

Il PGT di Cusano Milanino: davvero un passo avanti ?

Con la seduta fiume del 16-17-18 luglio il Consiglio Comunale ha definitivamente approvato il **Piano di Governo del Territorio (PGT)** di Cusano , che sostituisce il vecchio Piano Regolatore (PRG).

La nuova legge urbanistica comunale entrerà in vigore con la pubblicazione sul Bollettino della Regione, prevista a breve. L'ultimo atto del procedimento è stata la discussione sulle 128 osservazioni presentate da cittadini, tecnici, associazioni che hanno richiesto ben 230 votazioni su singoli temi.

La nostra Associazione, che ha seguito da vicino tutto l'iter durato oltre due anni, dopo le proposte iniziali e le osservazioni per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), a Piano adottato lo scorso dicembre, ha presentato nella primavera 20 osservazioni, ben argomentate, sui principali problemi che il nuovo Piano poneva. Un grande sforzo di studio ed approfondimento di migliaia di pagine di documenti che ha impegnato a lungo il direttivo e che, siamo sicuri, ben pochi hanno fatto, a parte gli addetti ai lavori. Per noi invece è stato un dovere, un servizio che abbiamo ritenuto di dover prestare ai soci che ci sostengono ed a tutti i cittadini.

Risultati ottenuti? Luci ed ombre, come spesso nelle vicende umane.

Hanno accettato di riportare ai valori del piano regolatore precedente (0,22 mq di superficie edificata per ogni mq di terreno) **l'indice di utilizzazione del suolo** nell'area di Milanino soggetta a vincolo ambientale. Lo avevano incautamente alzato a 0,35, superiore addirittura al vecchio indice di 1 mc/mq in vigore fino al 2004 e con il quale sono stati fatti interventi che definire devastanti non è certo eccessivo. Per fortuna questa nostra richiesta ha trovato sostegno in alcuni esponenti della maggioranza che sono riusciti a convincere (o a mettere in minoranza) i sostenitori dello sviluppo edilizio a tutti i costi. A loro quindi un grosso grazie da tutti i cittadini di Cusano e non solo.

Hanno accettato di porre rimedio alla **pericolosa assenza di norme** che si era venuta a creare per Milanino con la delega di ogni regolamentazione al decreto regionale di attuazione del vincolo ambientale, che però fissa indici e limiti solo per le nuove costruzioni. Hanno quindi esteso le limitazioni ivi previste anche alle trasformazioni ed ampliamenti degli edifici non storici.

Hanno accettato di non consentire sulla zona vincolata di Milanino l'aumento di volumetrie derivanti da **compensazione urbanistica** (vedi box), che avrebbe potuto portare ad esiti imprevedibili. Nel nostro comune, sono quattro le aree di interesse pubblico che potrebbero generare fino a quasi 20.000 mc di nuova edificazione altrove.

Hanno accettato di reintrodurre la **superficie drenante**, che avevano eliminato relegandola a materia da regolamento edilizio. Hanno però ripreso i valori del vecchio piano regolatore ante 2007, fissando quindi limiti più bassi, come il 50% per l'area vincolata di Milanino (era al 56%) ed il 40% per la parte restante (era al 48%).

Hanno rivisto la **definizione di altezza**, eliminando quella che avevano adottato (pasticciata e confusa non solo secondo noi: sono state infatti molte le osservazioni su questo punto) e ripristinando la definizione precedente di fuori tutto. Peccato però che, ad eccezione della zona di vincolo, hanno alzato il limite dappertutto (da 8,50 a 9,30 metri a Milanino non vincolata; da 18,00 a 19,00 a Cusano, da 11,5 a 12,5 nelle zone basse di Cusano).

Gli indici del PGT

Il PGT regola la costruzione di edifici residenziali, commerciali e produttivi fissando limiti minimi o massimi di alcuni indici per ogni zona (ambito) del territorio.

Con l'indice di utilizzo del suolo si limita la superficie massima di edificato (=superficie lorda di pavimento) che si può realizzare per ogni metro quadrato di terreno. Questa superficie può essere distribuita su più piani, rispettando però l'altezza massima.

L'edificio realizzato, oltre a rispettare le distanze minime dalla strada, dagli altri edifici e dai confini del lotto (previste già dal codice civile), deve essere progettato in modo da non occupare più di una data porzione del lotto (rapporto di copertura massimo).

Bisogna infine lasciare una superficie di terreno libero, non lastricato e non edificato neanche nel sottosuolo, che possa cioè assorbire la pioggia: la superficie drenante minima.

Hanno ripristinato un minimo di **normativa per il verde**, che era stata completamente cancellata, con l'assunto che doveva essere oggetto di uno specifico Regolamento e non della legge urbanistica. In realtà sappiamo bene come vanno queste cose: se il piano regolatore non fissa per lo meno criteri, obiettivi e paletti di fondo, il regolamento di attuazione non introdurrà di sicuro delle restrizioni che possono rappresentare un costo per la proprietà.

Hanno formalmente respinto la nostra osservazione che chiedeva di limitare la **superficie coperta** agli edifici fuori terra e considerare diversamente ad esempio i box interrati. Però hanno modificato la definizione di superficie coperta proprio nel senso della nostra richiesta e, con la superficie drenante minima, introdotto il controllo separato anche dell'edificato sotto terra.

Hanno invece respinto la nostra opposizione alla **densificazione edilizia** prevista per le aree tra via Veneto e via Toscana, attorno a vicolo Alba e via Puccini, attorno a via Grigne, attorno a via Seveso e via Libertà. In grandi aree (stimiamo 100-120 mila mq) con case basse e strade strette, il nuovo PGT prevede, se due o più proprietari si associano, l'aumento della volumetria fino a 2 volte e mezza il limite attuale a Milanino, quasi il raddoppio a Cusano, con altezze fino a 18 metri (6 piani) in entrambi i casi. A loro dire questo è l'unico modo per riqualificare "zone particolarmente degradate". Degradate? In via Veneto gli alberi coprono palazzine di 3 piani che, se non eleganti, sono senz'altro dignitose e non certo fatiscanti. In via Grigne che effetto farebbe un condominio di 6 piani su una strada di villette in cui un'auto transita a fatica tra quelle parcheggiate? Viene il sospetto che quegli architetti non conoscano il nostro territorio.

Incentivazione energetica

Per incentivare l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili ai fini del miglioramento del bilancio energetico, il PGT riconosce edificabilità aggiuntiva (quindi superficie di pavimento oltre i limiti massimi fissati) nella misura del 15% per realizzazioni in classe A+ e del 10% per quelle in classe A.

Compensazione urbanistica

Quando il comune vuole acquisire un terreno privato per realizzare servizi (strade, verde, parcheggi, scuole, ecc) prima era costretto all'esproprio, quindi ad un esborso di denaro consistente. Ora invece il PGT riconosce al proprietario che cede il terreno una volumetria edificabile pari all'indice valido per l'ambito, che può essere realizzata altrove sul territorio comunale anche oltre l'indice massimo di utilizzo del suolo consentito nella zona.

Hanno respinto la nostra richiesta di pubblicare i dati di **dettaglio dell'edificato attuale**, come prevede espressamente la legge istitutiva del PGT per le aree di interesse paesaggistico (e tutta Milanino è così classificata, anche nella porzione non vincolata). Hanno allo stesso modo respinto la richiesta di pubblicare **schede dettagliate** per ogni bene di **interesse paesaggistico o storico-monumentale** in ottemperanza alle normative previste sia dalla legge istitutiva del PGT sia dal Piano Territoriale Provinciale. Molti comuni, anche quelli attorno a noi, hanno pubblicato veri e propri cataloghi con le loro ville, cascine, antiche chiese, vecchie fabbriche, viali storici, ecc... , dove si delineano per ogni bene gli interventi ammessi e le modalità di conservazione previste.

Secondo i nostri amministratori, evidentemente, a Cusano Milanino non c'è nulla degno di tale trattamento. In entrambi i casi la richiesta è stata rigettata con la motivazione pretestuosa che la Provincia non ha rilevato anomalie nel PGT adottato. Peccato che la Provincia, per legge, verifica il Documento di Piano, mentre l'inadempienza da noi denunciata riguarda il Piano delle Regole.

Hanno respinto la nostra richiesta di mantenere a **destinazione produttiva** le vaste aree di cui il Piano prevede la **trasformazione a residenziale**. Sono 62.000 mq nella AT1 tra via Alessandrina e via Stelvio e altri 7000 nella AT2 tra via Isonzo ed il Seveso, sui quali operano una quindicina di aziende tutt'ora in esercizio e dove la sola area dismessa è quella dell'ex-AEG, poco più di un quarto della AT1. La richiesta viene respinta semplicemente perché non coerente con gli obiettivi del Piano. Tradotto in chiaro "perché noi abbiamo deciso così". Altri 145.000 mc di residenze (sono 800-900 appartamenti), un po' di verde lungo via Stelvio e lungo il Seveso (ovviamente accompagnati da bel pacchetto di milioni per le esauste casse comunali) sono davvero preferibili, per il futuro nostro e dei nostri figli, alla possibilità di insediamento di attività produttive sul nostro territorio, contenendo il rischio reale di trasformare Cusano in una città dormitorio? Secondo noi no, secondo loro si.

Come già avevamo fatto nel corso della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), abbiamo chiesto ancora di rivedere la **compatibilità** di una scelta generalizzata per **strutture di vendita medio-grandi** (fino a 2500 mq di scaffali) in tutte le aree di trasformazione, compresa la stazione Nord, compresa via Zucchi e via Isonzo, con la sola eccezione della ex-Tagliaferri.

Abbiamo mostrato come la sostenibilità del PGT dal punto di vista del traffico generato e dell'impatto sulla rete commerciale esistente non sia stata considerata adeguatamente, perché di fatto il Rapporto Ambientale rinvia queste tematiche alla fase attuativa dei progetti, quando sappiamo benissimo che non si potrà più limitare quello che il PGT consente. Richiesta respinta senza entrare nel merito, con la sola motivazione che sono state ridotte, e non aumentate, le possibilità di insediamento della Grande Distribuzione. Secondo loro, i grandi supermercati possibili nelle aree di trasformazione sarebbero largamente compensati dalla eliminazione dei piccoli supermercati (fino a 800 mq di vendita) da tutta Cusano. Peccato che nelle aree di trasformazione le possibilità siano effettive e quasi certamente si concretizzerebbero davvero; vedi la ex-Pirelli, per la quale le previsioni del PGT sembrano proprio modellate su misura delle richieste (protocollate) della proprietà. Al contrario in tutta Cusano, fittamente edificata a residenze dove anche gli ultimi capannoni tra le case sono già stati trasformati in alloggi, la possibilità di negozi di 800 mq di vendita (+ altrettanti di magazzino e servizi) era puramente teorica. Quello che più realisticamente si voleva consentire, erano negozi un po' più grandi dei soli 250 mq (possibili dovunque senza limitazioni), economicamente più sostenibili per la proprietà e grazie alla distribuzione sul territorio con un miglior servizio per i consumatori. La scelta in senso contrario del PGT di oggi (concentriamo grandi supermercati in poche zone) è tra l'altro in contrasto con le strategie più recenti delle imprese della Grande Distribuzione.

Che dire in generale? Tutto sommato, **il nostro giudizio sul PGT approvato è negativo** perché, pur avendo fissato obiettivi ambiziosi in termini di qualità del vivere, dell'abitare e del lavorare in città, dopo aver pubblicato linee guida in cui si parla di città del benessere come marchio distintivo della nostra Cusano, dopo aver scritto esplicitamente che la Città Giardino deve riverberare le sue qualità su tutto il territorio, non si è colta l'opportunità di cambiare davvero rotta, facendo scelte che concretamente contribuissero al miglioramento della qualità urbana e non più semplicemente orientate alla vecchia equazione sviluppo = edilizia, con illusorio beneficio di cassa per il Comune.

Dal punto di vista pratico, gli elementi realmente innovativi del Piano sono proprio pochi. **L'incentivo volumetrico** per le realizzazioni ad alta efficienza energetica può contribuire a migliorare in parte la qualità ambientale dei nuovi edifici, mentre pare difficile da conseguire con la ristrutturazione dell'esistente. La compensazione urbanistica, di portata limitata e di applicazione molto problematica, secondo noi non avrà effetti pratici tangibili. Innanzitutto perché le aree che potrebbero originare diritti edificatori da compensare altrove, hanno un interesse pubblico che non ci pare così evidente, salvo l'angolo tra via dei Fiori e via Margherita. Poi, il nostro Comune è già dotato di servizi in misura di 36,84 mq/abitante e quindi, dato il limite minimo abbassato a 18 mq/ab, non ci sarà grande interesse da parte dell'Amministrazione a realizzarne altri.



Ecco le zone "particolarmente degradate" la cui "riqualificazione" viene incentivata con un consistente premio volumetrico per costruire fino a 6 piani. In senso orario: via Grigne, via Libertà, via Veneto, via Lombardia.

Immagini da Google Street View®

Per il resto invece ci ritroviamo:

- con il via libera immediato al **grande supermercato alla ex-Pirelli**, in cambio di un giardino pubblico (di proprietà privata) soffocato tra i condomini di Bresso ed il parcheggio.
- con il via libera immediato ai **250 appartamenti alla ex-AEG** in mezzo alle aziende, in cambio di una striscia di verde lungo via Stelvio e qualche alloggio a prezzi calmierati.
- con il via libera ai **120 appartamenti** al posto dei parcheggi e dei prati davanti alla ex-Gerli, in cambio del nuovo ponte sul Seveso e relative rotonde e, anche qui, di qualche alloggio a prezzi calmierati.
- con il via libera ai **35 appartamenti in via Piemonte**, una delle ultime aree vergini interne al perimetro urbano, in cambio di una metà dell'area ceduta a verde e di metà degli alloggi a prezzo calmierato.
- con l'incentivo a sostituire villette o palazzine basse con condomini di sei piani in vaste porzioni del territorio.
- con l'**aumento generalizzato delle volumetrie** e delle altezze consentite (ad eccezione di Milanino) e con la diminuzione (quasi ovunque) della superficie drenante minima.
- con la prospettiva di una consistente riduzione di spazi per iniziative produttive in cambio di altre case; invece di progettare ed attuare politiche incentivanti per l'insediamento di attività economiche compatibili, si forzano aziende attive a considerare a breve il trasferimento altrove.
- senza aver inciso in modo efficace sul **problema della mancanza di alloggi a prezzi abbordabili**, la cui gravità è per altro riconosciuta nel Documento di Piano; si consente volumetria in più a chi ne destina una parte ad Edilizia Residenziale Pubblica, con il risultato che per ognuno di quegli alloggi utili e necessari se ne realizzano altri quattro inutili e non necessari.

I nostri amministratori si vantano di aver realizzato un PGT a consumo di suolo zero, con i complimenti della Regione e della Provincia. Se non consideriamo il Piano Integrato di via Ippocastani, approvato nel febbraio di quest'anno ma formalmente fuori dal PGT, e non consideriamo l'area di via Piemonte, che essendo di superficie inferiore a 5000 mq per legge deve essere classificata come già urbanizzata, è vero: il PGT non ha ampliato l'area urbanizzata. Però Cusano presenta già oggi un **indice di urbanizzazione del 89,5%, tra i peggiori in Italia** ed al punto in cui siamo secondo noi non basta più limitarsi a non peggiorare, ma bisogna incamminarsi decisamente in senso contrario, riducendo dove possibile l'edificato, e quindi la pressione antropica, anche all'interno del perimetro urbano. Sui quasi 140.000 mq delle aree di trasformazione, la quantità di suolo "liberato", nel caso siano attuate le previsioni del PGT, è poco più che marginale. Per non parlare poi della densificazione edilizia: concedere il raddoppio della volumetria, trasformando edifici di uno, due o tre piani, tutt'altro che degradati, in palazzi di cinque o sei, nell'illusione che questo migliori la qualità del quartiere e liberi qualche fazzoletto di verde condominiale, è, secondo noi, solo una concessione all'industria del cemento.

Un ultimo esempio, che a nostro avviso testimonia come la pratica della vendita di territorio a sostegno dei bilanci comunali è ancora una minaccia non adeguatamente contrastata. Quasi tutta l'area inedita lungo via Alessandrina è di proprietà del Comune di Milano che l'ha ceduta, come gran parte del suo patrimonio immobiliare, ad un suo fondo immobiliare presso BNP Paribas per la "valorizzazione", leggi "vendita ad investitori privati, immobilieri, ecc". Il PGT classifica queste aree come agricole spiegando che questa, oggi, è la maniera migliore per mantenere la naturalità ai margini delle aree urbane. Il vincolo sarebbe ulteriormente rafforzato dall'inserimento tra le aree agricole strategiche previste dal Piano Territoriale Provinciale, per le quali il Comune da solo non può più cambiare la destinazione. Peccato però che ad oggi rivestono questa qualifica soltanto i terreni inclusi fin dall'origine nel perimetro del Parco Grugnotorto-Villoresi; restano quindi esclusi i circa 60.000 mq ad Ovest di via Azalee, solo una parte dei quali fu inserita nel Parco con la variazione del 2009.

La nostra amministrazione, pur partecipando alla conferenza di servizi per l'adozione del nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, non ha ritenuto di dover **estendere anche a questa sezione l'ombrello protettivo delle aree agricole strategiche**. Proprio facendosi forza di questo, il Comune di Milano ha richiesto, con una osservazione, che all'area non compresa nel Parco del Grugnotorto fosse riconosciuta l'edificabilità di area residenziale. Per fortuna l'osservazione è stata respinta. Per ora. Ma volete vedere che prima o poi qualcuno di quelli che ci amministrano verrà a spiegarci quale grande beneficio sarà per Cusano consentire a qualche immobiliare di edificare su 30 o 40 mila mq di quell'area in cambio della proprietà della parte restante?

Non ce lo auguriamo proprio, ma purtroppo ci sembra già di cogliere qualche segnale in questo senso.