

P.G.T. "PATTI CHIARI"
Relazione dell'Assessore Cristiano Crippa

Cari Cittadini,

mi è stato chiesto di fare questa relazione sul nostro Piano di Governo del Territorio (PGT). Il nostro PGT è stato prima adottato dal Consiglio Comunale nel mese di luglio 2011 e poi definitivamente approvato nel mese di marzo 2012. Anche se a qualcuno verrà da sorridere, definisco questa relazione "breve"; breve, ovviamente, in proporzione alla mole di lavoro che l'ha preceduta. Cercherò comunque, pur consapevole dei limiti delle mie capacità, di utilizzare questo spazio al meglio. Personalmente ritengo sia quanto mai opportuno dedicare spazio al PGT, non tanto per ovvia parzialità di giudizio del sottoscritto, quanto per l'oggettiva importanza che lo strumento riveste nell'ambito di un mandato amministrativo. Innanzi tutto è uno strumento che ha durata medio-lunga (come minimo cinque anni, anche se sappiamo che la durata dei Piani Territoriali è in realtà molto ma molto più lunga), che quindi attraversa e supera il periodo di un mandato amministrativo. In secondo luogo basta dare un breve sguardo alla cronaca di attualità politica per rendersi conto quanto questo strumento costituisca un passaggio delicato per qualsiasi gruppo di governo degli enti locali.

Non mi si accusi pertanto di eccessiva pignoleria se la presente relazione avrà un taglio piuttosto analitico. Credo che l'importanza e la complessità dello strumento meritino un serio approfondimento da parte di tutti.

Concedetemi innanzitutto di esprimere un pizzico di orgoglio e soddisfazione per il lavoro compiuto. Si è da poco chiuso, come dicevo nell'introduzione, un lavoro durato oltre due anni, svolto con impegno e passione.

Abbiamo deciso di attribuire una denominazione "locale" al nostro Piano di Governo del Territorio, per renderlo più "familiare", per "distinguerlo" dagli altri, ma soprattutto perchè crediamo che l'espressione che abbiamo scelto, "PATTI CHIARI", riassume gli obiettivi che ci siamo posti per i nostri cittadini: "semplicità ed efficienza".

Il Piano di Governo del Territorio riguarda ciascuno di noi, perchè tocca la relazione intima che ogni persona percepisce con il contesto dove vive.

Ci siamo accostati allo studio del Piano con la massima umiltà e carichi di desiderio di fare bene. Crediamo di aver realizzato un autentico lavoro di squadra. Siamo convinti che il merito del risultato ottenuto vada a tutti quanti hanno partecipato attivamente e passo dopo passo alla stesura del Piano, ciascuno per la propria parte e per il proprio ruolo: Sindaco, Vice-Sindaco, singoli Assessori, Consiglieri comunali del gruppo di maggioranza, Consiglieri comunali del gruppo di minoranza, membri delle commissioni consiliari e tecniche, professionisti del settore urbanistica del nostro Comune e professionisti esterni incaricati dell'estensione del Piano, in tutte le sue articolazioni: urbanistica, edilizia, ambientale e geologica. Tutto ciò ha consentito alla discussione di far emergere il prodotto migliore possibile per il bene dei nostri cittadini, almeno così ci auguriamo in maniera convinta e sincera.

La Legge Regionale n. 12 del 2005 ha sostituito, come tutti sappiamo il vecchio strumento del PRG - Piano Regolatore Generale, con un nuovo strumento di pianificazione territoriale: il PGT - Piano di Governo del Territorio, nelle sue tre componenti, che si chiamano Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi.

Si passa da uno strumento che "regola" qualcosa, ad uno strumento che "governa" e che dunque contiene non tanto e soltanto le regole per l'attività edilizia, quanto piuttosto l'enunciazione degli indirizzi e delle finalità che l'Amministrazione Comunale desidera vengano perseguiti e raggiunti tramite quel tipo di attività.

Il testo della Legge Regionale, nell'enunciare i criteri ispiratori, dispone che "La Regione, in collaborazione con le province e gli altri enti locali, promuove, attraverso gli strumenti di pianificazione previsti dalla presente legge, il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o dismesse, che possono compromettere la sostenibilità e la compatibilità urbanistica, la tutela dell'ambiente e gli aspetti socio-economici".

Balza all'occhio evidente come già nell'enunciazione dei principi, la Legge ponga un filo rosso, un seminato da seguire da parte di coloro che sono chiamati a predisporre un piano territoriale e prendere decisioni in merito alla dimensione urbanistica del proprio Comune. Quale enunciato positivo, dunque, nei criteri ispiratori viene posto l'accento sul recupero e sulla riqualificazione.

Per contro, quale enunciato negativo, non espressamente scritto ma ovviamente sottinteso, la Legge prescrive di contenere quanto più possibile l'utilizzo di aree libere da occupare con nuovi manufatti.

Il tratto qualificante che avrebbe informato il nostro Piano di Governo del Territorio lo avevamo già scritto nel nostro programma elettorale. In un contesto esageratamente urbanizzato, costruito ed antropizzato, occorre abbandonare la visione del territorio quale risorsa da sfruttare in termini economici, che negli anni passati ha determinato un consumo di suolo praticamente totale. Nella nostra visione, al contrario, il territorio è un bene da proteggere e preservare.

Con questa mentalità siamo riusciti a contenere l'indice del consumo di suolo allo 0,26%.

Questo il dato qualificante, quello che permea di sé ogni rigo ed ogni elaborato planimetrico presente nel Piano; il dato che ciascun soggetto che debba per lavoro o per piacere "studiare" il nostro PGT, deve tenere presente come filo conduttore di ogni singola, anche più piccola scelta; dato che è stato possibile realizzare grazie alla ferma volontà di preservare le aree nude esistenti. Secondo il nostro modo di pensare le aree libere hanno un valore in sé e per sé considerate, costituiscono un patrimonio per le generazioni future, rimandano a coloro che verranno dopo di noi la scelta sul loro utilizzo ed evocano dentro di noi e nella nostra mente concetti quali risparmio, sobrietà e moderazione, concetti quanto mai importanti nel momento storico che stiamo attraversando.

Altri elementi, che mi piace definire quali dati caratterizzanti, se non qualificanti come il consumo di suolo, sono 10 e sono i seguenti:

1) La volontà di tutelare, preservare e valorizzare la presenza sul nostro territorio, di due parchi, diversi tra loro per natura e per disciplina. Mi riferisco al Parco Valle Lambro ed al Parco della Cavallera. Abbiamo spese parecchie energie per evitare spinte utilitaristiche delle aree che fanno parte di questi Parchi. In tal modo li abbiamo difesi e vogliamo ulteriormente valorizzarli.

2) Vorremmo che i cittadini si riappropriino del rapporto con il Fiume Lambro, ed a tal fine abbiamo creato un corridoio verde che dal centro cittadino porta alla Frazione di San Giorgio. Consideriamo questa parte del nostro territorio di alto pregio paesaggistico e poco conosciuta dai nostri concittadini per l'attuale difficoltà di accesso. Vorremo quindi noi stessi scoprire questa bella parte del nostro Comune e frequentarla. Verrà demolito il fabbricato dismesso ad uso industriale noto come Fabbrica Perego ed al suo posto sorgerà un'area verde limitrofa al Parco di Monza, che immaginiamo e che vorremmo attrezzata di ogni servizio. Tale spazio permetterà inoltre di accedere al Parco tramite un magnifico ponte sul Lambro, che porta alla Via Mulini San Giorgio, posto a circa trecento metri a nord del Ponte dei Bertoli, che in pochi conoscono e che costituisce un autentico gioiello di rara bellezza architettonica e paesaggistica.

Per questo motivo ed anche per facilitare la fruizione da parte dei cittadini di questa nuovo angolo meraviglioso da scoprire, abbiamo anche fatto una scelta viabilistica strategica, da anni abbandonata dalle precedenti amministrazioni, anche se già iniziata, seppur solamente abbozzata, negli anni settanta.

Ci rendiamo conto delle difficoltà amministrative nel portare avanti certi interventi, che toccano interessi particolari di privati cittadini, che noi abbiamo sempre in mente ma che, tantomeno, consideriamo eccessivi qualora impongano un sacrificio ingiustificato alla cittadinanza.

Sempre con riferimento a questo corridoio ecologico, abbiamo condannato fermamente e senza mezzi termini, come abbiamo avuto modo di affermare e scrivere in più di un'occasione, l'autorizzazione all'intervento edificatorio, peraltro di carattere industriale, realizzato nell'area retrostante Piazza Daelli, a ridosso del Parco di Monza.

3) Nel nostro piano è previsto un nutrito reticolo di piste ciclopedonali per promuovere la mobilità dolce. Garantiamo il nostro massimo impegno affinché si passi dalle previsioni alla concreta realizzazione.

4) Abbiamo posto le basi affinché in futuro l'area cimiteriale possa ampliarsi ed abbiamo confermato una scelta urbanistica che dovrebbe consentire anche per la zona di San Fiorano di ampliare l'offerta di spazi destinati ad attività collettive e di socializzazione, anche tramite le istituzioni ecclesiastiche.

Come avevamo affermato nel Programma della nostra Amministrazione è possibile annunciare che è di questi giorni l'impegno per portare anche a San Fiorano i servizi destinati all'infanzia, e ciò è dovuto a due ordini di motivi: il

primo va rinvenuto nella volontà di dotare la zona di servizi di prossimità alle famiglie, anche in previsione del futuro sviluppo in senso residenziale, che porterà inevitabilmente ad una domanda nuova e che non riusciremmo a coprire con le strutture attuali. Senza considerare peraltro la pessima situazione riguardante l'ampliamento della scuola Arcobaleno, che abbiamo ereditato dalle tornate precedenti. Per capire tale nuova domanda futura di spazi per bambini, si pensi ai nuovi insediamenti in Via XXIV Maggio, a quelli realizzati nella zona prospiciente il cimitero, a quelli realizzati lungo la Via Risorgimento, alla stessa Lombarda Petroli ed infine all'area nota come "ex fabbrica Tronconi" lungo la Via Garibaldi. Proprio in relazione a tale ultimo intervento di attuazione del previgente Piano Regolatore, stiamo ragionando su una variante di progetto proprio per immaginare uno spazio dedicato all'infanzia, che ci piace pensare in quanto anche vicino a quello per gli anziani (RSA Villa San Clemente) in un abbraccio ideale tra generazioni opposte. Non credo sia difficile immaginare quanta serenità possa derivare alle persone anziane poter vedere la mattina mamme che portano i bambini alla scuola materna.

5) Veniamo alle norme che riguardano l'edilizia sociale. Ci siamo impegnati in diverse occasioni per far cogliere a tutti le differenze sostanziali tra l'edilizia convenzionata, finalizzata a realizzare alloggi a prezzi calmierati per facilitare l'acquisto della prima casa, e l'edilizia economica e popolare, finalizzata invece a consentire l'accesso alla casa alle categorie disagiate, che sono di competenza di organismi sovracomunali e ricevono disciplina normativa statale o regionale. Avendo bene in mente tali distinzioni, abbiamo creato uno strumento più snello per l'assegnazione degli alloggi di edilizia sociale, convinti come siamo, che per il raggiungimento dell'interesse pubblico, debba crearsi un vero partenariato tra pubblico e privato. Convinti come siamo inoltre che se l'operatore privato fa bene il suo mestiere realizza anche l'interesse pubblico. Per questo abbiamo in parte esternalizzato il meccanismo delle assegnazioni, ma che sarà sempre sotto il nostro diretto controllo. Anche da qui il nome di "Patti Chiari". Lo avevamo detto nel programma elettorale e lo abbiamo fatto. Abbiamo previsto una premialità per il privato che si appresta a realizzare alloggi a prezzi calmierati.

6) E visto che si parla di sociale, vorrei fare un breve cenno alla perequazione urbanistica, previsto dalla Legge Regionale n. 12 come istituto da promuovere, ma i cui contenuti e modalità applicative vengono completamente delegate agli enti locali. Perequazione significa rendere equo qualcosa, distribuire tra più persone un vantaggio. Nel nostro Piano la perequazione viene declinata secondo il principio che le rendite ritraibili dall'attività edificatorie vengano spalmate tra tutti i cittadini, tramite la previsione degli Ambiti di Qualità Territoriale (denominazione di cui ne assumo la paternità, con un pizzico di orgoglio), e non solamente tra coloro che sono proprietari di aree. In questo senso siamo convinti di aver fatto una scelta equilibrata, equa per l'appunto, non senza aver prima valutato le altre

modalità con cui la perequazione urbanistica avrebbe potuto essere applicata. Ci sembra corretto che tutti, anche coloro che non sono proprietari di terreni, possano fruire di una fonte di ricchezza che la Legge dispone dover essere in qualche modo distribuita. Per questo abbiamo deciso di mettere quale segno distintivo del nostro PGT il segno della bilancia, che storicamente viene usato quale sinonimo di equilibrio, e non quale riferimento all'attività forense, come qualcuno ha fatto simpaticamente notare. Oltre a ciò, sottolineiamo come l'utilizzo dello strumento delle perequazione urbanistica dovrebbe tendenzialmente portare ad un abbassamento dei prezzi medi dei lotti edificabili, visto che alla determinazione del prezzo degli stessi partecipano altri ambiti da cedere all'Amministrazione Comunale, per l'appunto gli Ambiti di Qualità Territoriale.

7) Abbiamo fatto in modo che molti dei proventi derivanti dagli introiti degli oneri vadano a migliorare l'assetto dei nostri giardinetti pubblici, che abbiamo censito, uno ad uno, dando una valutazione in base alla qualità del grado di manutenzione e della fruibilità da parte dei cittadini.

Peraltro, invito tutti coloro che ne avranno il tempo e la voglia, ad andare a visionare questo lavoro di classificazione all'interno del nostro Piano dei Servizi: oltre che istruttivo potrebbe essere anche divertente. Sulle tavole planimetriche riguardanti le aree destinate a giardini pubblici, ci sono simboli, a mo' di tanti piccoli "smiles" con tanto di legenda, che sono tanto più sorridenti quanto più il grado di manutenzione e di fruibilità da parte dei cittadini dei nostri giardinetti è stato ritenuto apprezzabile. Il metro di giudizio dipende non soltanto dallo stato manutentivo, ma anche ad esempio dalla presenza di servizi interni all'area a giardino, dalla ubicazione, dalla vicinanza o meno ad altri servizi, alla interconnessione con altre aree a giardino, e così via.

Ovviamente cominceremo a "sistemare" i giardinetti che hanno lo "smile" meno sorridente, per poi passare agli altri.

Non promesse di opere faraoniche da realizzare con gli oneri, ma manutenzione e miglioramento di ciò che già esiste sul nostro territorio. Ci pare una scelta saggia e coraggiosa.

8) Nel Piano delle Regole, ove vengono disciplinati i quantitativi dei diritti edificatori, abbiamo contenuto quanto più possibile lo sviluppo volumetrico, prevedendo indici e pertanto volumi moderati e contenuti. Abbiamo scritto regole precise e semplici per evitare che atteggiamenti poco corretti o furbeschi conducano ad edificazioni selvagge. Atteggiamenti che, come tutti sappiamo, si annidano nella scarsa chiarezza. Anche da qui la denominazione di "Patti Chiari". Garantiamo per il futuro che ogni atteggiamento con le caratteristiche che abbiamo sopra accennato verrà combattuto e sconsigliato, come abbiamo avuto occasione di dimostrare con la nota vicenda di quella che chiamiamo Area Nord, a nostro giudizio gestita con poca oculatezza prima del nostro intervento.

Sempre nell'ottica del contenimento volumetrico abbiamo puntato sulle

proposte di riqualificazione e riconversione di ciò che esiste già, come dicevo all'inizio di questa relazione, e non su quelle proposte riguardanti nuovi fabbricati. Questi sono anche i motivi per cui abbiamo approvato la trasformazione urbanistica in senso residenziale della "Colombo Agostino", non senza aver prima appurato e chiarito la situazione della procedura concorsuale, a garanzia delle persone che in quel comparto eseguiranno l'acquisto che genericamente è il più importante della vita: l'acquisto della casa. Al posto della "Colombo Agostino", accertata altresì la dismissione totale del compendio immobiliare industriale, verrà realizzato un intervento di riconversione a vocazione residenziale.

Sempre con riguardo alla trasformazione del nostro territorio, abbiamo provato ad immaginare come ci piacerebbe che il nostro Comune si presentasse tra trenta o quaranta anni. Ci siamo ispirati a Vauban, l'eco-quartiere di Friburgo, ed abbiamo definito queste regole, che verranno applicate solamente se saranno riprese e confermate da chi verrà dopo di noi, come "utopia realizzabile". Sono norme di puro indirizzo, che prevedono interventi grandi quanto interi isolati, e porteranno ad interventi ad altissima efficienza energetica e ad altissima sostenibilità ambientale. Si perché secondo noi prestare attenzione all'ambiente non ha niente a che fare con gli ecologisti e gli ambientalisti di cui parlano i giornali e la televisione. Non è che tutti i friburghesi andrebbero a vivere su un albero secolare per settimane per impedirne l'abbattimento. In realtà la maggior parte delle persone non hanno veramente l'anima ecologista, è semplicemente più facile esserlo senza esserne veramente coscienti. Negli ultimi anni i temi ambientali hanno acquisito sempre maggiore importanza, basti pensare agli enormi finanziamenti europei per sviluppare tecnologie che permettano di non dipendere dall'oro nero e di conseguenza dai paesi che ne sono ricchi. Pertanto ci sembrava importante dare un segnale a chi verrà dopo di noi, anche molto dopo di noi. Interi isolati residenziali, nati dalla trasformazione di quelli attuali (ricordiamo che dopo il "riciclo" dei fabbricati industriali dismessi, sarà la volta dei fabbricati "residenziali" dismessi, probabilmente perché troppo datati e quindi anche non più sicuri), regolati da norme edilizie uniformi, semplici da interpretare e che dovrebbero portare il nostro territorio, o meglio quello dei nostri figli, ad avere un altissimo grado di qualità ambientale e paesaggistica.

9) Nel Piano dei Servizi è contenuta una norma che prevede la destinazione a struttura sanitaria del fabbricato che verrà realizzato nell'area Lombarda Petroli e ceduto all'Amministrazione Comunale; destinazione non decisa né definita nel testo della convenzione deliberata dalle precedenti amministrazioni e che purtroppo ad oggi non è stata ancora sottoscritta dagli operatori. Peraltro, in sede di approvazione del PGT è stata autorizzata la possibilità che la Convenzione attuale venga sdoppiata onde consentire uno sviluppo immediato dell'area "Factory" e uno più diluito nel tempo per quanto riguarda l'area lungo la ferrovia, anche a motivo del famigerato sversamento di olii combustibili del 2010, che tutti noi cittadini di Villasanta ben conosciamo e ben ricordiamo, purtroppo.

10) Con riferimento alle scelte sugli insediamenti commerciali, siamo partiti dall'analisi del Piano Regionale Triennale per lo Sviluppo delle Superfici Commerciali, nel quale, con riferimento alle Grandi Strutture di Vendita, è previsto che "la pianificazione territoriale deve perseguire l'obiettivo di una "crescita ad impatto zero in termini di esternalità negative". Per raggiungere questo obiettivo, nelle linee guida dello Piano Regionale si dice che occorre favorire l'ampliamento delle strutture esistenti rispetto alla previsione di nuove grandi strutture di vendita. Sono questi i motivi che ci hanno spinti ad invertire completamente la rotta prevista nel progetto preliminare del Piano da chi ci ha preceduti, ove era prevista la edificazione praticamente totale delle aree di proprietà del Gigante a nord del Paese. Nel nostro Piano è previsto pertanto il semplice ampliamento della Galleria commerciale esistente, mantenendo dunque la fisionomia di Centro Commerciale ed in tal modo impedendo che lo stesso si trasformi in un parco commerciale, costituito da più corpi di fabbrica limitrofi destinati alla grande distribuzione, come capita nel caso dei cosiddetti "Outlet" o strutture affini (si pensi all'insediamento enorme di Carugate). Senza troppa enfasi crediamo di poter affermare, inoltre, che se non ci fosse stato un ingente debito contratto dall'Amministrazione Comunale nel 2007 nei confronti dell'operatore il Gigante e da compensare in qualche misura onde evitare azioni di riscossioni coattive, forse anche la scelta dell'ampliamento della Galleria avrebbe avuto esiti differenti.

Siamo convinti che occorra far di tutto per evitare la desertificazione commerciale e che quindi vada in ogni modo favorito il commercio vicinale rispetto alla grande distribuzione, mossi come siamo dalla convinzione che il tessuto sociale si rafforzi laddove vi sia la concreta possibilità di coltivare relazioni umane personali, in una società dove i rapporti interpersonali vengono quotidianamente travolti dai mezzi di comunicazione telematica.

Vorrei chiudere questa breve relazione, con due citazioni, che spesso mi piace riportare:

- la prima riprende un'espressione del Rapporto Brundtland, che per chi non lo sapesse è un documento redatto dalla Commissione mondiale per l'ambiente e lo sviluppo economico nel 1987. Siccome si fa un gran parlare di sviluppo sostenibile, spesso senza coglierne l'esatto significato ed i contenuti, ecco che secondo questo rapporto lo sviluppo sostenibile "è uno sviluppo che garantisce i bisogni delle generazioni attuali senza compromettere la possibilità che le generazioni future riescano a soddisfare i propri";

- la seconda è di un autorevole giurista e pensatore del secolo appena concluso, Giuseppe Dossetti, uno dei nostri padri costituenti, il quale in un passaggio del suo scritto intitolato "L'uomo nuovo e la città dell'uomo" scrive così: "Per creare la città dell'uomo ci vogliono persone formate ad agire nel tempo guardando continuamente all'elemento ultratemporale. Purtroppo la natura umana ci abitua al contrario, cioè ad immergerci continuamente e totalmente nella storia contemporanea, anzi, ancor di più, nella cronaca attuale: la nostra miopia ci fa pensare all'oggi o al massimo al

domani. Per la sanificazione della nostra vista, vincere la miopia, renderci lungimiranti e pertanto poter creare la città dell'uomo, è necessario che gli uomini vivano gomito a gomito di altri uomini del loro tempo e di diversa estrazione culturale e che, attraverso il confronto ed il dialogo, naturalmente senza perdita della propria identità ed autonomia, compiano un sincero sforzo di comprensione verso l'altro."

Cristiano Crippa