

SPETTABILE AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI GORGONZOLA

Oggetto: PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI VIA EMILIA ROMAGNA

La sottoscritta Associazione **ASTROV**, con sede a Gorgonzola, in via Serbelloni n. 15, con riferimento al piano di lottizzazione indicato in oggetto inoltra le presenti

OSSERVAZIONI

1. “È il momento di una rivoluzione” - Il 2 febbraio scorso è stato presentato a Parigi il Quarto Rapporto di Valutazione del Gruppo Intergovernativo sul Cambiamento Climatico, il quale ha accertato che la temperatura media del nostro pianeta è aumentata di 0,74° C dal 1850 ad oggi, ha calcolato che entro il 2100 aumenterà di un valore compreso tra 1,8° C e 4,0° C, ed ha valutato che, con un grado di probabilità del 90%, tale aumento di temperatura è dovuto essenzialmente alle attività umane.

“Siamo a un passo da una situazione irreversibile. È il momento di una rivoluzione” ha detto, dopo averlo letto, il Presidente francese Chirac, che certamente non è un “fanatico ambientalista”.

Dal 2 febbraio 2007, dunque, nessuno può più permettersi di dire “non lo sapevo”, “non lo immaginavo”, “non credevo”, e nessun Amministratore pubblico può più limitarsi a vuote dichiarazioni di intenti che non trovino riscontro in comportamenti concreti.

Ognuno di noi deve agire in modo da non aggravare la drammatica situazione che abbiamo contribuito a creare, ed anzi in modo da migliorarla.

Chi non agisce così si assume tutta la responsabilità dei propri comportamenti nei confronti non solo delle generazioni future, ma anche di quelle attuali.

E questo vale indistintamente per ogni situazione, anche per quelle che apparentemente potrebbero essere valutate di impatto relativamente minore. Tenuto anche conto dell'inconsistenza delle eccezioni sollevate dall'Opposizione consiliare, ASTROV sente su di sé tale responsabilità, e con le presenti osservazioni intende richiamare gli Amministratori comunali ad una "pausa di riflessione".

Per quanto riguarda la gestione del nostro territorio, oltretutto, bisogna ricordare che il vigente piano regolatore è stato approvato il 14 luglio 2004, per cui non ha potuto tenere conto degli studi scientifici intervenuti successivamente, e pertanto si tratta di uno strumento ormai superato, sia nei anche per la legge.

A quest'ultimo proposito l'articolo 26 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, infatti, dispone tassativamente che "i comuni deliberano l'avvio del procedimento di adeguamento dei loro PRG vigenti entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge e procedono all'approvazione di tutti gli atti di PGT secondo i principi, i contenuti ed il procedimento stabiliti dalla presente legge".

Tale termine è scaduto il 30 marzo 2006, ma a tutt'oggi l'Amministrazione comunale di Gorgonzola, nella totale indifferenza dell'Opposizione, ha omesso clamorosamente di adempiere agli obblighi impostigli dalla legge.

Questa situazione non può continuare oltre, per cui si chiede che, in adempimento di quanto prescritto dal citato articolo 26, venga finalmente avviato il procedimento per l'approvazione del Piano di Governo del Territorio, e che in attesa della sua approvazione non venga approvato alcun piano attuativo del piano regolatore vigente, ivi compreso quello

indicato in oggetto.

2. E che almeno il piano regolatore venga rispettato! - Tale piano attuativo non può del resto essere legittimamente approvato, in quanto si pone in contrasto con il piano regolatore vigente.

La tavola di azzonamento di quest'ultimo inserisce l'area del piano di lottizzazione entro un ambito più vasto comprendente anche l'area confinante della famiglia Maccali, ed assoggetta tale ambito alla preventiva approvazione di un piano attuativo unitario.

In proposito l'articolo 16.1 delle norme del piano regolatore è assolutamente chiaro nello stabilire che **“i Piani attuativi devono essere estesi all'intero ambito individuato con perimetrazione apposita nelle tavole di azzonamento ...”**.

Il piano di lottizzazione in esame viola invece questa prescrizione, in quanto riguarda solo una parte dell'ambito di piano attuativo individuato dalla tavola di azzonamento del piano regolatore.

Per tentare di giustificare tale contrasto, nella delibera di adozione del P.L. si è affermato che il 19 aprile 2006 è stato presentato un non meglio precisato Strumento preliminare all'attuazione del PRG che prevedeva la suddivisione dell'unico ambito di piano attuativo individuato dal piano regolatore in due ambiti distinti, che tale Strumento è stato approvato dalla Commissione edilizia in data 4 maggio 2006, e che per effetto di detta approvazione sarebbe ora possibile approvare un piano di lottizzazione che contrasta tanto con la tavola di azzonamento del piano regolatore, quanto con l'articolo 16.1 delle relative norme.

In questo modo, si finisce per attribuire alla Commissione edilizia il potere

di derogare al piano regolatore generale, il che è decisamente assurdo!

La verità è che, ai sensi dell'articolo 15 delle norme del piano regolatore:

- gli ambiti per i quali è consentito l'impiego degli "Strumenti preliminari all'attuazione del PRG" sono solamente quelli "individuati nelle tavole di azionamento con apposita perimetrazione ..." (primo comma);
- fra tali ambiti non rientra quello di cui si tratta, né il Consiglio comunale ha mai deliberato di individuarlo a tal fine, per cui lo Strumento preliminare illegittimamente approvato dalla Commissione edilizia è privo di qualunque effetto;
- ma anche se fosse in grado di produrre qualche effetto, resta comunque il fatto che gli "Strumenti preliminari all'attuazione del PRG" hanno il compito di fornire "gli indirizzi generali di fattibilità urbanistica, economico-finanziaria, ambientale ed architettonica per la predisposizione degli SUA ... anche individuando tempi e fasi sequenziali di intervento" (secondo comma), ma non hanno certo il potere di modificare le prescrizioni del piano regolatore, e quindi non danno diritto di violare le tavole di azionamento e l'articolo 16 delle norme di attuazione.

Il piano di lottizzazione indicato in oggetto non può quindi essere approvato, in quanto contrasta con il piano regolatore vigente.

3. Di notte si riuscirà dormire nelle case previste dal piano? - Sotto altro profilo, il piano attuativo è destinato ad innescare problematiche che ne sconsigliano decisamente l'approvazione.

La valutazione del clima acustico prodotta a corredo dello stesso chiarisce che il Piano di classificazione acustica approvato dal Comune di

Gorgonzola qualifica l'area di intervento di Classe III e tutte le aree circostanti di Classe II, e precisa che "naturalmente la diversa classificazione può essere imputata alla destinazione commerciale che ha avuto l'area in precedenza": dal momento che il piano di lottizzazione prevede la trasformazione dell'area in residenziale, logica vorrebbe che alla stessa venissero applicati i parametri della Classe II, per la quale sono previsti limiti di rumorosità pari a 55 dB diurni e 45 dB notturni.

La valutazione dà poi atto che, per verificare l'entità delle immissioni sonore prodotte nell'area di intervento dal traffico che transita lungo la S.P. 11, sono state effettuate rilevazioni il 30 ottobre ed il 31 ottobre 2006, e che da tali rilevazioni è risultato che in quel periodo dette immissioni di giorno hanno raggiunto i 60,0 dB e di notte i 52,8 dB.

La valutazione precisa infine che "in futuro i livelli sonori non dovrebbero mutare in maniera significativa in quanto verrà introdotta solo la viabilità interna di comparto".

Ciò premesso, va invece rilevato che:

- le rilevazioni sono state effettuate prima dell'attivazione del centro commerciale aperto a Bellinzago Lombardo nel dicembre del 2006, e quindi non tengono conto della rumorosità del traffico prodotto da tale struttura di vendita;
- se disgraziatamente dovesse essere realizzata la Tangenziale Est Esterna, il traffico lungo la S.P. 11 aumenterebbe in maniera esponenziale, ed aumenterebbero di conseguenza le immissioni sonore prodotte dallo stesso;
- comunque già oggi l'area di intervento è soggetta ad immissioni sonore

(60 dB di giorno e 52,8 dB di notte) che superano tanto i limiti stabiliti per la Classe II (55 dB diurni e 45 dB notturni), quanto quelli fissati per la Classe III (50 dB notturni).

Viene da chiedersi che senso abbia promuovere (anche mediante una riduzione degli oneri di urbanizzazione, e quindi con il sostegno economico della Comunità locale) la bioedilizia, per costruire case in una zona in cui, data la rumorosità del traffico stradale, d'estate gli abitanti saranno costretti a tenere le finestre chiuse ed i condizionatori accesi.

Davvero un'iniziativa efficace per incentivare il risparmio energetico e ridurre l'inquinamento!

Al di là del rispetto formale delle norme, dunque, poiché è assurdo permettere la realizzazione di edifici residenziali i cui occupanti saranno esposti a livelli di rumore superiori ai limiti sopportabili, risulta indispensabile che il piano di lottizzazione non venga approvato finché non saranno stati adottati accorgimenti idonei a ricondurre entro tali limiti le immissioni prodotte dal traffico lungo la S.P. 11.

4. I volumi previsti dal Piano di lottizzazione sono troppi! - La tavola 14 del piano di lottizzazione quantifica in 10.534 mc. il volume ammesso sull'area di intervento, mentre nella tavola 10 si evidenzia che in tutti gli edifici sarà ricavato un "sottotetto non abitabile", il cui volume non è stato considerato nella quantificazione di cui sopra.

Ai sensi dell'articolo 63.4 della legge regionale n. 12/2005 (come sostituito dall'articolo 1 della legge regionale 27 dicembre 2005 n. 20), però, "il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto è consentito anche negli edifici, destinati a residenza per almeno il

venticinque per cento della superficie lorda di pavimento complessiva, realizzati sulla base di permessi di costruire rilasciati successivamente al 31 dicembre 2005, ovvero di denunce di inizio di attività presentate successivamente al 1° dicembre 2005, decorsi cinque anni dalla data di conseguimento dell'agibilità ...", ed ai sensi dell'articolo 64.2 della stessa legge tale recupero "... è ammesso anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione comunale vigenti ed adottati". Adottando il piano di lottizzazione di cui si tratta, in verità, il Comune avrebbe potuto escludere l'area di intervento dall'applicazione di tali norme, e ciò in virtù dell'articolo 65.1 bis della legge regionale n. 12/2005: il Comune però non l'ha fatto, il che significa che intende permettere che dette norme vengano applicate anche in quest'area.

Questo significa che di fatto (e di diritto) il piano di lottizzazione attribuisce alla lottizzante ed ai suoi aventi causa la possibilità di realizzare subito i 10.534 mc. dallo stesso indicati, e fra qualche anno i metri cubi relativi agli appartamenti che potranno essere ricavati nei piani sottotetti.

In questo modo, il piano di lottizzazione attribuisce alla lottizzante il diritto di realizzare un volume maggiore di quello consentito dal piano regolatore in virtù dell'indice territoriale di 2 mc./mq., e quindi contrasta con il P.R.G. anche per questa ragione.

Onde assicurare il rispetto del piano regolatore, pertanto, è indispensabile che le previsioni insediative del piano di lottizzazione vengano ridimensionate, così da rispettare gli indici di fabbricabilità prescritti dal piano regolatore tenendo conto anche del volume dei sottotetti suscettibili di essere trasformati in abitazioni in applicazione delle norme vigenti.

5. La monetizzazione delle aree di standard: un bel risparmio per la lottizzante! - Fermo restando quanto rilevato nei precedenti paragrafi, non si può fare a meno di affrontare un tema non poco inquietante.

Come già ricordato, su un'area complessiva di 5.267 mq. il piano di lottizzazione prevede la realizzazione di 10.534 mc., volume questo cui corrisponde un fabbisogno di aree di standard pari a 2.809,07 mq.

Date la dimensione e la collocazione dell'ambito di lottizzazione, e la quantità e la qualità dei servizi già presenti nella zona circostante, giustamente l'Amministrazione comunale ha ritenuto sufficiente la cessione di 348,00 mq. e la monetizzazione dei residui 2.461,07 mq., e tale monetizzazione è stata quantificata nell'importo di 354.344,85 euro: a tal fine il Comune si è avvalso della facoltà attribuitagli dall'articolo 16.4 delle norme del P.R.G.

Tale articolo però, dopo aver stabilito che è ammessa la monetizzazione delle aree di standard di cui il piano attuativo non prevede la cessione, precisa che, "in tale caso, a conguaglio della differenza tra la superficie dovuta di cessione e quella ceduta, all'atto della stipula della convenzione i lottizzanti corrispondono al Comune una somma **commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione ...**" (disposizione analoga è dettata dall'articolo 46 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12): questo significa che per l'operatore deve essere indifferente cedere le aree di standard piuttosto che monetizzarle, e che ogni eventuale beneficio economico derivante dalla mancata cessione deve andare a vantaggio della Comunità locale, e non dell'operatore stesso.

Nel caso in esame, il fatto che vengano ceduti solamente 348,00 mq. di aree

di standard in luogo dei 2.809,07 mq. prescritti, comporta un'enorme utilità economica per la società lottizzante.

Per la zona "B2", infatti, l'articolo 23 delle norme del piano regolatore dispone che, in caso di piano attuativo, l'edificazione deve rispettare tanto l'indice di fabbricabilità territoriale "It" pari a 2,0 mc./mq., quanto l'indice di fabbricabilità fondiaria "If" pari a 2,5 mc./mq.

L'articolo 9 delle norme del P.R.G. stabilisce che la superficie fondiaria, in base alla quale va calcolato il volume realizzabile secondo l'indice "If", "è costituita dalla superficie edificabile, dedotti gli spazi previsti o già di uso pubblico ...".

Se dunque il piano di lottizzazione avesse previsto la cessione di tutti i 2.809,07 mq. di aree di standard prescritti, la superficie fondiaria sarebbe scesa a $(5.267 \text{ mq.} - 2809,07 \text{ mq.}) 2.457,93 \text{ mq.}$

Ma su tale superficie fondiaria, in applicazione dell'indice "If" di 2,5 mc./mq., sarebbe stato possibile realizzare solamente $(2.457,93 \text{ mq.} \times 2,5 \text{ mc./mq.}) 6.144,82 \text{ mc.}$

Invece il piano di lottizzazione, come detto, prevede la realizzazione di 10.534 mc., per cui è evidente che dalla mancata cessione di una parte delle aree di standard deriva alla lottizzante la possibilità di realizzare $(10.534 \text{ mc.} - 6.144,82 \text{ mc.}) 4.389,17 \text{ mc.}$ in più.

A Gorgonzola, i diritti edificatori hanno ormai raggiunto un valore di mercato stimabile in 450 €/mc., come testimonia anche la recente cessione dell'area comunale di via Verdi.

L'utilità economica derivante alla lottizzante dalla mancata cessione della maggior parte delle aree di standard dovute, ammonta pertanto a $(4.389,17$

mc. x 450 €mc.) 1.975.126 euro, invece dei 354.344,85 euro previsti dal piano di lottizzazione adottato.

Stando così le cose, in caso di definitiva approvazione del piano di lottizzazione adottato l'entità della monetizzazione delle aree di standard non cedute dovrà essere aumentata quanto meno fino all'importo di 1.975.126 euro, fermo ovviamente restando che se verrà confermata la facoltà della lottizzante di procedere al recupero abitativo dei sottotetti, tale importo andrà adeguatamente aumentato tenendo conto anche del fabbisogno di aree di standard indotto dagli appartamenti che verranno in essi ricavati, e della mancata cessione di dette aree.

Gorgonzola, 12 febbraio 2007

Associazione ASTROV

Il Presidente

(Luigi Calvi)