

Urbanistica. L'iter di approvazione Per il Pgt di Milano le osservazioni sono più di 4.700

Guido A. Inzaghi

Sono più di 4.700 le osservazioni presentate al piano di governo del territorio (Pgt) di Milano, che il consiglio comunale - a pena di decadenza di tutto il lavoro svolto finora - dovrà approvare entro il 14 febbraio 2011. Il Pgt è strutturato in tre documenti:

- * documento di piano (di validità quinquennale, disciplina gli ambiti soggetti a trasformazione: aree inedificate, sottourbanizzate o dismesse);
- * piano dei servizi (regola la realizzazione e la gestione dei servizi pubblici, di interesse pubblico e generale);
- * piano delle regole (disciplina gli interventi nella "città consolidata").

Secondo quanto riferito dall'assessore Carlo Masseroli in un incontro organizzato da Aspesi, circa 1.200 osservazioni riguardano in realtà la relazione e non il Pgt, mentre circa 1.000 segnalano errori tecnici facilmente rimediabili. In tutti questi casi, non dovrebbe essere necessaria la discussione in aula, che servirà per le osservazioni "di contenuto".

Tra queste ultime, meritano attenzione le osservazioni presentate da soggetti istituzionali, quali ad esempio Assoedilizia, Assimpredil, Aspesi, Cgil, Cisl, Sunia e Sicet, Acli, Arci, Legambiente e Libertà e Giustizia.

Sul fronte della sostenibilità del Pgt, Assoedilizia sottolinea che i meccanismi della perequazione, i premi volumetrici e la libertà della destinazione d'uso, da un lato possono condurre ad un incremento "fittizio" dei valori immobiliari potenzialmente sottoposti però a tassazione reale e, dall'altro, possono innescare processi di trasformazione della composizione morfologica e strutturale del centro cittadino oggi non

prevedibili. Mentre Assimpredil si concentra sulla normativa che disciplina questi meccanismi tentando di eliminarne le farraginosità e le ipotesi di costo eccessivo per l'imprenditore, altre associazioni dubitano che la situazione del mercato e l'organizzazione degli uffici consentano di ottenere gli obiettivi perseguiti dal piano, in particolare pensando al funzionamento del "borsino" dei diritti edificatori.

Quanto alla quantità e alla localizzazione delle dotazioni di servizi, per Acli, Arci, Legambiente e Libertà e Giustizia occorre che il piano dei servizi incrementi del 10% le quantità richieste, limitando la possibilità che i privati trasferiscano o mutino liberamente l'utilizzo delle infrastrutture convenzionate. È poi posto in dubbio che il Pgt possa sostenere i costi delle nuove infrastrutture ed è suggerito un calibrato aumento degli oneri di urbanizzazione. D'altra parte Assimpredil riconosce la bontà dell'impianto, individuando alcuni passaggi da chiarire per migliorare l'interazione pubblico/privato.

Discorso a parte merita la valutazione ambientale strategica (Vas), che per Legambiente si sarebbe sviluppata su parametri diversi da quelli desumibili dal Pgt poi adottato e che sarebbe pertanto da aggiornare per lo meno rispetto alle trasformazioni territoriali di maggiore rilievo. Sul punto, rimane aperto il dubbio sulla decisione che il Consiglio di Stato si appresta ad assumere sul Pgt di Casorate (discusso il 7 dicembre) già annullato dal Tar per la coincidenza tra autorità procedente a formare il Pgt e competente alla Vas, che potrebbe contestarsi anche rispetto al piano di Milano.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le misure a favore del riutilizzo

Consumo di suolo verso la riduzione

Per Legambiente il consumo del suolo - che il Pgt milanese dovrebbe ridurre dal 73 al 63% - non considera il fatto che molti degli ambiti di trasformazione non sarebbero aree dismesse, bensì *greenfields*, cioè aree verdi, e ne chiede lo stralcio (Forlanini, Porto di Mare, Ronchetto sul Naviglio, Litta Modignani) o la riduzione (Expo, Cascina Merlata, Stephenson, Piazza d'Armi). Al contrario, secondo Assimpredil, in tutti gli ambiti di trasformazione il Pgt dovrebbe rinviare alla fase attuativa la determinazione della concreta edificabilità secondo le norme di legge che non riconoscono al documento di piano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

La densità urbana di Milano per Legambiente e le associazioni cofirmatarie dell'osserva-

zione è già elevata, mentre per Assoedilizia (attenta anche a correlati profili fiscali) e Assimpredil si devono migliorare i meccanismi premiali e di perequazione che possono incrementare le volumetrie del patrimonio esistente.

Aspesi evidenzia che - secondo una possibile lettura dell'articolo 6 delle norme di attuazione del piano delle regole - il riuso di aree edificate può avvenire facendo salve le Slp esistenti solo se si rispetta la destinazione d'uso preesistente. Quindi sarebbe impossibile demolire edifici produttivi dismessi e ricostruire edifici residenziali o uffici conservando le Slp precedenti: un limite da superare, se del caso incrementando le dotazioni da reperire a carico del costruttore.

G.I.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Edilizia popolare e risparmio energetico

Bonus da potenziare per il sociale e il verde

Le associazioni sindacali si sono dedicate al tema del *social housing* nel Pgt milanese, chiedendo l'incremento dell'offerta di edilizia sociale (intesa come residenziale pubblica, sovvenzionata, agevolata e convenzionata). L'offerta dovrebbe salire al 70% della residenza di nuova previsione (ambiti di trasformazione), confinando al 30% l'edilizia libera e agevolando l'immissione nel circuito dell'edilizia a basso costo gli alloggi privati sfitti.

Assimpredil si è invece focalizzata sul sistema premiale previsto dal Pgt per la realizzazione di residenze sociali secondo l'indice di edificabilità di 0,35 mq/mq, che è aggiuntivo allo 0,5 riconosciuto ordinariamente e

quadripartito nelle diverse accezioni dell'edilizia sociale considerate dall'articolo 9, comma 2, del piano delle regole. I costruttori chiedono una semplificazione legata alla fattibilità economica da verificare caso per caso.

Aspesi punta il dito, invece, contro gli incentivi per l'edilizia bioclimatica e il risparmio energetico. Chi effettua ristrutturazioni o sostituzioni edilizie può avere fino al 12% della Slp consentita dall'indice edificatorio: se però la superficie esistente fosse già superiore all'indice "maggiorato" con il bonus, il costruttore parrebbe non avere alcun incentivo a promuovere l'edilizia verde.

G.I.

© RIPRODUZIONE RISERVATA