



Associazione
Amici del Milanino

amici.del.milanino@email.it

Cusano Milanino 11-07-2011

Ogg: CONTRIBUTO ALLA BOZZA DEL PGT

L'associazione Amici del Milanino, dopo aver ascoltato l'esposizione della bozza del PGT nella sala consiliare, dopo aver partecipato ai tre focus group che ne sono seguiti, espone ai redattori del progetto alcune perplessità ed alcune preoccupazioni in merito al futuro della città di Cusano Milanino, così come si delinea nei documenti pubblicati e nelle spiegazioni successive. Il tempo che ci è stato concesso per i commenti, per una materia così complessa, non è stato molto: due settimane fitte di impegni.

Altro ci riserviamo di approfondire e di studiare, molti argomenti meritano di essere approfonditi e per questo ci dichiariamo disponibili, nell'intento di offrire un contributo costruttivo a chi si deve occupare del progetto, per farlo partecipe dell' "anima" di questo luogo che ben conosciamo e amiamo.

L'Associazione Amici del Milanino

il presidente ing. Roberto Romani

PREMESSA

Il tema della "città giardino", la sua salvaguardia e il suo sviluppo, sono gli elementi fondanti della nostra associazione. A questa causa i nostri numerosi iscritti ed in particolare i membri del consiglio direttivo dedicano parecchie energie e molto lavoro, svolto con passione e in modo del tutto volontario.

Abbiamo compiuto numerose ricerche storiche, stimolati anche dalla ricorrenza del centenario della città, che hanno dato origine a libri e a mostre di particolare interesse. Ci occupiamo anche della vita quotidiana della città e di tutto ciò che può migliorare la qualità della vita dei suoi abitanti.

Pensiamo che questo particolare ambiente, fatto di natura e architettura così ben integrate, sia qualcosa di "unico" nella realtà delle periferie della grande Milano che si sono create spontaneamente, in modo spesso caotico e di questo siamo particolarmente orgogliosi.

Pensiamo anche che la città di Cusano sul Seveso di ben più antiche origini, ha potuto, grazie alla fortunata scelta di Luigi Buffoli, modificare il suo destino e acquistare un'identità precisa.

Certo l'integrazione tra le due parti della città, separate dalla via Sormani, strada di grande scorrimento extraurbano, non è stata compiuta completamente, l'integrazione sociale anche: la Cusano prima contadina e poi operaia non si è fusa completamente con il Milanino piccolo e medio borghese, anche se oggi queste divisioni vanno scomparendo. L'ambiente del Milanino è un "luogo da abitare" anche per chi non vive nelle ville storiche, non si tratta del solito quartiere residenziale protetto, una sorta di riserva indiana, come quelle che si sono create in altri contesti.

Il Milanino ha una sua storia e nasce come piccola città dotata di servizi e di luoghi di incontro, non quartiere dormitorio. La nostra associazione si pone anche l'obiettivo di creare queste occasioni per sviluppare il senso di appartenenza al luogo.

Riteniamo per concludere che si debba partire da qui, per creare la "Vision" del futuro della città con l'obiettivo di

- ^ **unire le due parti della città**
- ^ **estendere, "riverberare" è stato detto molto bene nei focus, le qualità della città giardino a tutto il territorio.**

E questo era stato già anticipato nella nostra istanza, presentata nel dicembre 2009.

L'immagine tracciata nelle linee guida del PGT di "..... una sorta di città del benessere" dove i luoghi del vivere, del lavorare e del relazionarsi restituiscano un chiaro afflato alla bellezza e alla salubrità" è decisamente accattivante, così come piace l'immagine dei "corridoi e delle stanze della casa comune".

Ma se esaminiamo la "carta delle strategie progettuali", quello schizzo che dovrebbe rappresentare il *concept* del progetto, sembra di capire che questi due obiettivi non sono ben presenti.

La **Storia** sembra riguardare solo il centro della città di Cusano sul Seveso e quindi in posizione decentrata rispetto al territorio della città.

Al Milanino non si riconosce una sua connotazione storica o la presenza di edifici storici di interesse, per esempio quella Torre dell'Acquedotto che è diventata un po' l'edificio simbolo e che oggi propone un servizio culturale alla città di buon livello.

Altri edifici storici si affacciano sull'asse di connessione ecologica tra i due parchi (Nord e Grugnotorto) pubblici e privati: Scuole, Opere caritatevoli, la Chiesa e un edificio che è stato Scuola materna ora dismessa, la ex Bigatti, in cerca di identità, più le ville più rappresentative, tra le quali quella villa Bassetti i cui progetti appaiono anche nel museo del Parco Guell a Barcellona.

Questo "asse di connessione ecologica" dunque consente anche di compiere un percorso storico-architettonico di particolare interesse. E le ville che vi si affacciano consentono di visitare un museo all'aperto dei particolari decorativi dell'ecllettismo degli inizi del 900.

Il destino degli edifici pubblici che si affacciano sul Viale Buffoli non è cosa di poco conto perchè questi possono diventare poli di interesse per incentivare l'"uso della città" per tutti i suoi abitanti, compresi per quelli di Cusano, così come gli abitanti del Milanino "usano" l'altra parte di città per i rapporti con la pubblica amministrazione, la biblioteca, il cimitero ecc... Così anche le poche Aree di trasformazione potrebbero contribuire alla diffusione su tutto il territorio di luoghi di incontro, tra loro collegati.

Ma l'uso della città potrebbe riguardare anche i cittadini del mondo.

Per "unire" riteniamo dunque indispensabile mettere in atto delle strategie di decentramento e di collegamento di attività che hanno a che fare con la vita pubblica, anche di tipo ricreativo o culturale e non solamente percorsi verdi.

Ne consegue anche l'importanza di valutare le caratteristiche architettoniche degli edifici privati e pubblici di particolare pregio che è bene conservare per non distruggere questa testimonianza storica della città e la possibilità di compiere percorsi storici che sono di interesse pubblico e non sono un fatto privato.

Anche per quanto riguarda l'estensione delle qualità della città giardino lo schema del "concept" non promette molto.

L'atmosfera del Milanino è data da una certa densità edilizia, dall'altezza limitata degli edifici, spesso coperti dalle chiome degli alberi. Anche qualche condominio, risultato della speculazione edilizia degli anni 60-70 è ora sufficientemente integrato nell'ambiente. Ci sono città del Nord Europa dove la norma edilizia prevede altezze degli edifici non superiori a quella degli alberi della strada.

Ma la sfida della città giardino del futuro poteva essere quella di estendere questo rapporto con il verde ad altre funzioni umane: lavorare, studiare, passare il tempo libero, acquistare ecc....

Le zone di densificazione morfologica e gli Ambiti di Trasformazione creano invece un perimetro ben delimitato all'episodio della città giardino che sfuma a nord nel parco agricolo e a sud , attraverso la passerella, nel parco nord.

Riverberare le qualità della città giardino:

Richiede uno sforzo di contenimento delle altezze degli edifici, l' integrazione dell'architettura con il verde , magari accettando le provocazioni delle nuove teorie del verde sulle coperture, verde verticale e quant'altro.

Richiede la incentivazione di pratiche costruttive rivolte al risparmio energetico e all'impiego di nuovi materiali.

Richiede l'applicazione integrale delle teorie della sostenibilità, immaginando di offrire opportunità di lavoro, anche artigianale o professionale nell'ambito della città, per limitare l'uso della macchina e il risparmio di energie.

Richiede uno studio della mobilità, favorendo forme di mobilità alternativa, uno sviluppo di percorsi pedonali, ciclabili, la creazione di aree interdette alle auto.

Richiede uno sforzo per immaginare modelli distributivi alternativi alla grande o media distribuzione, percorsi commerciali protetti ma aperti sul verde che non costringano all'uso dell'auto che non richiedano impegnativi parcheggi che non impongano mastodontici approvvigionamenti ecc....

Richiede di considerare la città giardino come matrice progettuale in grado di generare altri episodi del tessuto urbano, anche se coniugata in modi nuovi, non più villette con giardino, soprattutto negli ambiti di trasformazione.

Certo la " carta delle strategie progettuali" è, come deve essere, solo un concept, ma se esaminiamo altri documenti o se ci basiamo su alcune risposte ai focus, si delinea un quadro che ci piacerebbe poter, in parte, modificare per arrivare ad un modello più condiviso.

Per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione possiamo rilevare che :

A) nell'area ex Pirelli Art. 58 Ambito di Trasformazione 5

si lascia spazio alla costruzione di un supermercato di medie dimensioni, 2.500 mq, più negozi, bar e simili per una superficie complessiva di 11.200 mq. circa con depositi, aree di parcheggio e di manovra tradizionali. D'altra parte nelle Norme Tecniche, all'art.15 Disciplina delle dotazioni private, si parla dell'obbligo di destinare aree di parcheggio pertinenziale nella misura non inferiore al 200% di SIP, per strutture commerciali come questa.

Non sembra sia stato compiuto uno studio approfondito sul traffico indotto da una simile struttura commerciale.

Non sembra che questo edificio possa rappresentare una "...funzione ad alto valore aggiunto" in grado di riqualificare l'intero comparto.

L'area da destinare a servizi e attrezzature pubbliche, l'80% di quella edificata (vedi art. 43) , ma questo si potrebbe ridurre grazie a volumi aggiuntivi realizzati con destinazione ERP e volumi addizionali se si realizzano misure di risparmio energetico, non dice molto della sua qualità e della sua forma, non ci sono vincoli di qualità. Le richieste vincolanti riguardano solo l'attraversamento est-ovest, mediante spazi aperti al pubblico e una fascia sulla via Sormani dove ci sarà la

fermata del tram. Il percorso che garantisce la continuità e la connessione tra le vie Prealpi e Sormani potrebbe ridursi ad una galleria commerciale con percorribilità pubblica, null'altro, e il verde una serie di aiuole tra le rampe, i parcheggi e la via Sormani, con qualche panchina, per estremizzare.

Riesce difficile immaginare di conciliare il flusso di auto verso la rampa che conduce ai parcheggi e la bella immagine del "...boulevard metropolitano" alla quale la Valassina dovrebbe tendere, una volta realizzata la metrotranvia.

Non si vede in questa parte della città rispettato il criterio di " estensione delle qualità della città giardino: verde urbano, spazi pubblici e semipubblici, creando modalità di compartecipazione di investimenti privati alla realizzazione della città pubblica", a meno che non si intenda un supermercato un servizio di pubblica utilità.

Comprendiamo che sia compito del PGT mettere a disposizione del privato un'area, lasciando la libertà di fare proposte e non definire la destinazione delle aree come avveniva con i vecchi PRG, ma bisogna fare di tutto per renderlo partecipe della trasformazione della città, secondo l'interesse di tutti i cittadini che sono poi anche i suoi. L'incremento della qualità ambientale non può non incidere anche sul valore di un'area: il verde non è da intendere come spazio non costruito, vuoto, ma come valore aggiunto e lo sarà sempre più. La libertà di insediamento deve rispettare il diritto dei cittadini di difendere la qualità della loro città e della loro vita da: inquinamento da traffico, rumore, ecc...

Come si può ritenere sostenibile un simile insediamento se si considerano come possibili indicatori del documento di scoping: il traffico, la qualità dell'aria, il rumore, le condizioni di vita, il rapporto con il Milanino e il paesaggio, i riflessi sul sistema commerciale locale ?

Non si vede il rapporto tra questo edificio, uno dei tanti che caratterizzano le strade interurbane nei contesti più disparati dell' hinterland, e il Milanino che da questo snodo parte.

Non si capisce come edifici alti 18 metri, questa l'altezza indicata nella scheda nei Parametri edificatori, possano rappresentare simbolicamente la "porta della città giardino" come possono questi edifici e un supermercato "... segnalare l'ingresso al quartiere residenziale..." L'altezza di 18 metri sul lato est della via Sormani, verso la Città Giardino è superiore a quella di 12 metri, indicata all'art. 59 per il lato ovest della stessa via : una Porta Urbana Sud con due stipiti diversi!

Si teme che la struttura possa metter ancor più in difficoltà il commercio locale che si afferma di voler favorire.

La compensazione attraverso il contributo per opere pubbliche per la sistemazione di via Matteotti, prevista solo per volumetrie addizionali, non è ben definita e non si considera l'importanza della via Sormani che necessita essa stessa di una importante riqualificazione, per garantire un futuro alle imprese commerciali presenti, preoccupate degli effetti della nuova metrotranvia sulla loro attività: la ricostruzione della metrotranvia deve invece diventare un'occasione da non

perdere per riordinare marciapiedi, carreggiata, spazi di sosta, tenendo ben presente la vocazione commerciale della via.

Non sembra garantita altresì una "... mixité funzionale, meglio rispondente alla vivibilità della zona..." che permettano ai cittadini di usare questa parte del territorio anche la sera o nei giorni di festa. L'unica vera funzione prevista è quella commerciale declinata nelle sue diverse tipologie T1, T2 e T4 .

La previsione di edilizia residenziale pubblica non è vincolante

B) Nell'area della ex AEG Art. 54 Ambito di Trasformazione 1

il PGT qualifica la zona come prevalentemente residenziale, con una molteplicità di funzioni. Gli obiettivi pubblici sono quelli di Edilizia Residenziale Pubblica e di verde per la realizzazione della green way est-ovest.

Questa scelta che riguarda solo questa area e non quelle limitrofe, non sembra derivare da un'analisi approfondita sulla realtà produttiva locale, si rischia di penalizzare aziende che stanno ancora lavorando e che hanno fatto recenti investimenti (Deltafarm).

Se l'azienda produttiva tradizionale non è più compatibile non per questo bisogna limitare le aree disponibili per attività produttive compatibili, anche con la residenza (artigianato, laboratori, ricerca) in grado di creare occasioni occupazionali per i cittadini.

Lungo la via Alessandrina, nella vecchia zona industriale, si dovrebbero favorire, oltre ad una parte di social housing, la nascita di un centro uffici, laboratori, studi professionali, agenzie, nei campi della: fotografia, pubblicità, cinematografia, editoria, moda, grafica, architettura e design, informatica ecc.... oltre a laboratori di restauro, arte e decorazione

Insedimenti capaci di creare effetti sinergici e trainanti per attività commerciali connesse: bar, ristorazione, materiali di consumo per ufficio ecc...

Questo polo potrebbe creare occasioni di lavoro per i residenti offrendo soluzioni diversificate di spazi che facilitino la nascita di imprenditoria giovanile e quant'altro.

Per quanto riguarda il piano dei servizi

ci permettiamo di rilevare che la densificazione edilizia prevista negli ambiti di trasformazione e nelle zone ad alta trasformabilità presuppone un aumento della popolazione, con conseguente riduzione della quota di servizi pro capite, ora ritenuta eccellente. E' pur vero che la legislazione urbanistica parla di 18 mq/abitante, ma è altrettanto vero che l' elevato standard attuale è necessario per meritare la definizione della città del benessere. E' vero anche che lo standard non dice molto sulla qualità dei servizi, bisognerebbe poi entrare nel merito di quali servizi sono necessari alla popolazione e questo dipende dai bisogni e dalla composizione della popolazione (famiglie giovani con figli, single, anziani ecc....) e da una visione di sviluppo futuro della collettività che si pone l'obiettivo di rispondere non solo a bisogni primari, ma anche al bisogno di cultura che molti ritengono superflua, ma che può contribuire alla crescita di una comunità. I vari servizi, *le stanze della città pubblica*, vanno poi progettati, attrezzati, mantenuti, organizzati e collegati tra loro.

Per contro osserviamo invece un segno non proprio in linea con quanto esposto: la ripermimetrazione del giardino della scuola materna ex Bigatti, contro ogni logica, privando questo edificio pubblico della sua massima ricchezza: il giardino appunto.

Non si comprende a che cosa possa servire questa "riperimetrazione" in quanto : sia con l'indice edificatorio attualmente vigente, sia con quello previsto dal Nuovo PGT, la SIp già edificata (piano rialzato e primo piano), non consente ulteriori edificazioni nell'intera area , anche se una parte di questa dovesse essere ceduta a terzi (vedi art.4- Area di pertinenza di un edificio-).

Inoltre la separazione del bel giardino alberato dall' edificio prospiciente il viale Buffoli diminuirebbe sensibilmente il valore dello stesso e impedirebbe di realizzare, in questo pregevole complesso, buona parte delle attività che il lascito del proprietario aveva previsto.

Se si pensasse poi, in base a non si sa quali deroghe alle N.T.A. vigenti e/o future, di concedere volumetrie edificabili all'eventuale acquirente del giardino, si costituirebbe un precedente che potrebbe portare alla distruzione dei più bei giardini della "Città Giardino", dando il via a pericolose operazioni di frazionamento.

Per quanto riguarda il Piano delle regole ,

ovvero la città che si rinnova ci permettiamo di esprimere alcune precisazioni su alcuni punti del documento delle N.T.A che riguardano in particolare la " Città Giardino" del Milanino

1) Definizione degli ambiti del tessuto urbano consolidato.

Essi riflettono pedissequamente le due zone del PRG attuale, B2a e B2B, con la sola variazione dell'area a Sud di Via Veneto classificata ad alta trasformabilità. Ma il PGT non doveva segnare la fine delle zone e degli indici?

A nostro avviso la classificazione del territorio in ambiti offre la possibilità di un modulazione più dettagliata (certo, richiede tempo e studio) che tenga conto delle autentiche specificità non solo di aree del territorio, ma di singoli isolati o addirittura unità composte da piccoli gruppi di edifici.

Ad esempio, nella zona soggetta a vincolo regionale, pur nella applicazione delle regole del vincolo, interventi simili potrebbero avere un impatto diverso in un isolato della prima storica lottizzazione e nell'isolato compreso tra via dei Fiori, via Viole e via Unione. Così come, a parte gli edifici storici, è difficile valutare sullo stesso piano (in relazione alla trasformabilità da consentire) quanto realizzato tra via Cooperazione e via Ninfea e l'isolato compreso tra le vie Benessere, Fiordaliso e Biancospino. Allo stesso modo gli isolati ad est di Via Roma, anche ai non tecnici, appaiono diversi da quelli lungo via Veneto, così come i due fronti di Via Dalie nel suo segmento più a Nord. Queste differenze non vengono sufficientemente descritte neanche dalla mappa delle classi di sensibilità paesaggistica.

Al solito una indicazione "media" (in pratica 0,35 mq/mq per tutta Milanino) rischia in qualche caso di bloccare inutilmente interventi di qualità e di consentirne altri che poi risultano di impatto negativo.

Ricopiando le zone del precedente PRG si perde l'opportunità di elevare la qualità complessiva dell'edificato, mediante interventi i cui criteri di valutazione ci si auspicava fossero davvero specifici e non generali.

2) Ambito a prevalente destinazione residenziale ad alta trasformabilità (art 24).

L'obiettivo dichiarato della densificazione edilizia realizzato mediante raddoppio della cubatura consentita, altezze fino a 18 m e la sola monetizzazione (per altro obbligatoria) di aree per servizi corrispondenti ad una quota della volumetria aggiuntiva, non si vede come sia compatibile con gli obiettivi di qualità del piano. Un condominio di sei piani, ancorché nuovo, a nostro avviso è del tutto fuori contesto in diversi isolati inclusi in questo ambito, come ad esempio quelli tra Via Veneto e Via Toscana, e quelli tra il Seveso e via Monte Nevoso.

Anche se è chiaro a tutti che una palazzina di due piani oltre al piano terra non è una villetta, l'altezza limitata è un pregio al quale non comprendiamo perché si debba rinunciare. Tre piani fuori terra sono facilmente "copribili" con le alberature stradali e questo conferisce alle strade di quei quartieri, anche se di larghezza limitata, un aspetto dal punto di vista del paesaggio urbano che è impossibile ottenere con edifici di sei piani.

3) Edifici storici della Città Giardino di Milanino

L'elenco proposto ripropone pedissequamente le Schede di Architettura inserite nel volume pubblicato dal nostro comune nel 1991. Quell'elenco aveva solo obiettivi di studio e non fu certo redatto con l'obiettivo di censire tutto quanto fosse degno di protezione e salvaguardia. Molto opportunamente il PRG, che vedeva la luce in quegli anni e che per la prima volta stabiliva regole specifiche per la città giardino, introdusse il vincolo su tutti gli edifici costruiti fino al 1930, valutando che dopo tale data le caratteristiche strutturali (avvento del cemento armato) e architettoniche degli edifici cambiarono radicalmente.

Se adottassimo questa lista tout court, si potrebbero abbattere ad esempio la villa di Via Concordia 9, le villette di Via Primula 15 e 17, l'antica portineria di Via Primula 8°.

Riteniamo che l'attuale vincolo di tipo generale possa essere rimosso solo a fronte di un effettivo censimento degli edifici storici, stabilendo per ognuno gli elementi degni di tutela, senza limitarsi all'aspetto esteriore ma considerando anche la presenza di elementi di pregio interni, come scale, pavimenti, vetrate, ringhiere, ecc o elementi di corredo come cancellate, serre, pensiline, pergolati, ecc. In assenza di ciò, su tutti gli edifici ante 1930 i lavori non di sola manutenzione, ordinaria e straordinaria, andrebbero autorizzati solo a seguito di una adeguata perizia (a cura dell'Amministrazione) sullo stato di fatto ed una accorta valutazione dell'intervento dal punto di vista qualitativo.