

PIANO ATTUATIVO DELLE AREE DI PROPRIETA' DELLA SOC. SOGEF
adottato dalla Giunta Comunale con delibera n° 38 del 15 marzo 2012.

ARGOMENTI CONTRARI:

- 1) Il piano adottato non tiene conto delle richieste di modifica espresse il 7 marzo 2012 dalla Commissione del Paesaggio, che chiedeva, tra l'altro, di abbassare l'altezza degli edifici, giudicata eccessiva.
- 2) La documentazione che illustra l'intervento: immagini 3D e foto del contesto, è inadeguata a illustrarne i reali effetti: le immagini computerizzate ne riducono falsamente l'impatto sul contesto perché prese da notevole altezza e hanno come orizzonte l'intera città, e non ciò che effettivamente verrà percepito in loco; gli alberi rappresentati sono alti 7 piani, mentre quelli che verranno messi a dimora saranno forse di 6 metri; le viste non consentono mai di cogliere la vicinanza delle costruzioni all'Annunciata, né la sproporzione di volume e di altezza tra i nuovi edifici e il convento; le fotografie evitano accuratamente di inquadrare il convento in rapporto ai nuovi volumi; la tavola 7 bis – profili - è palesemente falsa, perché mostra un'altezza degli edifici del convento di 6 piani fuori terra, invece dei 2 reali. Si ha l'impressione che le immagini, invece che illustrare l'impatto degli edifici, siano costruite allo scopo di evitare accuratamente di renderne percepibili gli effetti reali sul paesaggio circostante.
- 3) L'auspicato raddoppio della ferrovia impone di allargare la fascia di rispetto dai binari oltre i 30 metri previsti nel piano: costruire a 30 metri dal binario attuale impedirebbe la realizzazione del raddoppio della linea ferroviaria con grave danno per la città.
- 4) Gli accessi carrabili sulla via Giotto, una strada che viene percorsa dai veicoli a considerevole velocità nonostante i limiti di legge, creano una situazione di pericolo che non sembra sia stata valutata, sia per le centinaia di autoveicoli dei residenti, che dovranno immettersi ortogonalmente al traffico, sia per i veicoli sopraggiungenti. Si chiede una revisione degli accessi che li renda meno pericolosi.
- 5) Tutte le abitazioni dei nuovi edifici si affacceranno su ben 3 distributori di carburante, uno dei quali anche gas propano liquido, altamente esplosivo, che si trovano a meno di 30 metri dagli edifici e comunque entro i 100 metri: uno studio dell'Universidad de Murcia, riportato da Le Scienze del 5 febbraio 2011, dimostra che la concentrazione di benzene e n-esano, idrocarburi volatili altamente cancerogeni, nelle abitazioni che si trovano entro 100 metri da un distributore sono molto elevati. Il rischio di insalubrità delle abitazioni è elevato. Molti comuni, tra i quali Milano, proprio per evitare i rischi per la salute che l'inquinamento da vapori di idrocarburi cancerogeni, e il pericolo di scoppio e incendio legato alla presenza di distributori di carburante in prossimità delle abitazioni, hanno da almeno vent'anni scelto di allontanare i distributori di carburante dalle abitazioni, non rinnovando le licenze di quelli che si trovano nelle aree abitate: ad Abbiategrasso si fa il contrario, costruendo le case proprio

- sopra i distributori, e raddoppiandone le cubature, perché tali abitazioni rispetterebbero il principio di ecosostenibilità...
- 6) La distanza dell'edificio 4 dal serbatoio del gas propano liquido è inferiore ai 30 metri, come si evince dalla tavola 7, nella quale la quota non è presa dal bordo esterno del serbatoio.
 - 7) L'immissione di nuove abitazioni, in assenza di domanda e con un mercato già abbondantemente saturato da costruzioni vuote e in assenza di domanda, avrà come unica conseguenza di abbassare il valore commerciale del parco abitativo esistente, producendo un danno economico a tutti coloro che intendono vendere il proprio appartamento, che si deprezzerà.
 - 8) La normativa di piano per l'area AST2 prevede una cubatura media di 0,2mq di pavimento per ogni mq di superficie territoriale, ovvero, in questo caso, circa 5000 mq, la metà di quelli del piano. Il raddoppio della cubatura, che è già un premio eccezionale nel panorama urbanistico nazionale, dovrebbe essere concesso dall'amministrazione solo nel caso di iniziative che corrispondano a un reale, concreto e importante beneficio per la collettività. Nel Piano in oggetto, il raddoppio della cubatura edificabile: da 0,2 a 0,4 mq di pavimento per ogni mq di superficie territoriale, ovvero da 5.000 mq a 10.000 mq, costituisce solamente un regalo alla proprietà, che vede raddoppiato il valore del suo investimento, a fronte di vantaggi assolutamente risibili per la città: la realizzazione di opere a scomputo assolutamente banali e di modestissimo o nullo valore per la città, utili essenzialmente solo per migliorare il valore commerciale dei nuovi fabbricati; l'edificazione di edifici sviluppati in altezza, in un contesto assolutamente orizzontale, che contrasta con il principio di contestualizzazione dell'intervento e schiaccia la presenza del convento dell'Annunciata; il coordinamento del progetto urbano, che si risolve con la progettazione delle modeste opere di urbanizzazione, anziché nell'integrazione in un progetto più ampio sull'intera area ATS2, del quale non si vede traccia; l'assenza di un concorso aperto a più progettisti; la palesemente modesta qualità architettonica degli spazi aperti, per non parlare di quella dei quattro palazzoni; la mancanza di elementi per giudicarne l'ecosostenibilità, se non per la classificazione energetica A o B, peraltro obbligatoria e anzi la sussistenza di condizioni al contesto preoccupanti per la salute degli abitanti quali le coperture in amianto della ex Siltal e la presenza di tre distributori di carburante nel raggio di 100 metri. L'unico aspetto di utilità per la città può ravvisarsi nella presenza di una modesta quota di edilizia sociale. Tutti questi elementi non configurano un tale interesse e vantaggio per la città, da giustificare il regalo alla proprietà, da parte dell'amministrazione, di oltre 5000 mq di edificabilità. Il raddoppio della cubatura non si fonda su quei vantaggi per la città che ne dovrebbero costituire il presupposto principale.
 - 9) Il progetto dell' area fondiaria e dell'area di cessione non valorizzano affatto la presenza dell'antica roggia Cardinala, già citata in documenti storici del XV secolo, né lo storico muro dell'Annunciata, ma li confina al margine di entrambe le aree, in un limbo inaccessibile e chiuso tra due

recinzioni, destinato a diventare in breve tempo un'area degradata quando non una discarica.

- 10) La vicinanza della ferrovia implicherà per i futuri residenti di dover scegliere, nella stagione calda, tra l'apertura delle finestre con inquinamento acustico fuori dai limiti di legge, causato dal passaggio dei treni, e il rimanere chiusi in casa con il climatizzatore acceso (e relativo consumo di energia): non sembra trattarsi della miglior "edilizia ecosostenibile";
- 11) La conclamata mancanza di un mercato per queste abitazioni rischia di lasciare in regalo alla città altri quattro palazzoni destinati a degradarsi, ammesso che vengano ultimati e non rimangano dei semplici telai come già accade di vedere sulla via Dante.