



SPETTABILE AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI GORGONZOLA

Oggetto: Osservazioni al Piano Attuativo – SP 13 CERCA

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

Il piano di lottizzazione adottato dal Consiglio comunale merita di essere attentamente riconsiderato sotto molteplici profili.

1) La Cascina San Giorgio ed il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) - Il piano di lottizzazione non tiene in alcuna considerazione né l'insediamento residenziale della Cascina San Giorgio, né il contesto circostante a detta Cascina, né le previsioni del P.T.C.P.

Le prime notizie della Cascina San Giorgio risalgono al XIII secolo, allorquando alcuni documenti ne segnalavano la presenza nei pressi del Monastero di Santa Margherita e della Chiesa di San Giorgio, oggi andati perduti (vd. in proposito “L’Ospedale Serbelloni a Gorgonzola (Milano)”, pag. 18 e seguenti).

Non a caso il P.T.C.P. ha classificato la Cascina San Giorgio come “insediamento rurale di interesse storico”, qualificando le aree ad essa circostanti come “ambito di rilevanza paesistica”.

L’area compresa nel perimetro del piano di lottizzazione è ubicata a non più di 150 metri dalla Cascina San Giorgio, e per buona parte è essa stessa classificata come “ambito di rilevanza paesistica” regolato dall’articolo 31 delle norme del P.T.C.P., in virtù del quale:

- in tale ambito devono essere perseguiti “... la conservazione, la

riqualificazione ed il recupero del paesaggio e dei suoi elementi costitutivi” (comma 2);

- le espansioni edilizie eventualmente ammesse devono perseguire “... l’obiettivo del completamento del margine urbano dei nuclei esistenti” (comma 3).

Contrariamente a quanto prescritto dal P.T.C.P., il piano di lottizzazione localizza sull’area classificata come “ambito di rilevanza paesistica” l’edificio “C”, nonostante che quest’ultimo non configuri affatto un “completamento del margine urbano dei nuclei esistenti”, e nonostante che esso non concorra a realizzare per nulla “la conservazione, la riqualificazione ed il recupero del paesaggio e dei suoi elementi costitutivi” (anzi, semmai realizza esattamente l’opposto).

Affinché sia assicurato un minimo di salvaguardia della Cascina San Giorgio e del contesto circostante, ed al contempo vengano rispettate le prescrizioni del P.T.C.P., appare quindi indispensabile che il piano di lottizzazione concentri gli insediamenti all’esterno dell’area classificata come “ambito di rilevanza paesistica”, e per tale area preveda invece una sistemazione che garantisca effettivamente “la conservazione, la riqualificazione ed il recupero del paesaggio e dei suoi elementi costitutivi”.

2) Le numerose abitazioni circostanti l’area di intervento - A pagina 3 della relazione tecnica è scritto che “non sono presenti nell’intorno recettori sensibili quali ... residenze”.

Questa affermazione è palesemente destituita di fondamento giacché, oltre al nucleo abitativo della Cascina San Giorgio, nelle immediate adiacenze

del piano di lottizzazione vi sono le abitazioni di via Isonzo 6, via Isonzo 7, via Isonzo 15 e via Isonzo 18, in territorio di Pessano con Bornago.

Occorre quindi che il piano di lottizzazione valuti e ponga rimedio alle ricadute negative che gli insediamenti previsti possono produrre a danno dei cittadini che abitano nella Cascina San Giorgio e in dette abitazioni, anche sotto il profilo dell'inquinamento acustico.

3) Le aree di standard ed il piano regolatore vigente (P.R.G.) -

L'articolo 16 delle norme del P.R.G. disciplina in via generale la cessione delle aree di standard all'interno dei piani attuativi, fissando le quantità minime da reperire (comma 3) e prevedendo la possibilità di procedere alla loro monetizzazione in alternativa alla cessione (comma 4).

Con specifico riferimento a tutte le "zone D - attività produttive extra agricole", però, il successivo articolo 25 fissa una regola speciale appositamente introdotta in sede di controdeduzioni alle osservazioni, stabilendo che in tali zone "le aree a standard ai sensi della L.R. 51/75 devono essere recuperate all'interno del P.A. nella misura indicata dall'art. 16.3", e quindi esclude la possibilità di procedere alla loro monetizzazione.

Il piano di lottizzazione adottato trascura completamente questa regola, giacché prevede che l'intero fabbisogno di aree di standard pari a 4.760,27 mq. venga monetizzato per un importo di 798.201,24 euro, e neppure un metro quadrato di terreno venga ceduto o asservito all'uso pubblico.

Fa piacere a tutti incassare consistenti somme di denaro, soprattutto in presenza di una drammatica crisi economica come quella che stiamo attraversando, ma il rispetto delle regole ed il corretto assetto urbanistico del territorio prefigurato dal piano regolatore non sono valori che si possono

barattare con un “piatto di lenticchie” pecuniario, per quanto succulento ed abbondante: ben altre sono le fonti alle quali un’Amministrazione capace ed accorta deve attingere, per reperire le risorse necessarie a soddisfare i fabbisogni della Comunità locale!

Ove non si vogliano cambiare le regole fissate dal P.R.G., dunque, appare indispensabile che il piano di lottizzazione venga aggiornato recuperando al suo interno tutte le aree di standard prescritte nelle zone “D”.

4) I parcheggi - Il piano di lottizzazione non reperisce al proprio interno né parcheggi pubblici né parcheggi di uso pubblico, ma prevede solamente parcheggi privati ubicati entro le recinzioni che delimitano ciascuna proprietà: 22 posti auto al servizio dell’edificio “A”, 18 al servizio dell’edificio “B” e 12 al servizio dell’edificio “C” (vd. le tavole 4 e 10).

Tali parcheggi sono concentrati nell’area che il piano regolatore individua come “fascia di rispetto stradale” a protezione della strada provinciale “Cerca”, e il piano attuativo non chiarisce se la loro estensione sia sufficiente a soddisfare il fabbisogno di parcheggi privati indotto dalle costruzioni ivi previste, calcolato secondo quanto stabilito dall’articolo 10 delle norme del P.R.G. (1 mq. per ogni 3 mq. di s.l.p., e quindi in tutto 6.285 mq.).

A ciò si aggiunga che, ai sensi dell’articolo 31 delle norme del piano regolatore, “le fasce di rispetto stradale hanno sia funzioni di protezione della viabilità esistente e di progetto, sia la funzione di riservare le aree in esse comprese alla realizzazione di nuove strade, di corsie di servizio, di ampliamento della carreggiate esistenti, di parcheggi pubblici e di percorsi

pedonali e ciclabili”.

Questa norma esclude quindi la possibilità di realizzare parcheggi privati pertinenziali all'interno della “fascia di rispetto stradale” (il che è peraltro perfettamente giustificato, ove si consideri che in caso di ampliamento della strada provinciale le costruzioni previste dal piano attuativo verrebbero private della prescritta dotazione di parcheggi pertinenziali).

Appare quindi necessario che il piano di lottizzazione individui in maniera chiara e precisa i parcheggi pertinenziali previsti al servizio degli edifici privati, li localizzi interamente al di fuori della “fascia di rispetto stradale”, e riporti i calcoli necessari per verificare se la loro estensione sia sufficiente a soddisfare il fabbisogno di parcheggi pertinenziali calcolato secondo i criteri stabiliti dall'articolo 10 delle norme del piano regolatore.

5) La viabilità di accesso - Il piano attuativo prevede (vd. la tavola 10) che agli insediamenti si acceda dalla strada provinciale “Cerca”, mediante una strada pubblica parallela alla stessa “ad unico senso di marcia” (si suppone, da sud a nord), e nella relazione tecnica si asserisce che la Provincia avrebbe già espresso parere favorevole a tale assetto viabilistico (pag. 2).

Ciò premesso, in proposito si impongono le seguenti considerazioni:

- del dichiarato “parere favorevole della Provincia” non v'è traccia tra i documenti del piano di lottizzazione, il che induce a sospettare che in realtà tale parere non esista;
- il piano di lottizzazione non spiega in quale modo la viabilità progettata permetta ai veicoli provenienti da nord di accedere agli insediamenti, e quali accorgimenti verranno adottati per impedire manovre d'accesso

improprie e pericolose;

- oltretutto il piano di lottizzazione localizza il tratto finale della nuova “strada pubblica”, vale a dire quello che dovrebbe permettere ai veicoli in uscita dagli insediamenti di immettersi sulla strada provinciale, su un’area ubicata all’esterno del piano di lottizzazione appartenente a terzi dei quali, per di più, non è stato neppure documentato l’assenso.

Vista anche l’estrema importanza che questa problematica riveste per la sicurezza delle persone, appare necessario che il piano di lottizzazione venga attentamente ristudiato anche da questo punto di vista, in modo che esso localizzi la viabilità d’accesso interamente all’interno del proprio perimetro, spieghi in quale modo sia previsto l’accesso dei veicoli provenienti da nord e quali accorgimenti verranno adottati per impedire manovre d’accesso improprie e pericolose, e sia corredato del parere favorevole asseritamente espresso dalla Provincia.

6) La convenzione ecologica - Relativamente alle zone “D2”, l’articolo 25 delle norme del piano regolatore stabilisce che:

- “l’Amministrazione non concede l’autorizzazione a lottizzare ... ad aziende che rechino o possano arrecare molestia alle zone residenziali vicine, pregiudizio alle zone agricole e/o che non garantiscano il rispetto delle norme antinquinamento previste dalle leggi nazionali e regionali in materia e dalle NTA presenti”;
- “l’operatore deve accompagnare la domanda di lottizzazione ... con una relazione tecnica dettagliata sulle lavorazioni e sui relativi scarichi liquidi, gassosi e fonici previsti, oltre che sulla qualità e quantità del traffico merci previsto e sul numero degli addetti”;

- “l’autorizzazione alla lottizzazione ... [è subordinata] in ogni caso alla stipula di una convenzione da registrarsi in atti pubblici che preveda i modi, le forme i tempi e le garanzie per adempiere all’obbligo di eliminazione delle fonti esterne di inquinamento liquido, gassoso, fonico ecc. e per garantire l’innocuità complessiva del processo produttivo con particolare riguardo all’ambiente interno di lavoro. Gli scarichi gassosi devono essere depurati alle singole emissioni prima della loro fuoriuscita nell’atmosfera”;
- “la modifica, anche parziale, della destinazione d’uso prevista nella convenzione di cui sopra, deve essere autorizzata dall’Amministrazione Comunale con la medesima procedura di cui sopra”.

Nel caso in esame nulla di tutto ciò è stato fatto, con la scusa (relazione tecnica, pag. 3) che “il piano di lottizzazione allo stato attuale non può prevedere quali attività verranno insediate negli edifici industriali che verranno realizzati”.

È stupefacente che in un momento in cui le attività produttive chiudono l’una dopo l’altra (proprio al di là della strada, in via Isonzo 90, vi è oggi un insediamento produttivo sostanzialmente abbandonato), si pensi di investire denaro per realizzare tre capannoni produttivi senza aver già individuato i possibili utenti!

Ma a parte questo, il fatto che le costruzioni previste dal piano di lottizzazione non siano finalizzate a soddisfare specifiche esigenze produttive di determinate aziende, ma si configurino come frutto di una mera operazione immobiliare, non è certo un buon motivo per violare in modo così palese le normative del piano regolatore.

Quest'ultimo, anche allo scopo di evitare che vengano disseminati sul territorio comunale capannoni destinati a rimanere inutilizzati per anni (come troppo spesso accade anche nei dintorni di Gorgonzola), prescrive a buon diritto di individuare preventivamente le specifiche attività produttive da insediare, e di regolamentarle con una "convenzione ecologica" analoga a quella imposta agli operatori che intervengono nel vicino Consorzio industriale intercomunale, e tale prescrizione va rispettata.

Il piano di lottizzazione andrà quindi adeguato in modo da rispettare pienamente l'articolo 25 delle norme del piano regolatore, andrà corredato della "convenzione ecologica" prescritta da tale articolo, e quest'ultima andrà stipulata prima della stipula della convenzione di lottizzazione.

7) Le destinazioni d'uso - In merito alle destinazioni d'uso insediabili nelle costruzioni previste, il piano di lottizzazione risulta decisamente equivoco.

In proposito gioverà ricordare che, ai sensi dell'articolo 25 delle norme del piano regolatore, nelle zone "D2" è consentito l'insediamento di funzioni "TD - terziario direzionali", ivi compresi "esercizi di vicinato e medie strutture per la vendita di generi non alimentari" (articolo 21.8), e funzioni "IND - industriale artigianale", ivi compresi "attività espositive e di vendita (autosaloni, show-room, ecc.), in misura non superiore al 30% della S.l.p. degli edifici oggetto di ... piano attuativo".

Ciò premesso, la relazione tecnica del piano di lottizzazione (pag. 2 e schema allegato) asserisce che la s.l.p. prevista è destinata per mq. 18.094,35 ad attività "industriale" e per mq. 760,93 ad "attività terziaria annessa (uffici)", mentre la convenzione dichiara che quest'ultima s.l.p.

avrebbe “destinazione terziaria e/o commerciale” (articolo 4.2), dopo di che stabilisce addirittura che “eventuali incrementi di SLP commerciale determineranno l’obbligo di integrazione, sotto forma di monetizzazione delle aree standard relative, senza che ciò comporti variante al P.L.” (articolo 5.2; vd. anche gli articoli 3.7.d, 3.8 e 4.3).

Che cosa nasconde questa evidente contraddizione? Forse la volontà di realizzare surrettiziamente insediamenti commerciali facendo credere al Consiglio comunale di voler realizzare edifici industriali?

Non si sa.

È certo però che, in questo modo, per effetto delle clausole testé riportate il piano di lottizzazione viene ad assumere una configurazione davvero anomala: prevede la costruzione di edifici lungo una strada di intenso traffico come la “Cerca” dichiarando apertamente che non vi sono allo stato operatori economici interessati alla loro utilizzazione; afferma nella relazione tecnica che le funzioni insediabili sono quella “industriale” e quella “terziaria annessa”; configura l’assetto urbanistico dell’area di intervento (viabilità, parcheggi, dotazione di standard) come se si trattasse effettivamente di edifici industriali con uffici annessi; ma poi prevede in convenzione che vi possono essere insediate anche attività commerciali, e che queste ultime possono essere incrementate a piacere “senza che ciò comporti variante al PL” (si ricordi che, ai sensi dell’articolo 51 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, “le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili ... possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall’una all’altra ... salvo quelle espressamente escluse”), semplicemente integrando “sotto forma di

monetizzazione” le “aree standard relative”, cioè versando un po’ di soldi nelle casse comunali!

Questo è palesemente illegittimo: l’articolo 14 della citata legge regionale n. 12/2005 regola le “modificazioni planivolumetriche” realizzabili senza la preventiva approvazione di una variante del piano attuativo, ma le “modificazioni planivolumetriche” sono solo quelle che riguardano la conformazione fisica e la collocazione degli edifici previsti, e non il mutamento della loro destinazione d’uso.

Ma soprattutto questo è l’esatto contrario di una corretta pianificazione del territorio: se si vogliono realizzare insediamenti commerciali lo si dica chiaramente e senza sotterfugi, si imposti di conseguenza il piano di lottizzazione in modo da garantire il corretto inserimento di tali insediamenti nel contesto circostante, e lo si sottoponga all’esame del Consiglio comunale ed alla valutazione della Comunità locale!

Onde garantire il più corretto assetto urbanistico del territorio riconducendo al contempo il piano di lottizzazione nell’alveo della legalità e della chiarezza, dunque, è indispensabile che tutti i suoi elaborati precisino in maniera chiara ed univoca che nelle costruzioni previste possono essere insediati unicamente attività industriali e artigianali nonché gli uffici strettamente annessi a tali attività, ed escludano dichiaratamente la possibilità di insediare qualunque altra destinazione, ivi compresa espressamente quella commerciale, se non previa approvazione di un’apposita variante del piano attuativo.

8) **La convenzione di lottizzazione** - Anche altre clausole della convenzione necessitano di essere aggiornate.

- a) Come si è visto, il piano attuativo prevede la realizzazione di una “strada pubblica” come infrastruttura essenziale per l’utilizzazione edificatoria dell’area di intervento, ma la convenzione non pone a carico dei lottizzanti né l’obbligo di realizzare tale strada, né quello di cederla gratuitamente al Comune o di asservirla all’uso pubblico.
- b) Nessuna clausola della convenzione prescrive l’obbligo di procedere all’esame dell’impatto paesistico dei progetti, prescritto dagli articoli 8 e 25 del Piano Territoriale Paesistico Regionale.
- c) A differenza di quanto stabilito dall’articolo 13.2 della convenzione, eventuali “strumenti o norme” sopravvenuti devono essere rispettati anche se “entrati in vigore o adottati” prima della scadenza del termine di 10 anni dalla stipula della convenzione.

Occorre quindi che quest’ultima venga aggiornata, in coerenza con i rilievi che precedono.

9) Gli elaborati grafici del piano di lottizzazione - Da ultimo, nello spirito collaborativo cui sono improntate le presenti osservazioni, si segnala che:

- la sezioni raffigurate nella tavola 8 non appaiono coerenti con la planimetria in scala 1:1000 riprodotta nella medesima tavola;
- le misure indicate nei conteggi della s.l.p. riportati nella tavola 4 non coincidono perfettamente con quelle indicate nelle planimetrie riportate nella medesima tavola.

Gorgonzola, 22 settembre 2009

Associazione ASTROV

Il Presidente

(Walter Fumagalli)