

Un PGT che difende il suolo

Simone Negri, mercoledì 11 luglio 2018 - 12:31:42

Avendo qualche spazio in più nel corso della giornata, posso dedicarmi a spiegare meglio ciò che stiamo facendo. Ho la strana sensazione, mai così intensa da quando abbiamo cominciato, di fare fatica a raccontare tutto ciò che si fa. Da un lato il segnale che si sta facendo tanto - e questo è un bene - dall'altra per il riconoscimento di una difficoltà a trovare spazi per comunicare. Cerchiamo in questo periodo, almeno sul mio sito e i social, di correre ai ripari.

Sicuramente tra i provvedimenti dotati di meno fascino pubblico, ma di certo tra i più rilevanti, [c'è il Piano di Governo del Territorio \(PGT\)](#), anticamente piano regolatore.

Avevo anticipato quali sono le ragioni principali che ci hanno condotto a rivedere il documento ma di fatto non ne ho mai scritto estesamente. Mi rendo anche conto che le polemiche politiche confondono e al fine di chiarire dubbi di qualsivoglia natura, vale la pena parlarne. Numeri alla mano.

Diamo come premessa la convinta volontà di **limitare il più possibile il consumo di ulteriore suolo**: Cesano è già molto urbanizzata ed ha una densità abitativa di oltre 6.000 abitanti a kmq. Quando si parla di nuove case, bisogna farlo con molta attenzione, anche perché, nonostante tutto, abbiamo ancora una bella area verde costituita dai nostri parchi e dalla zona agricola a ridosso della tangenziale. Già il vecchio PGT del 2012, nella cui stesura ho preso parte da consigliere, non ha di certo sconvolto il territorio: da quando faccio il sindaco non è stata costruita neanche una nuova casa e nel 2017 abbiamo incassato solo 89.000 euro di oneri di urbanizzazione. Una miseria se si pensa che solo qualche anno fa si superavano anche i 2.000.000 euro. Questo orientamento conservativo è stato ulteriormente rinforzato: rispetto al vecchio PGT, la variante prevede complessivamente 72.000 mc in meno di edificato, che corrispondono al **32.79% in meno**. Non il 3279%... il 32.79%! Significa che un 1 mq su 3 di cemento è stato stralciato.

Dal punto di vista residenziale, ragionando sugli ambiti di trasformazione, pesa la [cancellazione del complesso previsto in via don Sturzo \(85 appartamenti\)](#) e i circa 60 alloggi dell'ambito di via Isonzo. L'unico luogo dove sono previste nuove case è la cosiddetta **area Ibisco**, in via Vespucci e accanto alla piattaforma ecologica. È un intervento di una certa rilevanza, si parla di **8400 mq di SL**, ma va detto che va a sostituire una superficie di **16.000 mq di capannoni**.

L'idea di fondo è quella che con questo intervento si potrebbe spostare la piattaforma ecologica, togliendola da un contesto residenziale, si potrebbe completare il parco Natura, garantendogli un ingresso dalla via Vespucci, ed evitare di avere un nuovo polo, magari di logistica, in una zona prettamente residenziale.

Tante inutili parole sono state spese per l'**AT4 - via delle Acacie** perché si è voluto strumentalizzare un tema invece assai delicato e che, credo, difficilmente avrebbe potuto avere esito diverso. Andiamo con ordine: il PGT del 2012 già conferiva 2.730 mq di residenziale in quell'area abbandonata di fianco al supermercatino del quartier Giardino. La proprietà dell'area, il fondo immobiliare Panditen, decise di presentare un ricorso contro il comune di Cesano perché, a loro dire, gli sarebbe stato impedito di sviluppare l'operazione secondo le maggiori volumetrie previste prima dell'approvazione del PGT del 2012 e, parimenti, in un contesto economico più florido, quello dei primi anni 2000. Si tratta di un ricorso milionario - più richiesta danni - che risale alla precedente amministrazione e che oggettivamente ci mette in difficoltà.

Proprio su questo vale la pena fare un inciso che può rispondere alla domanda: *perché non azzerare tutto e riportare*

l'area a verde?

Oggettivamente un'amministrazione comunale potrebbe decidere che dove sono previsti dei palazzi si possa, senza alcun accordo con le proprietà delle aree, vengano cancellate le volumetrie e riportare tutto a praticello. Può deciderlo, certo. Peccato però che con ogni probabilità, oggi ancor più che in passato, sarebbe soccombente in giudizio perché andrebbe a toccare un diritto acquisito. Sicuramente vi sarebbero anche delle conseguenze per i pubblici amministratori che si rendessero colpevoli dei danni patiti da una determinata proprietà. Nel caso dell'area di via delle Acacie, ancora di più: c'è un ricorso che lamenta la notevole contrazione delle previsioni di sviluppo dell'area di proprietà della esponente (**la superficie edificabile era passata da 3.900mq a 2730mq**). Cosa si fa, si va a ridurre ulteriormente - magari azzerando a modo di provocazione - per mettersi ancor di più in difficoltà nel contenzioso? Oppure si cerca di trovare qualche piccola modifica che, senza riportare l'operazione all'eccessivo peso iniziale, comunque metta l'operatore magari nelle condizioni di poter comunque realizzare il piano? In sostanza non abbiamo stravolto quanto era già previsto dal vecchio - e contestato - PGT: la superficie residenziale rimane la medesima, ma abbiamo soltanto permesso di chiudere il piano terra a piloti per sfruttare la superficie a fini commerciali, di allineare in altezza l'edificio con la zona circostante (occupando quindi meno spazio a terra) e di eliminare dall'intervento i 6 alloggi in edilizia convenzionata. Siamo assolutamente lontani dal piano originario e abbiamo solo parzialmente accolto le richieste della proprietà. Speriamo che basti ai fini del ricorso.

Sta di fatto che a suon di sparate, siamo tutti in grado di fare politica. Peccato che governare sia attività diversa.

La volontà di conservare il territorio passa anche dalla **conferma degli indici edificatori** previsti per le varie zone del paese. Nel 2012, a seguito di una battaglia aspra, vennero tutti abbassati a **0,6 mq/mq**, con l'eccezione del centro storico, che era già altrimenti tutelato.

Ci siamo accorti che urbanisticamente il centro storico non corrisponde alla zona della ZTL: è più piccolo perché si rifà a delle carte teresiane del 1800. Abbiamo quindi deciso di introdurre una **nuova zona detta di transizione verso la città antica** che di fatto uniforma queste aree alle stringenti tutele volumetriche che riguardano il centro. Il rischio era che dove attualmente è presente qualche vecchia villetta con abbondante terreno potessero spuntare dei condomini. Queste operazioni avrebbero potuto alterare lo skyline della zona e abbiamo pertanto optato a bloccarla così com'è. Salviamo il salvabile.