88.797) = 3,30$  mq slp/mq equivalente ad almeno **9,9 mc/mq > 7 mc / mq prescritti come massimo dal collegato disposto degli artt. 7 e 8 del DM . 1444/68, nel caso in cui non si realizzino tutti gli spazi pubblici previsti dalle NTA del PRG, come è il caso obbligato del PII in oggetto.****

Tutto ciò senza dimenticare il mancato rispetto dell'altezza massima che non deve mai superare quella degli edifici preesistenti e circostanti. Prescrizione completamente disattesa visto che l'altezza degli edifici in progetto è molto superiore ai 24-30 metri degli edifici preesistenti e circostanti e raggiunge quella di 180-220 metri, con la conseguente ricaduta dell'ombra portata dagli edifici in progetto sugli edifici delle proprietà circostanti per gran parte del periodo di insolazione, soprattutto nel periodo invernale, come dimostrato dalle tavole D.09.1, D09.2 e D09.3 (studio delle ombre) del PII approvato e vigente.

E' opportuno infine rilevare che la quota di spazi pubblici non realizzati né realizzabili nel PII non è frazione marginale di quelle prescritte, ma ammonta ben al 46,7 % di quelle prescritte.

**Si tratta quindi di un PII la cui attuazione è ben difficilmente riconducibile “al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio e ambientale” previsto dall'art. 16 della L. 179 / 92 istitutivo dei PII.**

Il PII, infatti, non solo non realizza i 17,5 mq/abitante previsti dall'art. 4 punto 5 del DM n. 1444/68 e riconfermati alla lettera d) dell'art.22 p. 5 della L.R. n. 51/75 per servizi urbani generali (parchi pubblici urbani e territoriali, attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo, attrezzature sanitarie ed ospedaliere, vigente all'epoca dell'approvazione della Variante al PRG, nei comuni superiori ai 20.000 abitanti (e che forse potrebbero anche non illogicamente essere monetizzati, purché a prezzi commisurati ai prezzi di esproprio atti a consentirne la realizzazione altrove), ma neppure i 26,5 mq/abitante prescritti per servizi propri dei nuovi insediati previsti alla lettera a) dell'art.22 p. 5 della L.R. n. 51/75 vigente all'epoca dell'approvazione della Variante al PRG e nemmeno i 18 mq/abitante prescritti

dall'art. 3 del DM n. 1444/68, la cui attuazione dovrebbe logicamente essere prevista all'interno del PII.

Si osserva infine :

- le superfici ad uso pubblico realizzate all'interno del PII sono state dislocate in maniera estremamente frastagliata all'interno dei comparti edificatori privati, proprio al fine di realizzare surrettiziamente un'attenuazione degli effetti di una densità fondiaria troppo elevata, che, al di là delle prescrizioni di legge, rendono difficilmente appetibili alla domanda di mercato edifici così affastellati tra loro e che è una delle cause delle difficoltà di attuazione che il PII sta vivendo.
- le previsioni edificatorie del PII nuocciono palesemente al contesto urbano circostante in quanto le ombre dei nuovi edifici previsti , ricadendo sugli edifici esistenti, comporteranno un inevitabile aggravio del fabbisogno energetico di quest'ultimi.
- le previsioni edificatorie residenziali del PII hanno connotati tipologici riconducibili solo a categorie lusso ( come testimoniano i prezzi di vendita applicati ad oggi intorno a € 8.000/mq) e ciò , oltre a rappresentare un'altra delle cause delle difficoltà di attuazione che il PII sta vivendo, non danno risposta a un'istanza legittima quanto diffusa di edilizia residenziale in città a prezzi più accessibili a categorie meno abbienti come giovani/lavoratori ecc.

**Tutto ciò premesso occorre domandarsi qual è l'interesse pubblico a consentire una proroga dei termini di attuazione sia delle edificazioni private che delle superfici pubbliche senza procedere contestualmente ad una riconsiderazione degli aspetti critici del PII. sopra descritti che non sono , come si può notare, marginali ma sostanziali.**

Inoltre la garanzia , inserita nella modifica della convenzione relativa all'attuazione del PII , di effettuare a breve scadenza un'adeguata sistemazione a verde delle superfici pubbliche nell'attesa che riprendano le edificazioni private la cui attuazione viene solo dilazionata nel tempo, appare assai effimera poiché tali superfici sarebbero inevitabilmente di nuovo coinvolte nelle future aree di cantiere .

Anche la modifica dell'elenco delle opere di urbanizzazione previste in precedenza tra le quali spicca la cancellazione del Museo di Arte Contemporanea non risolve la carenza di dotazione di spazi pubblici sopra evidenziata poiché si risolve in una collocazione casuale di nuove aree a verde prive di un riconoscibile disegno progettuale e nell'individuazione di

nuove opere quali la manutenz./ristrutt. del Pad.3 ( palazzo delle Scintille per ben 27 milioni di €) della cui ingombrante proprietà Ente Fiera di buon grado si libera accollandone i conseguenti oneri di manutenzione /gestione alla città di Milano.

**Si chiede pertanto che la richiesta proroga dei tempi di attuazione sia l'occasione per procedere ad una seria ricollocazione / riduzione** delle edificazioni private previste e non ancora realizzate (anche rinunciando a quella parte delle opere di urbanizzazione secondaria di non primaria importanza per la zona e la città) in modo da concentrarle in piastre edilizie compatte, limitandone lo sviluppo in altezza e i conseguenti inconvenienti di ombreggiamento diffuso delle aree circostanti e separando più nettamente le superfici fondiarie private da quelle destinate ad uso pubblico, in modo da renderne realmente indipendenti i tempi e i modi di attuazione. Si chiede infine che la quota di edilizia residenziale ancora da realizzare contenga una significativa parte di edilizia convenzionata.

Milano, giugno 2013

firme dei presentatori :

sig. Rolando Mastrodonato .....

presidente Ass. "Vivi e progetta un'altra Milano"

prof. Sergio Brenna .....

docente di "Urbanistica e Architettura Civile "

presso Politecnico "Bovisa " Milano

arch. Alessandro Angelotti .....

membro Ass. "Vivi e progetta un'altra Milano"