

Il Sole 24 Ore del 7 luglio pubblica un [interessante articolo di Carmela Rozza](#), consigliere comunale del PD, dal titolo "L'arma dell'ostruzionismo per il futuro della città, PGT, a Palazzo Marino l'opposizione rivendica la visione strategica del territorio."

Carmela Rozza è stata in prima linea nella trattativa tra maggioranza e opposizione sul PGT.

Dissentito totalmente con il contenuto dell'articolo in quanto, anche con le modifiche ottenute, il PGT è ancora peggiore dell'attuale Piano Regolatore del 1980 e quindi l'opposizione dovrebbe ancora combattere per impedirne l'adozione e l'approvazione.

Andiamo per punti.

1) **Housing sociale.** Il documento di inquadramento delle politiche urbanistiche attualmente in vigore per i P.I.I. prevede già per i grandi interventi una quota obbligatoria di housing sociale e nulla vieta al consiglio comunale di prevederne l'incremento in sede di approvazione dei singoli PII e accordi di programma. Comunque solo il 5% delle nuove volumetrie è destinato all'affitto a canone sociale, pari a circa 7.000 alloggi, molto meno delle richieste in attesa. E non è detto che vengano realizzati perché l'emendamento dà la possibilità di costruirli, non l'obbligo.

Nell'area Farini poi, quella con maggiore volumetrie (650.000 mq di slp), la quota di housing sociale è stata ridotta al 20%.

In generale il 20% dell'housing sociale è poi previsto in vendita a circa 2.800 euro/mq a nuclei familiari con reddito inferiore a 80.000 euro, quindi comunque ceti medio-alti.

Il mixing sociale ottenuto è quindi scarso: il 65% dell'edilizia è per ricchi, il 20% per ceti di reddito medio-alto, il 5% a canone moderato per ceti di reddito medio-basso, il 5% per ceti di reddito basso, il 5% a giovani coppie,.

L'edilizia sociale costruita poi crea ulteriore cemento in altre zone della città, perché chi la realizza ha diritto di costruire altrove, come incentivo, per la metà degli edifici costruiti.

Otterremo nei nuovi quartieri delle densità eccessive, che non consentiranno di dare i servizi necessari ai nuovi abitanti e aumenteremo la densità di zone già dense altrove.

Si sarebbe dovuto invece, a parità di volumetrie, prevederne una parte significativa per l'housing sociale, visto che sono in gran parte aree pubbliche (caserme e stazioni ferroviarie), come si fa all'estero e porre limiti più stringenti sui criteri di assegnazione, che attualmente non sono controllati e generano spesso abusi.

2) **Perequazione urbanistica.** Le definizioni di una società pubblica che gestisca gli scambi dei diritti non dà garanzie, anzi potrebbe aprire la strada a comportamenti non trasparenti e favori politici. Comunque la perequazione non può essere controllata più di tanto, solo le norme urbanistiche e del regolamento edilizio possono controllare dove atterreranno le volumetrie e se i terreni dati al comune costituiranno delle aree compatte o degli spezzatini inutilizzabili del Parco Sud. Il PGT non dà indicazioni sufficienti né sull'uno né sull'altro aspetto, con il risultato che si costruirà nei posti sbagliati e non si otterranno aree verdi utili per l'agricoltura.

3) **Mix urbano libero.** Il premio volumetrico per le attività industriali che scelgono di rimanere creerà ulteriori volumetrie ed abitanti difficilmente controllabili in una città già

densa. Comunque già ora nella trattativa tra Aedes e Comune per il mantenimento dell'Innse al PII Rubattino si sono dati incentivi volumetrici sul posto.

4) **Parco Sud.** L'emendamento non porta automaticamente al blocco delle nuove costruzioni nel Parco Sud perché ogni decisione deve essere presa nell'accordo di programma tra Comune e Provincia. Sono state individuate da tempo aree di sviluppo edilizio, pari a circa l'8% della superficie territoriale del Parco e inoltre lo stesso PGT prevede di costruire in pieno Parco Sud, vicino al Parco Forlanini e a Ponte Lambro in aree agricole, edifici pari a 9 Pirelloni, con alloggi per 9.500 persone.

La riduzione dell'indice da 0,20 a 0,15 mq/mq ha certo ridotto il cemento che cadrà su Milano, ma lo stesso PD aveva chiesto la riduzione a 0,10 mq/mq. Sono comunque ancora 8 milioni di metri cubi di cemento, pari a 80 Pirelloni, che saranno costruiti dove vi sarà convenienza economica, cioè più vicino al centro possibile, in aree troppo dense.

5) **La riduzione di 500.000 mq di slp** negli ambiti di trasformazione è pari a solo il 7% delle volumetrie complessive previste. Il nuovo parco compatto a scalo Farini è stata una richiesta dei consiglieri di maggioranza che non volevamo alcun edificio nell'area. Poi l'assessore Masseroli è riuscito a convincerli a tenere intatte le volumetrie previste con il risultato che incomberanno sul parco una selva di grattacieli o case alte, pari a 20 Pirelloni.

Il milione di mq di verde in più per la città corrisponde solo a 10 mq/abitante per i 300.000 nuovi abitanti previsti, ben poco rispetto ai minimi di legge (24 mq) e all'obiettivo del comune per il 2015 (30 mq). Comunque era già previsto nel PGT anche se non collocato con precisione nei vari ambiti.

6) **Tunnel Expo-Linate.** Potrebbe ancora essere approvato all'interno del Piano Urbano della Mobilità o grazie ai poteri commissariali del Sindaco Moratti per l'Expo. Staremo a vedere.

Il reimpiego delle plusvalenze della vendita degli scali ferroviari nella cintura ferroviaria (circle line) non è una novità. Già l'accordo tra Albertini e le Ferrovie prevedeva di investire in un passante ferroviario ad ovest mentre l'accordo tra la Moratti e le Ferrovie prevedeva di acquistare nuovi vagoni ferroviari per i pendolari. Si tratta semplicemente di un nuovo utilizzo dei fondi, tutto da discutere se non aumenteranno i treni sulla cintura ferroviaria e ci si limiterà a costruire nuove stazioni. Tra l'altro gli abitanti lungo il percorso a sud chiedono da tempo di utilizzare parte dei fondi per interrare le ferrovie e diminuire l'inquinamento acustico dei nuovi treni, molto più rumorosi della metropolitana.

La conclusione dell'articolo è del tutto fuori luogo: **i costruttori e i proprietari guadagneranno ma la città e i Milanesi saranno soffocati dal cemento.**