

Questi mesi di dibattito e approfondimento del nuovo PGT ci hanno riportato ad una **consapevolezza comune**, già in parte emersa in maniera significativa in occasione della discussione sull'accordo di programma per gli scali ferroviari, una consapevolezza a cui ho pensato nel rileggere le parole di **Adriano Olivetti** a cui abbiamo intitolato recentemente una nuova piazza in uno dei quartieri in profonda trasformazione, proprio a sud dello scalo Romana: ***“l'urbanistica come funzione politica, architettura al servizio di fini sopraindividuali e perciò etici”***.

Ho usato volutamente la parola “consapevolezza” e non “certezza” perché molti strumenti e regole del piano saranno da testare e verificare sul campo, pubblico e privato. Riconosceremo, lo farò nel corso dell'intervento, gli aspetti davvero positivi e giusti, ci focalizzeremo su ciò che riteniamo importante migliorare e cambiare, ascolteremo e valuteremo le proposte che arriveranno anche dalle altre forze politiche e, una volta adottato in aula, parteciperemo con ascolto attivo alle proposte della città, le osservazioni dei cittadini.

Quindi, prima di tutto consapevolezza che questo PGT prova ad affrontare, a nostro avviso, due questioni fondamentali per un **nuovo diritto della città**:

1 la prima, ovvero la “nuova questione urbana”¹ citando l'urbanista Secchi e il suo libro “la città dei ricchi e la città dei poveri”, ovvero l'aggravarsi delle disuguaglianze sociali. La continua destrutturazione e individualizzazione tipica dei nostri tempi, unita ad altre tendenze (l'aumento delle “paure”, la richiesta di sicurezza, la scarsità di risorse ambientali, ecc) può trovare risposta politico-amministrativa anche nel PGT, in un piano che non è solo “muri” ma che connette spazi, territori, quartieri, addirittura condomini, abbatte barriere e lavora sul concetto di “spazio pubblico” e “collettivo”. Per noi, **il piano è una questione che attiene a diverse sfere del vivere una città**, non ultimo **l'esercizio dei diritti costituzionali come quello di poter professare il proprio culto**.

2 la seconda questione, Milano 2030 può essere **un nuovo patto fra le generazioni** imperniando e orientando tale patto su due obiettivi: sostenibilità ambientale (rigenerazione della città) e sostenibilità sociale.

Il nuovo PGT nei suoi 5 obiettivi ci sembra rispondere alle due questioni, partendo da una concezione di una città chiamata a muoversi e chiamando a muoversi anche i diversi attori sociali, **tra pubblico e privato**, tra **vocazioni e ambizioni molto forti e altrettante responsabilità** a farsi carico tutti di una parte di costruzione della Milano 2030.

Perché è vero che la situazione è positiva (nella ricerca della competitività, nelle eccellenze, una città resiliente capace di accogliere eventi difficili e fenomeni complessi cercando soluzioni), ma non dobbiamo rischiare di perdere per strada una leadership progettuale, anche “etica”. Questo vale anche nel rapporto tra pubblico e privato; il pgt è sì un piano, ma anche un **processo di governo di un confronto in cui l'interesse generale di crescita equilibrata ed equa della città siano al centro**, siano un valore. Vale anche in relazione ai diversi soggetti che operano nella filiera dell'edilizia e della produzione urbana.

¹ (cit. Secchi – La città dei ricchi e la città dei poveri)

È importante almeno ricordare alcuni dati della dimensione urbana che il PGT raccoglie.

- **Il 70% della popolazione in Europa vive nelle grandi concentrazioni urbane**, ovvero il 25% del territorio locale;
- **I dati Ispra ci dicono che l'Italia è tra i paesi peggio urbanizzati d'Europa** (il doppio della media UE), che in 4 città metropolitane (Torino, Milano, Roma e Napoli) vive 1/5 della popolazione e che negli ultimi anni il consumo di suolo e di paesaggio (e le conseguenze sulla qualità dell'aria e dell'ambiente) non è stato determinato da una spinta demografica.
- Le stesse stime, prudenziali, dichiarate in questo PGT (che considera esaurite le previsioni pianificatorie del precedente pgt del 2012) prevedono rispetto al 2017 una crescita di popolazione del 3% nel 2025 (pari a circa 41.700 abitanti) e del 5,6% nel 2030 (pari a circa 77.300 abitanti).
- **Milano si conferma difficilmente sostenibile sul fronte della casa anche per gli affitti** soprattutto per le famiglie (rapporto 2017 Solo affitti): per un'abitazione non arredata il canone medio mensile è di 938 euro, contro i 789 euro di Roma e i 652 euro di Firenze, rispettivamente al secondo e terzo posto nella classifica nazionale.
- **Ad oggi Milano è escludente per il caro affitti e residenze universitarie.** Una recente indagine sugli investimenti immobiliari per residenze universitarie, pubblicata sul Sole 24 Ore, ci dice che in Italia, rapportando il numero di posti letto con la totalità degli studenti, il rapporto non supera il 3%, mentre nel Regno Unito è pari al 23%, in Francia all'11%, in Germania al 9% e anche la Spagna ci precede, con il 6 per cento. Milano ha una grande necessità di rispondere ad una domanda crescente di alloggi per studenti non residenti a prezzi accessibili che attualmente non supera le 2000 unità abitative e che va portata nei prossimi anni ad avvicinarsi ai 10.000 alloggi. *(Se pensiamo che nelle 7 università milanesi vi sono ben 180.000 studenti e che di questi oltre il 30% sono non residenti e che solo negli ultimi anni la popolazione scolastica è aumentata del 10% possiamo capire la portata di questo fenomeno. A questi dati si aggiungono previsioni di crescita degli studenti fuori sede.*
- **Milano sta sostenendo, spesso da sola, una sfida importante in termini di contrasto alle fonti inquinanti** attraverso gli investimenti sul cambio delle caldaie condominiali, la riqualificazione energetica degli edifici, la sostituzione del parco mezzi del tpl, la nuova tariffazione metropolitana, il potenziamento delle linee metropolitane, l'introduzione di area B e l'incentivazione di una mobilità sostenibile. ecc. abbiamo appena approvato il PUMS e il Paes e sappiamo che tutto ciò è un pezzo di strategia da unire alla difesa del territorio agricolo e verde attorno alla città.

Alcuni aspetti per noi degni di nota riguardano in primis **il tentativo di ridurre il consumo di suolo, tutelando 1.7 milioni mq**, vincolando a destinazione agricola 3 milioni di mq (di cui 1,5 milioni in ampliamento del parco agricolo sud). basta fare l'esempio di grandi aree che vedranno ridotti e/o spostati gli indici attorno ai nodi individuati come punti di sviluppo per via dell'accessibilità e delle infrastrutture esistenti: Bellarmino, Vaiano Valle, Basmetto, per citare le aree che saranno recuperate a difesa della cintura sud di Milano. Aree che ci ricordano non solo l'importante vocazione agricola (Milano seconda città agricola d'Italia) ma anche un passato, mai troppo lontano, di appetiti sulla città.

La rete ecologica e la cintura verde metropolitana sono elementi di scala territoriale importanti. Le previsioni saranno poi sviluppate nell'ambito dei protocolli in via di definizione proprio in questi

mesi con i soggetti principali, tra cui Parco Sud e Parco Nord e i sistemi di verde e parchi regionali collegati.

Il tentativo di agevolare, **attraverso la rigenerazione urbana, anche la rigenerazione del tessuto produttivo e dell'economia urbana agendo sulla semplificazione e ampliando il catalogo dei servizi di interesse pubblico e generale ai luoghi di produzione innovativa e ai servizi ecosistemi.**

Nella nuova disciplina degli ambiti di rigenerazione urbana valutiamo positivamente le **disposizioni speciali volte a sviluppare gli esercizi di vicinato posti al piano terra** con affaccio sullo spazio pubblico e/o di uso pubblico, esclusi dal calcolo della SL e nell'ambito della perequazione l'obbligo nella proprietà di provvedere alla bonifica delle aree asservite. Questo è un tema rilevante, è di pochi giorni la delibera di giunta che assume l'impegno d'ufficio a bonificare due aree (una Vaiano Valle, ex Milan Fer 1,2 milioni - l'altra in via Bazzi, ex Galvanica, circa 4,3 milioni di euro per sversamento di cromo esavalente) abbandonate. Tutto ciò non può più accadere.

E ancora l'aver stabilito come valore primo quello della salvaguardia del territorio non occupato, scommettendo **sul recupero di aree/edifici dismessi e abbandonati**, con meccanismi semplificati e incentivanti per il recupero e stringenti per penalizzare i proprietari inerti. Una norma che, nonostante le prime diffidenze e contrarietà, sono state giudicate positivamente anche da parte delle associazioni di categorie dei costruttori (Ance Assimpredil). La nuova norma dovrà essere attuata in costanza di controllo. È fondamentale che nel quadro generale non sfugga, a fronte di nuove richieste edificatorie, l'assolvimento degli obblighi su aree di medesimi proprietari.

Vengo ora alle nostre proposte di miglioramento del piano.

Ridare centralità all'abitare : Il pgt e le sue regole sono l'occasione per recuperare una dimensione etica nel rapporto tra pubblico e privato.

Pensiamo che il PGT possa essere **uno strumento centrale nel sostegno a politiche inclusive nell'abitazione capaci di dare risposte diverse all'ampia gamma di bisogni, in particolare dell'edilizia residenziale sociale, vera e propria parte dell'offerta di welfare urbano**, da un lato "chiedendo" uno sforzo maggiore a chi intende investire nella città, dall'altro provando a formulare proposte più coraggiose alla pubblica amministrazione per incrementare il valore sociale (rispetto alla rendita) dell'abitare. Già nella discussione legata agli scali ferroviari, questo consiglio deliberò in tal senso un indirizzo politico importante per le funzioni residenziali previste.

La dispersione abitativa si traduce paradossalmente per un verso in un ingente consumo di suolo e per l'altro in disagi e spreco di tempo per una parte notevole di abitanti con conseguenze sulla disgregazione sociale e insorgere di problemi di sicurezza. In questo senso, appare conseguente la scelta del Piano di "sfruttare" i nodi di connessione infrastrutturati. L'obiettivo di valorizzare la città accessibile e di realizzare nuove condizioni di qualità urbana entro spazi oggi prevalentemente a servizio del traffico veicolare spinge a modificare la regola di rigenerazione in ambiti a elevata accessibilità superando l'indice 1 solo ed esclusivamente attraverso interventi ERS in locazione e/o servizi abitativi pubblici).

È evidente e positivo lo sforzo per favorire le forme di locazione, **sostenendo anche le residenze per studenti universitari e le coabitazioni con servizi condivisi.** Inoltre il PGT individua nuove aree di

proprietà comunale per un'estensione di poco inferiore a 100.000 mq in cui realizzare con idonee procedure pubbliche nuove quote di ERS.

A fronte di questi correttivi positivi, chiediamo più coraggio ai privati, **chiamandoli a partecipare maggiormente ad uno sviluppo omogeneo ed equilibrato della città attraverso l'incremento di servizi, cioè di quantità di ERS rispetto alla rendita da edilizia libera**. Questa ipotesi è contenuta nel nostro emendamento che è frutto del dibattito e approfondimento anche pubblico con la rappresentanza di associazioni e ordini professionali, nonché il dibattito in aula di commissione e da una nostra visione. Pur esprimendo pieno consenso circa l'abbassamento dall'obbligo di previsione precedentemente fissato sopra i 15.000 mq, siamo convinti che la fattispecie dell'affitto non possa essere considerato per limitati periodi di tempo ma che debba essere permanente, che la fattispecie di patto di futura vendita contenuta nell'attuale previsione di 0,25 destinata all'affitto non costituisce una forma di locazione (ritenendola invece una modalità di accesso al bene abitativo sotto forma di proprietà), che un'altrettanta significativa perplessità riguarda la possibilità (prevista all'art. 15) di monetizzazione integrale della quota ERS, l'eliminazione integrale di quote destinate a edilizia ERP per quanto di difficile realizzazione.

Il nostro emendamento dunque considera di alzare fino a 0,4 la quota di ERS (con un minimo di 0,20 per affitto permanentemente calmierato e un massimo di 0,20 per vendita convenzionata in cui ricomprendere le quote del patto di futura vendita), di eliminare la possibilità di monetizzare completamente la quota ERS negli ambito di rigenerazione urbana (che rappresentano, così come definiti nel pgt, una cospicua parte della città consolidata).

EMENDAMENTO 2 – il progetto batte la regola

Sugli spazi aperti e spazi pubblici, un ruolo importante rivestono i **nodi e le piazze**. In particolare su queste ultime, dove **"il progetto batte la regola"** sarà importante regolare la dimensione qualitativa dell'intervento, introducendo anche forme di sperimentazioni. Il PGT non chiarisce con quali dispositivi sarà affrontato.

Per meglio preservare la qualità dell'ambiente e garantire il raggiungimento degli obiettivi generali del piano quindi pensiamo **sia utile "almeno una regola", potremmo chiamarla la regola per far vincere il progetto migliore**. Pensiamo sia necessario che per ogni ambito l'attuazione delle previsioni sia regolata da uno strumento che espliciti gli obiettivi da raggiungere e di conseguenza **sia fissato un indice massimo di edificabilità territoriale che tenga conto del contesto territoriale in cui si realizzano gli interventi e dell'intorno di potenziale ricaduta e gli effetti ambientali e territoriali**; che nel caso della compresenza di più interventi siano considerati anche gli effetti sinergici derivanti dall'attuazione di più strumenti. Ad esempio nel settore nord sono previsti gli interventi riguardanti i nodi di Bovisa e Garibaldi, Piazza Maciachini che devono essere messi in relazione tra loro e con le previsioni per l'ambito dello Scalo Farini disciplinato dall'AdP sugli scali ferroviari, i Piani Attuativi (PA5 di Piazza Lugano e PA1di Bruzzano, Pa6 di Caserma Mameli e l'ambito Bovisa- Goccia); che eventuali interventi per fasi siano ricondotti ad una logica unitaria e ogni fase sia attuata fissando gli obiettivi specifici da conseguire; e che venga monitorato lo stato dei risultati dell'attuazione di questi interventi e dei loro effetti, di modo da poter mettere a punto gli eventuali accorgimenti correttivi che dovessero rendersi necessari.

Altro punto di attenzione, che potrà essere sviluppato in un indirizzo politico di questo consiglio, è la verifica in fase attuativa delle previsioni legate ai trasporti pubblici e l'allineamento con il PUMS; è infatti opportuno, dal momento che il pgt, introduce norme legate ad insediamenti abitativi e commerciali attorno ai nodi, ma non definisce quali/dove si collocano le grandi funzioni e sono peraltro in via di definizione i master plan degli scali.

Infine, **un auspicio (e insieme un impegno) che riguarda la GFU Piazza d'Armi.** Abbiamo ascoltato e seguito le proposte di chi da anni, con una partecipazione ampia e trasversale dei cittadini, ha portato Piazza d'Armi ad essere considerata dal FAI "Luogo del cuore". **Non trascuriamo l'entità della modifica introdotta che riduce da 0,7 a 0,35 le volumetrie, ma nemmeno che tale area non è un vuoto urbano e che, forse, qualche correttivo ulteriore attraverso soluzioni già evidenziate anche dallo stesso assessore potrebbero coniugare la tutela di un polmone verde significativo, in connessione con il sistema attiguo (parco delle cave, bosco in città) e, in una zona fortemente caratterizzata da funzioni residenziali, i lo sviluppo di funzioni lavorative. Su questo orizzonte, i cittadini e l'amministrazione ci troveranno sempre disponibili a lavorare per arrivare alla migliore proposta possibile.**

Chiudo con alcune considerazioni.

*Abbiamo apprezzato molto il lavoro condotto in questi mesi dall'assessorato, dagli uffici tutti, con il coinvolgimento interdisciplinare di altri assessorati (mobilità, lavoro e commercio, casa, ambiente), dal presidente della commissione urbanistica Ceccarelli: il metodo di ascolto e confronto con i diversi portatori di interesse, che anche il gruppo Milano Progressista ha portato avanti in questi mesi, è un antidoto importante per l'amministrazione (non l'unico evidentemente) per evitare che tornino "antiche stagioni di mani sulla città", importante per stabilire un nuovo rapporto "positivo" tra pubblico e privato in cui però deve essere chiaro che, al dunque, **c'è la scelta politica e che Milano non derogherà.***

Si potrà dire che questo PGT molto ancora concede, o forse in alcuni casi troppo, in termini di "incentivi" e possibilità, ma chiunque pensi allo sviluppo della propria impresa deve sapere che le regole sono chiare e non derogabili; chiunque intenda realizzare nuova edificazione deve assumersi un pezzo di responsabilità "sociale e ambientale"; chiunque lasci un manufatto o un'area abbandonata, nel nuovo quadro regolamentare, deve sapere che non sarà più concesso e che l'Amministrazione agirà di conseguenza.

Milano 2030, o diventa un patto per un nuovo "diritto alla città e della città, di tutti" o non è.

Natascia Tosoni – Vice presidente Commissione urbanistica Comune di Milano