

Il PGT e l'accordo con l'opposizione

Michele Sacerdoti

I giornali hanno riportato in questi giorni notizie sull'accordo tra maggioranza e opposizione che consentirà l'adozione del PGT entro fine giugno e la sua probabile approvazione entro la fine della legislatura. L'opposizione ha da parte sua diffuso alcuni dati sui risultati raggiunti e gli emendamenti approvati. E' quindi possibile capire in cosa il PGT è stato modificato e se le modifiche giustificano il ritiro dei molti emendamenti presentati ed il via libera all'adozione.

1. Riduzione delle volumetrie

E' stato ottenuto la metà di quanto contenuto nelle dichiarazioni ufficiali, circa 500.000 mq di superficie lorda di pavimento, equivalente a 1.500.000 mc. E' circa l'8% delle nuove volumetrie massime previste nei vari ambiti di trasformazione (7 aree ferroviarie dismesse, 5 caserme, 11 altre aree).

La maggiore riduzione ottenuta è allo scalo di Porta Genova (-50%), area poco ambita dagli interessi immobiliari, mentre in altri ambiti è stato ridotto il coefficiente di densificazione, in particolare alla caserma Montello di Piazza Firenze ambita da Pirelli RE (-42%), allo scalo Romana (-18%), alla caserma di via Rubattino (-18%), nell'area direzionale di via Stephenson (-18%), alla caserma di via Mascheroni (-17%), allo scalo Lambrate (-11%), alla Caserma Mameli di viale Suzzani (-10%).

Non vi è stata nessuna riduzione nelle aree agricole comprese nel Parco Sud di Forlanini e Cascina Monluè, che hanno un indice di ben 0,55 mq/mq.

Il rischio è che queste volumetrie, grazie alla perequazione, vengano trasferite nella città già edificata.

Questo non succederà solo se verranno diminuite della stessa quantità le volumetrie generate nel Parco Sud. Non vi è ancora un accordo su questo aspetto anche se si parla di una riduzione di almeno 900.000 mq passando da un indice 0,20 mq/mq a 0,15 mq/mq.

2. Aumento del verde

Su questo aspetto si è fatta molta confusione. Il rapporto ambientale stimava un verde di progetto di 4,3 milioni di mq (pag. 195) mentre il documento di piano prevedeva nei costi del Piano dei Servizi 2,9 milioni di mq di verde.

Questo verde è il minimo di legge per i 300.000 nuovi abitanti stimati dal PGT, pari a 9 mq di verde per abitante previsti da una legge nazionale del 1968. Sono meno dei 12,5 mq di verde per abitante stimati per gli attuali abitanti.

L'opposizione ha ottenuto semplicemente che venissero distribuiti nei vari ambiti di intervento con percentuali comprese tra il 65% dello Scalo Farini e il 10% della Bovisa.

Il problema è che il verde necessario dipende da quanti abitanti andranno ad abitare nei vari ambiti, e questo non lo si può sapere perché il PGT non definisce le quote massime e minime di residenza nelle varie zone. I dati saranno quindi da rivedere quando saranno approvati i piani attuativi.

L'aumento annunciato dall'opposizione fa riferimento al verde previsto nelle schede del PGT per i singoli ambiti, che però in molti non era specificato anche se obbligatorio.

Rimane poi l'anomalia dello scalo Farini, in cui le volumetrie sono elevate e non sono state ridotte mentre il verde è stato portato al 65%. La richiesta iniziale dei consiglieri di maggioranza era di non prevedere alcuna costruzione ma solo un grande parco cittadino, l'assessore Masseroli ha invece voluto

mantenere tutte le volumetrie. A questo punto si dovrà andare in altezza con ben sei Pirelloni sul bordo dell'area verso via dell'Aprica, con ombre gigantesche su questa via che è a nord dei grattacieli. Alla base di questi edifici dovrà comunque essere prevista una zona per i parcheggi sotterranei mentre la densità sull'area costruita sarà spaventosa (10 mc/mq), sopra il massimo consentito dalla legge nazionale.

Inoltre la valutazione Ambientale Strategica aveva già indicato un forte congestionamento di traffico in seguito alle nuove costruzioni nell'area Farini.

Se poi confrontiamo il PGT con i PRU e i PII realizzati finora, vediamo che mediamente era prevista metà dell'area a verde e metà costruita, ora siamo al 43% di verde.

Ma abbiamo dimenticato un fatto importante: il PGT sottostima il numero degli abitanti che risiederanno nei nuovi edifici previsti. Si ipotizzano due abitanti in un appartamento di 100 mq, quando la legge nazionale prescrive tre abitanti e questa è una situazione realistica. Quindi se si costruiranno tutti i nuovi edifici gli abitanti che arriveranno a Milano non saranno 300.000 ma 454.000 e il verde necessario 4 milioni di mq.

Se non ci sarà, rimarranno dove sono, in zone con più verde che a Milano.

3. Housing sociale

Qui l'opposizione sembra aver ottenuto una grande vittoria, con l'obbligatorietà del 35% di edilizia convenzionata e sovvenzionata in tutti gli ambiti di trasformazione, tranne lo scalo Farini (solo il 20%).

Si tratta di una zona appetita da Hines e Ligresti come continuazione del progetto di Porta Nuova, che sarà valorizzato dal nuovo parco ma sicuramente non dal social housing. La riduzione in questo scalo è stata giustificata dall'aumento del verde ma, visto che la volumetria complessiva non è stata ridotta, non ce n'è motivo.

Tuttavia il Comune sta già cercando di svuotare questa vittoria: il 20% dell'edilizia convenzionata sarà in parte venduta ai ricchi, perché il limite di reddito per quella agevolata sarà di circa 80 mila euro per nucleo familiare, il 25% in più rispetto al limite regionale. Saranno case meno costose ma comunque abitate da ceti che non svaluteranno l'edilizia libera, probabilmente di lusso. Ma chi ha veramente bisogno di una casa a basso prezzo sarà confinato al 15% e sicuramente non si esauriranno le liste di attesa.

4. Tunnel sotterraneo Linate-Expo

Il tunnel non è stato eliminato ma solo rinviato all'approvazione del Piano Urbano della Mobilità.

Se ne occuperà l'Assessore Masseroli, dopo che l'Assessore Croci, che era contrario, è stato allontanato dalla Giunta. Masseroli è lo stesso assessore che l'ha inserito nel PGT e dietro di lui le cooperative della Compagnia delle Opere premono probabilmente perché sia realizzato. I giochi sono aperti, c'è tutto il tempo per approvarlo prima delle prossime elezioni, magari con i poteri speciali del Sindaco per l'Expo, giustificandolo con l'accesso veloce a questa manifestazione da parte dei visitatori in automobile.

Gli altri pericoli

Numerosi sono gli aspetti estremamente negativi di questo PGT che non fanno parte dell'accordo tra maggioranza e opposizione e che sono compresi in emendamenti che saranno sicuramente respinti.

Dovranno essere riproposti tra le osservazioni che si potranno presentare in settembre ma che verranno anch'esse sicuramente respinte. Non si sa se l'opposizione avrà la forza e la volontà di imporli nella fase di approvazione del PGT entro la fine dell'anno.

Il primo pericolo è la densificazione delle zone già dense di Milano tra le mura spagnole e la cerchia dei treni. Qui atterreranno i diritti volumetrici generati dal Parco Sud in quanto zone di maggiore valore commerciale. Il PGT ha eliminato l'indice massimo di edificazione sostituendolo con norme morfologiche come l'allineamento delle altezze degli edifici. In questo modo si potranno rialzare gli edifici di un isolato fino all'altezza di quello più alto, e dato che le altezze sono molto diverse tra quelli affacciati su strade larghe e quelli su strade strette, gli abitanti delle strade strette saranno oscurati e le case rialzate di molti piani, molto peggio del recupero dei sottotetti. E l'impatto estetico sarà devastante.

Il secondo pericolo è la mancanza di servizi per i nuovi abitanti.

Le zone più dense sono quelle in cui ci sono meno servizi e verde per abitante. Il PGT sottostima il numero dei nuovi abitanti (50 mq invece che 33 ad abitante) e non richiede la cessione di aree (gli standard urbanistici) per la metà delle volumetrie (quelle comprese nell'indice base di 0,50 mq/mq) e quindi il Comune non riceverà abbastanza denaro o terreni da chi costruisce per realizzare i servizi necessari.

Il PGT stima un deficit tra i costi e i ricavi di 9 miliardi di euro, non ci saranno le risorse per le nuove metropolitane, i parchi pubblici e gli altri servizi.

Da questo punto di vista l'attuale PRG è molto migliore: in tutti i PII il numero degli abitanti è calcolato correttamente e i servizi superiori ai minimi di legge. E inoltre c'è un limite massimo alle volumetrie costruibili nelle zone già edificate.

Viva l'attuale PRG dunque, basato su una legge urbanistica regionale del 1972 molto migliore di quella del 2005: non c'è che da sperare che questo PGT non sia approvato e dopo le prossime elezioni si possa ripartire da zero con un piano ambientalmente sostenibile. Questo non lo è.