

Perché sono contrario all'approvazione del Piano di Governo del Territorio

di Michele Sacerdoti, 7/10/10

Anche dopo alcune modifiche ottenute dall'opposizione in sede di adozione del PGT esso rimane inaccettabile.

Difficilmente il Comune accetterà le modifiche proposte dai cittadini nelle loro osservazioni, in quanto stravolgerebbero l'impostazione del piano.

L'opposizione non deve trattare con l'assessore Masseroli sull'accettazione di alcune osservazioni ma deve fare ostruzionismo e bloccare l'approvazione del piano entro la scadenza del 14 febbraio 2011, in modo che, in caso di vittoria, si possa stendere un piano radicalmente diverso, senza condizionamenti da parte di diritti acquisiti.

Ecco i punti critici del piano adottato.

Durata del piano e eccesso delle volumetrie previste

Il piano, invece di prevedere le nuove costruzioni nei prossimi 5 anni, si proietta al 2030 prevedendo in 15 anni il doppio delle volumetrie costruite negli ultimi 15, in una situazione di boom edilizio (12 milioni di mq verso i 6 di PII e PRU)

Numero degli abitanti previsti e densificazione

La previsione di 250.000 nuovi abitanti è eccessiva e non confortata dalle statistiche comunali. Non è possibile riportare abitanti in città senza una pianificazione di area vasta, che limiti le nuove costruzioni nei comuni di prima e seconda cintura.

Milano è una città già molto densa, con 7.000 abitanti a kmq è superata solo da Singapore, Tokyo, Mosca e Hong Kong. In alcune zone semicentrali la densità arriva a punte di 22.000 abitanti a kmq. Non è pensabile densificarla.

Si può prevedere solo un limitato aumento di 120.000 abitanti sostanzialmente assorbito dai P.I.I. già deliberati (95.000 abitanti).

Invece di densificare si devono riutilizzare gli appartamenti sfitti (80.000) e gli uffici vuoti per 300.000 mq.

Quando Milano aveva 1.750.000 abitanti c'erano meno volumetrie di ora, molti appartamenti sono stati trasformati in uffici. Questi spazi devono tornare sul mercato con una politica fiscale che ne renda vantaggioso l'affitto (ICI aumentata al 9 per mille, tasse di scopo differenziate).

Aumento del verde e aree agricole nel Parco Sud

Il verde previsto negli ambiti di trasformazione è inferiore ai 24 mq/abitante previsto dalla legge nazionale del 1968, considerando che un abitante occupa 33 mq e non 50 mq come previsto dal piano.

Il verde nelle aree di trasformazione non è sufficiente per dare un servizio adeguato ai nuovi abitanti previsti dal PGT, visto che non vi sono altre aree disponibili.

Il Parco Sud deve rimanere a vocazione agricola, con funzioni di agricoltura periurbana e formazione verso i milanesi, non può essere considerato verde fruibile se non marginalmente.

Il comune dovrà procedere con gli espropri dove necessario e non dovrà dare speranze agli speculatori di un cambiamento di uso del suolo da agricolo a residenziale o terziario.

In particolare non è accettabile costruzioni nel Parco Forlanini e alla Cascina Monluè, che fanno parte del Parco Sud.

Perequazione urbanistica

L'assegnazione di un indice 0,15 ma/mq alle aree del parco sud creerà 2,6 milioni di mq di edificazione che atterreranno su tutta la città ed anche sul parco sud stesso.

Non c'è spazio per questi nuovi edifici né nel parco sud né nel resto della città, se si escludono alcune aree esterne alla cerchia ferroviaria a bassa densità (ARU). In particolare nella parte interna alla cerchia i servizi indispensabili sono compresi tra i 3 e i 10 mq ad abitante, sotto il minimo di legge di 18 mq ad abitante.

Ambiti di Trasformazione Urbana e Ambiti di Trasformazione di Interesse Pubblico generale

I coefficienti di densificazione sono incompatibili con la sostenibilità degli interventi in base agli studi trasportistici. Vi è ambiguità nella gestione delle superfici esistenti nelle aree demaniali. Alcuni indici sono eccessivi, come nelle aree Stephenson e Cadorna. Forlanini e Monluè devono essere salvaguardati.

Trasporti

Il deficit di 9,7 milioni di euro tra costi e ricavi fa comprendere quanto il piano sia insostenibile. Non ci saranno fondi per consentire ai nuovi abitanti ed addetti al terziario di raggiungere abitazioni ed uffici con i mezzi pubblici. Prima verranno costruite le abitazioni e poi, forse, i trasporti pubblici, con un peggioramento del traffico.

La previsione della strada interquartiere nord e della strada sotterranea Linate-Expo, non cancellata definitivamente dal piano, indica chiaramente che il piano continua a privilegiare il trasporto privato.

La previsione di portare il 15% del traffico su bicicletta non è suffragata da un piano della mobilità ciclabile realistico.

I 15 grandi progetti di interesse pubblico

Sono a livello preliminare, non sono finanziati, sono mistificatori e non credibili.

Housing sociale

L'indice di 0,35 mq/mq per l'housing sociale è insufficiente, andrebbe portato a 0,5 mq/mq e la quota di edilizia sovvenzionata da 0,5 mq/mq a 20 mq/mq. Va aumentata la quota di residenza in affitto, attualmente 0,5 mq/mq.

Vista la proprietà pubblica della maggior parte delle aree e di trasformazione e gli obblighi della legge 167 (40-70% da destinare a edilizia economico-popolare) questo aumento è indispensabile.

Un indice di edilizia libera di 0,65 mq/mq è eccessivo e non giustificato: per remunerare le aree basta un indice di 0,30 mq/mq.

Eliminazione dell'indice massimo di volumetria

A fronte di una enorme quantità di diritti volumetrici creati dal parco sud, dal housing sociale, dal risparmio energetico e dai servizi è stato eliminato qualunque indice massimo di volumetria nel tessuto consolidato.

Vi è la certezza che spunteranno grattacieli ovunque, oscurando i vicini di casa, che rimarranno con l'unica tutela della retta di 60 gradi.

Attualmente l'indice massimo è di 1 mq/mq, esso diventa l'indice minimo nelle aree vicine alle fermate della metropolitana.

Altezza massima degli edifici nei tessuti compatti a cortina e al loro interno

La possibilità di arrivare sino alla linea di altezza dell'edificio più alto adiacente alla costruzione consente nel tempo di portare tutti gli edifici di un lotto all'altezza dell'edificio più alto, con l'unico rispetto della norma della retta di 60 gradi rispetto agli edifici esistenti.

La possibilità di modificare la sagoma degli edifici nei cortili porta ad edifici troppo alti, togliendo luce alle facciate interne degli edifici e creando nuovi affacci.

Altre norme inaccettabili del Piano delle Regole

Altri punti critici riguardano le attuali zone in vincolo tipologico RX, il recupero dei sottotetti, le zone B2, i negozi storici, l'edilizia bioclimatica, il verde privato, l'adozione dei piani attuativi da parte della Giunta e non del consiglio comunale.

Piano dei servizi e sussidiarietà

La possibilità di realizzare servizi di interesse generale in aree private, trasferendo la volumetria in altre aree e recuperandone il valore nella borsa dei diritti immobiliari dà all'assessorato al territorio un enorme potere sugli accreditamenti di queste strutture, pari all'assessorato regionale alla sanità sulle strutture sanitarie private.

Si tratta di un esproprio pagato lasciando costruire in altre zone ma che poi lascia all'espropriato il diritto di gestire il servizio.

In tal modo asili, centri anziani, centri ricreativi diventeranno il monopolio della Compagnia delle Opere e di CL, grazie al loro controllo dell'assessorato al governo del territorio. Non sorprende il numero delle pagine del piano dei servizi dedicato ai criteri di accreditamento.

Altri punti critici riguardano i servizi necessari da concordare con le zone, l'esclusione dell'indice base dalla corresponsione della dotazione di servizi (standard urbanistici), gli standard e la monetizzazione, i posti auto, i servizi privati esistenti, i servizi intercomunali.