

## **Perch é una Variante Generale del PGT?**

Simone Negri, martedì 28 novembre 2017 - 17:43:02

Ogni amministrazione comunale che si rispetti, ad un certo punto della sua storia (che per dargli un nome altisonante siamo soliti chiamare *mandato*), si trova a dover affrontare il tema della pianificazione urbanistica nel tentativo di disegnare, o almeno decifrare, la città del domani.

Sta capitando anche a noi che da circa un anno ci siamo imbarcati in una revisione complessiva del vigente piano di governo del territorio (PGT). Dal punto di vista politico si tratta forse della questione più ostica da affrontare: al di là degli interessi e delle strategie in gioco, gli equilibri sulle singole proposte sono fragili e frutto di grandi mediazioni. Rispetto a un intervento residenziale, ad esempio, non è che basti esprimere con un sì o un no, ma bisogna trovare una formula che regga dal punto di vista della fattibilità economica, che non sia penalizzante per le proprietà, che tenga conto di eventuali ricorsi, che sia compatibile con l'ambiente e con il contesto, anche sociale, in cui è inserita. Insomma, una fatica che ha pochi eguali a livello amministrativo.

Ci sarà - e dovrà essere - modo di parlare della variante generale del PGT che abbiamo discusso ed adottato lo scorso lunedì in un consiglio comunale fiume di 7 ore. Ma prima di tutto mi preme spiegare quali ragioni ci hanno portato ad affrontare questo percorso, al di là delle scadenze e delle nuove normative, che sicuramente ci sono ma che non sono mai la causa scaturente.

## **Per farlo, devo fare un bilancio del Piano di Governo del Territorio approvato nel 2012 e vigente fino ad oggi.**

Ero in consiglio comunale ai tempi, come capogruppo del Partito Democratico. Ricordo perfettamente il clima di grandi contrapposizioni interne alla maggioranza in cui maturò quel piano. Su alcuni importanti operazioni c'erano visioni molto contrastanti e le mediazioni che ne sono scaturite, le hanno di fatto bloccate. Inoltre, la gestazione di quel PGT fu eccessivamente lunga e alla fine prevalse un **impostazione sulla difensiva**.

Insomma non è stato necessariamente un male. Anzi. Se negli ultimi 5 anni non abbiamo visto spuntare obbrobri sul territorio, se la zona del centro storico ha mantenuto una sua armonia, se - sottolineo - a patrimonio pubblico non sono state aggiunte inutili nuove strutture pubbliche è merito di quel piano. Inoltre non posso dimenticare che questo strumento urbanistico, che tante problematiche ha creato sul commercio locale (su cui poi torno), **ha ben guidato alcune trasformazioni a livello della media e grande distribuzione**. In questo contesto devo riprendere l'operazione su **Auchan** di un paio d'anni fa. Ricorderete le minaccia di chiusura e conseguente perdita di posti di lavoro. È importante e oggettivo enfatizzare oggi che la soluzione intrapresa è stata realizzabile perché grazie al vigente PGT è stato possibile trasformare in commerciale una parte della superficie presente nell'ipermercato come terziario. Non un metro cubo di volumetrie venne aggiunto ma semplicemente si è operato con una rivisitazione degli spazi interni. E in tal caso il comune, oltre a raggiungere l'obiettivo di salvare oltre un centinaio di posti di lavoro (non tutti purtroppo, ma con le successive assunzioni il saldo è stato positivo), ha introitato oltre 700.000 euro di oneri che sono stati poi impiegati sugli investimenti. Questo è avvenuto anche grazie al gravoso contributo di compensazione ambientale e standard di qualità che hanno dimostrato di essere tollerabili dalle grandi realtà che si affacciano sulla SS Vigevanese.

Indirettamente, **ha obbligato l'amministrazione comunale ad affrancare il proprio bilancio dalle entrate legate agli oneri di urbanizzazione**. Fino al 2009 almeno, ogni anno il comune introitava più di 1 milione di euro per effetto delle diverse operazioni

edificatorie che sono state condotte. In quel periodo tali entrate venivano impiegate, oltre che per finanziare gli investimenti sul territorio, anche per sostenere la spesa corrente, nella fattispecie alcuni servizi. Quindi il bilancio comunale era dipendente da queste entrate generando così un meccanismo degenerare per cui, il mantenimento di attività ordinarie e quotidiane era diventato causa e giustificazione del continuo consumo di suolo. **Nel 2017, pur tra mille difficoltà, il nostro bilancio si chiude con soli 80.000 euro di oneri incassati.** Record negativo di sempre. Ormai tali risorse sono insufficienti anche per alimentare gli investimenti (quasi due milioni) e assolutamente non offrono nessun contributo alla spesa corrente. Possiamo concludere, con una certa soddisfazione, che i nostri conti si sono affrancati dagli oneri di urbanizzazione. Ce la facciamo anche senza. Con questo non voglio demonizzare tali entrate - anzi, magari ce ne fossero: potremmo fare di più! - ma credo sia una questione di igiene amministrativa e di reale equilibrio del bilancio renderli non necessari.

Ma torniamo al tema della mia riflessione. Facendo qualche conto dell'attuale PGT si nota subito che **su 6 ambiti di trasformazione (le operazioni principali tra quelle descritte) e 5 piani di recupero (operazioni di riqualificazione di contesti esistenti) previsti, non ne è partito neanche uno.** Fatta la tara della crisi e del crollo dell'edilizia questa evidenza è quantomeno sospetta. Si aggiunga che da esso è sorta una serie rilevante di **ricorsi** da parte delle proprietà coinvolte che espongono l'ente a rilevanti rischi economici legati all'alea che circonda le decisioni della giustizia amministrativa.

Negli anni sono emerse parecchie criticità di natura prettamente tecnica legate ad alcune **tortuosità attuative.** E il caso del **piano commerciale** che in maniera molto rigida disegnava il tessuto dei **negozi di vicinato** presenti sul territorio: in una data via, solo alcune tipologie merceologiche erano ammesse. Gli uffici mi hanno riportato di più casi in cui i tecnici incaricati dagli operatori hanno ritenuto necessaria una interpretazione del testo da parte dei funzionari comunali stessi, proprio per via della poca immediatezza delle previsioni. L'apertura di nuove attività commerciali, inoltre, risultava gravata oltre che dagli standard a parcheggio, dal contributo di compensazione ambientale e dallo standard di qualità. Questi oneri, unitamente, hanno costituito negli anni della crisi e della grande competizione della grande distribuzione un freno per lo sviluppo di una nuova rete di negozi.

E, forse, se dovessimo trovare nell'analisi odierna i maggiori limiti nei confronti dell'attuale strumento urbanistico, saremmo proprio orientati a dire che **il territorio ha una lettura pre-crisi**, riferendosi ad anni come il 2008, in cui, pur in presenza di avvisaglie, pareva che il contesto locale fosse avulso dall'imminente crollo dell'edilizia. La lunga gestazione del Piano ha fatto sì che nel 2012 sia stato adottato un PGT rispondente a un quadro di qualche anno prima. Peccato che nel frattempo - Lehman Brothers et similia - era cambiato il mondo. Cosa significa? Significa ad esempio che si sarebbe drasticamente contratta la domanda di appartamenti in vendita, soprattutto quelli destinati al ceto medio e alle giovani coppie, e che per conseguenza i valori dei terreni edificabili si sarebbero nettamente ridotti. Pertanto, operazioni individuate tenendo conto di un quadro economico pre-crisi, si sono trovate irrimediabilmente compromesse. Già sulla carta.

Analogamente si decise - e si trattò di una delle questioni più sofferte con tanto di emendamento contrario proposto proprio dal gruppo PD, poi ritirato - di **prevedere un rilevante insediamento residenziale al posto della scuola di via Gobetti in quartiere Tessera** che avrebbe occupato anche l'ex-Enaip e l'attuale area a verde dove da poco abbiamo realizzato un percorso ciclopodonale. Il ragionamento era più o meno questo: la scuola in quartiere non serviva più perché il numero dei bambini sarebbe stato in calo. Per di più c'è l'esigenza di ringiovanire il contesto, pertanto si volevano costruire nuove case. E' vero che il quartiere è invecchiato negli anni, come è altrettanto vero che in alcune annate (vedasi 2014) si è fatto fatica a costituire nuove classi. Però obiettavo che il quartiere è stratificato anche dal punto di vista generazionale e che sarebbero arrivati momenti di grande rinnovo negli alloggi Aler. Inoltre, mi pareva evidente che togliere servizi esistenti per inserire nuovi abitanti avrebbe scompensato ulteriormente la zona: gli eventuali nuovi bimbi dell'ipotetico nuovo contesto residenziale dove sarebbero andati a scuola?

Infine, questa amministrazione ha messo al centro il tema del **trasporto pubblico e sostenibile** nel più generale quadro che riguarda le **connessioni**. In questi termini qualcosa di significativo si è mosso (l'introduzione della linea 323) e molto si potrebbe muovere nei prossimi anni: pensate alle progettualità legate al prolungamento della M1 (o forse della M4, chissà) e allo sviluppo

della S9. E' chiaro che il territorio deve farsi trovare pronto a questi eventi per garantire ai cesanesi le soluzioni anche urbanistiche migliori. Oltre a sensibilità e accenti, è evidente che la fotografia di oggi si presenta come molto diversa rispetto a quella del 2012. Ci tenevo a fare questo inquadramento generale sulle motivazioni che ci hanno indotto ad imbarcarci in una variante generale del Piano di Governo del Territorio vigente. Nei prossimi giorni affronterò quelle che ritengo le novità più interessanti.