

## Le 4 criticità del Piano di governo del territorio

Il Piano di governo del territorio (Pgt) di Milano è un documento di grande interesse per tre motivi fondamentali. Dopo trent'anni di deregulation ripropone una strategia per Milano, e questo è già un elemento significativo, anche se più dovuto agli obblighi della legge regionale che a una effettiva volontà dell'amministrazione comunale. In secondo luogo perché riprende, anche con declinazioni originali, tutti gli elementi di riforma che hanno attraversato l'urbanistica italiana degli ultimi quindici anni (la perequazione, la compensazione, l'eliminazione dell'esproprio, il trasferimento dei diritti edificatori, la flessibilità funzionale). Infine perché si presenta con un'eccezionale qualità di rappresentazione e quindi con una grande capacità di comunicazione.

Il Pgt presenta, tuttavia, almeno quattro criticità sostanziali.

1. La dimensione metropolitana. Milano è una città ben più ampia di quella ristretta nei confini municipali, almeno tre-quattro volte maggiore come numero di abitanti ed estensione territoriale. Senza pretendere, come sarebbe pur necessario, che il piano della città sia predisposto sulla sua effettiva dimensione geografica, sembrerebbe ragionevole che di questa dimensione si tenesse almeno conto. Mentre a parole, nelle parti descrittive, la dimensione metropolitana è non solo ricordata ma anche indicata come una necessità per lo sviluppo, nei fatti essa è negata da scelte circoscritte al solo ambito municipale, da quelle della mobilità a quelle ambientali, dai grandi servizi ai nuovi insediamenti. Una scelta che non solo comporta un orizzonte opaco per la sostenibilità complessiva di una città già densamente costruita su una superficie relativamente piccola, fortemente inquinata, impermeabilizzata e congestionata, ma che riduce le sue possibilità di competizione internazionale, trascurando la grande ricchezza di aree da trasformare e di ambienti da valorizzare che l'area metropolitana garantisce.

2. Le dimensioni dell'offerta del Pgt. Nessuno rimpiange un'urbanistica basata su complicati quanto inattendibili calcoli previsionali, ma un minimo di relazione col mercato (al quale pur ci si affida tanto) e di considerazione delle condizioni oggettive della città sembrerebbe ragionevole. Invece la somma delle possibilità edificatorie negli ambiti di trasformazione variamente denominati dal Documento di piano (la componente strategica del Pgt) porta a 12 milioni di mq di Slp (superficie lorda di pavimento), ai quali se ne devono aggiungere almeno altrettanti (si tratta di una valutazione in mancanza di dati espliciti) nelle trasformazioni diffuse, gestite dal

Piano delle regole (la componente relativa all'esistente), e nelle operazioni di compensazione proposte dal Piano dei servizi: circa quattro volte quanto si è costruito a Milano negli ultimi 10-15 anni, che, come è noto, sono stati quelli della più grande trasformazione conosciuta dalla città moderna.

3. Il nodo del Parco Sud. Tra le maggiori voci di questo maxi dimensionamento vi sono i 3.300 ettari e 3,6 milioni di mq di Slp prodotti dalle possibilità edificatorie del Parco Sud (obbligatoriamente da trasferire): una previsione incomprensibile date le sicure condizioni di tutela dell'area che porterà al Comune un'enorme quantità di «verde pubblico» senza che il piano dimostri come potrà essere gestita. Ciò si spiega solo con il processo ormai diffuso di «finanziarizzazione» dell'urbanistica.

4. Le modalità perequative-compensative. Queste sono utilizzate con la più ampia possibilità di commercializzazione e trasferimento dei diritti edificatori. A parte l'incertezza sulla natura giuridica degli stessi, che nessuna legge regionale e, tanto meno, nessun piano può risolvere, si ricorda come le migliori esperienze di perequazione abbiano avuto come obiettivo non solo una maggiore oggettività (e quindi equità) nelle scelte urbanistiche, oltre all'acquisizione delle aree pubbliche in alternativa all'esproprio, ma abbiano anche assunto una dimensione progettuale legata agli obiettivi del piano contribuendo operativamente, con «prudenza e ragionevolezza» (così si esprime la giurisprudenza favorevole) in assenza di una norma nazionale, a costruire l'idea di città da esso definita. Nel Pgt milanese questa opzione è completamente ribaltata e tutto è rimandato agli esiti che il mercato liberamente determinerà, senza alcuna governance delle molte contraddizioni e senza alcuna cura dei nodi giuridici irrisolti.

## About Author



[federico\\_oliva](#)

[See author's posts](#)

[+ Condividi](#)

---