

## PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN VARIANTE - ADT N. 7, 10, 10A) E 3A) - AREA EX CERUTI

In merito al piano di lottizzazione in oggetto, ricordiamo che, nel corso della serata del 23.01.2017 di presentazione pubblica della **proposta progettuale di riqualificazione dell'area Ex Ceruti**, abbiamo posto le seguenti questioni, sulle quali formuliamo, qui ora, la richiesta di massima **chiarezza e trasparenza**, con relativa risposta scritta.

1. Sapere dove verrà collocata, se su territorio bollatese, l'attività di recupero e riciclo svolta ora dall'azienda Beretta nell'area ex Ceruti;
2. Conoscere un preciso **cronoprogramma** di tutti gli interventi previsti, dalla bonifica in poi, dato che non vorremmo che, in una posizione così centrale della città, si corra il rischio di aprire un cantiere lungo decenni;
3. Sapere chi sono i **finanziatori** di questa operazione immobiliare;
4. Sapere qual è l'**ammontare dell'investimento complessivo**;
5. Conoscere la **quota di oneri di urbanizzazione** che spetta al Comune, con riferimento a questa operazione e le relative opere di ambito pubblico collegate.

Al fine di evidenziare **criticità e potenzialità** della proposta progettuale esposta nella serata del 23.01.2017, abbiamo provveduto ad elaborare un'**analisi del percorso procedurale** fin qui intrapreso. **Tale documento, allegato alla presente**, deve assumersi come il punto di riferimento essenziale per quanto segue.

1. A monte di ogni valutazione della proposta presentata in data 23.01.2017, si evidenzia la stretta relazione che intercorre tra ogni tipo di intervento che si voglia prefigurare ed attuare per riqualificare l'area della ex Ceruti, sicuramente strategica ed importante per la sua posizione centrale, e l'assetto dell'intero territorio comunale di Bollate.

Il P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) adottato con delibera di C.C. n. 94 del 27.12.2010 ed approvato definitivamente con delibera di C.C. n. 25 del 01.06.2011. La premessa della relazione illustrativa del suo Documento di Piano, recita: *“Il presente Documento di Piano è integrativo a tutta la precedente fase di analisi svolta dall'arch. Franco Aprà e dall'arch. Marco Engel, che è risultata apprezzabile ed efficace in ogni suo contenuto. Partendo dal lavoro depositato agli atti in ultima stesura sono state apportate, in particolare agli ambiti di trasformazione, tutte le modifiche correlate a diverse scelte di sviluppo territoriale connesse ai nuovi programmi comunali di intervento. Il documento originario (2009) era stato redatto dal gruppo di lavoro coordinato dagli architetti Franco Aprà e Marco Engel, con la collaborazione: Pian. Fabrizio Calloni, Arch. Alessandro Isastia. Ufficio di Piano: Arch. Mauro Mericco (coordinatore) Pian. Alessandro Belotti; Pian. Francesco Gennaio.”*

Quanto sopra fa ritenere quindi che l'analisi a suo tempo effettuata, *“risultata apprezzabile ed efficace in ogni suo contenuto.”* dall'Amministrazione Comunale Lorusso, precedente a quella attuale di Vassallo, sia ad oggi ampiamente superata, e che debba essere ragguagliata alle tante trasformazioni intercorse, in procinto di verificarsi o in attesa di definirsi sul nostro territorio comunale. Per citarne solo alcune, ricordiamo: Expo e ciò che si sta prefigurando di realizzarvi ora, nella sede in cui si è svolta; l'infrastruttura viaria A 52 – “Rho -Monza”, opera di notevole impatto territoriale; il paventato ennesimo centro commerciale che l'Amministrazione Vassallo di centro-sinistra, oltre a dare

esecuzione alle strutture di vendita previste dalla precedente Amministrazione di centro-destra, vuole realizzare a ridosso di questa, nel tratto compreso tra le frazioni di Cascina del Sole e Cassina Nuova. Ciò che sta accadendo ora, proprio in quest'ultima frazione, e che è tristemente balzato agli onori della cronaca nazionale, (l'attualissimo problema "Bitumati 2000" per la quale sono state raccolte 1297 firme di protesta dei cittadini, l'insediamento di ben 3 rottamai nel centro di "raccolta di rifiuti pericolosi e non pericolosi" a poche decine di metri, oltre alla realizzazione delle vasche di laminazione di Senago, ma con sotto la falda acquifera bollatese che sta via via alzando) ci convince che sia assolutamente necessario rimettere mano al P.G.T. e rivedere gli stessi suoi ambiti di trasformazione. Del resto, molti comuni al nostro intorno già lo stanno facendo, e non si capisce perché Bollate non si appresti a fare altrettanto.

**Rivedere il P.G.T.**, che ha già varcato una sua attuale scadenza, e ridiscuterne gli ambiti di trasformazione, potrebbe rivelarsi utilissimo nel definire meglio le scelte di sviluppo territoriale connesse e quindi anche le modifiche della stessa area ex Ceruti che si vuole riqualificare.

2. La proposta progettuale di riqualificazione dell'area Ex Ceruti presentata in data 23.01.2017, a nostro avviso, contiene ancora evidenti **criticità**.

- a. Prima tra tutte, la proposta progettuale dell'ambito 7, così com'è, non si rapporta adeguatamente con i carichi di attraversamento veicolare passivo e non, attualmente in essere, anche a fronte di una gestione pessima di un preciso progetto di Z.T.L. superato dall'esito referendario, che ne ha cassato ogni tipo di applicazione. e prevedibili nel prossimo futuro. Per esempio, quanto sta accadendo nella via Porra - un po' più a nord dell'ambito della ex Ceruti - interessata da operazioni immobiliari non gestite tramite un piano di lottizzazione avrà indubbie ripercussioni sulla viabilità dell'intera zona, appesantendola ed aggravandola di **ulteriore inquinamento e traffico veicolare**.
- b. Lo sbilanciamento nel rapporto delle **destinazioni urbanistiche** all'interno dell'ambito a favore di un'eccessiva quota di residenziale e in aggiunta a quelle che si stanno realizzando, potrebbe favorire poi un aumento notevole di CO<sub>2</sub> che, unitamente ad un aumento del traffico veicolare, si ripercuoterà a discapito della salubrità di un contesto che registra la presenza di una scuola.
- c. La realizzazione della sola **mensa scolastica** prevista per la scuola di via Montessori, è una contropartita limitata rispetto alle richieste che si sono consolidate via via nel tempo, elaborate dai direttori didattici e dai consigli scolastici. La scuola stessa, nella sua totalità ha già quarant'anni ed è già ora quindi poco incline a soddisfare i requisiti di un moderno polo scolastico di livello.
- d. Sul nostro territorio esiste un oggettivo **problema di innalzamento della falda acquifera**, anche nell'area ex Ceruti, che sta creando notevoli problemi alle abitazioni già presenti e che probabilmente ne genererà anche a quelle future.
- e. Non si è compreso se la proposta progettuale presentata si sia adeguata e come al **piano di zonizzazione acustica**, dato che solo poi, dopo la data del 23.02.2017 per tramite delle sole cronache giornalistiche, si è appreso essere questo ultimo in fase di rivisitazione delle sue soglie acustiche. Logica imporrebbe che sia la proposta progettuale ad adeguarsi, dal momento che il piano di zonizzazione deve riguarda l'intero territorio comunale.

3. Parimenti alle principali criticità non adeguatamente affrontate e risolte dalla proposta progettuale, evidenziamo delle **potenzialità**, a nostro avviso altrettanto non adeguatamente approfondite.
  - a. Proponiamo di prevedere che la **via Madonna in Campagna sia ridefinita in trincea**, non più percorsa da mezzi pesanti, nel tratto che va dal sottopasso ad ovest, fin dopo il complesso scolastico di via Montessori, ad est.
  - b. Proponiamo altresì di **rivedere il perimetro dell'ambito 7** includendo anche le aree private intercluse ad ovest, tra l'ambito in oggetto e il tracciato ferroviario, per prevedere la realizzazione di **una nuova asta viabilistica di collegamento** che riceva il traffico proveniente dalla via Porra, scavalcando l'attuale sottopasso di Via Madonna in Campagna nella sua quota più inferiore, fino a congiungersi con via Caduti Bollatesi. Essa consentirebbe la realizzazione di **cospicua quota di parcheggi a pettine**, anche come utile area di interscambio tra gomma e ferro, e potrebbe essere isolata dall'ambito da riqualificare con un dosso antirumore ed ecologico.
  - c. Realizzare la nuova asta viabilistica di collegamento, citata nel punto precedente, potrebbe **sgravare dal traffico la via Montessori**, includendo il suo sedime nell'espansione dell'area di pertinenza della scuola stessa, anche a vantaggio di un suo ridisegno complessivo e futuro, senza escludere ipotesi di perequazione con altre aree della città.  
Le scelte future si potranno concretizzare unicamente se vi saranno aree adeguate, a disposizione per attuarle.
  - d. Lo sbilanciamento nel rapporto delle destinazioni urbanistiche all'interno dell'ambito potrebbe essere risolto **ridefinendo le percentuali stesse a favore di attività lavorative compatibili con quella residenziale**, rivedendo anche la quota riservata alla struttura di vendita commerciale, che appare superflua rispetto a quanto già vi è, si sta realizzando o che si vuole realizzare nell'intorno. Non vi sono preclusioni particolari sulle quantità volumetriche, ma piuttosto sul tipo di edificazioni, oltre che sulla loro destinazione.
  - e. La ridefinizione in trincea della via Madonna in Campagna potrebbe favorire la **continuità territoriale** tra l'ambito da riqualificare e tutta la parte di città già edificata a nord. Potrebbe consentire di dotare l'attuale chiesa di un oratorio o comunque di una struttura che accolga, includendoli, abitanti futuri in un polo multiculturale, oltre che ridefinire meglio la piazza esistente, caratterizzandola maggiormente nella sua funzione di luogo di incontro pubblico.
  - f. Altra potenzialità percorribile è **prevedere apposite linee d'acqua** di raccolta del ciclo di **geotermia** si potrebbe prevedere nell'ambito, così da abbinarle camminamenti pedonali in direzione nord – sud e che si scarichino nel **tracciato della Garbogera**, attualmente in secca, così da rivitalizzarla lungo l'asta est ovest di via Madonna in Campagna, restituendola come tratto caratterizzante di questa parte del territorio bollatese
  - g. La quota di verde potrebbe recuperarsi più ad est, tramite un processo di perequazione tra l'ambito 7, ridefinito nel perimetro, e l'attuale ambito 2 così da preservarlo da interventi edilizi ed **assicurare, tramite esso, il collegamento tra il Parco delle Groane e il Parco della Balossa**.



 Legambiente - Circolo di  
Bollate  
@legambientebollate

LEGAMBIENTE – CIRCOLO DI BOLLATE

In sintesi e a conclusione del nostro contributo, auspiciamo **una completa rivisitazione della proposta progettuale** in essere, per il bene della città intera, degli abitanti attuali e futuri, anche perché << ... Abbiamo assistito ad una crescita disordinata e "sparagliata" degli insediamenti, con gravi conseguenze ambientali e sociali: in primo luogo la perdita di qualità della vita, perché i centri storici si sono svuotati e le periferie sono diventate sempre più estese ed anonime, distanti da servizi e funzioni commerciali, dipendenti da un costoso e inquinante uso dell'automobile. E nel frattempo sono andati perduti preziosi terreni, a danno dell'agricoltura, attività economica che ha da sempre generato un grande valore nel nostro Paese.>> (cit. Legambiente Lombardia)

Febbraio 2017

Il direttivo del Circolo Legambiente Bollate