

San Donato 5 Ottobre 2006

Al Sindaco  
del Comune di San Donato

**OGGETTO:**

Osservazioni al PII denominato "AREE RESIDENZIALI"  
relativo alle aree De Gasperi Ovest – Centro Città – Sottostazione Elettrica  
in variante al PRG ai sensi della L.R. 12.05 e adottato con delibera C.C. n. 40 25.7.2006

Le sottoscritte Gentile Domenica residente a San Donato Milanese, Via Moro 7; Facheris Mariangela residente a San Donato Milanese Via Matteotti, a nome dal PARTITO DELLA RIFONDAZIONE COMUNISTA di San Donato, presentano le seguenti osservazioni al PII indicato all'oggetto, chiedendo che esse vengano discusse e votate singolarmente.

**PREMESSA**

Il PII Aree Residenziali, gli altri PII già adottati o approvati e i futuri interventi previsti si configurano come vaste e decisive trasformazioni del territorio sandonatese, i cui effetti riguardano ogni cittadino

Scelte così importanti per lo storia e lo sviluppo della nostra città richiedono di essere affrontate all'interno di una visione complessiva della pianificazione territoriale

La legge regionale n.12 dell'11.3.2005 prevede come nuovo strumento della pianificazione comunale il Piano di Governo del Territorio (PGT) formato da Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole e corredato dalla valutazione ambientale

L'Amministrazione Comunale ha scelto invece di procedere "a rate" presentando vari PII (strumenti in deroga al PRG) cosicché il PGT, attualmente in corso di elaborazione, rischia di andare a sancire una situazione già prefigurata, mentre i PII vengono portati all'approvazione del Consiglio Comunale senza che si sia provveduto ad aggiornare il Piano dei Servizi e il Piano Urbano del Traffico. Tutto ciò anche quando le varianti al PRG producono migliaia di abitanti in più.

Il Programma di Governo si impegna a non aumentare i volumi del PRG, lo stesso Documento di Inquadramento afferma, anche se in modo contraddittorio, di voler agire entro i limiti quantitativi del PRG. Il PII prevede invece un aumento di volumi (v. pag. 18 Relazione Generale): l'unico intervento di edilizia pubblica viene infatti realizzato edificando due aree standard e aumentando i volumi, con un maggior impatto edificatorio nel Comparto De Gasperi

Il PII Aree Residenziali, relativo ad aree fondamentali per San Donato, è stato portato in Consiglio Comunale il 24 e 25 luglio 2006, un periodo che non ha consentito ai cittadini di essere informati e partecipare adeguatamente alla fase dell'adozione

**OSSERVAZIONI**

1 - Edilizia convenzionata

La quota di edilizia convenzionata prevista dal piano è pari al 2,1%, percentuale assolutamente irrisoria e sottodimensionata sia rispetto alle esigenze presenti sul territorio sia rispetto alle notevoli dimensioni del piano.

**PREMESSO CHE**

Il Programma di Governo intitolato "Progetto per una città di tutti" afferma che "...sarà perseguito l'obiettivo di dare risposte adeguate alle diversificate richieste emergenti, favorendo la permanenza di una popolazione eterogenea per età, sesso, livello sociale e provenienza..." ( cap. 13 . Politiche per la casa)

Il Documento di Inquadramento, propedeutico ai PII, recita *“Nell’anno 2020 San Donato è una città che grazie alle caratteristiche del proprio patrimonio edilizio può accogliere giovani coppie e categorie sociali a reddito medio-basso, così da rendere possibile una mixité sociale portatrice di ricchezza e di diversità”* (v. Vision – prospettive per il futuro della città)

Il Piano Sociale Abitativo recentemente approvato dal Consiglio Comunale indica tra le strategie di intervento quella di *“Vincolare gli interventi edilizi di nuova costruzione, di recupero o di rilevanti ristrutturazioni alla destinazione di una parte di alloggi a patrimonio pubblico, ad edilizia convenzionata, a locazione a canone calmierato oppure alla cessione di aree o alla monetizzazione del valore con vincoli di destinazione ad integrazione del patrimonio pubblico”* ( pag. 31- Strategia B)

San Donato è da tempo un Comune ad alta tensione abitativa: 200 famiglie sono in lista di attesa per una casa popolare, ogni anno 1.000-1.500 sandonatesi sono costretti a lasciare San Donato perché le case costano troppo, questo processo di espulsione riguarda soprattutto giovani e ceti medio-bassi con effetti negativi sulla composizione e sul consolidamento del tessuto sociale della città. (v. analisi del Piano Sociale Abitativo )

Ciò nonostante l’edilizia convenzionata finora realizzata è di gran lunga inferiore a quanto consentito dalla legge : il 16% secondo i dati forniti dal Diap, mentre la legge prevede percentuali che vanno da un minimo del 40% ad un massimo del 70% del fabbisogno abitativo

Uno studio del Cimep (di cui fa parte anche il Comune di San Donato) afferma l’assoluta necessità che una parte consistente della produzione residenziale (almeno il 40%) abbia i caratteri dell’edilizia calmierata e , accanto al Piano di Zona 167, configura altre possibilità attraverso strumenti intermedi di inquadramento e “programmi complessi” nei quali includere quote di edilizia convenzionata

#### OSSERVATO CHE

Su una superficie territoriale di mq. 170.784 ed una superficie lorda di pavimento ( SLP) di 94.437 mq il PII prevede solamente 2.000 mq di edilizia convenzionata, pari al 2,1%

Il PII in oggetto possiede diverse caratteristiche che dovrebbero “facilitare” una quota molto più consistente di edilizia convenzionata: si tratta un piano di notevoli dimensioni con un valore stimato intorno ai 300-350 milioni di euro, la proprietà ricava grandi vantaggi dal cambio di destinazione e dalla modifica del vincolo nell’Area De Gasperi, comprende due aree dismesse, rientra nei piani che il Cimep indica come i più adatti per inserire edilizia convenzionata, ecc.

Anche gli altri piani già approvati (ex Acsa) o adottati (Laghetto, Bagnolo) non danno alcun risposta in quanto prevedono solo edilizia libera a prezzi molto elevati

Tutto ciò è in aperta contraddizione con gli obiettivi del Programma di Governo, con la strategia B del Piano Sociale Abitativo e con la “vision” del Documento di Inquadramento sarà infatti difficile per San Donato *“accogliere le giovani coppie e le categorie sociali medio-basse”* se tutti gli interventi edificatori prevedono edilizia libera in percentuali che oscillano tra il 98 e il 100 % e con prezzi superiori ai 4.000

#### PER QUANTO SOPRA ESPOSTO,

si ritiene che all’interno del PII debba essere inserita una percentuale significativa di edilizia convenzionata, senza aumenti di volumetrie: in questo modo si dà risposta alle esigenze abitative dei giovani e dei ceti con redditi medio-bassi e si opera in coerenza con i documenti programmatici.

## 2 - Area Centro Città:PARCO

#### PREMESSO CHE

Il Programma di Governo prevedeva : *“Per quanto attiene al Centro Cittadino, partendo dal piano particolareggiato già approvato, che garantisce la realizzazione d’un grande parco centrale, la coalizione*

*intende ottenere, nel rapporto con la proprietà, condizioni ancora più favorevoli per la cittadinanza. Riteniamo infatti necessario ridurre al massimo possibile le volumetrie e destinare a parco compatto la maggiore superficie possibile”*

Le condizioni da migliorare per ottenere “ *condizioni ancora più favorevoli*”, sono quelle stabilite dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG le quali prevedono che almeno il 70% (cioè circa 63.500 mq) della superficie totale sia destinata a parco urbano compatto e che l’edificazione avvenga rispettando criteri di compattezza.

#### OSSERVATO CHE

Con il PII Aree Centrali queste condizioni non vengono migliorate in misura proporzionata all’entità delle volumetrie trasferite.

Innanzitutto le volumetrie non vengono ridotte ma trasferite nell’Area De Gasperi che risulta quindi massicciamente edificata. Questa “riduzione, anzi questo spostamento ”

- non tiene conto dei 5.000 metri cubi già ridotti con il P.P.
- non fa aumentare la superficie del parco : nel PII la parte destinata a parco compatto è di 62.256 mq, inferiore quindi ai 63.500 stabiliti dalle NTA del PRG (oltretutto ben 5.000 di questi 62.256 mq sono occupati da un corso d’acqua artificiale)
- non fa diminuire in misura rilevante l’impatto delle case e non migliora la percezione e la permeabilità del parco
- l’edificazione non rispetta i criteri della compattezza visto che occupa due lati dell’area (5 torri di 9 piani a nord e 2 edifici a cortina a sud con lati lunghi oltre 40 mt.).

Le dimensioni del parco compatto risultano limitate

- dallo spazio occupato dal boulevard (non si comprende, tra l’altro, se destinato o no ad ospitare il mercato )
- dalla presenza del corso d’acqua artificiale largo fino a 40 metri che, oltre a sottrarre 5.000 mq di verde, si configura come una vera e propria barriera diretta a separare le residenze ( e quindi il lato Martiri di Cefalonia) dall’area pubblica del parco.
- dalla nuova strada sul lato sud (in aggiunta a quella esistente)

Il corso d’acqua, di dimensioni veramente eccessive, implica anche altri problemi legati alla sicurezza per i bambini, alla presenza di zanzare che non faciliterebbe di sicuro l’uso del parco, agli elevati costi di gestione e manutenzione nel caso si riveli fattibile tecnicamente ridurre la stagnazione dell’acqua con l’uso di pompe, scarico nella roggia, ecc

#### CONSIDERATO CHE

La richiesta dei cittadini di San Donato è sempre stata quella di un grande parco urbano che fungesse da centro cittadino (senza la presenza di case): le aspettative dei sandonatesi sul Pratone sono tuttora molto grandi e si riferiscono sia alle dimensioni del parco sia alla possibilità che il pratone possa svolgere una forte funzione di centralità, luogo di incontro, socialità: insomma un centro cittadino riconosciuto, vissuto, vivo.

#### PER QUANTO SOPRA ESPOSTO

Si ritiene necessario, per avvicinarsi il più possibile a queste aspettative, ampliare la superficie del parco attraverso una più consistente e vera riduzione delle volumetrie; una disposizione delle restanti volumetrie che privilegi non la valorizzazione commerciale degli appartamenti ma le dimensioni, la percezione e la permeabilità del parco; l’eliminazione del corso d’acqua o una sua presenza in dimensioni molto più ridotte da condizionare comunque all’entità dei successivi costi di gestione; una riflessione sulla funzione e sulle dimensioni del boulevard che andrebbero calibrate anche in relazione alla presenza o meno del mercato.

### 3 - Area Centro Città: EDIFICIO PUBBLICO

#### PREMESSO CHE

Il Programma di Governo prevedeva: “*Nel futuro Centro Cittadino-Pratone, oltre a nuovi spazi per la biblioteca, un grande spazio di aggregazione rivolto ai giovani sarà previsto in via prioritaria e sarà progettato con la loro partecipazione*”

Dalle ricerche che il Centro Alpes ha svolto, per conto dell'Amministrazione Comunale, su un campione rappresentativo di sandonatesi, emerge una forte richiesta di "maggiori spazi di aggregazione e convivialità". La ricerca segnala che, tra i bisogni segnalati e i problemi emersi, quello relativo a spazi di aggregazione e convivialità si colloca al secondo o addirittura al primo posto e che esso è sentito in modo particolare ma non esclusivamente dai giovani (73% dei giovani, più della metà degli adulti, un terzo degli ultrasessantenni)

Anche nella progettazione partecipata del Piano Particolareggiato (P.P.) l'edificio pubblico è sempre stato indicato come polifunzionale e con servizi per i giovani

#### OSSERVATO CHE

- Le volumetrie dell' edificio pubblico vengono ridotte in misura rilevante
- l'edificio può ospitare una biblioteca con spazi adeguati, una cafeteria e uno spazio mensa-catering che richiederebbe un approfondimento
- non vi sono però spazi sufficienti per farne una struttura realmente polifunzionale e in grado di rispondere alla domanda di luoghi di aggregazione ;
- il progetto, per le sue caratteristiche, non è suscettibile di ampliamento neanche in un secondo tempo

#### PER TUTTO QUANTO SOPRA ESPOSTO SI RITIENE CHE

L'edificio pubblico debba svolgere, in sinergia con il parco, un ruolo fondamentale perché il pratone diventi, col tempo, un vero e proprio centro cittadino in grado di soddisfare anche la domanda di spazi di aggregazione e socialità.

Per poter svolgere efficacemente questo ruolo, l'edificio dovrebbe ospitare non solo la biblioteca ma anche altre funzioni (centro di aggregazione per giovani, centro donna, ecc); soddisfare la forte richiesta di luoghi di socialità e di convivialità con spazi attrezzati in cui gruppi, associazioni, forze sociali, ecc. possano realizzare feste, momenti ricreativi e di incontro. Per non perdere questa importante opportunità, si ravvisa perciò l'esigenza di ampliare l'edificio o di strutturare il progetto in modo che possa essere allargato in un momento successivo.

#### 4- Area Sottostazione

Si fa osservare come i volumi eccessivi previsti su quest'area dimessa non consentono reperire gli standard dovuti : solo il 42% dei mq di standard sono reperiti all'interno dell'area e di questi una parte è stata in realtà ricavata "sacrificando" la superficie fondiaria; il poco verde a disposizione per un palazzo di quelle dimensioni è collocato in modo da non dialogare con il parco del centro sociosanitario.

#### 5- Area De Gasperi

##### PREMESSO CHE

Il vincolo posto sul villaggio Metanopoli escludeva la possibilità di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) dell'art. 31 L.457/1978, cioè non consentiva di ristrutturare abbattendo gli edifici esistenti.

Il sindaco di San Donato chiedeva di stralciare l'area De Gasperi o di modificarne il vincolo poiché questo, escludendo gli interventi di cui alla lettera e) del citato articolo, non avrebbe reso possibile "l'attuazione del PRG, gli interventi di riordino viabilistico e il recupero di complessi industriali a forte rischio di degrado..."

Analogha richiesta veniva presentata dalla Società Asio

La Giunta Regionale respingeva la richiesta di stralcio e consentiva interventi realizzati ai sensi dell'art. 31 lettera e) "laddove necessari per il recupero e la riqualificazione delle aree in oggetto" e "nel rispetto dell'impianto originario dell'insediamento."

##### SI OSSERVA CHE

- Nell'area De Gasperi avviene un cambio di destinazione (da terziario a residenziale)
- Viene trasferita una parte di volumi del Pratone (9.600 mq di superficie lorda di pavimento) e questo determina una edificazione piuttosto massiccia del comparto con palazzi lunghi anche 48 metri
- La densità dell'edificazione viene aumentata anche dell'utilizzo di area standard per costruire residenza sociale,

- Le condizioni di traffico e viabilità, già ora congestionate, subiranno gli effetti non solo di questo consistente insediamento residenziale ma anche dei 1.500 addetti previsti nel vicino Complesso Industriale e di quelli derivanti dall'ipotesi di una ulteriore modifica: la trasformazione in terziario dell'immobile denominato "Trasformatore"

La Giunta Regionale, nel concedere la modifica del vincolo, raccomandava di rispettare i caratteri dell'edificazione di Metanopoli, caratterizzata da edifici disseminati in spazi verdi ampi e aperti che superano di parecchio i 26,5 mq ogni 100 mc di edificato. Il PII invece prevede di costruire senza garantire all'interno dell'area neanche i 26,5 mq di standard. (42.200 mq invece di 46.377).

Se poi si considera il numero di abitanti della residenza sociale, i mq di standard diminuiscono ulteriormente (circa 23 mq ogni 100 mc). Nella modifica dell'art. 13 bis delle NTA si prospetta addirittura la possibilità di monetizzare una parte di standard nel caso la quota di terziario-commerciale, sia portata a 17.000 mq! (in questo caso si avrebbero altri 3.500 mq in meno)

In queste condizioni si può affermare che l'edificazione prevista nel De Gasperi Ovest non rispecchia neppure lontanamente le caratteristiche di Metanopoli, come risulta evidente guardando il progetto. La modifica del vincolo non ci sembra venga utilizzata rispettando lo spirito e le raccomandazioni con cui la Giunta Regionale ha concesso tale deroga, non ci sembra che garantisca quel "miglior assetto urbanistico" di cui si parla nella delibera n. 40 del 25.7.2006

Inoltre a fronte di 1.700 abitanti in più, non essendoci il nuovo Piano dei Servizi né un nuovo Piano Urbano del Traffico, non si dice nulla sull'esigenza di servizi (scuole, asili nido, ecc) e sui problemi di traffico e viabilità. Per le scuole non è previsto neppure l'utilizzo di parte degli oneri di urbanizzazione a tale scopo.

#### PER QUANTO SOPRA ESPOSTO

Si ritiene che l'area De Gasperi non dovrebbe subire aumenti di volumetrie, si dovrebbe porre la massima attenzione all'aspetto viabilistico, all'impatto ambientale, all'esigenza di servizi. La modifica del vincolo andrebbe applicata rispettandone lo spirito. Le volumetrie del Pratone andrebbero semplicemente ridotte senza essere trasferite in altre aree: la proprietà ricava già un grande vantaggio economico dal cambio di destinazione e dalla modifica del vincolo.

#### 6- Valutazione ambientale – Mobilità – Piano Urbano del Traffico (PUT)

##### PREMESSO CHE

La Legge Regionale 12.2005 considera fondamentale la valutazione ambientale al fine di garantire uno sviluppo sostenibile

Il Programma di Governo prevedeva l'aggiornamento del Piano Urbano del Traffico per *"risolvere le complesse problematiche dei nodi viabilistici"*

##### CONSIDERATO CHE

Il Programma Integrato di Intervento Aree Residenziali (PII), per le dimensioni dell'intervento e la rilevanza delle aree interessate produce notevoli effetti in termini di nuovi abitanti, impatto ambientale, esigenza di servizi, effetti che si sommano a quelli di vari altri interventi già approvati o di prossima approvazione. (Laghetto, ex Acsa, Baruffaldi, Complesso Industriale, ecc).

Le aree interessate dal PII sono già congestionate dal punto di vista della viabilità come afferma anche l'attuale Piano Urbano del Traffico

I problemi di traffico di San Donato sono aggravati dal notevole traffico di attraversamento causato dall'enorme numero di addetti provenienti dall'esterno (circa 18.000 al giorno), e dalla presenza della stazione M3, l'inquinamento da traffico risente anche delle grandi infrastrutture viarie presenti (Paullese, Via Emilia, tangenziali, autostrada )

L'Amministrazione Comunale non ha prodotto una valutazione ambientale per valutare l'impatto del PII su traffico, viabilità, ecc. Manca un Piano Urbano del Traffico aggiornato e realistico, quello esistente è datato ma nella scheda da inviare alla Provincia (per la valutazione di compatibilità con il PTCP) non ne viene fatta menzione

L'unico studio è quello fatto dall'operatore che, oltre a essere appunto eseguito a cura della proprietà, non può fornire un quadro complessivo

#### PER QUANTO SOPRA ESPOSTO

Si ritiene necessario che l'Amministrazione produca uno studio di sostenibilità ambientale per individuare punti critici, interventi e risorse per affrontarli ; provveda ad aggiornare il Piano Urbano del Traffico in modo da delineare le politiche per la mobilità e indicare le misure più efficaci per garantire la sostenibilità degli interventi. Si ritiene perciò che l'approvazione del PII debba avvenire contestualmente a quella di una valutazione ambientale eseguita a cura dell'Amministrazione Comunale e di un Piano Urbano del Traffico aggiornato

Questi strumenti dovrebbero prevedere misure per potenziare e incentivare l'uso del mezzo pubblico; per risolvere le situazioni critiche legate al traffico interno e a quello di attraversamento ; subordinare lo sfondamento di via Battisti alla condizione che non attiri altro traffico in città e che non diventi una strada per raggiungere la metropolitana, ecc

#### 7 – Piano dei Servizi – Aree standard

Il PII , oltre al rilevante peso insediativo, produce un aumento degli abitanti dovuto al cambio di destinazione da terziario residenziale nel De Gasperi Ovest: questo determina quindi una maggiore esigenza di quei servizi legati alla funzione residenziale (scuole, asili nidi, ecc ).

Il Piano non è accompagnato però da un Piano dei Servizi aggiornato che quantifichi l'esigenza di servizi e ne indichi il finanziamento. Tra gli oneri di urbanizzazione non vi è alcuna cifra destinata alla realizzazione di aule scolastiche, non si dice se verrà realizzato un edificio scolastico nuovo o se verranno allargati quelli esistenti e se ciò comporta riduzione di spazi quali giardino, palestre, ecc

Si ritiene che l'approvazione del PII Aree Residenziali debba avvenire contestualmente all'approvazione di un nuovo Piano dei Servizi redatto secondo le indicazioni della L.R. 12.2005 in modo da quantificare i bisogni dell'utenza e garantire gli interventi per soddisfarli.

Si ritiene che il Piano dei Servizi non debba prevedere l'edificazione di aree standard, considerato anche che questo PII prevede già di costruire su due aree standard.

#### 8 – Oneri di Urbanizzazione

L'importo totale del costo previsto per le opere di urbanizzazione viene ritenuto idoneo a soddisfare il pubblico interesse urbanistico: diversi elementi inducono a ritenere che tale importo, pur superiore agli oneri tabellari, comporti benefici complessivamente limitati rispetto al valore complessivo dell'operazione.

Si rileva, tra l'altro, che il confronto tra i due valori viene fatto senza tener conto che le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Regolatore Generale prevedevano per l'area del Centro Città *“una quantità e qualità dell'urbanizzazione secondaria e una entità degli oneri proporzionali alla particolare rilevanza posizionale del centro urbano”*.

La proprietà ricava grandi vantaggi economici dal cambio di destinazione e dalla modifica del vincolo nell'area De Gasperi, dalla maggiore valorizzazione commerciale delle case nel Pratone, dal grande valore dell'operazione immobiliare, dai minori oneri dovuti per il cambio di destinazione, oltre che dal prezzo irrisorio con cui ha acquisito i terreni, dal fatto che nel computo vi sono opere da lei presumibilmente pagate ben poco (es caserme, poliambulatorio), mentre le aree standard vengono cedute a prezzi piuttosto elevati (v., Area via Ravenna), ecc, ecc. Ricordiamo anche la valutazione espressa dal supplemento del Sole 24 Ore (5.11.005) che definiva gli oneri superiori a quelli di legge ma pochi rispetto al valore dell'operazione. Ricordiamo anche che il Diap, nel considerare la congruità dell'accordo economico, ha valutato il maggior guadagno di Asio attribuendo alle case un prezzo di vendita di 3.000 euro al mq, valore chiaramente sottostimato, considerato che già oggi le case del Laghetto vengono vendute a più di 4.000 euro al mq

#### SI RITIENE

Che questo elemento avrebbe potuto essere “recuperato” inserendo nel PII una percentuale di edilizia convenzionata che non sia puramente simbolica come quella attuale del 2,1% : in questo modo si avrebbe

un accordo economico più soddisfacente, verrebbe recuperata una parte più adeguata delle enormi rendite immobiliari e verrebbe data una risposta di tipo sociale realizzando case a prezzi più accessibili.

#### 9 - Compatibilità PTCP

Si chiede che, nel citare la presenza di questi 2.000 mq di edilizia convenzionata su ben 94.437 di edilizia libera, non si parli genericamente di “*compresenza*” o di “*convenzionamento di una quota parte degli interventi residenziali*” (vedi Relazione Istruttoria ai fini della compatibilità con il PTCP pag. 3) ma che si specifichi sempre la quantità effettiva di questa “compresenza” per evitare valutazioni inesatte sulla reale entità dell’edilizia convenzionata presente.

Si chiede anche che nella scheda informativa e di attestazione per la valutazione di compatibilità con il PTCP della Provincia di Milano si precisi che il PUT è uno strumento non aggiornato.

Gentile Domenica  
Facheris Mariangela