



SPETTABILE COMUNE DI GORGONZOLA

**OGGETTO: OSSERVAZIONI AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - GLI
ELABORATI TECNICI**

La sottoscritta Associazione **ASTROY**, con sede a Gorgonzola, in via Serbelloni n. 15,

VISTO

il Piano di Governo del Territorio adottato in forza delle delibera del Consiglio comunale n. 30 del 24 marzo 2011, ai sensi dell'articolo 13 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 inoltra le presenti

OSSERVAZIONI

Il Piano di Governo del Territorio, come dice il nome stesso, ha il compito di disciplinare per i prossimi anni l'uso ed i processi di trasformazione del territorio comunale.

Quali che siano i suoi contenuti, pertanto, è essenziale che esso contenga disposizioni chiare e precise, il più possibile semplici e comprensibili a tutti i cittadini.

Il P.G.T. adottato dal Consiglio comunale invece non possiede queste caratteristiche: gli elaborati che lo compongono risultano redatti in modo approssimativo e confuso, e spesso sono contraddittori, assai poco comprensibili e alle volte anche sbagliati.

1) Le tavole del P.G.T.

Anzitutto non si può fare a meno di rilevare che le tavole sono quanto mai confuse e di difficilissima lettura.

a) In alcune tavole (per esempio le tavole "PR 06", ma non solo) le simbologie utilizzate per contraddistinguere i diversi immobili non corrispondono a quelle riportate nelle relative legende.

b) In altre tavole (per esempio le tavole "PR 04", ma non solo) per

contraddistinguere immobili assoggettati a regole differenti vengono utilizzate tinte molto simili, pressoché indistinguibili.

c) Alcuni immobili (per esempio la Cascina Pagnana, ma non solo) risultano individuati con simbologie prive di riscontro nella legenda.

d) Alcune porzioni di territorio sono contraddistinte da tre o addirittura quattro retini sovrapposti, difficilmente distinguibili l'uno dall'altro, per cui riesce difficile capire quale normativa debba essere di volta in volta applicata.

e) Non mancano casi in cui sono classificati come “edifici di valore documentario” costruzioni che invece sono state demolite da tempo.

f) La fascia di rispetto del nuovo cimitero risulta indicata in modo quanto mai confuso, e senza rispettare la distanza minima di 200 metri prescritta dalla legge (distanza che oltretutto porta la fascia di rispetto ad invadere il territorio di Pessano con Bornago).

g) Alcune tavole contraddicono altre tavole, classificando in modo differente le stesse porzioni di territorio.

In definitiva, dunque, appare indispensabile che le tavole del P.G.T. vengano rielaborate in modo da renderle chiare e perfettamente leggibili e comprensibili, uniformando le simbologie utilizzate in ciascuna tavola alla legenda riportata nella medesima tavola, eliminando ogni elemento di equivocità come per esempio la sovrapposizione di retini che rendono la tavola di difficile lettura, ed operando una verifica generale per rimuovere ogni possibile contraddizione ed ogni possibile errore.

2) Le norme del P.G.T.

2.1) Anche le norme del piano risultano quanto mai confuse ed approssimative, inutilmente complicate, alle volte addirittura contraddittorie

fra loro, e spesso redatte con un linguaggio sgrammaticato ed equivoco, tanto che sorge addirittura il sospetto che ciò sia stato fatto apposta per renderne aleatorie l'interpretazione e la conseguente applicazione.

Non è possibile fare l'elenco di tutte le disposizioni che presentano questi difetti, e del resto non è compito di un'Associazione come Astrov svolgere gratuitamente un'opera che spetta invece a professionisti ben retribuiti proprio per questo.

A giudizio della scrivente si impone quindi una completa revisione delle norme, allo scopo di renderle il più semplici possibile eliminando inutili complicazioni, ripetizioni e contraddizioni, ed utilizzando un linguaggio appropriato, grammaticamente e sintatticamente corretto, e soprattutto comprensibile a tutti.

2.2) Quanto al contenuto, le disposizioni non condivisibili sono talmente tante che appare impossibile enumerarle tutte.

Ci si limiterà dunque a segnalare due criticità.

2.2.1) Sembra di intuire (ma la normativa è tutt'altro che chiara) che nelle zone di recupero sia consentito ai proprietari delle costruzioni esistenti di demolirle e di realizzare, al loro posto, nuovi edifici destinati a residenza o a funzioni compatibili con la residenza aventi lo stesso volume (articolo 13.4 delle norme del Piano delle Regole), e che a tal fine “la volumetria esistente è calcolata come prodotto tra la superficie coperta esistente e l'altezza reale misurata all'intradosso dell'ultimo piano di copertura ...” (articolo 13.6 delle medesime norme).

Al di là della stranezza dell'espressione “ultimo piano di copertura”, dal significato estremamente equivoco, questa disposizione riproduce una vecchia norma contenuta nel Piano Regolatore che in passato ha già dato cattiva prova di sé.

Tale norma ha infatti consentito di realizzare in alcuni piani attuativi (per esempio quello di vicolo Corridoni e quello di via Marconi) una quantità spropositata di volumi, del tutto incompatibile con l'area di intervento ed il contesto circostante (nel caso di vicolo Corridoni, addirittura, è stato lo stesso operatore che ha proposto di realizzare in un'altra area una parte del volume consentito dal P.R.G. e dal conseguente piano attuativo).

Dal momento che “errare è umano ma perseverare è diabolico”, per non ripetere gli errori del passato si ritiene quindi indispensabile che l'articolo 13.6 delle norme del Piano delle Regole venga aggiornato, stabilendo che “la volumetria esistente è calcolata applicando i criteri per il calcolo del volume stabiliti dal successivo articolo 14”.

2.2.2) Per quanto riguarda la perequazione, poi, la legge stabilisce che i Comuni hanno la facoltà di prevederla o meno con i propri P.G.T.; come la giurisprudenza amministrativa ha confermato, però, se il P.G.T. prevede la perequazione deve disciplinarla in modo che essa sia obbligatoria perché in caso contrario, lasciando la sua applicazione alla discrezione dei proprietari delle aree edificabili, viene meno la sua stessa ragione d'essere.

A quanto è dato comprendere, invece, il P.G.T. adottato dal Consiglio comunale prevede sì la perequazione, ma la configura come mera facoltà e quindi ne depotenzia l'efficacia.

Anche allo scopo di uniformarsi all'insegnamento della giurisprudenza amministrativa, dunque, appare necessario che la normativa venga aggiornata rendendo obbligatoria l'attuazione dei diritti edificatori generati dagli indici perequativi.

3) La Relazione del Documento di Piano

Anche questo elaborato non è esente da difetti.

In particolare, la capacità insediativa residenziale dei vari ambiti è stata

determinata in ragione del parametro di 150 mc. di volume per abitante (identico parametro è utilizzato dalle norme del Piano delle Regole), cioè di un parametro che non solo non è previsto da alcuna norma vigente (l'unica normativa vigente in materia è allo stato il decreto ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, che fissa un parametro di 80 mc./abitante, in certi casi elevabile a 100 mc./abitante), non solo risulta privo di qualsiasi giustificazione tecnica, ma addirittura risulta del tutto irrealistico (secondo tale parametro, per tre persone servirebbe un appartamento di 145 mq., per quattro persone uno di 193 mq., e così via), tanto più che l'articolo 14 delle norme del Piano delle Regole fornisce una definizione del concetto di "volume" quanto mai favorevole per i costruttori.

A questo proposito si impone poi una riflessione più generale.

In Lombardia la Regione ha ritenuto di disciplinare le destinazioni d'uso degli immobili in modo quanto mai permissivo, privando le Amministrazioni comunali di efficaci poteri di controllo.

La legge regionale n. 12/2005, infatti, da un lato ha stabilito che "le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili ... possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra ... salvo quelle eventualmente escluse dal PGT" (articolo 51.1), ha quindi precisato che "i mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune" (articolo 52.2), non ha previsto alcuna sanzione per il caso in cui venga modificata la destinazione d'uso senza darne comunicazione al comune, ed infine ha disposto che "qualora il mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie ... risulti in difformità dalle

vigenti previsioni urbanistiche comunali, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria pari all'aumento del valore venale dell'immobile o sua parte, oggetto di mutamento di destinazione d'uso, accertato in sede tecnica e comunque non inferiore a mille euro" (articolo 53.2).

Il P.G.T. adottato localizza nelle aree a nord della metropolitana una quantità enorme di costruzioni destinate ad attività terziaria (di volta in volta qualificata "terziario direzionale", "terziario avanzato", "terziario di carattere sovracomunale"), e per ciascuna di queste funzioni ammette espressamente la possibilità di realizzare anche abitazioni (nonostante che, in modo alquanto contraddittorio, fra le "destinazioni d'uso non ammesse" venga sempre menzionata anche quella residenziale).

Per la funzione "terziario avanzato", addirittura, l'articolo 22 delle norme del Piano delle Regole indica come prima delle destinazioni principali gli "istituti per l'istruzione universitaria **e/o** servizi annessi **anche di carattere residenziale**", il che significa che possono essere realizzati insediamenti "di carattere residenziale" funzionali all'istruzione universitaria, anche al servizio di "istituti per l'istruzione universitaria" localizzati altrove (con la metropolitana, l'università più vicina può essere raggiunta in una ventina di minuti o poco più).

Che cosa potrà fare l'Amministrazione comunale se verranno presentati progetti di intervento per realizzare, negli ambiti "IC 1", "IC 2" ed "SC 1" dove sono previsti complessivamente circa 500.000 mq. di s.l.p. utilizzabili per "terziario avanzato", costruzioni destinate a "residenze universitarie" per l'intera s.l.p. ammessa dal Piano? Con quali argomenti, e soprattutto con quale forza potrà opporsi alla realizzazione di opere conformi alle previsioni del P.G.T.?

E poi, se le costruzioni con destinazione terziaria previste a nord della

metropolitana, una volta realizzate verranno in tutto o in parte adibite ad abitazione senza l'esecuzione di opere edilizie (magari con il pretesto della mancanza di acquirenti interessati alla funzione terziaria), che cosa potrà fare l'Amministrazione comunale?

Non potrà che prenderne atto, ed al massimo applicare una sanzione pecuniaria di mille euro, perché il valore di un'abitazione non è maggiore del valore di un ufficio.

A questo punto la capacità insediativa residenziale del P.G.T. schizzerà alle stelle, e la stima di una popolazione di 23.500 abitanti per il 2020 (pag. 27 della Relazione del Documento di Piano) si rivelerà del tutto irrealistica.

È questo ciò che vuole il Consiglio comunale? Raddoppiare in breve tempo la popolazione di Gorgonzola portando a completamento la sua già ben avviata trasformazione in "città dormitorio"?

Se è questo lo si dica chiaramente e senza sotterfugi, così che i cittadini ne siano pienamente consapevoli e traggano le dovute conseguenze.

Altrimenti si sottoponga ad attenta revisione l'intero P.G.T., onde evitare che si verifichi un così devastante scollamento fra le intenzioni degli Amministratori comunali e l'effettivo contenuto del Piano.

4) L'avviso di deposito degli atti

Un'ultima considerazione riguarda l'avviso di deposito degli atti del P.G.T., pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione in data 6 aprile 2001.

Come è noto, con tale avviso il Dirigente del Settore Gestione e Pianificazione del Territorio ha comunicato al pubblico che il termine per presentare le osservazioni sarebbe scaduto il 4 giugno 2011, mentre in realtà il giorno giusto di scadenza è il 6 giugno 2011.

A tale errore ha cercato di porre rimedio lo stesso Dirigente con un avviso

pubblicato sul periodico Radar del 26 maggio 2011, ma è davvero improbabile che ciò possa essere considerato sufficiente.

Onde evitare il rischio che il P.G.T. possa essere considerato illegittimo, appare quindi opportuno che per cautela si proceda alla ripubblicazione dell'avviso di deposito degli atti relativi, e si riapra conseguentemente il termine per la presentazione delle osservazioni.

Gorgonzola, 31 maggio 2011

Associazione "ASTROV"

(Il Presidente)

