

21.12.2013

OK

(9)

Giovanni Marini, Via Pasubio 9/a, Garbagnate Mil.se

Ill.mo Sig.  
SINDACO  
Comune di GARBAGNATE MIL.SE



Sepe  
DREP  
Lu

Oggetto: Piano di Governo del Territorio.  
Pubblicazione a seguito di presa d'atto del Documento di Piano del 21.10.2013, dgc 103.  
Pubblicazione del Piano delle Regole.

### OSSERVAZIONE.

Premesso

.che il sottoscritto Giovanni Marini, residente in Garbagnate Mil.se, via Pasubio 9/a, c.f. MRNGNN40H23D962I, è proprietario delle aree site in Comune di Garbagnate Mil.se, in testata est di Viale Forlanini, come individuati catastalmente al fg. 18, mapp. 16,

si richiede:

- La possibilità di mantenere la destinazione ad uso ricettivo come in essere nel vigente PRG, al fine di realizzare un piccolo spazio di ricezione alberghiera e ristorazione, a servizio della nuova struttura ospedaliera. Il Piano delle regole prevede per tale area la destinazione produttiva, confinando così ogni possibilità di utilizzo dell'area ad una sola richiesta di ampliamento/necessità dell'insediamento produttivo adiacente.

Si dà comunque la massima disponibilità ad eventuali incontri per una migliore definizione, di tipo costruttivo e collaborativo, delle proposte da noi avanzate, anche in ordine ai tempi ed alle modalità di intervento.

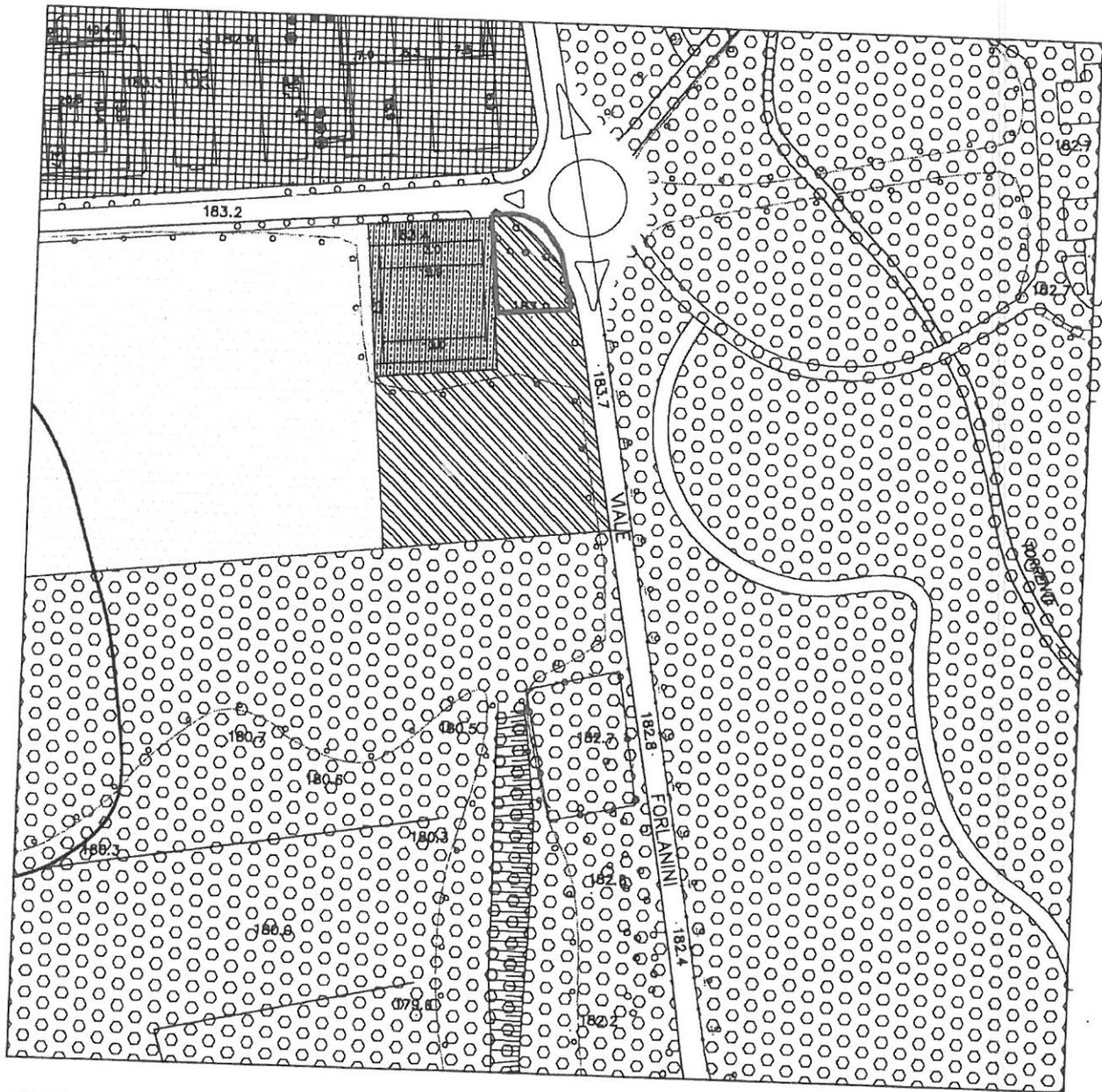
In allegato:

- Stralcio Prg Vigente con individuazione del lotto
- Stralcio del Piano delle Regole.

Con osservanza.

Garbagnate Mil.se, 04.12.2013





STRALCIO P.R.G. – PROPRIETA' MARINI  
scala 1:2000  
ZONA IA (INDUSTRIA ALBERGHIERA)

Comune di Garbagnate M.se



Prot.N.0024948 05/12/2013  
F. 2013 06.01/000002  
Tit. 06.01 Arrivo

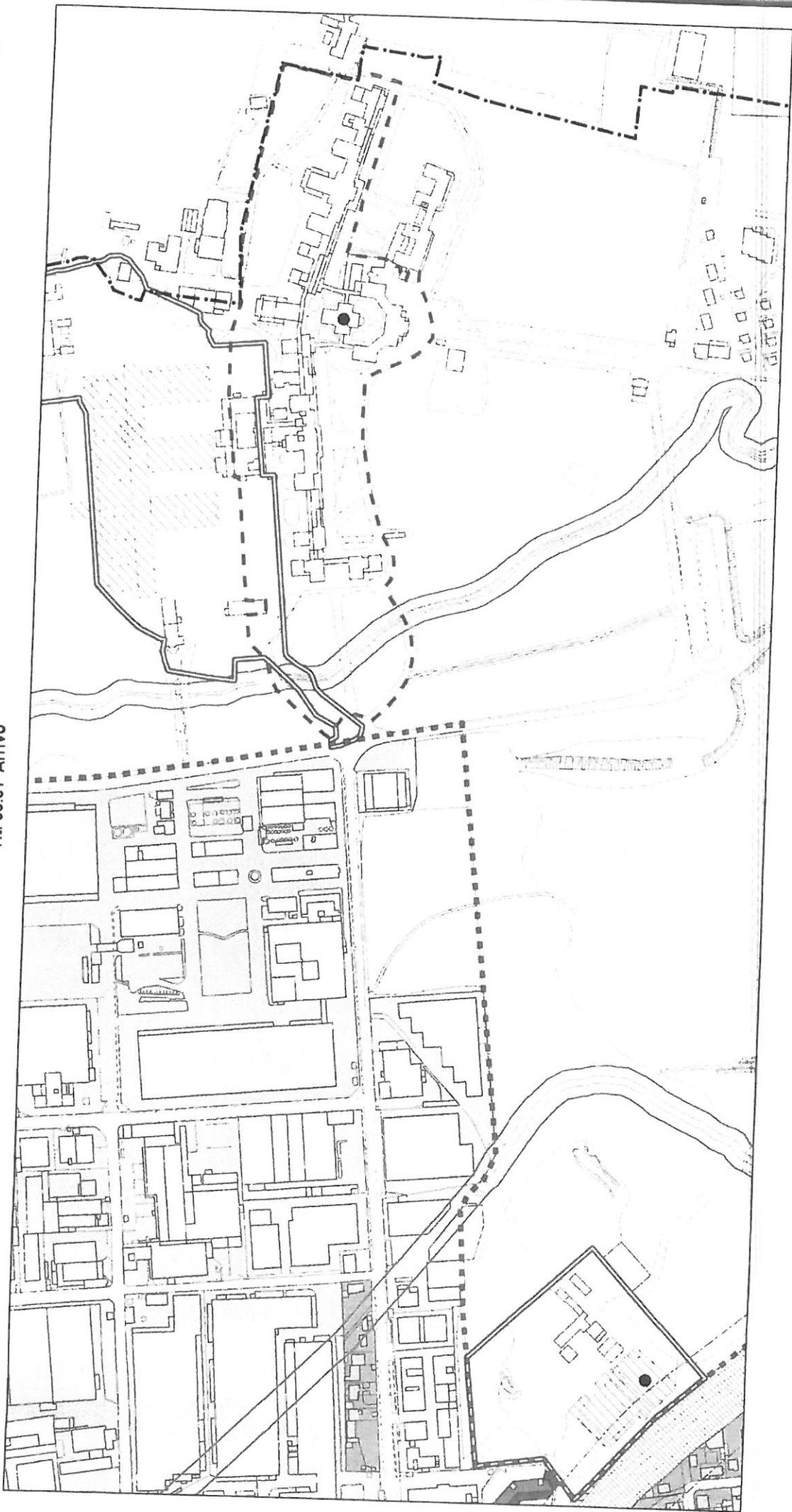
Comune di Garbagnate M.se



Prot.N.0024948 05/12/2013

F. 2013.06.01/000002

Tit. 06.01 Arrivo





10

21.12.13 OK

F. Vanerio  
Dir. P.  
G.P.

# "CONDOMINIO GENERAL GOVONE" s.r.l.

Comune di Garbagnate M.se



Prot.N.0025308 10/12/2013

F. 2013 06.01/000002

Tit. 06.01 Arrivo

III.mo Sig.

SINDACO

Comune di GARBAGNATE MIL.SE

20026 Novate Milanese - Via Repubblica, 75

C.C.I.A. Milano N. 0870992 - Tribunale di Milano N. 157328/3848/28  
C.F. - P. IVA 01714810155



Oggetto: Piano di Governo del Territorio.

Pubblicazione a seguito di presa d'atto del Documento di Piano del 21.10.2013, dgc 103.

Pubblicazione del Piano delle Regole.

## OSSERVAZIONE.

Premesso

.che la società Condominio General Govone s.r.l., con sede in Via Repubblica 75, Novate Mil.se, p. Iva e C.f. 01714810155, amministratore unico sig. Giuseppe Vanerio, è proprietaria delle aree e degli immobili siti in Comune di Garbagnate Mil.se, Viale Forlanini, come individuati catastalmente al fg. 18, mapp. 17:

- Che il Prg vigente prevede per tale area la destinazione ad uso ricettivo, con una capacità edificatoria pari a 0.8 mq/mq
- Che ora il Piano delle Regole ha previsto per la maggior parte del lotto di proprietà la trasformazione in aree del Parco delle Groane, senza capacità edificatoria alcuna, con grave diminuzione di valore delle aree stesse, a fronte di anni di Ici versati per l'uso previsto dal Prg, con la sola esclusione di una striscia di circa 6 m, in fronte nord, con andamento est-ovest, prevista con destinazione produttiva, senza possibilità di utilizzo alcuno se non quale fascia di rispetto dell'insediamento produttivo esistente a nord,
- Che ora, a fronte della prossima ultimazione del nuovo Ospedale di Garbagnate si potrebbe configurare il momento corretto per uno sfruttamento ad uso ricettivo come già previsto,

Preso atto:

della delibera di Giunta Comunale n. 103 del 21.10.2013, con la successiva pubblicazione, in particolare del Documento di Piano e del Piano delle Regole

TUTTO CIO' PREMESSO E PRESO ATTO,

per conto della suddetta società Condominio General Govone s.r.l., nella sua qualità di amministratore unico, il sottoscritto Giuseppe Vanerio si permette proporre la seguente

## OSSERVAZIONE:

"Si richiede per il lotto di proprietà la conferma della destinazione ad uso ricettivo già prevista nel vigente Prg per l'intero lotto, al fine di sviluppare l'area con una edificazione di piccola-media entità ad uso ristorazione, alberghiero e sala conferenze a servizio dell'Ospedale.

In subordine, la riduzione della quota di lotto da destinare ad aree di Parco nel limite del 50% per la fascia posta piu' a sud, ed almeno per la restante parte a nord di tale quota, confermare la vigente destinazione ad uso ricettivo.''

Si dà comunque la massima disponibilità ad eventuali incontri per una migliore definizione, di tipo costruttivo e collaborativo, delle proposte da noi avanzate, anche in ordine ai tempi ed alle modalità di intervento.

In allegato :

- Stralcio Prg Vigente con individuazione del lotto
- Stralcio del Piano delle Regole.

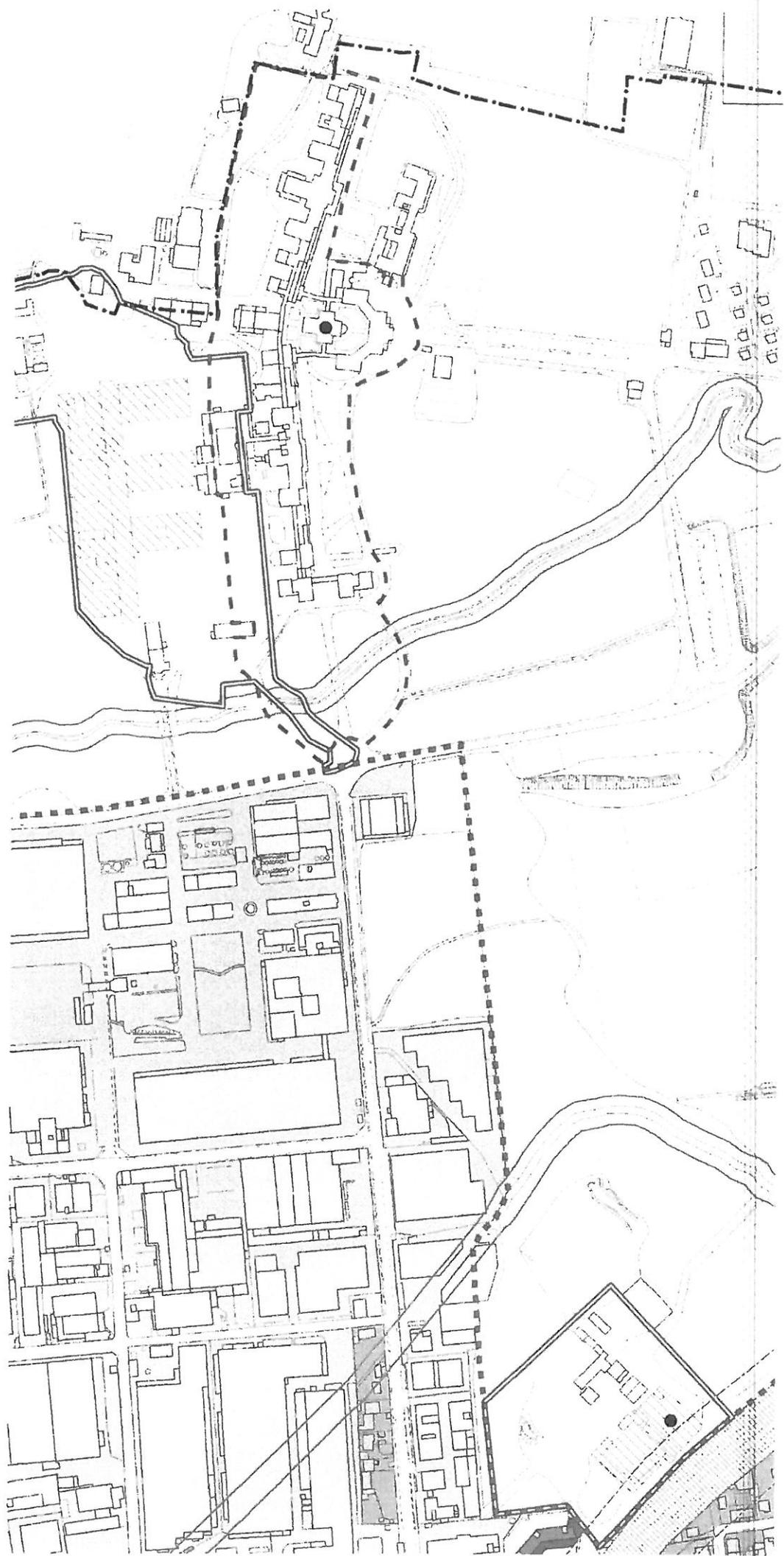
Novate Milanese li 04/12/2013

Con osservanza.





**STRALCIO P.R.G. – PROPRIETA' CONDOMINIO "GOVONE"**  
scala 1:2000  
**ZONA IA (INDUSTRIA ALBERGHIERA)**



11

21.12 OK

segu  
SIRP  
du

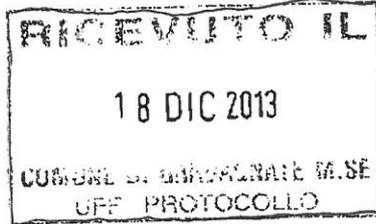
Comune di Garbagnate M.se



Prot.N.002804B 18/12/2013

F. 2013 06.01/000002

Tit. 06.01 Arrivo



Al Sindaco PierMauro Pioli  
c/o Comune di Garbagnate Milanese  
Piazza de Gasperi  
20024 Garbagnate Milanese MI

Garbagnate Milanese, 18 dicembre 2013

**Oggetto:** Osservazioni alla Valutazione Ambientale Strategica

### Osservazione 1. Dinamiche Demografiche

Gli scenari proposti dall'analisi delle dinamiche demografiche (vedi VAS pag 64 tab C1) evidenziano una previsione di crescita della popolazione nulla per il prossimo decennio, mentre il Documento di Piano del Territorio ipotizza una crescita fino a **29.400 abitanti**.

La VAS non rileva la palese contraddizione tra queste diverse previsioni, mentre dovrebbe essere ben evidenziato il legame tra una prospettiva di crescita o di stabilità del numero di abitanti con la gli interventi di residenza da programmare.

La popolazione al **31/12/2012** si attesta a **26.360 abitanti**, cui vengono aggiunti i potenziali abitanti legati agli interventi programmati e in fase di esecuzione giungendo a **27.688 abitanti**, dato a cui occorre aggiungere anche i potenziali abitanti insediabili risultanti dagli appartamenti vuoti (circa 500), quantificabili in circa 1.000 abitanti (calcolando 40 mq/abitante)

Alla luce di quanto esposto non riteniamo sostenibile la tesi che se il vigente PRG prevede 33.000 abitanti, programmarne solo 29.400 è un passo avanti!

Come visto, l'analisi demografica evidenzia che negli ultimi anni il numero di abitanti non solo non è aumentato, anzi tende alla diminuzione: il PGT dovrebbe seguire lo stesso trend, mentre il DdP e la VAS non portano alcuna argomentazione a sostegno della ragioni per cui la popolazione dovrebbe aumentare, se non la quantità di mq di nuova SLP che si vogliono giustificare per garantire uno strumento per promuovere la città pubblica.

La VAS trascura la ricaduta negativa sugli Obiettivi Strategici di un aumento ingiustificato della popolazione e omette di sottolineare come la dotazione di abitazioni disponibili e in progetto copre abbondantemente ogni previsione di crescita demografica.

### Osservazione 2. Trasformazioni urbanistiche e sovracomunali

Si apprezza la proposta espressa nel Documento di Piano ed evidenziata nella VAS di realizzare un anello di tangenziale al perimetro esterno urbano e la mobilità ciclo-pedonale con il rafforzamento dei percorsi sull'alzaia Villorosi.

Sarebbe opportuna, invece, la ricerca della costruzione di una percorribilità ciclopedonale interna al tessuto urbano, in quanto attualmente completamente assente, e gli interventi di mitigazione degli effetti del traffico automobilistico per il miglioramento della qualità dell'aria.

### Osservazione 3. AT.U1 Via dei Mille

AT.U1 via dei Mille, attualmente "standard" - La VAS evidenzia una potenziale ricaduta negativa sugli Obiettivi Strategici OS1, OS2, OS4 e OS8, ma indica come misure di mitigazione per la trasformazione in residenziale, la conservazione "ove possibile" della alberatura esistente.

Si ritiene che la VAS sottovaluti l'impatto ambientale e dovrebbe prescrivere il mantenimento a verde dell'area in questione con un eventuale parziale utilizzo per soddisfare la necessità di parcheggi pubblici per Via dei Mille.

### Osservazione 4. AT.U3 Via Milano

AT.U3 via Milano, attualmente "standard" - La VAS evidenzia una ricaduta negativa su OS8, trascurando l'analisi su OS1, OS3, OS4 e non prevedendo azioni di mitigazione.

La realizzazione di nuova residenza in una zona fortemente abitata incrementa il traffico, già molto caotico negli orari di punta e in corrispondenza degli orari di entrata/uscita da scuola. Si ritiene che l'impatto ambientale sia sottovalutato, soprattutto in considerazione del fatto che il parcheggio previsto su questa area non è necessario per l'utenza scolastica, già soddisfatto dal



parcheeggio presente in via Fametia (Ingresso sul retro della scuola), di contro è destinato a diventare il parcheggio di servizio della nuova residenza.  
Quest'area di trasformazione è in netto contrasto con quanto largamente sostenuto e incoerente con la volontà di non consumare suolo. Tutto ciò in un contesto di previsione demografica stabile o in calo nei prossimi anni; previsione condivisa dalla VAS ma non applicata. Inoltre, in questo modo ci si preclude definitivamente la possibilità di creare un collegamento virtuoso con il verde pubblico di via Signorelli, se non attraverso un modesto corridoio in connessione con l'ambito AC12.

### **Osservazione 5. AT.R2 Via Forlanini**

AT.R2 via Forlanini, da produttivo a produttivo/residenziale/servizi - La VAS evidenzia una trasformazione positiva. Anche in questo caso si ritiene che l'impatto ambientale sia stato sottovalutato.

Si richiede un'analisi approfondita circa l'aumento di popolazione insediabile in relazione alla bassa intensità di servizi presenti e all'incremento del traffico su una viabilità già tortuosa, non viene data alcuna giustificazione a sostegno di valutazioni positive relative al traffico (OS21). Anche in questo caso siamo in un contesto di previsione demografica stabile o in calo per i prossimi anni e la VAS, pur condividendo la previsione, non la applica.

La VAS riporta una valutazione totalmente positiva dell'impatto di questa area di trasformazione sul territorio, ponendo solo dubbi (effetti incerti) in relazione alla qualità architettonica (OS15) ed al trattamento dei rifiuti (OS18).

Restano anche in questo caso valide le considerazioni sviluppate nell'Osservazione 1 relative ad una previsione demografica stabile/calante nei prossimi anni. Previsione che la VAS sembra condividere, ma che non trovano riscontro nell'analisi degli impatti dell'ambito di trasformazione.

### **Osservazione 6. AT.R9 via Magenta**

AT.R9 via Magenta da produttivo a residenziale - La VAS evidenzia una trasformazione positiva. Si ritiene che sia stato sottovalutato l'impatto ambientale.

A fronte di un importante intervento residenziale in un comparto già densamente abitato, con incrementi di traffico, inquinamento, trattamento rifiuti, si richiede un'analisi approfondita soprattutto in relazione all'aumento del traffico, ove non è stato segnalato nulla (OS21) e all'inquinamento causato dalla residenza in una zona attualmente con aree produttive in dismissione (OS3). Anche in questo caso siamo in un contesto di previsione demografica stabile o in calo per i prossimi anni e la VAS, pur condividendo la previsione, non la applica.

### **Osservazione 7. AT.R11 Sporting**

ATR11 Sporting, attualmente servizi privati - Si prevede un importante intervento residenziale che andrebbe a posizionarsi in un comparto già densamente abitato, con oggettive ricadute in termini di traffico, inquinamento, trattamento rifiuti. La VAS indica un miglioramento per l'obiettivo OS3 e dubbi su OS18 senza portare motivazioni a sostegno per cui l'abbandono di una destinazione "servizi privati" a favore della residenza/ricettivo possa portare vantaggi ambientali. Restano anche in questo caso valide le considerazioni sviluppate nelle altre osservazioni relative ad una previsione demografica stabile/calante nei prossimi anni.

Per comunicazioni  
STEFANO DEL MONACO  
Piazza Santuario, 15  
20024 Garbagnate Milanese MI  
[sinistraxgarbagnate@libero.it](mailto:sinistraxgarbagnate@libero.it)

*Stefano Del Monaco*  
*Stefano D. Telle*

26118

19.12.2013

(12)

OK

Ill.mo Sig. Sindaco  
del Comune di **GARBAGNATE MILANESE**  
Sede Municipale  
20024 GARBAGNATE MILANESE (MI)

\*\*\*\*

**OGGETTO: Comune di GARBAGNATE MILANESE**

**Osservazione alla Proposta di Documento di Piano  
pubblicata il 22/10/2013; Proprietà dell'Istituto per il  
Sostentamento del Clero della Diocesi di Milano (IDSC)**

\*\*\*

Il sottoscritto Dott. Daniele Conti, residente per la carica in Milano, P.zza  
S. Stefano n. 14, nella sua qualità di Direttore dell'Istituto per il  
**Sostentamento del Clero della Diocesi di Milano (IDSC)**, con sede in  
Milano – Piazza S. Stefano n. 14 C.F. 08096580157

**PREMESSO CHE**

- gli Istituti Diocesani per il Sostentamento del Clero hanno lo scopo di amministrare il patrimonio loro pervenuto dagli estinti Benefici Parrocchiali per effetto della legge 222 del 20.5.1985, pubblicata sulla Gazzetta ufficiale di lunedì 03.06.1985, provvedendo con i redditi autonomamente prodotti ad integrare le remunerazioni che il corpo sacerdotale riceve dai propri Enti Ecclesiastici di riferimento;
- Il Comune di Garbagnate Milanese è dotato di P.R.G. vigente approvato con D.G.R. n° 51623 del 07/05/1985 e successive varianti;

- l'Amministrazione Comunale con avviso pubblicato in data 16.06.2011 ha messo a disposizione una prima proposta di Documento di Piano, il cui iter non si è concluso;
- in data 22.10.2013 l'Amministrazione Comunale ha comunicato alla cittadinanza di aver messo in pubblicazione, ai fini della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, una nuova Proposta di Documento di Piano, quale atto del Piano di Governo del Territorio in corso di redazione;
- entro il 21/12/2013 è possibile presentare pareri ai sensi e per gli effetti della normativa nazionale e regionale vigente;
- il Piano Territoriale di coordinamento Provinciale (PTCP) vigente è stato approvato con delibera del Consiglio Provinciale n° 55 del 14 ottobre 2003. In adeguamento alla L.R. 12/2005, con Delibera n. 49 del 07 Giugno 2012 il Consiglio Provinciale ha adottato nuovamente il PTCP;
- l'Ente osservante tiene in debito conto il fatto che la programmazione urbanistica individuata dal Documento di Piano proposto e le conseguenti previsioni sono state redatte avendo quale elemento prioritario l'interesse dell'intera comunità in relazione alla individuazione degli ambiti di trasformazione, di completamento e delle aree per servizi di interesse pubblico;

Tutto quanto sopra premesso si ritiene opportuno sottoporre all'attenzione della Amministrazione Comunale quanto nel seguito

### CONSIDERATO CHE

- l'Ente osservante ha presentato in data 25 maggio 2009 suggerimenti e proposte a seguito dell' "Avvio del procedimento relativo agli atti del Piano di Governo del Territorio" ai sensi dell'art. 13, 2° comma, della L.R. 12/2005, in merito ad alcuni terreni di proprietà ricadenti nel territorio del Comune di Garbagnate Milanese;
- Tenuto conto che le previsioni e i contenuti della Proposta di Documento di Piano pubblicata non hanno preso in considerazione le proposte avanzate in sede di avvio del PGT, l'Istituto ritiene opportuno proporre le considerazioni nel seguito espresse in merito ad alcuni dei terreni di proprietà, così specificati:

N. Area IDSC	Foglio	Mappale	Sup. catastale (mq)
5	21	119	20
		121	8.340
Totale sup. catastale			<b>8.360</b>

- I terreni in oggetto sono azzonati nel vigente P.R.G. e nella Proposta di Documento di Piano come meglio individuato nelle allegate planimetrie estratte dai medesimi documenti;

### OSSERVA QUANTO SEGUE

#### Quanto all'area 5, foglio 21 mappali 119 e 121:

- I mappali 119 e 121 foglio 21 di proprietà dello scrivente Istituto si collocano all'interno di una più ampia area inedificata inserita in un contesto urbano consolidato che si caratterizza per la presenza di due ambiti produttivi unitari, tra cui l'ampio complesso della ex Alfa Romeo, e di un quartiere residenziale. L'area è altresì delimitata dal tracciato

ferroviario di collegamento tra la linea Milano – Saronno e l'ex impianto industriale Alfa Romeo e dal Canale Villoresi; l'accessibilità ai cespiti di proprietà dell'Ente scrivente è garantita dalla strada provinciale via Montenero SP109;

- il vigente PRG include i mappali in oggetto tra gli ambiti del tessuto produttivo di espansione; l'edificabilità dell'ambito era stata confermata dalla prima proposta del Documento di Piano depositata nel 2011, che includeva i cespiti in oggetto all'interno di un "Ambito di Trasformazione di Nuovo impianto" a destinazione residenziale denominato "ATN 7 – Villoresi Ovest";
- la nuova proposta del Documento di Piano, contrariamente alle previsioni del PRG vigente e della prima proposta di PGT, inserisce il suddetto ambito all'interno del perimetro di ampliamento del PLIS del Lura e tra i nuovi Ambiti Agricoli Strategici. Si rileva che l'area nella quale ricadono i cespiti in oggetto rimane peraltro l'unico ambito agricolo di natura strategica intercluso tra il tessuto urbano consolidato ed il tracciato ferroviario di collegamento tra la linea Milano – Saronno e l'ex complesso industriale Alfa Romeo, in quanto altri lotti liberi sono stati inseriti in ambiti di trasformazione residenziale, in parte anche di nuova previsione rispetto al PRG vigente;
- alla luce di quanto sopra esposto, in un'ottica di logica e razionale continuità con le scelte pianificatorie che il PRG vigente e la prima proposta di Documento di Piano hanno operato relativamente alle aree in oggetto ed al fine di evitare una sperequazione di trattamento ricadente sullo scrivente Istituto e sugli altri proprietari interessati, si ritiene che possa essere valutata dall'Amministrazione Comunale una differente destinazione urbanistica dei mappali in oggetto, mediante lo

stralcio dei medesimi dagli Ambiti Agricoli Strategici e dalla proposta di ampliamento del PLIS del Lura, in considerazione della soluzione di continuità con le aree libere che si sviluppano ad ovest del territorio urbanizzato data dal tracciato ferroviario, e la loro inclusione in un Ambito di Trasformazione a destinazione produttiva o residenziale, ai sensi della L.R. 12/2005 art. 8 comma 2 lett e), in analogia con la classificazione urbanistica attribuita dalla Proposta di Documento di Piano agli altri ambiti inedificati presenti ad est della linea ferroviaria. Ciò anche tenuto conto del contributo fiscale che da anni, e ancora a tutt'oggi, viene versato dai proprietari di detto ambito in ragione delle potenzialità edificatorie previste dallo strumento urbanistico vigente. Lungo il Canale Villoresi e verso il territorio inedificato potrà essere eventualmente prevista, nell'ambito della trasformazione, la realizzazione di opere di valenza ambientale volte a garantire un corretto inserimento del nuovo insediamento.

\*\*\*\*\*

Per tutto quanto sopra esposto ed osservato, lo scrivente Istituto per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Milano

#### **CHIEDE**

Che l'Amministrazione comunale valuti una revisione delle scelte di pianificazione urbanistica contenute nel Documento di Piano pubblicato, secondo una logica di equo trattamento tra le proprietà ed al fine del migliore conseguimento degli scopi e delle finalità dell'Ente Ecclesiastico scrivente e, in particolare:

**Quanto all'area 5, foglio 21 mappali 119 e 121:**

- 1) lo stralcio dal perimetro di ampliamento del PLIS del Lura e dagli Ambiti Agricoli Strategici così come previsti dalla nuova proposta di Documento di Piano;

2) inoltre, in analogia e in un'ottica di logica e razionale continuità con le scelte pianificatorie del PRG vigente ed al fine di preservare le legittime aspettative dello scrivente Istituto, l'inclusione dei mappali in oggetto all'interno di un Ambito di Trasformazione a destinazione produttiva o residenziale, ai sensi della L.R. 12/2005 art. 8 comma 2 lett e), con l'eventuale previsione di realizzazione di opere di valenza ambientale volte a garantire un corretto inserimento del nuovo insediamento verso il territorio inedificato ed il Canale Villoresi; ciò anche in un'ottica di equo trattamento tra le proprietà inedificate poste a margine dell'attuale tessuto urbanizzato lungo la linea ferroviaria a servizio dell'ex insediamento Alfa Romeo.

Mentre si rimane a disposizione per ogni e qualsiasi chiarimento ed approfondimento in merito, si porgono con l'occasione distinti saluti.

Milano, 18 DIC. 2013  
Prot. 1033980

Il Direttore  
Dott. Daniele Conti



Allegati: estratto mappa; stralcio del PRG vigente, della prima proposta di PGT (2011), della nuova proposta di PGT.

N=5046400

E 1504000

I Particella 121

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastrali - Direttore ING ANTONIO PELUSO

Visura telematica 0,90 euro)



Comune GARBAGNATE MILANESE  
Foglio 21

Scala originale 1:1000  
Dimensione cornice 267 000 x 189 000 metri

ISTITUTO PER IL SOSTENTAMENTO  
DEL CLERO DELLA DIOCESI DI MILANO  
20122 Milano - Pza S. Stefano, 14

17 Dic 2013 15.02  
Prot n T199646 2013

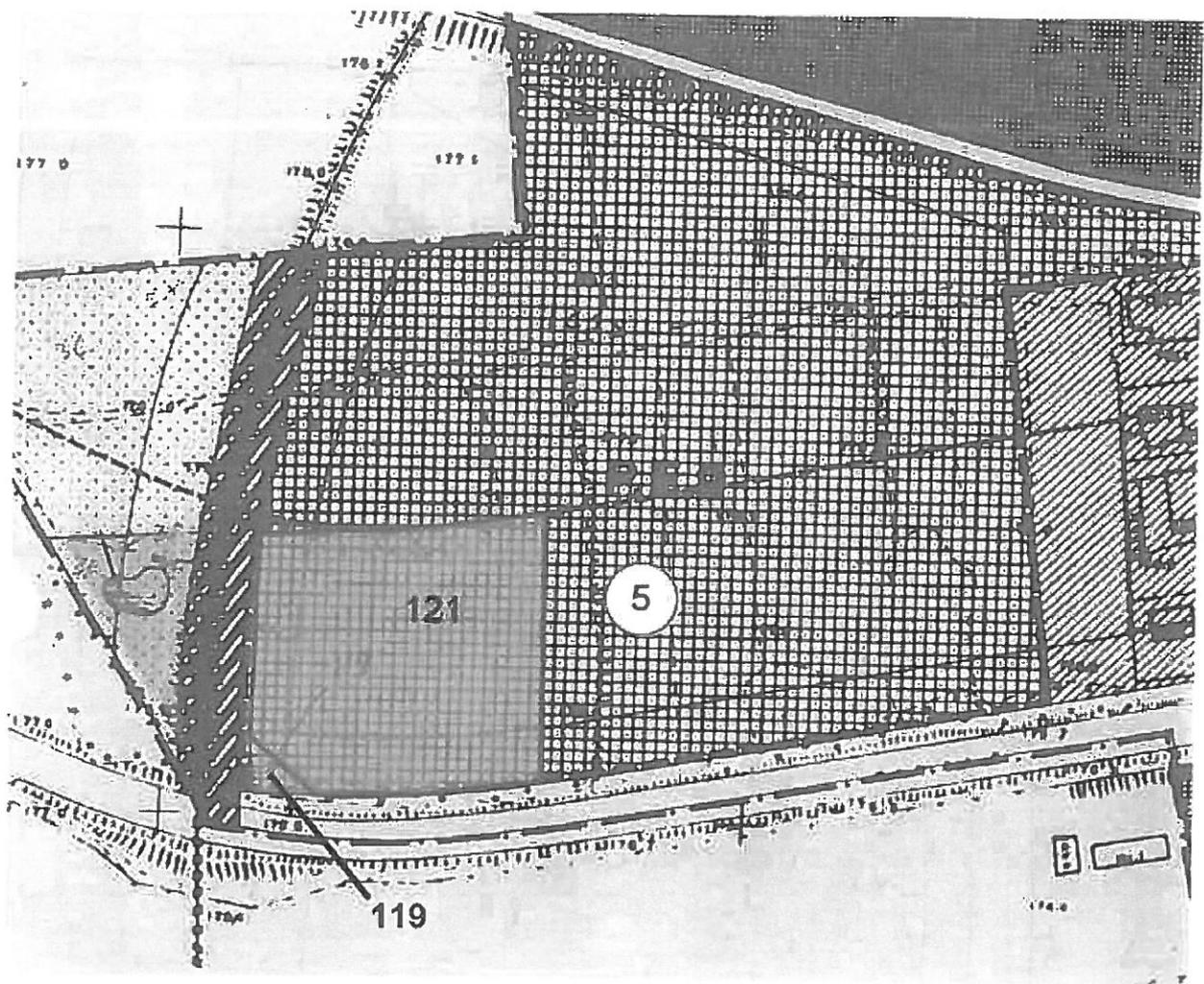
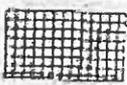
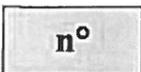
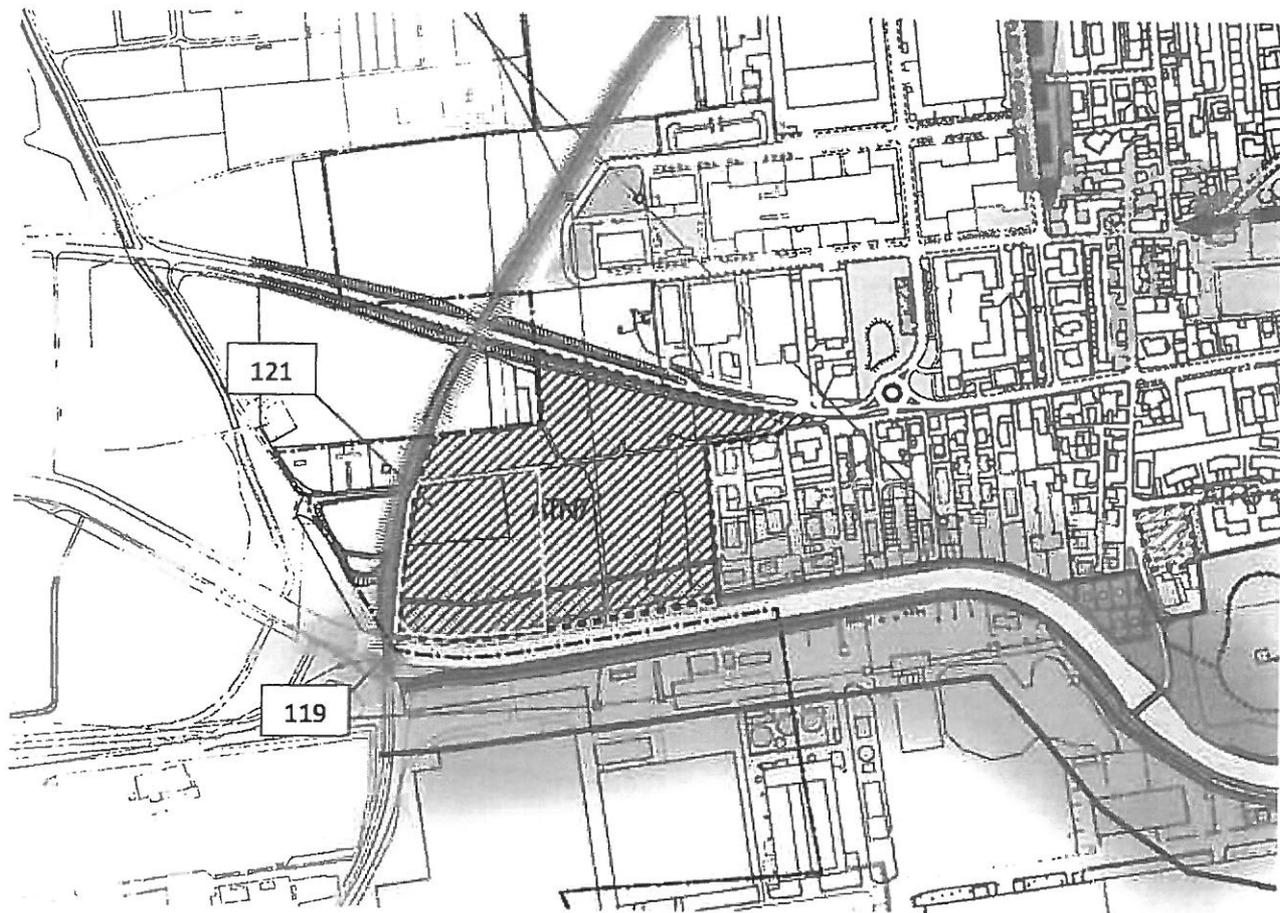


Tavola di azzonamento del PRG vigente – Area 5

CD  Produttivo di espansione

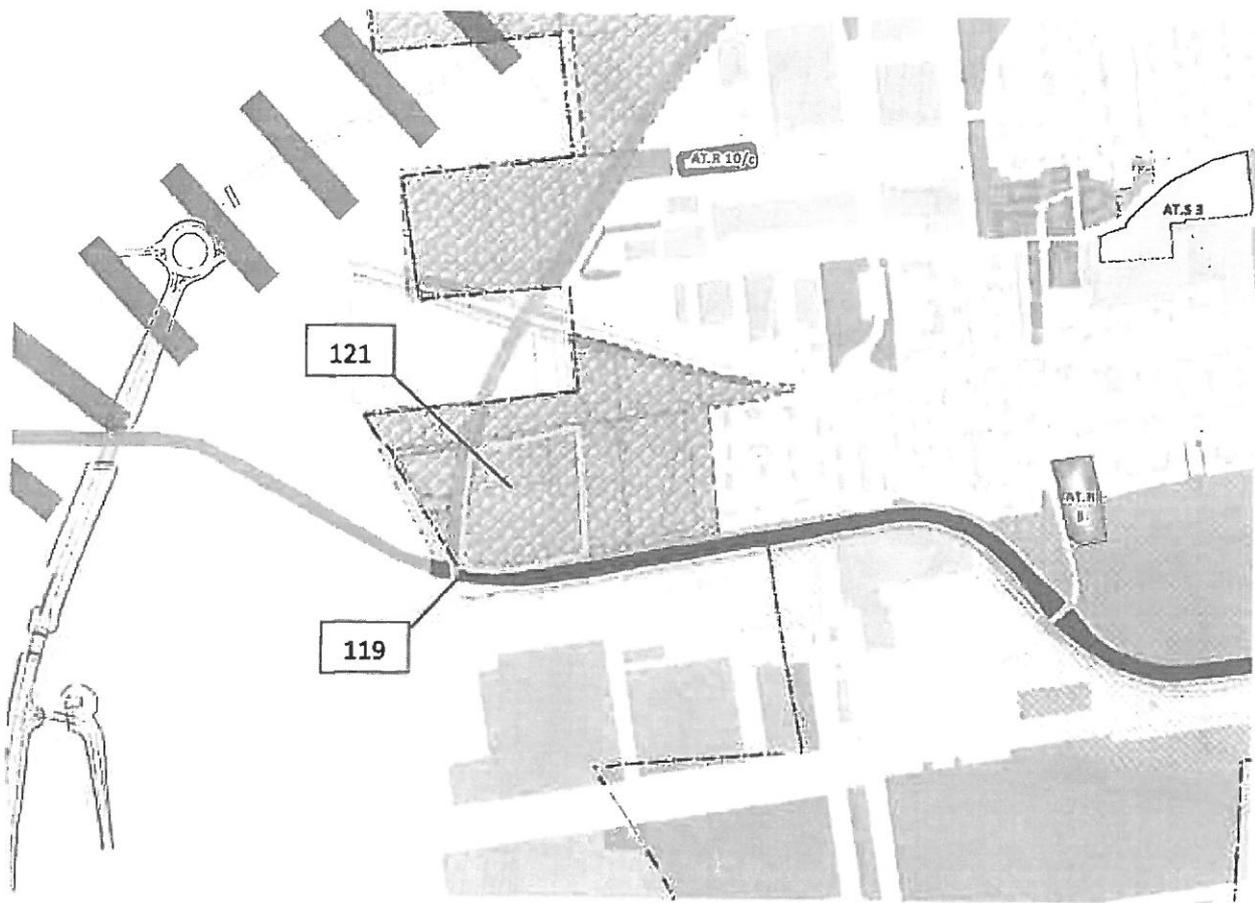
PE.5 Numerazione piani esecutivi (P.E.)

 Mappali di proprietà di IDSC



Estratto Tavola "1dp – Strategie e Ambiti di Trasformazione" della prima proposta di Documento di Piano (2011) – area 5

-  Mappale di proprietà di IDSC
-  **ATN**    Ambiti di trasformazione di nuovo impianto
- 7**    Villoresi ovest
-     Kilometro verde



**Estratto Tavola "1dp – Strategie e Ambiti di Trasformazione" della nuova proposta di Documento di Piano – area 5**

-  Mappale di proprietà di IDSC
-  Proposta di Ambiti Agricoli Strategici (AAS)
-  Individuazione perimetro per istituzione ampliamento PLIS del Lura
-  Greenway ex cintura ferroviaria Alfa Romeo
-  Via d'Acqua
-  Confine comunale

13



*Con riferimento all'avviso pubblico per la partecipazione alla fase iniziale della consultazione riguardante il P.G.T., il Movimento 5 Stelle di Garbagnate Milanese intende contribuire fornendo alcune considerazioni di carattere generale e delle osservazioni attraverso le quali si suggeriscono azioni per la gestione del territorio comunale.*

*Come premessa ci teniamo a precisare che occorre affermare che il territorio, le città e le risorse naturali che consentono la vita insediativa sono beni comuni non negoziabili. Le istituzioni pubbliche, attraverso le forme della partecipazione attiva della popolazione, ne sono i custodi e i garanti nel quadro delle specifiche competenze. È questo il pilastro su cui deve essere rifondato il governo del territorio.*

*I beni comuni non possono essere trasformati in funzione dell'esclusivo tornaconto dei proprietari degli immobili o dei terreni, ma ogni mutamento deve essere deciso dalle amministrazioni pubbliche attraverso forme di partecipazione delle comunità insediate con l'ultimo fine del bene comune.*

*E' a partire dall'affermazione di alcuni principi e considerazioni, e dalla loro effettiva realizzazione che potremo dire di aver contribuito a sviluppare un modello diverso di gestione del territorio, il punto di partenza per la "rigenerazione urbana" sta dunque nella creazione di uno spazio pubblico, aperto alla comunità e fortemente integrato con le attività della città.*

*Il suolo non è solo un elemento produttivo ma anche il cardine della nozione di paesaggio (articolo 9, secondo comma della Costituzione), che, come ha affermato la giurisprudenza costituzionale, « non dev'essere limitato al significato di bellezza naturale, ma va inteso come complesso dei valori inerenti al territorio » (Corte costituzionale, sentenza 7 novembre 1994, n. 379) e conseguentemente come bene « primario » e « assoluto » (Corte costituzionale, sentenze 5 maggio 2006, nn. 182 e 183)*

*Perseguire la qualità urbana di Garbagnate significa porre in rapporto dinamico tutti gli elementi legati alla riqualificazione di un'area con quelli più ampi del contesto nel quale essa insiste. I presupposti essenziali sono:*

- ✓ *che il governo della riorganizzazione territoriale sia esercitato dalle Istituzioni in modo sempre più aperto al contributo di tutti gli attori;*
- ✓ *che i processi di trasformazione abbiano come obiettivo generale quello di contribuire a realizzare maggiore coesione sociale ed economica, presupposto per lo sviluppo di tutto il territorio;*



- ✓ *che il giudizio sulla qualità di ogni singolo intervento comprenda la sua capacità di integrazione fisica, sociale ed economica con il contesto urbano e che l'effetto di riqualificazione sia duraturo nel tempo;*
- ✓ *uno spazio pubblico in cui sia fortemente riabilitata la funzione della strada come passaggio pedonale e in cui sia ribaltato l'attuale rapporto tra trasporto privato e trasporto pubblico a favore dell'uso preferenziale di quest'ultimo;*
- ✓ *progettare gli interventi prendendo in considerazione le sfide della società contemporanea, migliorare il contesto urbano, contribuire a creare o consolidare identità del luogo, produrre risparmio energetico e sostenibilità ambientale;*
- ✓ *favorire la convivenza civile, l'aggregazione sociale, la sicurezza e la partecipazione. L'obiettivo è di costruire uno spazio di relazione integrato nel contesto urbano, un ambiente sicuro e flessibile, caratterizzato dalle opportunità offerte da una mobilità lenta;*
- ✓ *Elevare la qualità della vita favorendo la coesione, l'articolazione della composizione sociale e offrendo adeguati servizi alla persona e alla famiglia;*
- ✓ *Offrire servizi misurati sulle reali esigenze dell'area urbana in cui si colloca il progetto;*
- ✓ *Trasformare la città da organismo energivoro a organismo produttore di energia, applicando sistemi passivi per il risparmio, tecnologie innovative per l'efficienza e fonti rinnovabili per la produzione, dando piena attuazione agli obiettivi del PAES (Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile);*
- ✓ *Garantire salubrità e benessere attraverso l'applicazione dei principi della bioclimatica;*
- ✓ *Il paesaggio urbano costituisce un valore fondante per l'area e per l'intera città. È necessario raggiungere una giusta sintesi tra la morfologia del territorio, il patrimonio presente e le soluzioni progettuali valorizzando i segni identificativi accumulati nel tempo dal paesaggio urbano (landmark) e contribuendo alla riappropriazione dei paesaggi abbandonati;*

### **Consumo di territorio**

*Il consumo di territorio ha ormai raggiunto in Italia proporzioni drammatiche: è stato stimato che dal 1950 sia andato perduto circa il 40% della superficie libera del paese. La Pianura Padana è una delle aree più colpite dall'urbanizzazione selvaggia: in Lombardia nel periodo compreso tra il 1999 ed il 2004 il territorio urbanizzato è cresciuto al ritmo di 13 ettari al giorno (quasi 20 campi da calcio). Il fenomeno è stato oggetto in tempi recenti di svariate pubblicazioni, documentari, reportage televisivi e di una campagna nazionale, "Stop al consumo di territorio".*

Il territorio di Garbagnate presenta una superficie di territorio urbanizzato intorno al 62% (stima al 2005) ben superiore al valore medio per il contenimento del grado di urbanizzazione fissato per tutta la provincia di Milano nel 45%.

Il superamento del 50% dei suoli impermeabili all'interno dell'urbanizzato inficia gravemente sulle capacità di evapotraspirazione e quindi sulla capacità del suolo di generare le risorse aria e acqua.

Tale soglia del 50% della superficie comunale rappresenta l'equilibrio oltre il quale si compromette pesantemente la salubrità dei sistemi antropizzati per la grave influenza che le superfici impermeabili hanno sull'ambiente.

Noi siamo fortemente convinti che, assunto il dato del suolo già consumato, nella programmazione urbanistica della città non vi debbano essere previste le nuove costruzioni.

Sono le abitazioni già esistenti, e destinate ad esistere probabilmente per molti anni ancora, che devono essere poste al centro dell'interesse della città per un utilizzo migliore che preveda interventi di sviluppo e gestione diversa.

#### **Interventi edilizi ed urbanistici**

Il Comune di Garbagnate Milanese, caratterizzato da indiscutibili valori paesaggistici, (Parco delle Groane ed ora PLIS Lura) è stato troppo spesso oggetto di interventi non congruenti con il contesto urbanistico ed architettonico della città stessa.

Per quanto riguarda i nuclei di antica formazione (con particolare riferimento al centro storico, alle antiche cascine, ai nuclei originari dei quartieri periferici e delle frazioni) chiediamo che gli interventi siano sottoposti ad una normativa che preveda solamente il mantenimento dei volumi e delle tipologie edilizie esistenti (ad eccezione degli adeguamenti di facciate deturpate o dell'eliminazione o sostituzione di edifici incoerenti con il contesto architettonico).

Per quanto riguarda gli altri ambiti del tessuto urbano chiediamo che agli interventi di trasformazione, specialmente quelli che riguardano superfici estese, vengano assegnati bassi indici di edificabilità e che contestualmente si persegua una buona dotazione di standard urbanistici, anche a vantaggio della collettività.

Tali interventi rappresentano l'occasione per realizzare aree di verde attrezzato nei quartieri periferici o semi-periferici.

Il PGT deve individuare chiaramente quali sono le aree dismesse e degradate della città. Per tali aree occorre prevedere un recupero prestando la massima attenzione a garantire un giusto mix di funzioni insediabili.

*Si deve vietare categoricamente la costruzione di quartieri monofunzionali (prettamente residenziali, commerciali o a servizi): le varie funzioni devono integrarsi l'una con l'altra nella giusta misura.*

*I comparti derivanti da attività di ristrutturazione urbanistica devono prevedere, in funzione dell'estensione delle aree interessate:*

- ✓ *spazi verdi pubblici e privati;*
- ✓ *spazi aperti derivanti dall'applicazione di indici edilizi bassi;*
- ✓ *spazi pubblici quali piazze, locali comunali ad uso pubblico, ecc.;*
- ✓ *spazi per la circolazione di pedoni e ciclisti, protetti ed arredati da alberi, arbusti, panchine, cestini ecc;*
- ✓ *adeguati spazi per le fermate del trasporto pubblico;*
- ✓ *adeguata dotazione di spazi a parcheggio pubblico;*
- ✓ *autonomia energetica delle installazioni di impianti di illuminazione pubblica, anche tramite acquisizione di quote per "solare fotovoltaico" su tetti fotovoltaici pubblici.*

#### ***Nuove costruzioni***

*Le nuove edificazioni in aree intercluse dovranno rispettare vincoli riguardanti lo sfruttamento del suolo e derivanti da buone pratiche ecologiche. Il nuovo PGT dovrà:*

- ✓ *prevedere indici edilizi ed urbanistici bassi;*
- ✓ *prevedere che i nuovi edifici residenziali siano di classe energetica non inferiore alla B per poter accedere a sconti sul costo di costruzione;*
- ✓ *prevedere che i nuovi edifici siano dotati di spazi (anche comuni) per il parcheggio di biciclette e motorini;*
- ✓ *prevedere che i nuovi edifici siano dotati di spazi destinati alla raccolta differenziata;*
- ✓ *prevedere che per ogni nuovo edificio costruito, in funzione dei metri cubi realizzati, venga piantumata una zona del territorio comunale.*

#### ***Monetizzazione degli oneri***

*Gli oneri derivanti dall'attività edilizia – intesi quali oneri di urbanizzazione – non dovranno, in linea generale, essere monetizzati, ma essere spesi all'interno dei comparti che li generano. Nel caso questo non sia possibile, dovranno essere dirottati esclusivamente in Fondi di Garanzia. A tutela di*

ciò, dovrà essere attivata una Commissione formata da funzionari comunali, consiglieri e cittadini eletti tramite sorteggio. Il PGT dovrà prevedere opportuna normativa.

#### **Fondo interventi compensativi**

Questo fondo raccoglie risorse economiche derivanti da interventi edilizi che non possono rispettare la normativa relativa al recupero in loco delle aree a standard. Con le risorse qui raccolte saranno realizzate dal Comune interventi urbanistici compensativi in altre aree del comune che risultino carenti di spazi o dotazioni pubbliche. L'individuazione di tali interventi, effettuata in prima battuta nel Piano dei Servizi del PGT, avverrà anche avvalendosi della partecipazione dei cittadini tramite, per esempio, raccolta di segnalazioni.

#### **Energie rinnovabili**

Negli ultimi tempi la campagna in Italia è stata oggetto di una progressiva occupazione da parte di campi fotovoltaici: una tendenza che appare in contraddizione con la tradizionale vocazione agricola del territorio, che dovrebbe invece orientarsi strategicamente verso la multifunzionalità, verso la produzione agro-alimentare, di qualità e la fruizione culturale e turistica. Chiediamo che venga esclusa sul territorio comunale la possibilità di occupare suoli agricoli con campi fotovoltaici; al tempo stesso, suggeriamo che:

- ✓ la normativa subordini gli interventi di ristrutturazione edilizia alla realizzazione di opere che portino ad un miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici; per incentivare questo, per esempio, potrebbero essere previste tariffe scontate relativamente alla TARSU, a favore dei proprietari di edifici che li ristrutturino secondo criteri di risparmio energetico;
- ✓ laddove non vi sia conflitto con l'ambiente urbano od impedimenti oggettivi, gli interventi di nuova costruzione o di manutenzione straordinaria (oltre un certo limite) o di ristrutturazione di edifici, devono prevedere la dotazione di pannelli solari fotovoltaici e solari termici (per Acqua Calda Sanitaria);
- ✓ Permettere lo sfruttamento di aree pubbliche, quali parcheggi (centro sportivo, area mercato, etc..) per la creazione di posti auto coperti con pensiline fotovoltaiche.

#### **Traffico veicolare**

Il traffico automobilistico, oltre ad essere corresponsabile degli allarmanti livelli raggiunti dall'inquinamento atmosferico, è un elemento che contribuisce alla diminuzione della vivibilità dell'ambiente urbano, con particolare riferimento al centro storico, strutturalmente inadatto a sopportare i flussi veicolari odierni. E' nostra convinzione che la strada da seguire sia un'altra, ovvero l'istituzione delle zone pedonali, a traffico limitato e a velocità ridotta, aprendo dei tavoli di discussione con residenti e commercianti per valutare le modalità di realizzazione ed i possibili interventi.

Auspiciando che la tendenza attuale venga invertita, chiediamo che nel PGT non vi siano ulteriori previsioni di nuovi parcheggi in centro storico viceversa vengano individuate delle aree da destinare a "parcheggio corona", che assolvano alla funzione di punto di interscambio, ad esempio attraverso la realizzazione di apposite fermate degli autobus urbani e postazioni parcheggi per bici. Queste aree potrebbero essere localizzate in prossimità delle principali vie d'accesso alla città. In questo modo si creerebbero i presupposti per una rete di interconnessione tra il traffico veicolare, il trasporto pubblico (linee ferroviarie ed autobus urbani) e la mobilità lenta (itinerari ciclo-pedonali), anche con l'obiettivo di agevolare la mobilità dei pendolari.

Le aree individuate potrebbero essere inoltre utilizzate per la gestione ed il coordinamento di attività volte ad ottimizzare il servizio di carico/scarico merci per i negozi del centro storico.

Chiediamo inoltre che venga vincolato qualsiasi intervento relativo alla previsione di infrastrutture stradali di potenziale impatto ambientale alla realizzazione di serie valutazioni e studi sui flussi di traffico, sempre al fine di limitare il già citato problema del consumo di suolo. Prima di procedere alla progettazione di qualsiasi nuovo intervento infrastrutturale, deve essere predisposto uno studio che consideri le alternative, attuabili a scala comunale, alla costruzione di una nuova strada. La politica dei trasporti deve disincentivare il traffico su gomma, per quanto riguarda sia gli spostamenti privati, sia il trasporto delle merci. Per il traffico veicolare ci si deve orientare, ove possibile, verso l'eventuale adeguamento delle infrastrutture esistenti.

#### **Ztl, aree pedonali e centro storico**

Le zone a traffico limitato e le aree pedonali sono sempre al centro di accesi dibattiti: da una parte c'è chi è convinto che chiudere una strada al traffico automobilistico porti alla chiusura delle attività commerciali di zona e favorisca l'isolamento, dall'altra chi sostiene che strade riservate alla circolazione ciclo-pedonale o di alcune categorie di veicoli possano incentivare un nuovo sviluppo a misura d'uomo.

Abbiamo operato alcune riflessioni in merito, che sintetizziamo di seguito:

- ✓ Garbagnate presenta una morfologia pianeggiante che è condizione ideale per gli spostamenti a piedi od in bicicletta;
- ✓ le distanze in città sono estremamente limitate e talvolta il tempo occorrente per arrivare in centro in auto e trovare parcheggio partendo dalla periferia è maggiore rispetto a quello impiegato per andare a piedi parcheggiando nelle aree a corona;
- ✓ la viabilità del centro storico, le intersezioni e gli spazi per la sosta sono poco adatti ad assorbire grandi volumi di traffico;

- ✓ *In città le zone maggiormente frequentate sono quelle maggiormente dotate di spazi riservati ai pedoni e ciclisti.. Il commercio inoltre è sicuramente più vivo e più fiorente nelle zone più frequentate dai pedoni: ovvero le zone pedonali;*

*L'aspetto principale (più che altro culturale) sul quale bisogna lavorare è quello dei parcheggi. Quando si domanda ai cittadini, ad esempio, perché non lascino l'auto in aree esterne per recarsi in centro, ci si sente rispondere che il parcheggio si trova troppo distante. Questo comportamento più che altro deriva da una scelta legata alle abitudini ed alla pigrizia.*

#### ***Mobilità ciclabile***

*La mobilità ciclabile nelle città della Lombardia rappresenta una valida alternativa alla mobilità veicolare. Chiediamo che il PGT individui la rete ciclabile comunale identificando i tracciati di progetto e quelli da completare e da mettere in sicurezza, in modo che si creino i presupposti perché la mobilità ciclabile si possa sviluppare su una rete razionale, funzionale, organica e sicura. Sicuramente positivo il nostro giudizio sulla greenway, recuperando il sedime della ex cintura ferroviaria che dalla stazione di Garbagnate porta a congiungere attraverso un percorso ciclopedonale fino al Plis del Lura.*

#### ***Grande distribuzione***

*Il commercio nel centro storico vive un momento drammatico; un numero sempre maggiore di negozi è costretto a chiudere. Di contro, le zone periferiche della città ed i comuni della prima cintura intorno ad essa hanno visto moltiplicarsi i centri di Grande Distribuzione, che hanno raggiunto un numero decisamente superiore alle reali necessità della popolazione. Chiediamo che la normativa di PGT escluda la possibilità di realizzare ulteriori centri commerciali sul territorio comunale e che viceversa si attuino una serie di accorgimenti per favorire il commercio di vicinato, in particolare nella moderna accezione dei "Centri Commerciali Naturali" in particolare nelle zone che risultano meglio sfruttabili in tal senso quali la via Milano e la via Garibaldi (SS. Varesina in zona Santa Maria Rossa).*

#### ***Tutela paesaggistica***

*Il territorio di Garbagnate dal punto di vista paesaggistico presenta aspetti di rilevante importanza. La presenza del Parco delle Groane a Nord Est (circa un terzo del territorio), ed in esso di alcune zone di rilevante valenza naturalistica ed ambientale, la presenza di elementi di archeologia industriale quali le fornaci, ed a nord la vicinanza del Plis del Lura, oltre ad aver di fatto preservato una larga parte del territorio all'espansione edilizia, rappresentano un'importante elemento di qualità territoriale, la cintura verde.*

*Chiediamo la tutela dei con visivi di interesse paesaggistico ed ambientale, in particolare per quanto riguarda le zone adiacenti al Parco delle Groane e del Plis Lura.. La normativa deve*

prevedere altezze massime per gli edifici in funzione del contesto in cui sono situati e, più in generale, un'altezza massima per tutto il territorio comunale (non più di 4 o 5 piani fuori terra); questo al fine di non alterare lo skyline della città,

#### **Rete ecologica comunale**

Attraverso il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) la Provincia di Milano si è dotata di un progetto di rete ecologica provinciale, finalizzato alla realizzazione e al potenziamento di corridoi che consentano una connessione tra le poche aree naturali rimaste, spesso disperse in un contesto paesaggistico ed ambientale ormai banalizzato a causa dell'enorme diffusione della monocoltura e della crescente urbanizzazione. L'effettiva realizzazione di tale progetto – con particolare riferimento, per quanto riguarda il territorio comunale, ad una maggiore valorizzazione delle aree del Parco Locale di Interesse Comunale (PLIS) del Lura, del Parco delle Groane e lungo la dorsale Canale Villoresi – oltre che migliorare la qualità ambientale potrebbe creare i presupposti per un incremento del turismo di tipo naturalistico, che ha notevoli potenzialità sul territorio di Garbagnate e dei comuni limitrofi.

Chiediamo quindi che il PGT individui, lungo le sponde dei corsi d'acqua e gli elementi geomorfologici individuati dal progetto di rete ecologica provinciale, fasce destinate ad interventi di rinaturalizzazione, in particolare mediante piantumazione di essenze arboree autoctone. Un incremento della vegetazione ripariale inoltre consente un miglioramento della qualità delle acque, dell'equilibrio idrogeologico del territorio e un aumento della biodiversità. Si auspica che le aree soggette a tali interventi vengano ampliate attraverso specifiche previsioni di livello comunale.

Inoltre il PGT, tramite la previsione di piste ciclabili, zone pedonali o a traffico limitato, nuovi parchi urbani ed aree verdi, deve favorire un collegamento sia ciclopedonale che arboreo fra i vari parchi e spazi pubblici comunali, al fine di realizzare una sorta di "cintura ecologica" con direzione nord-sud ed est-ovest che attraversi tutta la città.

#### **Orti urbani**

L'agricoltura ha riacquisito una nuova centralità e "dignità", sia per l'importanza che esprime in termini occupazionali, che per la strategicità che riveste in difesa dell'ambiente e del territorio e più in generale della qualità della vita di tutta la comunità. Oggi fare agricoltura non significa più solo produrre beni, ma soprattutto cibo, così come rispondere in maniera concreta alle nuove esigenze della società, come quelle di sicurezza, difesa del territorio e di vicinanza con la comunità. Grazie anche a quei valori di prossimità e familiarità che riesce ad esprimere, l'agricoltura sta facendo riapprezzare l'importanza del contatto con la natura, della ciclicità delle stagioni, ma anche della manualità e del saper fare umano. L'esperienza degli orti urbani ha ormai conquistato un ruolo di notevole importanza all'interno del contesto urbano, costituendo uno spiraglio di sopravvivenza non solo dal punto di vista ambientale, ma anche da quello comunitario e sociale, ed un sostegno economico a fasce di popolazione disagiate (contribuendo a mitigare gli effetti della crisi).

*Visto anche che la domanda di assegnazione degli orti comunali è in crescente aumento (come dimostrato anche dai dati di Confagricoltura) ed il vincolo dell'età per poter fruire dell'assegnazione in concessione di tali spazi (in genere 60 anni, o essere pensionati) è piuttosto limitativo e non tiene in considerazione di alcune fasce di popolazione deboli.*

*Visto anche:*

*Che gli orti urbani possono contribuire al recupero di molte aree degradate. Che un ulteriore valore degli orti sociali è quello di costituire un punto di incontro per la comunità.*

*Che rappresentano un impegno fruttuoso per i cittadini che, piuttosto che rinchiudersi in casa escono nei giardini, consumano i propri prodotti o li regalano, mettono la loro frutta a disposizione dei ragazzi per educarli a preferire prodotti naturali.*

*Che la comunità che coltiva gli orti riesce in parte a riequilibrare i ritmi frenetici imposti dalla società moderna.*

*Che la realizzazione di un "orto sociale" a fronte di limitatissimi investimenti può svolgere diverse funzioni :*

- ✓ **Ecologica:** contribuendo alla riduzione dell'inquinamento, a limitare il consumo del suolo nelle città ed i relativi effetti negativi dovuti all'impermeabilizzazione dei terreni, a migliorare il microclima urbano, a mitigare gli effetti del rumore, a favorire la conservazione di specie vegetali e animali, a limitare la produzione di rifiuti favorendo e sviluppando il compostaggio domestico.
- ✓ **Sociale:** fornire un luogo piacevole per gli incontri sociali e dare un contributo al miglioramento della qualità della vita della popolazione, utilizzando spazi verdi residuali diversamente abbandonati al degrado.
- ✓ **Didattica :** costituire un'occasione per l'osservazione e la conoscenza della natura e della cultura rurale.
- ✓ **Ricreativa:** fornire occasione di svago.
- ✓ **Produttiva:** fornire prodotti alimentari freschi per uso personale e/o per commercializzazione diretta al consumatore.
- ✓ **Estetico ornamentale:** creazione di luoghi gradevoli.
- ✓ **Terapeutica:** costituire un sostegno e una riabilitazione psico-fisica per molte categorie particolari di popolazione considerate più deboli quali anziani, disabili, tossicodipendenti.
- ✓ **Presidio territoriale:** costituire una possibilità di controllo del territorio e di allontanamento di attività considerate come atti di vandalismo e di delinquenza in genere e quindi fornire maggiore sicurezza alla popolazione.

- ✓ **Culturale ed economica:** fornire un'occasione di conoscenza e di commercializzazione di prodotti agricoli tipici

Si richiede di prevedere, specialmente nei contesti periferici o in aree inedificate ed abbandonate all'interno del tessuto urbano, un'area a verde che possa essere utilizzate come "Orto Sociale", da assegnare in concessione mediante bando pubblico.

Tale area potrebbe essere derivata da pratiche di perequazione o potrebbe essere acquisita dal Comune e utilizzate a tale scopo mediante la stipula di apposite convenzioni e regolamenti con associazioni di cittadini interessati.

## POPOLAZIONE E SVILUPPO RESIDENZIALE

Nel programma elettorale del Sindaco Pioli e nelle linee guida per l'approvazione del PGT approvate dal Consiglio Comunale di Garbagnate Milanese a Gennaio 2013, si possono leggere alcune parole chiave tra le quali ci piace ricordare:

- I. Evitare nuove consumo di suolo;
- II. "Ricostruire la città costruita"
- III. Bloccare l'ulteriore consumo di suolo
- IV. orientare la crescita della popolazione residente in modo equilibrato e compatibile con le risorse ambientali

Contestualmente dal "Censimento del Cemento" promosso dal "Forum Italiano dei Movimenti per la terra e il paesaggio" si evince che, al netto delle seconde case, sul territorio Comunale di Garbagnate Milanese esistono **1.250 unità Immobiliari abitative NON OCCUPATE** al 30/06/2012.

All'interno del Documento di Piano nel "Quadro Conoscitivo Inquadramento Socio-Economico", le stime sull'evoluzione della popolazione per i prossimi anni a Garbagnate Milanese prevedono, a seconda delle metodologie di calcolo utilizzate, una leggera crescita pari a 27588 abitanti al 2016, 27922 al 2021 e 28260 al 2026 o un leggero calo pari a 27138 abitanti nel 2016, 27092 nel 2021 e 27046 nel 2026. (vedi tabella seguente)

	tasso su base 1991-2010	tasso su base 2001-2010	Vecchia hp ISTAT - bassa	Vecchia hp ISTAT - media	Vecchia hp ISTAT - Alta	CRESME - alta	CRESME - bassa
2016	27588	27138	27.058	27.363	27.667	25.096	25.240
2021	27922	27092	26.069	26.575	27.078		
2026	28260	27046					

Tab. 2 - Popolazione prevista con tassi calcolato su base 1991-2010 e 2001-2010

Le "parole chiave" quali "ricostruire la città costruita" e "bloccare l'ulteriore consumo di suolo" sono rimaste solo sulla carta dopo aver esaminato i documenti che vanno a comporre il nuovo PGT in particolare per gli interventi previsti in:

- AT.U 1 di Via dei Mille con 1.600 mq. di Slp
- AT.U 2 di Via Zenale con 44.595 mq. di Slp
- AT.U 3 di Via Milano con 5.100 mq. di Slp

Tutti interventi previsti su aree verdi non ancora urbanizzate.

Non comprendiamo inoltre in base a quale principio la proposta del Documento di Piano qui elaborata individua e fissa in 29.458 il numero massimo di abitanti teorici insediabili quando le previsioni demografiche, come evidenziato nella premessa, non arrivano oltre i 28.000 abitanti prima del 2021.

#### Dimensionamento abitanti

Abitanti al 1 gennaio 2012\*

25.360

	Intervento	Slp (mq)		abitanti**		
		In fase di realizzazione	Da Convenzione	base	max.	
Strumenti urbanistici vigenti (PRG e D.I.)	Piani attuativi approvati e interventi in fase di realizzazione	PII via Veneto	5.000		125	
		PE 15	15.333		383	
		GB5	11.667		292	
		PII Mokarabla		4.791	120	
		PII Serenella		10.333	258	
		Altre minori			150	
		TOT.	32.000	15.124	1.328	

Abitanti teorici previsti dagli strumenti urbanistici vigenti

37.088

	Ambiti di Trasformazione	Slp (mq)		abitanti**		
		base	max.	base	max.	
PGT	Documento di Piano	AT.R (0,4 mq/mq)	67.270	80.190	875	1088
		AT.U (0,3 mq/mq)	44.690	51.295	126	167
		AT.S (0,3 mq/mq)	15.315	15.315	359	359
	Piano delle Regole	PdC	4.980	6.225	125	156
TOT.		132.255	153.025	1.485	1.770	

Abitanti teorici di previsione massima

29.458

## CONCLUSIONI

*La realizzazione di edifici destinati a rimanere vuoti, rappresenta un costo per la collettività: se nell'immediato può sembrare che venga creata ricchezza, ingenerando un mercato e quindi lavoro, analizzando più a fondo il fenomeno si capisce che il bilancio complessivo è negativo e le perdite vengono messe a carico dei cittadini. Nuove aree urbanizzate corrispondono a nuove spese per la comunità: si dovranno infatti sostenere i costi di manutenzione dei nuovi quartieri (cura delle strade, illuminazione pubblica, sfalcio dell'erba, ecc...); dovrà essere garantita la sorveglianza per la pubblica sicurezza; dovranno essere realizzati e mantenuti i sotto-servizi; le nuove aree non permeabili porteranno ulteriori acque ai depuratori costringendo ad un ampliamento degli impianti tecnologici...*

*Un'ulteriore riduzione della permeabilità del terreno, inoltre, aumenta la velocità di deflusso delle acque, generando in questo modo un incremento del rischio idrogeologico in occasione di eventi meteorologici di forte intensità, così come avvenuto in tempi recenti in altre aree fortemente antropizzate.*

*E' facile capire che a parte l'introito immediato dovuto agli oneri di urbanizzazione, per l'Ente pubblico e quindi per la collettività, un edificio vuoto non è altro che un costo fisso a cui non si può sfuggire. Senza considerare il fatto che l'inflazione del mercato immobiliare ingenera un circolo vizioso che allontana sempre di più dalla città gli investimenti nel recupero del patrimonio esistente.*

*Lo scopo della nostra osservazione non è certo quello di porre un freno all'attività edilizia, ma indirizzarla verso il recupero. Il recupero di edifici nei centri storici e nei centri abitati permette di dare nuova vita alle città, risolvendo criticità puntuali (urbanistiche e sociali), e contribuendo a creare un ambiente più gradevole dal punto di vista estetico, potenzialità che il nostro comune e l'Italia dovrebbero più a fondo sfruttare per il proprio sviluppo.*

*Diversi comuni lombardi attraverso i rispettivi PGT hanno deciso di porre un freno al consumo di suolo: Cassinetta di Lugagnano (MI), Corbetta (MI), Solza (BG). Nella provincia di Milano negli ultimi decenni abbiamo assistito ad una progressiva perdita di terreni agricoli e naturali a vantaggio di insediamenti residenziali e produttivi, spesso rimasti invenduti o ad oggi inutilizzati; di contro, nel tessuto urbano consolidato esistono numerosissimi alloggi disabitati ed aree abbandonate il cui stato di degrado perdura nel tempo.*

## **RICHIESTE FINALI**

Chiediamo quindi:

- che il PGT riporti dati aggiornati circa la dotazione edilizia comunale, distinguendo gli edifici per tipologia, descrivendo se risultano occupati o meno ed individuando le eventuali cause per cui gli edifici sono vuoti (esempio: assenza impianti tecnologici, mancanza di richiesta da parte del mercato...);
- che nel PGT si escluda l'ipotesi di nuove aree di espansione urbanistica di qualsiasi tipo e si rivedano, alla luce della nuova situazione immobiliare, le previsioni di espansione residue "ereditate" dai precedenti strumenti urbanistici (analogamente, ad esempio, a quanto stabilito dal Piano Strutturale del Comune di Firenze recentemente approvato), privilegiando ed incentivando il recupero degli edifici abbandonati e delle aree dismesse;
- che il PGT preveda "strumenti leva" con l'obiettivo di incentivare fortemente il recupero di edifici o tessuti edilizi esistenti; a tal proposito proponiamo:
  - ✓ *individuazione comparti di ristrutturazione urbanistica all'interno dei quali risulti possibile insediare diverse funzioni (mix funzionali);*
  - ✓ *applicazione di "incentivi" in relazione agli indici edilizi solo per gli interventi di recupero di edifici esistenti,*
  - ✓ *applicazione di tariffe ridotte relative al contributo sul costo di costruzione in caso di recupero di edifici esistenti.*
- *Che sia esclusa la possibilità di costruire sulle aree verdi rimaste, vincolando tali terreni come Agricoli o come servizi per la collettività (parchi, giardini pubblici)*

I firmatari:

**NOME E COGNOME**

**FIRMA**

ALESSANDRO BATTIVELLI

Alessandro Battivelli

ANGELO SOFO

Angelo Sofò

ZORZIN ROBERTO

Zozzin Roberto

ALEXIS SOTTOCORNO

Alexis Sottocorno

**Garbagnate Milanese, 12/12/2013**

**E-mail:** [info@garbagnate5stelle.it](mailto:info@garbagnate5stelle.it)

**Web:** [www.garbagnate5stelle.it](http://www.garbagnate5stelle.it)

**Facebook:** [www.facebook.com/Garbagnate5stelle](http://www.facebook.com/Garbagnate5stelle)

COMUNE DI GARBAGNATE MILANESE		
18 DIC 2013		
A 26209		
CAT. 6	CLASS. 1	FASC. 2

14

20.12.2013 N° 26209

OK

Dott. Ing. Luca Meroni  
via Valli, 14  
20024 Garbagnate (MI),  
mob. 340 4164518

<b>RICEVUTO IL</b>
20 DIC 2013
COMUNE DI GARBAGNATE MILANESE UFF. PROTOCOLLO

Garbagnate Milanese, 16/12/2013

**All'Amministrazione Comunale di Garbagnate Milanese – Ufficio Protocollo.**

Oggetto: Terreno di 10790 mq accatastato al foglio 29 mappale 3 nel comune di Garbagnate Milanese, di proprietà delle sorelle Ermenegilda e Giuseppina Preatoni; identificata come Area di Compensazione AC7 nell'attuale Progetto di Piano.

Il sottoscritto Dott. Ing. Luca Meroni

residente in via Valli n°14 nel comune di Garbagnate Milanese, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano con matricola 19920, su incarico delle Proprietà redige la presente

### Osservazione

che vuole essere accolta nella stesura del Piano Generale del Territorio attualmente in formazione.

Vengono redatte le seguenti considerazioni:

1) Il terreno in oggetto, pur con qualche concessione risalente agli anni 90, è di fatto dal 1962 indisponibile alla proprietà che si è vista mancare del diritto di disporre di un bene proprio. La Proprietà inoltre ha più volte rimarcato che la attuale destinazione agricola assunta una volta scaduti i vincoli del precedente Piano Regolatore è in netto contrasto con la vocazione residenziale di tutti i terreni circostanti.

2) La Proprietà ritiene oggettivamente esigua l'attribuzione a titolo di compensazione di un indice di Utilizzazione Territoriale UT pari a 0.1mq/mq, di fatto una evidente ed arbitraria svalutazione del valore del terreno in quanto l'area gode di ottima posizione in vicinanza del centro di Santa Maria Rossa e sia già circondata da terreni edificati. Inoltre non è tuttora chiaro con esattezza dove tale possibilità edificatoria potrà essere valorizzata se non difficilmente in zona con analoga favorevole posizione.

Si obietta quindi la destinazione del terreno in oggetto ad Area di Compensazione di cui non si comprende l'utilità generale se non quella, appunto, di compensare quanto concesso altrove.

Dott. Ing. Luca Meroni  
via Valli, 14  
20024 Garbagnate (MI),  
mob. 340 4164518

3) La Proprietà ritiene non si trovi applicato il principio di perequazione ribadito, oltre che dalla legge (art 11 comma 2 LR 12/05), proprio dal Documento di Piano. Infatti, con particolare riferimento al lotto di terreni in via Biscia raggruppati nell'area inquadrata come ATU2, si osserva che, nonostante i terreni di via Villoresi e via Biscia abbiano attuale vocazione agricola, essendo infatti entrambi coltivati, essi sono valutati diversamente nella assegnazione dell'indice di Utilizzazione Territoriale UT, di fatto 0.1 mq/mq contro 0.3mq/mq, per una diversa vocazione prevista all'interno del Piano.

La diversa valutazione attribuita non trova logica giustificabile nella diversa vocazione prevista nel PGT che le diverse aree possono avere, come peraltro ribadito anche nel DR8/1681 in relazione ad una equa distribuzione dei diritti edificatori. Di più, considerando l'ottima posizione del terreno di via Villoresi in opposizione al terreno di via Biscia è ulteriormente evidente la disparità di trattamento ai danni delle sorelle Preatoni.

Sulla base di quanto esposto la Proprietà chiede di:

Modificare l'indice di utilizzazione territoriale UT previsto portandolo quantomeno a 0.3mq/mq tale da renderlo equo con quanto previsto per altri terreni, modificando se necessario la destinazione del terreno all'interno del Piano.

Oppure in alternativa di:

Modificare la destinazione agricola attuale e di allinearla con quella residenziale di tutti i terreni confinanti con le prescrizioni dettate dal vigente regolamento edilizio di zona.

Sicuri che detta Osservazione sia accolta con la giusta attenzione porgiamo  
Distinti saluti.

Ing. Luca Meroni

Ermenegilda Preatoni

Giuseppina Preatoni

*Luca Meroni*  
*Ermenegilda Preatoni*  
*Giuseppina Preatoni*

**STUDIO LEGALE**  
**Avv. ROBERTO RALLO**  
**Via Indipendenza, 55**  
**22100 Como**  
**Telefono 031/268345**  
**Telefax +39 1782231808**  
**roberto.rallo@tiscali.it**  
**roberto.rallo@como.pecavvocati.it**

Al Sig. Sindaco

Comune di Garbagnate Milanese

Piazza De Gasperi n.1

20024 Garbagnate Milanese (MI)

o o o o o o

**Osservazioni al Piano di Governo del  
Territorio ex art. 13 L.R. 12/2005**

Le signore Ebe Gianotti (C.F. GNTBEE56L50F205E) nata a Milano il 10/07/1956 e residente in Como alla via Coloniola n.23, e Franca Gianotti (C.F. GNTFNC59H48F205Y) nata a Milano il 8/06/1959 e residente in Como alla Via Ferrari n. 7, ambedue assistite nella formulazione delle presenti osservazioni dall'avv. Roberto Rallo del foro di Como come da delega di seguito allegata, nella loro qualità di comproprietarie degli immobili siti nel Comune di Garbagnate Milanese, Viale Forlanini e identificati al NCTU nel seguente modo:

- foglio 18, mappale n. 36, superficie ettari 000.60.61
- foglio 18, mappale n. 47, superficie ettari 000.13.88
- foglio 18, mappale n. 53, superficie ettari 000.25.92
- foglio 18, mappale n. 33, superficie ettari 000.06.35
- foglio 18, mappale n.49, superficie ettari 000.05.62

**PRESO ATTO**

dell'avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito degli atti del P.G.T., adottati con deliberazione di Giunta Comunale n. 103 del 21/10/2013 avente per oggetto "Presa d'atto della proposta del

*Documento di Piano e relativa Valutazione Ambientale Strategica*", con decorrenza del deposito degli atti dal giorno 22 ottobre 2013, dando termine, per la presentazione di osservazioni di rito, nel periodo intercorrente tra la data del 22.10.2013 e la data del 21.12.2013

### **PREMESSO**

1- che il *Piano Regolatore* vigente del Comune di Garbagnate Milanese approvato con D.G.R. n° 51623 del 7.05.1985 integrato e modificato con successivi atti, assegna ai suddetti immobili le seguenti destinazioni urbanistiche:

- mappale n. 36 "Aree a standard ed altre aree pubbliche"
- mappale n. 47 "Aree a standard ed altre aree pubbliche"
- mappale n.53 "Aree a standard ed altre aree pubbliche"
- mappale n. 33 "Zona IA-Industria Alberghiera"
- mappale n. 49 "Zona IA-Industria Alberghiera"

2- che con deliberazione n. 103 del 21.10.2013 la Giunta Comunale ha preso atto della proposta del *Documento di Piano e relativa Valutazione Ambientale Strategica*, successivamente depositata in segreteria ai sensi dell'art. 13 l.R. 12/2005 e che il *Documento di Piano* contiene al suo interno la proposta di inserire tutte le suddette aree nel perimetro del Parco delle Groane (cfr. *Relazione; Tavola 1 - Tavola delle strategie e ambiti di trasformazione: perimetro per istituzione ampliamento Parco delle Groane, individuazione perimetro per istituzione ampliamento Parco delle Groane; Tavola 1 pr del PIANO DELLE REGOLE: Classificazione del territorio in ambiti omogenei*);

## RILEVANO

1- che per quanto riguarda i terreni identificati ai mappali n. 36/47/53, essi affacciano lungo il Viale Forlanini, consolidatosi da lungo tempo come un asse viario ampiamente urbanizzato e definito lungo la strada da una edificazione pressochè continua a destinazione mista (industriale, artigianale, commerciale e residenziale; cfr tavola “1 pr Piano delle regole: Classificazione del territorio in ambiti omogenei”), ad eccezione dei terreni identificati ai suddetti mappali, rimasti inedificati a causa della destinazione a *Standard* posta in essere reiteratamente a partire dal 1985, con l'approvazione del *Piano Regolatore* integrato e modificato con successivi atti;

2- che **per quasi trent'anni** l'Amministrazione comunale ha reiterato la destinazione urbanistica a *Standard* per i terreni di cui ai mappali n. 36/47/53, senza mai predisporre alcun piano concreto atto a dare esito positivo a tale destinazione e senza mai intraprendere alcuna azione volta ad acquisire l'area e a indennizzare i proprietari, in ciò avendo compresso arbitrariamente un diritto garantito dalla Costituzione e avendo altresì dimostrato, nell'inerzia, che tale vincolo non rispondeva a esigenze reali, ma che piuttosto si configurava e si configura come un atto vessatorio fine a se stesso (e contro il quale intendiamo agire in tutte le opportune sedi per ottenere il risarcimento del danno causato dalle evidenti, inammissibili e vergognose connotazioni patologiche del fenomeno);

3- che recentemente il consorzio del Parco delle Groane “ha

*proceduto alla revisione del proprio Piano Territoriale al fine di poter adeguare il Piano alle necessità sopravvenute, ma soprattutto al fine di procedere all'individuazione della porzione di territorio del Parco da destinare a parco naturale: ovvero al fine di definire la parte più naturalistica e quindi quella parte da dover sottoporre ad una più rigorosa e puntale normativa di tutela di valorizzazione naturalistica"* (cfr. Relazione D. di P.), approvando con D.G.R n° 9/3814 del 25 luglio 2012 la variante generale al Piano Generale di Coordinamento, *"esito di un percorso articolato che ha visto coinvolte le amministrazioni comunali che, a partire dagli indirizzi di carattere generale, hanno ridefinito puntualmente il nuovo Piano Territoriale del Parco delle Groane"* (cfr. Relazione D. di P.). Che tale articolato percorso di revisione delle necessità sopravvenute ha portato all'approvazione degli ampliamenti del perimetro del parco, localizzati sui territori provinciali di Milano e della Brianza nei Comuni di Arese, Bollate, Cesano Maderno, Cesate, Lentate sul Seveso, Limbiate, Senago, Seveso e Solaro, ma che dal suddetto percorso **non è emersa alcuna necessità di inserire i terreni identificati ai mappali n. 36, 47, 53, 33, 49 entro i nuovi confini del Parco** (cfr. Tavola di azzonamento della Variante di PTC approvata; Figura 14 Delimitazione del territorio del Parco delle Groane e del parco naturale, alla pag. 42 Relazione del Documento di Piano);

4- che il sopralluogo dell'area e l'esame della stessa rilevabile dalle immagini satellitari evidenziano che i suddetti terreni si configurano come facenti parte di un comparto omogeneo artigianale-industriale e quale ultima frangia libera del già

urbanizzato Viale Forlanini, di cui appaiono il naturale completamento (si confronti al proposito nuovamente la tavola "1 pr del PIANO DELLE REGOLE: Classificazione del territorio in ambiti omogenei - art. 2 - Adeguamento al PTC del Parco Regionale delle Groane" alla voce TITOLO II - TUTELE SOVRAORDINATE, dove i suddetti terreni risultano **di fatto** facenti parte senza soluzione di continuità dell'area definita "art. 39 pr - (TUC-p2) Tessuto produttivo di completamento");

5- che il macro-obiettivo n. 5 individuato dal Documento di Piano del Piano Territoriale Regionale (PTR) sottolinea la necessità di: "5 - migliorare la qualità e la vitalità dei contesti urbani e dell'abitare, nella sua accezione estensiva di spazio fisico, relazionale, di movimento e identitaria attraverso: la promozione della qualità architettonica degli interventi, la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici, il recupero delle aree degradate, la riqualificazione dei quartieri di ERP, l'integrazione funzionale, il riequilibrio tra aree marginali e centrali, la promozione di processi partecipativi";

6- che i terreni sopra identificati, con adeguata destinazione urbanistica che ne permetta oltre che la valorizzazione paesaggistica anche un'adeguata edificazione, possono costituire il primo tassello in grado di avviare il processo di riqualificazione urbanistica del Viale Forlanini su cui insistono diverse aree dismesse, migliorando la qualità e la vitalità del contesto urbano specifico e dell'abitare, come indicato dal PTR oltrechè dal Documento di Piano, laddove si evidenzia la necessità di ripensare al comparto su cui insistono i suddetti

terreni: *“Il comparto delle Groane, la prima e maggiore zona produttiva di Garbagnate Milanese, per quasi la metà della sua estensione ospita il complesso della Bayer, azienda di primaria importanza per la città, mentre nella restante area, verso la stazione ferroviaria, hanno sede imprese di differente vocazione produttiva. In questo comparto sono presenti diverse aree oggi dismesse, che necessitano un ripensamento e offrono un’opportunità per una riqualificazione e “ricostruzione della città costruita”, dalle dimensioni significative e dalla posizione strategica vista la prossimità alla stazione ferroviaria e al Parco delle Groane”;*

7- che il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) tra gli obiettivi strategici individua la necessità di compattare la forma urbana: *“macro-obiettivo 04 – Policentrismo, riduzione e qualificazione del consumo di suolo. Favorire la densificazione della forma urbana, il recupero delle aree dismesse o degradate, il completamento prioritario delle aree libere intercluse e in genere di quelle comprese nel tessuto urbano consolidato. Compattare la forma urbana con la ridefinizione dei margini urbani e con la localizzazione dell’eventuale espansione in adiacenza al tessuto urbano consolidato esistente e su aree di minor valore agricolo e ambientale. Escludere o, comunque, limitare al massimo i processi di saldatura tra diversi centri edificati e gli insediamenti lineari lungo le infrastrutture.”*

8- che i terreni sopra identificati costituiscono un'area libera interclusa, la cui edificazione è in grado di compattare la forma urbana, definendone i margini urbani, come indicato dal PTCP;

9- che non vi sono elementi atti a sostenere che sussista una reale necessità di ampliare la dotazione del verde del comune di Garbagnate Milanese, atteso che quest'ultimo confina con

l'esteso e qualificato polmone verde del Parco delle Groane, che occupa circa un terzo dell'area del comune di Garbagnate;

**10-** che il *Documento di Piano* sottolinea che, dal *Quadro Conoscitivo* del *D.di P.* stesso, emerge una offerta esistente pubblica molto soddisfacente: *“a fronte di una popolazione residente di 26.380 abitanti al 31/12/2012, sono state conteggiate aree per servizi riconducibili a standard urbanistici (servizi di interesse generale locale pubblici) poco superiori a 916.300 mq che determinano un parametro di ca. 34 mq/ab e, dunque, una dotazione quantitativa totale superiore anche al previgente minimo di legge regionale (26,5 mq/ab)”*;

**11-** che il sopra riportato *standard* richiesto dalle normative regionali pari a 26,5 mq/ab risulterebbe ampiamente assolto senza necessitare dell'apposizione del vincolo a Parco delle Groane ai terreni di cui sopra;

**12-** che, per quanto riguarda le politiche per la città pubblica, anche considerando l'attuale criterio di superamento dell'impostazione esclusivamente quantitativa per privilegiare il servizio qualitativo rispetto allo *standard*, l'apposizione del vincolo *Aree a verde urbano pubblico e privato di uso pubblico* ai suddetti terreni si configura come un atto velleitario privo di una giustificazione in grado di evidenziarne la reale necessità;

**13-** che la tavola *“4.2 pr del PIANO DELLE REGOLE: Sistema territoriale paesistico ambientale. Carta dei vincoli e adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata”* ricomprende i suddetti mappali sotto la voce: *“Vincoli di tutela e di salvaguardia dei beni*

culturali e paesaggistici”, quali: “Ambiti ed elementi di interesse naturalistico ambientale (art. 28 NTA PdR)” in quanto “Fasce di rilevanza paesistico-fluviale (art. 31, Nda PTCP prov. di Milano; art. 23 Nda Adeguamento del PTCP alla LR 12/05 adottato)”, e “Aree boscate ( Piano di Indirizzo Forestale, art. 63, Nda PTCP prov. di Milano; art. 51 Nda Adeguamento del PTCP alla LR 12/05 adottato)”. Che l'individuazione ad “area boscata” si è potuta determinare solo in conseguenza dell'apposizione di un vincolo preordinato alla espropriazione, reiterato illecitamente senza adeguata motivazione per trent'anni- in violazione dell'art. 2 della Costituzione, dell'art. 1 della Convenzione europea dei Diritti dell'uomo oltre che delle norme urbanistiche di specie- che di fatto ha impedito ai proprietari di disporre liberamente del proprio bene;

**14-** che nel “DOCUMENTO DI PIANO - ALLEGATO AGLI INDIRIZZI NORMATIVI - SCHEDE NORMA”, sono riportati numerosi esempi di aree destinate dal PRG a *Standard* che, pur presentando analogie con i mappali di cui sopra, contrariamente a questi ultimi, trovano una soluzione soddisfacente sia per l'amministrazione che per la proprietà (si confrontino le schede AT.U 1 Via dei Mille/ AT. S 2 ex area Manutenzioni/ AT. R 10 Villoresi/ AT. R 8 Via Vivaldi/ AT. U 3 Via Milano);

**15-** che i terreni in questione sono gli unici all'interno dei confini del comune di Garbagnate Milanese ad essere proposti dall'amministrazione quale area di ampliamento dei confini del

Parco delle Groane, oltre all'area ad est della via Valera;

**16-** che la proposta del *Piano di Governo del Territorio*, relativamente ai suddetti terreni, in considerazione dei precedenti punti 14 e 15, evidenzia un trattamento iniquo e ingiusto nei confronti dei proprietari oltre che contraddittorio rispetto a quanto affermato nel *Documento di Piano – Indirizzi Normativi*: “**Art. 5 - Perequazione urbanistica, compensazione e incentivazione**  
**Gli obiettivi strategici del Documento di Piano sono perseguiti attraverso una limitazione del meccanismo espropriativo a favore di modalità attuative perequative e compensative, che consentono di ottenere, all'interno degli interventi di trasformazione e rigenerazione urbana, da una parte, le aree da destinare a funzioni di interesse pubblico o generale, con particolare attenzione alle dotazioni per il verde, a titolo di cessione gratuita e, dall'altra, di garantire un più equo trattamento a tutti i proprietari di suoli coinvolti nei processi di trasformazione”.**

**17-** che per quanto riguarda nello specifico i terreni identificati ai mappali n. 33 e 49, la destinazione del *PRG vigente, IA – Industria Alberghiera* si configura come una vera e propria presa in giro, dal momento che il mappale n. 33 misura mq 635 e il mappale n. 49 misura mq 562, per un **totale complessivo di mq 1.197 (!)** e che l'esiguità della superficie edificabile, per un settore quale quello alberghiero che richiede una metratura minima ben superiore affinché l'investimento si renda efficace, ha escluso di fatto l'area dal mercato immobiliare;

**18-** che la *Relazione del Documento di Piano* sottolinea

l'importanza dei grandi progetti a carattere sovracomunale in atto nel territorio del comune e in quello immediatamente circostante: *“I grandi progetti e le trasformazioni urbane in atto - Il progetto di Piano per la città di Garbagnate Milanese, non può prescindere da alcuni “Grandi progetti” che, seppur definiti a carattere sovracomunale, provocheranno esternalità e ripercussioni urbanistiche importanti per la città e il territorio circostante; compito fondamentale del PGT è quindi quello di recepire tali trasformazioni e integrarle alla scala locale mettendole a sistema con la dotazione esistente di attrezzature e servizi esistenti o di progetto”*;

**19-** che la Regione Lombardia riguardo all'Ospedale Salvini ha promosso un project financing al fine di realizzare una nuova struttura di interesse sovralocale nelle immediate vicinanze del complesso storico che verrà ristrutturato. Che i terreni ai mappali n. 33 e n. 49 oltrechè n. 36, n. 47 e n. 53, essendo prospicienti alla struttura ospedaliera appaiono particolarmente indicati ad assolvere la funzione ricettivo-alberghiera;

**20-** che oltre all'ampliamento dell'ospedale, il recente intervento della nuova fiera di Rho-Però e quello in corso di realizzazione relativo ad Expo 2015 aprono interessanti prospettive di espansione del settore ricettivo-alberghiero nel comune di Gargagnate, specificamente per quanto riguarda le aree sopra indicate, con inevitabili ricadute positive per l'economia del comune.

o o o o o

Per tutto quanto sopra premesso le signore Ebe e Franca

Gianotti come sopra rappresentate, considerando da ultimo che i vincoli apposti ai suddetti terreni dall'adottando PGT si pongono in violazione dell'art. 1 della Convenzione europea dei Diritti dell'uomo, poiché la sproporzione - evidente nel caso di specie- tra il sacrificio imposto al privato e lo scopo di pubblica utilità perseguito non rispetta il criterio del giusto equilibrio tra le esigenze dell'interesse generale della comunità statale e gli imperativi della salvaguardia dei diritti fondamentali della persona

#### **CHIEDONO**

che la proposta contenuta nel Piano di Governo del Territorio che inserisce i sopra identificati terreni nel “*perimetro per istituzione ampliamento Parco delle Groane*” e che li colloca in “*AMBITI DISCIPLINATI DAL PIANO DEI SERVIZI*” a destinazione urbanistica - “*Aree a verde urbano pubblico e privato di uso pubblico*” disciplinata “*dall'art. 12 ps del Piano delle Regole*”, venga modificata nel seguente modo:

- per quanto riguarda i **terreni identificati ai mappali n. 33 e n. 49** che venga mantenuta la destinazione urbanistica del PRG vigente, *Zona IA - Industria Alberghiera*;
- per quanto riguarda i **terreni identificati ai mappali n. 36, n. 47 e n. 53** che la destinazione urbanistica del PRG vigente a *Standard* venga modificata in *Zona IA – Industria Alberghiera*.

Si allegano:

- copia estratto mappa catastale con identificazione dei mappali oggetto di osservazioni;

- copia certificato di destinazione urbanistica;
- copia estratti planimetrici dei mappali oggetto di osservazioni;
- copia delega ad Avv. Roberto Rallo.

Como, 20 dicembre 2013

Avv. Roberto Rallo

|

|

|

|



PGT

16



Spett.  
Comune Garbagnate Milanese  
Settore Servizi al Territorio  
Piazza De Gasperi, 1  
20024 Garbagnate M.se (MI)

Garbagnate M.se lì, 20 dicembre 2013

**Oggetto: OSSERVAZIONI ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) DEL DOCUMENTO DI PIANO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR. 10.**

Il sottoscritto Milani Paolo Ambrogio nato a Milano il 07/11/1976 residente a Garbagnate in Via Gavinana 2 C.F. MLNPMB76S07F205C

VISTI:

- l'art. 4 della Legge regionale 11 Marzo 2005 n. 12 per il Governo del Territorio;
- l'art.14, comma 1, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i.;
- gli Indirizzi generali per la valutazione ambientale (VAS) approvati con D.C.R. 13 marzo 2007, n.VIII/351 e gli ulteriori adempimenti di disciplina approvati dalla Giunta Regionale con deliberazione del 30 dicembre 2009, n. VIII/10971;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 49 del 9 marzo 2006 di avvio del procedimento per la redazione del Piano di Governo del Territorio;
- le deliberazioni di Giunta Comunale n. 8 del 27.01.2010 e n. 31 del 16.02.2011 di avvio del procedimento di Valutazione Ambientale strategica degli atti del Piano di Governo del Territorio;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 103 del 21.10.2013 avente ad oggetto: "Presenza d'atto della proposta del Documento di Piano e relativa Valutazione Ambientale Strategica";
- l'avviso di messa a disposizione del documento di piano, del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica del 22 ottobre 2013;





con riferimento al procedimento di VAS,

OSSERVA:

- che le previsioni per l'attuazione dell'ATR 10 prevedono la demolizione dell'immobile e l'acquisizione al patrimonio comunale dell'area bonificata e liberata, consentendo la ricollocazione delle superfici in altre aree nella disponibilità comunale;
- che nella V.A.S. "sintesi non tecnica paragrafo 6 valutazioni ...". si sostiene che l'area proposta in permuta per l'atterraggio delle volumetrie a compensazione ha della qualità paesaggistico-architettoniche da conservare, oltre al fatto che è confinante con l'area che viene indicata per l'ampliamento del P.L.I.S. del Lura;
- che nella tavola 3, "classi di sensibilità paesaggistica", le aree previste per la ricollocazione A.T.R.10 /b e 10/c sono considerate in classe di sensibilità paesaggistica alta confinanti con altre aree in classe molto alta, quindi importanti dal punto di vista paesaggistico;
- che nella V.A.S. "Rapporto Ambientale Ambito ATR10" si recita: **"la criticità dal punto di vista ambientale di questa operazione consiste nell'occupazione di un'area libera"**. Trasferendo l'immobile da una superficie già costruita ad un terreno agricolo non costruito, per altro come detto in un area di pregio ambientale ed esterna al perimetro edificato, aumenta di conseguenza il consumo di territorio e l'espansione territoriale dei margini urbanizzati;
- che l'area, collocata in una zona centrale e densamente popolata, è totalmente carente di servizi e invece già dotata di verde pubblico sottoutilizzato;

CONCLUDENDO

**tutto ciò fa ritenere che l'ambito di trasformazione ATR. 10 sia:**

- **contrario ai principi della VAS che si prefiggono di "ricostruire il costruito" e di "non consumare nuovo suolo".**
- **contrario rispetto agli interessi diffusi della collettività in termini di servizi offerti nel quartiere.**

In fede

Paolo Milani



