



**SPETTABILE COMUNE DI GORGONZOLA**

**OGGETTO: OSSERVAZIONI AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN VARIANTE AL**

**P.R.G. VIGENTE COMPARTO C6**

La sottoscritta Associazione ASTROY, con sede a Gorgonzola, in via Serbelloni n. 15, con riferimento al piano di lottizzazione indicato in oggetto presenta le seguenti

**OSSERVAZIONI**

1) Ancora una volta, purtroppo, la scrivente Associazione si trova di fronte a scelte urbanistiche del Consiglio comunale quanto mai deludenti.

Forze politiche che hanno conseguito il consenso del corpo elettorale promettendo di operare scelte moderne ed innovative stanno invece portando avanti le stesse vecchie logiche urbanistiche seguite in passato, basate sullo sfruttamento del territorio finalizzato a soddisfare interessi particolaristici (dei proprietari, degli operatori del settore, ecc.), anziché gli interessi generali della Comunità locale.

Da Amministratori comunali capaci e moderni ci si aspetterebbe ben altro; ci si aspetterebbe per esempio che con fantasia e spirito di iniziativa reperissero le risorse necessarie per soddisfare le esigenze dei cittadini senza vendere i “gioielli di famiglia” (il Molino Vecchio insegna).

E la porzione di territorio compresa nel Comparto “C6” è un vero e proprio gioiello che le passate generazioni hanno lasciato in eredità alla Comunità gorgonzolese: l’ha riconosciuto la Regione, che l’ha vincolata come bene di rilevanza paesaggistica in forza della delibera della Giunta regionale n. 3095 del 1° agosto 2006, e l’ha riconosciuto anche la Provincia di Milano che con il proprio Piano Territoriale di Coordinamento l’ha classificata

come “ambito di rilevanza paesistica” individuando oltretutto la Cascina Giugalarga come “insediamento rurale di interesse storico”.

**A quanto pare, gli unici che non l’hanno ancora capito sono proprio gli Amministratori comunali!**

In passato ASTROV ha già avuto modo di esprimere la propria ferma contrarietà alle previsioni urbanistiche dettate per il Comparto “C6”, l’ha fatto nel 2002 nel corso del procedimento di approvazione del piano regolatore, e l’ha fatto nel 2007 in occasione della redazione del relativo Studio di inquadramento: assenza di una visione di sviluppo proiettata verso il futuro, mancanza di rispetto per i pregi ambientali della zona, volumetrie spropositate, scarsa attenzione agli effetti che l’inquinamento acustico ed atmosferico produrrà sulla salute dei futuri residenti, sono le principali ragioni di tale contrarietà.

Adottando il piano di lottizzazione presentato dai privati il Consiglio comunale è riuscito nell’ardua impresa di peggiorare ulteriormente tali previsioni contemplando addirittura, in variante al piano regolatore, un incremento della spropositata volumetria ivi ammessa dal P.R.G.

Particolarmente significative appaiono al riguardo le parole dell’Assessore Santacroce il quale, riferendosi al Comparto “C6”, ha parlato di “scomoda eredità lasciataci dalla scorsa Amministrazione” e di “consistenti volumetrie benevolmente concesse dal PRG approvato nel 2004 dalle passate Giunte di centro-sinistra” (vd. il numero di dicembre 2010 del periodico del Comune).

Dunque lo stesso Assessore competente non apprezza affatto le previsioni del piano regolatore vigente, ritiene eccessive le volumetrie ammesse da quest’ultimo, e considera l’approvazione del piano di lottizzazione come un

atto “indigesto” ma inevitabile nell’evidente convinzione che dette previsioni, ancorché costituiscano una “scomoda eredità lasciataci dalla scorsa Amministrazione”, siano di fatto intoccabili.

Ma questo non è vero.

Non è vero che le previsioni del piano regolatore siano intoccabili, in quanto la Magistratura amministrativa ha costantemente ribadito nel corso degli ultimi sessant’anni che l’obbligo di confermare le previsioni insediative dello strumento urbanistico generale previgente non sussiste neppure in presenza di una convenzione di lottizzazione regolarmente approvata e debitamente firmata (solo per citare le sentenze più recenti, T.A.R. Marche, Sezione I, 30 giugno 2010 n. 2816; T.A.R. Friuli Venezia Giulia, Sezione I, 15 luglio 2010 n. 516; T.A.R. Umbria, Sezione I, 3 marzo 2010 n. 152), e quindi a maggior ragione non sussiste nel caso del Comparto “C6”, visto che nessuna convenzione di lottizzazione è stata ancora stipulata e nessun piano attuativo è stato approvato.

E soprattutto non è vero che il Consiglio comunale sia obbligatoriamente tenuto ad approvare il piano di lottizzazione adottato il 4 novembre 2010, visto che esso contiene previsioni che contrastano con quelle del piano regolatore, fra le quali (ma non solo) un incremento di volume pari a ben 15.540,86 mc., un incremento cui corrisponde un valore economico di oltre 4 milioni di euro che gli operatori utilizzeranno per realizzare appartamenti dotati di maggior efficienza energetica e che, proprio per questo motivo, venderanno a prezzi più cari (davvero un bel regalo!).

Un incremento al quale deve aggiungersi il volume di un “asilo nido per 48 bambini”, che ai sensi dell’articolo 13.3 dello schema di convenzione i

lottizzanti si riservano di realizzare sul terreno individuato come “area privata per asilo nido” nella tavola “I-08” del piano di lottizzazione.

**Tutto si può dire ma non che il Comune sia obbligato a modificare il proprio piano regolatore secondo i desideri degli operatori immobiliari.**

Anzi, nel caso in esame l’approvazione di una variante di piano regolatore è addirittura impedita dall’articolo 26 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 come aggiornato in forza dell’articolo 21 della legge regionale 5 febbraio 2010 n. 7, il quale nell’attesa dell’approvazione del piano di governo del territorio esclude la possibilità di approvare varianti di P.R.G., con l’eccezione della “conclusione ... delle procedure in corso alla data del 31 marzo 2010”.

Cheché ne dica il Comune, infatti, la procedura di approvazione del piano di lottizzazione in variante al piano regolatore di cui si tratta è iniziata ben dopo il 31 marzo 2010, essendo a tal fine chiaramente insufficienti tanto la comunicazione di avvio del procedimento del 10 marzo 2010, quanto la delibera della Giunta comunale n. 83 del 29 marzo 2010 che di tale comunicazione ha preso atto.

In proposito l’articolo 3 della legge regionale 23 giugno 1997 n. 23 (richiamato dall’articolo 25 della citata legge regionale n. 12/2005, applicato dal Comune nel caso in esame) è assolutamente chiaro nello stabilire che la “procedura semplificata” da seguire per l’approvazione delle varianti di piano regolatore ha inizio con la delibera di adozione del piano, delibera che è intervenuta mesi dopo il 31 marzo 2010.

**Per questa ragione, dunque, non è possibile approvare legittimamente il piano di lottizzazione in variante al piano regolatore, ma si dovrà**

**attendere l'approvazione del nuovo piano di governo del territorio.**

2) Fermo restando quanto sopra, pur sapendo che molto probabilmente la maggioranza dei Consiglieri deciderà a priori di non discostarsi dagli orientamenti della Giunta, per rispetto dei propri iscritti e dell'intera Comunità gorgonzolese la sottoscritta ritiene comunque doveroso presentare anche questa volta le proprie osservazioni, ispirate come sempre all'obiettivo di salvaguardare il territorio a tutela di tutti i cittadini e delle future generazioni, e di promuoverne uno sviluppo moderno ed ambientalmente sostenibile.

In questa prospettiva, nello spirito di leale collaborazione che in questi vent'anni ha sempre contraddistinto l'operato di ASTROV, seppure con rammarico non ci si può anzitutto esimere dall'evidenziare una questione che può incidere sulla legittimità della delibera di adozione del piano di lottizzazione: a nessuno conviene infatti che venga approvato un piano di lottizzazione con delibere suscettibili di essere annullate in sede giurisdizionale, e men che meno conviene alla Comunità gorgonzolese.

Come è noto, alcune aree comprese nell'ambito di lottizzazione sono di proprietà di altrettanti Consiglieri comunali, che non a caso si sono astenuti dal partecipare alla seduta in occasione della quale il piano è stato adottato.

A tale seduta ha invece partecipato il Sindaco, che versa in una situazione formalmente diversa ma sostanzialmente analoga: egli infatti era proprietario di un'area compresa nel predetto ambito, che però ha venduto nel 2009 ad uno dei lottizzanti allo scopo di permettere la realizzazione degli edifici ivi previsti dal piano regolatore.

Anche il Sindaco, quindi, è titolare di un oggettivo interesse personale all'approvazione del piano di lottizzazione, visto che se quest'ultimo non venisse approvato la società acquirente potrebbe chiedergli la restituzione di quanto pagato, eccependo la sopravvenuta impossibilità di attuare lo scopo per il quale l'area era stata acquistata.

In proposito l'articolo 78 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 è molto chiaro nello stabilire che i Sindaci "... devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado", ed è altrettanto chiaro che nel caso in esame sussiste un oggettivo interesse del Sindaco ad evitare che si creino i presupposti per un potenziale contenzioso con l'acquirente del terreno.

**In ragione di quanto sopra, a giudizio della scrivente anche il Sindaco è tenuto ad astenersi dal partecipare alle sedute in cui il Consiglio comunale discute del piano di lottizzazione di cui si tratta.**

3) Parte integrante del piano di lottizzazione in variante al piano regolatore è il decreto prot. 13361 del 3 novembre 2010 con cui l'Autorità competente ha escluso il piano dalla Valutazione Ambientale Strategica, in virtù di considerazioni a dir poco opinabili ed in contrasto anche con la divergente opinione espressa dalla Provincia di Milano con la nota prot. 13195 del 29 ottobre 2010 richiamata nel citato decreto.

**Contrariamente a quanto deciso dall'Autorità competente, però, nel caso in esame tale Valutazione va esperita per le ragioni ampiamente esposte nel parere dell'Associazione Legambiente Lombardia e nel**

**contributo di ASTROV (di cui si allega copia affinché ciascun Consigliere comunale possa direttamente valutarne i contenuti).**

A questo riguardo, oltretutto, non si può fare a meno di ricordare che recentemente è stata pubblicata una decisione del Consiglio di Stato (la n. 133 del 12 gennaio 2011), sulla quale occorre attentamente riflettere prima di proseguire nell'iter di approvazione del piano di lottizzazione.

Con argomentazioni alquanto discutibili, i giudici del Consiglio di Stato hanno riformato una sentenza del T.A.R. Lombardia (fondata in realtà su considerazioni molto più convincenti), ed hanno quindi concluso che “il presupposto ... secondo cui l'autorità competente alla V.A.S. deve essere necessariamente individuata in una pubblica amministrazione diversa da quella avente qualità di *autorità procedente*, non trova supporto nella vigente normativa comunitaria e nazionale”, e ciò in quanto “in nessuna definizione del Testo Unico ambientale si trova affermato in maniera esplicita che debba necessariamente trattarsi di amministrazioni diverse o separate (e che, pertanto, sia precluso individuare l'autorità competente in diverso organo o articolazione della stessa amministrazione procedente)”.

Questo, però, sempre che sussista un'indefettibile condizione, e cioè “che **la fissazione delle competenze sia compiuta a priori, con atti che individuino in via generale e astratta** i soggetti, uffici o organi cui viene attribuita la veste di autorità competente”, per cui “non risulta in linea con le richiamate disposizioni nazionali **la scelta di individuare l'autorità competente alla V.A.S. ex post, in relazione al singolo e specifico procedimento di pianificazione ...**”.

**Nel caso in esame, invece, tale condizione non ricorre, in quanto**

**l’Autorità competente (il Settore Ecologia, nella figura del responsabile del Servizio p.i. Andrea Della Vedova) non è stata scelta con un atto che l’abbia individuata “in via generale e astratta”, bensì con una delibera della Giunta comunale (la n. 195 del 7 settembre 2010) specificamente riferita al piano di lottizzazione di cui si tratta e dopo l’avvio del relativo procedimento.**

A ciò si aggiunga che alcune settimane prima che venissero presentati i pareri degli Enti competenti ed i contributi dei cittadini, che si svolgesse la Conferenza di Valutazione (28 ottobre 2010), e che l’Autorità competente adottasse il proprio decreto conclusivo (3 novembre 2010), il Sindaco ha anticipato alla stampa l’esito del relativo procedimento, e cioè che il piano non sarebbe stato assoggettato alla V.A.S. (vd. l’allegato articolo del n. 36/2010 di Radar, in data 14 ottobre 2010).

Deve quindi ritenersi viziato in radice un procedimento il cui esito finale sia stato pubblicamente rivelato dal capo dell’Amministrazione, prima ancora che la relativa istruttoria venisse espletata.

**In conclusione, pertanto, la scrivente Associazione ribadisce che in mancanza della prescritta Valutazione Ambientale Strategica il piano di cui si tratta non può essere legittimamente approvato.**

Del resto se è vero che, come ha affermato l’Assessore Santacroce a proposito del piano di lottizzazione nell’articolo citato, “il risultato raggiunto ci soddisfa completamente” ed “il nuovo quartiere si integrerà armonicamente con il resto della città”, che cosa di teme che possa emergere dalla Valutazione Ambientale Strategica?

Che per esempio lo studio preliminare ambientale ignora sostanzialmente



dal punto di vista strategico e dal punto di vista quantitativo l'impatto che verrà prodotto dalla limitrofa Tangenziale Est Esterna? (omissione che, sia detto per inciso, comporta una macroscopica sottovalutazione degli impatti effettivi che graveranno sul nuovo insediamento dal punto di dell'inquinamento atmosferico ed acustico, del traffico, eccetera).

Si esperisca dunque la V.A.S., così che le conclusioni cui è pervenuto l'Assessore possano trovare riscontro in dati oggettivi e la salute e la qualità della vita dei cittadini possano essere realmente garantite.

4) La delibera di adozione del piano di lottizzazione ha richiamato i "pareri favorevoli" espressi dalla Commissione edilizia e dalla Commissione per il Paesaggio nelle sedute del 18 ottobre 2010; tali pareri però hanno evidenziato alcune criticità, per superare le quali hanno prescritto di effettuare molteplici approfondimenti "in sede esecutiva".

È davvero anomalo esprimere un parere favorevole nonostante la presenza di tali criticità, ed è altrettanto anomalo rinviare gli approfondimenti non già alla fase di adozione e di approvazione del piano, ma "in sede esecutiva", allorquando cioè né il Consiglio comunale né la cittadinanza avranno più alcuna voce in capitolo.

Ciò premesso, resta comunque il fatto che la delibera di adozione del piano di lottizzazione non ha recepito alcuna di tali prescrizioni.

**Di fatto, quindi, il Consiglio comunale ha immotivatamente disatteso i pareri della Commissione edilizia e della Commissione per il Paesaggio, e questo non è consentito.**

5) Il piano di lottizzazione adottato contrasta comunque con il vincolo paesaggistico imposto dalla Regione a tutela del Naviglio e con le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano.

Quelle comprese nell'ambito di intervento sono aree agricole tuttora coltivate, le cui caratteristiche rurali sono esaltate dalla vicinanza della Cascina Antonietta e della Cascina Giugalarga.

Il citato vincolo paesaggistico tende fra l'altro a salvaguardare queste loro caratteristiche giacché, proprio per quanto riguarda il territorio di Gorgonzola, riconosce che "è peculiare il ritmico alternarsi dei paesaggi edificati e campestri spesso contrapposti l'uno all'altro sulle due sponde che hanno dato luogo a quadri paesistici di reciproco apprezzamento e la cui alterazione non può essere motivata da opportunità che prescindano dalla valorizzazione della struttura paesistica".

**Il piano di lottizzazione adottato si pone in contrasto con tale vincolo, in quanto prevede l'alterazione (o sarebbe più appropriato dire l'annientamento) di un "paesaggio campestre", motivata da opportunità che prescindono totalmente dalla "valorizzazione della struttura paesistica".**

A loro volta, le previsioni del P.T.C.P. (che, come si è visto, classificano la porzione di territorio di cui si tratta come "ambito di rilevanza paesistica"), ai sensi dell'articolo 4, comma 5, delle relative norme costituiscono "prescrizioni dirette", giacché tale porzione rientra fra i beni elencati dall'articolo 139 del decreto legislativo 29 ottobre 1999 n. 490 (oggi sostituito dall'articolo 136 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42).

A questo riguardo non ha nessuna importanza l'articolo 18 della legge regionale n. 12/2005 richiamato a pag. 3 della relazione illustrativa del piano di lottizzazione: tale articolo individua infatti le norme dei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciali che prevalgono immediatamente sulle disposizioni dei Piani di Governo del Territorio, ma non autorizza certo i Comuni ad approvare piani di lottizzazione che si pongano in contrasto con i P.T.C.P. vigenti.

Per l'ambito di intervento sono quindi immediatamente operative le disposizioni dettate dall'articolo 31 delle norme del vigente P.T.C.P., il quale fra l'altro stabilisce che:

- negli ambiti di rilevanza paesistica “è da perseguire la conservazione, la riqualificazione ed il recupero del paesaggio e dei suoi elementi costitutivi”;
- nuove espansioni edilizie sono ammesse solo “nelle parti di aree interessate dagli ambiti di rilevanza paesistica che sono esterne alle zone in cui gli ambiti stessi assumono efficacia di prescrizione diretta ai sensi del precedente articolo 4, comma 5”, e quindi non sono ammesse nell'ambito di cui si tratta;
- “negli ambiti di rilevanza paesistica lungo i Navigli storici non devono essere alterati gli elementi di riconoscibilità e specificità tipologica esistente”.

**Il piano adottato si pone in contrasto anche con queste prescrizioni, in quanto non conserva, non riqualifica e non recupera il paesaggio, prevede una nuova espansione edilizia (e che espansione!) in un ambito dove espansioni edilizie non sono consentite, ed altera radicalmente gli**

**“elementi di riconoscibilità e specificità tipologica” esistenti.**

Pertanto esso non può essere approvato perché contrasta tanto con le previsioni del P.T.C.P. quanto con il vincolo paesaggistico.

A quest'ultimo proposito va inoltre segnalato che, secondo la giurisprudenza del T.A.R. Lombardia, per i piani di lottizzazione riguardanti aree soggette a vincolo paesaggistico “... è **necessaria una vera e propria autorizzazione paesistica** ...”, ed “il controllo della Soprintendenza non è limitato alle opere di urbanizzazione previste dal piano di lottizzazione ma si estende a tutti gli elementi che assumano rilievo ai fini della tutela del paesaggio, compresi gli indici edilizi previsti dalle NTA del piano e i dati planivolumetrici riguardanti i singoli edifici” (T.A.R. Lombardia, Brescia, Sezione I, 8 aprile 2010 n. 1516).

**In virtù di tale insegnamento, dunque, qualora nonostante i suo contrasto con il vincolo paesaggistico e con il P.T.C.P. il piano di lottizzazione venisse ugualmente approvato, la relativa delibera dovrà essere preceduta dalla prescritta autorizzazione paesaggistica.**

6) Ma il piano di lottizzazione adottato non rispetta neppure le prescrizioni dettate dal vigente piano regolatore con specifico riferimento alla Cascina Antonietta ed alla Cascina Giugalarga (prescrizioni che ovviamente non avrebbe potuto legittimamente disattendere neppure lo Studio di inquadramento).

Tali cascine costituiscono due delle più interessanti testimonianze di architettura rurale presenti a Gorgonzola, e addirittura la Cascina Giugalarga è classificata dal P.T.C.P. come “insediamento rurale di

interesse storico”.

Nonostante questo nel corso del tempo, approfittando della disattenzione e dell'inerzia (e forse in qualche caso della connivenza) di certi amministratori comunali, la Cascina Antonietta è stata letteralmente devastata mediante la realizzazione di superfetazioni che poi, grazie all'improvvida legislazione sopravvenuta, sono state man mano condonate.

Proprio per questo l'articolo 24 delle norme del piano regolatore stabilisce che l'attuazione delle previsioni del Comparto “C6” deve prevedere “tempi e modalità **del recupero e della valorizzazione della Cascina Antonietta**, con particolare attenzione al problema dei parcheggi pertinenziali, con l'individuazione di apposite aree e **previa la demolizione delle superfetazioni esistenti**, integrandola nel contesto dei nuovi insediamenti di PRG, **analogamente si procederà per la Cascina Giugalarga ...”.**

**Per rispettare questa prescrizione, quindi, deve essere individuata un'area prospiciente la Cascina Antonietta da riservare alla realizzazione di parcheggi pertinenziali al servizio dei suoi abitanti, ed ogni eventuale intervento edificatorio nel Comparto “C6” deve essere subordinato alla preventiva demolizione di tutte le superfetazioni esistenti nell'ambito della Cascina.**

Il piano di lottizzazione adottato non prevede nulla di tutto ciò, per cui da un lato si pone in evidente contrasto con le previsioni del piano regolatore, e dall'altro costituisce un'ulteriore occasione sprecata per riqualificare una delle più preziose architetture rurali di Gorgonzola.

Quanto alla Cascina Giugalarga, il piano prevede che essa venga chiusa all'interno della recinzione che delimiterà le proprietà private (**a questo**

**proposito, dai documenti del piano di lottizzazione non risulta fra l'altro che sia stato acquisito il benessere dei proprietari della Cascina), e che venga circondata da edifici alti fino a 20 metri: davvero un bel modo di valorizzarla!**

Ecco emergere un altro vecchio vizio della politica urbanistica Gorgonzolese, un vizio che abbiamo già sperimentato con la Cascina Carcassola ed il Cascinello Bianchi, letteralmente soffocati dalle case circostanti.

**Per non ripetere gli errori (e gli orrori) del passato, e per rispettare le prescrizioni del P.R.G., occorre quindi che il piano di lottizzazione venga ristudiato così da attuare concretamente gli obiettivi di tutela e valorizzazione della Cascina Antonietta e della Cascina Giugalarga.**

7) Meritano di essere attentamente riconsiderate anche le previsioni del piano di lottizzazione relative alle aree di standard, previsioni che sono davvero un gran pasticcio.

Quanto al fabbisogno indotto dagli insediamenti previsti, anzitutto, a pagina 10 della relazione illustrativa e nella tavola "I-10" esso viene quantificato nella misura di **65.415,58** mq. di terreno "in superficie" oltre a 3.750 mq. interrati, mentre nell'articolo 6.2 dello schema di convenzione è scritto che "in superficie" occorrono **66.207,05** mq.: **dai calcoli ivi riportati, sembra di capire che il dato esatto sia quello di 66.207,05 scritto nello schema di convenzione.**

Quanto alla dotazione di aree reperita per soddisfare tale fabbisogno, l'articolo 6.2.1 dello schema di convenzione riporta una misura (**87.408**

mq.) chiaramente sbagliata, visto che l'estensione complessiva dei terreni elencati subito dopo è pari a **77.173** mq.

Il successivo articolo 6.2.2 fa a sua volta riferimento ad un'area di 6.845 mq. da destinare a percorsi pedonali, che evidentemente essendo riservata alla viabilità ed essendo posta all'interno della recinzione che delimiterà le proprietà private non può essere considerata come area di standard; e **questo è tanto vero che la stessa relazione illustrativa del piano di lottizzazione esclude il sedime di tali percorsi pedonali dal conteggio delle aree di standard**: la tabella riportata a pagina 11 di detta relazione, infatti, dà atto che le aree di standard "in superficie" reperite dal piano di lottizzazione ammontano soltanto a **66.290** mq. (a cui si aggiunge il solito parcheggio interrato di 3.750 mq.).

Ma in realtà anche il dato di 66.290 mq. è sbagliato, perché è frutto del solito, vecchio vizio della politica urbanistica gorgonzolese di voler far "tornare i conti" a tutti i costi, calcolando tra le aree di standard anche terreni che, pur essendo da cedere al Comune, di fatto sono destinati a funzioni che nulla hanno a che vedere con quelle tipiche delle aree di standard.

In questo caso, tale discorso vale per le aree contraddistinte nella citata tavola "I-10" con la sigla "VP2" (**1.766 mq.**) e con la sigla "VP4" (**3.080 mq.**), sulle quali è prevista la formazione di verde di arredo della via Sondrio e della via Piacenza e non di spazi attrezzati a parco per lo svago dei cittadini.

E questo vale ancora di più per buona parte dell'area contraddistinta con la sigla "Pp1" (**6.011 mq.**), la quale comprende il sedime della via Linate 8

ottobre 2001 (nelle tavole di piano indicata stranamente come via per Cascina Nuova) che viene conteggiata come se si trattasse di un parcheggio mentre in realtà si tratta di una via pubblica che rimarrà una strada, seppure a fondo cieco, anche se verrà eliminato il suo collegamento con la via Sondrio come prevede il piano di lottizzazione (il che, sia detto per inciso, ha tutta l'aria di un espediente adottato nel vano tentativo di giustificare il conteggio della strada come area di standard).

Anche dal punto di vista qualitativo, poi, si ritrova nel piano di lottizzazione adottato un altro antico vizio della politica urbanistica gorgonzolese: prima di ogni altra cosa vengono individuate le aree destinate alla realizzazione degli edifici in modo che possano garantire ai lottizzanti il maggior profitto possibile, ed in un secondo tempo vengono riservate ai servizi pubblici le aree di risulta anche se non adatte a tale funzione.

Così, grazie a questo vecchio espediente, l'area di 18.730 mq. indicata nella tavola "I-10" con le sigle "As" e "VP6" e destinata all'asilo nido, alla scuola materna ed a parco pubblico, è stata collocata a ridosso della ex strada statale 11 e della bretella di collegamento con la Tangenziale Est Esterna (questo, mentre le villette più costose sono state ovviamente collocate nel punto più lontano da tali strade).

**Manderemo quindi i nostri bambini a studiare ed a giocare nella parte del piano di lottizzazione più esposta all'inquinamento atmosferico ed acustico prodotto dal traffico automobilistico! Davvero geniale!**

E questo, si badi bene, perché non si vuole prendere atto di ciò che ASTROV va denunciando da anni, e cioè che il volume ammesso dal piano regolatore nel Comparto "C6" è spropositato ed eccessivo.



**In conclusione, le previsioni del piano di lottizzazione adottato dal Consiglio comunale relative alle aree di standard necessitano di una radicale revisione, e quindi così come adottato detto piano non può essere legittimamente approvato.**

8) A proposito della viabilità, va anzitutto sottolineato che la “Relazione tecnica viabilità”, per caratterizzare gli attuali flussi di traffico riguardanti l’area di intervento, considera come punti di monitoraggio le “intersezioni” “I-10” (via Trieste-via Pavia) e “I-11” (via Sondrio-via Pavia), mentre non prende in considerazione il punto di intersezione che attualmente genera sicuramente il maggior flusso di scambio, vale a dire l’intersezione tra via Carlo Alberto dalla Chiesa e via Trieste.

**Ciò porta ad una sostanziale sottovalutazione dei flussi attuali.**

Inoltre nella citata relazione non viene minimamente considerata la sorgente prevedibilmente preponderante di flusso, cioè la bretella di collegamento con il casello della Tangenziale Est Esterna.

**Ciò porta ad una sostanziale sottovalutazione dei flussi futuri.**

Premesso questo, lo schema di viabilità configurato dal piano di lottizzazione prevede un “anello” di circolazione interna a doppio senso di circolazione di cui fa parte la via Piacenza, e l’utilizzo della stessa via Piacenza come asse di collegamento, sempre a doppio senso di circolazione, tra la Via Sondrio e la Via Trieste.

Questo rende il Comparto “C6” del tutto permeabile ai flussi di traffico di attraversamento, che nulla hanno a che vedere con l’utenza locale.

Tale situazione (di fatto non limitabile con sistemi “accessori” quali ZTL,

rialzi, dossi, Zona-30, ecc.), oltre ad essere impattante e pericolosa, contraddice palesemente quanto contenuto nella “Relazione tecnica viabilità”, la quale pone come obiettivo generale quello di riservare la viabilità interna ai flussi di traffico “di scambio” (ovvero interquartiere), con assoluta esclusione dei flussi di “attraversamento” (traffico esterno).

**Qualora il piano di lottizzazione venisse approvato, dunque, l’assetto di viabilità proposto sarebbe quindi da rivedere integralmente.**

9) Uno dei maggiori problemi di Gorgonzola è costituito dalla carenza della rete commerciale locale.

Tale carenza è in buona parte legata all’improvvida politica urbanistica del Comune, il quale ha sempre permesso di utilizzare i locali posti al piede degli edifici, indifferentemente, come esercizi commerciali, come agenzie bancarie, come agenzie immobiliari, come uffici o studi professionali, ecc.

Questo ha determinato una progressiva lievitazione dei costi e dei canoni di locazione dei negozi, costi e canoni che difficilmente i piccoli commercianti sono in grado di pagare con la conseguenza che la rete commerciale gorgonzolese si è andata sempre più impoverendo.

Per tentare di porre rimedio a questa situazione, occorre pertanto evitare di ripetere gli errori del passato, e quindi si deve imporre di realizzare, al piede degli edifici, unità immobiliari da adibire esclusivamente ad esercizi commerciali di vicinato, escludendo espressamente ogni diversa utilizzazione.

Il piano di lottizzazione adottato non contiene alcuna prescrizione in tal senso, e quindi anche da questo punto di vista è destinato a generare le stesse disfunzioni prodotte dalla vecchia politica urbanistica gorgonzolese.

**Ove venisse approvato, dunque, anche da questo punto di vista occorrerebbe che il piano venisse modificato imponendo di realizzare, al piede degli edifici in cui è prevista la presenza di attività commerciali, unità immobiliari da adibire esclusivamente ad esercizi di vicinato, ed escludendo espressamente ogni diversa utilizzazione.**

**10)** Il Comparto “C6” è caratterizzato dalla presenza della stazione CASCINA ANTONIETTA della linea 2 della metropolitana, e questo lo rende particolarmente appetibile per l’insediamento di servizi di elevata qualità, capaci di attrarre utenza anche dai Comuni limitrofi, se non addirittura dallo stesso Capoluogo.

Anche in questo caso si tratta di non ripetere gli errori del passato, quando per esempio si è permesso di costruire intorno alla stazione di VILLA POMPEA un vero e proprio quartiere dormitorio, rinunciando a sfruttare appieno le potenzialità generate dalla presenza della metropolitana a tutto vantaggio di operatori immobiliari attratti dal profitto immediato, ma del tutto disattenti nei confronti delle reali esigenze della cittadinanza, e totalmente disinteressati al futuro sviluppo economico-sociale della Città.

Per invertire questa tendenza, pertanto, si dovrebbe imporre di realizzare nel Comparto “C6”, prima del completamento degli insediamenti residenziali ivi ammessi, strutture riservate all’insediamento di servizi di elevata qualità e di livello sovracomunale, così da sfruttare appieno le potenzialità generate dalla presenza della stazione della metropolitana.

Il piano adottato si limita invece a prevedere che di fronte alla stazione della metropolitana vengano insediate una media struttura di vendita e generiche

funzioni terziarie/direzionali/commerciali.

**Affinché non si sprechi un'altra occasione per creare posti di lavoro nel territorio comunale, rilanciare l'economia gorgonzolese e frenare il pendolarismo in uscita dalla Città, occorre quindi che se approvato il piano di lottizzazione imponga di realizzare in prossimità della stazione della metropolitana, prima del completamento degli insediamenti residenziali, strutture riservate all'insediamento di servizi di elevata qualità e di livello sovracomunale.**

11) Le entrate economiche che i piani di lottizzazione assicurano al Comune sono una delle bandiere che i sostenitori della loro approvazione sono soliti sventolare.

Ecco un altro vecchio vizio dell'urbanistica gorgonzolese: **nell'incapacità di reperire altrimenti le risorse economiche necessarie per assolvere i compiti dell'Amministrazione (forse evitare di spendere 7.680 euro per aggiornare l'elenco delle Associazioni che il Comune già possedeva potrebbe aiutare!), si utilizza il territorio per "fare cassa" e non per dare una seria risposta agli attuali bisogni dei cittadini e garantire le aspettative delle future generazioni.**

Questa è una logica aberrante e miope.

È aberrante perché la corretta gestione del territorio deve prescindere totalmente da considerazioni di carattere economico (che cosa diremmo di un amministratore di condominio che per far quadrare i conti si mettesse a vendere le parti comuni dell'edificio?).

Ed è miope perché i conti bisogna farli bene!

Se approvare i piani di lottizzazione fosse un affare per il Comune, infatti, dovremmo nuotare nell'oro vista la quantità di case realizzate negli ultimi vent'anni; ed invece non è così, e se non è così una ragione ci deve pur essere.

**E la ragione c'è: far costruire case è come firmare una cambiale in bianco, nell'arco di breve tempo il Comune incassa una considerevole somma di denaro, ma poi deve restituire il capitale con gli interessi, interessi salatissimi e che anziché diminuire aumentano di anno in anno!**

Nello specifico, l'articolo 7 dello schema di convenzione dà atto che l'importo stimato degli oneri di urbanizzazione dovuti per la costruzione degli edifici previsti dal piano ammonta a 7.742.085,51 euro (a pagina 21 della relazione illustrativa è scritto invece che “complessivamente gli oneri di urbanizzazione ammontano a euro 6.814.860,07”): **quale sarà la cifra giusta?**), ed il successivo articolo 13.1 prevede che venga corrisposto al Comune l'ulteriore importo di 7.500.000 euro “quale contributo aggiuntivo una tantum per la realizzazione, a cura del Comune, di interventi e servizi a favore dei residenti del comparto xxxxxxxxxxxxxxx comunale, esterna al perimetro del P.L., inserita nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2010-2012 approvato con Deliberazione C.C. n. ... del ...”.

**Come è evidente questa frase non ha alcun senso logico, per cui non è dato capire che cosa stabilisca questa clausola che andrà comunque riscritta.**

Sta di fatto comunque che il piano di lottizzazione prevede complessivamente un esborso dei lottizzanti per oneri di urbanizzazione

pari a 15.242.085,51 euro.

Di tale importo, però, una parte non verrà versata nelle casse comunali, ma verrà utilizzata dagli stessi lottizzanti per realizzare le opere di urbanizzazione previste dal piano: l'articolo 8.1 dello schema di convenzione indica in 5.787.134,72 euro l'ammontare dei costi relativi, mentre la tabella 5 allegata alla relazione illustrativa lo indica in 6.794.528,22 euro oltre a 203.220,85 euro come "oneri sicurezza": **quale sarà la cifra esatta?**

Nelle casse comunali dovrebbero comunque entrare tra 8.244.336,44 euro e 9.454.950,79 euro, che però dovranno essere interamente utilizzati dal Comune "per la realizzazione di opere pubbliche e infrastrutture nell'ambito ed al servizio del comparto stesso" (articolo 7 dello schema di convenzione), e "per la realizzazione, a cura del Comune, di interventi e servizi a favore dei residenti del comparto" (articolo 13.1).

Insomma, in virtù di una logica bizzarra ed ingiustificata tutti i soldi incassati dal Comune come oneri di urbanizzazione dovranno essere utilizzati per soddisfare il fabbisogno dei residenti del comparto: **ma tale compito non dovrebbe spettare ai lottizzanti?!**

Ammesso e non concesso che quei soldi bastino per realizzare le opere di urbanizzazione poste a carico del Comune, comunque, da questo punto di vista la realizzazione delle case previste dal piano di lottizzazione non comporterà alcun concreto vantaggio economico per la Comunità locale.

Restano le somme che verranno versate al Comune come quota di contributo commisurata al costo di costruzione, il cui ammontare non è dato conoscere.

Ma una volta che gli edifici saranno stati realizzati ed abitati, il Comune dovrà sobbarcarsi per sempre le spese necessarie per la manutenzione e la riparazione delle opere di urbanizzazione realizzate, e per fornire gli indispensabili servizi alle migliaia di residenti (la pulizia delle strade, il trasporto pubblico, la sicurezza, l'assistenza, ecc.).

**A quanto ammonteranno tali spese?**

Ovviamente nulla ha detto in proposito il piano di lottizzazione, e nulla ha detto la delibera di adozione del piano.

**Allo scopo di fornire al Consiglio comunale ed alla cittadinanza ogni indispensabile elemento di valutazione, dunque, risulta indispensabile che vengano stimate in maniera analitica le spese che ogni anno graveranno sulle casse comunali in conseguenza dell'attuazione delle opere previste dal piano di lottizzazione.**

Solo a questo punto sarà possibile stabilire con un minimo di attendibilità se il piano di lottizzazione comporterà veramente un beneficio economico per i Gorgonzolesi, o se invece rappresenterà un'altra "cambiale in bianco" che da oggi in avanti questi ultimi dovranno onorare.

**12)** Da ultimo, va sottolineato che lo schema di convenzione contiene numerose clausole quanto mai discutibili, se non addirittura illegittime.

Già si è accennato ad alcune evidenti contraddizioni che sicuramente meritano di essere eliminate; ora ci si soffermerà su alcune delle principali criticità del testo della convenzione.

**12.1)** L'articolo 4.3 stabilisce che *"tutti gli interventi previsti dal Piano di Lottizzazione dovranno essere realizzati ... nel rispetto delle prescrizioni e*

*delle previsioni tutte del Piano di Lottizzazione, dello strumento urbanistico generale e del Regolamento Edilizio del Comune di Gorgonzola e delle leggi nazionali e regionali vigenti al momento della stipula della presente convenzione”.*

**Questa previsione è chiaramente illegittima, perché gli atti abilitativi edilizi devono rispettare le norme vigenti al momento della loro emanazione, ed una convenzione di lottizzazione non può sottrarli all’obbligo di rispettare tali norme.**

**12.2)** L’articolo 5.1 consente di apportare, senza la preventiva approvazione di una variante del piano di lottizzazione, *“le eventuali variazioni di destinazione d’uso ammesse dalla strumentazione urbanistica vigente o da quella che dovesse essere approvata successivamente alla approvazione del Piano di Lottizzazione, qualora la variazione della destinazione non determini diminuzione nella dotazione globale di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico ...”.*

**Tale clausola non è giustificata perché non esiste alcuna norma di legge che attribuisca ai privati tale “ius variandi” (il diritto di modificare le previsioni di un piano attuativo senza la preventiva approvazione del Consiglio comunale riguarda solo le modifiche planivolumetriche, e non le modifiche di destinazione d’uso), e perché con essa il Consiglio comunale di fatto abdica alla propria funzione istituzionale di dettare la disciplina urbanistica del territorio, e la affida illegittimamente allo Sportello Unico per l’Edilizia.**

**12.3)** L’articolo 6.5, a proposito delle aree da cedere al Comune per la formazione di servizi pubblici, dispone che *“le aree precedentemente*



*utilizzate come aree di cantiere durante l'esecuzione dei lavori, dovranno essere **adeguatamente ripristinate** prima della loro consegna al Comune”.*

Questa clausola ha lo scopo di evitare quello che in passato è accaduto troppe volte, e cioè che vengano cedute al Comune aree che poi è difficilissimo utilizzare a causa delle trasformazioni che esse hanno subito nel periodo in cui sono state utilizzate come cantiere per la realizzazione degli edifici.

**Ciò premesso, così come scritta tale clausola risulta del tutto insufficiente, in quanto non spiega in modo chiaro e preciso che cosa debba intendersi per “adeguato ripristino”, non individua un meccanismo di controllo circa l’effettiva realizzazione di tale ripristino, né tanto meno prevede alcuna garanzia per il caso di mancato adempimento dell’obbligo di ripristino.**

**12.4)** Già si è detto dell’anomalia dell’articolo 7, il quale prevede che *“l’Amministrazione comunale si obbliga ad utilizzare gli oneri di urbanizzazione afferenti il comparto, nella misura effettivamente introitata, per la realizzazione di opere pubbliche e infrastrutture nell’ambito ed al servizio del comparto stesso”.*

**Purché vengano rispettate le norme di legge vigenti, il Comune è libero di utilizzare gli oneri di urbanizzazione per il soddisfacimento delle esigenze urbanizzative che ritiene più meritevoli, e non si vede per quale ragione debba illegittimamente rinunciare a tale facoltà in favore di alcuni operatori immobiliari i quali, se ritengono indispensabile che l’area di intervento venga dotata di determinati servizi, non hanno altro da fare che realizzarli, eventualmente a scomputo degli oneri di**

**urbanizzazione.**

**12.5)** L'articolo 10.1 disciplina il collaudo delle opere di urbanizzazione in modo tale che il tutto debba esaurirsi in soli novanta giorni dalla loro ultimazione.

**Questo meccanismo non appare però sufficientemente cautelativo per la Comunità locale, in quanto determinate verifiche sono possibili solo dopo che le opere siano state concretamente utilizzate per un certo periodo di tempo, che non può sicuramente esaurirsi nel breve arco di novanta giorni.**

**Se il piano di lottizzazione verrà approvato, quindi, bisognerà porre rimedio a tutte le riportate criticità.**

Si allega:

- copia del parere dell'Associazione Legambiente Lombardia in data 26 ottobre 2010;
- copia del contributo di ASTROV in data 26 ottobre 2010;
- copia dell'articolo pubblicato sul numero di RADAR del 14 ottobre 2010.

Gorgonzola, 12 febbraio 2011

Associazione "ASTROV"

(Il Presidente)