

**Molti Comuni hanno
da tempo utilizzato
gli AdP (L. 142/90) e i P.L.I. (L. 179/92)
per fissarne in modo
negozialmente arbitrario
gli indici urbanistici
(I_t , S_p/ab , $S_p\text{min}$, ecc.)**

**Tuttavia, dal 2000
il D.I.U. (L.R. 9/99)
del Comune di Milano
aveva indicato ai P.I.I.
una sia pur labile e discutibile
strategia localizzativa:
la “T rovesciata”**

T rovesciata nel D.I.U. e P.I.I./P.R.U. attuati/attuabili



**ma soprattutto
limiti edificatori
(0,65÷0,75 mq/mq)
che garantivano nei PII
la realizzazione
sia di standard pubblici
propri (26,5 mq/ab)
sia generali (17,5mq/ab)**

**Ciò che ne giustificava l'uso
attuando implicitamente
effetti analoghi
alle strumentazioni perequative
almeno nelle quantità
benché non
nelle localizzazioni**

**Tuttavia grazie alla
sinergica e surretizia
deregolamentazione
prodotta dalle Giunte Albertini/Lupi -Verga
con AdP+PII
due P.I.I. fecero eccezione
alle norme del D.I.U:
ex Fiera di Milano
($I_t=1,15$ mq/mq)**

AdP → P.I.I. Citylife:

$$I_t = 1,15 \text{ mq/mq}$$

$$I_{sp} = 44 \text{ mq/ab (26,5+17,5)}$$

$$S_p = 50\% St$$

nessun I_f max

nessun limite di altezza

P.I.I. Citylife/ex Fiera: plastico e rendering



AdP → P.I.I. ex CD/Porta Nuova:

$I_t = 1$ mq/mq funzioni private

+ 0,60 mq/mq funzioni para-pubbliche

(palazzo e museo della Moda)

divenute poi commerciali

P.I.I. Citylife:

S_t : 260.000 mq

Q_e : 300.000 mq s.l.p.

S_p : 430.000 mq $\gg S_t$

ma con $S_p \approx 50\% S_t$

$I_f \approx 7 \text{ mc/mq}^*$

(cioè $S_p \approx 50\% S_t$ non è un min ma un max)

$I_{sp} \approx 13 \text{ mq/ab} \ll \text{min. } 18 \text{ mq/ab}^{**}$

(artt. 7* e 3**, D.M. n. 1444/68)

**si è voluta così affermare
un'ingannevole immagine
di equità spartitoria
(50% area pubblica
50% area privata)**

**frutto invece
di acquiescenza
alle aspettative di rendita
delle proprietà
(250 MI di € a 900€/mq
nel caso ex Fiera)**

infatti:

250 MI di € / 8÷900 €/mq slp ≈

300.000 mq slp / 260.000 mq =

$I_t = 1,15 \text{ mq/mq}$

Posta sul mercato
a base d'asta di 250 Milioni di €
l'area ha spuntato
523 Milioni di €
cioè 1800 €/mq slp

un'enorme plusvalenza

per la proprietà

un enorme eccesso edificatorio

per la città



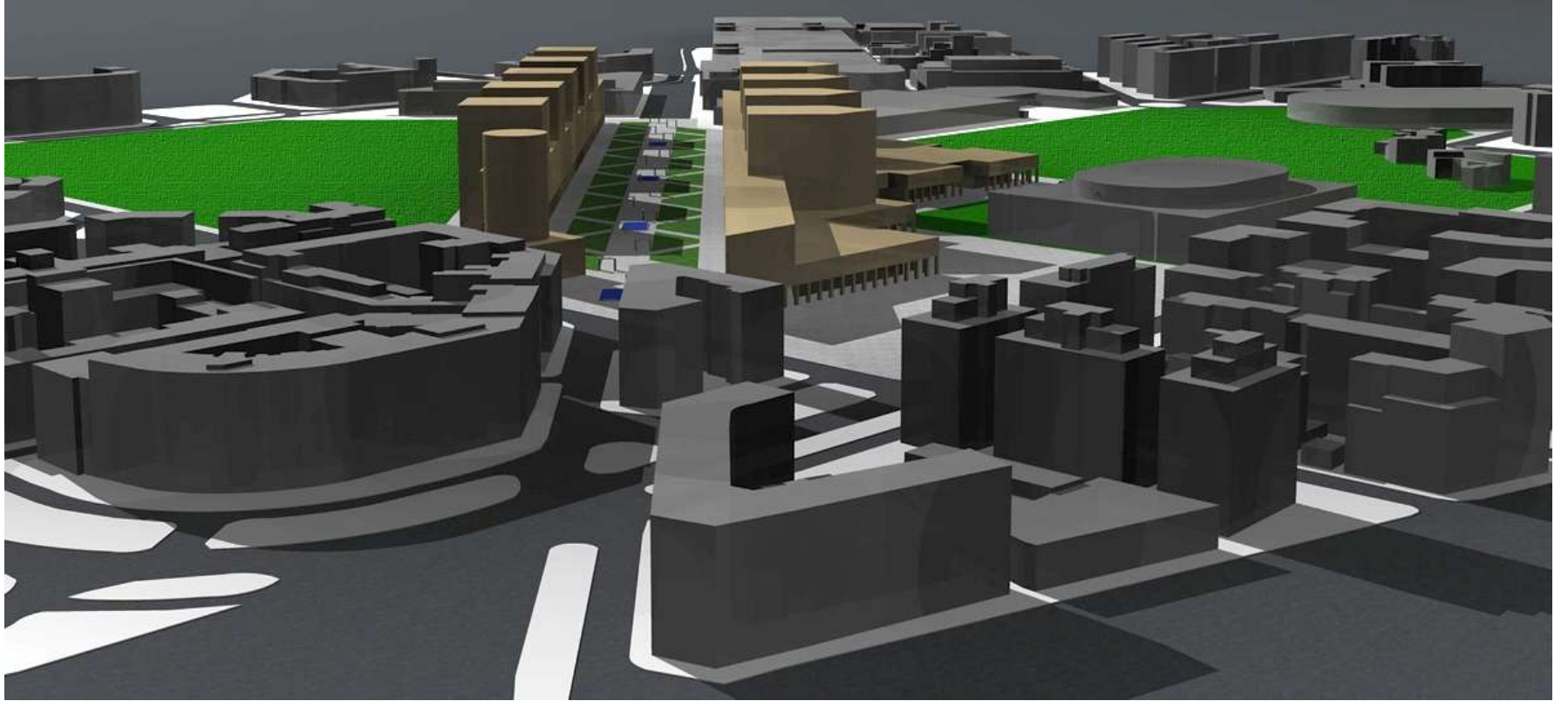
CITYLIFE - LE NAVI GEMELLE





© Stefano Gusmeroli - <http://www.MilanoFoto.it>







**Se come proposto nel P.G.T. adottato
dalla Giunta Moratti/Masseroli,**

$$I_t = 1 \text{ mq/mq} \text{ e } I_{\text{sp/s.l.p}} = 1,46$$

se ne desume che

$$I_{\text{sat Sp}} = 1 \cdot 1,46 = 1,46$$

**(146% di saturazione della capacità di produrre
gli spazi pubblici richiesti)**

Ma nel PII Citylife con

$$I_t = 1,15 \text{ mq/mq} \text{ e } I_{sp/s.l.p} = 1,46$$

se ne desume che

$$I_{sat Sp} = 1,15 \cdot 1,46 = 1,68$$

**(168% di saturazione della capacità di produrre
gli spazi pubblici richiesti)**

Il P.G.T. variato
dalla Giunta Pisapia/De Cesaris
nelle A.T.U. ripristina
0,35 mq/mq di edificabilità privata
e 0.35 mq/mq ad edilizia sociale

**Ciò stabilisce
condizioni alle quali
si può pienamente rivendicare
alla responsabilità decisionale
dell'urbanistica pubblica
la definizione l'impianto insediativo**

**Ciò è congruente con
una stima a 1200÷1800 Euro/mq s.l.p.
della rendita fondiaria unitaria
attesa dai privati
e con**

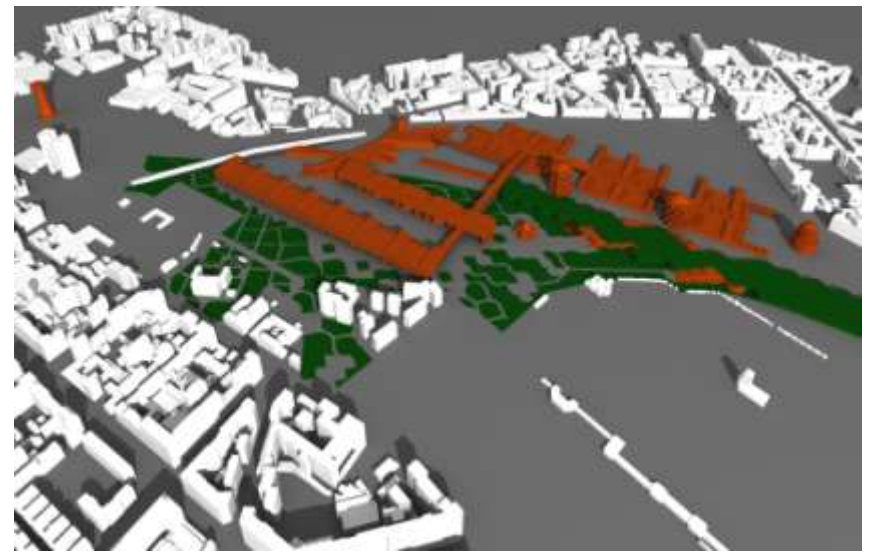
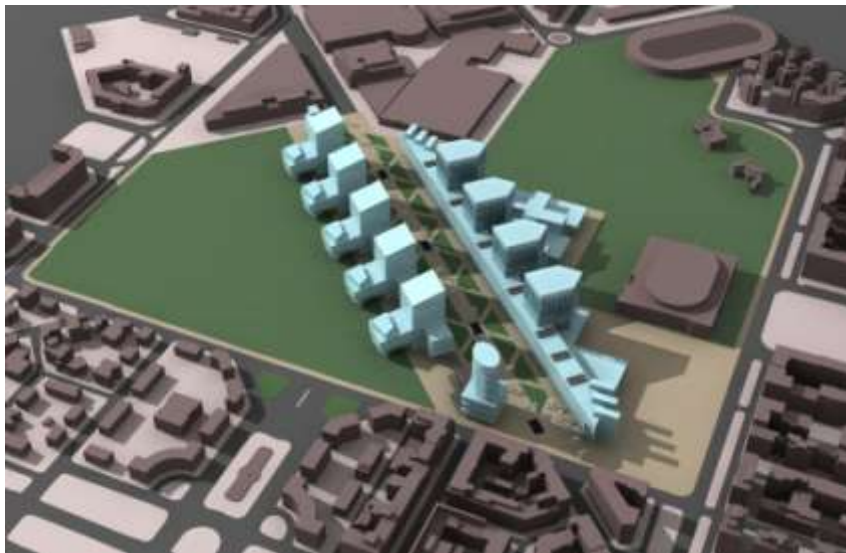
$$I_{sp} = 44 \text{ mq/ab}$$

$$S_p = 66 \div 76\% \text{ di } S_t$$

$$I_f \approx 1,5 \text{ mq/mq}$$

**consentendo che le idee sulla città
siano “liberamente contendibili”
nel pubblico confronto
anziché limitate solo a quelle
privilegiate dall’appartenere
alla proprietà fondiaria**

Indirizzi lay-out progettuali per ex Fiera ed ex Scalo Farini



**Ma non è accettabile che
Santa Giulia ($I_t = 0,65 \text{ mq/mq}$)
venga definita
“una ferita aperta per la città”
mentre Citylife ($I_t = 1,15 \text{ mq/mq}$)
sarebbe
“da concludere al meglio”**

**Occorre cogliere tutte
le occasioni di ripensamento
da parte della proprietà
per introdurre tutti
i miglioramenti possibili
in termini sia di quantità
sia di assetto insediativo**







- LEGENDA:**
- Area complessiva di Riqualificazione
 - Area di Trasformazione
 - Superfici fondiarie residenziali
 - Parco pubblico del P.L.I.
 - Parco pubblico: futura area di cessione



COPIA SETTORE
DIREZIONE CENTRALE
SVILUPPO DEL TERRITORIO
SETTORE PROGETTI STRATEGICI
ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
IN DATA 10/12/2003 DEL N. 2400/P
SI ATTESTA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO
E' COMPLETO DEL...
10.12.2003
ADM. STRATEGICO TERRITORIO



