



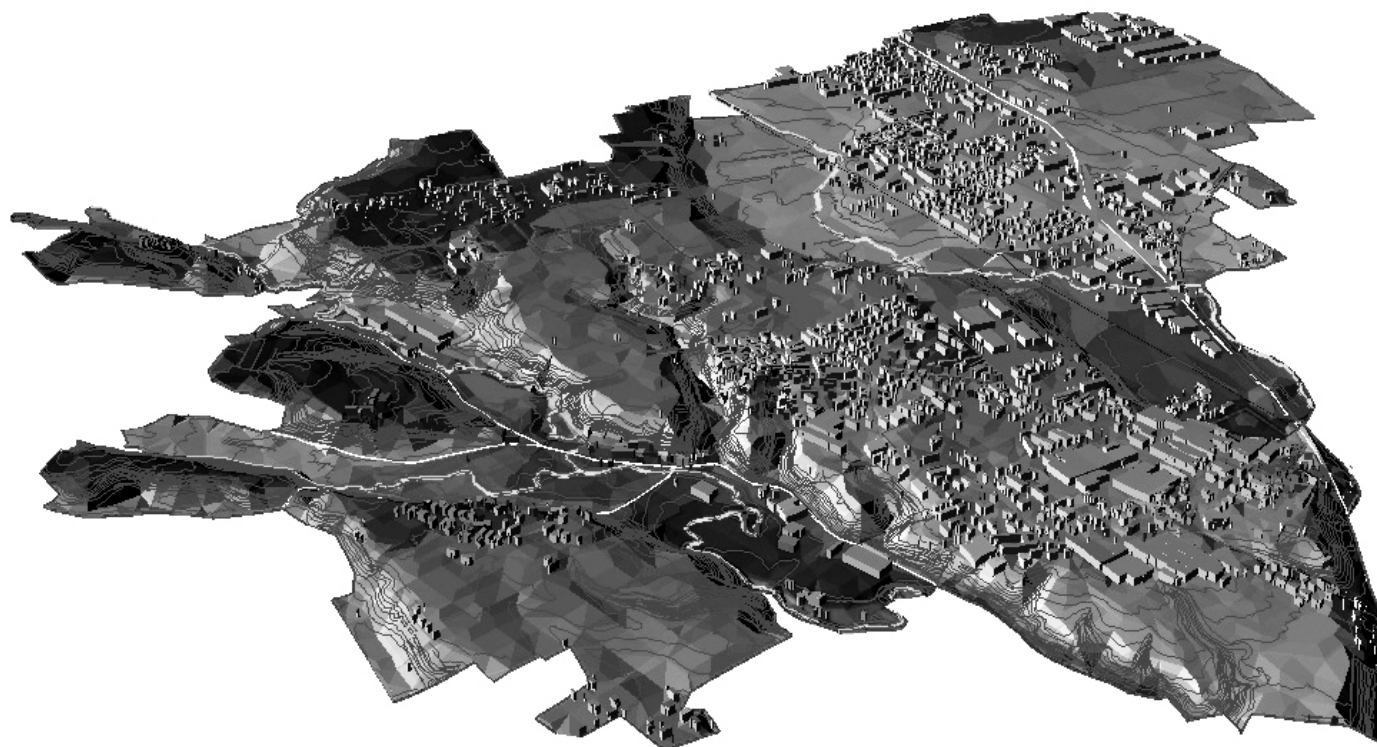
Lomagna

Provincia di Lecco



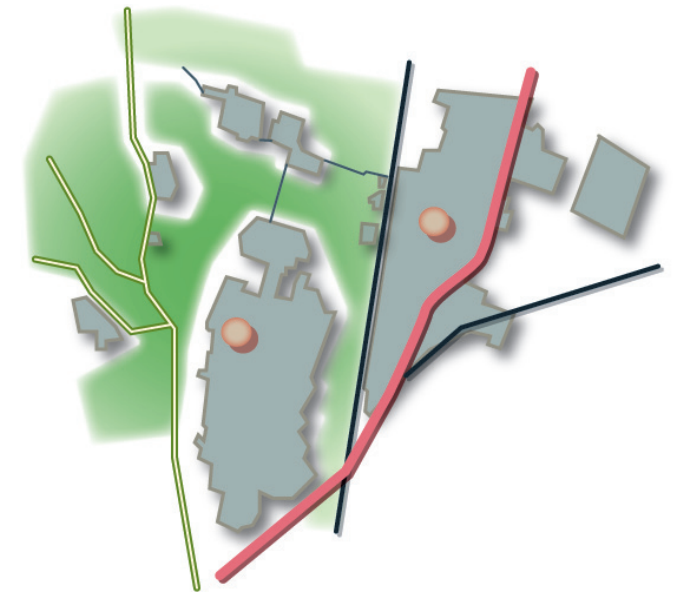
Osnago

Piano di Governo del Territorio 2008



Indice

1. Figure territoriali	3	4.7 Manuale urbanistico edilizio [pr] (dp)	55
1.1 Città di città	4	4.8 Nuclei di antica formazione [pr]	57
1.2 Città reticolare	6	4.9 Tessuti urbani consolidati per	62
1.3 Città inversa	8	usi produttivi [pr]	
1.4 Limiti	9	aree produttive	
2. Paesaggi e forme della città	10	aree industriali di trasformazione	
2.1 Parco nascosto	11	aree di riorganizzazione produttiva	
2.2 Città di mezzo	14	4.10 Tessuti urbani consolidati per usi	65
Strutture		residenziali [pr]	
Città storica		4.11 Usi commerciali [pr] (dp)	69
Città pubblica		5. Piano dei servizi	73
Abitare e produrre		5.1 Dotazioni esistenti	75
2.3 Paesaggio metropolitano del movimento	20	Spazi verdi	
3. Strategie	23	Impianti sportivi	
3.1 Pausa di riflessione	25	Mobilità lenta	
3.2 Incentivare il recupero dei centri storici, governare la frammistione degli usi, riqualificare la città pubblica	30	Istruzione	
3.3 Spazi aperti fruibili	36	Assistenza e sanità	
4. Progetti e norme: glossario	44	Fiera di Osnago	
4.1 Aree agricole di valore ambientale e/o paesistico [pr]	45	Altre attrezzature di interesse generale	
4.2 Ambiti agricoli di interesse strategico: una proposta	46	5.2 Politiche e interventi in atto o programmati	81
4.3 Ambiti di trasformazione per usi non residenziali [dp]	48	5.3 Interventi per la città pubblica	82
4.4 Ambiti di trasformazione per usi residenziali [dp]	51	5.4 Mantenere la città	84
4.5 Elementi sensibili del paesaggio [pr] (dp)	53	5.5 Quantità	87
4.6 Fasce di protezione ambientale e paesistica [pr]	55	Servizi esistenti e previsti	
		Capacità insediativa teorica del piano	
		Servizi e capacità insediativa teorica	
		Servizi da assicurare all'interno dei piani attuativi e o dei piani integrati di intervento	
		Scheda: l'architettura del Piano di governo del territorio	93
		6. Controdeduzioni	95



Attribuzioni

progettisti: Mauro Cavicchini, Guido Inzaghi, Edoardo Marini; collaboratori: Fabio Arduini, Giovanna D'Angelantonio, Ilaria Parisi con Silvia Galiani e Davide Amendola

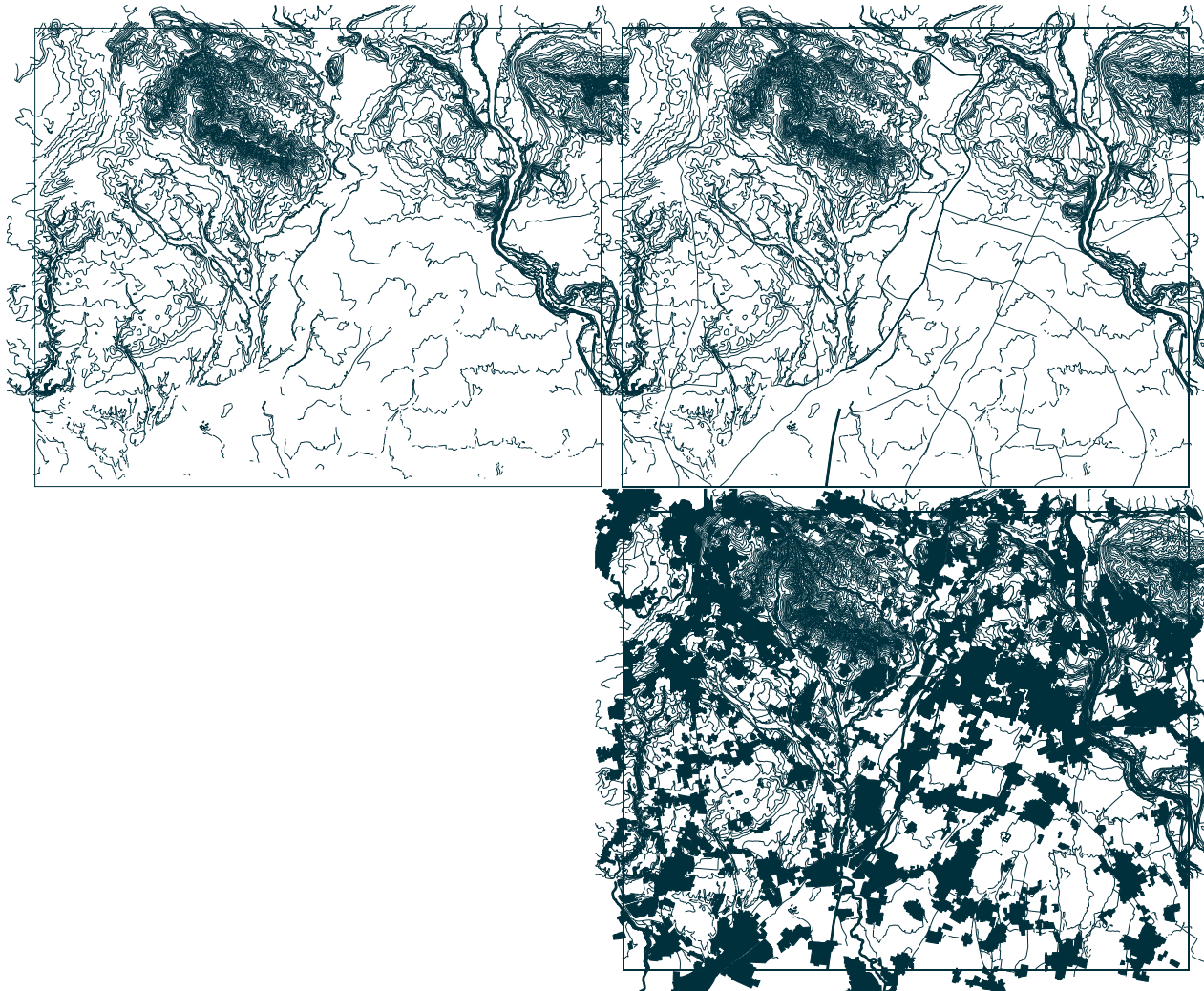
consulenza e ricerca nell'ambito del PGT (progetti per la città pubblica): Francesco Collotti con Mauro Boasso; collaboratori Tanja Foretic, Federico Gianni, Georgina Monica Lalli

mobilità: Società Polinomia srl.

adeguamento ai criteri di urbanistica commerciale, Lomagna: Società di ricerca e Pianificazione



1. Figure territoriali



orografia, tracciati e aree urbanizzate

La geografia è da sempre un modo di raccontare e contemporaneamente di progettare e modificare la terra che abitiamo¹. Per questi motivi proponiamo quattro figure, quattro possibili immagini del territorio di Osnago e Lomagna e dei comuni limitrofi, che sono delle descrizioni orientate e dei suggerimenti per ripensare questa porzione della regione milanese.

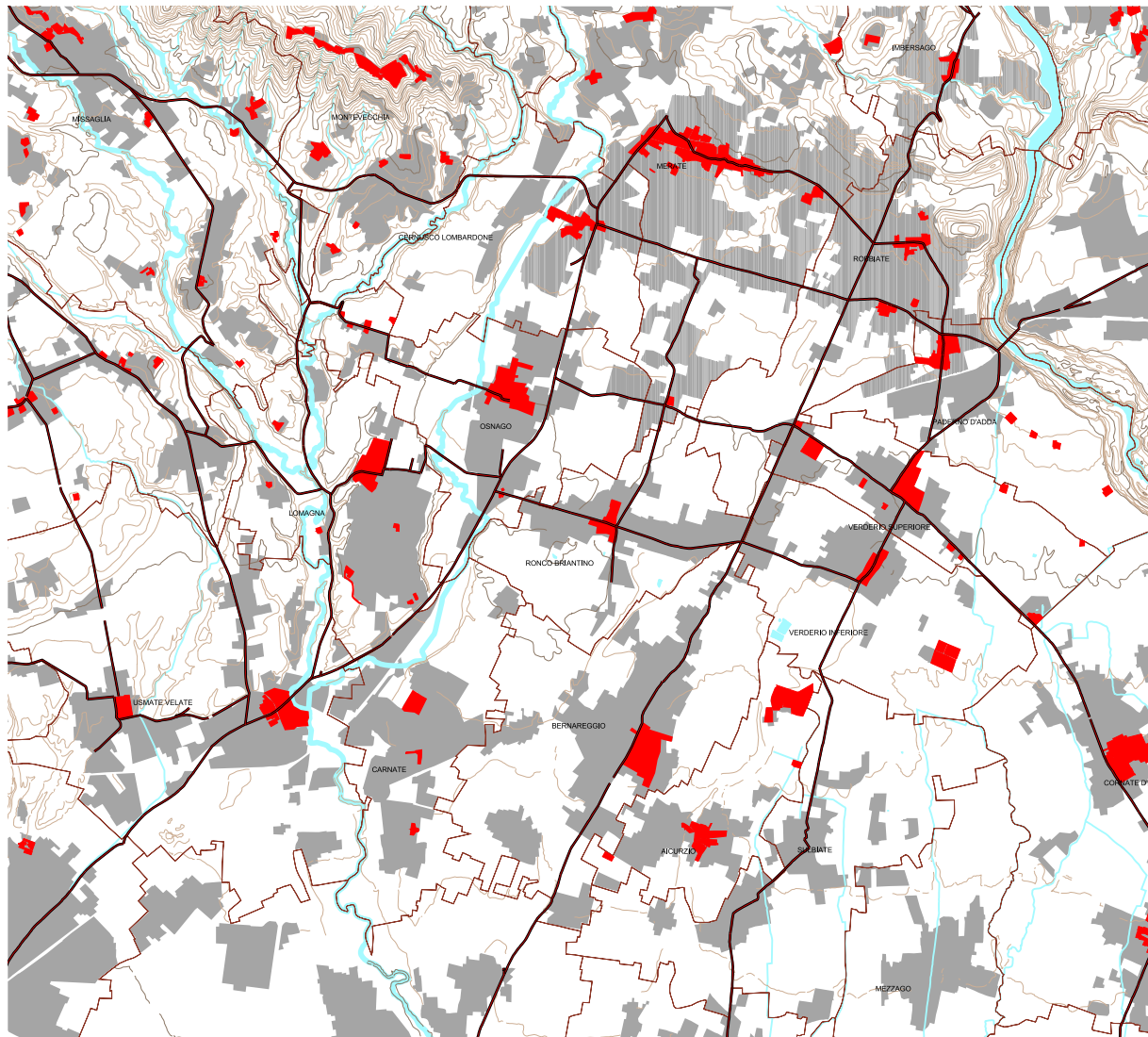
1.1 Città di città

Questa immagine² suggerisce l'idea che Osnago, Lomagna, Cernusco Lombardone, Merate, Robbiate, Paderno d'Adda, Verderio Superiore, Verderio Inferiore, Ronco Briantino e, forse, anche Carnate, Usmate Velate, Bernareggio, etc., costituiscono un contesto territoriale riconoscibile, una sorta di città estesa formata da diversi municipi. Una città di circa 63.000 abitanti collocata nella più ampia conurbazione pedemontana lombarda e rispetto ad essa distinguibile per alcuni caratteri peculiari. Una città che sembra gravitare su Milano, Monza e Vimercate, piuttosto che su Lecco.

Per dimostrare la veridicità di questa immagine, che è suggerita dalla specifica forma degli insediamenti, occorrerebbe dimostrare non solo l'esistenza di una storia e di un'economia comune e interconnessa, ma anche la coscienza di appartenere ad un unico luogo, l'esistenza di un sistema politico e sociale con valori comuni, l'utilizzo del territorio in modo indistinto da parte

¹ Non a caso, come rammentava al suo giovane amico il Piccolo Principe, che era un aviatore e dunque conosceva bene la geografia, è l'antica scienza del potere (Antoine de Saint Exupéry, *Il Piccolo Principe*, Bompiani, Milano 1943).

² Il titolo di questo capitolo è ripreso dal Piano strategico della Provincia di Milano redatto dal Politecnico di Milano, Dipartimento di Architettura e Pianificazione, per conto dell'ass. Gasparini.



morfologia del territorio. In rosso i centri storici, in grigio la macchia dell'urbanizzato. Fonte dati Sit, Regione Lombardia

degli abitanti: si abita a Osnago, si lavora a Ronco Briantino, i figli studiano a Merate, la spesa viene fatta a Cernusco Lombardone, il gelato si consuma a Paderno d'Adda, gli amici sono a Verderio, il tempo libero si passa nel Parco del Curone o lungo l'Adda. L'immagine della città è ragionevole se i suoi abitanti dispongono di uno stesso nome per definirla. Un'indagine più attenta dei flussi di traffico e del loro grado di auto-contenimento potrebbe misurare agevolmente l'esistenza di questa città e i suoi confini. Ma se questa immagine è vera, come riteniamo, essa necessita di forme di governo più interconnesse e coordinate di quelle già esistenti. Un governo "comune" che deve riguardare la fiscalità locale, l'organizzazione e l'offerta dei servizi, la cultura e l'assistenza sanitaria. Un governo "comune" che deve affrontare temi territoriali irrisolvibili alla scala locale: ad esempio il problema della riorganizzazione e del potenziamento dei poli produttivi, la definizione degli spazi aperti e la gestione dei Parchi, il consumo di suolo per scopi urbani e, in particolare, il problema della riorganizzazione e del potenziamento della viabilità, e della SP 342 dir, in modo specifico.

In altri contesti territoriali (il milanese, ad esempio, ma anche il pavese) i comuni si stanno interrogando su come queste relazioni possano trovare forme più stabili e istituzionalizzate di gestione e quali soggetti possono diventare i promotori di un governo comune della città³.

³ Va detto che i comuni del Meratese hanno una buona facilità di comunicazione ed interlocuzione, ma come in altri contesti, il problema di non facile soluzione è capire come questa abitudine al dialogo, che a sua volta si fonda su una omogeneità sociale e politica, possa strutturarsi in forme più efficienti e meno dispersive di governo del territorio e quali soggetti e passi debbano essere intrapresi per muoversi in questa direzione.

1.2 Città reticolare

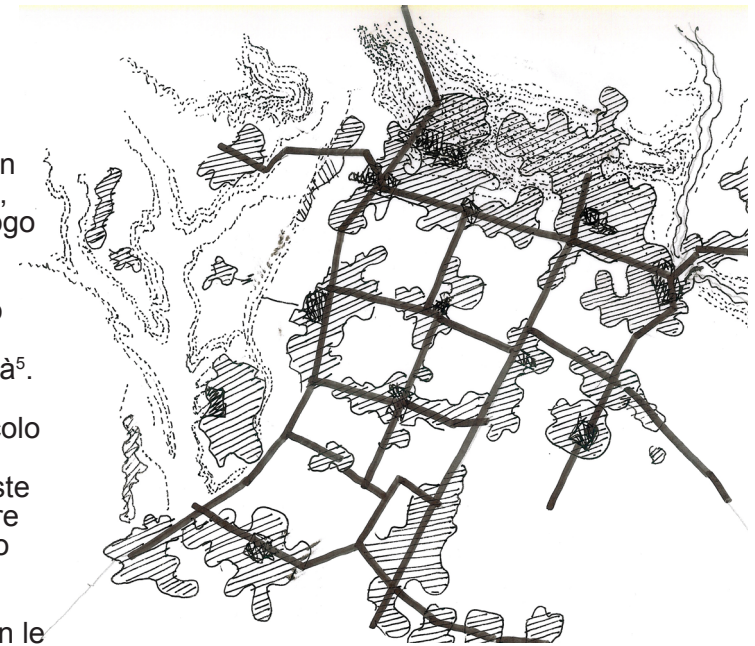
La geografia reticolare dei centri è una caratteristica diffusa in Lombardia e in buona parte dell'Italia pianeggiante. Si tratta della disposizione generalmente equidistante dei centri urbani lungo una griglia formata da assi paralleli orizzontali e verticali che, appunto, formano un reticolo più o meno deformato dalle asperità del terreno. In alcuni casi, ma assai più raramente di quanto in genere venga sostenuto, il reticolo è di derivazione romana⁴. Nel nostro caso ha una geometria decisamente regolare (si veda la figura delimitata da Merate a nord, Ronco Briantino a sud, Robbiate, Paderno e Verderio a est, Lomagna e Osnago a ovest). È il reticolo dei centri della pianura asciutta milanese che con determinazione sale verso nord fino a scontrarsi con i primi rilievi della Brianza collinare e il fiume Adda.

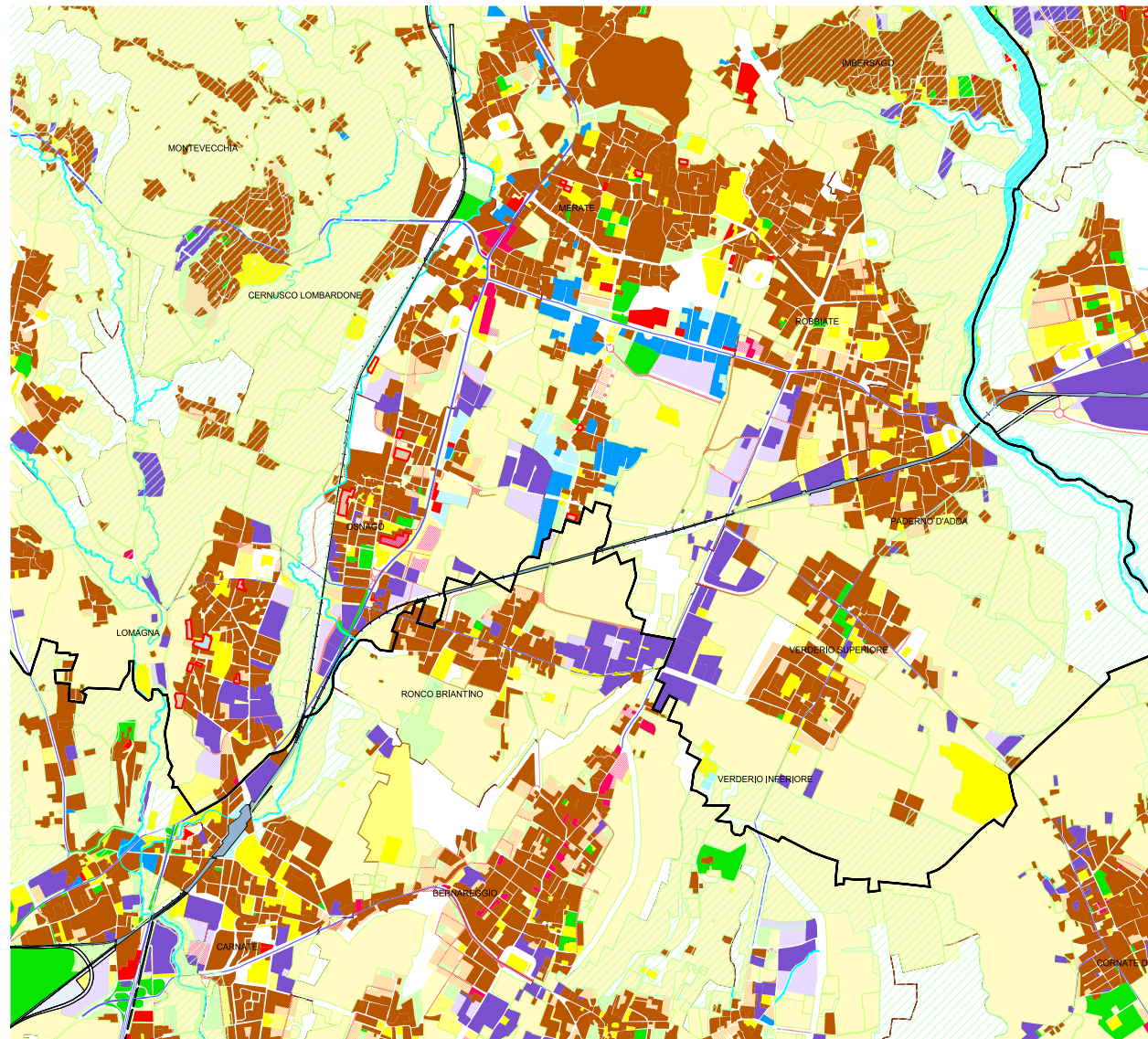
L'evoluzione e la crescita di queste figure, e i temi progettuali che essa pone, sono stati studiati da tempo. La crescita urbana, ad esempio, avviene soprattutto lungo le strade che costituiscono la maglia del reticolo viario, vuoi in senso verticale, vuoi in senso orizzontale o in entrambe le direzioni, come nel nostro caso. Spostarsi diventa sempre più difficile. I nodi, cioè i luoghi in cui gli assi si intersecano nei centri storici, sono sovraccarichi. Gli spostamenti di attraversamento e di lunga percorrenza si mischiano con quelli locali. Anche la realizzazione di nuove strade diventa particolarmente difficile. La saldatura di una città con l'altra finisce per

⁴ Spesso si dimentica che la centuriazione romana aveva misure e inclinazione rispetto ai punti cardinali che non sempre corrispondono a quelle ipotizzate dagli storici. D'altra parte, come è noto, le geografie reticolari e a scacchiera sono sia antecedenti che posteriori alla civiltà romana.

delimitare all'interno delle maglie uno spazio centrale non edificato e chiuso. Laddove l'urbanizzato è continuo, lo spazio centrale è inevitabilmente destinato ad impoverirsi sotto il profilo biologico ed ambientale. Per questi motivi è consigliato preservare varchi, spazi non edificati, interruzioni verdi. Generalmente, però, lo spazio centrale non urbanizzato rimane il luogo dove i valori paesaggistici e ambientali sono più evidenti, diventa il controcampo nascosto della città costruita, talvolta è un retro custodito gelosamente, e non è raro che diventi la sede privilegiata di insediamenti residenziali di qualità⁵. Laddove la densità della popolazione non è elevata (ad esempio nel Veneto) i nodi del reticolo diventano sede privilegiata dei servizi e degli spazi collettivi della città diffusa. Alcune di queste suggestioni possono essere utili per immaginare in modo diverso il nostro territorio e ad esempio interrogarsi su quale destino possono avere le aree agricole oramai intercluse della zona di pianura e i varchi che le collegano tra loro e con le aree esterne.

⁵ È questa, ad esempio, la storia di molte delle città satellite costruite fra gli anni '70 e '80 intorno a Milano come, ad esempio, Milano San Felice, Milano 2 e Milano 3. Il progenitore di questi interventi è stato, sempre nell'area milanese, il quartiere residenziale realizzato a Carimate negli anni '60. È ovvio che l'occupazione degli spazi centrali con queste modalità assume il carattere di una privatizzazione dei territori con i valori ambientali e paesaggistici più elevati e corrisponde, per usare le parole degli economisti, ad una "appropriazione oligopolistica di un bene posizionale".





- La città dell'abitare**
 - consolidata
 - espansioni
- La città produttiva**
 - consolidata
 - espansioni
- La città commerciale**
 - consolidata
 - espansioni
- La città polifunzionale**
 - consolidata
 - espansioni
- La città pubblica**
 - consolidata
 - espansioni
- Il verde**
 - consolidato
 - espansioni
- L'agricolo**
 - consolidato
 - espansioni
- aree in trasformazione
- aree vincolate a parco
- acque
- confini comunali
- confini provinciali
- Rete infrastrutturale della mobilità**
 - Rete primaria esistente
 - Rete principale esistente
 - Rete secondaria esistente
 - Rete ferroviaria esistente
 - Stazioni in esercizio
 - Stazioni da riqualificare

mosaico dei piani regolatori, Misur,

1.3 Città inversa

La città inversa è in qualche modo una variazione della figura precedente che mette in evidenza un connotato peculiare della nostra città. I nuclei urbani maggiori sono tutti posizionati ai margini del reticolo, poiché disposti lungo gli assi stradali più importanti (la SP 342 dir e gli itinerari diretti a Paderno d'Adda e al relativo ponte). Al centro troviamo un'armatura urbana più debole, più recente e con una specializzazione prevalentemente ma non esclusivamente produttiva (cfr. il mosaico dei piani regolatori). Come in alcune città progettate negli anni '50 (ad esempio Jaffa, in Israele), il centro è costituito da spazi non ancora edificati, dai grandi insediamenti industriali e dalla città rada; all'esterno troviamo i nuclei antichi, la città densa, quella residenziale. Si tratta dell'esatto inverso delle città tradizionali ove il centro civico, inteso come il luogo con i valori urbani e simbolici più elevati, ha anche un significato geometrico.

Questa immagine ci suggerisce dove per analogia possiamo collocare le diverse attività e riprende il tema di quale ruolo possono avere gli spazi aperti centrali, mettendo però in evidenza che quelli con i valori ambientali e paesaggistici più elevati sono a loro volta esterni al nostro reticolo (il Parco di Montevecchia, l'Adda, la collina di Merate, etc.). Infine questa immagine evidenzia come anche nella città inversa le strade sono strutturalmente sotto pressione. Per raggiungere le aree produttive "interne" occorre, infatti, passare attraverso i centri "esterni", che sono altresì attraversati dalla viabilità extra-locale⁶. Se questa immagine è vera, un

⁶ Non a caso sono debitore per questa immagine dei suggerimenti di un collega e amico, Andrea De Bernardi, che per lavoro si occupa di trasporti.

giorno, forse, occorrerà verificare se anche le infrastrutture potranno essere adeguatamente distinte e appropriatamente invertite per essere adattate ad una città al contrario, se la maglia stradale esterna può essere duplicata all'interno, se deve essere sostituita da itinerari posti altrove o, ancora, se può e deve diventare una strada di carattere urbano.



nero: aree produttive, rigato: altre destinazioni d'uso

1.4 Limiti

Questa immagine concerne più direttamente Osnago e Lomagna, ma potrebbe essere una descrizione valida anche per Merate, Cernusco Lombardone e altri comuni. La visione proposta è quella di una città che, collocata lungo la viabilità extra-locale ove la geografia reticolare si frantuma a ridosso dei primi avvallamenti collinari, è costituita da confini e limiti ben precisi. Limiti come i binari della ferrovia, la strada per il passo dello Spluga (SP 342 dir) e quelli dettati dalla orografia del terreno (i rilievi scoscesi che contengono Lomagna, ad esempio). Limiti che individuano spazi precisi, possibilità definite e che al contrario mettono in evidenza traboccamenti poco comprensibili. Ad esempio le abitazioni e le fabbriche sorte lungo la SP 55 a Lomagna (l'itinerario via Rimembranza - del Mulino - Giotto - Sanzio, etc.); le case, le baracche e gli orti posizionati ad ovest della ferrovia Milano-Lecco ad Osnago o i nuovi quartieri residenziali collocati ad est della SP 342 dir. Soprattutto, però, questi limiti sembrano individuare parti diverse di città: la città esterna e metropolitana vissuta da chi per caso o abitudine si trova a dover percorrere la Milano-Lecco e la città dei residenti più raccolta o quasi nascosta e, più ad ovest, lo spazio rurale custodito quasi gelosamente e di rara suggestione. Anche da un punto di vista morfologico i nuclei urbani di Osnago e Lomagna delimitano due parti nettamente distinte: la pianura che accoglie il reticolo dei centri a sinistra e il territorio collinare della valle della Molgoretta e degli altri affluenti a destra.

La città meno definita e progettata è senza ombra di dubbio quella metropolitana degli itinerari extralocali di pianura. Per certi versi si potrebbe ritenere che questa sia il fronte, la faccia

non troppo decorosa della città dei non residenti, mentre le altre "due città" sono quelle un po' nascoste degli abitanti⁷.

Questa figura fornisce indicazioni riguardo a dove è preferibile collocare alcune funzioni: la residenza andrà posizionata preferibilmente verso la città interna, mentre le attività produttive e quelle commerciali andranno previste lungo la città del movimento. Questa interpretazione ci aiuta anche ad individuare dove la città non deve espandersi, e quali porzioni devono rimanere spazi aperti e agricoli. Infine essa solleva il problema di come le diverse parti possono diventare permeabili o perlomeno reciprocamente visibili.



⁷ Nello spazio il fronte e il retro, la faccia e le spalle sono concetti relativi che dipendono molto dal punto da cui si osserva. È probabile che per i residenti di Osnago e di Lomagna la strada per lo Spluga sia un retro poco importante e per questo un po' polveroso mentre per coloro che si muovono nell'area metropolitana milanese, e cioè i forestieri, è la faccia non proprio decorosa delle due città.



2. Paesaggi e forme della città



fiumi e vegetazione di ripa

Le figure territoriali propongono diverse chiavi e suggerimenti per interpretare la forma dei due comuni. L'immagine della città inversa, ad esempio, ci dice che gli usi produttivi sono al centro mentre quelli residenziali verso l'esterno. La città inversa e la figura della città reticolare sottolineano l'importanza degli spazi aperti residui e, in particolare, delle aree ancora agricole poste ad est della SP 342 dir. Entrambe spiegano perché questo itinerario è destinato ad essere perennemente sovraccaricato. La figura dei limiti mette in evidenza altre caratteristiche peculiari: l'esistenza di parti ben definite, i rapporti fra queste, il relativo grado di apertura o introversione, l'esistenza di una città metropolitana un po' abbracciata.

Nel complesso le immagini ci permettono di entrare nel merito dei diversi paesaggi che formano le due città. Paesaggi che sono forme e territori ma anche abitanti, significati, attività, modi di percepire lo spazio⁸.

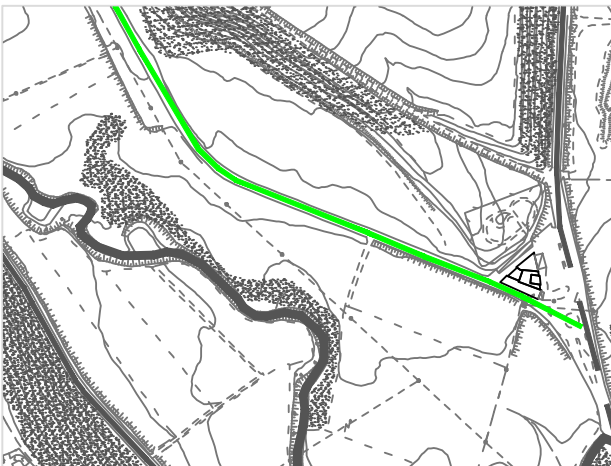
⁸ Il termine "paesaggio", a differenza di "territorio", implica la compresenza di un oggetto osservato e di un soggetto che osserva. Il soggetto può essere una persona, una cultura, una comunità o un'intera società che percepisce, nomina, conferisce valori e significati. E ciò vale qualsiasi sia l'accezione di paesaggio che assumiamo, almeno da quando Humboldt ha coniato e diffuso questa nozione. Gli oggetti possono essere la forma della terra, le sue componenti naturali e antropiche o i processi che ne hanno determinato la configurazione (anche quando non più visibili). I paesaggi che proponiamo sono dunque una descrizione dei diversi territori che costituiscono Osnago e Lomagna, dei loro processi evolutivi, delle popolazioni che li abitano e dei modi con i quali li utilizzano. È superfluo ribadire che si tratta solo di una delle molteplici e possibili descrizioni delle due città. La bontà di questa descrizione è misurata dall'efficacia del progetto che supporta.

2.1 Parco nascosto

È il paesaggio dello spazio aperto non edificato, quello dei cittadini di Osnago e Lomagna, soprattutto, ma che appartiene anche ai residenti di Montevecchia, di Missaglia, di Cernusco Lombardone, Castelnuovo e degli altri comuni che costituiscono il Parco. Cittadini che lo percorrono tutti i giorni per andare a lavorare o a studiare o che lo utilizzano la domenica per passare il tempo libero. È il territorio dell'agricoltura quasi interamente compresa all'interno del Parco regionale di Montevecchia e della valle del Curone.

I materiali che formano questo paesaggio sono riconducibili a tre famiglie. Sono i versanti ricoperti dai boschi o scolpiti dai terrazzamenti un tempo destinati alla coltivazione della vite, che segnalano con prepotenza che la pianura è finita. Sono le colline che disegnano l'orizzonte e delimitano le sue molteplici stanze e i pochi ma straordinari insediamenti posti sul crinale, perlopiù antiche cascate (ad esempio la cascina Mirasole).

Il secondo elemento che forma questo paesaggio è costituito dalle valli o, più precisamente, dal sistema delle valli, perché molteplici e costituite a loro volta da diversi oggetti. Ad esempio i fiumi e il reticolo idrico minore, che hanno determinato la forma di questo territorio, e poi la vegetazione di ripa, che interrompe la continuità dello spazio aperto, ed è quanto dei corsi d'acqua si può osservare da lontano. In secondo luogo le strade, in particolare gli itinerari di lunga percorrenza, con i rari capannoni e le case addossati soprattutto in prossimità dei centri abitati, che permettono a chi le utilizza di entrare e percepire questo territorio. Infine i "nodi" ove le strade si incrociano e si sovrappongono alle diramazioni dei fiumi



strade / percorsi di valle

formando dei marcatori, spesso resi più evidenti dalla orografia del terreno.

La terza famiglia di materiali sono i pianori di sommità o di valle: più o meno inclinati o orizzontali, estesi o circoscritti, completamente sgombri o interrotti dalla presenza di abitazioni, orti e recinzioni (come, ad esempio, la piana oltre alla ferrovia prospiciente Osnago). I pianori sono lo spazio dell'agricoltura, delle coltivazioni cerealicole, ma sono anche le "stanze" che ospitano i diversi, piccoli centri abitati: ad esempio Orane, Fornace o il Villaggio dei Pini.

Valli, pianori, versanti costituiscono un paesaggio di grande interesse. Un paesaggio poco abitato, particolarmente integro (per essere nel cuore di un'area densamente abitata come quella milanese), e con decise valenze naturalistiche (si veda la presenza del Sito di importanza comunitaria). Delle diverse figure territoriali prima richiamate questo spazio è quello della "natura" e del tempo libero che delimita verso est il Meratese.

Il rapporto degli abitanti con questo paesaggio sembra avere tratti contraddittori, e non certo perché il Parco sia percepito come una limitazione o un sistema di regole invasive, o perché sia utilizzato da flussi turistici più o meno intensi che disturbano chi lo abita. Se non tutti, la stragrande maggioranza dei residenti di Lomagna e Osnago non rinuncerebbe facilmente a questa riserva di natura e vedono di buon grado il Parco e la sua espansione. Per alcuni cittadini il "parco" è però soprattutto Montevecchia e la sua porzione nord mentre la parte inclusa nel loro territorio è giudicata più usuale e meno meritevole: è soprattutto lo spazio dell'agricoltura. Per questi cittadini il "vero" parco è lo spazio della gita fuori porta della domenica. Questa percezione trova

riscontro in un'effettiva differenza morfologica e ambientale del territorio, ma finisce per sottacere e nascondere che la porzione agricola e meridionale del Parco ha caratteristiche ragguardevoli. Per questi cittadini, più che uno scrigno di natura, il Parco è ancora il lavoro nei campi o perlomeno il suo ricordo. Anzi, forse, è solo un paesaggio della memoria, e per ciò da difendere con decisione, anche per evitare che l'espansione della comunità e della città cancellino un tratto fondamentale della loro identità. Per questi cittadini i terrazzi non sono delle architetture straordinarie ma il luogo ove si coltivava la vigna. Allo stesso modo la cascina non è la casa dei propri sogni, ma quella abbandonata anni addietro per appartamenti e ville più confortevoli. Ma proprio perché è un paesaggio della mente, il Parco è poco utilizzato. Non a caso la cesura con la Città è sottolineata dalla scarsità dei percorsi ciclo-pedonali e dalla presenza di barriere fisiche insormontabili (la ferrovia e la stessa orografia del territorio).

Per altri cittadini il Parco è invece il fulcro di un modo di abitare che concepisce il verde come un complemento irrinunciabile, come uno spazio domestico. La diffusione dell'urbanizzato ha in larga parte fatto saltare la tradizionale distinzione fra la campagna e la città e alcuni sostengono che stiamo assistendo ad un progressivo avvicinamento di mondi fino a ieri separati⁹. La gita fuori porta la domenica, il weekend al mare o in montagna, lo sviluppo dei garden center denunciano che la "città" ha un

⁹ È questa la tesi sostenuta da un geografo francese Pierre Donadieu. Di questo autore si veda, in particolare, *Campagne Urbane*, Donzelli Editore, Roma 2006. Sulla contraddittorietà di questi processi si veda anche Elena Granata e Arturo Lanzani, *Esperienze e paesaggi dell'abitare*, Edizioni Segesta, Milano 2005.



insediamenti di sommità

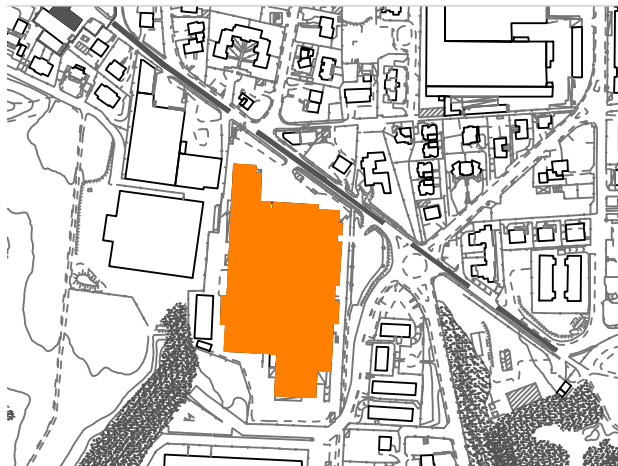


spazio agricolo

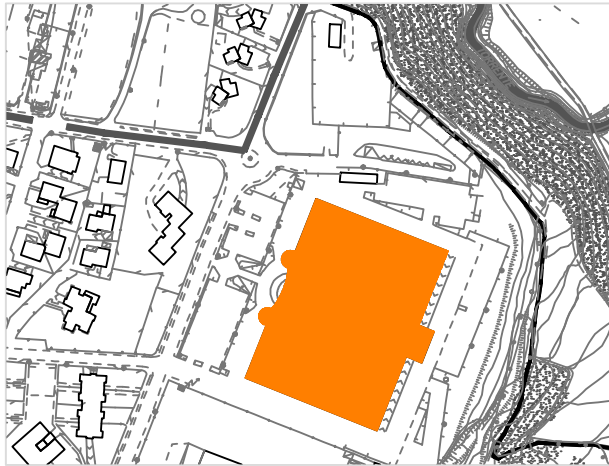
bisogno sempre più pressante di natura. Anche la campagna sembra avvicinarsi sempre più alla città, soprattutto nei contesti metropolitani. La diversificazione funzionale delle aziende agricole ha fatto esplodere fenomeni come l'agriturismo, il ristorante nella cascina, la vendita diretta dei prodotti coltivati, i distributori di latte genuino e altre forme ancora poco diffuse come la raccolta diretta nei campi degli ortaggi, magari la domenica per divertirsi. Abitare in campagna ma vicino alla città e con stili di vita metropolitani sembra essere un desiderio di molti, anche se questa campagna non è la memoria di qualcosa, non è il lavoro nei campi, quanto piuttosto un giardino che alimenta il bisogno di natura. Un giardino da contemplare e da utilizzare con intensità nel tempo libero, meglio se in solitudine. Per molti cittadini di Lomagna e Osnago forse il Parco ha questo significato.

Ovviamente le due visioni sono spesso sovrapposte e una contempla l'altra, sebbene presuppongano significati e modi di fruire lo spazio differenti. È probabile che la seconda declinazione, quella dell'abitare nella natura, tenda a soppiantare la prima, che è propria degli abitanti che sono nati o risiedono da tempo nelle due città. Sebbene in modo contraddittorio, forse stiamo assistendo ad una trasformazione. Forse il Parco come vincolo e difesa di un paesaggio abituale sta trasformandosi in qualcosa di ben più complicato. Non è un caso che ai vecchi abitanti dei borghi, ancora direttamente o indirettamente legati al lavoro nei campi, se ne sono aggiunti di nuovi disposti a difendere con decisione la natura e l'integrità degli spazi aperti, che è quanto li ha spinti ad abitare in questo paesaggio¹⁰.

¹⁰ È quanto emerso nella riunione pubblica avvenuta con i cittadini della località Fornace, alcuni dei quali hanno chiesto molto chiaramente di non realizzare nuove abitazioni per preservare i motivi della loro scelta abitativa. Il problema



vecchie industrie



nuovi uffici

Certo è che entrambe le declinazioni concordano nella difesa di questo territorio, e presuppongono un uso tendenzialmente esclusivo ed è per questo che il Parco è amato. Ma la seconda visione, quella dell'abitare nella natura, è più contraddittoria ed ambigua, perché tende a negare ad altri la possibilità di realizzare quel sogno che alcuni hanno avuto la possibilità di rendere reale.

2.2 Città di mezzo

È il centro abitato di Osnago e Lomagna. La porzione di territorio posta fra il Parco e la strada provinciale. È il paesaggio per antonomasia dei cittadini. Due città con tratti distinti ma accomunate da molti caratteri comuni, come la frammistione di materiali molto diversi per uso e caratteristiche. Sia ad Osnago che a Lomagna le vecchie fabbriche, le cascine mal messe, i nuovi palazzi per uffici, i condomini, le antiche ville nobiliari e quelle a schiera o isolate sono una vicina all'altra e non formano zone con un connotato prevalente (fatta eccezione per i centri storici). Come vedremo più dettagliatamente in seguito, questa frammistione ha diverse motivazioni e conseguenze, ma soprattutto ci ricorda che nell'arco di poco più di quaranta anni questi comuni si sono trasformati da borghi rurali, a "città fabbrica", per diventare "sobborghi residenziali" di una delle tante aree metropolitane dello spazio mondo. E questo perché la città e

sollevato è quello non di facile risoluzione di come regolare l'utilizzo di beni territoriali di qualità e la relativa fruizione. È evidente, infatti, come la richiesta di chi ha scelto di abitare nel parco per stare più a contatto con la natura presupponga un uso esclusivo del territorio che pone conseguentemente problemi di equità e giustizia distributiva. Si tratta infatti di una domanda che esclude la possibilità che altri facciano la medesima scelta.



rete stradale storica

i suoi materiali cambiano molto più lentamente della società e ci permettono di intuire quali sono state le trasformazioni e quali potrebbero essere i tratti del futuro. Alcuni dei materiali che costituiscono questo paesaggio sembrano mostrare meglio questa trasformazione.

Strutture

È la rete stradale sulla quale si sono strutturate le due città. È il vecchio tracciato della strada per lo Spluga (attuale via Trento e via Roma) sul quale si affacciano i palazzi e le dimore nobiliari di Osnago. È il ring costituito da via Milano, via Magenta, via Verdi, che assicurava il collegamento fra il centro, le cascate extraurbane e villa Gargantini, e la cui forma irregolare è probabilmente dovuta alla volontà di allineare alcuni tratti con il Santuario di Montevecchia. Sono i collegamenti con Orane, Fornace, Trecate e Mirasole, sono le strade che congiungono Osnago e Lomagna.

Questa trama è già perfettamente visibile nella carta dell'Istituto Geografico Militare del 1888 ed è certamente antecedente¹¹. Ciò significa che la città contemporanea, quella costruita a partire dagli anni '60, si è appoggiata alla rete stradale preesistente. Se si esclude la nuova strada per Lecco (l'attuale SP 342 dir), l'itinerario di via Marconi - via Copernico a Osnago e via Garcia Lorca a Lomagna, negli ultimi cinquanta anni non sono state realizzate nuove strade, ad eccezione della viabilità minore al servizio alle singole abitazioni.

La città contemporanea è stata cioè una città "opportunistica" che ha utilizzato il capitale sociale fisso ereditato, saturando progressivamente

¹¹ È altresì presente in buona parte nel catasto di Carlo V dell'inizio del 1700.

ogni spazio libero. Ma l'eredità più sconveniente della crescita senza investimenti sono i nodi non affrontati e oggi diventati quasi irrisolvibili. L'inadeguato collegamento fra Lomagna e la valle del Molgoretta (via del Mulino, via Rimembranze) ad esempio, e l'assenza di un itinerario alternativo all'attraversamento del centro storico di Osnago (via Trento e via Roma).

L'estensione della rete stradale preesistente ha anche favorito la grande confusione di materiali, di usi e di oggetti che caratterizzano le due città. Essa ha permesso che gli edifici si disperdessero lungo la sua estensione dando luogo ad una crescita per saturazioni progressive in cui la variabile tempo, e cioè il periodo di costruzione, non disegna degli areali. È come se ai limiti netti e precisi che verso l'esterno distinguono questo paesaggio, corrispondesse una grande libertà e indeterminazione interna. Anche i piani regolatori hanno però le loro colpe. L'assenza di nuovi investimenti e la frammistione sono il risultato di piani eccessivamente sovradimensionati rispetto alla domanda, del continuo cambiamento di norme e possibilità edificatorie, di una scarsa attenzione alla compatibilità fra i diversi usi del territorio¹².

¹² Come noto, l'eccessivo sovradimensionamento delle aree edificabili dei piani regolatori degli anni '50 e '60 ha permesso che le nuove costruzioni si disperdessero nel territorio, soprattutto laddove vi era una rete stradale sufficientemente estesa. Per quanto riguarda invece la frammistione funzionale il Piano regolatore vigente di Lomagna ha continuato a prevedere l'edificazione di nuove abitazioni contigue agli insediamenti produttivi esistenti, soprattutto nei pressi di via Milano, pur essendo relativamente recente e quindi in grado di prevedere la sempre più difficile convivenza fra usi diversi del territorio. Forse l'idea era che prima o poi le grandi aree industriali collocate lungo via Milano sarebbero state utilizzate per altri usi. Se così è stato, non si capisce, però, la scelta di realizzare un nuovo insediamento produttivo alle spalle dello



centro storico

Città storica

Affacciati sulla campagna, cintati dai giardini delle ville nobiliari, i due nuclei storici hanno caratteri molto simili. Quello di Osnago, forse più ricco, si caratterizza per la maggiore presenza di palazzi e di ville. Fra l'edilizia minore si riconoscono diversi edifici che per dimensioni e caratteristiche sono decisamente urbani, e forse alludono ad un rapporto più stretto con l'allora nascente industrializzazione¹³. Non a caso la loro altezza è superiore (e probabilmente lo era anche la densità abitativa). Ciò significa che gli ampliamenti, le sostituzioni e i rimaneggiamenti realizzati nei primi decenni del '900 sono stati più frequenti. Lomagna, al contrario, sembra avere mantenuto un carattere più rurale, ha un centro storico più stratificato e conserva diversi segni della città antica che meriterebbero studi più approfonditi¹⁴. Anche le ville eclettiche o

stabilimento della ex Jucker, che ha in parte pregiudicato un diverso utilizzo e compromesso il futuro di tutto il quartiere.

13 Edifici che pur reinterpretando forme tipiche dell'edilizia rurale, talvolta anche in maniera colta e sorprendente, hanno le caratteristiche tipiche delle case da "pigione" o di "ringhiera" (che è poi la declinazione milanese e lombarda delle prime) destinate ad ospitare i ceti popolari della nascente industrializzazione lombarda. Ad esempio il bell'edificio di via Santa Anna a lato della Chiesa verso nord, quello all'angolo fra via XX Settembre e via Roma e, sempre in via Roma, i due edifici che segnano l'ingresso con via Mazzini. Anche alcuni edifici che affacciano su via Crocifisso, soprattutto sul lato sud, hanno caratteristiche simili, sebbene meno evidenti.

14 Ad esempio alcune delle corti di via Adda e, in particolare, quella all'angolo con via Busca, o il palazzo recentemente ristrutturato più spostato verso via Martiri della Libertà, che affaccia direttamente sulla campagna, e l'edificio collocato in centro all'isolato delimitato da via Adda e via Mazzini, al quale si accede da quest'ultima, segnalato nella prima versione del catasto di Carlo V. Ad Osnago si segnalano per le caratteristiche simili le pertinenze di villa

vagamente liberty, sono una peculiarità di Osnago che non troviamo a Lomagna¹⁵. Queste differenze riflettono probabilmente il diverso sviluppo delle due città nei primi quattro decenni del secolo scorso.

È indubbio, però, che i due centri storici abbiano una medesima matrice¹⁶. Comune è inoltre la loro condizione. Se osserviamo la loro struttura possiamo ritenere che entrambi sono centri relativamente ben conservati, nel senso che le demolizioni e i rimaneggiamenti realizzati a partire dagli anni '50 sono stati relativamente limitati. Al contrario, se pensiamo alla manutenzione e allo stato di conservazione di molti edifici, dobbiamo concludere che i due vecchi centri non sono adeguatamente tenuti. Gli edifici in mediocre o pessimo stato di conservazione sono diversi, e altrettanti sono vuoti o decisamente sotto utilizzati.

Arese (sia il lato nord che il lato est di via San Carlo) e l'edificio a torre fortificata che fronteggia il Municipio (isolato delimitato da via Rimembranze, IV Novembre, via Trento).

15 Ad esempio le ville che affacciano su via IV Novembre e, in particolare, villa Galimberti, ma anche l'edificio eclettico di via Trieste, e alcuni edifici posti sul lato est di via Trento, nel tratto compreso fra via Pinemonti e via Magni.

16 Similitudini che derivano dai materiali già ricordati, come i giardini delle ville nobiliari posti a corona dei tessuti minori, il rapporto con la campagna, etc. Si rammenti anche la diffusione di alcune forme ed elementi costruttivi (ballatoi, taglio e proporzione delle finestre, portali di ingresso, posizione e caratteristiche delle scale, etc.), la presenza delle stesse tipologie edilizie e, in particolare, delle corti, che nella maggioranza dei casi sono, però, organismi stratificati. Gli edifici a corte realizzati unitariamente sono, infatti, generalmente pochissimi, e nella stragrande maggioranza dei casi si tratta di complessi ove l'edificazione originariamente posta sui bordi dell'isolato si è spinta all'interno, inglobando e adattandosi a forme e oggetti preesistenti. Proprio per questo si tratta di edifici molto complessi e densi dove, accanto ad edifici cadenti o maldestramente recuperati, possiamo trovare murature e dettagli costruttivi che ci parlano di una città molto antica.



villa Busca

È come se negli ultimi decenni la città avesse dimenticato i propri centri originali e fosse cresciuta guardando altrove. Un oblio che, paradossalmente, ne ha permesso la conservazione¹⁷. È probabile che all'origine di questa scarsa manutenzione vi siano norme urbanistiche inefficaci, il frazionamento della proprietà o il distacco di alcune grandi famiglie che non hanno più avuto interesse a preservare nei luoghi di origine il loro status. Forse alcune grandi proprietà immobiliari hanno optato per delle politiche di attesa e valorizzazione nel tempo dei propri beni. Sta di fatto che la corte, la casa di ringhiera, il cortile comune, sono stati abbandonati per le comodità del condominio o per il sogno della casa unifamiliare e del suo giardino. È però difficile credere che questo oblio non rimarchi un distacco dalla città rurale tradizionale, e non sottolinei una discontinuità con forme e rapporti sociali antecedenti.

Gli interventi di recupero realizzati negli ultimi anni, le polemiche suscitate da alcune sostituzioni edilizie particolarmente invasive, l'attenzione che molti prestano alla questione centro storico sono forse segnali che la città può tornare ad occuparsi dei suoi nuclei originali, magari con significati e forme diverse. Dietro a queste attenzioni, forse, si colgono i segni di un nuovo possibile paesaggio. D'altronde, sarebbe del tutto normale, che nel momento in cui la città cresce a dismisura, essa torni a guardare con occhi diversi il luogo da cui è partita. La letteratura sul recupero e la valorizzazione dei centri storici, ad esempio, evidenzia come le attività commerciali

¹⁷ Si ricordi, infatti, che altri centri storici sono stati negli stessi anni quasi interamente distrutti e ricostruiti con altri edifici e forme. Si pensi a Milano, ma anche a molti centri storici di città di medie e grandi dimensioni della Brianza. Ad esempio Seregno o Monza.

e la riqualificazione degli spazi pubblici possono diventare un incentivo potente per innestare processi più generali di riqualificazione. In altri contesti l'attore principale è il turismo (si pensi, ad esempio, alle città d'arte italiane). Queste metamorfosi sono sempre accompagnate da una profonda trasformazione delle attività come dei residenti. Lo stesso ruolo di accelerazione del cambiamento possono averlo interventi di recupero anche privati particolarmente riusciti. Non è improbabile, ad esempio, che l'intervento di villa Busca inneschi, una volta terminato, un lento processo di riqualificazione complessiva dell'intorno urbano, anche e nonostante la sua congenita alterità rispetto al resto della città¹⁸. La stessa cosa vale per altri recuperi, anche recenti, realizzati sia a Lomagna che a Osnago (ad esempio le pertinenze di villa Arese). Ciò che innesca la valorizzazione di questi tessuti non è, infatti, l'annullamento delle loro specificità, quando piuttosto una modifica dei modi di percepirla che rende comunque appetibile andare ad abitare in centro, nonostante gli svantaggi che ciò può comportare. Un cambiamento del comune sentire (o, più precisamente, la creazione di un nuovo paesaggio) determinato dalla re-invenzione in chiave attuale dei modi di abitare uno spazio ereditato e dei significati ad esso conferiti.

Città pubblica

La città contemporanea ha assicurato una buona dotazione di equipaggiamenti e di servizi. Almeno in termini quantitativi. La dotazione pro-

¹⁸ Un intervento, il recupero di villa Busca, molto interessante sotto molti punti, poiché propone in ambito urbano il modello della "gate community" per facoltosi, e che potrebbe essere riproposto, perlomeno in forme meno evidenti e più discrete.

capite misurata come superficie non è irrilevante (si tratta di 465.000 mq. pari a 51,0 mq. per abitante). Da un punto di vista geografico si riconoscono tre situazioni tipo: la dispersione dei servizi di prossimità, soprattutto parcheggi e piccoli giardini di quartiere; le piazze centrali, ovvero i servizi collocati nei centri storici (il municipio di Osnago, le chiese, gli oratori, etc.); le polarità esterne formate dalla aggregazione di diverse attrezzature. Ad esempio, la concentrazione costituita dalle scuole, il nuovo municipio, la palestra e gli impianti sportivi all'aperto a Lomagna o, ad Osnago, il polo nato intorno alle scuole elementari, al giardino pubblico e al cimitero¹⁹. Più concentrate quelle di Lomagna, più distribuite quelle di Osnago, queste polarità disegnano una geografia relativamente equilibrata e ben distribuita (fatte salve le assenze che caratterizzano le località Orane e Fornace) che, a ben vedere, è anche l'esito di quanto proposto dai vecchi piani regolatori.

Ciò nonostante, e pur essendo comunque utilizzate per le attività per le quali sono state progettate, le polarità e i vari servizi non sono diventati luoghi rappresentativi della città. Forse perché eccessivamente specializzati, e comunque costruiti dalla giustapposizione nel tempo di attrezzature prive di reciproche relazioni, quasi si trattasse di recinti non comunicanti. Come in molte altre realtà, anche ad Osnago e Lomagna la città pubblica contemporanea non è riuscita a costituire vere polarità civiche. Anche lo spazio

¹⁹ A Lomagna segnaliamo anche la polarità costituita e formata dall'oratorio, dal giardino di villa Busca, dal campo di calcio e, più oltre, dal cimitero. Ad Osnago ricordiamo la concentrazione più dispersa costituita dagli spazi pubblici dell'ancora erigendo quartiere di via XX Settembre e Papa Giovanni XXIII e, infine, più a nord, i parcheggi e il piccolo giardino di via Bergamo.

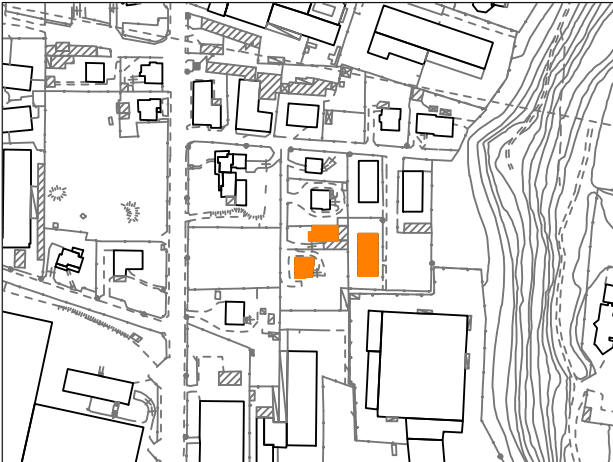
pubblico, inteso in senso generale come quello della strada, del marciapiede, dello slargo, dell'aiuola, della piazza, sembra aver perso parte dei suoi connotati e con fatica cerca di emulare la qualità di quello della città precedente. Questo impoverimento della qualità della città pubblica ha diverse ragioni come, ad esempio, l'affievolirsi delle capacità progettuali o il fatto che le risorse economiche, comunque non abbondanti, sono state assorbite dall'incremento delle dotazioni. Forse, la scarsa qualità è compensata dal Parco nascosto, ma è un'assenza sempre più avvertita, poiché le due città stanno progressivamente accentuando il loro carattere residenziale e suburbano.

Abitare e produrre

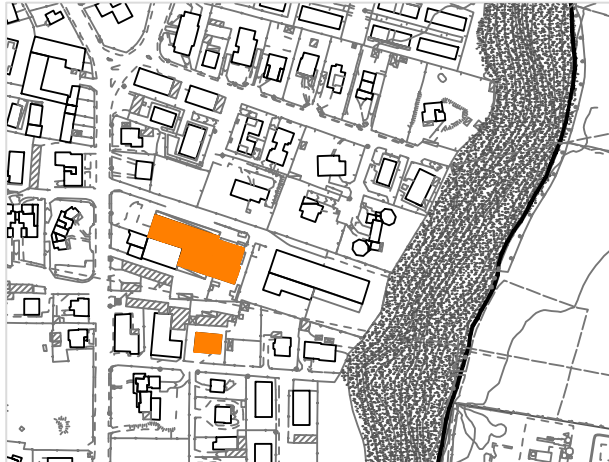
La frammistione della città di mezzo ha una doppia caratterizzazione: di forme e di usi. Mentre la prima rende difficile individuare quartieri con un'identità precisa, pone cioè dei problemi di regolazione urbanistica, ma non è particolarmente problematica²⁰, quella fra gli usi diversi del territorio solleva questioni assai più complesse relative alla convivenza fra l'industria e la residenza e fra questa e alcuni particolari servizi o certe attività legate al tempo libero (discoteche, bar, etc.).

Concentrate lungo via Martiri della Liberazione, via della Tecnica o nel grande triangolo delimitato dalla ferrovia e dalla SP 342 dir, le industrie di Osnago non pongono grossi problemi di convivenza fra usi diversi del territorio, se non indirettamente, per quanto riguarda il traffico generato. La convivenza difficile riguarda piuttosto la Fiera e i prospicienti quartieri residenziali.

²⁰ Anzi forse assicura una certa mixité sociale che può essere vista come un valore positivo.



mixté



Lomagna, al contrario, è cresciuta con l'industria. Come è noto, lo sviluppo di questa città è coinciso con l'insediamento, a partire dall'inizio degli anni '70, di aziende attratte dagli incentivi proposti dalla legislazione per lo sviluppo economico e le zone depresse. I piani regolatori non hanno previsto insediamenti specializzati, e le case e le fabbriche sono state costruite a stretto contatto: una accanto all'altra.

Ma la convivenza è stata considerata problematica solo recentemente. La disponibilità dell'abitare di sopportare l'inquinamento, il traffico, il rumore è molto diminuita e rispecchia il maggiore benessere della nostra società. La fabbrica era il principio organizzatore della società, il luogo intorno al quale ruotava la società, la politica, la vita di coloro che ci lavoravano anche nel tempo del non lavoro. Ma la fabbrica, il lavoro, il rapporto fra questo e l'abitare è mutato, e la contiguità con le industrie mal si concilia con l'idea della casa suburbana all'interno del verde. Anche per le attività produttive la prossimità è diventata un problema: significa non avere più spazio per crescere e vuol dire sottostare a standard prestazionali più stringenti.

Come la possibile re-interpretazione dei centri storici sembra in qualche modo segnare il definitivo distacco dal passato rurale, la convivenza sempre più difficile fra l'abitare e le industrie ci segnala che il paesaggio della città fabbrica sta in qualche modo mutando. La fotografia dello stabilimento Jucker, oramai quasi cadente, con la grande "biella-monumento" che sottolinea l'ingresso di Lomagna, simboleggia bene questa trasformazione, soprattutto se la confrontiamo con l'immagine degli uffici appena costruiti in via Milano e le tante immagini della casa con il giardino.



architetture cinematiche



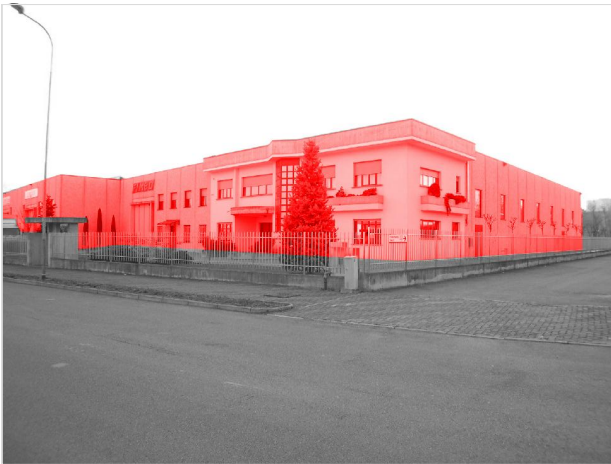
SP 432 dir

2.3 Paesaggio metropolitano del movimento

È il terzo paesaggio che costituisce Osnago e Lomagna. Mentre quello del Parco nascosto e della città di mezzo sono i territori per antonomasia dei residenti e di coloro che abitano i comuni limitrofi, il paesaggio del movimento è quello degli abitanti della città metropolitana. E forse per questo è anche il paesaggio meno presentabile.

I materiali che lo costituiscono sono la SP 342 dir, con il suo nastro di asfalto, i controviali, le rotonde, i bordi poco definiti e il flusso ininterrotto di autovetture e camion che lo percorrono. Sono i brandelli di territorio agricolo rimasti, quelli ritagliati dalla strada o dalla ferrovia; è la vegetazione spontanea che cresce scomposta ai bordi. Sono gli esercizi commerciali, con le loro insegne, le fabbriche, le vetrine, i parcheggi. Sono alcuni nodi che funzionano come dei segnalatori visivi per il nostro peregrinare all'interno dell'area metropolitana (ad esempio il teatrino di villa Gargantini, o lo strano connubio fra il cimitero e l'autolavaggio ad Osnago, o la chiesa della Beata Vergine di Loreto con la facciata-abside che dà verso la strada). Sono i quartieri e le industrie collocate ad est della SP 342 dir, che poi non è altro che il nome in codice della vecchia strada per Lecco e il passo dello Spluga.

Il paesaggio metropolitano del movimento è un paesaggio cinematografico: costruito perché possa essere percepito in movimento. Si tratta però di un panorama poco definito. La SP 342 dir è una "strada mercato", anzi forse è una delle prime strade commerciali dell'area metropolitana milanese, e come altri insediamenti similari mostra i segni del tempo. Gli edifici misti commerciali e residenziali (ad esempio la "Ca' de matt")



fronti industriali



fronti commerciali

realizzati negli anni '70 e '80 erano a loro tempo delle innovazioni, proprio per il rapporto che intrattenevano con la strada e il movimento. La scomparsa del piccolo negozio ha imposto nei decenni successivi l'affermazione dei contenitori specializzati come quelli che troviamo ad Osnago (Decathlon, Pennymarket, Combipel, etc.) e i centri commerciali suburbani. Le evoluzioni più recenti hanno spinto verso il gigantismo, si pensi, ad esempio, al polo commerciale il Globo o a quello fuori scala di Carugate, e hanno altresì decretato la crisi dei sistemi lineari che più o meno ovunque stanno per essere soppiantati da insediamenti puntuali²¹. Forse perché assassinati dallo stesso traffico che hanno generato.

La riconversione e l'adeguamento delle strutture commerciali esistenti sono uno delle manifestazioni della città metropolitana del movimento, ma non la sola. Le strade mercato funzionano come delle quinte che recidono il movimento dai territori circostanti. Sono l'orizzonte artificiale dell'automobilista. Sono dei tagli che dividono il territorio, vuoi nascondendolo, come nel caso della Città di mezzo e del Parco, vuoi separandolo, come nel caso dei quartieri e degli spazi aperti posti ad est della strada provinciale. Questi insediamenti pongono sempre un problema di ricucitura, e non solo perché è difficile attraversarli. Nel nostro caso, ad esempio, chiedono che sia definito il senso e il possibile utilizzo di quella parte di città un po' industriale, un po' agricola e un po' residenziale che sta oltre la SP 342 dir. Ma la vocazione e il significato di

²¹ Si pensi, ad esempio, al primo tratto di Viale Fulvio Testi che è la strada mercato più importante del milanese, o ad una direttrice storica come la strada del Sempione definitivamente entrata in crisi, o alla Vigevanese, che in pochi anni ha modificato e riqualificato quasi tutte le presenze commerciali



spazi aperti residui



fronti commerciali

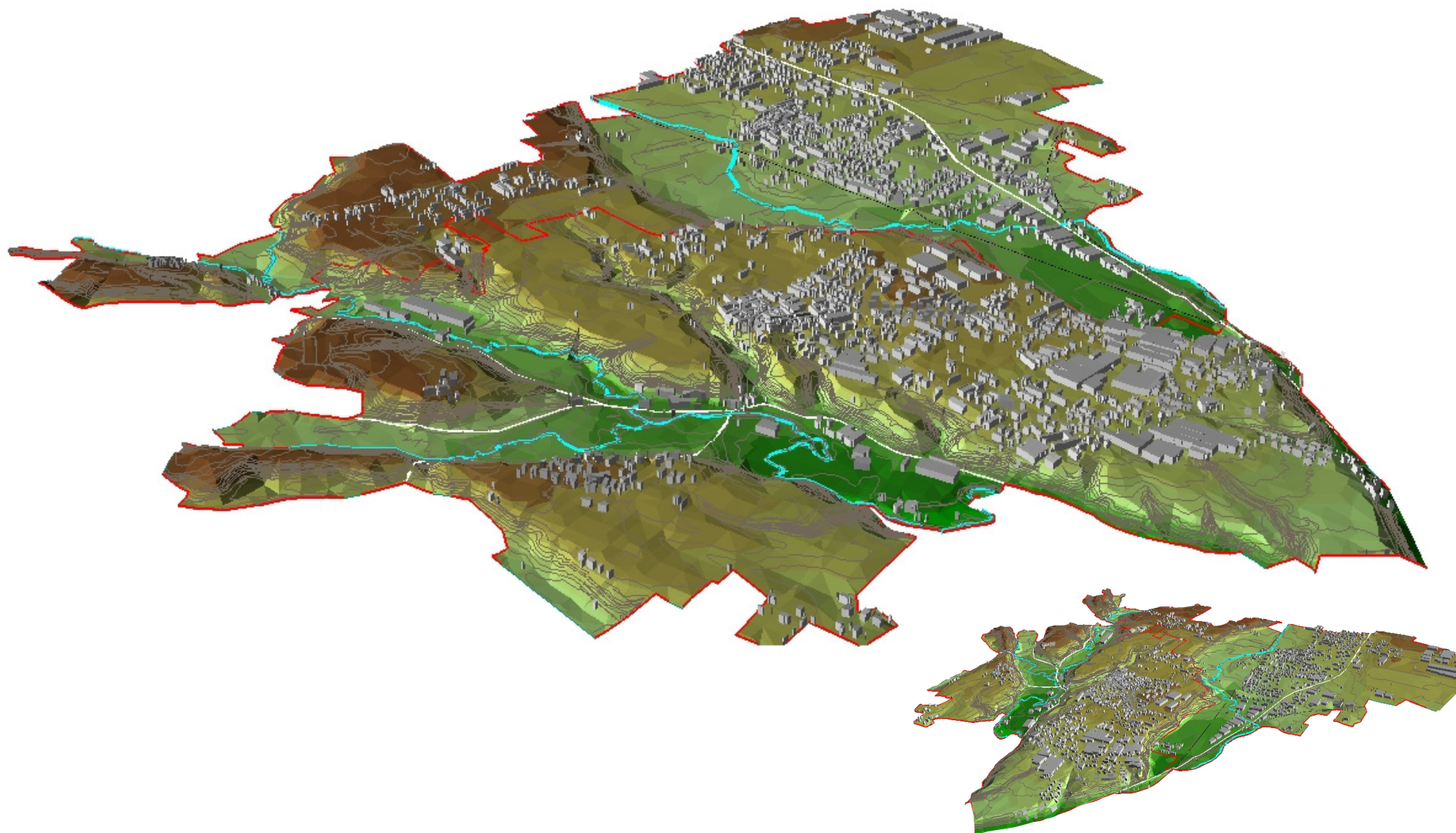
questo brano della città (inversa e reticolare) non può prescindere dal disegno conferito al contesto territoriale più allargato e pone un problema di disegno sovra-locale.

Il territorio vasto è anche la scala ove si colloca il terzo sintomo della crisi di questo paesaggio che è il traffico. Il traffico generato dalle stesse attività presenti al bordo della strada, ma anche quello prodotto dall'aumento degli spostamenti locali e quello generato dalle percorrenze metropolitane. Il traffico che straborda e invade gli altri paesaggi, perché ha quasi raggiunto la capienza massima offerta dalla strada. Questa può essere potenziata, e l'insediamento di nuove attività può essere strettamente subordinato alla realizzazione di idonee opere, ma è evidente che prima o poi occorrerà definire se e quando questo itinerario dovrà essere sostituito da altri e declassato ad un pezzo di strada urbana. Anche questo è un tema di disegno sovra-locale. A maggior ragione se il quadro della mobilità dell'area è destinato cambiare in conseguenza della realizzazione della nuova pedemontana.

La mobilità, l'obsolescenza del sistema commerciale, la necessità di cucire tessuti diversi sono i temi sollevati dal paesaggio del movimento metropolitano. Dimenticarsene, perché appartiene solo in parte agli abitanti, potrebbe essere un errore.



3. Strategie

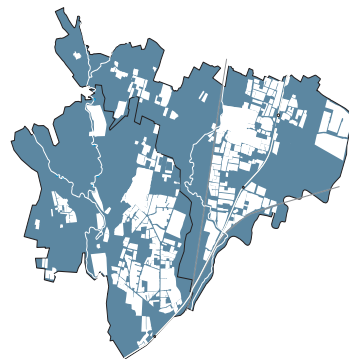


digital terrain model, carte topografiche

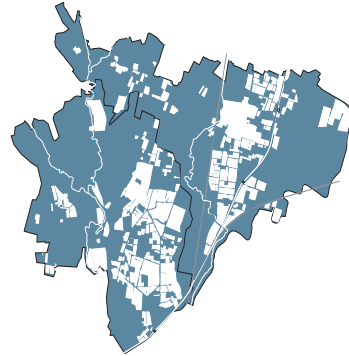
Fasi di costruzione della città e consumo di suolo a scopi urbani

	suolo occupato da usi urbani (ha)	suolo urbano/città esistente (1)	suolo urbano/sup. territoriale (2)
città storica	50,8	15,0	6,1
fino agli anni '70	168,9	49,8	20,3
fra gli anni '70 e gli anni '90	36,5	10,8	4,4
negli anni 2000	50,0	14,7	6,0
lotti in corso di costruzione	12,7	3,8	1,5
lotti ancora edificabili	20,2	6,0	2,4
totale città esistente (1)	339,2	100%	40,7
superficie territoriale comunale (2)	834	-	100%

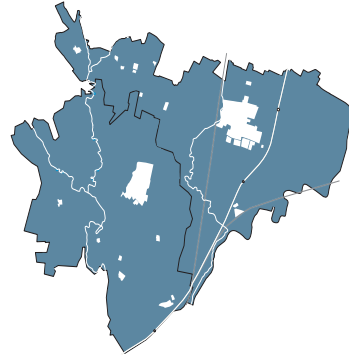
città dei prossimi 5-10 anni
318,9 ha tot.



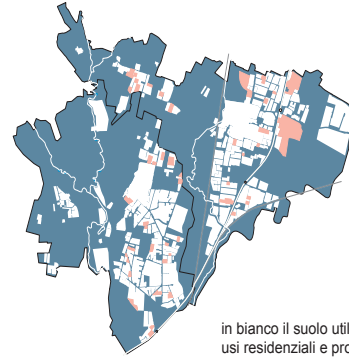
città costruita fino agli anni '90 (fine)
256,2 ha tot.



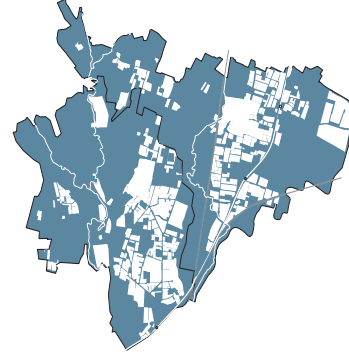
città storica
50,8 ha tot.



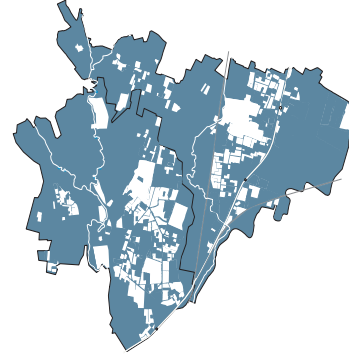
lotti ancora edificabili
= 20,2 ha



città degli anni 2000
306,2 ha tot.



città costruita fino agli anni '70
219,7 ha tot.



in bianco il suolo utilizzato per usi residenziali e produttivi

Il Documento di piano seleziona quattro strategie: una per ogni paesaggio individuato ed una quarta, più generale, che in qualche modo è a premessa delle precedenti. Le quattro strategie sono già implicitamente definite nelle figure territoriali e nei paesaggi individuati ed esprimono quanto il Documento di piano intende affrontare nell'arco di tempo determinato della sua validità. Ad ogni strategia corrispondono progetti, azioni e regole che esplicheremo più dettagliatamente nel successivo capitolo. In questo contesto ci limiteremo ad evidenziare i punti salienti del progetto del piano.

3.1 Pausa di riflessione

I grafici e le tabelle mostrano in maniera sufficientemente evidente come la popolazione di Lomagna e Osnago sia cresciuta e continui a crescere in maniera consistente. In poco meno di cinquanta anni Osnago è passata da 3250 abitanti agli attuali 4686 con un incremento del 44%.

Nello stesso periodo Lomagna (1961-2007) è cresciuta del 137%. Il decennio di più intenso sviluppo per questa città è stato quello compreso fra gli anni '60 e gli anni '70. Dopo il 1971 il tasso di crescita demografico²² è iniziato a crescere meno rapidamente, pur rimanendo decisamente elevato e positivo. Il rallentamento della crescita è perdurato fino al 2001 quando si è attestata sugli stessi livelli della media provinciale. Negli anni successivi (2001-06) è ripresa con più vigore.

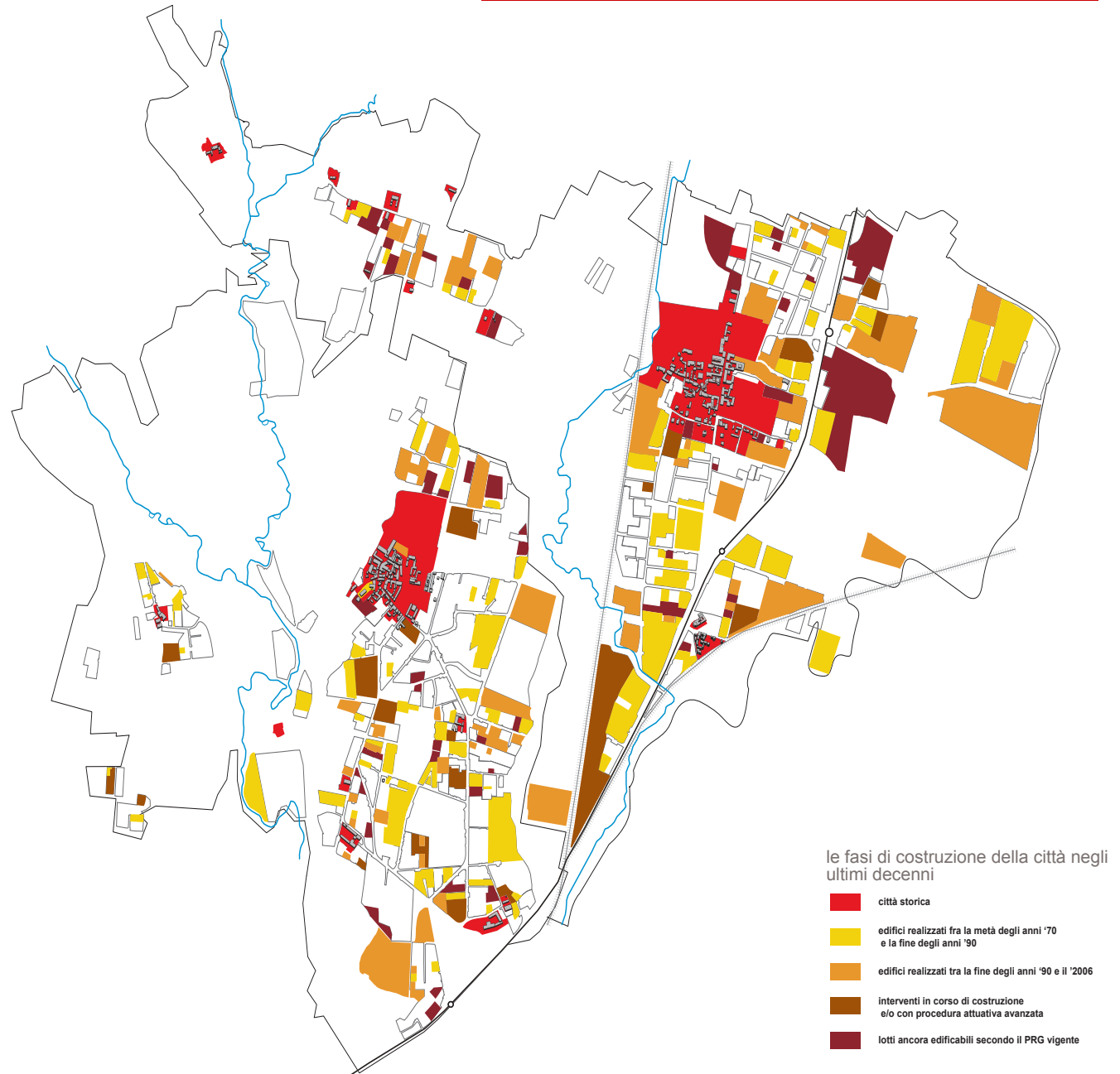
Meno impetuoso ma più costante lo sviluppo di Osnago. I decenni negativi sono stati gli anni '10, quelli precedenti alla seconda guerra mondiale e

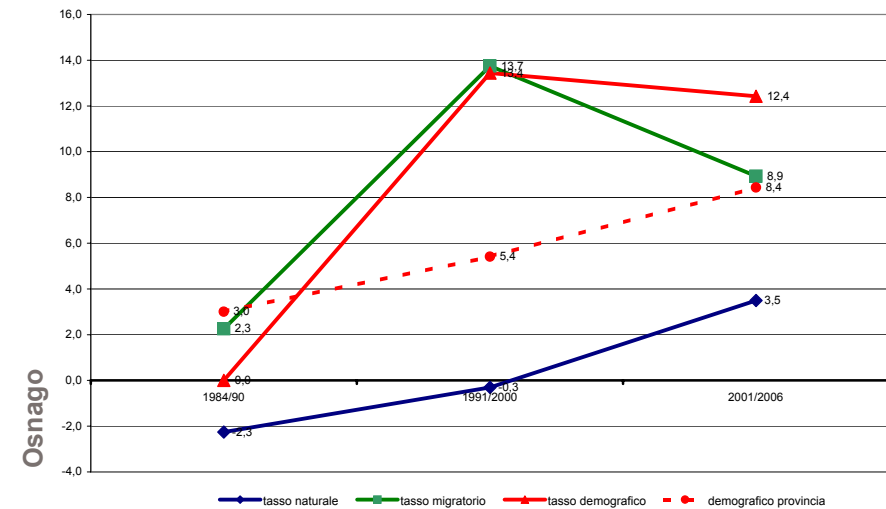
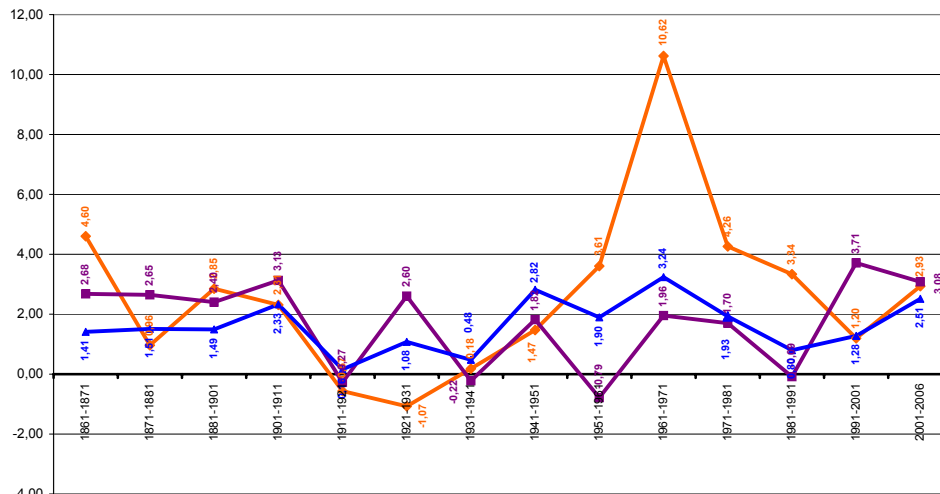
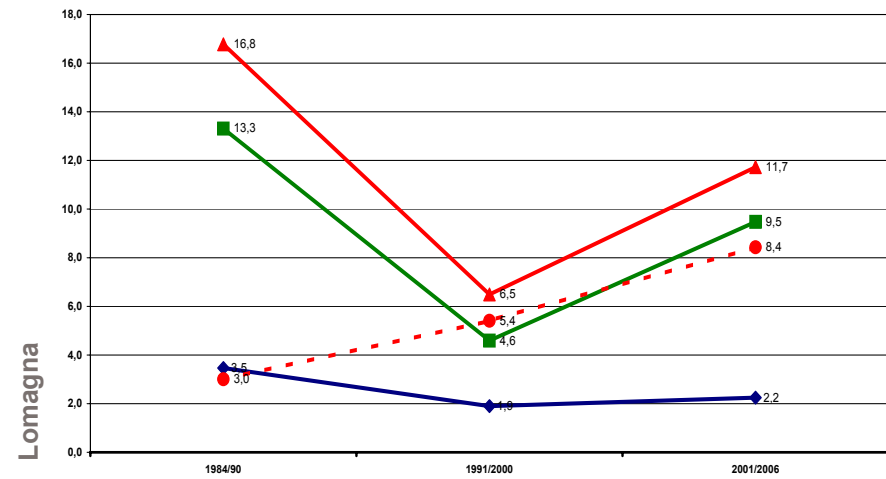
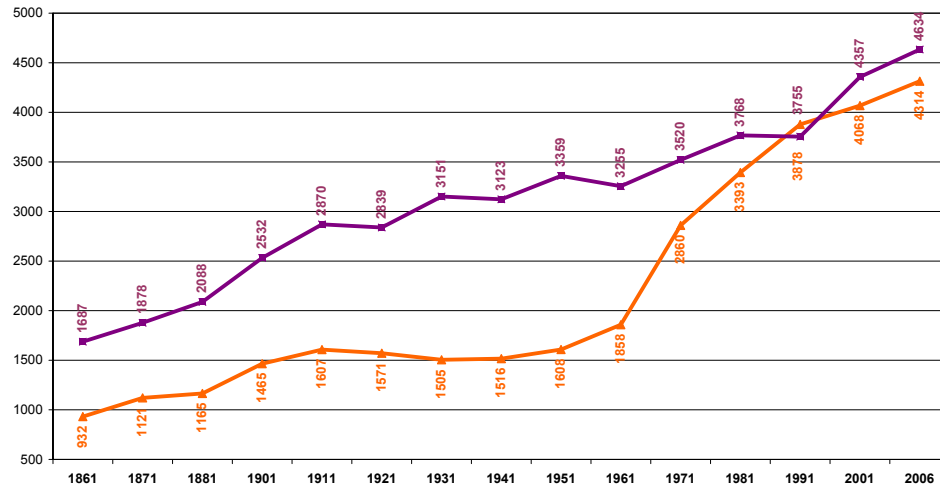
²² Il tasso di crescita demografica è una misura dello sviluppo della popolazione che tiene conto del periodo considerato e della dimensione della base assunta come riferimento.

gli anni '50. La crescita più elevata si è registrata negli anni '90. A far data dal 2001 la tendenza si è invertita: la popolazione è continuata a crescere ma con tassi meno accentuati²³.

Questa crescita trova conferma nei dati riguardanti l'estensione della città e il consumo di suolo urbano. Secondo le nostre stime l'estensione delle due città è pari a circa 309 ha

23 Se osserviamo gli ultimi anni si può notare come l'incremento sia imputabile quasi interamente al saldo migratorio, pur essendo quello naturale, e cioè la differenza fra nati e morti, comunque positivo (soprattutto fra il 2001 e il 2007) anche e soprattutto per effetto dei flussi migratori, che coinvolgono popolazione più giovane e più propensa a procreare. I nuovi cittadini sono famiglie che provengono da molto lontano (immigrati extracomunitari), ma sono altresì abitanti dei comuni limitrofi che decidono di risiedere ad Osnago e Lomagna indipendentemente dalle scelte lavorative. Ciò significa che lo sviluppo demografico ha ragioni economiche ma anche e soprattutto motivi connessi alle scelte abitative delle famiglie e all'offerta abitativa. Si decide di abitare ad Osnago o Lomagna perché si ricerca una maggiore qualità ambientale, una città più tranquilla, perché si desidera una casa più grossa e meno costosa, perché si giudica la disponibilità di scuole e di servizi sufficiente. Ovviamente l'esplosione della popolazione delle due nostre città, a cui corrisponde una parallela e più accentuata crescita delle famiglie per effetto della riduzione del numero dei suoi componenti, è un dato che accomuna molti comuni della zona. In ambito metropolitano essa caratterizza quasi tutti quelli con la medesima taglia demografica. Come è noto, la distribuzione geografica della popolazione è tendenzialmente entropica: le città grandi e quelle medie sono stabili o perdono popolazione, mentre quelle piccole e quelle piccolissime crescono con tassi inversamente proporzionali alle loro dimensioni, sebbene vi siano evidenti fenomeni in controtendenza che riguardano il ritorno dei grandi comuni ad una fase espansiva (Milano innanzitutto). Probabilmente, questo massiccio afflusso di popolazione dall'esterno ha cambiato e sta cambiando le due città. Negli anni '50 e '60 ha sancito il passaggio da una civiltà rurale ad una società industriale, ora sta sottolineando il distacco dalla grande fabbrica fordista e la loro progressiva e sempre più accentuata trasformazione in sobborghi residenziali di una città metropolitana ben più estesa.

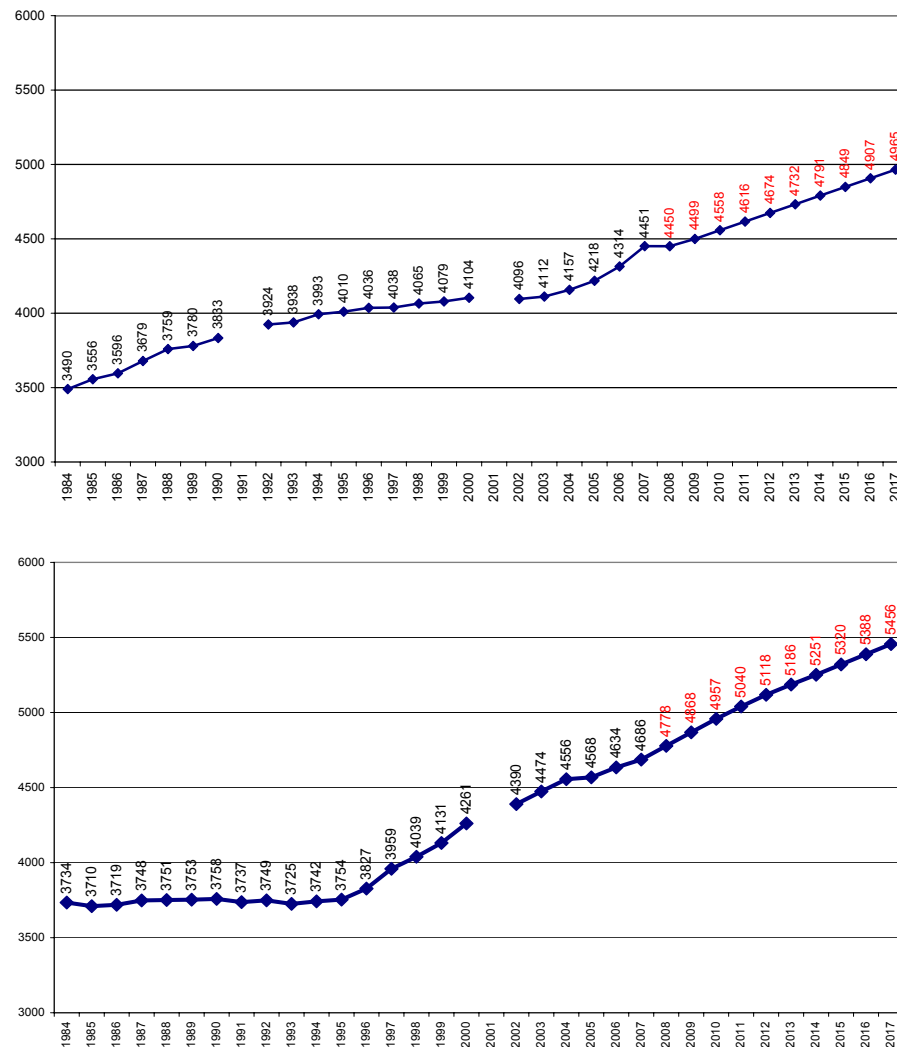




— Lomagna — Osnago — Provincia Lecco

— tasso naturale — tasso migratorio — tasso demografico — demografico provincia

I due grafici a sinistra mostrano la crescita della popolazione di Lomagna e Osnago a partire dalla Unità di Italia ad oggi (censimenti e anagrafe). Il grafico posizionato in alto riporta i valori assoluti e mostra come la popolazione sia cresciuta in modo costante. I valori riportati nel grafico collocato in basso sono tassi che permettono di misurare le variazioni della popolazione tenendo conto del periodo considerato e della numerosità della popolazione di riferimento. Le tre rette sono molto più frastagliate e mettono in evidenza i picchi e i decenni negativi. I due grafici posizionati a destra mostrano l'andamento negli anni '80, '90 e 2000 del tasso demografico (variazioni della popolazione), naturale (differenza fra nati e morti) e migratorio (immigrati meno emigrati). La linea tratteggiata rossa si riferisce al dato provinciale. I due grafici mostrano bene quale sia il contributo del tasso migratorio nel determinare la crescita della popolazione.

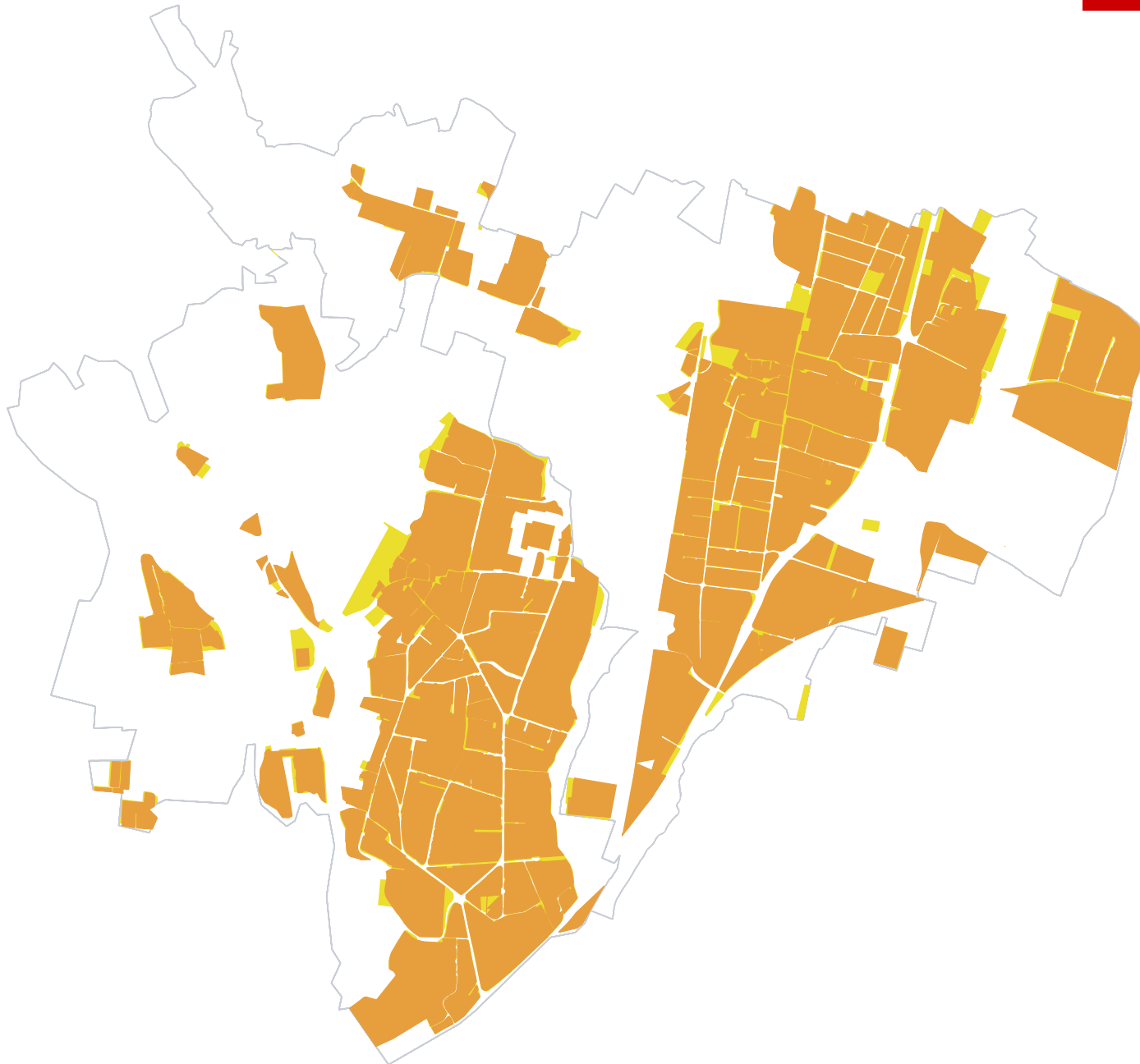


I grafici a sinistra (in alto Osnago e in basso Lomagna) mostrano quanto potrebbe diventare la popolazione nel 2017 qualora fossero confermate le attuali tendenze migratorie e naturali.

(urbanizzato). Quella storica ha un'estensione pari a poco più di 50 ha, quella costruita fino alla metà degli anni '70 è circa il triplo di quest'ultima, quella realizzata a partire dalla seconda metà degli anni '70 misura 86,5 ha. Di questi, circa 50 ha sono stati realizzati negli ultimi sette/otto anni. Altri 12,7 ha sono in costruzione o in procinto di essere edificati. Ciò significa che a partire dalla fine degli anni '90, e cioè in un pugno di anni, a Osnago e Lomagna sono state costruite o stanno per essere costruite abitazioni, servizi e attività produttive per una superficie complessiva pari ad un quinto di tutto ciò che è stato realizzato dalla loro fondazione fino ad oggi. Per avere un termine di riferimento si tenga conto che l'espansione recente di Osnago e Lomagna è per estensione assai simile ad un grande progetto urbano come la riconversione delle aree Pirelli Bicocca a Milano (circa 600.000 mq.). Non si tratta di poca cosa.

L'entità della crescita demografica e i dati relativi al consumo di suolo per scopi urbani consigliano una pausa di riflessione. O perlomeno un rallentamento, che lasci il tempo di metabolizzare lo sviluppo già programmato e in essere, e che permetta ai nuovi arrivati di diventare cittadini a tutti gli effetti. La crescita, infatti, non può essere infinita, in particolare per quanto riguarda il consumo di suolo a scopi urbani.

Prendendo atto di questa necessità il Documento di piano prevede espansioni residenziali o per altre destinazioni limitatissime, fatta eccezione per i pochi grandi progetti che ha ereditato dai piani regolatori vigenti (PL Marasche). Ciò che è in corso di costruzione, ciò che lo sarà nei prossimi mesi perché già autorizzato, le poche aree ancora edificabili



in giallo chiaro l'estensione della città definita dal PGT, in ocra quella definita dai Piani regolatori vigenti

collocate all'interno della città compatta sono più che sufficienti per garantire le necessità di crescita delle due città, anche nell'ipotesi che solo una parte di queste trasformazioni si inverino²⁴. Ciò significa che la tavola del Documento di piano è una tavola sostanzialmente vuota che indica poche e limitate trasformazioni, e che il PGT 2008 è un piano che si caratterizza eminentemente per le regole, piuttosto che per i progetti contemplati.

Concludiamo questo capitolo ricordando che l'orizzonte temporale di riferimento non sono i dieci anni dei vecchi piani regolatori ma i più limitati cinque anni fissati dalla legge regionale per il Documento di piano.

²⁴ Le aree già previste dai piani regolatori vigenti come edificabili per diversi usi urbani ma non ancora realizzate dovrebbero avere una estensione pari a 20,2 ha I lotti di completamento residenziale all'interno della città compatta hanno una estensione complessiva di 6,5 ha Per quanto invece riguarda i grandi interventi il riferimento è al PL Fiera e Marasche di Osnago.

3.2 Incentivare il recupero dei centri storici, governare la frammistione degli usi, riqualificare la città pubblica

Il PGT punta sulla riqualificazione dei due vecchi centri per i quali il Piano delle regole ha messo a punto delle norme che possono garantire una maggiore efficacia e celerità. Alcuni interventi recenti sembrano dimostrare che potrebbe esserci un ritorno dell'abitare in centro e che forse qualcosa sta cambiando nel significato che gli abitanti attribuiscono a queste parti delle due città. La scarsità delle nuove costruzioni dovrebbe indirettamente sostenere il recupero dei tessuti storici. Nei prossimi anni potremo verificare se effettivamente vi sarà un ritorno nei vecchi centri, come abbiamo ipotizzato, il cui recupero necessita però di tempi certamente più lunghi della validità del Documento di piano.

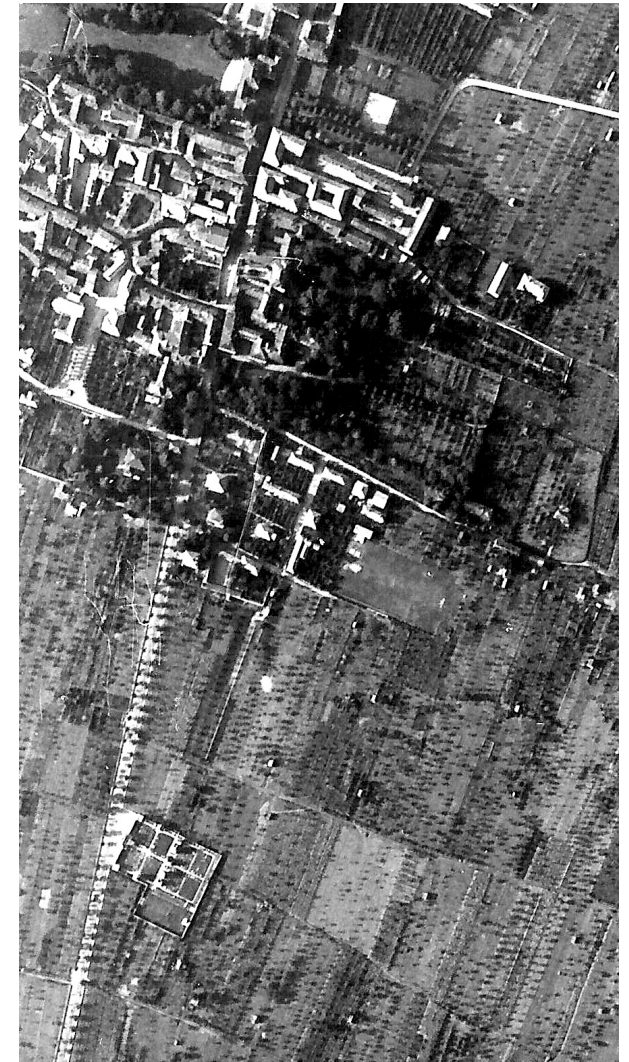
Anche il problema della difficile convivenza fra usi differenti del territorio non può essere risolto in tempi brevi. Il Piano delle regole ha previsto alcune regole e stratagemmi per rendere meno conflittuale la prossimità (le fasce di protezione ambientale e paesistica, ad esempio). Ma la delocalizzazione delle attività produttive, sempre che questa sia la strategia più opportuna, richiederà tempi lunghi. L'opzione della crescita zero ha per altro reso gravoso prevedere una riconversione residenziale delle aree industriali non utilizzate, la cui destinazione è stata confermata, ma ampliata contemplando anche altre categorie di usi produttivi (con esclusione delle attività commerciali e, ovviamente, della residenza)²⁵.

²⁵ Il riferimento è all'area cosiddetta ex Perego e Jucker di Lomagna e all'area industriale di via Guglielmo Marconi, sempre a Lomagna.

Il Documento di piano suggerisce inoltre di prestare una maggiore attenzione alla definizione della città pubblica. Sia Lomagna che Osnago hanno una dotazione di servizi di tutto rispetto alla quale non sempre corrisponde un'altrettanta evidente qualità formale e qualità dello spazio pubblico (le piazze, le vie, i marciapiedi, giardini, etc.). Non che le dotazioni siano minori o peggiori di quelle di altri comuni limitrofi o più lontani, tutt'altro. Come altrove, raramente la città costruita negli ultimi anni può vantare spazi pubblici della stessa suggestione del lungo viale alberato che un tempo legava il centro storico al cimitero di Osnago, almeno come è possibile intuirlo dalla fotografia aerea del 1936.

La necessità di migliorare gli spazi pubblici si somma a quelle di potenziare i servizi alla persona, l'offerta culturale, l'assistenza sociale. I due comuni hanno investito nel potenziamento dei servizi scolastici e per gli anziani, devono realizzare le piste ciclabili nel parco, migliorare la viabilità, potenziare altri servizi (ad esempio il centro di aggregazione giovanile, a Lomagna, e, forse, la piscina, ad Osnago). Tutto ciò a fronte di risorse modeste che non sono destinate a crescere. Per avere un ordine di idee delle grandezze in gioco si tenga conto che la spesa degli investimenti per il territorio oscilla per ognuno dei due comuni fra i 1,14 e 0,8 milioni di euro annui.

Ciò nonostante, il Documento di piano ritiene che sia indispensabile prestare una maggiore attenzione alla definizione dello spazio pubblico, utilizzando le opere programmate come occasione per ridefinire alcune delle principali polarità della città pubblica. E per questi motivi propone alcune esemplificazioni progettuali su come potrebbe essere possibile migliorare alcuni luoghi



aerofotografia di Osnago, 1936, aut.min. n.141 del 23 aprile 1965

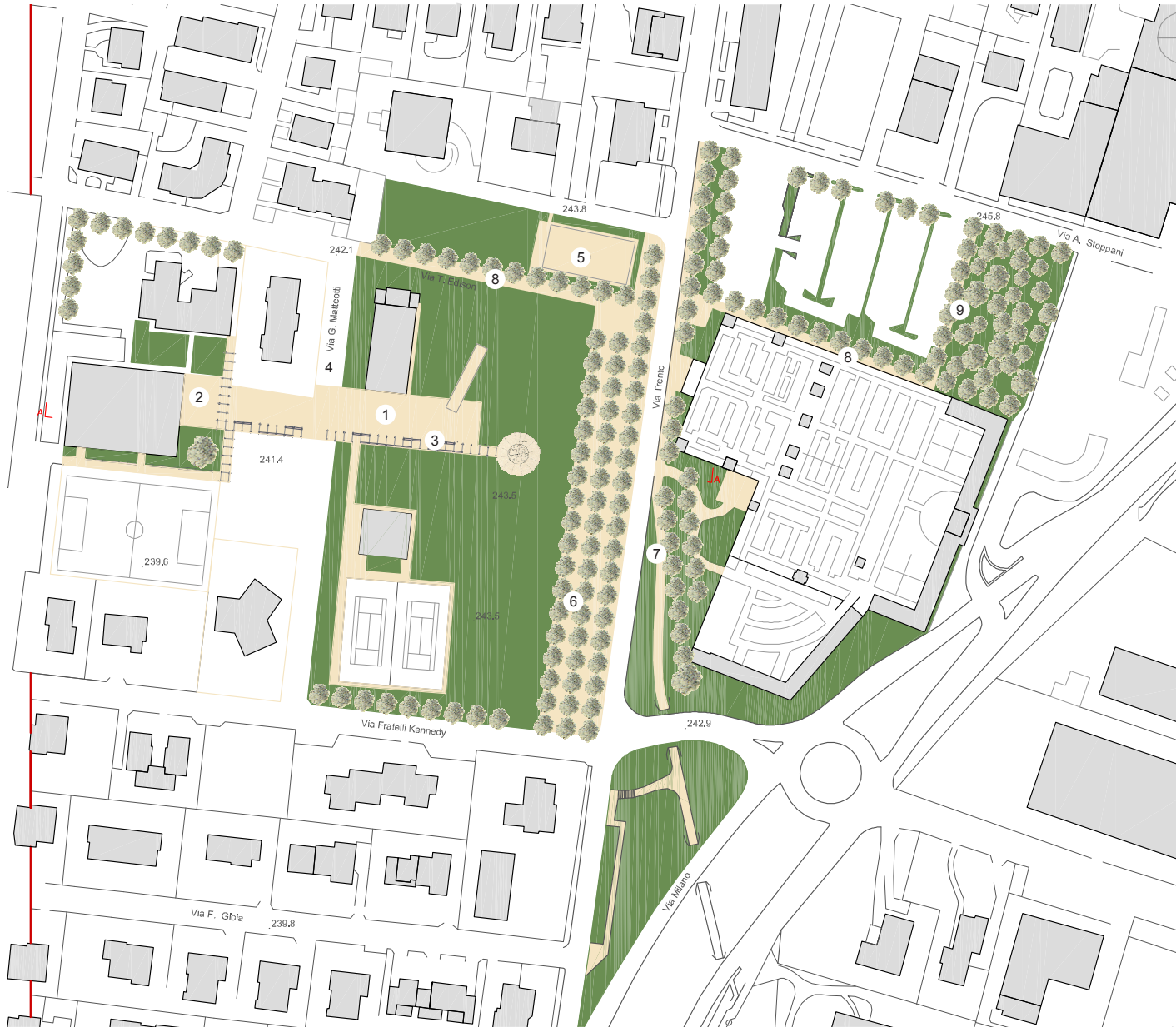
della città. Progetti ed esplorazioni che sono proposti con l'intento di verificare se è possibile ricondurre a sistema attrezzature costruite in tempi diversi, senza buttar via nulla di ciò che è stato faticosamente realizzato ma cercando con il minimo dispendio di mezzi di proporre un diverso rapporto fra i servizi, lo spazio pubblico e la città e il paesaggio. Ad esempio per quanto riguarda i parchi pubblici delle due città o via Ceresé ad Orane. Lo scopo è verificare se con pochi segni coerenti e risorse limitate è possibile ricomporre e rendere unitario l'accesso alle scuole, la zona pedonale per i bimbi più piccoli, la fermata dello scuolabus, il rapporto fra il giardino e la strada; se la realizzazione di una pista ciclabile può diventare l'occasione per sottolineare lo spettacolo di Montevicchia sullo sfondo, per costruire un marciapiede che può diventare anche una panca, per valorizzare la piccola cappelletta, per attrezzare dei piccoli orti o per piantare un grande albero che possa riparare dal sole l'estate. Lo scopo è verificare se con risorse limitate è possibile conferire un carattere più urbano e definito a Orane.

La finalità di queste esplorazioni che coinvolgono aree già demaniali, e che dunque non contemplano vincoli ablativi²⁶, è dimostrare che la città pubblica specializzata può essere trasformata in luoghi di incontro e in cui la città si rappresenta.

²⁶ Fatta eccezione che per il progetto della pista ciclabile di Orane. Si tratta di previsioni del Documento di piano e non del Piano dei servizi che avranno cogenza rispetto ai soggetti terzi nel momento in cui saranno trasformate ai sensi della legislazione vigente in progetti di opere pubbliche, ovvero nella fase della progettazione definitiva. Va precisato, infine, che questi progetti sono espressione del Documento di piano, nonostante la loro accurata definizione, proprio perché sono stati concepiti come delle esplorazioni e delle dimostrazioni esplicative, passibili di ulteriori approfondimenti.

1. Terrazza
2. Gradonata con esedra
3. Pozzo (riconfigurazione nell'ambito del paesaggio)
4. Nuovo filare (a compensazione)
5. Piantumazione

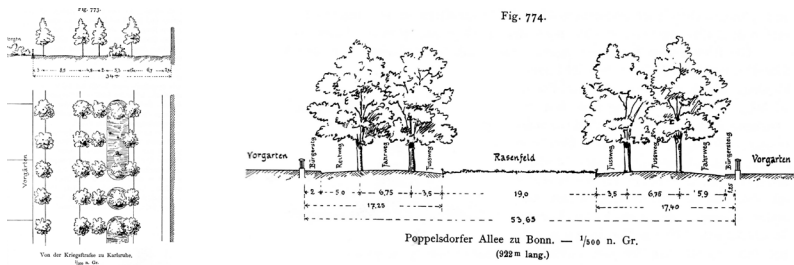
studi per la città pubblica: belvedere a nord di Villa Arese. Il progetto propone la piantumazione del terreno, la realizzazione di un'esedra con gradonata che crea un lieve salto di quota verso la campagna, e i cui echi neoclassici riprendono lo stile settecentesco tipico delle ville di quell'epoca. Il progetto proposto è finalizzato a sottolineare il valore della pregevole visuale paesaggistica di questa parte di città. Questo progetto ha valore esclusivamente esemplificativo.



- | | |
|--|--|
| 1 Zona pedonale lastricata | 6 Piantumazione filare triplo (ricostruzione paesaggio storico) |
| 2 Riqualficazione accesso alle scuole | 7 Piantumazione filare doppio |
| 3 Pergolato e panche | 8 Pista ciclopedonale e rinaturalizzazione parziale ex-viabilità |
| 4 Passaggio mezzi emergenza e servizio | 9 Pista ciclopedonale e piantumazione parcheggio |
| 5 Campo pattinaggio esistente | |

Città pubblica: progetto per la valorizzazione del Parco di Osnago, estratto. L'immagine in basso mostra come le soluzioni proposte possano proficuamente convivere con altri temi. Ad esempio l'organizzazione del giardino progettata di concerto con gli alunni delle scuole.





Stübber, 1890

Tre alberi quota marciapiede

Tre alberi quota marciapiede + scalino -0.5m

Tre alberi quota marciapiede + scalino -1m

Tre alberi quota marciapiede + scalino -2m

alberi quote diverse + scalino -2m

alberi quote diverse + scalino -1m

alberi quote diverse + scalino -1m

Tre alberi quota marciapiede + scalino +1.5m

alberi quota marciapiede

alberi quota marciapiede + scalino -0.5m

alberi quota marciapiede + scalino -1m

alberi quota marciapiede + scalino -2m

alberi quota marciapiede + movimento

onde

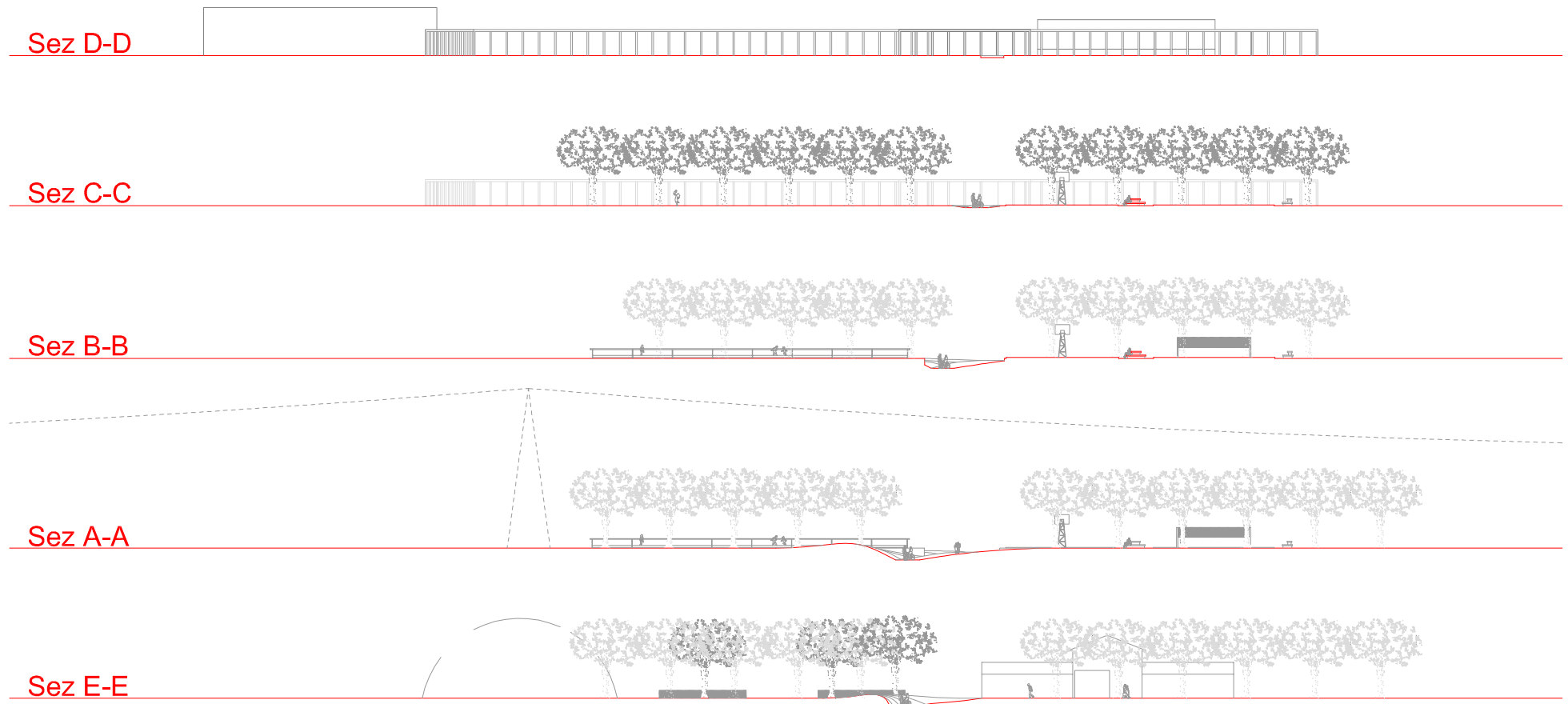
onde

riferimenti illustri e studio dei profili e delle sezioni tipo. Osnago, parco pubblico



- 1 Nuova accessibilità parco e scuole
- 2 Gioco bimbi
- 3 Campo calcio
- 4 Portico accesso parco e scuole
- 5 Proposta nuova rampa e nuovi accessi scuole
- 6 Riorganizzazione percorso lastricato
- 7 Nuovi accessi al parco e ai campi
- 8 Parcheggio confermato

Città pubblica: progetto per la valorizzazione del Parco di Lomagna, estratto.

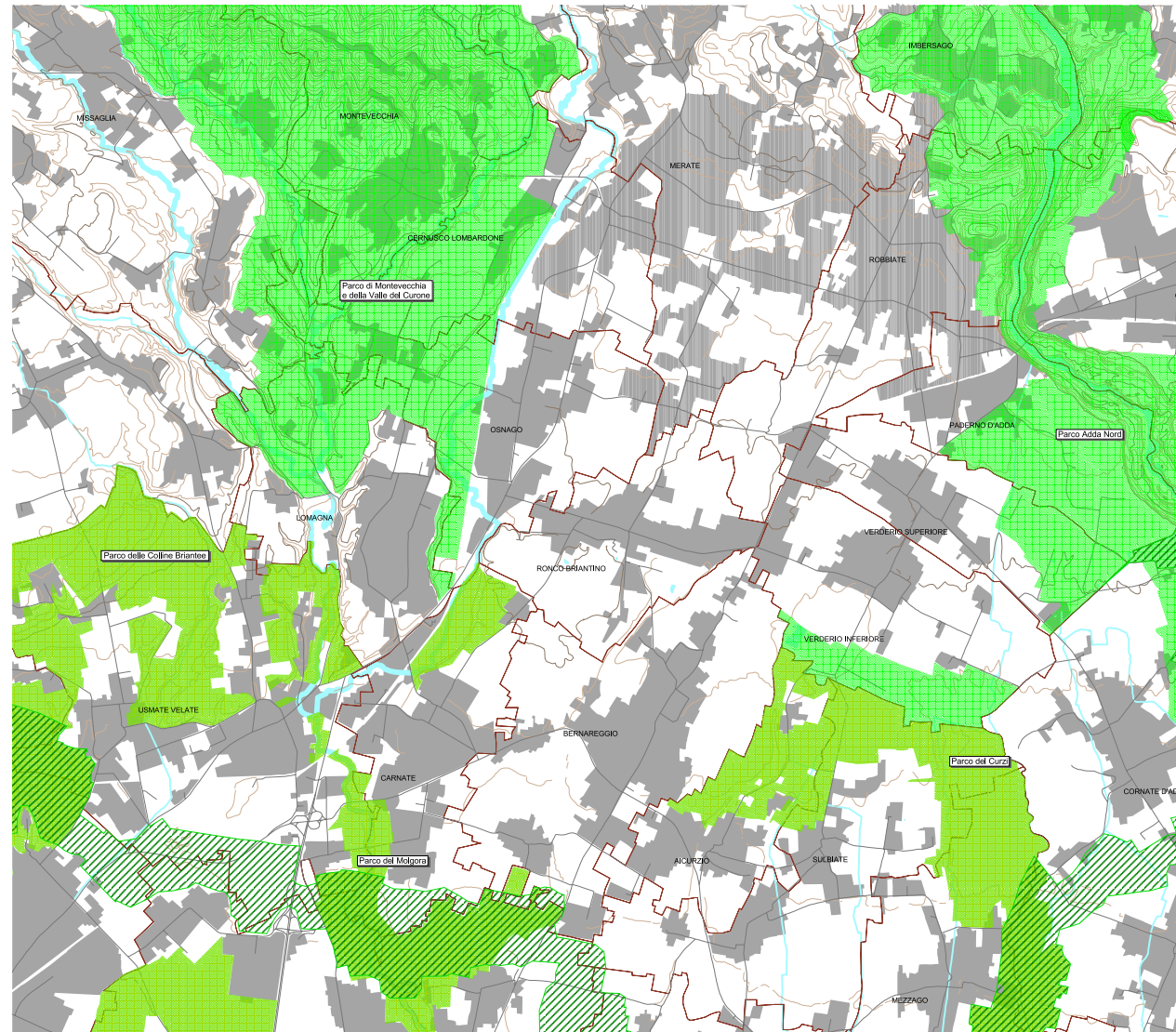


profili e delle sezioni tipo. Lomagna, parco pubblico

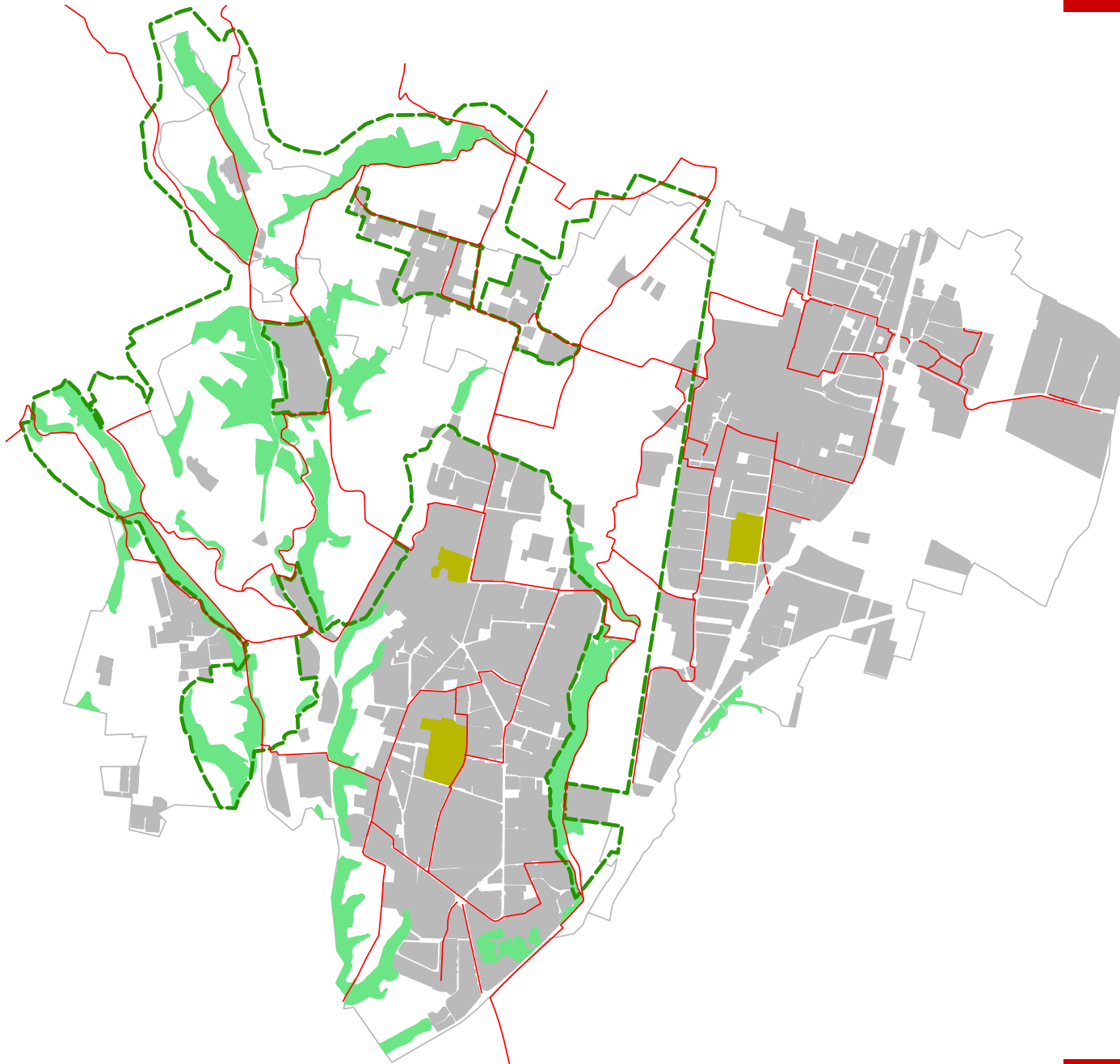
3.3 Spazi aperti fruibili

Il Parco Regionale di Montevecchia e della valle del Curone è un efficace ostacolo allo sviluppo entropico dell'urbanizzato. Gli ampliamenti appena realizzati (la fascia di territorio compresa fra Lomagna e la ferrovia verso meridione) e quelli appena approvati dalla Regione integrano il disegno complessivo della tutela degli spazi aperti (la parte meridionale della Molgoretta, in Lomagna, e la porzione di territorio antistante villa Busca, sempre a Lomagna). Rimane da definire il destino di alcune aree agricole non incluse nel Parco e rispetto a questo decentrate, ma strategiche, perché in grado di assicurare la continuità con l'attiguo Parco delle Colline Brianzee di recente istituzione (in particolare gli spazi agricoli fra le località Fornace e Villaggio dei Pini). Sono territori che potrebbero essere inclusi in uno dei due Parchi, ma che possono essere tutelati anche da altra disciplina urbanistica (gli ambiti agricoli di interesse strategico di cui all'art.18 della legge 12/2005, ad esempio) o attraverso la realizzazione di opportune opere come la forestazione (si pensi allo stretto passaggio vicino al depuratore di Lomagna).

Per quanto strategica, la tutela normativa delle aree non edificate non è però sufficiente. Il Parco nascosto non deve essere più tale: deve essere valorizzato e deve diventare un complemento indispensabile dell'abitare a Lomagna e Osnago. Occorre pertanto investire in questa porzione del territorio affiancando l'Ente gestore nella realizzazione e nel mantenimento di attrezzature perlopiù "leggere" che ne migliorano la fruibilità. Ad esempio, realizzando aree di sosta in prossimità di elementi naturali e di spazi già oggi frequentati (come la "testa" del fontanile, di cui è in corso il recupero, e il giardino-prato attiguo)

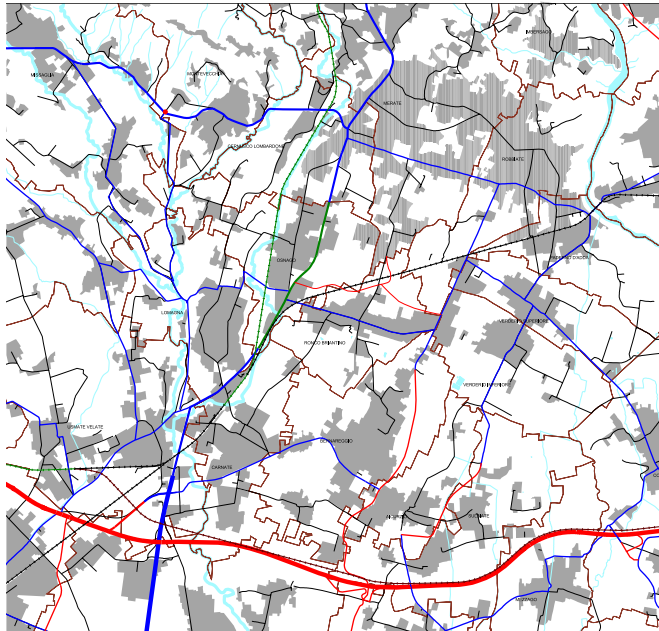


parchi regionali, parchi locali di interesse sovracomunale e progetti per la loro messa a sistema (dorsale verde, PTCP, Prov. Milano)



o mettendo in pratica progetti di riqualificazione paesaggistica, come quello proposto per Orane. Fondamentale è inoltre completare, potenziare e mantenere la rete di percorsi ciclabili e/o pedonali. Una rete che è già sufficientemente sviluppata e deve assicurare la possibilità di utilizzare lo spazio aperto e renderlo più domestico e intimo. Una rete ciclabile che sarà utilizzata soprattutto dai residenti, ma potrà essere adoperata anche dal turismo domenicale. Una rete che deve essere progettata, vuoi pensando ad un uso strettamente locale, e cioè collegando il parco alle due città e queste ai nuclei rurali sparsi sul territorio, vuoi come un frammento di un disegno più ampio che garantisce la mobilità lenta a scala vasta, ovvero coordinandosi strettamente con i progetti del Parco e le iniziative promosse dai comuni contermini. Riteniamo che realizzare una rete ciclabile non richieda risorse ingenti e potrebbe essere un obiettivo ragionevole per un piano che dura cinque anni.

in rosso i percorsi ciclabili esistenti e di progetto, in verde le aree boscate, in verde chiaro i giardini pubblici. La linea tratteggiata in colore verde scuro individua il Parco Regionale di Montevecchia e della Valle del Curone



Rete viabilistica	
—	primaria esistente
—	primaria da riqualificare/potenziare
—	primaria di progetto
—	principale esistente
—	principale da riqualificare/potenziare
—	principale di progetto
—	secondaria esistente
—	secondaria da riqualificare/potenziare
—	secondaria di progetto

Rete ferroviaria	
—	esistente
—	da riqualificare/potenziare
—	di progetto

3.4 Riqualificare la SP 342 dir

Il paesaggio metropolitano del movimento è la porzione delle nostre città, e in particolar modo di Osnago, che più necessita di attenzioni e cure. Poiché interessa una struttura che concerne più Comuni e Province è anche il paesaggio che più di altri richiede un intervento a livello sovra-comunale e di area vasta. Per queste ragioni la strategia proposta dal Documento di piano non può che essere parziale. Essa si basa su tre mosse.

Innanzitutto il Piano ribadisce il carattere strategico dell'ambito agricolo posto ad est della SP 342 dir, ovvero ciò che rimane dello spazio centrale di una delle maglie della città reticolare. Di questo territorio, che in futuro potrebbe diventare prezioso per una più confacente organizzazione del meratese, va difesa la continuità e la visibilità, piuttosto che l'integrità e l'estensione, oramai decisamente compromessa, ad esempio attraverso un sistema di regole come quelle proposte dal Piano delle regole (aree agricole di valore ambientale e/o paesistico e disciplina paesistica);

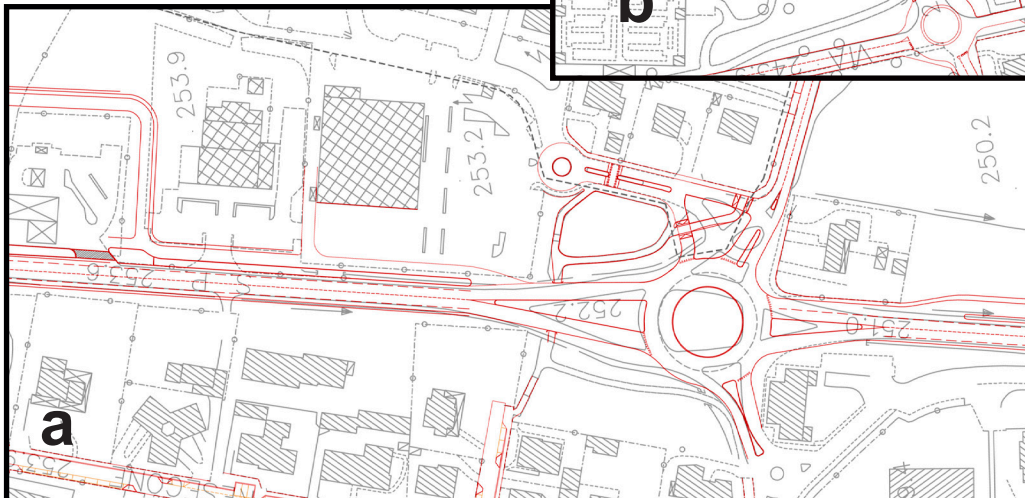
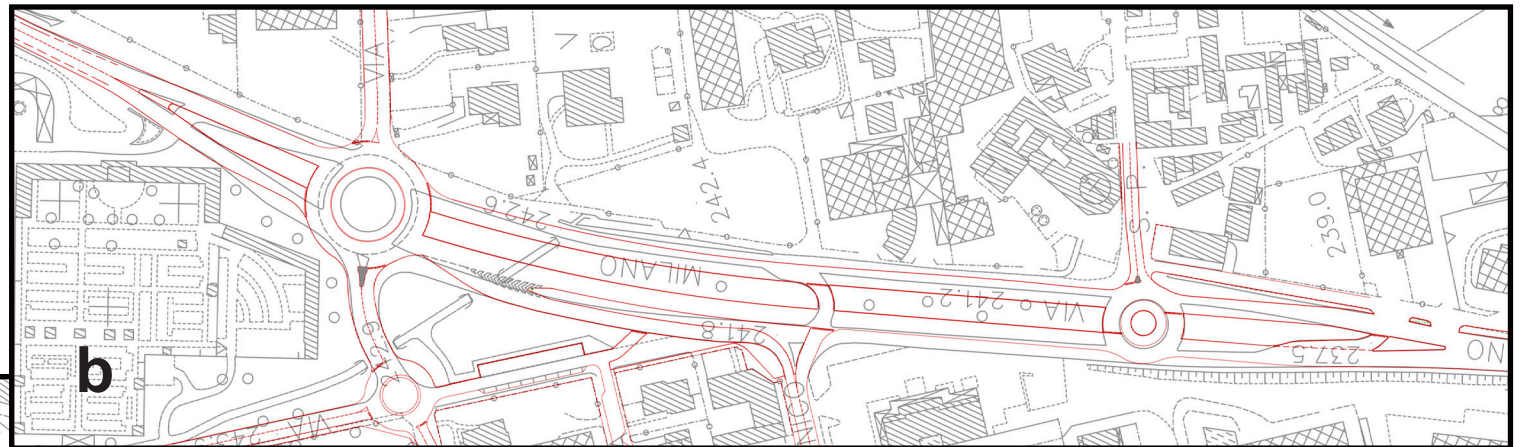
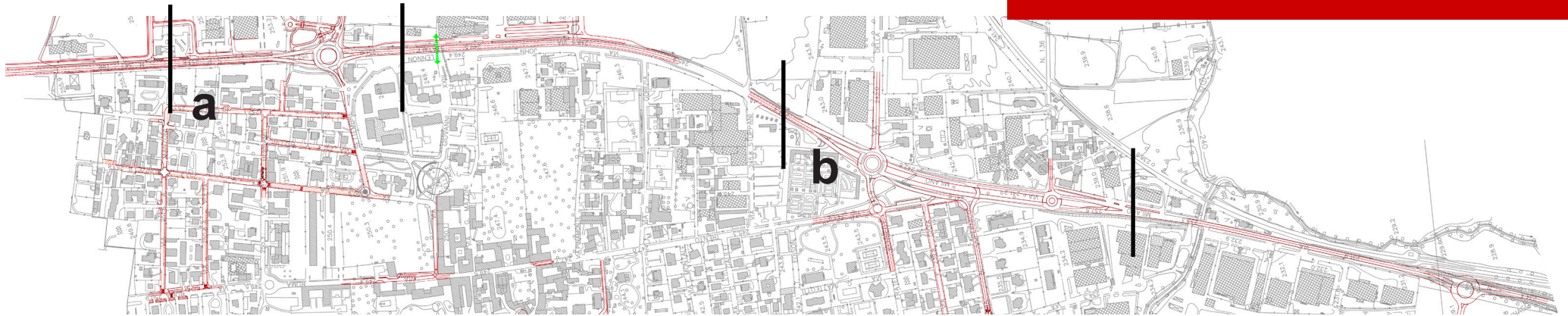
In secondo luogo il Documento di piano propone una riqualificazione della SP 342 dir: degli incroci, dei controviai, della sagoma stradale, delle relazioni fra questa e le città. In questo caso il Documento di piano anticipa un contenuto proprio del Piano del traffico in avanzato stato di elaborazione²⁷. L'obiettivo è quello di razionalizzare la sezione stradale esistente, al fine di rendere meno problematici i flussi attuali, e garantire una più corretta accessibilità alle attività in essere e progettate. I punti salienti

²⁷ L'incarico del Piano Urbano del Traffico è curato dalla società Polinomia srl che è autrice della proposta anticipata dal Documento di piano.

di questo progetto sono il ridisegno delle intersezioni, la realizzazione di nuovi controviai e la razionalizzazione degli accessi ai quartieri attigui con l'intento di risolvere alcuni problemi di mobilità interni alla città. Si prevede anche una diversa definizione della gerarchia degli incroci e, in particolare, il potenziamento di quello fra la SP342dir e via della Tecnica che la realizzazione della nuova variante per il collegamento fra questa e la SP3 e 56 renderà certamente più importante. Nei prossimi anni questa intersezione è destinata a diventare il nodo principale, unitamente a quella di via Martiri della Liberazione - via XX Settembre. Sono invece destinate ad avere un ruolo secondario l'incrocio con via per Ronco (che con la chiusura del passaggio a livello ferroviario acquisterà finalmente un carattere urbano), quella che servirà l'area industriale in costruzione e di prossima realizzazione, e la rotonda per l'accesso all'ex PL Marasche, se e quando questo intervento sarà realizzato²⁸.

Infine il Piano prevede tre ambiti di trasformazione con destinazione commerciale e paracommerciale che configureranno in modo diverso il tratto nord della provinciale e, in particolare, il fronte est. Due interventi prevedono il recupero di insediamenti esistenti di piccole dimensioni (distributore di benzina ed ex Madigan, per un totale di 2400 mq.) ma strategici perché permettono di realizzare un tratto della strada di arroccamento della SP 342 dir. Il terzo ambito è il cosiddetto ex PI Marasche ove

²⁸ Va ribadito che questo progetto è ovviamente passibile di ulteriori approfondimenti, anche perché la competenza sulla strada è provinciale. Si tratta dunque di un disegno che il Documento di piano fa proprio con l'intento di ribadire che questo itinerario necessita di ben maggiori attenzioni rispetto a quelle fino ad ora avute.



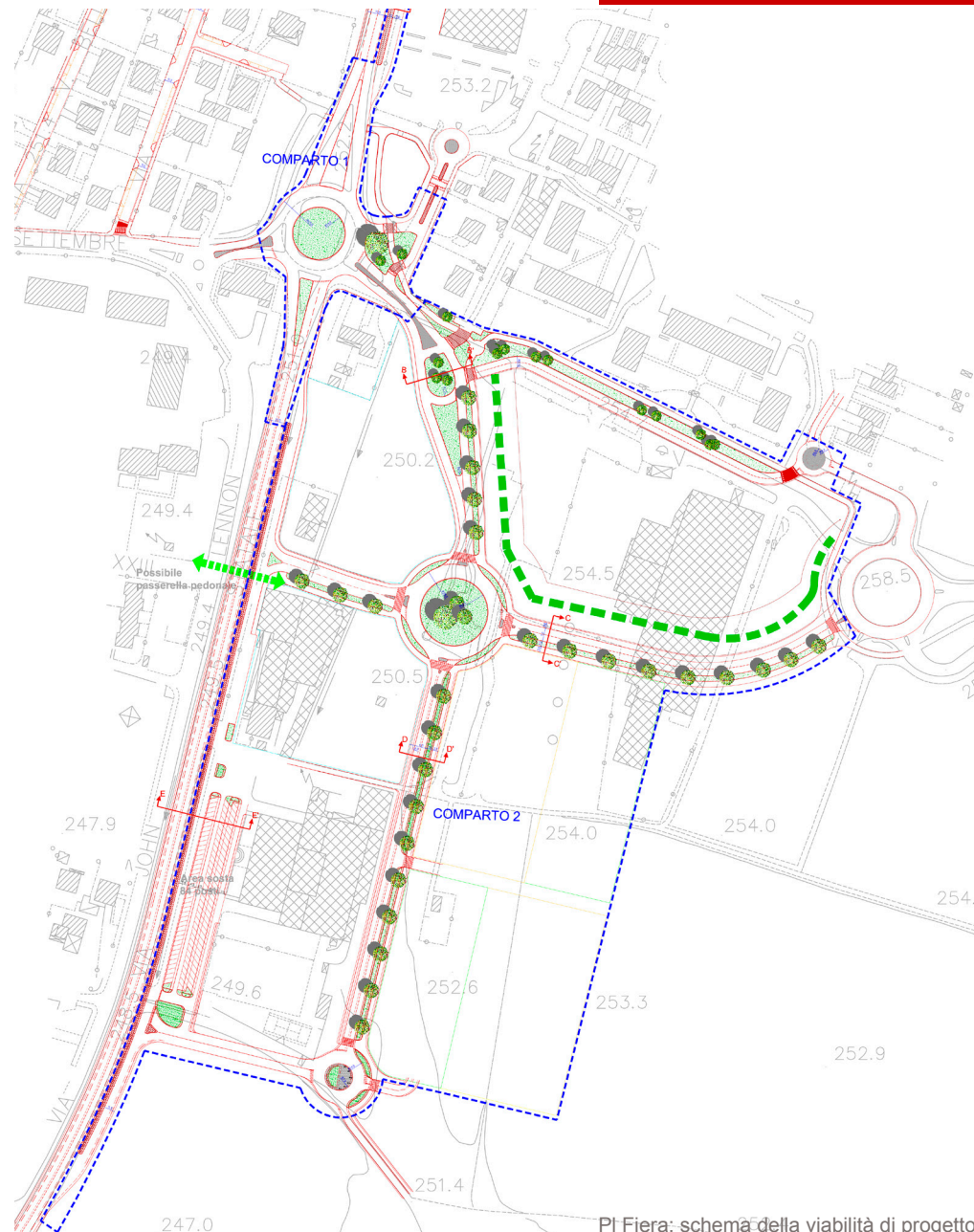
Progetto per l'adeguamento della SP 342 dir. In alto: quadro di insieme, in centro e in basso, estratti delle principali intersezioni. Società Polinomia srl.

è prevista la realizzazione di un insediamento terziario o commerciale (grande distribuzione non alimentare) per complessivi 10.000 mq.

Poiché l'ex PI Marasche è un intervento di ragguardevole dimensione, non è interamente riconducibile alla strategia della "pausa di riflessione" prima ricordata. Si tratta altresì di un intervento che il Documento eredita dal Piano regolatore vigente e conferma, volendo tener conto dei diversi impegni e tentativi esperiti negli anni passati dall'Amministrazione per rendere operativo l'intervento (soprattutto concernenti la viabilità). Il Documento di piano ha però ridefinito il progetto, riducendo le volumetrie edificabili (da 14.900 a 10.000) e modificandone le destinazioni d'uso (oltre agli usi commerciali, quelli terziari), e lo ha meglio precisato prevedendo un'ideale accessibilità e opportuni accorgimenti per salvaguardare le abitazioni retrostanti.

Lo stesso tentativo è stato fatto per l'ex PL Fiera ove il Piano regolatore prevedeva la realizzazione di ben 37.550 mq. con destinazione commerciale su una superficie di 75.100 mq., della quale più della metà doveva essere destinata ad un più adeguato insediamento della Fiera (minimo 39.200 mq.). Dunque un progetto, quello proposto del PRG vigente, chiaramente non realizzabile²⁹, per il quale il Documento di piano ha proposto una diversa definizione funzionale (usi residenziali, ricettivi, commerciali - media distribuzione, e produttivi ma in un lotto separato),

²⁹ Non solo per la difficile accessibilità dell'area e la sua non felice configurazione, ma anche perchè gli indici urbanistici sono chiaramente inesigibili. Si tenga infatti conto che gli insediamenti commerciali di queste dimensioni raramente si sviluppano su più di un piano e necessitano di parcheggi pari almeno al 200% della superficie lorda di pavimento.

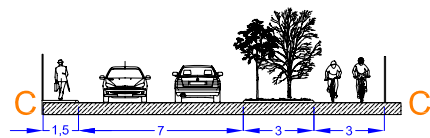
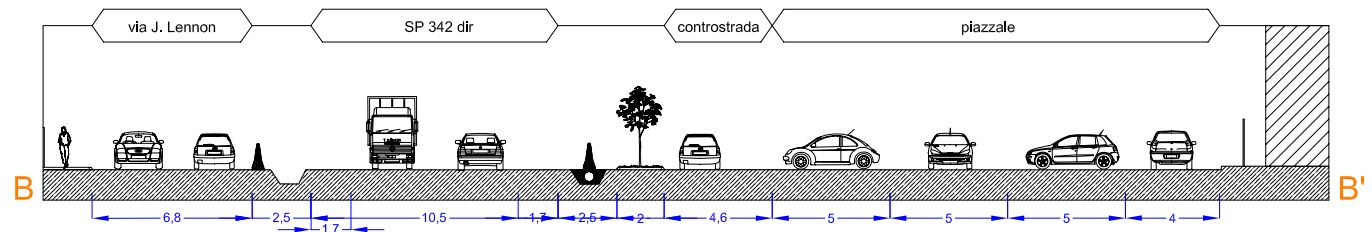
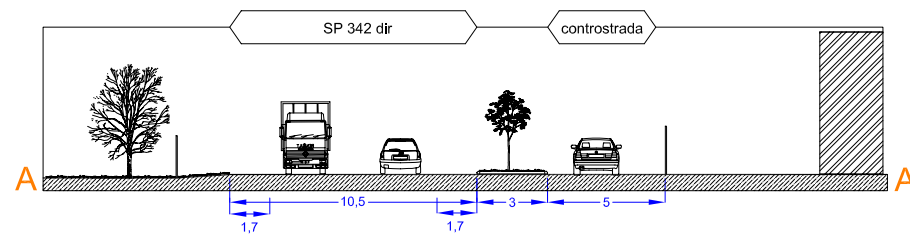


PI Fiera: schema della viabilità di progetto. Società Polinomia srl.

un ampliamento delle volumetrie edificabili (circa 52.400 mq.), una più opportuna configurazione e un'ideale accessibilità, ma intorno al quale non è stato trovato l'accordo con gli operatori e le diverse proprietà. Il Documento di piano si è spinto fino a prevedere una dettagliata definizione dell'assetto urbanistico del comparto e della viabilità, che senza ombra di dubbio rappresenta l'aspetto più critico, e ha previsto un protocollo che definiva nel dettaglio i diritti e i doveri di tutti i molteplici soggetti coinvolti³⁰.

30 Gli usi produttivi erano previsti in adiacenza all'area industriale esistente posta al confine con il comune di Merate e Ronco Briantino, quelli residenziali erano vicini a via Martiri della Liberazione, di cui si prevede lo spostamento più a sud, e il declassamento dell'attuale sedime a strada locale. L'obiettivo era configurare un unico quartiere con le abitazioni esistenti. La collocazione delle attività commerciali e ricettive (albergo) era prevista in fregio alla SP 342 dir. La Fiera doveva essere posizionata il più lontano possibile dalle abitazioni esistenti e di progetto (margine sud-est). Le aree prospicienti erano destinate alla realizzazione di una "piazza alberata" e di un "parcheggio temporaneo" per un numero complessivo di posti auto pari a 400. Concludeva il comparto un lotto destinato agli usi di interesse generale. Per la viabilità si prevedeva: a) la traslazione a sud dell'attuale via Martiri della Liberazione e il suo declassamento a strada urbana; b) la realizzazione di una nuova strada con andamento parallelo alla SP 342 dir al servizio della Fiera e delle altre attività insediate; c) la realizzazione di un nuovo contro-viale della strada provinciale; d) la riqualificazione dell'intersezione fra la SP 342 dir, via Martiri della Liberazione e le strade attigue; e) la realizzazione della viabilità di accesso ai lotti produttivi; f) le piste ciclopedonali.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria, compreso i parcheggi e le aree verdi di pertinenza delle singole attività insediate, erano a carico degli operatori. Allo stesso modo erano a carico degli operatori: la realizzazione quale standard qualitativo di una parte dell'edificio della nuova Fiera e della Casa di cura di via Papa Giovanni XXIII (per un valore non superiore a 3.300.000 € + IVA); la cessione gratuita delle aree per la Fiera e gli annessi servizi; il potenziamento del collettore fognario; la bonifica del sito, se necessaria.



PI Fiera: schema della viabilità, sezioni tipo

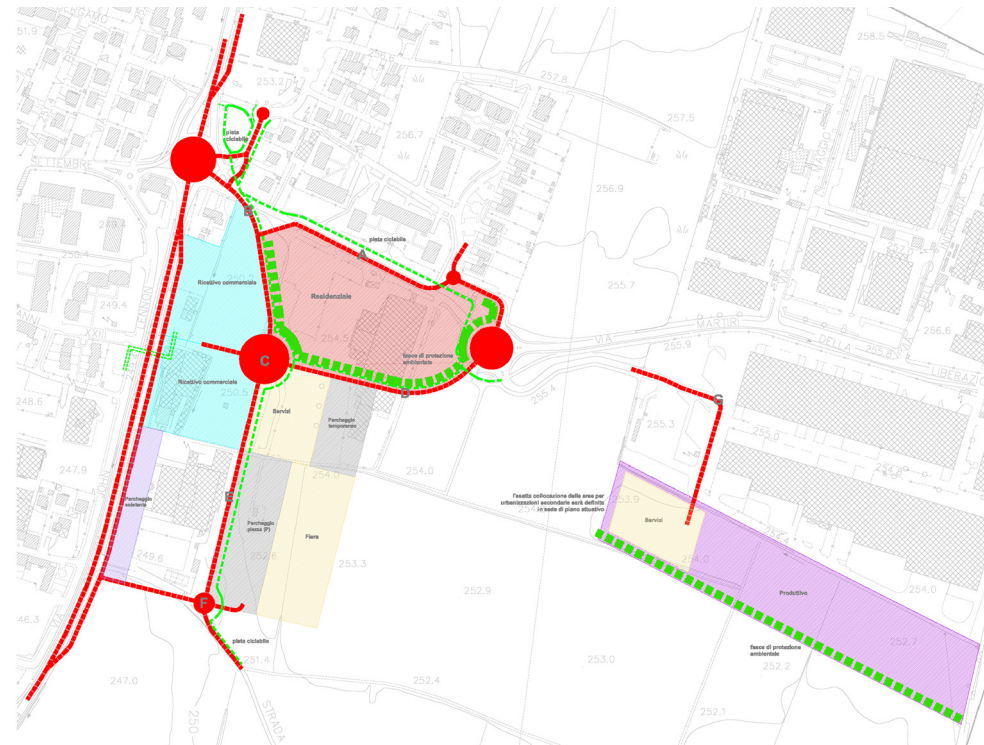
Venuta meno la possibilità di trovare l'accordo su un punto di equilibrio ragionevole per gli interessi dei diversi attori coinvolti, il Documento di piano si limita a prevedere un'indicazione generica, che ribadisce l'urgenza di trovare una più idonea sistemazione alla Fiera di Osnago. Il Documento suggerisce poi che ulteriori tentativi per risolvere il problema dovranno essere cercati tenendo conto che la Fiera è un servizio di interesse generale per tutto il Meratese, la Provincia di Lecco e il suo tessuto economico. Dunque dovrà essere ricercato a livello di area vasta con una più decisa regia pubblica, ovvero un intervento pubblico diretto³¹. La comunità

Le superfici edificabili ammontavano a 52.400 mq., senza considerare la Fiera (circa 6000 mq.), gli edifici esistenti (18.000 mc. e 5.500 mq.) e i servizi di interesse pubblico ancora da definire. Le destinazioni d'uso erano: 1) usi produttivi per ben 27.000 mq.; 2) residenza per circa 8.000 mq., di cui 2000 mq. per edilizia convenzionata, e con la possibilità di traslare ulteriori 2000 mq. esistenti in altro compendio; 3) ricettivo commerciale per complessivi 5.600 mq. Era infine ammessa la possibilità di realizzare non più di due medie strutture di vendita non alimentari. L'accordo, formalizzato in un atto d'obbligo unilaterale con allegati cartografici, è stato sottoscritto da due dei tre proprietari dell'area. Va ricordato, infine, che il progetto, proposto dall'Amministrazione, riprende quanto già anticipato nel Documento di inquadramento approvato dall'Amministrazione di Osnago nel dicembre 2006 e che le maggiori difficoltà incontrate sono state, vuoi la difficile interazione fra i diversi operatori, vuoi la scarsa capacità dei diversi attori di configurare nello spazio volumi, possibilità edificatorie e costruttive. Si veda a tal proposito nella proposta avanzata, ad esempio, il rapporto eccessivamente alto fra le superfici edificabili e quelle territoriali previste per gli usi produttivi, preteso con insistenza da alcuni degli operatori.

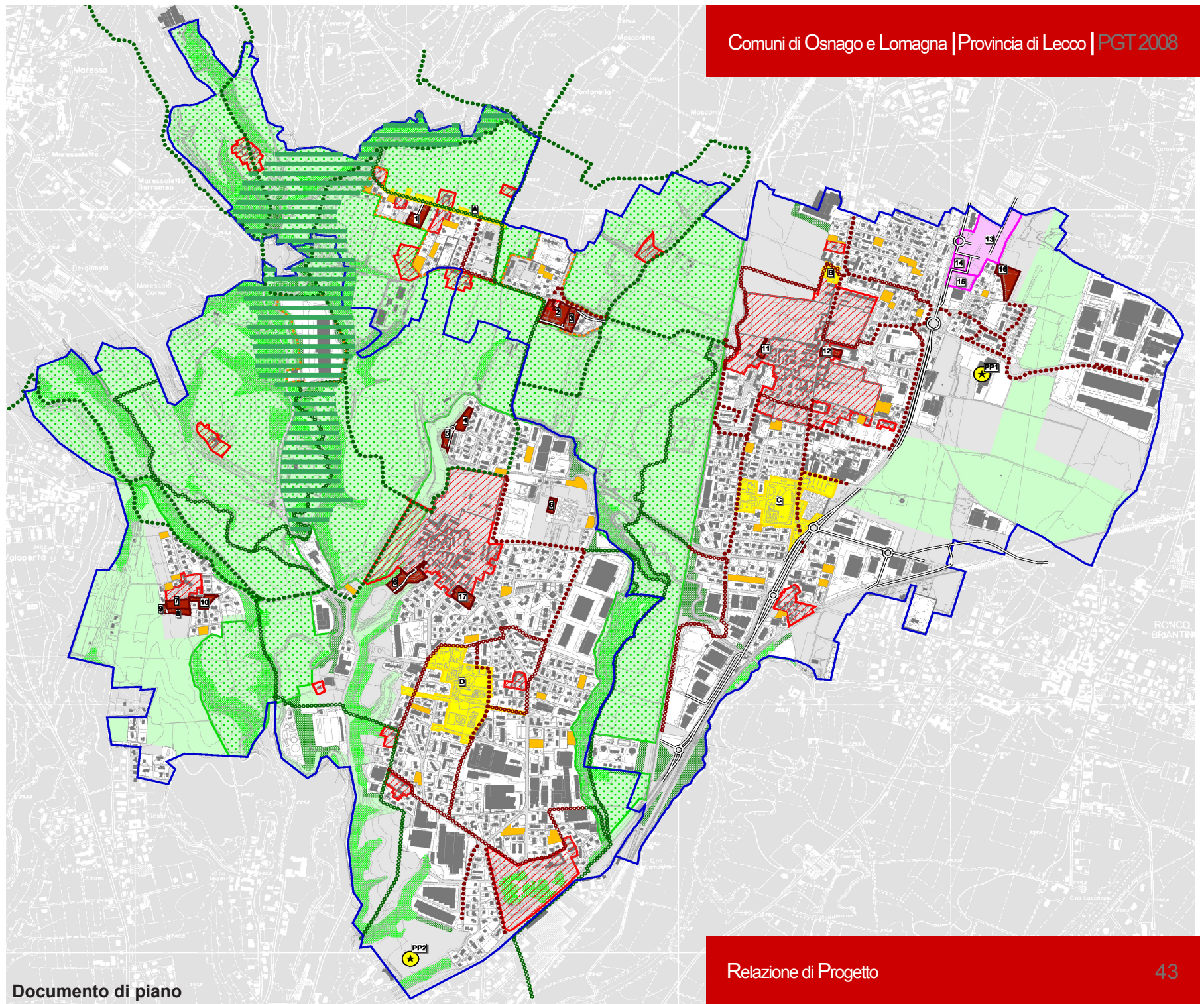
31 Ciò non toglie che, ovviamente, gli operatori possono sempre proporre all'Amministrazione altre e più idonee soluzioni, anche prevedendo, ai sensi della legislazione vigente, una diversa disciplina urbanistica rispetto a quella indicata nelle Schede allegatale alle Norme tecniche del PGT.

di Osnago non può, infatti, addossarsi costi in termini di consumo di suolo, risorse, traffico e inquinamento superiori a quelli già alti prospettati con il progetto messo a punto.

Per quanto invece attiene il problema complessivo della SP 342 dir, si ritiene che le tre strategie proposte non risolvano il problema, ma possono innestare un processo di riqualificazione di questo paesaggio che si dispiegherà in tempi ben più lunghi e richiede l'apporto delle due Province come di tutti i comuni interessati dal passaggio della strada.



PI Fiera: schema di organizzazione urbanistica. In rosso le aree per gli usi residenziali; in giallo e grigio la Fiera e i relativi parcheggi, in azzurro la zona per le attività commerciali e ricettive, in viola quella per le attività produttive.





4. Progetti e norme: glossario

Nei capitoli precedenti abbiamo analizzato i diversi paesaggi, i possibili scenari e le strategie che il Documento di piano, il Piano delle regole e il Piano dei servizi hanno predisposto per Osnago e Lomagna. Questo capitolo aspira ad essere una sorta di glossario che spiega e motiva quali sono state le scelte principali del PGT. Un glossario che, speriamo, sia anche una fonte cui ispirarsi per interpretare correttamente le norme e i progetti che il PGT ha predisposto. Dunque una sorta di interpretazione autentica. Il linguaggio è rispetto agli altri capitoli obbligatoriamente più tecnico. Una sigla accanto al titolo dei successivi paragrafi segnala a quale dei tre strumenti la regola o il progetto commentato deve essere attribuito e se quanto commentato si estende a qualche altro dei diversi strumenti che costituiscono il Piano di governo del territorio³².

4.1 Aree agricole di valore ambientale e/o paesistico [pr]

Il Piano delle regole individua le aree agricole e all'interno di queste quelle che per la loro valenza naturalistica e/o i caratteri del paesaggio devono essere considerate con particolare attenzione. La disciplina urbanistica rimane invariata ed è in sostanza quella dettata dal Titolo III della Legge urbanistica regionale dell'11 marzo 2005 n.12, fermo restando che nelle aree che abbiamo definito di valenza ambientale e/o paesistica gli insediamenti agricoli dovranno rispettare le

³² Le sigle sono "dp" per il Documento di piano, "pr" per il Piano delle regole e "ps" per il Piano dei servizi. La parentesi quadra segnala lo strumento di origine. Se il commento riguarda anche altri piani questi sono stati segnalati con una parentesi tonda. Laddove il testo fa riferimento a più di uno strumento/piano del PGT sono state utilizzate più sigle racchiuse da parentesi quadre.

norme dettate dal Manuale urbanistico edilizio. In particolare il piano ritiene che i nuovi volumi destinati all'attività agricola debbano essere realizzati il più vicino possibili agli edifici agricoli o civili esistenti, in modo da preservare l'integrità degli spazi aperti di maggiore pregio³³.

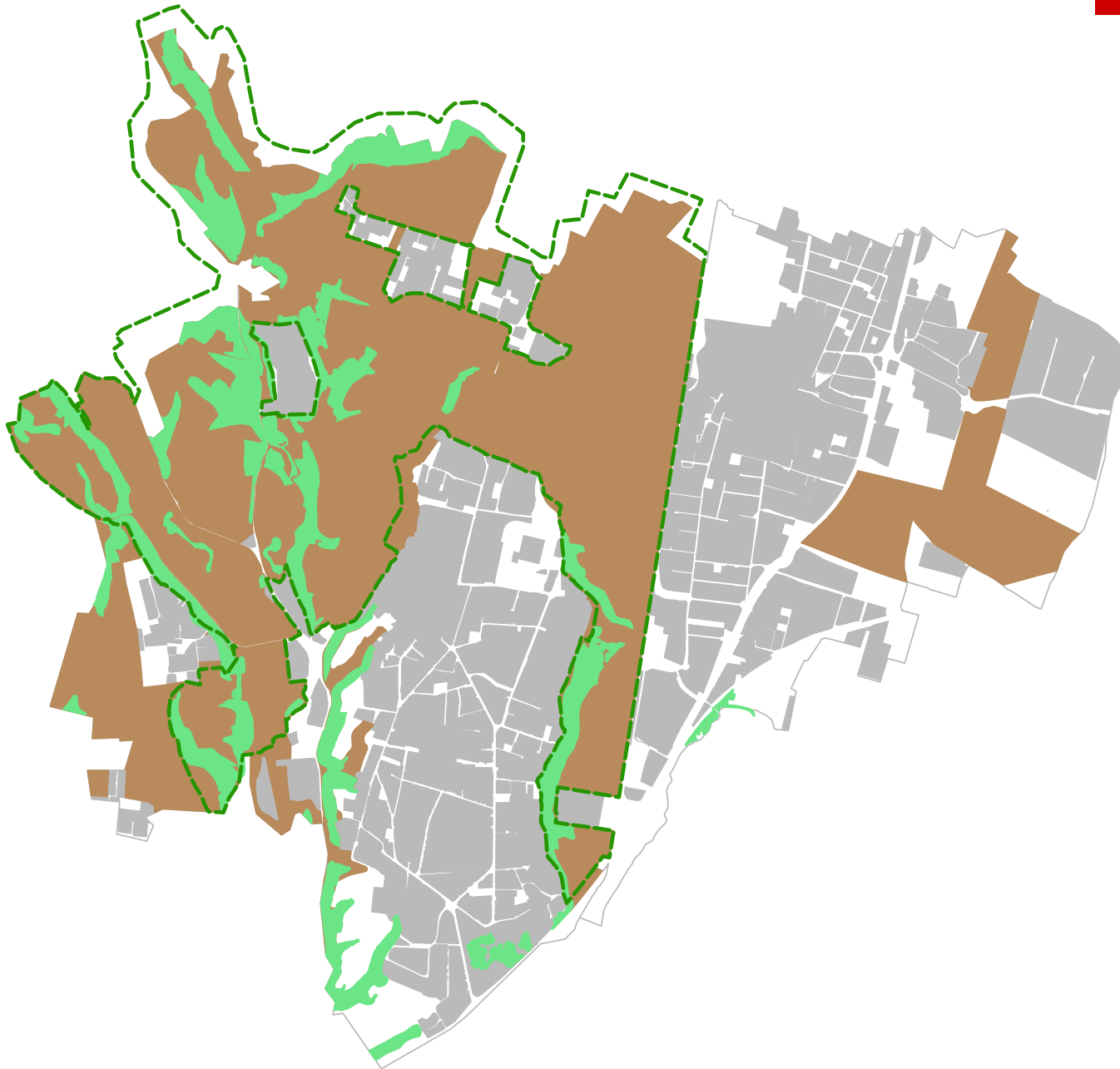
L'obiettivo di questa particolare disciplina è quella di preservare i territori con una spiccata valenza paesistica, quelli particolarmente interessanti sotto il profilo naturalistico ed ecologico, di segnalare gli spazi non edificati agricoli o boscati di maggior pregio e di indicare laddove la città non potrà crescere, né oggi, né in futuro.

Per queste ragioni il Piano delle regole classifica come aree agricole di valore ambientale e/o paesistico il Parco regionale di Montevicchia e della Valle del Curone, (fatta eccezione per le "Zone di iniziativa comunale orientata" e le "Zone di trasformazione migliorativa") e tre ulteriori porzioni di territorio:

a) parte dei territori rimasti agricoli collocati ad est della SP 342 dir, al fine di preservare la visuale della campagna dalla strada ed evitare che il quartiere sorto intorno alla Fiera si saldi definitivamente con l'attigua area industriale, creando così un'urbanizzazione lineare non molto diversa da quella sorta più a sud fra Ronco Briantino e Osnago.

b) le aree agricole poste fra la località Fornace e i comuni di Usmate Velate e di Casatenovo. È una porzione di territorio di particolare interesse per l'estensione, l'assenza di qualsivoglia

³³ Poiché, inoltre, queste aree sono esplicitamente menzionate nella norme del PGT per gli elementi sensibili del paesaggio (vedi paragrafo relativo), ogni intervento non già sottoposto ad autorizzazione paesistica (Parco) ha una sensibilità paesistica alta ai fini della valutazione di impatto paesaggistico, di cui al Piano territoriale paesistico regionale.



aree agricole di valore ambientale e/o paesistico (in marrone), aree boscate (verde) e perimetro del Parco Regionale di Montevecchia e della Valle del Curone (linea tratteggiata verde scuro)

edificazione, la qualità paesaggistica e le caratteristiche pedologiche. Spazi di grande suggestione che potrebbero diventare un utile collegamento fra i parchi della Provincia di Lecco e quelli della futura Provincia di Monza e Brianza.

c) la piccola porzione della Valle della Molgoretta compresa fra il limite del Parco, il confine comunale di Lomagna, il depuratore e le industrie esistenti lungo via del Mulino e via Rimembranze. Si tratta di una piccola e stretta area che il Piano delle regole prevede di boscare³⁴.

4.2 Ambiti agricoli di interesse strategico: una proposta

La nuova legge urbanistica regionale ha conferito agli ambiti agricoli – ora definiti “ambiti agricoli di interesse strategico” – diversi obiettivi. La tutela dell’agricoltura, innanzitutto, ma anche dell’ambiente, degli spazi aperti e delle zone di maggiore interesse paesaggistico. Non da ultimo, la legge urbanistica regionale considera gli ambiti agricoli di interesse strategico come uno strumento per il governo dell’uso del suolo destinato a scopi urbani. Dunque una possibilità per il controllo in “negativo” della forma e della crescita della città. Ricordiamo, inoltre, che una volta che gli ambiti strategici saranno fissati, la loro modifica comporterà tempi e procedure certamente non brevi, poiché spetta ai Piani territoriali di coordinamento provinciale individuare queste aree (sulla scorta dei criteri che la Regione deve ancora definire), e dunque sarà necessaria una variante di PTCP.

La Provincia di Lecco ha recentemente proposto una prima individuazione degli ambiti agricoli di

³⁴ Le previsioni del piano dovranno tenere conto del possibile ampliamento del depuratore che in ogni caso dovrà mantenere un corridoio ecologico sufficientemente ampio.

interesse strategico e della relativa disciplina, a partire dal riconoscimento del carattere “multidimensionale” dello spazio agricolo: sotto il profilo economico e produttivo, innanzitutto, dal punto di vista ambientale ed ecologico, in secondo luogo, e da un punto di vista della configurazione paesaggistica. Ciò significa che la rilevanza degli spazi agricoli non può essere ridotta alla sola dimensione economico-produttiva, e cioè all’attività agricola in senso proprio, ma è estesa alle valenze ambientali e naturalistiche, e alla caratterizzazione paesaggistica³⁵.

La bozza del Ptcp classifica come ambiti agricoli di interesse strategico tutte le aree non edificate, ad esclusione di quelle ancora edificabili secondo i piani regolatori, e individua conseguentemente tre tipologie di ambiti:

- quelle per gli utilizzi agricoli, nel senso dell’attività economica ivi svolta;
- quelle di valore naturalistico ed ecologico (rete ecologica);
- quelle di valore paesaggistico.

Inoltre la bozza fissa per ogni contesto territoriale della Provincia, una possibilità di crescita dell’urbanizzato differenziata a seconda della densità abitativa e della consistenza e qualità dello spazio non edificato, ovvero del territorio agricolo inteso in senso ampio. Tale possibilità è espressa in negativo ed è computata come una riduzione percentuale dello spazio agricolo o, più precisamente, delle aree destinate agli utilizzi agricoli, ovvero di una sola delle tre tipologie di ambiti agricoli di interesse strategico individuate (la cui esatta perimetrazione dovrà

³⁵ Si tratta della medesima impostazione proposta dalla prof. Maria Cristina Treu nel PTCP della provincia di Mantova, di Lodi e in parte di quello di Milano e Cremona e dagli stessi studi da lei curati per la Regione Lombardia.

essere definita di concerto con i comuni)³⁶.

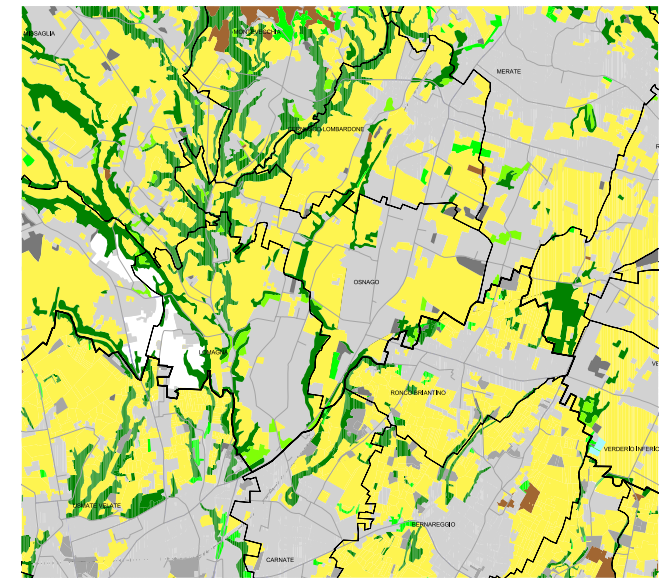
Inoltre il Ptcp prevede un complicato meccanismo di perequazione fra i comuni il cui scopo è quello di incentivare la cooperazione e assicurare anche alle Amministrazioni che per diverse ragioni non vogliono o non possono utilizzare le proprie quote di riduzione degli ambiti agricoli (crescita dell’urbanizzato) di poter partecipare ad eventuali progetti di sviluppo urbano seppur consortili³⁷.

Pur non entrando nel merito di una proposta ancora in itinere, e che dovrà essere necessariamente approfondita, il PGT di Osnago e Lomagna propone che, qualsiasi sia la disciplina adottata per gli ambiti agricoli di interesse strategico, le aree agricole classificate come

³⁶ O perlomeno è questa l’interpretazione che si può dedurre dalla lettura dei documenti resi pubblici e dalle relative presentazioni. Se tale interpretazione è corretta, non si può non far notare che computare le possibilità di espansione della città (le quote erosive) sul parametro degli ambiti destinati ad usi agricoli presenta alcune controindicazioni. Innanzitutto e, soprattutto, perché questo metodo di calcolo premia i comuni piccoli e con tante aree agricole e penalizza quelli più grossi e con poche aree destinate ad usi agricoli, con il risultato di facilitare la diffusione urbana, piuttosto che la sua concentrazione. Anche i comuni con una maggiore presenza di valori naturalistici ed ambientali, almeno in termini relativi, sono penalizzati. Vi è poi un problema strettamente formale, che riguarda il fatto che dei tre ambiti agricoli di valenza strategica individuati, solo quello caratterizzato dagli usi agricoli è erodibile, ma è anche quello che la legge regionale prevede di salvaguardare, secondo una sua interpretazione letterale. Se le motivazioni della scelta sono chiare e condivisibili (meglio erodere le aree destinate all’uso agricolo, piuttosto che quelle di valenza naturalistica o paesaggistica) vi è un problema terminologico che deve essere risolto.

³⁷ Il meccanismo dovrebbe inoltre permettere di traslare le possibilità edificatorie per quei comuni come Osnago ricompresi in ambiti territoriali diversi quanto a classi di possibilità erosive.

di valore ambientale e/o strategico individuate dal Piano delle regole (cfr. paragrafo relativo) non debbano essere destinate all’espansione della città, né oggi, né in futuro. Detto in altri termini, il Piano propone di considerare intangibili per nuovi usi urbani le aree così classificate, indipendentemente da quale modello di calcolo sarà adottato per la determinazione delle possibilità di espansione³⁸.



uso del suolo agricolo, SIT Regione Lombardia

³⁸ Senza cioè ridurre le possibilità erosive in campo ai due comuni, fermo restando che sarebbe paradossale ammettere anche solo formalmente la costruzione del Parco o delle aree agricole intorno a Fornace per poi permettere una crescita comunque limitatissima nella porzione ancora agricola meridionale di Lomagna o ad est della SP 342 dir.

4.3 Ambiti di trasformazione per usi non residenziali [dp]

Per gli usi diversi da quelli abitativi il Documento di piano prevede cinque ambiti di trasformazione: quattro ad Osnago e uno a Lomagna. Degli ambiti di Osnago abbiamo già accennato nel precedente capitolo: è il progetto Fiera, l'ex PI Marasche, e i due piccoli interventi attigui (distributore di benzina ed ex Madigan) ove le attività commerciali e complementari (una media struttura di vendita) che saranno insediate dovranno realizzare il controviale della SP 342 dir. Il PI Marasche e l'ambito di trasformazione Madigan sono due previsioni ereditate dal Piano regolatore vigente. Rimandando a quanto già precisato in altra sede, ci soffermeremo ora ad approfondire il caso di Lomagna e, per la sua rilevanza, il PI Marasche.

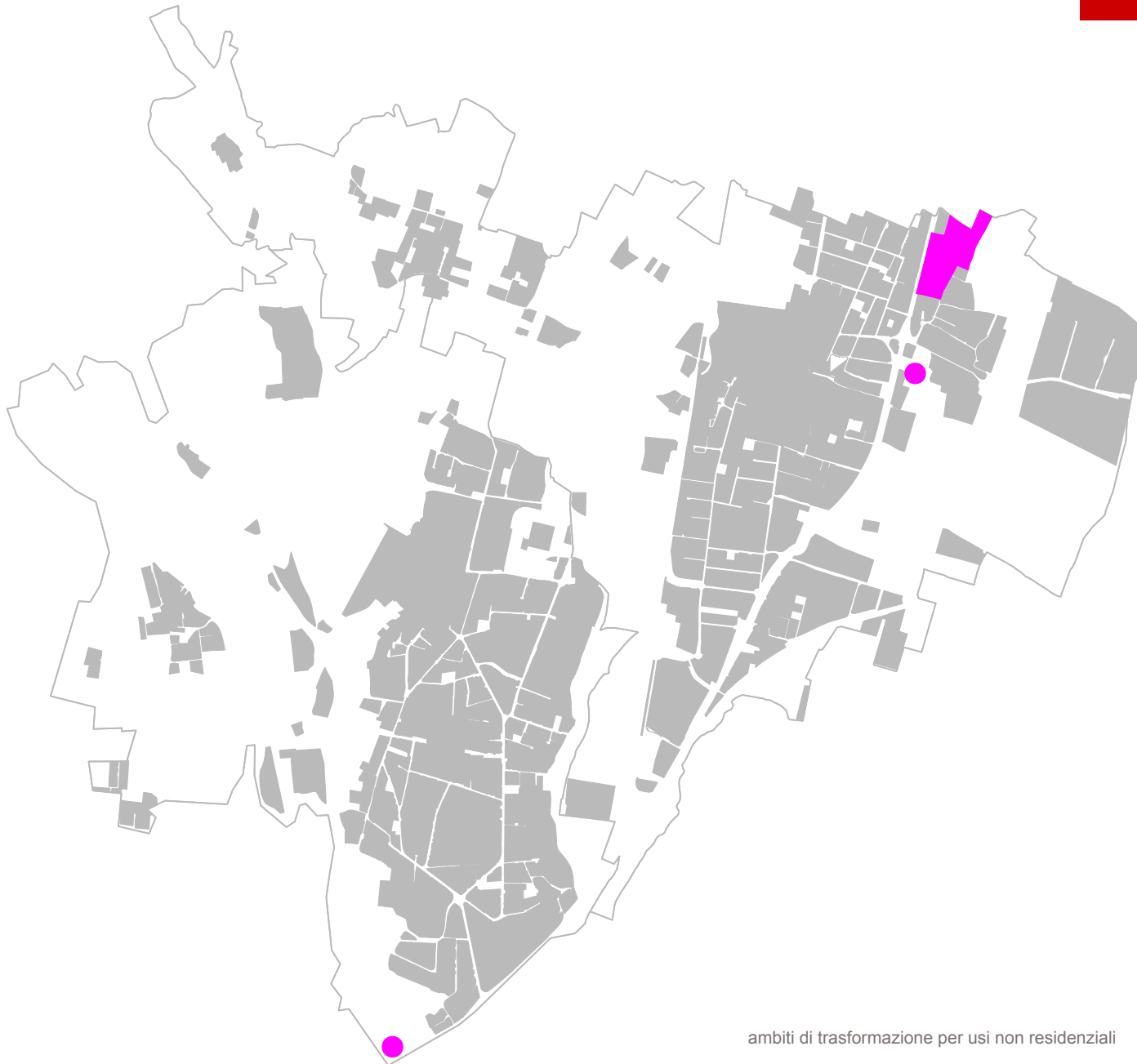
A Lomagna il Documento di piano ipotizza la realizzazione di un polo per servizi ed attività sportive. E quanto propone il Documento di piano alla Provincia di Lodi che è proprietaria di una grande area posta al confine con il comune di Usmate Velate. Si tratta di un compendio distante dalla città, poco raggiungibile, da cui si possono osservare i fabbricati industriali appena costruiti in via Armando Diaz e che si prestano poco ad uno sviluppo residenziale o produttivo. Almeno per ora, giacché l'espansione della città non ha ancora raggiunto quel limite. Nell'arco temporale del Documento di piano è invece proponibile un'espansione della struttura sanitaria esistente nel comune di Usmate Velate e contigua al nostro lotto. Dunque la creazione di un polo per servizi, che non per forza di cose deve essere promosso da un soggetto pubblico, e che può anche ospitare funzioni remunerative come, ad esempio, quelle legate agli usi per il tempo libero

(attività sportive, ricreative, culturali, ludiche, etc.), l'istruzione e i servizi sanitari e assistenziali³⁹. Per la sua qualità ambientale e la distanza dalla città, il luogo si presta ad ospitare questo tipo di attività, soprattutto se collocate all'interno di un progetto più generale di valorizzazione ambientale e naturalistica dell'intero ambito urbano. La definizione dei parametri urbanistici e edilizi e dell'accessibilità è rimandata al successivo piano attuativo.

Per quanto riguarda l'ex PI Marasche, il piano prevede la realizzazione di una superficie lorda di pavimento pari 10.000 mq. in un compendio ampio 32.550 mq. Rispetto alle previsioni del Piano regolatore vigente la superficie territoriale è stata leggermente ampliata per ricomprendere tutta la proprietà dell'operatore (era 29.700 mq.). Al contrario, la capacità volumetrica è stata ridotta (da 14.900 mq. agli attuali 10.000 mq.), in considerazione della particolare forma del lotto (quindi della sua effettiva utilizzabilità) e della necessità di reperire grandi superfici a parcheggio, qualora fosse realizzato un insediamento commerciale. Le destinazioni d'uso ammesse dal Documento di piano sono: usi terziari, usi complementari al commerciale e usi di interesse comune⁴⁰. È altresì ammessa la realizzazione di medie e grandi strutture di vendita non alimentari fino ad una superficie di vendita massima di 8.000 mq. Poiché l'intervento dovrebbe essere classificato come un "parco

³⁹ Poiché il Piano ammette gli usi di interesse generale, sono insediabili le seguenti funzioni: servizi culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi, per l'istruzione e la formazione, pubblici, per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.) e religiosi. È esclusa la residenza sociale.

⁴⁰ E cioè gli insiemi di usi previsti così come specificati dall'art.13 delle NTA.



ambiti di trasformazione per usi non residenziali

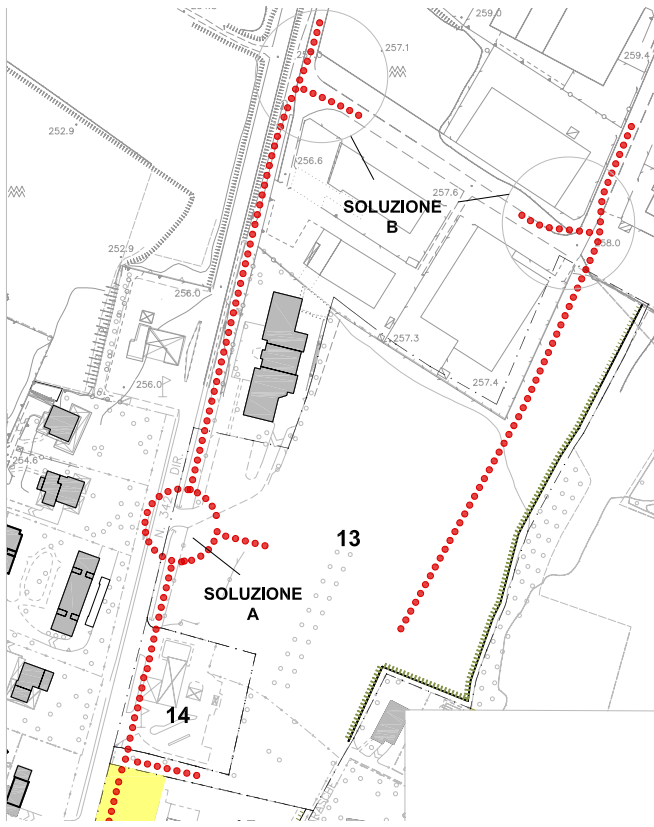
commerciale”, qualora fossero costruite molteplici medie struttura di vendita (vedi Programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008 della Regione Lombardia), l’autorizzazione regionale di cui all’art.9 del D.lgs 114/98 è da considerarsi inderogabile. Ciò significa che l’insediamento di attività commerciali deve sottostare alle procedure previste per la cosiddetta autorizzazione commerciale regionale e che tale procedura dovrà essere contestuale all’adozione del piano attuativo. Non così nel caso sia realizzata una sola media struttura di vendita con una superficie di vendita minore di 1.500 mq.

Poiché secondo il Programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008, Osnago fa parte dell’ambito commerciale metropolitano che è giudicato particolarmente saturo, la possibilità di conseguire l’autorizzazione regionale è legata alla dimostrazione che l’intervento avrà un impatto nullo o quasi sul territorio, l’offerta commerciale e l’economia locale, ovvero al trasferimento di autorizzazioni già esistenti⁴¹.

Il Documento di piano non può non rimarcare come questo insediamento sia l’occasione per rivitalizzare una strada mercato (e cioè un “parco commerciale di fatto”, secondo la dizione del Programma triennale) decisamente obsoleta, sia dal punto di vista commerciale, che territoriale. Per tali ragioni si ritiene che l’insediamento in oggetto debba rientrare nelle condizioni previste dalla Regione a proposito del recupero di insediamenti commerciali esistenti⁴².

⁴¹ Detto in altre parole la possibilità di conseguire l’autorizzazione commerciale è molto ridotta e comunque subordinata al rispetto delle complesse condizioni fissate dal Programma triennale.

⁴² Questa interpretazione presuppone che il recupero degli insediamenti esistenti possa avvenire anche attraverso



estratto dalle Schede Ambiti di trasformazione, ambito n.13, ex PI Marasche

superficie territoriale	5970 mq.
superficie fondiaria	
superfici da cedere per urbanizzazioni primarie o secondarie	minimo 1730 mq.
superfici lorde di pavimento	2000 mq.
destinazioni d'uso	media distribuzione, usi complementari con il commerciale
altezza massima	10 ml.
densità arborea	20%

Per quanto invece attiene l'accessibilità, il Documento di piano ha previsto due soluzioni. La prima prevede la realizzazione di una nuova rotonda in territorio di Osnago, che dovrà tener conto del nuovo controviale, e dovrà pertanto essere opportunamente dimensionata valutando i flussi di traffico esistenti e quelli indotti dal nuovo insediamento. La seconda ipotesi, decisamente più funzionale, prevede che l'accessibilità al lotto avvenga in Cernusco Lombardone attraverso la SP 342 dir e la prosecuzione di via Cavalieri di Vittorio Veneto. Questa soluzione dovrà essere concordata e approfondita con la Provincia di Lecco e il Comune di Cernusco Lombardone che ha più volte dichiarato le sue perplessità. Va da sé che gli eventuali lavori di ampliamento della viabilità in questo comune sono a carico degli operatori, come qualsiasi altra opera necessaria per garantire l'accessibilità del lotto, anche quando ad esterna al suo perimetro. Qualsiasi soluzione sia scelta, la possibilità di realizzare l'intervento è comunque subordinata alla verifica entro un ambito sufficientemente esteso⁴³ dell'impatto sulla viabilità esistente del nuovo insediamento e, ovviamente, del relativo adeguamento quando necessario.

Il Documento di piano fornisce inoltre indicazioni circa le opere di mitigazione (fasce di protezione

l'aggiunta di un "nuovo" insediamento. Se così non fosse il Programma regionale escluderebbe nei fatti il recupero degli insediamenti commerciali lineari, ovvero delle "strade mercato", e cioè dei "parchi commerciali di fatto" escludendo così una delle forme più significative e diffuse di insediamento delle attività commerciali in Lombardia e nella metropoli milanese.

⁴³ Verifica che deve comprendere, in prima approssimazione, l'incrocio fra la SP 342 dir e via Martiri della Liberazione a sud e quello fra la stessa strada provinciale e via Cavalieri di Vittorio Veneto in Cernusco Lombardone a nord.

ambientale e paesistica), lo standard qualitativo (da considerarsi come aggiuntivo), i parcheggi e la viabilità minore e, in particolare, la prosecuzione di via delle Marasche che dovrà rimanere un itinerario ciclopedonale e domestico. I parcheggi non potranno essere inferiori al doppio delle superfici lorde di pavimenti, qualsiasi sia l'attività insediata. Spetterà al successivo piano attuativo definire ove e come saranno realizzati i parcheggi o se saranno monetizzati, fermo rimanendo l'obbligo di reperire in loco almeno la metà di quelli previsti.

Ambiti di trasformazione per usi residenziali

n. ambito	capacità edificatoria (mc)	volumi esist. (mc) *	superficie territoriale (mq)
1	2.500	-	3.960
2	5.000	2.569	7.295
3	2.500	-	3.733
6	5.000	2.109	8.260
7	2.300	-	2.853
8	1.500	-	1.849
9	600	-	730
10	2.300	-	2.932
11	-	4.531	1.437
12	-	16.478	2.374
16	3.500	-	6.361
17	7.700	-	4.100
totale	32.900	25.686	50.965
di cui Lomagna	19.400	2.109	25.805
di cui Osnago	13.500	23.578	25.160

*) dati stimati

4.4 Ambiti di trasformazione per usi residenziali [dp]

Congruentemente con l'obiettivo di adoperarsi per "una pausa di riflessione" il Documento di piano prevede ambiti di trasformazione per usi abitativi con una capacità volumetrica pari a soli 58.600 mc. che equivalgono a 488 abitanti teorici (di cui 21.500 mc. a Lomagna e 37.100 mc. ad Osnago). La superficie territoriale complessiva è uguale a 60.000 mq. e ciò significa che l'indice edificatorio medio è di 1,15 mc./mq.⁴⁴.

Dei 58.600 mc. solo 8.500 mc. sono stati previsti ex novo dal Documento di piano del 2008 (equivalenti a 71 abitanti teorici) mentre i rimanenti sono:

- interventi di recupero di edifici esistenti e talvolta abitati (ambiti 11, 12 e parzialmente ambito 2);

- aree già edificabili secondo i Piani regolatori vigenti che il Documento riconferma (ambiti 1, 3, 7, 8, 10, 17 e parzialmente ambito 2);

- aree già edificabili che sono state ampliate o modificate (ambiti 6, 8).

Solo l'ambito di trasformazione 16 riguarda aree ora classificate come agricole (pari a 6.360 mq.). Ciò significa che il Documento di piano prevede una crescita molto prossima allo sviluppo zero, sia per Lomagna, che per Osnago ove, per altro, alcune previsioni del Piano regolatore vigente sono state cassate. La tabella allegata riassume i dati dei 14 ambiti di trasformazione individuati⁴⁵

⁴⁴ Se si escludono gli ambiti di trasformazione riguardanti edifici esistenti e quelli già previsti dai Piani regolatori vigenti l'indice varia fra 0,6 e 0,9 mc./mq.

⁴⁵ Ricordiamo che i valori riguardanti gli edifici esistenti di cui si prescrive il recupero e/o la trasformazione sono stati computati utilizzando le carte topografiche, sono passibili di successive precisazioni e sono unicamente indicativi, giacché

Più in generale, va precisato che il Documento di piano ha assoggettato alla disciplina degli ambiti di trasformazione: tutte le aree di una certa dimensione previste dai piani regolatori vigenti e rimaste inedificate (ambiti 1, 2, 3 e 10, ad esempio); alcuni piani attuativi mai decollati che sono stati riproposti con modifiche e frazionamenti funzionali a renderli realizzabili (come gli ambiti 7, 8, 9 e 6); gli interventi particolarmente delicati sotto il profilo paesaggistico ed ambientale (ambito 12 ma anche 6); le opere più incisive di trasformazione dei centri storici (ambiti 11 e 12); gli interventi strettamente legati alla realizzazione di particolari servizi (ambito 16); alcuni piani attuativi già in stato avanzato di elaborazione che non sono stati formalizzati prima dell'adozione del PGT (ambito 17), ma con alcune precisazioni dirimenti rispetto a dubbi interpretativi che hanno ostacolato fino ad ora la loro realizzazione.

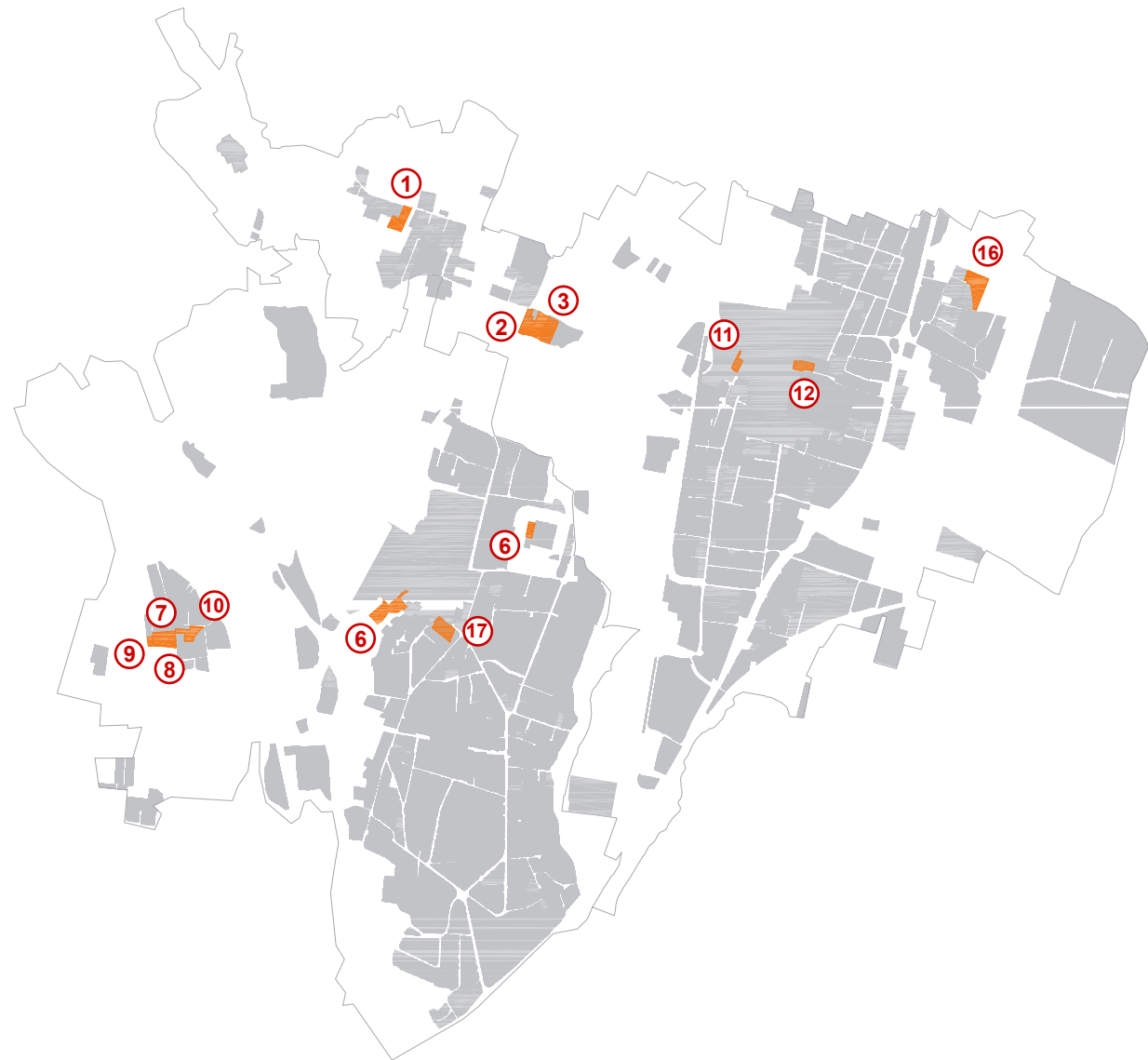
Tutti gli ambiti di trasformazione sono stati mappati e individuati con apposita numerazione nella Tavola del Documento di piano. Per ognuno le schede, che costituiscono parte sostanziale delle norme, individuano alla scala appropriata la loro esatta perimetrazione, i dati urbanistici e edilizi, l'area fondiaria, ove costruire gli edifici, la viabilità e gli accessi, i percorsi ciclopedonali, gli edifici da mantenere e da recuperare (anche contestualmente e in forma obbligatoria), le fasce di protezione ambientale e paesistica, gli allineamenti e gli attestamenti degli edifici, quando necessari, e tutte le prescrizioni particolari ritenute indispensabili per la corretta realizzazione degli interventi. Le schede individuano e quantificano inoltre le aree per urbanizzazioni secondarie, e di cui è prevista la cessione gratuita all'Amministrazione, che devono essere

il Documento di piano parla di mantenere i "volumi esistenti".

obbligatoriamente cedute all'interno dell'ambito di intervento. Non dunque le urbanizzazioni dovute, che sono fissate dalla normativa vigente e dal Piano dei servizi, ma quelle minime da reperire obbligatoriamente ove indicato nelle schede⁴⁶. Laddove i pesi insediativi previsti comportano il potenziamento di particolari servizi, il Documento di piano ha indicato l'obbligo di realizzare degli standard qualitativi che devono essere ceduti a titolo gratuito e considerati a tutti gli effetti aggiuntivi rispetto a quelli previsti dalla normativa vigente, compresi gli oneri di urbanizzazione.

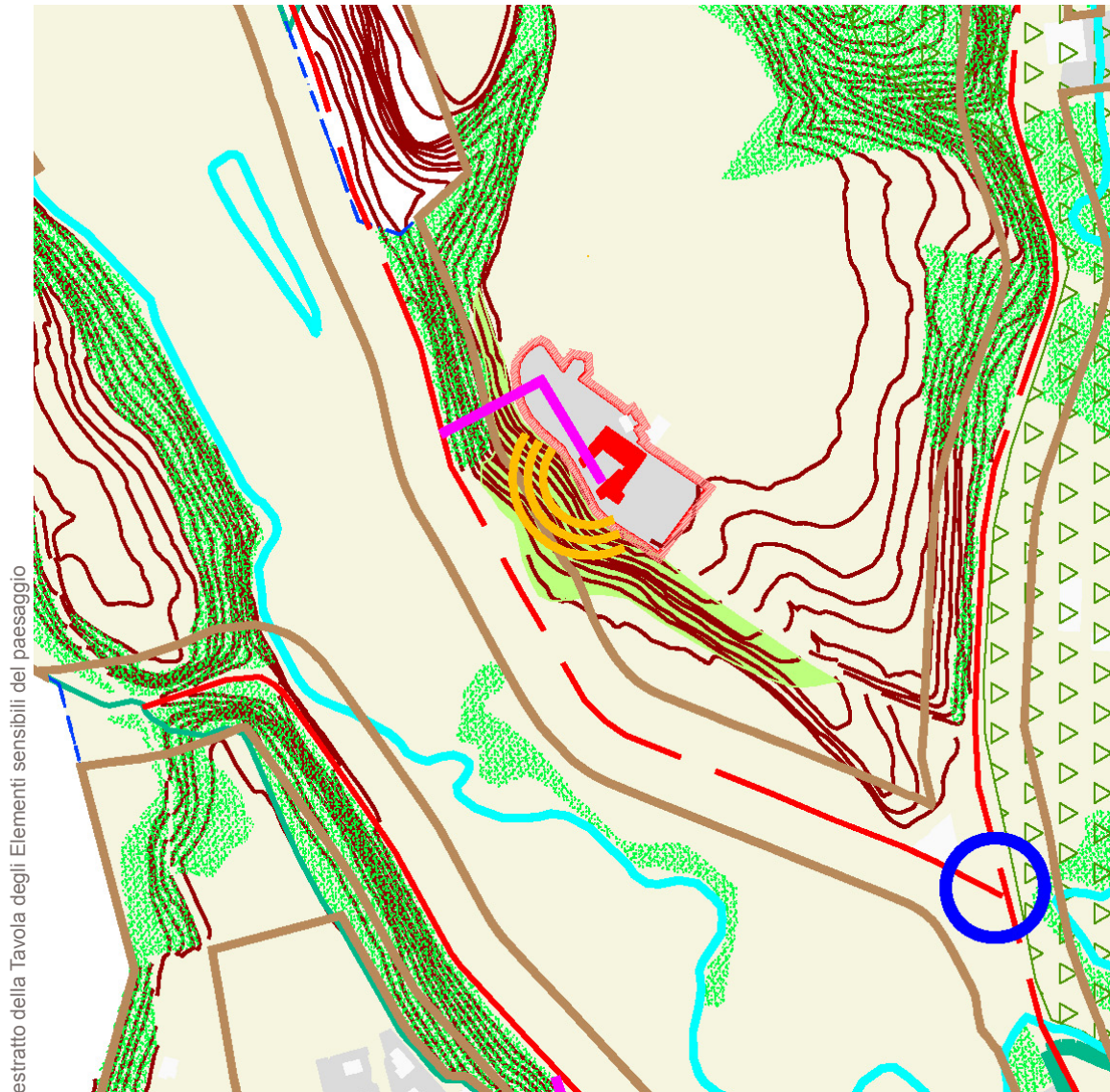
Un'ultima precisazione va fatta per gli ambiti di recupero 11 e 12, ove si prevedono interventi di ristrutturazione edilizia che richiedono, sia demolizioni e ricostruzioni con diversa stereometria degli immobili, sia interventi conservativi (parte dell'ambito 12). Per questi compendi il Documento ammette delle trasformazioni più incisive dello stato attuale dei luoghi, ma non esclude gli interventi per essi previsti dal Piano delle regole: dice soltanto che sono possibili interventi anche più radicali, se subordinati alla redazione del piano attuativo. In altri casi, invece, il recupero degli immobili indicati nelle schede è obbligatorio e deve essere contestuale alla realizzazione dei nuovi volumi. Ciò significa che la condizione necessaria ed indispensabile per realizzare i nuovi edifici è il recupero di quelli esistenti (ambiti di trasformazione 2 e 3).

Concludiamo questo paragrafo rammentando che le previsioni del Documento valgono solo cinque anni e che la disciplina urbanistica di queste aree è quella dettata dal Piano delle regole, fintanto che non saranno approvati i piani attuativi.



ambiti di trasformazione per usi residenziali e relativa numerazione

⁴⁶ La stessa cosa vale per gli ambiti ove si sono fornite indicazioni circa il reperimento dei parcheggi pertinenziali.



estratto della Tavola degli Elementi sensibili del paesaggio

4.5 Elementi sensibili del paesaggio [pr] (dp)

Nel primo capitolo abbiamo parlato di paesaggi, facendo riferimento ai modi con i quali le diverse popolazioni abitano e percepiscono i diversi territori delle due città e le relative trasformazioni in atto⁴⁷. La tavola degli elementi sensibili del paesaggio elenca e censisce i manufatti e le forme “notevoli” di Osnago e di Lomagna: del loro territorio e del loro paesaggio. Forme notevoli, vuoi riconducibili alle caratteristiche naturali e orografiche del territorio (crinali, valli, reticolo idrico principale e minore, aree boscate, etc.), vuoi connesse alle possibilità percettive degli abitanti e utilizzatori (percorsi e punti panoramici, prospettive su Montevecchia, nodi, etc.), vuoi di carattere antropico e storico. Ricadono in quest’ultima categoria i monumenti, i molti edifici di particolare pregio, la rete stradale di impianto storico, gli insediamenti di sommità e i terrazzamenti. La tavola segnala anche i fronti, gli oggetti e le configurazioni particolarmente dissonanti e che necessiterebbero di miglioramenti radicali. Essa infine mappa le aree agricole di valore ambientale e/o paesistico e il confine del Parco regionale di Montevecchia e della Valle del Curone. Ovviamente gli elementi riportati nella tavola sono cose diverse dai significati e dai processi discussi nel primo capitolo. L’obiettivo della carta delle sensibilità paesaggistiche è più limitato e si riduce a tre

⁴⁷ Paesaggi, quelli descritti nel primo capitolo, che solo parzialmente possono essere considerati ciò che con linguaggio tecnico vengono definite delle “unità di paesaggio”, quanto piuttosto dei processi e dei modi di “abitare” alcuni elementi costitutivi di un unico paesaggio o al più di due unità paesistiche distinte: la zona di pianura e quella collinare ad est.

finalità:

- mappare e censire tutti gli elementi notevoli presenti sul territorio (manufatti, percezioni, tracce);
- segnalare gli elementi dissonanti per i quali devono essere previsti interventi migliorativi e di mitigazione, al fine di assicurare il loro più idoneo inserimento nel paesaggio;
- segnalare tutti gli elementi di particolare interesse, sia ai fini del rilascio delle autorizzazioni paesistiche, sia ai fini della valutazione di impatto paesaggistico di cui al Piano territoriale paesistico regionale. Per tale scopo gli elementi individuati sono stati classificati come di sensibilità paesistica alta e molto alta⁴⁸.

La carta individua dunque i siti, le percezioni e i manufatti particolarmente sensibili sotto il profilo paesistico. Il Manuale urbanistico edilizio definisce cosa occorre fare quando gli interventi hanno una qualche relazione con gli elementi individuati. Con il termine “interventi” si deve intendere qualcosa di più generale della costruzione o trasformazione di edifici e volumi. Anche piantare un albero, modificare il terreno, mettere un cartello stradale modifica il paesaggio. Ovviamente le indicazioni del Manuale urbanistico edilizio sono vincolanti, sebbene quelle riguardanti il paesaggio siano meno definite e puntuali dei capitoli riguardanti le parti più propriamente edilizie. I problemi che hanno a che fare con la percezione, i significati, lo sguardo (e cioè il paesaggio) poco si

48 Alta è la valenza paesaggistica degli edifici e dei giardini di pregio, delle trame (rete stradale storica), dei nodi (land marker), delle aree agricole di valenza ambientale e/o paesistica, delle aree boscate. Particolarmente alta è la valenza degli insediamenti di sommità, dei terrazzamenti, delle viste di particolare interesse, dei coni ottici su Montevecchia, dei fiumi, dei fontanili e dei declivi o versanti.

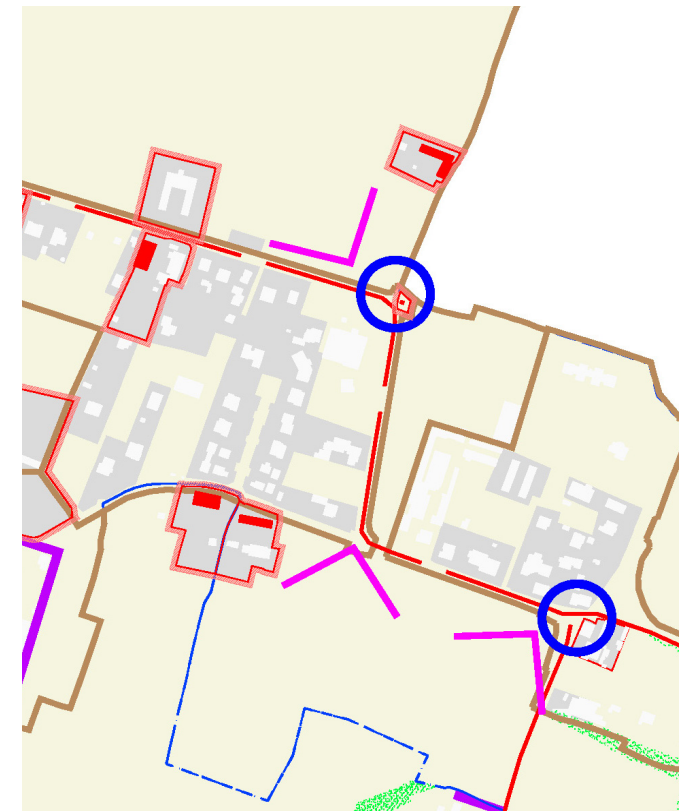
prestano ad essere ridotti a delle regole, mentre dovrebbero far parte di un “saper fare” proprio dell’attività progettuale. Va detto poi che alcuni degli elementi segnalati nella tavola sono già disciplinati da norme specifiche del PGT, del Parco regionale di Montevecchia e della Valle del Curone o dalla legislazione nazionale e regionale di riferimento⁴⁹. Per questi elementi non sono necessarie ulteriori specificazioni, se non che le trasformazioni dei luoghi dovranno prestare una particolare attenzione alla loro valorizzazione, evitando di comprometterne la valenza. In questi casi la Tavola si limita dunque a rammentare la presenza di elementi sensibili, obbligando coloro che devono intervenire a tenerne conto. Per altri elementi il Manuale fornisce alcune brevi precisazioni circa che cosa si debba fare. In alcuni casi si tratta di indicazioni generali con carattere esplicativo⁵⁰ (ad esempio per i nodi o per gli insediamenti di sommità). In altri casi sono delle norme precise e cogenti, come ad esempio il divieto di manomettere i terrazzamenti, di edificare sui declivi, di preservare i coni ottici su Montevecchia o le prospettive e i punti panoramici.

Quando l’applicazione di queste regole comporta delle vere e proprie limitazioni dell’attività edilizia, e più in generale alla trasformabilità dei siti, la disciplina del Piano delle regole riguardante il paesaggio deve essere considerata prevalente sulle altre norme definite dal PGT. Dove e quando ciò avviene non può

49 Ad esempio i boschi, i fiumi con la relativa vegetazione di ripa, i fontanili, i declivi (ovvero i versanti delle colline), i giardini e gli edifici di pregio e le aree classificate dal PGT come zone agricole di valenza ambientale e/o paesistica.

50 Sono di questo tipo molte delle indicazioni delle cosiddette “schede” per la valutazione di impatto paesaggistico emanate dalla Regione.

essere definito a priori, ma va verificato caso per caso all’interno della procedura di rilascio dell’autorizzazione paesistica o della valutazione di impatto paesaggistico prevista dal Piano territoriale paesistico regionale.



estratto della Tavola degli Elementi sensibili del paesaggio

4.6 Fasce di protezione ambientale e paesistica [pr]

Ovunque vi sia contiguità fra abitare e produrre, il PGT prevede la realizzazione di fasce di protezione dai fattori inquinanti perlopiù “verdi”. Allo stesso modo il Piano prevede la realizzazione di quinte per schermare e mitigare l’impatto visivo di manufatti che poco si accordano con i diversi paesaggi. La realizzazione delle fasce è a carico di chi interviene. Allo stesso modo la loro manutenzione. La differenza fra le prime e le seconde riguarda le caratteristiche del manufatto, le essenze e la profondità (che deve essere maggiore nelle fasce di protezione ambientale e paesistica). La lunghezza è quella indicata dalle tavole del PGT. Laddove questi manufatti saranno curati e realizzati con attenzione, potranno effettivamente avere una funzione di mitigazione ambientale e paesaggistica. Altrove, potranno presumibilmente avere solo una funzione esortativa. Nessuno si attende che questi accorgimenti possano risolvere definitivamente i problemi di convivenza fra gli usi diversi della città, o che riescano a rendere compatibili materiali urbani dissonanti, ma possono assicurare miglioramenti sensibili. Molto dipende da come saranno realizzati e mantenuti.

4.7 Manuale urbanistico edilizio [pr] (dp)

Il Piano delle regole definisce per i Nuclei di antica formazione “le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l’esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi” (art.10, comma 2, LR12/2005) e le “caratteristiche tipologiche, gli allineamenti, gli orientamenti, i percorsi [e] i modi insediativi

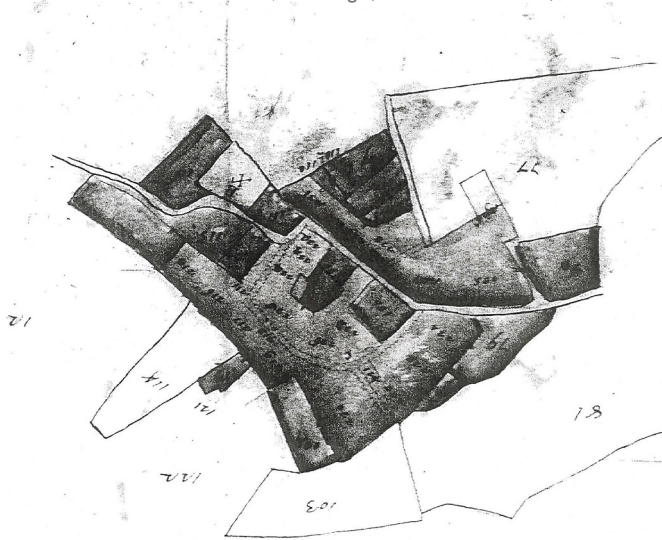
che consentono continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale [...] e i requisiti qualitativi” (art.10, comma 3 lettere b, g, h).

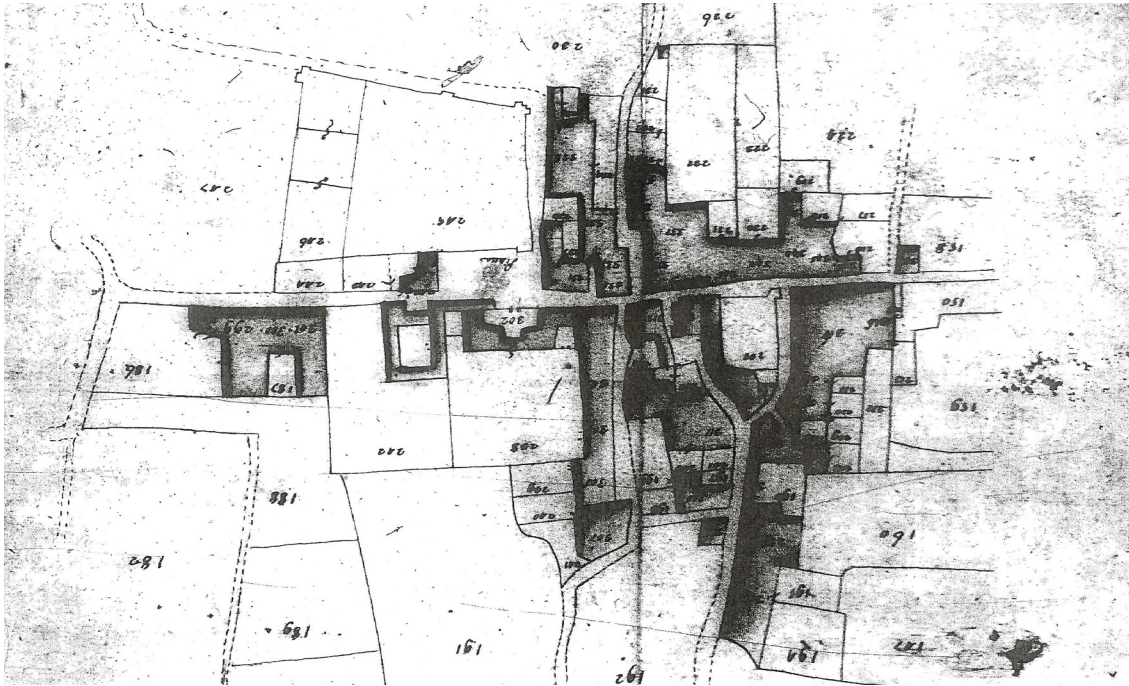
Tutte queste indicazioni sono contenute nel Manuale urbanistico edilizio che sulla scorta di altre esperienze⁵¹ definisce le regole edilizie architettoniche ed insediative cui si devono attenere gli interventi all’interno dei Nuclei di antica formazione e negli insediamenti agricoli a questi equiparati (cascine di particolare pregio). Il Manuale è un allegato delle Norme tecniche e le sue indicazioni sono vincolanti. Esso rende obbligatorio il rispetto di alcuni, pochi elementi costanti dell’edilizia tradizionale dei due centri.

Il Manuale definisce come gli edifici devono posizionarsi rispetto alla strada (allineamenti planimetrici) ed agli altri edifici (allineamenti altimetrici). Stabilisce che lo spazio centrale delle corti deve rimanere non costruito, definisce quali sono le regole per la composizione delle facciate, quali caratteristiche devono avere le coperture, le dimensioni, la forma e i materiali delle bucaure (finestre, porte, porte-finestre, portoni, etc.), quali elementi distributivi devono essere mantenuti e valorizzati e che tipo di rivestimento impiegare. Il Manuale definisce anche le caratteristiche degli spazi aperti: corti, passaggi pedonali e ciclabili, recinzioni e tutti gli elementi decorativi e testimoniali da preservare e valorizzare. Esso detta altresì norme particolari per il recupero dei fienili e gli insediamenti agricoli, anche esterni ai Nuclei di antica formazione o ad essi equiparabili. Infine esso stabilisce norme specifiche per il recupero dei sottotetti a fini abitativi e come garantire l’omogeneità complessiva di quegli

⁵¹ Si tratta di strumenti molto utilizzati in altri Paesi come la Francia, e ora diffusi con successo anche in Italia.

Osnago, catasto di Carlo V, 1721 circa





Lomagna, catasto di Carlo V, 1721 circa



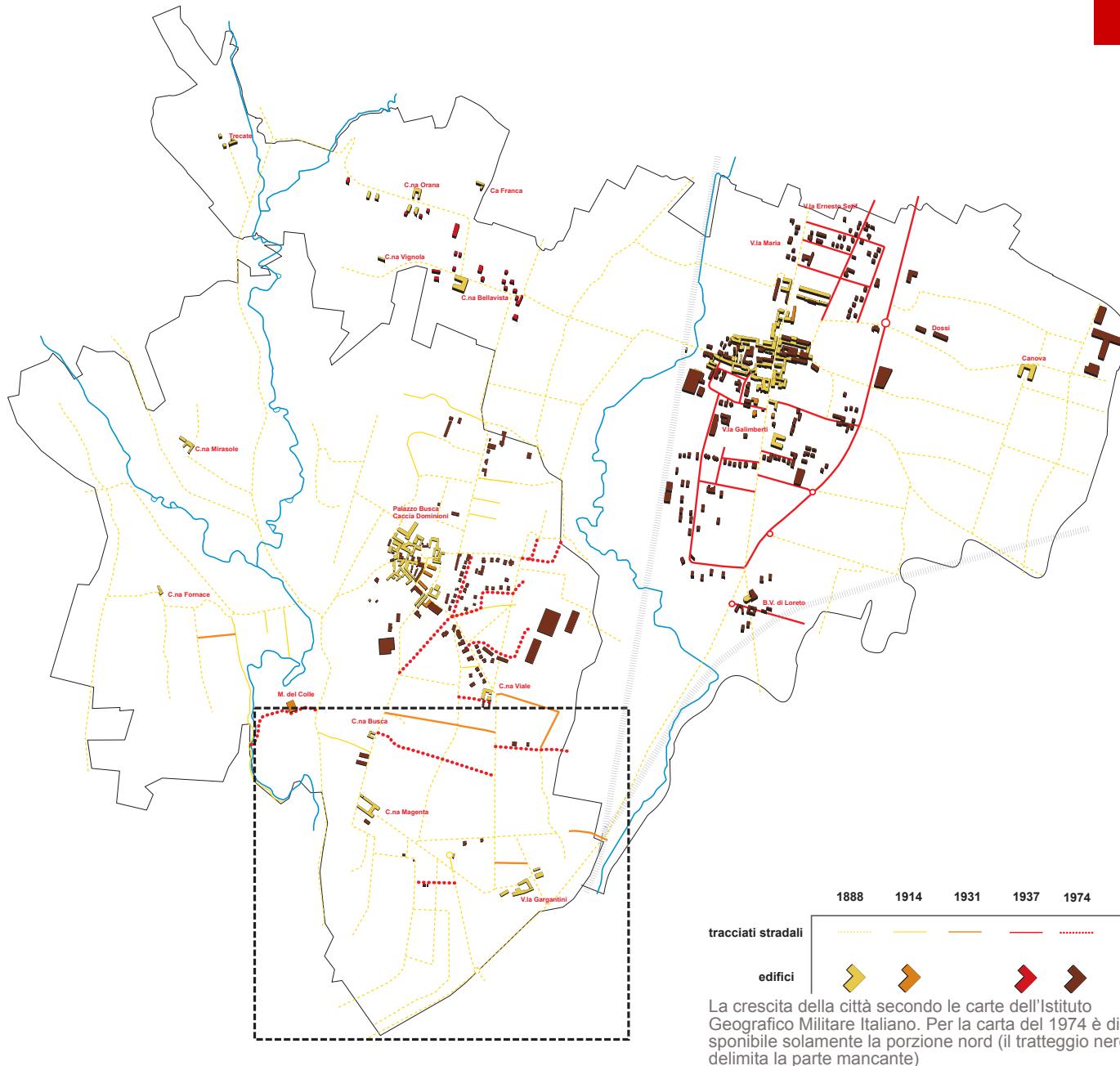
Lomagna, catasto cosiddetto cessato, 1898 ca.

organismi edilizi stratificati e che possono essere interessati da opere riguardanti singole porzioni, ma che devono mantenere un'unica caratterizzazione (soprattutto le corti). L'ultimo capitolo del Manuale è dedicato agli elementi sensibili del paesaggio segnalati nella relativa tavola (vedi paragrafo relativo).

L'obiettivo del Manuale, infatti, è di preservare e garantire una maggiore attenzione alle caratteristiche costruttive e paesaggistiche dei due nuclei storici, ma è altresì quello di permettere opere parziali, e dunque rendere più agevoli gli interventi, pur garantendo che venga rispettato il carattere complessivo e l'omogeneità degli organismi edilizi che costituiscono i nuclei storici. Si tratta dunque di uno strumento fondamentale di quel patto per il recupero dei centri storici di cui abbiamo parlato a proposito della disciplina per i Nuclei di antica formazione.

Va detto, infine, che il Manuale non distingue il valore e il grado di protezione degli edifici compresi nei Nuclei di antica formazione e quelli agricoli a questi equiparabili⁵². È il Piano delle regole che definisce quali opere sono di volta in volta ammesse. Il Manuale si limita pertanto a precisare le modalità con cui gli interventi consentiti dal Piano delle regole andranno realizzati: con quali materiali, forme, geometrie, etc. Va da sé che qualora vi fossero dei dubbi interpretativi, il Piano delle regole deve essere considerato prevalente. Abbiamo detto che il Manuale ha valore prescrittivo, tranne laddove il testo utilizza specificativi come: "di norma", "generalmente", "si consiglia", "è preferibile", etc. Anche alle autorizzazioni paesistiche (e cioè, in sostanza, all'interno del Parco) è data la

⁵² Fatta eccezione per quanto riguarda il recupero a fini abitativi dei sottotetti.



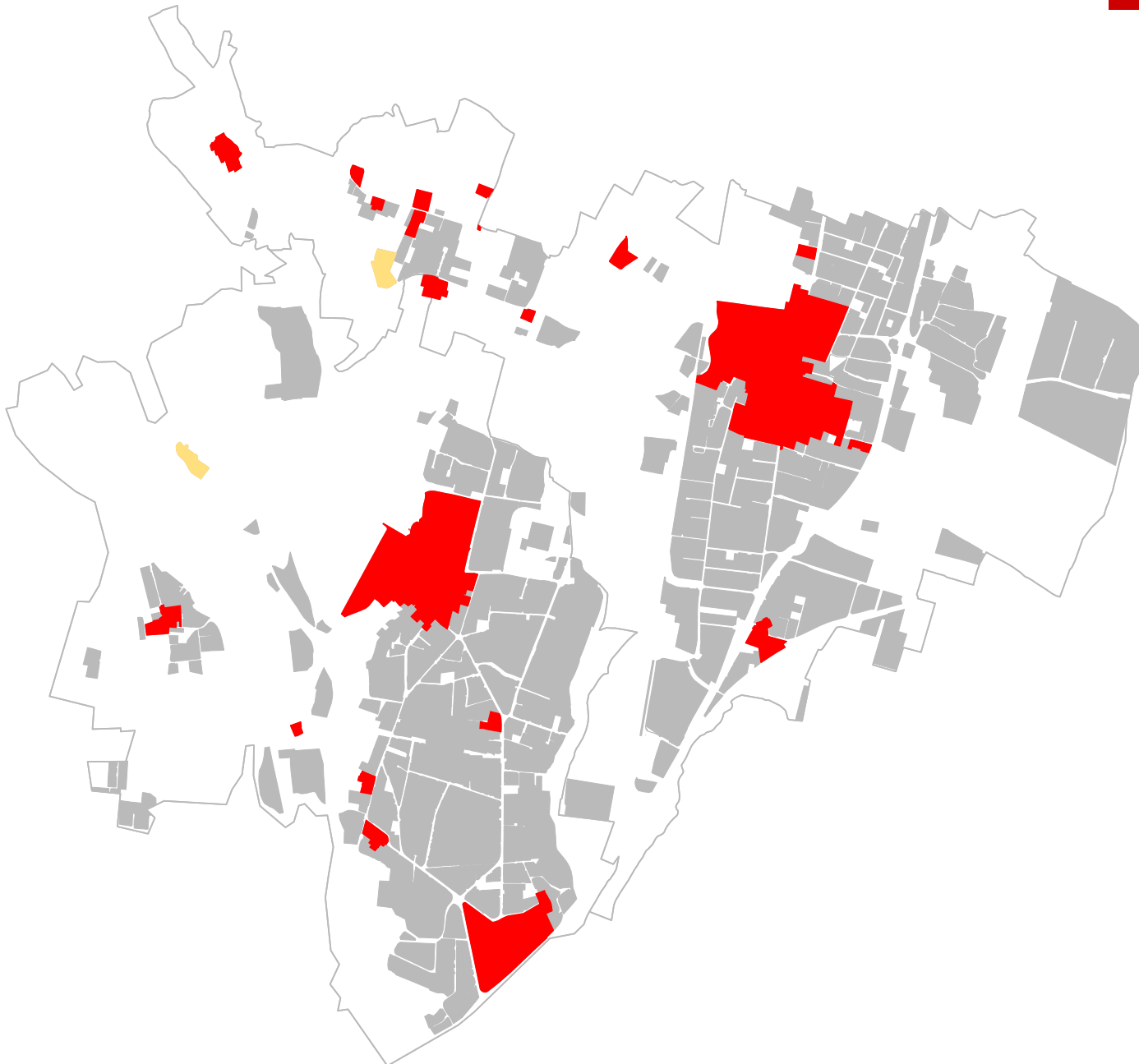
possibilità di prevedere deroghe, per tener conto di situazioni particolari e specifiche. Deroghe che possono riguardare anche le prescrizioni cogenti ma che dovranno essere sempre adeguatamente motivate.

4.8 Nuclei di antica formazione [pr]

Sia il Piano regolatore di Lomagna, che quello di Osnago contemplano una zona omogenea "A", che nel linguaggio dei tecnici è la disciplina prevista dalla legislazione nazionale per i centri storici⁵³. Lomagna dispone inoltre di uno strumento particolareggiato che detta una norma molto articolata (il Piano particolareggiato di interesse sovracomunale) e ulteriormente integrata dal Piano di recupero di villa Busca. Osnago ha invece un Piano più tradizionale, che subordina gli interventi di una certa consistenza alla redazione di piani attuativi estesi a porzioni significative dell'edificato (le corti, soprattutto).

L'obiettivo del PGT è quello di favorire il recupero di queste parti di città, pur preservandone le peculiarità e la diversità rispetto agli altri tessuti urbani. A tal fine, il Piano delle regole propone consistenti semplificazioni procedurali che renderanno più agevoli ed economici gli interventi, ma al contempo limita e regola le trasformazioni ammesse, vuoi introducendo norme di tipo edilizio, il cui scopo è quello di garantire il rispetto delle caratteristiche costruttive locali (cfr. Manuale urbanistico edilizio), vuoi modulando le possibilità di trasformazione in base alla qualità dei singoli edifici e pertinenze, vuoi stabilendo che gli immobili devono essere conservati, in linea generale, e ad eccezione

⁵³ Ricordiamo che la legge regionale 12/2005 definisce le zone omogenee "A" con la locuzione "Nuclei di antica formazione".



tessuti urbani consolidati: nuclei di antica formazione (in rosso) e nuclei rurali di particolare pregio storico e architettonico

che per gli edifici recenti e quelli particolarmente malmessi.

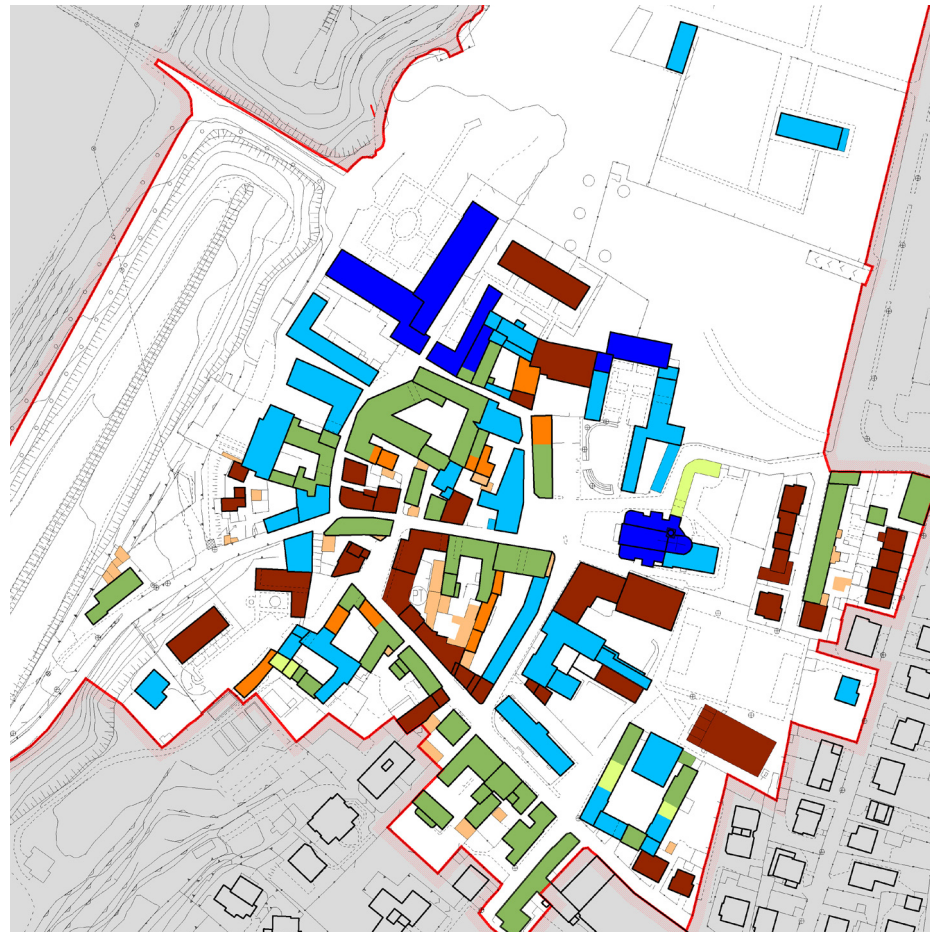
A queste condizioni il Piano delle regole ritiene superfluo vincolare gli interventi alla redazione di piani attuativi il cui esito, anche a Lomagna ed Osnago, non sempre è stato convincente. Dunque, ciò che il Piano propone per assecondare l'auspicato ritorno dell'abitare nei centri storici è una sorta di patto: interventi più certi, più celeri e meno costosi in cambio di limiti più stringenti alle possibilità di trasformare queste parti delle città. Vincoli la cui finalità è, in ultima analisi, garantire la conservazione delle loro specificità e caratteristiche. Come argenteremo in seguito, si ritiene inoltre auspicabile introdurre degli incentivi economici, ma vediamo più in dettaglio le caratteristiche della disciplina per i Nuclei di antica formazione.

Rispetto alla delimitazione dei centri storici prevista dai PRG vigenti, quella proposta per i Nuclei di antica formazione dal Piano delle regole è più estesa. Essa comprende, oltre alle zone già classificate come tali: a) tutti i nuclei abitati e le pievi esterne ai due centri storici principali e ora inglobate nel nucleo urbano compatto (ad esempio Loreto, cascina Viale, Busca, Magenta, etc.); b) i manufatti e gli spazi di pertinenza delle ville nobiliari (giardini, campi strettamente connessi, strade di accesso, etc.); c) gli edifici di particolare valore storico e architettonico, concentrati lungo alcune vie o dispersi nella città (ad esempio alcune ville liberty o decò), e perlopiù edificati nei primi decenni del secolo scorso; d) tutte le cascine e i nuclei rurali di pregio, e quelli che il Parco regionale segnala come di particolare interesse.

Gli immobili di cui al punto d) sono stati

Nuclei di antica formazione: classificazione degli edifici

- monumenti ed edifici vincolati
- edifici di particolare pregio storico e/o architettonico
- edifici civili
- fienili e accessori di pregio
- fienili e accessori utilizzabili per altri usi
- edifici recenti o pesantemente rimaneggiati
- piccoli volumi
- perimetro nuclei di antica formazione
- perimetro confini comunali



Lomagna, estratto della Tavola: Nuclei di antica formazione: opere ammesse

disciplinati come zone agricole, in ragione del loro effettivo utilizzo, benché le opere ammesse siano le stesse previste per i Nuclei di antica formazione⁵⁴. Infine il piano ha incluso quartieri ed isolati non ricompresi dai piani vigenti nell'ambito dei centri storici, ma assai più simili ai Nuclei di antica formazione piuttosto che alla città contemporanea, e che per tale ragione sono stati compresi nei relativi perimetri (ad esempio alcuni edifici lungo via XXV Aprile a Lomagna o via Pinamonte ad Osnago)

Le fonti utilizzate per la perimetrazione proposta sono state le carte dell'Istituto Geografico Militare (levate del 1888, del 1924 e del 1933-1937), i catastri non più in uso e il rilievo in loco. Poiché si ritiene che il centro storico goda di una disciplina semplificata, l'estensione dei relativi limiti corrisponde ad un allargamento dei corrispondenti vantaggi⁵⁵.

All'interno delle zone così individuate la disciplina urbanistica è stata definita attraverso una verifica del valore e dello stato di conservazione dei diversi manufatti che ha permesso di individuare ciò che occorre conservare con attenzione e ciò che invece

⁵⁴ Questi immobili devono cioè essere considerati a tutti gli effetti come facenti parte dei Nuclei di antica formazione fermo rimanendo la possibilità di continuare a svolgere l'attività agricola in essere.

⁵⁵ Si ricorda, inoltre, che anche le capacità edificatorie delle altre zone residenziali sono tarate sullo stato di fatto, e dunque anche da questo punto di vista non vi sono differenze apprezzabili fra essere inclusi o esclusi dal perimetro del centro storico. Per le zone di antica formazione, ovvero per la zona omogenea "A", la legge cosiddetta "ponte" prevede che gli indici siano quelli esistenti. In caso di nuove edificazioni (ristrutturazioni urbanistiche) sono previsti indici pari alla metà di quelli medi di zona e comunque non superiori ai 7 mc./mq.

Opere ammesse distinte per tipologia di edificio

	edifici di pregio da valorizzare				edifici non di pregio modificabili		
	monumenti ed edifici vincolati	edifici di particolare pregio storico o architettonico	edifici civili	fenili accessori di pregio	fenili e accessori utilizzabili per altri usi	edifici recenti o pesantemente rimaneggiati	piccoli volumi
variazione delle unità immobiliari	si	si	si	si	si	si	si
modifica delle destinazioni d'uso	ammessa, compatibilmente con le caratt. dell'edificio		si	si	si	si	si
impiego di materiali e tecniche costruttive originali e/o compatibili	si	si	no	si	no	no	no
alterazione elementi ornamentali e costruttivi tipici della tradizione costruttiva locale	no	no	no	no	no	no	no
modifica/spostamento tramezzi verticali	ammessa, fatta eccez. per i muri e gli ambienti di part. pregio		si	si	si	si	si
modifica distribuzione verticale o orizzontale (scale, ballatoi, androni, etc.)	è ammessa unicamente l'integrazione		si	si	si	si	si
modifica/alterazione bucatore (finestre, porte, etc.)	no	no	si	si	si	si	si
modifica/spostamento tramezzi orizzontali	no	no	si	si	si	si	si
sostituzione integrale muri perimetrali, seppur contemplando la ricostruzione nella stessa posizione	no	no	no	no	si	si	si
recupero del sottotetto con mantenimento della stereometria della copertura	si	si	si	si	si	si	si
recupero del sottotetto con modifica della stereometria della copertura (compreso abbaini)	no	no	no	no	si	si	si
alterazione/modifica della stereometria dell'edificio	no	no	no	no	si	si	si
demolizione con ricostruzione a pari volume su altro sedime	no	no	no	no	no	si	si

può essere modificato, in maniera più o meno radicale e complessiva. È stata cioè stilata una gerarchia dei valori dei diversi edifici attraverso un'attenta osservazione e un'altrettanto puntuale valutazione delle mappe storiche, dello stato di conservazione degli organismi, del loro valore documentale, architettonico, tipologico, morfologico e non da ultimo del loro significato simbolico. A questa gerarchia corrispondono dei gradi diversi di "protezione" o, meglio, dei diversi livelli di "trasformabilità". Agli edifici di minore valore indicati nelle tavole con colori "caldi" corrispondono gradi di protezione nulli, ovvero una trasformabilità quasi integrale. Ad esempio le nuove costruzioni o gli edifici civili malamente trasformati. Ai "monumenti" corrisponde un grado di protezione alto e una possibilità di modificare lo stato dei luoghi rigidamente controllata. Fra questi due estremi si collocano diversi gradienti di valore e conseguenti possibilità di trasformazione⁵⁶. I colori "freddi" individuano gli edifici che secondo il Piano delle regole devono essere conservati con diversi livelli di attenzione. Il valore degli immobili è stato attribuito considerando meritevole anche l'edilizia civile e rurale e non solo quella "nobile". È infatti difficile comprendere perché sotto il profilo storico e documentale, ma anche architettonico e tipologico, solo i "palazzi" debbano essere oggetto di attenzione, mentre un edificio di origine

⁵⁶ La disciplina proposta dal Piano delle regole è assai più simile al Piano Particolareggiato di Interesse Sovracomunale di Lomagna, piuttosto che alla zona "A" di Osnago. Rispetto al primo, di cui è evidente la derivazione da un analogo strumento redatto all'inizio degli anni '90 per la città murata di Sabbioneta (Mantova), il Piano delle regole propone una normativa più semplice e adatta alla qualità complessiva dei nostri due centri storici. I colori "caldi" e quelli "freddi" proposti dalla tavola delle modalità di intervento sono i medesimi del PPIS di Lomagna, che a sua volta ha ripreso quelli del PPIS di Sabbioneta (MN).

contadina può tranquillamente essere demolito, ancorché di grande interesse e pregio⁵⁷.

La tabella allegata fornisce un compendio esaustivo delle opere ammesse per le sette categorie di intervento individuate. Come si può notare, la possibilità di recuperare a fini abitativi i sottotetti degli edifici da conservare (colori freddi) è stata circoscritta, ed è ammessa solo quando non implica una modifica della stereometria della copertura (inclinazione della falda, posizione del colmo e del filo di gronda). Anche la possibilità di demolizione integrale e ricostruzione con la stessa sagoma (la cosiddetta "ristrutturazione fedele") è stata limitata, e non solo per gli edifici di particolare pregio e i monumenti, ma anche quelli definiti come civili. Si tratta di immobili che hanno un valore trascurabile se considerati singolarmente, ma che contribuiscono "coralmente" a formare il paesaggio del centro storico. Riteniamo, infatti, che soprattutto laddove la proprietà è frazionata, la possibilità di demolire una porzione di edificio (ad esempio una parte di una corte) non comporti significativi vantaggi e possa essere problematica sotto il profilo statico. Allo stesso modo non riteniamo sempre giustificata l'affermazione secondo cui mantenere i muri perimetrali è difficile o molto costoso⁵⁸.

⁵⁷ Nel passaggio dalla gerarchia dei valori a quella dei gradi di protezione si è inoltre tenuto conto degli effettivi livelli di trasformabilità degli immobili e delle loro condizioni di manutenzione. A parità di valore, infatti, sono stati ammessi livelli di trasformabilità più alti per gli edifici mal messi e cadenti. Allo stesso modo, per gli immobili appena rimessi a posto, per i quali è improbabile che nei prossimi anni vengano realizzate delle nuove opere, sono stati fissati livelli di protezione minori.

⁵⁸ Molte volte questa affermazione ha il sapore di una storiella che maschera la pigrizia di imprenditori e maestranze.

Spesso, inoltre, la ristrutturazione fedele produce edifici irrimediabilmente distanti dagli originali, anche quando l'intenzione è il mimetismo (si pensi, ad esempio, all'edificio di via San Carlo in Osnago).

La modifica degli usi attuali è stata invece facilitata, fatta eccezione per gli edifici di particolare pregio e per i monumenti, che non devono ospitare funzioni incompatibili con le loro caratteristiche tipologie ed architettoniche. Tranne in questi casi non sono stati posti vincoli ai cambi di destinazione d'uso: in particolar modo per quanto riguarda gli spazi destinati alle attività agricole, che riteniamo non abbia più senso ospitare all'interno dei centri storici⁵⁹.

I fienili e i depositi, ma anche gli accessori e le pertinenze che a tutti gli effetti costituiscono e sono legittimamente considerabili come dei volumi⁶⁰, possono e devono essere utilizzati per usi oggi più proficui. Anche l'adeguamento del taglio degli alloggi alle dimensioni delle famiglie e agli standard abitativi odierni deve essere possibile con agilità, e per questi motivi è stata ammessa in modo generalizzato la possibilità di variare il numero delle unità immobiliari. Per gli stessi motivi le possibilità di modificare la distribuzione verticale e orizzontale (scale, ballatoi, pianerottoli, atri, etc.) è stata generalizzata, fatta eccezione per gli edifici di particolare pregio, per i quali si ammette solo l'integrazione. Anche la modifica delle aperture (porte, porte-finestre, finestre, portali, etc.) è possibile ma nel rispetto delle regole definite dal Manuale urbanistico edilizio. Al contrario,

⁵⁹ Fermo rimanendo il rispetto degli usi ammessi dal PGT.

⁶⁰ Poiché il PGT non può rendere legittime costruzioni che non sono tali, gli accessori e i piccoli volumi non assentiti non rientrano nella disciplina prevista dal PGT per questo tipo di edifici.

interventi più radicali come lo spostamento dei tramezzi orizzontali o la demolizione e la ricostruzione anche in altro sedime sono possibili solo per gli edifici di limitato interesse (quelli contrassegnati dai colori "caldi").

Infine un'ultima precisazione va fatta a proposito del linguaggio utilizzato. Il Piano delle regole definisce le opere ammesse e non le procedure amministrative per la loro realizzazione, che sono fissate dalla legislazione vigente. Utilizzare queste, specificando ove ad esempio è ammesso il restauro conservativo o la ristrutturazione edilizia, può sembrare più semplice, ma comporta il rischio di una facile obsolescenza, giacché il quadro normativo di riferimento muta con estrema rapidità.

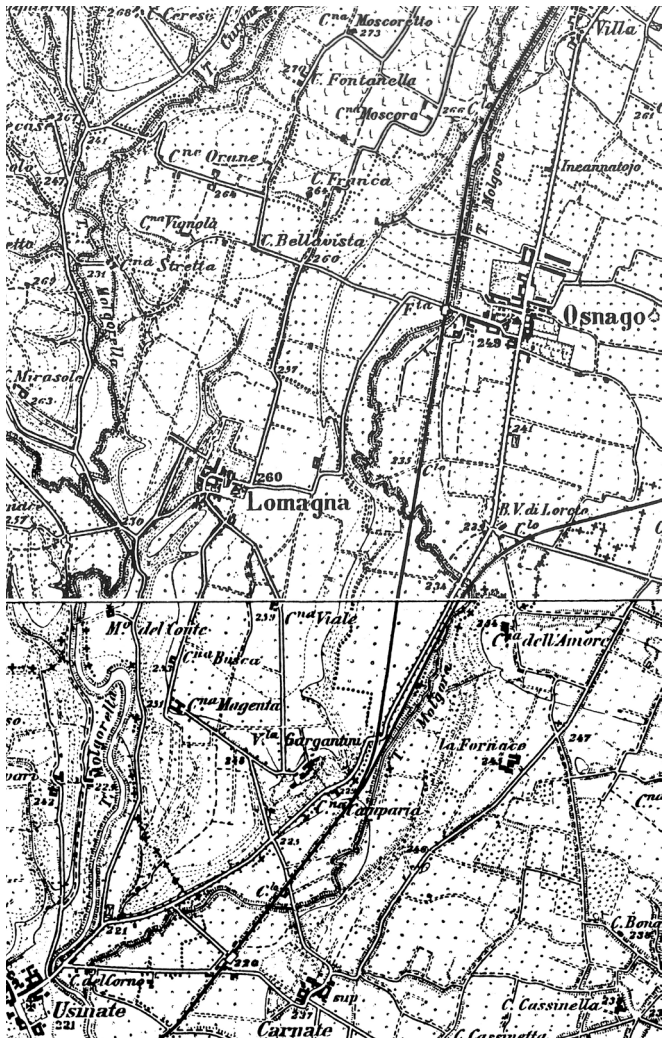
Poiché si ritiene che le possibilità di trasformazione siano definite in maniera sufficientemente puntuale, il Piano delle regole non individua interventi di trasformazione radicale da sottoporre a piano attuativo, poiché considera questa una procedura defaticante, lunga, costosa e poco utilizzabile laddove esiste una proprietà frazionata. Solo ad Osnago il Documento di piano prevede due piani che non devono preludere ad altre forme più leggere di intervento, e dunque obbligatori solo nel caso si intenda realizzare interventi più radicali di trasformazione di due compendi⁶¹ (cfr. successivo paragrafo).

⁶¹ Si tratta del bell'edificio con destinazione residenziale e produttiva collocato all'angolo fra via Roma e Mazzini ad Osnago, per il quale è possibile un intervento più radicale di trasformazione del corpo di fabbrica retrostante, il cui recupero a fini residenziali potrebbe essere problematico. L'edificio principale, ad eccezione del soprizzo, deve invece essere conservato. L'altro piano attuativo previsto dal Documento di piano riguarda, sempre ad Osnago, il compendio ove era collocato il supermercato "Coop" in via Trieste e Crocifisso. Si tratta di un piccolo lotto costituito da diversi edifici non di particolare pregio e mal messi, che

Un'ultima precisazione va fatta a proposito della possibilità di prevedere degli incentivi economici per il recupero del centro storico. Benché tali provvedimenti debbano trovare un'opportuna collocazione in atti diversi dal PGT, l'Amministrazione può facilitare la riqualificazione di queste zone riducendo l'entità delle risorse a lei destinate sotto forma di oneri ed altri contributi⁶². Soprattutto nel caso si pervenga ad una loro rimodulazione complessiva, come auspichiamo. Riteniamo che si possa agire sugli oneri di urbanizzazione, ma anche sull'ICI, sulla tassa per la raccolta dei rifiuti, etc. seguendo due strade: lavorando all'interno delle oscillazioni ammesse dalle norme di riferimento o, indirettamente, restituendo a posteriori quanto versato (incentivi diretti). In ogni caso non riteniamo opportuno imporre, con il ricorso ai piani attuativi, un aggravio del prelievo, come avviene oggi ad Osnago, sebbene questi strumenti abbiano fundamentalmente anche altre finalità. L'esperienza di molti paesi europei dimostra che la fiscalità è una leva potente per il governo del territorio.

potrebbe essere meglio organizzato con un intervento di demolizione e ricostruzione integrale. In entrambi i casi riteniamo che il piano attuativo debba essere considerato una possibilità e non un obbligo. Ciò significa che si ammette la possibilità di intervenire anche secondo quanto definito dal Piano delle regole.

⁶² Se è ben vero che le risorse destinate all'Amministrazione non sono particolarmente elevate, e qualora fossero ridotte non giustificano di per sé la decisione di intervenire, possono diventare un incentivo significativo e rilevante sotto il profilo simbolico. Il limite di questo tipo di incentivi è ovviamente dato dalle disponibilità di bilancio.



Istituto Geografico Militare, levata del 1888

4.9 Tessuti urbani consolidati per usi produttivi [pr]

L'impostazione generale del Piano delle regole è quella di confermare gli insediamenti produttivi esistenti e di cercare di attutire i conflitti derivanti dalla vicinanza fra usi diversi del territorio. Conflitti che devono essere visti come una spia del progressivo distacco dalla grande fabbrica che ha caratterizzato lo sviluppo di Lomagna in modo particolare.

Tutto ciò tenendo però conto della necessità di rallentare la crescita delle due città e, dunque, senza prevedere modifiche radicali delle localizzazioni esistenti, o almeno di quelle più rilevanti. Il Piano distingue, infatti, i piccoli insediamenti industriali, per i quali si propone una conversione ad usi residenziali, e le grosse aree industriali dismesse o poco utilizzate, per le quali si conferma la vocazione produttiva. Inoltre il Piano prevede la realizzazione di fasce di protezione che possono limitare e ridurre il fastidio derivato dalla contiguità fra l'abitare e il produrre (cfr. paragrafo relativo). Ma vediamo più in dettaglio quale disciplina il Piano delle regole ha previsto per le aree produttive.

aree produttive

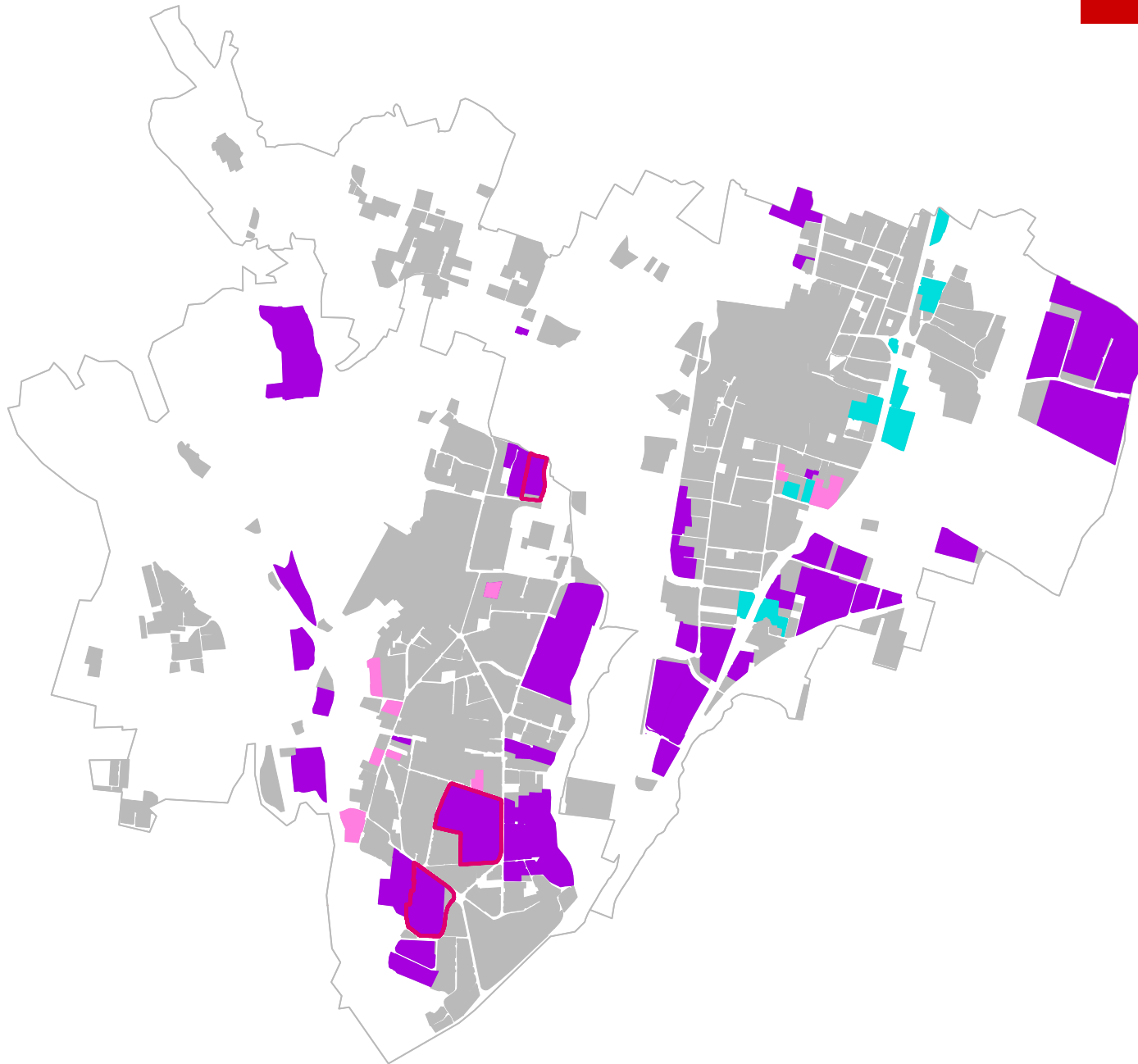
Sono gli insediamenti industriali o terziari esistenti che il piano conferma, e per i quali sono stati previsti anche degli indici edificatori e dei rapporti di copertura relativamente elevati, per permettere laddove è effettivamente possibile l'espansione in sito delle attività presenti. All'interno di queste aree è ammessa sia la produzione di beni che di servizi (e cioè le attività terziarie) ma con esclusione degli usi

commerciali⁶³. L'obiettivo del Piano è, infatti, quello di permettere un'adeguata flessibilità e, laddove ciò fosse possibile, di ammettere la trasformazione della grande industria verso produzioni più leggere e compatibili con le presenze residenziali. D'altronde la parcellizzazione, la smaterializzazione e la complessificazione dei processi produttivi rende sempre più difficile distinguere fra la produzione di beni e di servizi. Le dimensioni di Osnago e Lomagna sono inoltre tali che non si ravvisa la necessità di distinguere le due attività ed incentivare, ad esempio, la creazione di zone specializzate. Eppure sotto il profilo urbanistico gli "uffici" hanno esigenze diverse rispetto ai "capannoni", ad esempio per quanto riguarda le altezze, l'impatto sulle altre attività della città e il traffico indotto.

Per questi motivi il Piano ammette l'insediamento, sia di uffici che di capannoni, ma con indici edificatori ed urbanistici diversi. Il Piano propone dunque una sorta di norma "bicefala" che nel caso delle attività terziarie prevede altezze massime e spazi per parcheggio più elevati e, al contrario, più ridotti nel caso siano insediate imprese dedite alla produzione di beni. Invece gli indici edificatori e i rapporti di copertura sono più elevati per la produzione di beni e più contenuti per le attività terziarie. Anche gli accorgimenti di carattere ambientale e paesaggistico dovranno essere meno incisivi nel caso siano costruiti degli uffici.

Va da sé che all'interno dello stesso

⁶³ Fatta eccezione per il commercio all'ingrosso, e per la vendita delle cosiddette merci ingombranti, che sono esplicitamente ammessi nelle aree produttive (rivendite di materiali edili, autoveicoli, di articoli per giardinaggio, mobilifici, etc.), giacché generano impatti e hanno caratteristiche molto simili alle altre attività produttive.



Tessuti urbani consolidati: zone produttive (viola), di riorganizzazione produttiva (viola con bordo rosso), industriali di trasformazione (rosa) e commerciali (azzurro)

insediamento potrà essere usata solo una delle due discipline, ovvero quella propria dell'attività insediata. Detto in altri termini, gli uffici amministrativi o di ricerca delle imprese appartenenti al settore secondario dovranno rispettare gli indici previsti per le attività produttive di beni (e cioè per i "capannoni").

Questa flessibilità è stata vietata per gli insediamenti industriali esistenti all'interno del Parco, la cui trasformazione è subordinata a piano attuativo, poiché si è ritenuto che qualsiasi cambiamento dello stato attuale dei luoghi debba essere controllato con particolare attenzione vista la delicatezza del sito e soprattutto per quanto riguarda la mobilità indotta.

aree industriali di trasformazione

Sono le attività industriali frammiste al tessuto residenziale che si propone di riconvertire ad usi residenziali o terziari prevedendo una capacità volumetrica relativamente consistente per incentivarne la trasformazione. I piani regolatori vigenti già contemplano una disciplina molto simile. Alle attività in essere è comunque concesso un piccolo ampliamento a tantum (pari a 50 mq.), con la finalità di rendere possibili quei piccoli ingrandimenti che non giustificano il trasferimento delle attività in essere.

aree di riorganizzazione produttiva

Sono tre aree industriali esistenti a Lomagna dismesse o poco utilizzate, per le quali il Piano delle regole auspica una riorganizzazione degli usi attuali e confermati.

Una di queste è l'ex stabilimento Perego, dismesso da tempo e acquistato dall'attigua impresa Mercegaglia per le sue necessità. Il Piano delle regole conferma gli indici edificatori

vigenti, prevede il potenziamento delle misure atte a ridurre l'inquinamento acustico e ambientale, la realizzazione di opportune , di protezione ambientale e paesistica, e subordina le trasformazioni programmate ad un'attenta regolazione degli spazi di manovra, stazionamento e accesso dei mezzi pesanti che dovranno utilizzare solo il tratto sud di via Milano (dall'attuale ingresso dello stabilimento fino alla sp342 dir). È evidente che la trasformazione pur auspicabile di questo compendio ad altre funzioni si pone solo quando l'impresa Mercegaglia deciderà di trasferire lo stabilimento in essere. Per questi motivi il Piano delle regole riconferma la destinazione produttiva.

La seconda area è lo stabilimento Jucker non più utilizzato da tempo. Il Piano contempla un ampliamento degli usi ammessi che può incentivare una riconversione dell'area. Le capacità volumetriche sono quelle esistenti incrementate della quota relativa alla piccola area non edificata posta a sud, che dovrà essere necessariamente inglobata nel progetto. Il piano prevede: la realizzazione di una strada di servizio anche a fondo cieco, utile per rendere più agevole l'accessibilità al comparto; la realizzazione di adeguate fasce di protezione ambientale e paesistica; il reperimento dei necessari parcheggi (indispensabili soprattutto nel caso l'immobile venga frazionato). Come nel caso precedente, la trasformazione ad altri usi del compendio è stata considerata con attenzione, ma è decisamente problematica, poiché lo stabilimento confina sia con capannoni che con abitazioni. Ciò significa che qualsiasi funzione è prevista, non determina una riduzione della promiscuità della città⁶⁴.

⁶⁴ Per due lati il lotto è prospiciente ad abitazioni, sebbene distanziate da strade. Per quanto riguarda gli insediamenti

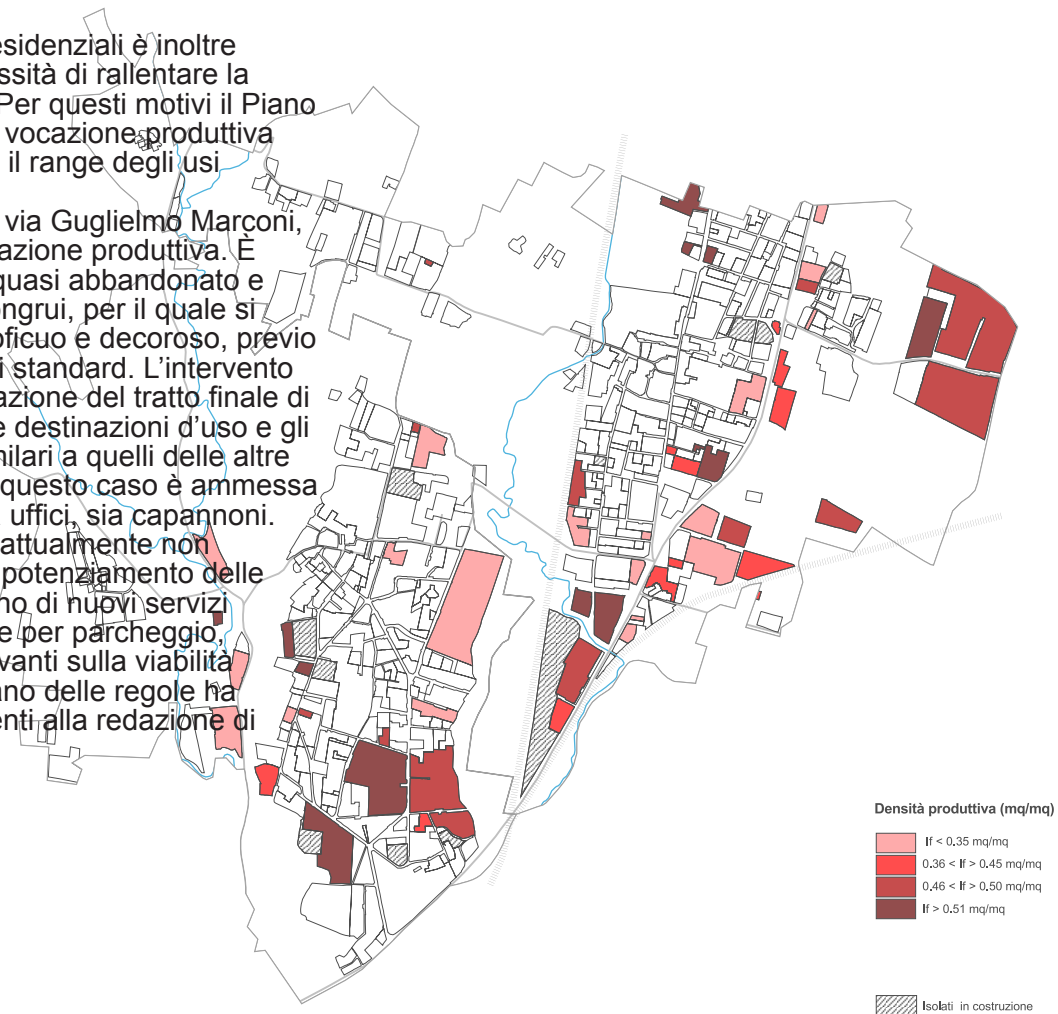
La riconversione ad usi residenziali è inoltre incompatibile con la necessità di rallentare la crescita degli ultimi anni. Per questi motivi il Piano delle regole riconferma la vocazione produttiva dell'area pur aumentando il range degli usi ammessi.⁶⁵

La terza area, quella di via Guglielmo Marconi, ha invece una decisa vocazione produttiva. È un lotto poco utilizzato o quasi abbandonato e ingombro di materiali incongrui, per il quale si auspica un utilizzo più proficuo e decoroso, previo reperimento dei necessari standard. L'intervento è subordinato alla sistemazione del tratto finale di via Guglielmo Marconi. Le destinazioni d'uso e gli indici volumetrici sono simili a quelli delle altre aree produttive. Anche in questo caso è ammessa la possibilità costruire, sia uffici, sia capannoni.

Poiché le tre aree sono attualmente non utilizzate, comportano un potenziamento delle urbanizzazioni, necessitano di nuovi servizi e, in particolare, delle aree per parcheggio, e determinano impatti rilevanti sulla viabilità e il contesto urbano, il Piano delle regole ha subordinato questi interventi alla redazione di piani attuativi.

industriali confinanti va detto che alcuni sono stati appena realizzati secondo le indicazioni del Piano regolatore vigente che ha parzialmente compromesso la trasformazione ad altri usi di questa parte della città.

⁶⁵ Si accoglie così una delle richieste della proprietà, avanzata nei diversi incontri avuti.



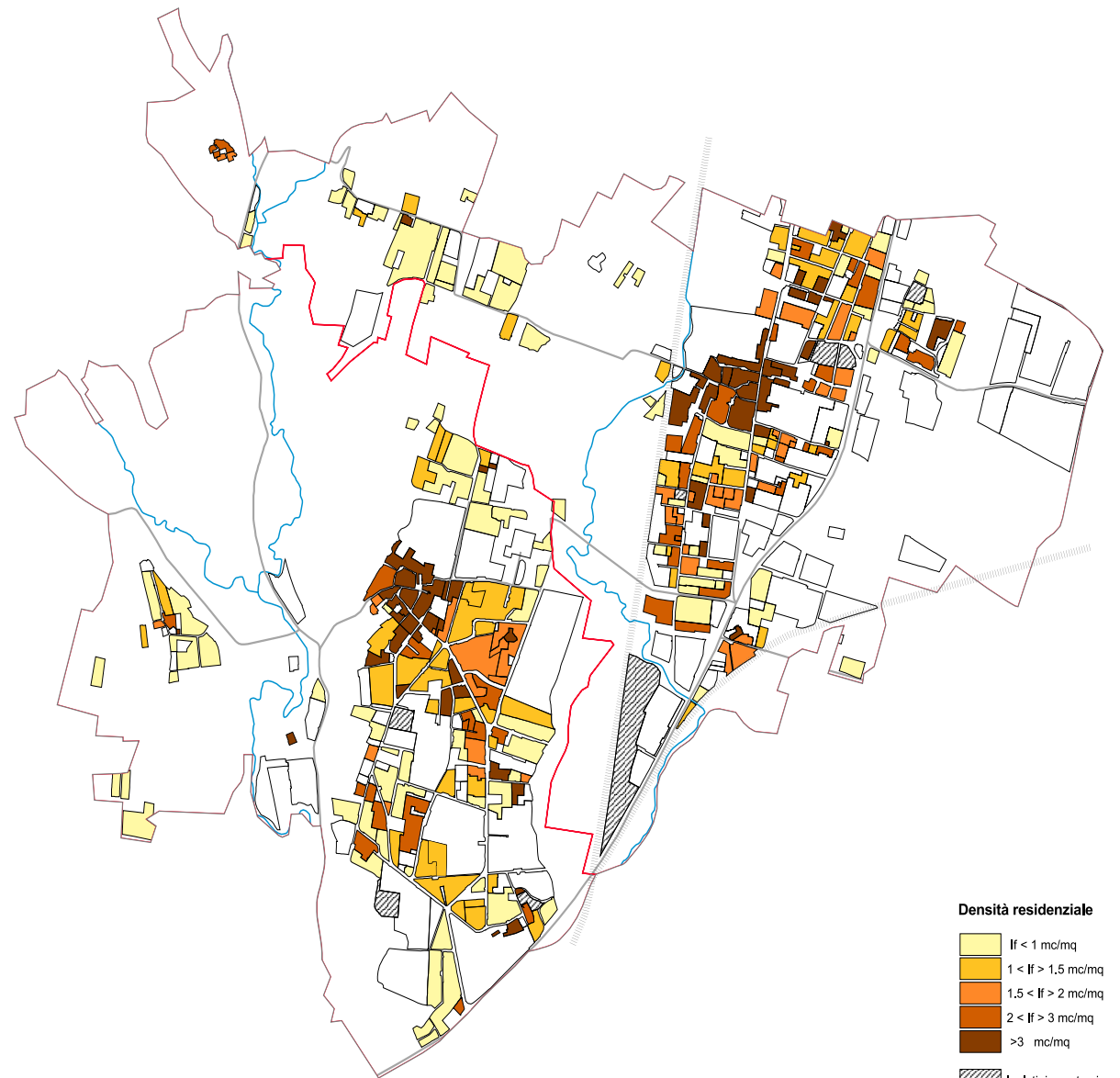
Usi produttivi: densità edilizie medie esistenti

4.10 Tessuti urbani consolidati per usi residenziali [pr]

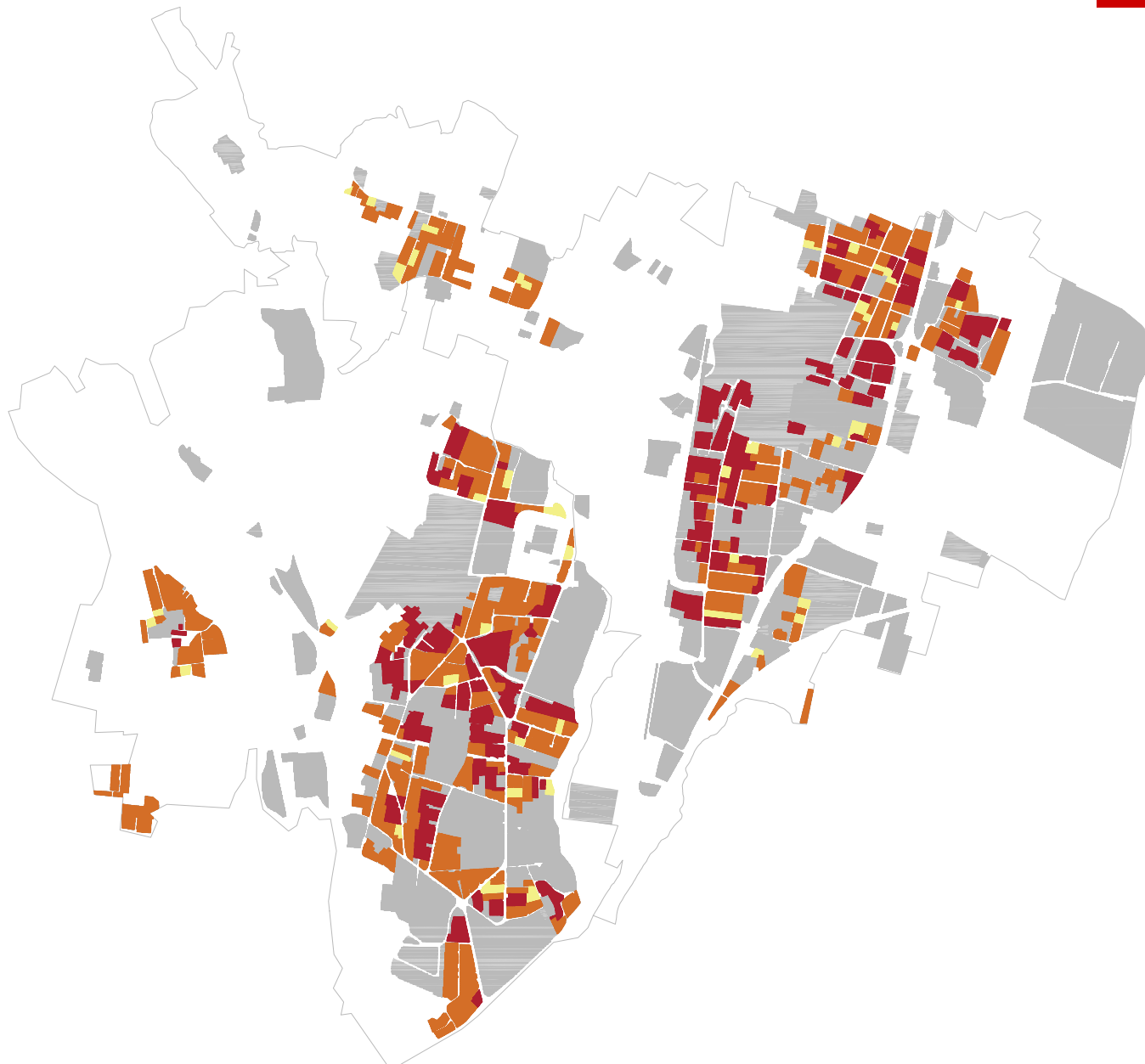
Il Piano delle regole individua tre zone destinate agli usi residenziali e distingue i completamenti, e cioè i piccoli lotti non ancora edificati posti all'interno di zone già costruite, dai tessuti urbani esistenti. Questi sono stati a loro volta suddivisi a seconda della tipologia e della densità edilizia.

Per i tessuti urbani già edificati i parametri edilizi ed urbanistici definiti dal Piano delle regole sono in sostanza quelli dello stato di fatto. Tre sono le ragioni che hanno portato a questa scelta. La prima è che il Piano delle regole è stato inteso come una sorta di fotografia il più possibile fedele dei diritti esistenti. La seconda motivazione è che il patrimonio edilizio di Osnago e Lomagna è recente o recentissimo e non sono prevedibili trasformazioni rilevanti, fatta eccezione, appunto, per qualche completamento, e qualche possibile limitato ampliamento. La terza ragione è che le due città sono caratterizzate da una grande variabilità di forme e densità edilizia, in parte determinata dalle scelte dei vecchi piani regolatori, in parte dovuta al fatto che la crescita ha utilizzato la maglia stradale preesistente ed è avvenuta senza soluzione di continuità. Gli unici quartieri omogenei sotto il profilo tipologico e urbanistico sono quelli progettati e realizzati unitariamente (piani attuativi). Questa variabilità nello spazio rende però complesso e difficile individuare parti di città omogenee quanto a forme e densità.

Per questi motivi il Piano delle regole riconduce a due grandi famiglie la variabilità delle forme e delle densità esistenti e cerca ove è possibile, ovvero nella città meno densa, di promuovere una maggiore omogeneità attraverso la disciplina degli ampliamenti. Ma vediamo più in dettaglio le



Usi residenziali: densità edilizie medie esistenti



Tessuti urbani consolidati, zone residenziali semi-intensive (bordeaux), estensive (arancione) e di completamento (giallo)

caratteristiche delle diverse zone individuate.

Il Piano delle regole distingue la città “alta”, costituita dai “condomini” utilizzati in comunione da più famiglie, dall’ampia varietà degli edifici “bassi”, abitati da uno o pochi nuclei familiari. La prima zona ha altezze più elevate e aree destinate agli alberi meno estese, la seconda il contrario⁶⁶. Gli indici ammessi sono in entrambi i casi quelli esistenti, ma nella città a bassa densità sono possibili degli ampliamenti a tantum (50 mq.) fino al raggiungimento di una densità massima fissata in 1 mc./mq. Ciò significa che la somma dell’ampliamento e del volume esistente non potrà essere superiore alla soglia definita, che gli ampliamenti sono possibili solo laddove l’indice fondiario esistente è inferiore e che la loro estensione può essere anche minore della soglia fissata. Il limite di 1 mc./mq. è stato fissato tenendo conto di due necessità: a) quella di contenere la densità della città; b) di ammettere gli ampliamenti solo laddove è realmente possibile, e cioè per le case uni e bifamiliari isolate cercando di escludere le tipologie a schiera.

In ossequio ai piani regolatori dei primi anni ’50, che prestavano una maggiore attenzione alle forme piuttosto che alle densità, le due zone sono state denominate rispettivamente zona residenziale “semi-intensiva” e zona “estensiva”⁶⁷.

⁶⁶ Le altezze massime ammesse e la proporzione di aree da alberare sono per la città “alta” rispettivamente 9 m e 10%. Nella città bassa corrispondono a 7,5 m e 20%. La distinzione fra le due città è stata fatta tenendo conto sia delle tipologie edilizie che dei dati riguardanti le densità edilizie.

⁶⁷ Ricordiamo che è il Piano regolatore del ’53 di Torino ad introdurre indici che definiscono la capacità volumetrica in termini di mq. o mc. edificabili ogni mq. di superficie territoriale o fondiaria. Fino ad allora, e cioè nella tradizione urbanistica europea dei primi decenni del Novecento, i piani urbanistici fornivano indicazioni solo riguardanti la tipologia

Una conseguenza inevitabile di questa particolare classificazione è che i compendi interamente non edificati, e cioè i completamenti, sono stati individuati puntualmente e adeguatamente regolati prevedendo, questa volta in modo esplicito, un indice edificatorio massimo pari a quello proposto per la città estensiva (1 mc./mq.).

Per tener conto delle densità più contenute e delle relative caratteristiche insediative, l'indice edilizio dei completamenti delle frazioni di Orane, Fornace e del Villaggio dei Pini è stato fissato in 0,6 mc./mq.⁶⁸.

Ricordiamo, infine, che il Documento di piano prevede degli incentivi per l'efficienza energetica degli edifici rispettivamente pari al 10% e al 15% del volume ammesso dal PGT per le costruzioni rientranti in classe energetica C e B e quelle classificabili come classe A e A+. Ciò significa che le capacità edificatorie delle zone di completamento possono spingersi fino ad un massimo di 1,1 - 1,15 mc./mq. (0,66/0,69 mc./mq. nelle frazioni) quando vengono adottati provvedimenti per l'efficienza energetica degli immobili. Sono indici volumetrici non molto distanti da quelli definiti dai piani regolatori vigenti. Tali incentivi valgono anche per gli ampliamenti delle zone semintensive, e poiché sono previsti "erga omnia", ovvero per tutti gli edifici, devono essere considerati in aggiunta alle possibilità edificatorie già previste⁶⁹.

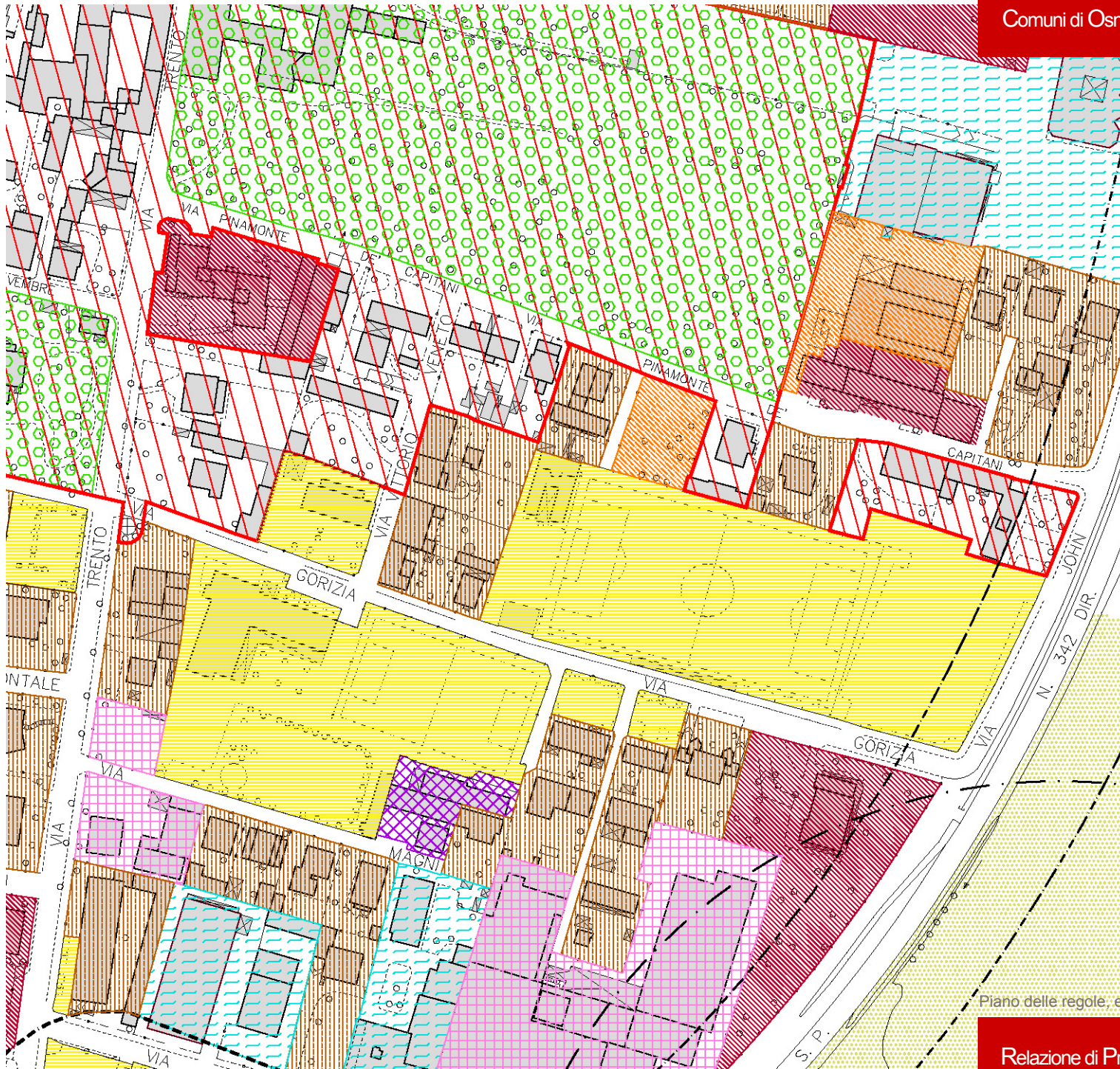
degli edifici e non le quantità.

68 Per gli ampliamenti nelle zone residenziali semintensive vale invece il tetto massimo di 1 mc/mq. E' questo perché si è ritenuto che il limite dei 50 mq. fosse compatibile con l'edilizia rada dei borghi.

69 Detto in altri termini, l'incentivo deve essere calcolato dopo l'ampliamento, non prima, e deve essere calcolato sulla interezza del volume già ampliato. Ovviamente solo nel caso in cui i benefici energetici concernano tutto l'edificio. Facciamo il caso di una casa di 850 mq. che insiste su un lotto di 1000 mq., e dunque un indice di fabbricabilità pari a 0,85 mc./mq. Poiché l'indice è inferiore a 1 mc./mq. l'ampliamento previsto è realizzabile fino al tetto massimo di 50 mq., ovvero 150 mc. (due stanze, circa). Se sono realizzate opere per il risparmio energetico possono essere realizzati altri 100/150 mc. Ciò significa che nel caso ipotizzato è possibile un ampliamento massimo pari a 250/350 mc., e cioè pressappoco un alloggio di medie/piccole dimensioni.

Compendio degli indici urbanistici e edilizi previsti per i tessuti urbani consolidati

Tessuti urbani consolidati	usi ammessi	capacità edificatoria	altezze massime	rapporto di copertura (massima)	densità arborea (minima)
nuclei di antica formazione	uso residenziale, usi complementari alla residenza	esistente con le limitazioni di cui al Dm.1444/1968	esistenti	esistenti	-
zone residenziali estensive	uso residenziale, usi complementari alla residenza	esistente + ampliamento una tantum = 50 mq (se < 1 mc/mq)	7,5 m	50 %	20 %
zone residenziali semi intensive	uso residenziale, usi complementari alla residenza	esistente	9.0 m	50 %	10 %
zone residenziali di completamento	uso residenziale, usi complementari alla residenza	1 mc/mq	7,5 m	50 %	20 %
zone residenziali di completamento: frazioni	uso residenziale, usi complementari alla residenza	0,6 mc/mq	7,5 m	50 %	20 %
	usi produttivi, usi complementari al produttivo	0,8 mq/mq	12 m	70 %	5 %
zone produttive	usi terziari, usi complementari al terziario	1,5 mc/mq	12 m	50%	10%
	come le zone produttive di cui sopra	definita puntualmente per ogni area	come zone produttive	come zone produttive	come zone produttive
zone industriali di trasformazione	uso residenziale, usi complementari alla residenza	1,2 mc/mq	10 m	50%	20%
ambiti commerciali	usi commerciali, (escluse le grandi strutture di vendita), usi complementari al commerciale	esistente + 5% slp.	10 m	50%	10%



- LEGENDA**
- Nuclei di antica formazione
 - Tessuto Urbano Consolidato - Zone residenziali**
 - semintensive
 - estensive
 - di completamento
 - ambiti urbani esterni
 - Tessuto Urbano Consolidato - Altri usi**
 - produttivo
 - industriale di trasformazione
 - ambiti di riorganizzazione produttiva
 - commerciale
 - verde privato
 - impianti di distribuzione carburante
 - servizi pubblici di interesse generale
 - servizi tecnologici
 - aree agricole**
 - aree agricole
 - aree agricole di valore ambientale e/o paesaggistico
 - nuclei rurali di particolari pregio
 - allevamenti
 - ambiti di influenza degli allevamenti esistenti (DDG 20109/2005)
 - altri usi in ambito agricolo
 - aree boscate**
 - aree boscate
 - aree di riforestazione
 - fasce di protezione ambientale
 - fasce di rispetto**
 - fasce di rispetto cimiteriale
 - fasce di rispetto infrastrutturale
 - fascia di rispetto acquedotto
 - pozzi - inedificabilità assoluta e rispetto
 - Sito di Importanza Comunitaria - SIC -
 - fascia di rispetto dei corsi d'acqua
 - salvaguardia D.Lgs. 142/2004 art.142
 - elettrodotti e relative fasce di rispetto
 - Parco Regionale di Montevecchia e della Valle del Curone e zone di iniziative comunale o di trasformazione migliorativa**
 - Parco Regionale di Montevecchia e della Valle del Curone e zone di iniziative comunale o di trasformazione migliorativa
 - confini comunali

Piano delle regole, estratto della Tavola della zonizzazione, Osnago

4.11 Usi commerciali [pr] (dp)

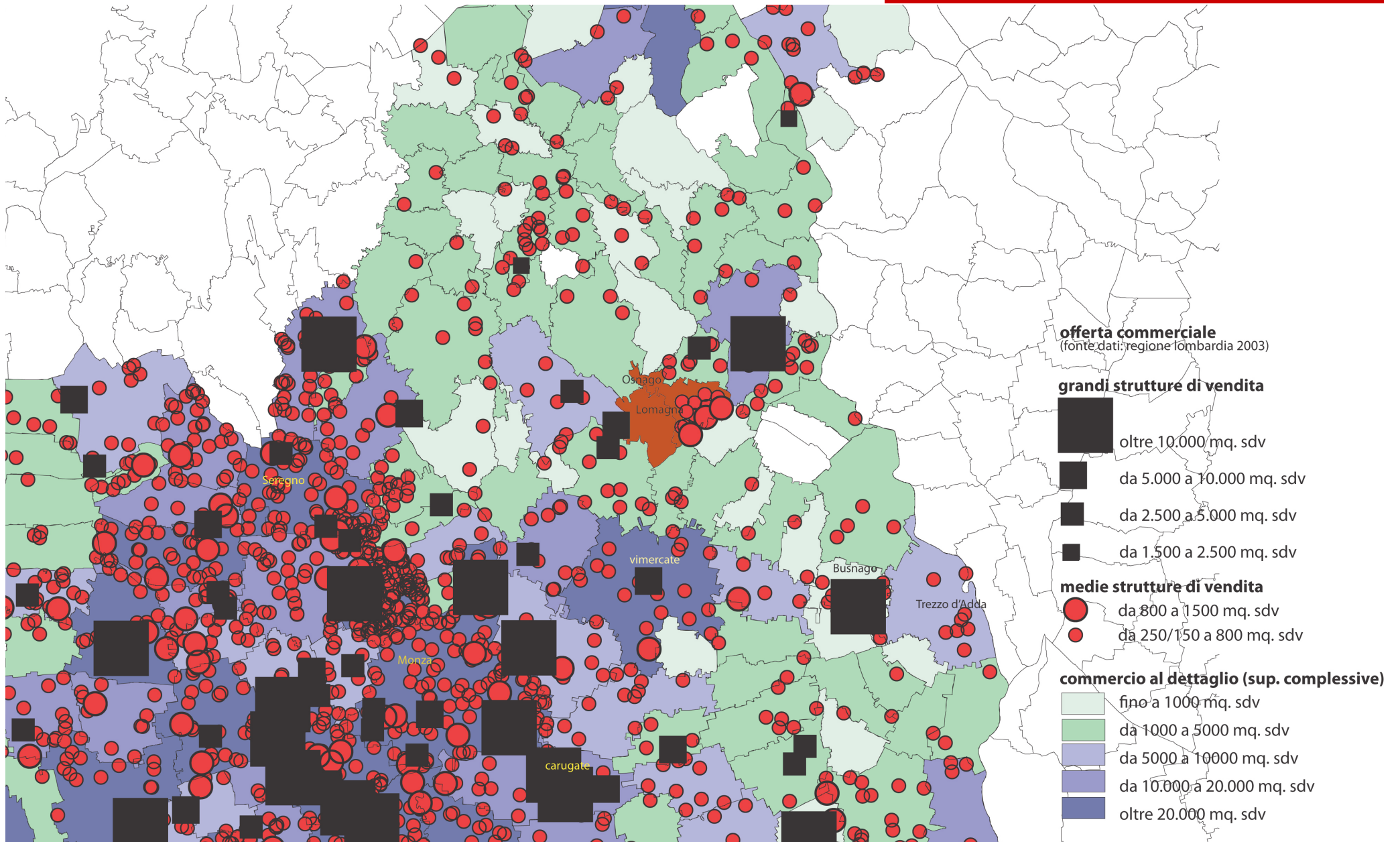
Le presenze commerciali a Osnago e Lomagna soffrono di una doppia crisi: quella che concerne i negozi di vicinato, in particolare a Lomagna, e quella che riguarda la SP 342 dir, e interessa soprattutto Osnago. Nel primo caso stiamo facendo riferimento al progressivo e costante assottigliarsi dei negozi al dettaglio, che riguarda tutta Italia e molti altri paesi europei. A Lomagna i negozi di vicinato alimentari sono 10 e 11 quelli non alimentari. Il rapporto fra abitanti e negozi è 452 e 411, rispettivamente per gli alimentari e i non alimentari (contro una media regionale di 347 e 111). Ad Osnago i negozi di vicinato alimentari sono 12 e 44 quelli non alimentari. E' la strada mercato, e cioè la domanda non locale, che spiega la forte presenza dei punti di vendita non alimentari. Il rapporto fra abitanti e negozi è ad Osnago di 381 e 104, rispettivamente per i non alimentari e gli alimentari. Anche le superfici di vendita complessive (alimentari e non) sono ben più consistenti ad Osnago rispetto a Lomagna: circa 3000 mq. nel primo caso, e solo 1000 mq. nel secondo⁷⁰.

La seconda crisi concerne la "strada mercato", e cioè la SP 342 dir, che come tutti i sistemi commerciali a sviluppo lineare del milanese, risente della concorrenza dei format commerciali più innovativi a sviluppo areale. Ad esempio, nel nostro caso, l'insediamento di Cernusco Lombardone, il centro commerciale di Vimercate, il parco commerciale di Carugate, quello di

⁷⁰ Le informazioni sono tratte nel caso Osnago dai dati comunali. Per Lomagna sono tratti dallo studio redatto dalla Società di Ricerca e Pianificazione e commissionato dall'Amministrazione comunale. Queste informazioni sono state integrate dal rilievo diretto che ha messo in evidenza, fra le altre cose, la presenza di numerosi esercizi commerciali chiusi.



attività commerciali



Cornate D'Adda e di Villasanta. E' una crisi di obsolescenza delle stesse strutture e, quasi certamente, è una crisi di fatturato; è una vetusta prodotta dall'eccesso di traffico e dalla mancata crescita. Come abbia già argomentato in altra sede (capitolo 2 e 3), il paesaggio del movimento è la faccia più malmessa delle due città. Eppure la SP 342 dir è stata una delle prime strade mercato del milanese, e a suo tempo ha proposto formati commerciali anche innovativi (la "Cà de matt", ad esempio). La consistenza di questo "parco commerciale naturale" è relativamente esigua: oltre ai negozi di vicinato si segnalano 4 medie strutture di vendita (Decathlon e Combipell non alimentari, Pannymarket e Orvad Lombardia alimentari) e altre sei strutture di pari dimensioni che commercializzano merci ingombranti. Le superfici di vendita complessive ammontano a 6400 mq⁷¹. Come si può vedere nella tabella, il dato relativo al numero di abitanti per ogni punto vendita di "medie" dimensioni di Osnago è sensibilmente più alto di quello Regionale e della Provincia. Non sono invece presenti grandi strutture di vendita.

Le strategie proposte dal Piano di governo del territorio vanno nella direzione di rafforzare le presenze commerciali secondo una logica diffusiva, per quanto riguarda i negozi di vicinato, e di potenziamento, per quanto riguarda la SP 342 dir. Più in dettaglio:

- i negozi di vicinato sono stati rubricati nelle attività complementari agli usi commerciali e sono ammessi ovunque è prevista residenza. La logica che sottostà a questa scelta è di favorire il più possibile l'insediamento di nuovi punti vendita;

⁷¹ Il dato tiene conto della superficie di vendita effettiva dei negozi che trattano merci ingombranti come, ad esempio, le concessionarie di autoveicoli, le rivendite di materiali edili, i negozi di arredamento, etc.

Punti vendita e abitanti, confronto con i dati regionali e provinciali

	abitanti	Lombardia 9.591.419	Prov. Lecco 329.067	Osnago 4.686	Lomagna 4.451
vicinato - aliment.e misti	num. esercizi	27.640	810	12	10
	abitanti per esercizio	347	406	391	445
vicinato - non aliment.	num. esercizi	86.535	2.587	44(*)	11
	abitanti per esercizio	111	127	107	405
medie strutture - aliment. e misti	superficie (mq)	1.141.125	34.215	965	-
	mq per 1000 abitanti	119	104	206	-
medie strutture - non alimentari	superficie (mq)	3.751.384	95.379	2.937	-
	mq per 1000 abitanti	391	290	627	-

(*) il dato comprende 6 medie strutture che commercializzano merci ingombranti. La superficie effettiva (2440 mq totali) è stata calcolata secondo convenzione al 10% (244 mq)

Esercizi commerciali e superfici di vendita

esercizi di vicinato				medie strutture					
aliment. e misti		non aliment.		aliment. e misti		non aliment.		merci ingomb.	
n.	mq	n.	mq	n.	mq	n.	mq	n.	mq
Osnago									
12	799	38	2.162	2	965	2	3.112	6	2.440(*)
Lomagna									
10	515	11	519	-	-	-	-	-	-

(*) il dato riguardante la superficie totale per le merci ingombranti è quello effettivo

- nelle zone semi intensive di Lomagna è altresì ammessa la realizzazione di medie strutture di vendita fino ad una superficie di vendita pari a 600 mq. Lomagna ha una rete commerciale particolarmente debole e l'apertura di qualche negozio di dimensioni maggiori è del tutto compatibile con la domanda locale⁷²;

- le medie strutture di vendita esistenti sono disciplinate da una apposita classificazione di piano (ambiti commerciali) che recepisce gli indici urbanistici ed edilizi esistenti, ma ammette ampliamenti fino al 5% della superficie lorda esistente;

- il Documento di piano prevede l'insediamento di una nuova media struttura (ambito di trasformazione n. 15, ex Madigan) e di una grande struttura non alimentare con una superficie di vendita complessiva non superiore a 8000 mq. (ambito di trasformazione n.13, ex PI Marasche). Come abbiamo già argomentato nei paragrafi 3.4 e 4.3, ai quali rimandiamo per una disamina più dettagliata dell'intervento, la finalità è quella di rafforzare la strada mercato, ovvero rivitalizzare un parco commerciale "di fatto" che necessita di un impellente potenziamento⁷³.

Ovviamente, l'apertura della grande distribuzione di vendita è subordinata alla procedura autorizzativa prevista dalla Regione Lombardia e ai relativi criteri, fra cui il potenziamento della viabilità, in modo

⁷² Per un maggiore dettaglio rimandiamo allo studio allegato curato dalla Società di Ricerca e Pianificazione.

⁷³ Il Documento di piano prevedeva anche la realizzazione di altre due medie strutture di vendita nel ambito di trasformazione ex PI Fiera che è stato successivamente stralciato. In questo caso l'occasione era potenziare e conferire un più adeguata sistemazione alle attività commerciali esistenti.

particolare⁷⁴.

Va detto, infine, che il Piano di governo del territorio subordina l'insediamento delle attività commerciali al reperimento di un'adeguata dotazione di parcheggi pari al 20%, 150% e 200% della superficie lorda di pavimento dei negozi di vicinato, delle medie strutture e delle grandi strutture di vendita.



attività commerciali

⁷⁴ Ricordiamo che il Programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008 della Regione Lombardia stabilisce che "l'apertura di nuovi insediamenti commerciali aventi superfici di vendita inferiori a 15.000 mq" è "disincentivata, ma non impedita in assoluto". Il comune di Osnago e di Lomagna sono inseriti dal PTSSC all'interno del cosiddetto "ambito commerciale metropolitano", che è quello giudicato più saturo. In questi casi il Piano triennale disincentiva il consumo di aree libere (pur non impedendolo) e favorisce il recupero e il riuso tramite riqualificazione delle strutture di grande distribuzione esistenti. Ricordiamo anche che una particolare disciplina è dedicata dal Piano ai territori denominati "parchi commerciali di fatto", dei quali fa parte il Paesaggio metropolitano del movimento (paragrafo 2.3 della presente relazione al PGT). Sebbene l'ipotesi dello sviluppo del sistema commerciale di Osnago attraverso la realizzazione di nuove strutture di grande distribuzione non è preclusa in via assoluta, è certamente disincentivata e subordinata a un'ampia serie di prerequisiti. La previsione del Documento di piano è dunque strettamente subordinata alla procedura amministrativa che verifica la rispondenza a tali prerequisiti.



5. Piano dei servizi

Nei capitoli precedenti abbiamo anticipato buona parte dei contenuti salienti del Piano dei servizi, che pur se si configura come una parte autonoma del Piano di governo del territorio, tratta un argomento, quella della città pubblica, non scindibile dal progetto complessivo del piano.

Nel capitolo 2, quello dedicato ai paesaggi, ci siamo soffermati sull'importanza del Parco Regionale e su come questo territorio di notevole interesse venga abitato e percepito dagli abitanti delle nostre due città. Nello stesso capitolo abbiamo descritto la geografia per poli della città pubblica facendo notare come all'estensione, varietà e qualità delle prestazioni offerte, non corrisponda un'altrettanto riconoscibilità dei luoghi che ospitano i servizi: siano queste le scuole, i giardini, le attrezzature sportive, le piazze, le strade, etc. La città pubblica sembra essere la grande assente dello spazio urbano contemporaneo, e non solo a Lomagna o ad Osnago, ma in buona parte dei comuni italiani ed europei. Forse perché lo sforzo per dotare la città di ciò che era indispensabile è andato a discapito della sua qualità formale.

Nel terzo capitolo, quello dedicato alle strategie, abbiamo proposto di aumentare la fruibilità del Parco completando e migliorando la rete dei percorsi ciclo-pedonali e gli accessi fra questo e la città. In questo capitolo ci siamo inoltre soffermati sui progetti che il Documento di piano propone per alcuni servizi della città. Sono esemplificazioni progettuali su come potrebbe essere possibile migliorare alcuni spazi, sono esperimenti proposti con l'intento di verificare se è possibile ricondurre a sistema attrezzature costruite in tempi diversi, senza buttar via nulla di ciò che è stato faticosamente realizzato, ma cercando con il minimo dispendio di mezzi di riproporre un diverso

rapporto fra i servizi, lo spazio pubblico, la città e il paesaggio. Questi progetti sono stati discussi in diversi punti del testo e sono più dettagliatamente analizzati nelle Schede degli ambiti di trasformazione della città pubblica. Nel terzo capitolo abbiamo anche dichiarato che la città non deve crescere ulteriormente nei prossimi cinque anni, e ciò significa che l'azione amministrativa dovrà essere orientata a migliorare, potenziare ed esaudire i bisogni pregressi, piuttosto che a rispondere a nuove esigenze. Meno aree, più opere e più manutenzione è lo slogan proposto dal PGT.

Poiché buona parte dei problemi e delle strategie per i servizi sono già state discusse, in questo capitolo ci soffermeremo su alcuni temi più specifici. Dopo una disamina delle dotazioni esistenti, e una veloce rassegna delle politiche e degli interventi promossi dalle Amministrazioni, ci soffermeremo sul problema del costo della città e le decisioni assunte dal Piano dei servizi, per concludere con un paragrafo riassuntivo dei numeri previsti dal Piano di governo del territorio.

5.1 Dotazioni esistenti

La geografia della città pubblica è evidenziata dalla Tavola 3.1 ove tutti gli equipaggiamenti esistenti sono stati opportunamente mappati e distinti per categorie. L'estensione di ogni servizio (superficie coperta) e la tipologia è dettagliatamente riportata nell'elenco allegato. La tabella fornisce i valori totali, distinti per città e macro tipologia di servizio. Questa tabella ci permette di mettere in evidenza come la dotazione complessiva e pro-capite sia di tutto rispetto: 51 mq. per ognuno degli abitanti presenti al 31 dicembre del 2007⁷⁵. È un valore doppio di quello minimo previsto dalla vecchia legge urbanistica regionale (LR 51/1975) e 2,7 volte superiore a quello fissato dalla nuova legge regionale (pari a 18,5 mq./abitante). Le differenze fra le due città non sono elevatissime: i residenti di Osnago possono contare su 57,8 mq., mentre la dotazione media di quelli di Lomagna è pari a 43,3 mq.

La tabella mostra anche che Lomagna ha una dotazione di impianti sportivi decisamente superiore rispetto a quella di Osnago, mentre questa ha una maggiore estensione di aree verdi. Osnago ha la Fiera e una dotazione di parcheggi che è marcatamente più consistente di quella di Lomagna. Questa differenza è quasi interamente imputabile ai servizi di pertinenza degli insediamenti produttivi, che non troviamo a Lomagna, poiché qui le industrie sono sorte in anni precedenti in cui questi standard non venivano richiesti. Una sostanziale equivalenza emerge invece per le altre tipologie di servizio. Va rimarcato, infine, che lo scarto riguardante i valori totali delle due città è compensato dalla diversa estensione della porzione del territorio

⁷⁵ Pari a 4451 abitanti per Lomagna e 4686 per Osnago.

dei due comuni ricompresa nel Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone, la cui estensione complessiva è pari a 3.245.000 mq.⁷⁶.

Se consideriamo quest'ultimo, come la legge urbanistica regionale consente, la dotazione per ogni residente delle due città sale a ben 414 mq. per abitante. Poiché lo spazio abitato da ogni cittadino è pari a circa 37,9 mq.⁷⁷, ogni residente ad Osnago e Lomagna può contare su una dotazione di "standard" che è circa 10,9 volte la superficie abitativa a propria disposizione.

Non è una dotazione di poco conto, ma vediamo da che cosa essa è costituita, seppur sinteticamente.

Spazi verdi

Il "verde" a Osnago e Lomagna è soprattutto la campagna e il Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone, sulla cui importanza ci siamo già soffermati a sufficienza. Le dotazioni interne alla città sono costituite dai piccoli giardini, perlopiù di quartiere, e da alcune aree di maggiori dimensioni che hanno le caratteristiche di piccoli parchi urbani. L'estensione complessiva di queste attrezzature è pressappoco fra i 4 e i 5 ettari in ciascun comune. Non si segnalano invece spazi di particolare interesse, ancorché generalmente ben mantenuti, con l'unica eccezione della porzione del giardino di villa Busca recentemente diventato di uso pubblico. Vuoi per la presenza del Parco regionale, vuoi per la loro non eccelsa qualità, vuoi per la diffusione dei giardini privati, l'utilizzo di questi spazi non sembra adeguato alle loro potenzialità e spesso sembra avere

⁷⁶ Escluse le cosiddette aree di "interesse comunale".

⁷⁷ Ovvero a 38,8 mq. per Osnago e 37 mq. per Lomagna secondo i dati del XIV Censimento delle abitazioni e della popolazione.

le caratteristiche di un uso circoscritto ad una specifica finalità: ad esempio per l'utilizzo degli impianti sportivi, dei giochi per i bambini, per raggiungere il lato opposto, etc.

Impianti sportivi

Soprattutto Lomagna, ma anche Osnago, hanno una dotazione di tutto rispetto che contempla campi da calcio con tribune e spogliatoi, campi da calcetto, campi da tennis, sia coperti che scoperti, e spazi per l'atletica, a cui vanno aggiunte le palestre delle scuole, che vengono utilizzate anche per attività extra-scolastiche. Alle attrezzature pubbliche si aggiungono quelle degli Oratori che contemplano diversi campi da calcio, calcetto, basket e per altre pratiche sportive.

Mobilità lenta

Entrambi i comuni hanno diversi percorsi ciclopedonali, sia urbani, che extraurbani. Fatta eccezione per la ciclabile appena realizzata fra Osnago e Orane, la rete dei percorsi extra-urbani coincide quasi interamente con i sentieri del Parco e, dunque, risponde ad una logica di area vasta non sempre funzionale all'uso locale (ad esempio per collegare i diversi nuclei sparsi nella campagna e questi con le città). In ogni caso l'estensione complessiva è pari a 16,5 km ed è di tutto rilievo⁷⁸. Per quanto invece riguarda la rete urbana va segnalato che le piste ciclabili di Osnago sono più estese e servono quasi tutti i quartieri, sebbene non sempre sono in sede

⁷⁸ Dei 16,5 km complessivi, 9,2 km sono nel comune di Osnago e i restanti 7,3 km sono in Lomagna. Ad Osnago vi sono 5,7 km di percorsi urbani e 3,5 km di percorsi entro il parco. Gli itinerari extraurbani di Lomagna hanno un'estensione pari 5,6 km e 1,7 km sono quelli cittadini.

propria. Lomagna può contare su un solo itinerario ciclopedonale che si sviluppa verso nord, mentre il settore sud della città è quasi interamente scoperto.

Istruzione

La scuola primaria è presente in entrambi i comuni, mentre la scuola secondaria di primo grado si trova a Cernusco Lombardone. Sia le prime che la seconda fanno parte dell'Istituto Comprensivo Statale "Bonfanti e Valagussa"; a cui fanno capo i comuni di Cernusco Lombardone, Montevecchia, Lomagna ed Osnago. Mentre la gestione dei plessi scolastici della scuola primaria è in capo alle singole amministrazioni, la scuola secondaria di primo grado è consortile e regolata da apposito Protocollo di intesa⁷⁹. I due comuni dispongono inoltre della scuola dell'infanzia e dell'asilo nido ma privati e convenzionati⁸⁰.

Le due scuole elementari hanno complessivamente 15 e 14 aule ma alcune sono utilizzate come laboratori. A queste vanno aggiunte le palestre e le mense. Gli studenti sono 205 ad Osnago e 176 a Lomagna (anno scolastico 2006-2007). La media degli alunni per classe è molto bassa (rispettivamente 19 e 16 studenti). Entrambi i due plessi sono oggetto di lavori di ampliamento: quasi terminati a Lomagna e in corso ad Osnago. Nel primo caso è stata costruita una nuova mensa, che ha permesso il recupero di quattro aule fino ad ora destinate a questo uso. Nel secondo caso, e cioè ad Osnago,

⁷⁹ Il Protocollo di intesa definisce inoltre i contributi che i Comuni versano per le attrezzature e i materiali didattici e per il diritto allo studio.

⁸⁰ Le due scuole dell'infanzia sono gestite dalle parrocchie, mentre i due nidi sono in gestione ad una cooperativa.

è prevista la realizzazione di cinque nuove aule e della mensa.

Questi investimenti sono stati resi necessari dall'esplosione demografica dei comuni, e dalla particolarissima struttura dei due edifici, che non dispongono di aule di adeguate dimensioni, ma sono altresì sufficienti per coprire le esigenze dei prossimi anni. Secondo le nostre stime, nel 2012 la popolazione di Osnago dovrebbe oltrepassare le 5000 unità e quella di Lomagna attestarsi appena sotto⁸¹. Nel prossimo quinquennio possiamo aspettarci un incremento della popolazione nella fascia di età compresa fra i sei e i dieci anni di 60-65 unità per entrambe le città, che diventeranno 100-110 fra dieci anni⁸². Tale incremento è facilmente ospitabile nelle aule in corso di realizzazione e comporterà (cfr. tabella) una diminuzione per i prossimi anni del numero medio teorico di alunni per classe⁸³.

Più difficile è quantificare con precisione le esigenze della scuola secondaria di primo grado

⁸¹ Osnago dovrebbe oscillare fra i 5180 e i 5220 abitanti. Lomagna tra i 4550 e i 4675 residenti.

⁸² Nel 2017, se viene confermato l'attuale tendenza demografica, Osnago e Lomagna raggiungerebbero rispettivamente i 5660 e 4980 abitanti. La popolazione scolastica potenziale è stata calcolata sommando alla proiezione della popolazione nelle fasce d'età corrispondente la crescita potenziale prevista dal Piano. Quest'ultima è stata computata ipotizzando che solo il 60% della capacità insediativa complessiva sarà utilizzata per ospitare popolazione non precedentemente residente, ovvero immigrata.

⁸³ Ricordiamo che il numero medio di alunni per classe è ben al di sotto dei limiti imposti dal Ministero che recentemente ha fissato in 28 alunni/classe il tetto massimo. Ricordiamo, inoltre, che i valori riportati nel testo sono delle medie che non tengono conto dei diversi parametri che concorrono a formare le classi, dunque si tratta di valori teorici.

Scuola primaria

	Osnago	Lomagna
alunni iscritti a.s. 2006/07	205	176
aule disponibili	11	11
laboratori	4	3
totale aule	15	14
n° medio alunni/aula	19	16
nuove aule disponibili	5	4
alunni iscritti a.s. 2012/13(*)	269	247
n° medio alunni/aula a.s. 2012/13 (*)	17	16

(*) previsioni

per la quale ci si può attendere un incremento degli studenti pari al 13% a Lomagna e al 20% ad Osnago, pari a circa 17 e 24 alunni (la popolazione in questa fascia di età era nel 2007 rispettivamente di 116 e 122 alunni). Poiché la scuola è comprensoriale, una verifica più puntuale delle necessità future è possibile solo conoscendo le tendenze demografiche degli altri comuni, anche se è ragionevole ritenere che prima o poi sia necessario il suo potenziamento, giacché si tratta di una scuola già oggi intensamente utilizzata.

Anche per quanto riguarda i cicli scolastici per i bambini più piccoli è possibile che nei prossimi anni siano indispensabili degli investimenti.

A Lomagna il nido apre nel 1997 sotto la gestione della Cooperativa Sociale La Cometa ed è in grado di ospitare un totale di 41 bambini, dei quali 10 lattanti. La medesima cooperativa gestisce anche il nido di Osnago che è attivo dal 2002, e può ospitare fino ad un massimo di 22 bambini. Il nido di Osnago offre inoltre un "spazio gioco" per un pomeriggio la settimana, rivolto ai bambini di età compresa tra i 15 e i 36 mesi. La scuola dell'infanzia Don Carlo Colombo di Lomagna ospita 110 bambini (anno scolastico 2006-2007), mentre la Scuola Materna Madre Teresa, in via Donizetti a Osnago, accoglie 146 alunni. I tassi di frequentazione, e cioè il rapporto fra i bambini nelle rispettive fasce d'età e quelli frequentanti, si attesta intorno all'80-85% per il ciclo scolastico dell'infanzia, mentre per i nidi si registra una marcata differenza fra il valore di Lomagna e quello di Osnago (pari rispettivamente al 37 e al 14%). Poiché non vi sono sensibili differenze nella popolazione di questa fascia d'età, e non vi sono ragioni per

ritenere che le due popolazioni abbiano stili di vita diversi, la differenza è probabilmente da imputare alla disponibilità dei posti. Ciò significa che un aumento dell'offerta corrisponderebbe ad un aumento della domanda, la cui potenzialità non emerge proprio in virtù della scarsità dell'offerta. Se consideriamo poi gli aumenti imputabili alle variazioni della popolazione e alla crescita della città, anche la scuola dell'infanzia e il nido di Lomagna richiederanno nei prossimi anni degli investimenti, sebbene per ragioni diverse. La scuola dell'infanzia è, infatti, particolarmente costretta, mentre il nido utilizza una sede non del tutto idonea perché in condivisione con il Centro di aggregazione giovanile che ha esigenze e modalità d'uso differenti.

Mentre le due scuole primarie non richiederanno nei prossimi anni ulteriori investimenti, è ragionevole ritenere che la scuola secondaria di primo grado consortile, la scuola dell'infanzia Don Carlo Colombo di Lomagna e, in subordine, il nido di Osnago e quello di Lomagna necessiteranno di adeguamenti e potenziamenti⁸⁴.

Assistenza e sanità

Entrambi i comuni stanno potenziando i servizi

⁸⁴ Per quanto riguarda l'istruzione segnaliamo anche che i comuni stanziavano per tutti gli studenti di qualsiasi scuola e ciclo dei contributi a parziale copertura delle rette per le scuole dell'infanzia, per la fornitura di buoni libri e l'assegnazione di borse di studio, dal nido alla secondaria superiore. Entrambi i comuni organizzano un servizio scuolabus, che a Osnago è utilizzato anche per le attività ricreative organizzate presso il centro sportivo di Merate. Per le famiglie degli alunni della scuola primaria Osnago contempla un servizio pre-scuola, mentre Lomagna ha istituito un servizio post-scuola che copre i cicli scolastici primari e secondari.

per la popolazione anziana, cercando così di rispondere ad una domanda che l'allungamento della vita media ha fatto esplodere. Lomagna ha quasi terminato la realizzazione del Centro diurno anziani, realizzato all'interno del piano di recupero di villa Busca. Il centro è dotato di una trentina di posti e di alcune camere per il pernottamento degli ospiti e sarà dato in gestione a soggetti terzi. Osnago sta realizzando una struttura analoga e ha appena acquistato la "Cassinetta": un edificio rurale dei primi decenni del Novecento di un certo pregio architettonico. Il progetto prevede la realizzazione di una casa famiglia e di un centro di accoglienza. Il Comune sta cercando le risorse per la ristrutturazione dell'edificio e il suo ampliamento.

Una volta entrati in funzione, è auspicabile che i due centri sperimentino adeguate sinergie. La Cassinetta e il Centro diurno anziani integrano le varie prestazioni già fornite agli anziani come, ad esempio, l'assistenza domiciliare, il "buono sociale" e l'ospitalità fornita dalle comunità parrocchiali. In ogni caso va ricordato che le due città offrono una gamma di servizi alla persona estesa e apprezzata, anche se non sempre adeguatamente conosciuta⁸⁵, che oltre alle prestazioni per l'utenza anziana, contempla l'assistenza ai disabili, agli adulti in difficoltà, alle famiglie con minori, agli stranieri e ai giovani.

Fra tutte le prestazioni fornite ricordiamo lo sportello di assistenza agli stranieri, promosso da un'organizzazione di volontari con il contributo dei Comuni, che organizza corsi di italiano e fornisce informazioni e aiuto per l'inserimento dei nuovi arrivati. Anche i servizi abitativi, e cioè i circa 35

⁸⁵ Come testimoniato nel caso di Lomagna dall'indagine effettuata dallo Studio Elfo: "Vissuto, immagini e aspettative sui servizi sociali", ottobre 2006.

alloggi a Lomagna e i 77 di Osnago, molti dei quali sono stati o stanno per essere alienati, sono una dotazione di rispetto per la taglia demografica delle nostre due città, anche se non sono probabilmente sufficienti a coprire la domanda, e in particolare quella dei ceti più disagiati (la cosiddetta domanda sociale).

Fiera di Osnago

Benché privata, la Fiera di Osnago è un importante spazio espositivo che svolge un servizio di interesse generale per tutto il tessuto produttivo del meratese e del lecchese. Con i suoi 6000 mq. espositivi questa struttura è uno tra i maggiori poli fieristici della provincia, se non il principale. Nata nel 1980 con lo scopo di coordinare e promuovere le industrie e le associazioni della zona, è gestita da un ente privato attivo nel campo del volontariato. La manifestazione principale è la “Fiera campionaria San Giuseppe Artigiano”, ma vengono organizzati anche altri eventi, legati al territorio e alla promozione dell’economia locale (“Mercato dei prodotti agricoli brianzoli”, “Manifesta”, etc.), spesso in stretta collaborazione con i comuni e la Provincia di Lecco.

L’edificio ha mantenuto molti tratti dell’iniziale insediamento provvisorio e necessita al più presto di una più consona sistemazione, che dovrà tener conto della prossimità con le abitazioni e prevedere idonei accorgimenti per contenere le emissioni sonore. Anche i parcheggi non sembrano più sufficienti per ospitare i visitatori, soprattutto in coincidenza delle manifestazioni più importanti, e dovranno essere potenziati e meglio sistemati.

Altre attrezzature di interesse generale

Concludiamo questa breve rassegna delle attrezzature pubbliche presenti nelle due città rammentando che entrambi i comuni dispongono di spazi e attrezzature per attività culturali e spettacoli, prevalentemente ma non esclusivamente dedicati ai giovani, che integrano i diversi circoli ricreativi presenti nelle due città⁸⁶ e la ricca dotazione di oratori, spazi gioco e sale per spettacolo facenti capo alle parrocchie.

Ricordiamo le due piccole ed efficienti biblioteche, facenti parte del Sistema bibliotecario del meratese, il Centro di aggregazione giovanile (CAG) di Lomagna, che necessita di una più adeguata sistemazione, e lo Spazio Fabrizio de Andrè di Osnago. Questo edificio era in origine la sede della Fiera di Osnago, è stato acquistato dall’Amministrazione alla fine degli anni ‘90 e ristrutturato all’inizio degli anni 2000. Oggi è utilizzato per concerti, mostre, dibattiti, feste danzanti e come auditorium (circa 300 posti) e dispone di un piccolo servizio di ristorazione. Lomagna può invece contare sulla sede del vecchio Municipio che ospita diverse sale e spazi dedicati alle associazioni, oltre alla biblioteca. Infine, sotto la dizione servizi tecnologici, vanno ricordati i due depuratori consortili (da potenziare quello di Lomagna), le piazzole per la raccolta dei rifiuti, gli acquedotti e i cimiteri (quello di Lomagna necessita di un urgente ampliamento).

⁸⁶ Ad esempio i due circoli Acli e il circolo La Locomotiva.

Servizi esistenti nel comune di Lomagna - rif. Tavola 3.1

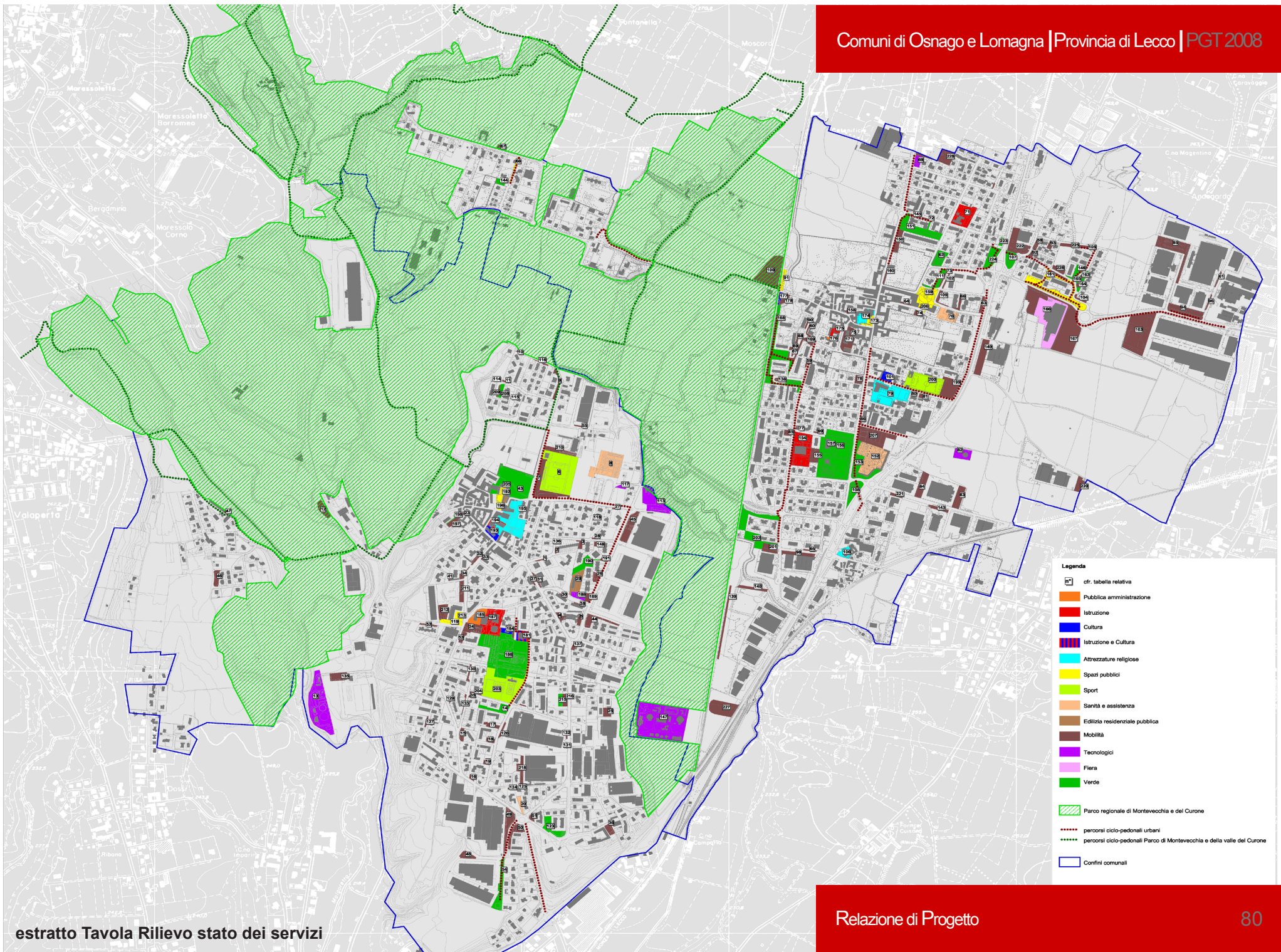
n.	macro tipol.	tipologia	mq.
1	mobilita'	parcheggi	172
2	mobilita'	parcheggi	108
3	mobilita'	parcheggi	466
4	mobilita'	parcheggi	587
5	mobilita'	parcheggi	581
6	sport	sportivi	16.764
7	mobilita'	parcheggi	4.746
8	sanità	cimitero	9.639
9	mobilita'	parcheggi	837
10	mobilita'	parcheggi	126
11	mobilita'	parcheggi	159
12	mobilita'	parcheggi	1.461
13	tecnologici	depuratore	12.404
14	verde	quartiere	1.764
15	mobilita'	parcheggi	703
16	mobilita'	parcheggi	348
17	mobilita'	parcheggi	732
18	mobilita'	parcheggi	494
19	mobilita'	parcheggi	346
20	sanità	cimitero	660
23	mobilita'	parcheggi	162
24	mobilita'	parcheggi	2.157
25	mobilita'	parcheggi	932
26	mobilita'	parcheggi	740
27	mobilita'	parcheggi	173
28	mobilita'	parcheggi	113
29	pubblica	pubblica	2.944
30	mobilita'	parcheggi	148
31	mobilita'	parcheggi	388
32	mobilita'	parcheggi	594
33	mobilita'	parcheggi	80
34	mobilita'	parcheggi	500
35	mobilita'	parcheggi	213
36	mobilita'	parcheggi	935
37	mobilita'	parcheggi	130
38	mobilita'	parcheggi	144
41	mobilita'	parcheggi	157
42	mobilita'	parcheggi	88
43	verde	parco urbano	11.800
44	mobilita'	parcheggi	1.806
45	mobilita'	parcheggi	3.216
46	mobilita'	parcheggi	1.067
47	mobilita'	parcheggi	73
48	mobilita'	parcheggi	1.112
49	mobilita'	parcheggi	2.790
50	mobilita'	parcheggi	1.729
51	mobilita'	parcheggi	415
52	mobilita'	parcheggi	390
53	mobilita'	parcheggi	662
54	verde	verde urbano	3.402
55	mobilita'	parcheggi	216
113	tecnologici	smaltimento	5.702
114	mobilita'	parcheggi	68
115	mobilita'	parcheggi	53
totale			185.440

*) escluse le piste ciclabili

Servizi esistenti nel comune di Osnago - rif. Tavola 3.1

n.	macro tipol.	tipologia	mq.
58	mobilita'	parcheggi	632
59	mobilita'	parcheggi	160
60	mobilita'	parcheggi	368
61	mobilita'	parcheggi	305
62	verde	quartiere	2.167
63	mobilita'	parcheggi	661
64	mobilita'	parcheggi	231
65	mobilita'	parcheggi	235
66	mobilita'	parcheggi	654
67	mobilita'	parcheggi	506
68	spazi pubblici	passaggio	513
69	tecnologici	comunicazione	922
70	mobilita'	parcheggi	107
71	istruzione	infanzia	4.913
72	mobilita'	parcheggi	195
73	mobilita'	parcheggi	351
74	mobilita'	parcheggi	538
75	mobilita'	parcheggi	2.476
76	sanità	casa di riposo	2.843
77	mobilita'	parcheggi	130
78	mobilita'	parcheggi	855
79	religiose	oratorio	8.803
80	mobilita'	parcheggi	376
81	mobilita'	parcheggi	311
82	tecnologici	acquedotto	2.240
83	mobilita'	parcheggi	2.161
84	mobilita'	parcheggi	2.374
85	mobilita'	parcheggi	573
86	mobilita'	parcheggi	156
87	mobilita'	parcheggi	150
88	mobilita'	parcheggi	340
89	mobilita'	parcheggi	250
90	mobilita'	parcheggi	228
91	spazi pubblici	pensilina	885
92	mobilita'	parcheggi	348
93	mobilita'	parcheggi	491
94	mobilita'	parcheggi	3.926
95	mobilita'	parcheggi	5.804
96	mobilita'	parcheggi	306
98	mobilita'	parcheggi	1.484
99	mobilita'	parcheggi	172
100	mobilita'	parcheggi	7.285
101	cultura	associazione	1.248
102	mobilita'	parcheggi	377
103	mobilita'	parcheggi	12.000
104	mobilita'	parcheggi	357
105	mobilita'	parcheggi	761
106	religiose	chiesa	1.424
107	verde	quartiere	2.009
108	verde	quartiere	2.615
109	mobilita'	parcheggi	610
111	verde	quartiere	1.603
138	mobilita'	parcheggi	430
totale			273.105

*) escluse le piste ciclabili



estratto Tavola Rilievo stato dei servizi

5.2 Politiche e interventi in atto o programmati

L'agenda dei lavori di manutenzione o potenziamento delle attrezzature pubbliche di entrambe le Amministrazioni è particolarmente affollata di voci. Alcune fanno riferimento a progetti che rispondono ad un impegno e una programmazione di lungo periodo, altri sono opere in corso di realizzazione o programmate nel medio o breve periodo, altri ancora sono necessità dei prossimi anni. Senza nessuna pretesa di essere esaustivi, riassumiamo per sommi capi gli investimenti già programmati o in atto e quelli che riguarderanno i prossimi anni.

Istruzione e anziani. Sono i settori ove sono stati appena terminati o stanno per essere realizzati interventi decisamente rilevanti sotto il profilo economico e dell'impegno di tempo. Si tratta degli ampliamenti delle scuole e la realizzazione delle strutture per l'assistenza e la cura degli anziani, di cui abbiamo già discusso. In questa sede ci limiteremo pertanto a rimarcare come questi interventi rispondono a bisogni determinati dalle variazioni della struttura demografica delle due città: da una parte, l'allungamento della vita media, che ha fatto esplodere (a Lomagna come ad Osnago e in tutta Italia) la domanda di servizi per la cura e l'assistenza delle persone anziane, dall'altra, la forte crescita della popolazione, che ha generato un aumento della popolazione scolastica⁸⁷.

⁸⁷ Si ricorda che l'incremento demografico è prodotto in maggior parte dall'afflusso di nuova popolazione, generalmente più giovane e con una propensione a procreare marcatamente più accentuata di quella stanziale. Ciò significa che la popolazione in età scolare cresce in maniera più che proporzionale rispetto alla crescita della popolazione, almeno nei contesti milanesi e lombardi come il nostro.

Viabilità. I progetti per migliorare e razionalizzare la viabilità esistente si contraddistinguono per l'entità delle risorse necessarie e la numerosità degli interventi predisposti. Sono interventi minuti ma anche di una certa consistenza, come, ad esempio, il programmato attraversamento del centro storico di Lomagna, per il quale si prevede l'allargamento di via Mazzini - Martiri della Libertà, e la realizzazione della nuova variante per il collegamento fra le SP 3 e 56 e la SP 342 dir, che comporterà la soppressione del passaggio ferroviario di via per Ronco e il suo recupero ad un uso più consono. Questo progetto è cofinanziato dal comune di Osnago, Ronco Briantino e dalle Province di Lecco e di Milano. Benché già predisposti, i due interventi sembrano incontrare alcune difficoltà attuative e non è improbabile che la loro attuazione slitti nel tempo⁸⁸. Sul fronte degli interventi più minuti devono essere ricordati: la riqualificazione di alcune delle intersezioni previste dal Piano urbano del traffico di Lomagna, appena approvato, e parzialmente già in atto; il programmato ampliamento dell'ultimo tratto di via John Lennon ad Osnago, per la realizzazione del doppio senso di marcia, e la soluzione di altri nodi ancora in corso approfondimento (la regolazione dei flussi di traffico nel centro storico, ad esempio). Anche il potenziamento dei parcheggi va menzionato nel novero delle piccole opere.

Mobilità lenta. È un tema caro ad entrambe le Amministrazioni. Osnago, ad esempio, ha programmato la realizzazione di un nuovo tratto della pista ciclopedonale di Orane e sta

⁸⁸ Difficoltà che sono legate al mancato accordo per l'acquisizione bonaria dell'edificio sito in via Mazzini a Lomagna, e la decisione della Provincia di Milano di delegare la variante al collegamento fra la SP 342 dir e le SP 3 e 56 alla costituenda Provincia di Monza e Brianza.

realizzando il percorso interno al PL industriale in corso di costruzione, Lomagna sta predisponendo un ambizioso piano di potenziamento degli itinerari sia urbani che extraurbani i cui tratti salienti sono stati ripresi dal Documento di piano.

Su fronte degli interventi ancora da definire, ma la cui urgenza è evidente, si segnalano tre temi.

Centro di Aggregazione Giovanile di Lomagna. Abbiamo già accennato al fatto che questa struttura convive con una certa difficoltà con l'asilo nido e che entrambi i servizi hanno necessità di espandersi. Da tempo l'Amministrazione sta cercando un'idonea soluzione per spostare uno dei due servizi, lasciando la possibilità all'altro di crescere.

Nuovo Municipio di Osnago. L'attuale sede è particolarmente costretta, e benché la necessità di una "nuova casa" per il comune non sia fra i bisogni più urgenti, è un intervento particolarmente costoso e da programmare per tempo.

Centro natatorio. È un "progetto nel cassetto" di entrambe le Amministrazioni e giustificato dal sovraffollamento delle strutture esistenti nei comuni contermini. La soluzione più probabile, alla quale sta lavorando l'Amministrazione di Osnago, è la sua realizzazione su un'area di proprietà comunale attraverso l'affidamento ad un soggetto terzo con procedura di project financing o similare.

5.3 Interventi per la città pubblica

Nei capitoli precedenti abbiamo visto come il progetto del PGT per i servizi pubblici si articoli in tre direzioni.

La prima riguarda i progetti di riqualificazione di alcuni spazi pubblici esistenti. L'intenzione è verificare se è possibile proporre una diversa articolazione di questi luoghi con poco dispendio di risorse e senza buttare via nulla di quanto già esiste. Poiché sono dei progetti aventi un valore esemplificativo e passibile di ulteriori approfondimenti (e perché interessano aree già demaniali) sono stati rubricati come delle previsioni del Documento di piano.

La seconda strategia riguarda la riqualificazione funzionale e paesistica della SP 342 dir, per la quale il Piano di governo del territorio ha proposto recuperi e nuove costruzioni per la sistemazione del tratto nord (ex PL Marasche e aree attigue), e un ridisegno complessivo della sagoma stradale e delle intersezioni della strada. Per quanto dettagliato, questo progetto dovrà essere ulteriormente discusso e concordato con la Provincia e per tali motivi è stato segnalato nelle Tavole del Piano dei servizi con una grafia solo indicativa. Il Piano dei servizi recepisce con la stessa grafia di larga massima tutti gli interventi proposti dal Piano urbano del traffico appena approvato a Lomagna e in corso di predisposizione ad Osnago⁸⁹. Ad esempio, le diverse proposte per regolare e migliorare l'attraversamento dei due centri storici, la ridefinizione di alcuni incroci (soprattutto a

⁸⁹ Il Piano urbano del traffico è curato dalla società Polinomia srl che ha consegnato il rapporto preliminare. Per tali motivi, il Pgt è in grado di anticipare, se non le soluzioni, i problemi messi in luce dallo studio. La società Polinomia srl è inoltre la responsabile del progetto di riqualificazione della SP 342 dir.

Lomagna), l'allargamento di alcune strade (ad Osnago, ad esempio), alcuni particolari innesti fra la provinciale e le strade urbane, etc. Per queste indicazioni la Tavola 3.2 deve essere considerata come una sorta di block notes dove sono appuntati tutti gli interventi necessari, la cui puntuale definizione è delegata ai Piani urbani del traffico.

La terza strategia riguarda la mobilità lenta, alla quale è demandato il compito di rendere più fruibile e domestico il Parco e la campagna. Il Piano dei servizi prevede di realizzare nuove piste ciclabili per complessivi 15,8 km che dovranno essere progettati tenendo conto delle esigenze locali come dei visitatori del Parco. Più in dettaglio, il progetto si propone di: a) completare e potenziare gli itinerari urbani (soprattutto Lomagna) realizzando una rete il più possibile completa e diffusa; b) integrare questi percorsi con quelli extraurbani; c) potenziare questi ultimi, collegando i nuclei urbani principali fra loro, con i borghi e altre destinazioni come, ad esempio, la stazione ferroviaria di Carnate; d) migliorare e potenziare la rete dei percorsi pedonali e ciclabili del Parco, proponendo varianti e alternative di percorso. Una particolare attenzione andrà conferita a non stravolgere le zone più delicate dal punto di vista naturalistico e ambientale (Sic, testa del fontanile, etc.).

La mobilità lenta, la riqualificazione di alcuni spazi pubblici e la sistemazione di diversi nodi viabilistici sono gli investimenti proposti dal Piano dei servizi per i prossimi cinque anni e, più in generale, dallo stesso Piano di Governo del Territorio. Questi progetti si sommano ai diversi interventi già in corso e programmati dalle Amministrazioni (cfr. paragrafo precedente).

Il Piano dei servizi prevede però anche altri interventi, che benché di portata minore, devono essere comunque esplicitati.

Innanzitutto il Documento di piano prevede la realizzazione di alcune, poche aree per servizi e standard funzionali alle attività e ai residenti previsti negli ambiti di trasformazione. Ad esempio la realizzazione di nuovi parcheggi, di piccole aree verdi, di luoghi di sosta, e di alcuni standard qualitativi, ovvero aggiuntivi rispetto a quelli dovuti (ex PL Marasche ad Osnago, ambito di trasformazione 6 e ex PR 2 a Lomagna, etc.). Le aree a standard e le opere esplicitamente individuate negli ambiti di trasformazione sono vincolanti, nel senso che l'edificabilità ammessa è subordinata alla loro cessione e realizzazione, ma non esaudiscono tutte le esigenze delle attività di cui si prevede l'insediamento, la cui più esatta definizione spetta ai successivi piani attuativi, che definiranno dove e come dovranno essere reperiti gli standard e per quale utilizzo.

In secondo luogo il Piano individua sei piccole aree per complessivi 12.900 mq. (5.500 mq. a Lomagna, 7.400 mq. ad Osnago) ove si prevede di realizzare dei nuovi servizi, fermo restando che la scelta di fondo del piano è quello di garantire una maggiore qualità delle attrezzature e degli spazi aperti, attraverso il miglioramento e la valorizzazione delle dotazioni esistenti e delle risorse territoriali presenti. I nuovi servizi previsti dal Piano sono:

- l'area per l'ampliamento non più derogabile del cimitero di Lomagna, anche ricompresa nell'ambito di trasformazione 6 (ex PL 3);
- il lotto in via Giuseppe Verdi a Lomagna, circa 743 mq., indispensabile per la realizzazione di parcheggi, giacché il quartiere ne è sprovvisto. È un vincolo reiterato, ovvero uno standard già

previsto dal Piano regolatore vigente, che il Piano dei servizi intende acquistare nei prossimi cinque anni. Si tratta altresì di un lotto che per la sua configurazione mal si presta ad essere edificato per altri scopi;

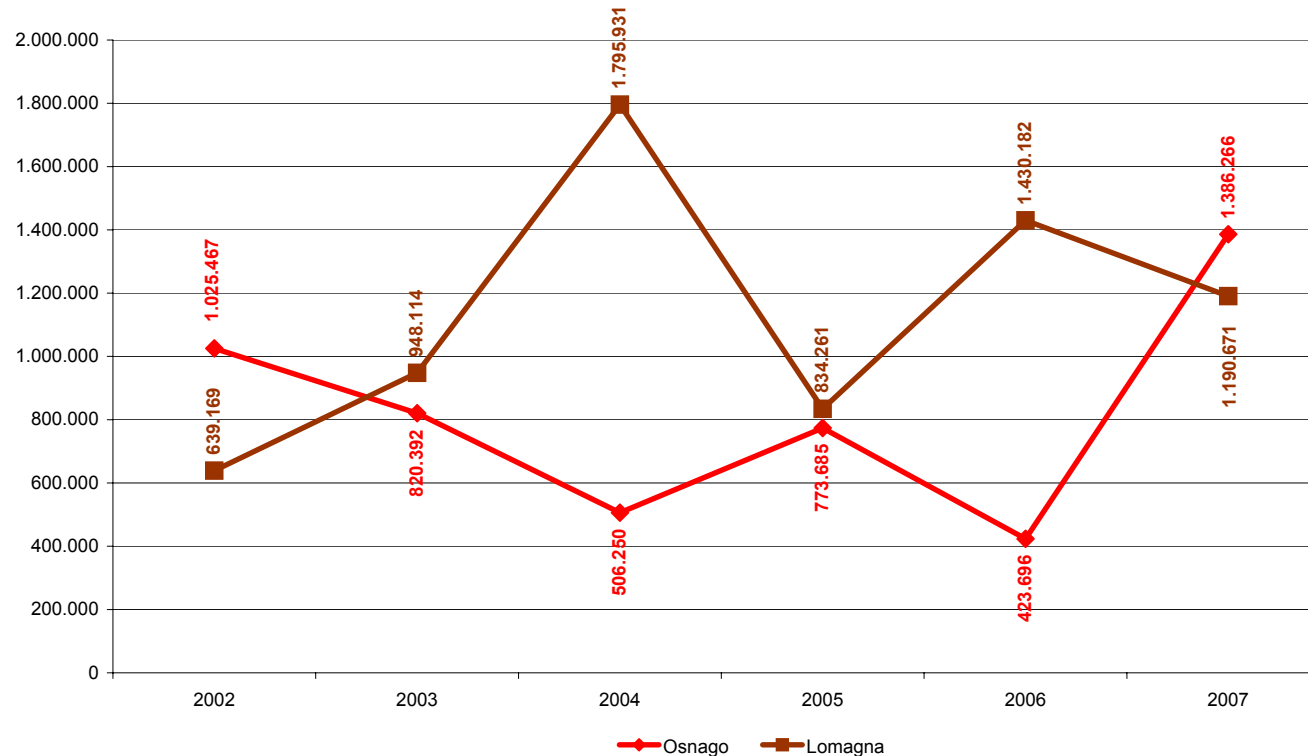
- le aree poste alla conclusione di via De Gasperi e via Dante Alighieri, dove si prevede la realizzazione di parcheggi, idonei spazi di manovra per le automobili e due minuscoli giardini che potrebbero essere attrezzati con delle sedute e un grande albero, quasi si trattasse di due piccoli "belvedere";

- il compendio localizzato al confine con il Comune di Ronco Briantino per la realizzazione di un servizio di "pet therapy", ad opera della Fondazione La Rosa Bianca proprietaria dell'area (circa 5.290 mq.);

- la piccola area collocata a nord di Fornace, quasi al confine con il Comune di Casatenovo, dove si prevede di realizzare un piccolo parcheggio, meglio se alberato, per i visitatori del Parco.

Ricordiamo, infine, che in ossequio alle indicazioni della nuova legge urbanistica regionale la tavola del Piano dei servizi riporta gli ambiti di forestazione e le fasce di protezione ambientale e paesistica, elementi questi che afferiscono però al Piano delle regole.

il costo della città, 2002-2007, valori assoluti (in alto) e costo medio annuo suddiviso per macrotipologia di intervento (in basso)



	Osnago		Lomagna		totale €
	€	mant.ordinaria	€	mant.ordinaria	
verde	106.000	71%	74.000	36%	180.000
impianti tecnologici (*)	85.000	17%	225.000	14%	310.000
mobilità	387.000	31%	364.000	38%	751.000
edifici e impianti sportivi	244.000	67%	470.000	17%	714.000
totale	822.000	36%	1.133.000	20%	1.955.000

(*)compreso gli investimenti per i cimiteri

5.4 Mantenere la città

Per la cura della città e dei suoi manufatti Osnago e Lomagna spendono mediamente 1,97 milioni di euro ogni anno, almeno stando ai bilanci degli ultimi cinque anni⁹⁰. Si tratta di un valore oscillante negli anni fra il 15 e il 25% dell'ammontare complessivo dei bilanci comunali. È importante precisare che si tratta di una cifra indicativa, che comprende sia la manutenzione ordinaria, come ad esempio la pulizia dei giardini, la riparazione degli infissi delle scuole o l'asfaltatura delle strade, sia investimenti più rilevanti, come l'ampliamento delle scuole, il potenziamento degli impianti sportivi, dei servizi tecnologici, etc. È altresì un ordine di grandezza indicativo perché non include le rate di ammortamento dei mutui⁹¹ e l'importo dei lavori realizzati a scomputo oneri.

La tabella riporta i costi medi annui suddivisi per tipologia di intervento e comune. Le variazioni che essa mette in evidenza, anche accentuate, sono spiegabili sia con la diversa condizione dei vari servizi (estensione, vetustà, adeguatezza, etc.), sia con scelte differenti circa l'opportunità di investire su alcuni servizi piuttosto che altri. Non si può escludere che alcune di queste differenze siano riconducibili a scelte puramente contabili o inerenti alle modalità di appalto e realizzazione dei lavori⁹².

Anche la capacità di spesa complessiva dei due comuni è marcatamente differente, giacché Lomagna ha una spesa superiore ad

⁹⁰ Più precisamente: Osnago spende 0,83 milioni di euro, Lomagna 1,14 milioni di euro.

⁹¹ Ad esempio Lomagna ha imputato nei propri bilanci una spesa per ammortamento mutui nel periodo 2002-2007 pari a 0,75 milioni di euro.

⁹² Ad esempio l'imputazione delle diverse spese.

Osnago pari al 40%. Questa distanza è dovuta a differenti preferenze nell'allocazione delle risorse e alla disponibilità di maggiori risorse, e in particolare delle entrate derivate dagli oneri di urbanizzazione, che a loro volta sono dovute ad un maggiore sviluppo edilizio⁹³.

Quale che sia la ragione di questa differenza, sta di fatto che il costo della città è decisamente e comunque superiore a quanto la sua crescita produce in termini di oneri primari e secondari, anche nel caso ci limitassimo a considerare la sola voce degli investimenti. Se la spesa media annua dei due comuni è pari a 1,97 milioni di euro, e quella per investimenti è circa 1,3 milioni di euro, l'ammontare delle risorse derivanti dall'attività edilizia è pari a 0,69 milioni e cioè è inferiore rispettivamente del 64% e del 47% dei valori precedenti. Ciò significa che ogni casa e ogni capannone che è costruito o ristrutturato non copre i costi degli investimenti realizzati. Detto in altri termini, questi erodono una porzione dell'insieme di beni che costituiscono la città, beni che determinano, in ultima analisi, il valore immobiliare di quella casa o quel capannone.

Pur se indicativi, i dati fino ad ora commentati dimostrano come i costi della città e della sua manutenzione siano in questi ultimi anni esplosi, così come sono esplosi i valori immobiliari, mentre è rimasta sostanzialmente invariata l'entità delle risorse prelevate dalle amministrazioni pubbliche sotto diversa forma. Solo negli ultimi anni alcuni comuni hanno cercato di recuperare il disavanzo, pur con estrema difficoltà, data la distanza che separa le uscite rispetto alle entrate. Come

⁹³ Le entrate derivate dagli oneri sono molto variabili nel tempo e possono oscillare da un massimo di 719.000 € (Lomagna, 2006) ad un minimo di 84.000 € (Osnago, 2005). La media quinquennale è per Osnago 167.000 € e Lomagna 523.000 €.

Oneri di urbanizzazione (€/mq)

		residenza	
		nuove edif.	interventi esist.
Carnate		35,45	26,23
Casatenovo		18,56	3,29
Cernusco L.		6,50	2,45
Merate	zona A	8,36	2,55
	zona B	8,73	3,65
	zona C	9,83	3,65
	media	8,97	3,28
Missaglia	zona A	8,10	4,05
	zona B	9,41	4,71
	zona C	10,47	5,24
	media	9,33	4,67
Ronco B.	zona A	24,07	10,29
	zona B	24,07	11,92
	zona C	35,76	14,26
	media	27,97	12,16
Lomagna	zona A	14,90	5,50
	zona B	21,80	7,70
	zona C	21,80	7,70
	media	19,50	6,97
Osnago	zona A	21,22	10,71
	zona B	30,92	15,46
	zona C	30,92	15,46
	media	27,69	13,88
Usmate Vel.		15,24	4,77
media		18,74	8,40

Oneri di urbanizzazione (media=100)

		residenza	
		nuove edif.	interventi esist.
Carnate		189	312
Casatenovo		99	39
Cernusco L.		35	29
Merate	zona A	45	30
	zona B	47	43
	zona C	52	43
	media	48	39
Missaglia	zona A	43	48
	zona B	50	56
	zona C	56	62
	media	50	56
Ronco B.	zona A	128	123
	zona B	128	142
	zona C	191	170
	media	149	145
Lomagna	zona A	79	65
	zona B	116	92
	zona C	116	92
	media	104	83
Osnago	zona A	113	128
	zona B	165	184
	zona C	165	184
	media	148	165
Usmate Vel.		81	57
media		100	100

abbiamo già accennato nei precedenti capitoli (cfr. capitolo 3), la ridefinizione del costo della città e delle quote in capo ai diversi soggetti è assolutamente urgente. È una rimodulazione che secondo il nostro giudizio dovrebbe ispirarsi al principio in base al quale coloro che realizzano un nuovo intervento devono garantire una quota di risorse almeno pari a quelle esistenti. È una ridefinizione che può prevedere opportune modulazioni, per favorire alcuni interventi, come ad esempio il recupero degli immobili nei centri storici, e disincentivarne altri, come il consumo di suolo agricolo. È inoltre una ridefinizione che dovrebbe essere concertata con i comuni contermini per garantire condizioni di mercato meno disomogenee delle attuali (vedi tabella allegata) ed evitare che l'adeguamento del prelievo di un comune si traduca in una pressione più accentuata dell'attività edilizia sugli altri. Da questo punto di vista il PGT auspica che i due comuni ridefiniscano al più presto gli oneri di urbanizzazione primari e secondari.

L'estensione della città pubblica

	Osnago		Lomagna		Totale	
	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab
servizi amministrativi e cultura	3.569	0,8	5.224	1,2	8.793	1,0
istruzione	13.771	2,9	8.685	2,0	22.456	2,5
attrezzature religiose	12.519	2,7	10.434	2,3	22.953	2,5
sport	8.251	1,8	28.401	6,4	36.652	4,0
mobilità	105.612	22,5	47.441	10,7	153.053	16,8
servizi tecnologici	25.800	5,5	19.442	4,4	45.242	5,0
verde	54.383	11,6	44.995	10,1	99.378	10,9
servizi a carattere sovralocale (fiera con parcheggio)	13.525	2,9	-	-	13.525	1,5
altro (spazi pubblici, sanità, edilizia residenziale pubblica)	26.475	5,6	20.818	4,7	47.293	5,2
piste ciclabili	9.200	2,0	7.300	1,6	16.500	1,8
totale (escluso Parco)	273.105	58,3	192.740	43,3	465.845	51,0
Parco Regionale di Montevicchia e Valle del Curone	1.656.307	353	1.624.625	365	3.280.932	359,1
totale (compreso Parco)	1.929.412	412	1.817.365	408	3.746.777	410,1
abitanti al 2007	4.686		4.451			

5.5 Quantità

Servizi esistenti e previsti

L'estensione della città pubblica di Osnago e Lomagna ammonta a complessivi 465.854 mq. se non consideriamo il Parco Regionale di Montevecchia e della Valle del Curone. Il rapporto fra abitanti e aree a standard è di 51 mq. ogni abitante. Lomagna ha 192.740 mq. che equivalgono a 43,3 mq./abitante; Osnago ha 273.105 mq., ovvero 58,3 mq. ogni residente (dati: dicembre 2007).

Il Piano di Governo del Territorio conferma tutti i servizi esistenti e ne prevede dei nuovi: all'interno degli ambiti di trasformazione, per la realizzazione delle nuove piste ciclabili e alcune altre piccole attrezzature già dettagliatamente individuate nel precedente paragrafo 5.3. La tabella riporta i relativi valori. Va detto che gli standard previsti negli ambiti di trasformazione per usi residenziali non sono quelli di cui è prevista la cessione obbligatoria all'interno dei lotti di intervento, ma tutti quelli dovuti, calcolati tenendo conto del parametro di 55 mq. ogni abitante teorico stimato in 120 mc. (cfr. punto successivo). Come abbiamo già precisato (cfr. capitolo 4), saranno i piani attuativi e i programmi integrati di intervento a stabilire dove, come e sotto che forma queste quantità andranno reperite. La stessa cosa vale per gli ambiti di trasformazione per usi non residenziali che sono considerati da questo punto di vista autosufficienti e dunque non sono stati contemplati in questo calcolo⁹⁴.

⁹⁴ Per Lomagna l'estensione dei servizi all'interno degli ambiti di trasformazione non residenziali può oscillare, in relazione agli usi che saranno definiti dal piano attuativo, da un minimo di 28.300 mq. ad un massimo di 37.800 mq. Per Osnago possono variare fra 12.295 mq. e 22.495 mq.

servizi di progetto

		Osnago (mq)	Lomagna (mq)
[ps]	previsioni del piano dei servizi	7.400	5.516
[ps]	piste ciclopedonali	15.963	23.628
[dp]	servizi previsti all'interno degli ambiti di trasformazione res.	16.994	9.858
	totale	40.357	39.002

capacità insediativa teorica usi residenziali: Osnago

	classificazione PGT	volumi edificabili (mc)	abitanti teorici	
			massimi	stimabili
[pr]	Nuclei di antica formazione - recupero fienili	12.888	107	32
[pr]	Nuclei di antica formazione - recupero piccoli volumi	11.154	93	28
[pr]	ampliamenti una tantum ammessi in zona semi-estensiva	11.700	98	29
[pr]	zone industriali di trasformazione	13.411	112	34
[pr]	completamenti	25.477		212
[dp]	ambiti di trasformazione ad uso residenziale	37.078		309
	capacità insediativa massima teorica	111.708	931	644

capacità insediativa teorica usi residenziali: Lomagna

	classificazione PGT	volumi edificabili (mc)	abitanti teorici	
			massimi	stimabili
[pr]	Nuclei di antica formazione - recupero fienili	29.454	245	74
[pr]	Nuclei di antica formazione - recupero piccoli volumi	4.335	36	11
[pr]	ampliamenti una tantum ammessi in zona semi-estensiva	16.875	141	42
[pr]	zone industriali di trasformazione	31.124	259	78
[pr]	completamenti	23.590		197
[dp]	ambiti di trasformazione ad uso residenziale	21.509		179
	capacità insediativa massima teorica	129.987	1.057	580

abitanti e servizi esistenti e previsti

		Osnago	Lomagna	totale
a	servizi esistenti	273.105	192.740	465.845
b	servizi di progetto	40.357	40.422	80.779
d	abitanti esistenti	4.686	4.451	9.137
e	capacità insediativa teorica massima	644	580	1.250
a/d	mq/abitanti	58,3	43,3	51,0
(a+b)/(d+e)	mq/abitanti di previsione	58,8	46,3	52,6

Benché non conteggiati, occorre infine tener presente che il Documento di piano prevede la riqualificazione di servizi esistenti con una superficie pari a 57.300 mq. per Lomagna e 60.600 mq. per Osnago.

Capacità insediativa teorica del piano

La tabella riassume la capacità insediativa teorica prevista dal Piano di Governo del Territorio misurata in termini di volumi e abitanti teorici. Essa misura tutti i volumi edificabili: gli ampliamenti, le nuove costruzioni, gli immobili di cui si prevede la ristrutturazione e i cambi di destinazione, sia che siano già contemplati dal Piano regolatore vigente, sia che si tratti di previsioni del nuovo Piano di governo del territorio. Per la determinazione degli "abitanti teorici" abbiamo considerato che lo spazio abitativo di ogni residente sia in media pari a 120 mc., ovvero 40 mq. Abbiamo adottato un parametro leggermente superiore rispetto a quello in uso di 100 mc. per abitante, perché più vicino al dato reale. Per le nostre due città il XIV° Censimento della popolazione e delle abitazioni indica infatti che la dimensione media delle abitazioni era di 38,8 mq. per residente ad Osnago e di 37,0 mq. a Lomagna⁹⁵.

Abbiamo escluso dal computo questi interventi anche per la difficoltà di tener conto di questa indeterminatezza.

⁹⁵ Il dato è stato arrotondato per eccesso, tenendo conto che l'informazione fornita dal censimento si riferisce alla superficie degli alloggi e non contempla le relative pertinenze e servizi.

I dati riferiti alle prime quattro voci della tabella (recupero fienili e piccoli volumi in "zona A", aree industriali di trasformazione, ampliamenti in zone semi-estensive) sono stime fatte sulla scorta della classificazione di piano, del rilievo sul campo e dei dati forniti dalla carta topografica. Si tratta di dati ipotetici, perché solo una parte dei volumi conteggiati con i programmi di calcolo possono o sono effettivamente recuperabili per usi residenziali, perché i margini di approssimazione di questi strumenti e della carta topografica sono elevati e perché in alcuni casi non è materialmente possibile e conveniente fare misurazioni più precise. Si consideri, ad esempio, il conteggio degli ampliamenti previsti nelle zone semi-intensive, ove il Piano ammette degli incrementi massimo pari a 50 mq., ma fino al raggiungimento di un indice edificatorio uguale a 1 mc./mq. Una misura precisa avrebbe richiesto la definizione molto laboriosa degli indici esistenti di tutti i singoli lotti, e per tali ragioni è stato supposto che ovunque fosse possibile realizzare il massimo ammesso dal PGT. Allo stesso modo non è ragionevole pensare che nei prossimi cinque anni i fienili e le aree industriali di cui si prevede la trasformazione vengano tutti effettivamente recuperati per usi residenziali. Per queste ragioni, e sulla scorta di altre esperienze, abbiamo considerato che solo il 30% dei volumi misurati debbano essere conteggiati come capacità teorica insediativa⁹⁶. Al contrario, le edificazioni previste

⁹⁶ Si tenga conto che al contrario del Documento di piano, il Piano delle regole non ha scadenza. Ciò significa che le

nelle zone di completamento e dagli ambiti di trasformazione per usi residenziali sono state interamente computate.

Se invece vogliamo fare un confronto fra quanto è previsto dal Piano regolatore vigente e il PGT, desideriamo ciò definire quanti abitanti quest'ultimo prevede di insediare in aggiunta ai vecchi Piani regolatori, dobbiamo considerare solo la voce relativa agli ambiti di trasformazione e neanche interamente, perché molti di questi interventi interessano edifici esistenti e aree già edificabili secondo i piani regolatori vigenti. Solo l'ambito 16 ad Osnago è una nuova previsione, mentre gli ambiti 6, 8 e 9 sono stati leggermente ampliati. La capacità volumetrica di questi interventi è pari a 8.550 mc. equivalenti a 71 abitanti. Se teniamo inoltre in considerazione che il PGT non ha riconfermato alcuni dei precedenti interventi (ad esempio il PL di via Roma verso la ferrovia) la capacità insediativa teorica è dunque rimasta sostanzialmente invariata.

sue previsioni devono essere spalmate su un arco temporale maggiore del Documento di piano. Se ipotizziamo che la durata del Piano delle regole sia pressappoco uguale a quella degli attuali piani regolatori, ovvero oscillante intorno a 12-14 anni, la percentuale del 30% adottata per calcolare la capacità insediativa teorica effettiva lievita fino al 72-84%.

Servizi e capacità insediativa teorica

La tabella fornisce un confronto fra la capacità insediativa massima prevista dal piano, gli abitanti esistenti, gli standard attuali e quelli previsti nel PGT.

Come si può vedere dalla tabella, la variazione della dotazione pro capite di attrezzature pubbliche e di interesse generale è praticamente irrisoria per Osnago attestandosi sui 58,8 mq./abitante al posto dei 58,3 esistenti, mentre per Lomagna cresce leggermente rispetto a quella esistente e passa da 43,3 mq./abitante a circa 46,1.

In entrambi i casi si tratta un proporzione decisamente superiore ai 18,5 mq./ abitanti previsto dalla legge regionale n°12 del 11 marzo 2005.

Servizi da assicurare all'interno dei piani attuativi e o dei piani integrati di intervento

La tabella definisce per le varie destinazioni d'uso gli standard minimi che devono essere garantiti dai piani attuativi, dai piani integrati di intervento e delle procedure ad essi assimilabili (atto d'obbligo unilaterale, permesso di costruire convenzionato, etc.). Le quantità sono state fissate tenendo conto:

- dei parametri definiti dal legislatore, anche quando non più vigenti, poiché in uso fino ad ora;
- del principio in base al quale ogni nuova attività o abitante di nuovo insediamento deve garantire una quantità di servizi pari o superiore a quella esistente, debba cioè contribuire al mantenimento della dotazione almeno esistente, senza determinare un deperimento delle equipaggiamenti in capo alle attività e agli abitanti

già insediati⁹⁷;

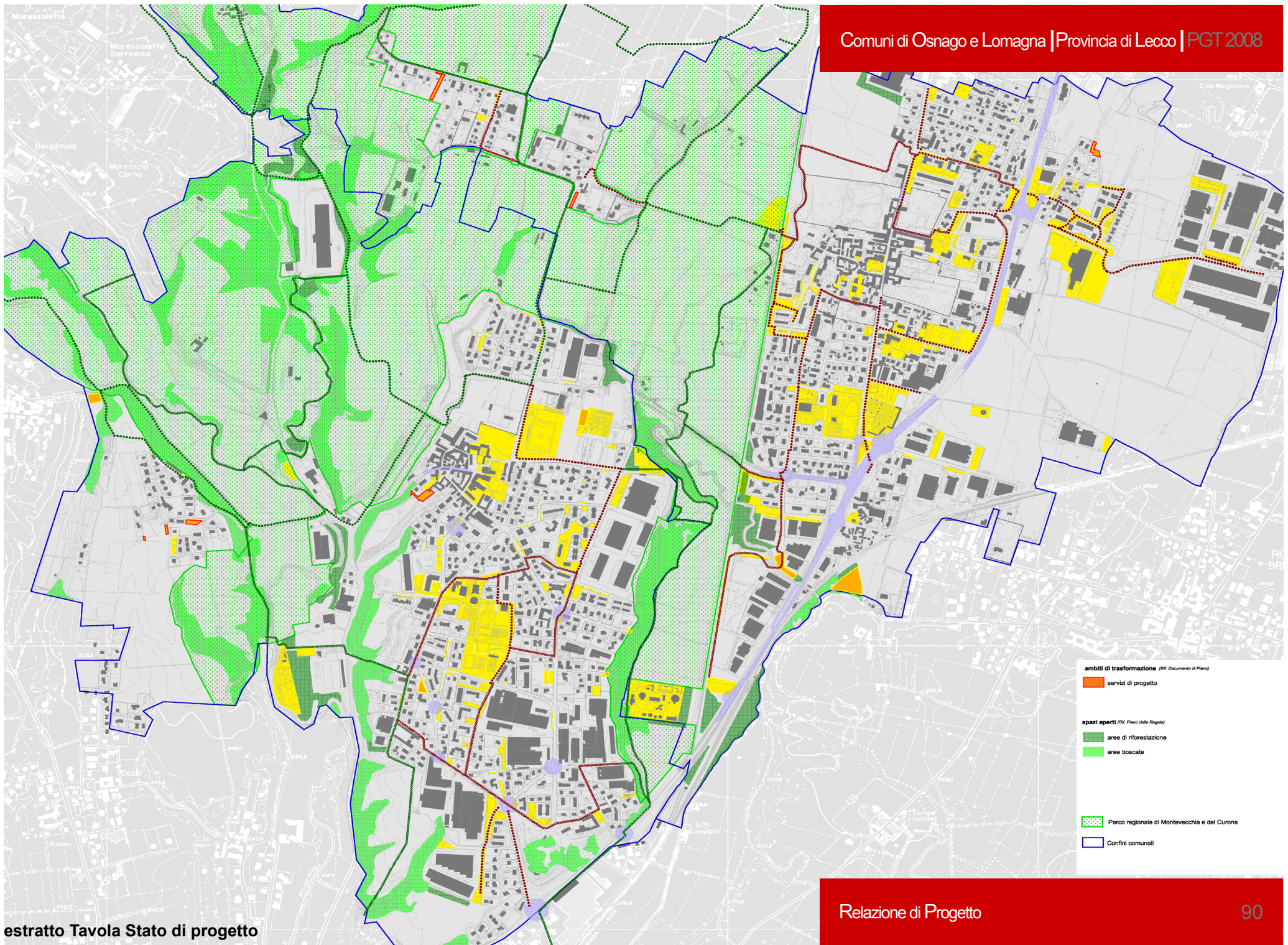
- della necessità, in particolare per le attività produttive e quelle commerciali, di assicurare una dotazione servizi, ovvero di parcheggi, sufficiente e tendenzialmente crescente.

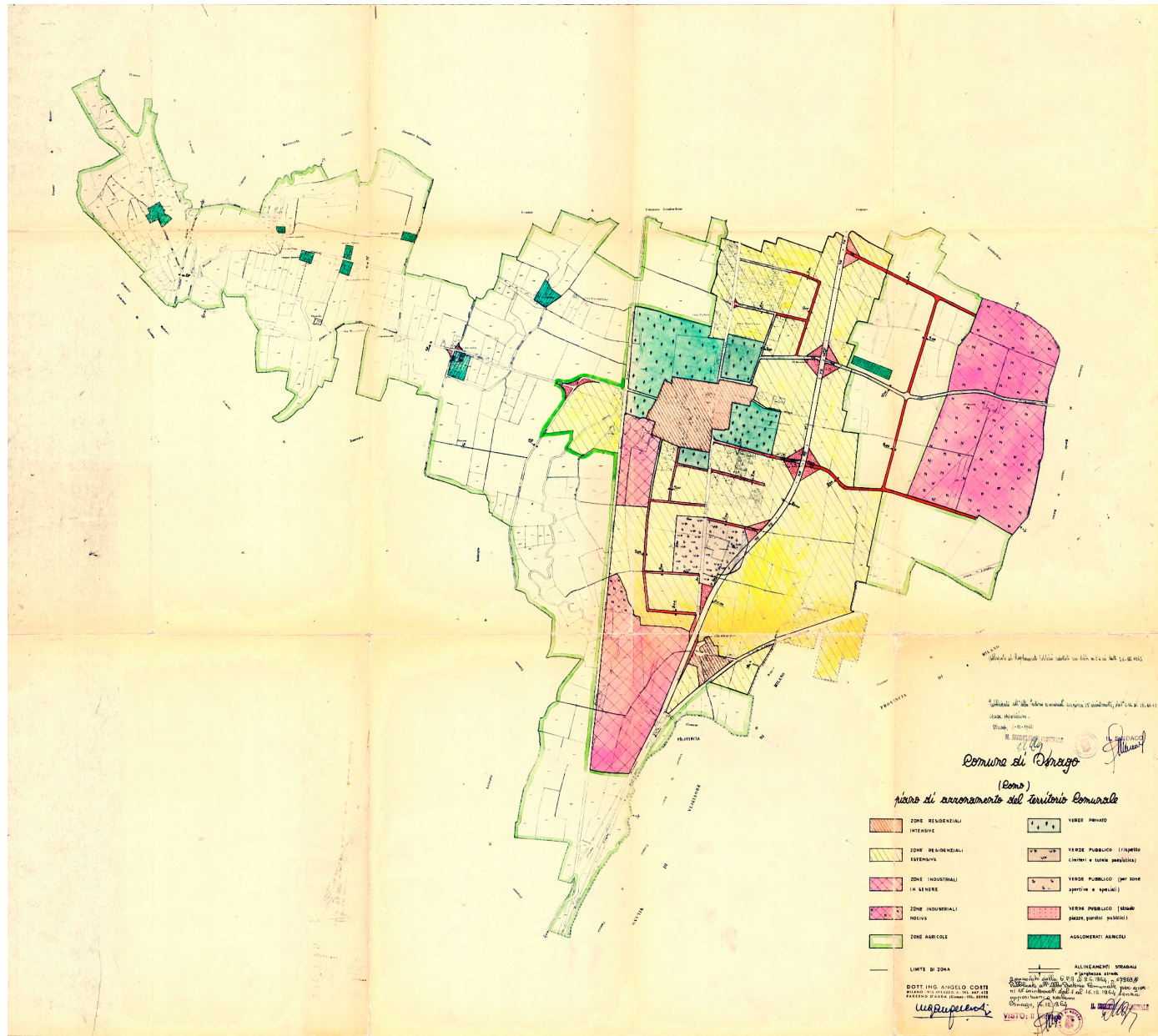
Se la tabella definisce le quantità minime, spetta ai piani attuativi, ai Programmi integrati di intervento, ai Programmi triennali delle opere pubbliche e alle scelte discrezionali dell'Amministrazione definire come, quali e dove i servizi andranno realizzati, soprattutto tenendo conto della necessità più volte richiamata di incrementare la qualità della città pubblica.

Servizi da assicurare all'interno dei piani attuativi e/o programmi integrati di intervento

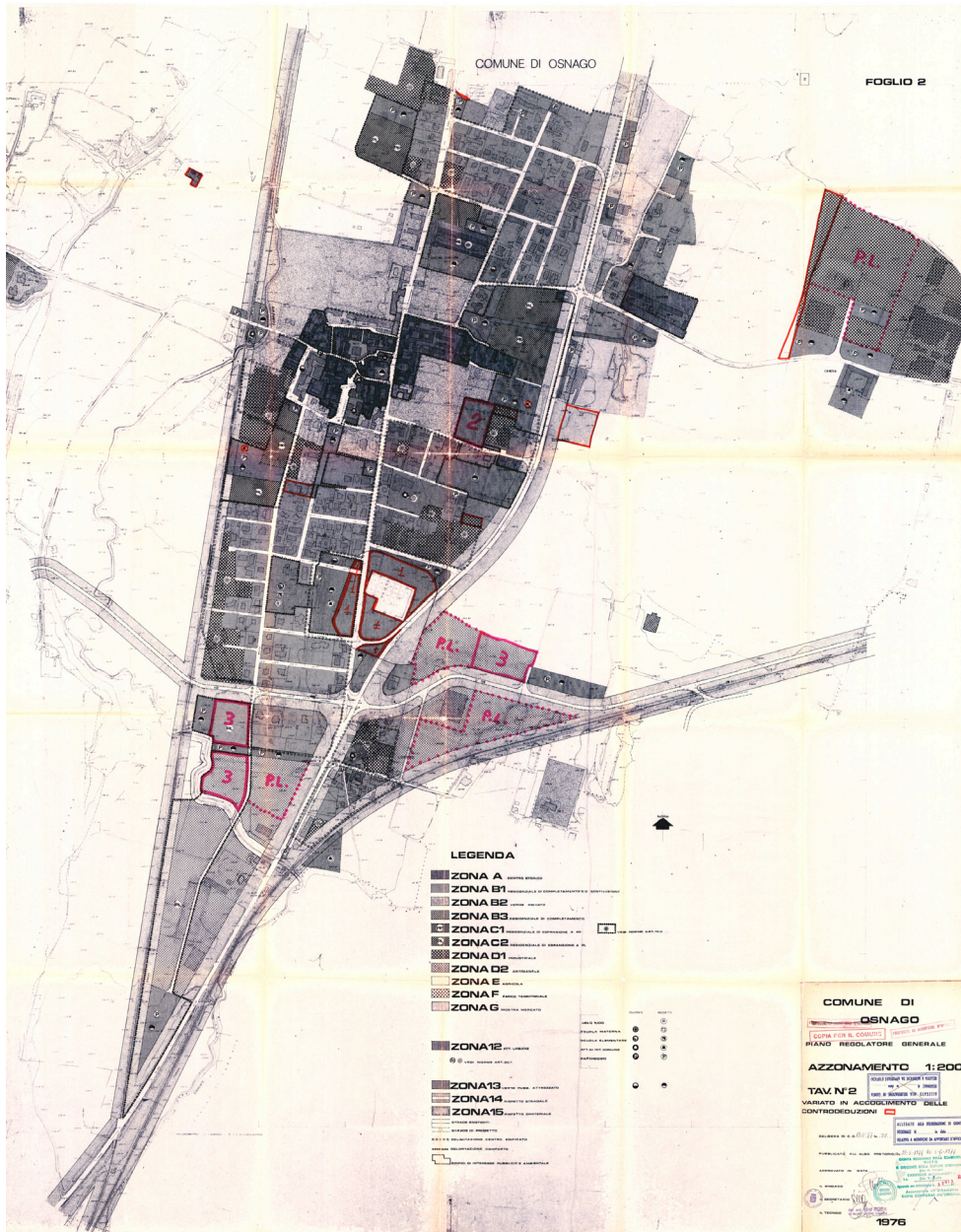
usi	standard minimi
residenziale	55 mq ogni abitante, pari a 120 mc
commercio negozi di vicinato	20% slp
commercio medie strutture	150% slp
commercio grande strutture	200% slp
terziario	100% slp
industriale	20% st
ricettivo	100% slp
usi di interesse generale	10% st

⁹⁷ Detto in altre parole, ogni attività/abitante di nuovo insediamento deve almeno contribuire al mantenimento degli equipaggiamenti che costituiscono la città, ovvero di quelle attrezzature che sostanziano la rendita differenziale, e cioè la differenza esistente fra il valore di un terreno urbano e uno che non è tale. Più in dettaglio, si veda anche quanto già specificato nel paragrafo 5.4. Per quanto riguarda gli usi residenziali si tenga conto che, sebbene i 55 mq. per abitante sono molto superiori ai 26,5 mq. richiesti, è stato altresì aumentato il parametro utilizzato per conteggiare gli "abitanti teorici" che è passato da 100 a 120 mc./abitante. Se rapportati ai 120 mc./abitante i 26,5 mq. previsti dalla legge 51/1975 diventano 31,8 mq.: ciò significa che l'incremento proposto dal PGT è del 73%.





Osnago, piano di fabbricazione, 1962-64, ing. A.Conti, progettista



Osnago, piano regolatore generale, 1977-78, arch. Del Sante, progettista. Lomagna, piano regolatore generale 1984-86, arch. B.Bianchi, progettista



Scheda: l'architettura del Piano di governo del territorio

Con la legge 12/2005 anche la pianificazione urbanistica della regione Lombardia è passata al modello del “piano tripartito” già sperimentato da altre regioni, sebbene con alcune specificità e differenze. Poiché non è questa la sede per una disamina approfondita dei contenuti della nuova legge urbanistica⁹⁸, in questo approfondimento ci siamo limitati a precisare quale significato è stato conferito ai tre piani costituenti il PGT e come sono stati redatti.

Strategie, progetti e programmi hanno la loro collocazione naturale nel Documento di piano: uno strumento che dovrebbe esprimere una forte “intenzionalità politica” e che secondo la nuova legge urbanistica non “determina la configurazione giuridica dei suoli”. Dunque una sorta di manifesto delle strategie e delle cose da fare, lo spazio dove l'Amministrazione che governa la città esplicita le proprie priorità, indica cosa giudica opportuno sia realizzato, quali trasformazioni intende programmare nei prossimi anni⁹⁹. Si tratta di trasformazioni che assumeranno la forza della legge solo attraverso altri successivi strumenti e piani (piani attuativi, programmi integrati di intervento o progetti di opere pubbliche).

Dei tre strumenti costituenti il PGT il Documento di piano è dunque quello che più di altri esprime il cambiamento, e tutte le modifiche rilevanti dello stato di fatto che si intendono realizzare nell'arco

⁹⁸ Per una veloce analisi della nuova legge urbanistica si veda: M. Cavicchini, G. Inzaghi, E. Marini, *La legge per il governo del territorio*, Maggioli editore, Rimini, 2005.

⁹⁹ Per queste ragioni si ritiene che il Documento di piano possa godere di un consenso più limitato del Piano delle regole.

temporale della sua validità che, è bene ricordarlo, è assai più breve di quello del “vecchio” Piano regolatore generale. Ovviamente il Documento può benissimo definire scenari di lungo periodo, e conseguentemente può programmare interventi ben più numerosi di quelli effettivamente attuabili nell'arco della sua durata. Nulla impedisce che esso disegni e programmi come la città possa essere nei prossimi decenni.

Il Documento di piano non deve però diventare una sorta di libro dei sogni che accontenta tutti e ammette ogni cosa e il suo contrario. Ogni strategia e ogni intenzionalità deve essere comunque selettiva, per quanto voglia essere inclusiva, aperta a diverse possibilità e fiduciosa nelle possibilità del fare. Se così non fosse, il Documento non potrebbe più essere un patto fra i cittadini e l'Amministrazione sulle priorità da affrontare.

In ossequio alla necessità di premiare la sintesi, la Tavola del Documento di piano è disegnata utilizzando una rappresentazione in scala 1:10.000, così come indicato dalla stessa legge regionale. Si tratta dunque di un disegno non di dettaglio e inusuale per un piano urbanistico comunale che individua gli ambiti di trasformazione e i progetti delle opere pubbliche. Laddove è stato ritenuto necessario, sia i primi che i secondi sono stati più chiaramente individuati in schede di dettaglio. Lo sfondo della tavola del Documento di piano è costituito da informazioni (Nuclei di antica formazione, ambiti agricoli di interesse strategico, zone di completamento, classi di fattibilità geologica, etc.) espresse da altri strumenti e piani, e dunque che non appartengono al Documento di piano, ma che permettono di valutarne meglio le scelte.

Il Piano delle regole definisce le norme per

la città esistente e la sua trasformazione. Non però le trasformazioni rilevanti, assimilabili a progetti “grandi” o “strategici” ospitati dal Documento di piano, quanto piuttosto quelle minute, la cui reiterazione prolungata nel tempo può trasfigurare il volto della città, talvolta anche in modo più radicale di progetti con maggiore rilevanza (si pensi, ad esempio, al recupero dei sottotetti a scopi abitativi). D'altronde le forme e il funzionamento della città sono da sempre riconducibili a regole e consuetudini anche trascurabili ma persistenti nel tempo e nello spazio¹⁰⁰. Per certi versi si può ritenere che il Piano delle regole sia una sorta di fotografia dell'esistente. Con alcune semplificazioni, si può anzi affermare che corrisponde alla vecchia tavola della zonizzazione, ma privato delle aree di espansione (ad esempio, le cosiddette zone omogenee C) e delle previsioni relative alle trasformazioni più rilevanti riguardanti i tessuti consolidati.

Per avere una qualche efficacia, le regole per il governo delle piccole trasformazioni devono avere una certa stabilità nel tempo, giacché il loro scopo è, appunto, quello di regolare processi che spiegano il loro impatto in un arco temporale ben superiore a quello della vita di una singola amministrazione. Per questi motivi il Piano delle regole aspira ad avere, se non un tempo indefinito, come precisa la legge regionale, certamente una stabilità maggiore del Documento di piano. Per assicurare questa stabilità, riteniamo che il Piano delle regole debba essere costituito da norme essenziali e in grado di aspirare ad un

¹⁰⁰ Il più delle volte accettate dalle comunità locali in forma implicita, almeno storicamente, e solo più recentemente in modo esplicito e con la forza prescrittiva di norme cogenti. La città medioevale europea è da questo punto di vista forse l'esempio più conosciuto.

consenso il più ampio possibile, anche a costo di tralasciare qualche aspetto. Deve diventare cioè una sorta di “carta costituzionale della città” che, da una parte, fotografa la città esistente, definendo i relativi diritti, dall’altra cerca di fissare alcune, poche regole per la sua trasformazione. Regole che, in virtù del consenso di cui godono, possono durare nel tempo.

Il Piano delle regole “fotografa” anche i compendi per i quali il Documento di piano prevede delle trasformazioni (gli ambiti di trasformazione), e poiché registra quello che esiste, e non ciò che si vuole che diventi, le indicazioni del Piano delle regole sono per forza di cose discordanti da quelle del Documento. Poiché quest’ultimo non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, fino all’approvazione del piano attuativo o del programma integrato di intervento o del progetto di opera pubblica, si applica la disciplina dettata dal Piano delle regole¹⁰¹.

Il Piano dei servizi definisce lo sfondo delle scelte riguardanti le opere pubbliche e concernenti il welfare locale: istruzione, sport, cultura, assistenza, spazi pubblici, viabilità, impianti tecnologici, edilizia sociale, demanio, etc. Esso fissa la localizzazione delle opere pubbliche e, conseguentemente, definisce l’allocazione degli investimenti più rilevanti. La realizzazione del quadro programmatico così definito, e il suo adeguamento alle esigenze che sopraggiungeranno, spetta ai bilanci e ai Programmi triennali delle opere pubbliche. A questi compete anche l’onere di contemperare i grandi investimenti con la manutenzione minuta, ma per questo non meno importante, della città.

¹⁰¹ Ciò significa che in ossequio ad una interpretazione giuridica consolidata, gli usi esistenti sono fatti salvi anche quando in contrasto con le indicazioni di piano, ovvero del Documento di piano.

Poiché il Piano dei servizi deve precisare quante aree a standard devono essere cedute dagli operatori, esso determina altresì la parte del costo della città pubblica in capo ad essi. Il Piano dei servizi definisce altresì, almeno indirettamente, l’ammontare degli oneri di urbanizzazione primari e secondari che sono o dovrebbero essere rapportati al costo complessivo dei servizi di cui ha programmato la realizzazione.

Fra gli interventi pubblici programmati dal Documento di piano e quelli contemplati dal Piano dei servizi c’è una differenza sostanziale che riguarda la cogenza normativa e il livello di approfondimento. Laddove cioè i progetti proposti hanno valore strategico e sono suscettibili di ulteriori approfondimenti e modifiche, sono stati inseriti nel Documento di piano. Al contrario, sono stati previsti dal Piano dei servizi gli interventi che possono essere considerati un progetto definito, vincolante e avente valore ablativo¹⁰².

Un’ultima considerazione va fatta per quanto riguarda l’inevitabile ridondanza della nuova forma del piano. La necessità di comprendere le scelte operate dai diversi strumenti porta a ripetere alcune indicazioni e informazioni. Lo stesso testo legislativo, non sempre preciso nel merito, rende obbligatorie molte duplicazioni. Il rischio è la cacofonia, e la possibilità di non riuscire bene a determinare quale dei tre piani ha espresso quale indicazione, e dunque la natura giuridica della stessa¹⁰³.

¹⁰² Si tenga conto che i vincoli ablativi hanno una validità quinquennale come il Documento di piano. Si consideri poi che i progetti per la riqualificazione degli spazi pubblici previsti dal Documento di piano interessano quasi sempre aree già pubbliche, e dunque non necessitano di tutela o di vincolo espropriativo.

¹⁰³ I Nuclei di antica formazione, ad esempio, sono espressione del Piano delle regole, ma devono essere

Laddove è esplicitamente previsto dalla legge 12/2005, e ove lo abbiamo ritenuto indispensabile per facilitare la comprensione, gli strati informativi sono stati riportati e duplicati nei diversi piani e documenti che costituiscono il PGT con l’intento di rendere più completa la valutazione. Abbiamo però altresì sempre specificato l’origine dell’informazione con l’intento di non dare adito a dubbi interpretativi e dunque permettere di individuare la fonte delle diverse informazioni e la loro validità e natura giuridica¹⁰⁴.

em

riportati nel Documento di piano. Lo stesso per le valenze paesaggistiche, il piano geologico e gli ambiti agricoli di interesse strategico, quando saranno definiti dalle Province. Spetta al Documento di piano definire i limiti quantitativi dello sviluppo ma tenendo conto anche di quanto previsto dal Piano delle regole. La stessa cosa vale per i progetti per la riqualificazione degli spazi pubblici previsti dal Documento che sono stati riportati nel Piano dei servizi.

¹⁰⁴ Un altro criterio che può aiutare a dirimere eventuali dubbi è quello di considerare il valore prescrittivo dei diversi piani e la loro cogenza. Da questo punto di vista, è evidente che il Piano dei servizi e il Piano delle regole prevalgono sul Documento di piano. Più difficile è capire se sia prevalente il Piano dei servizi o quello delle regole, fermo rimanendo che i vincoli ablativi definiti dal primo hanno una validità quinquennale.

6. Controdeduzioni

Le osservazioni al Piano di Governo del territorio di Osnago sono state 60, delle quali solo 56 sono pervenute nei tempi stabiliti. A queste vanno aggiunte il parere di compatibilità con il Piano territoriale di coordinamento provinciale della Provincia e il parere del Parco di Montevicchia e della valle del Curone. Le osservazioni inviate dai cittadini di Lomagna sono state 64 (compresi i due pareri di compatibilità della Provincia e del Parco). L'Azienda sanitaria locale non ha fatto rilievi a nessuno dei due PGT, mentre l'Arpa ha inviato specifica osservazione. Le osservazioni pervenute fuori tempo massimo non sono state prese in considerazione.

Le osservazioni al PGT di Lomagna accolte interamente o parzialmente sono circa il 40% mentre ad Osnago corrispondono al 50%. Come spesso accade, un numero non irrilevante di osservazioni hanno avanzato richieste che il PGT non può esaudire, o perché dipendono da altri strumenti e norme, o perché già ammesse dallo stesso Piano e dunque che non comportano alcuna modifica degli elaborati. Nella maggior parte dei casi queste osservazioni sono state formalmente respinte, ancorché spesso accolte nella loro sostanza. Le controdeduzioni allegate forniscono una risposta puntuale e, speriamo, esaustiva, ad ogni osservazione. La loro lettura rimane imprescindibile. Una breve panoramica dei problemi più ricorrenti è l'oggetto dei paragrafi che seguono.

6.1 Lomagna

Tre sono i temi ricorrenti delle osservazioni riguardanti il PGT di Lomagna: la costruzione delle "balze" verso il Parco di Montevicchia e della valle del Curone, l'aumento delle edificabilità dei lotti già parzialmente costruiti, la modifica degli ambiti di trasformazione previsti in località Fornace.

Balze. E' il gruppo di osservazioni più numeroso (osservazione 20, 55, 34, 33, 29, 62, 58, 57, 49, 53, 5, 2, 11, 12, etc.). Sono domande che chiedono di edificare o di non edificare le porzioni ancora agricole rimaste fra la città e la valle della Molgoretta. Luoghi certamente di grande bellezza e fascino. La scelta del PGT è stata quella di confermare il margine della città disegnato dal piano regolatore senza prevedere nessuna nuova espansione. Tranne che per un'area che già il PRG contemplava come edificabile (osservazione 12 connessa con la 11). Anche l'ambito di trasformazione 6, per il quale il PGT adottato prevedeva un limitatissimo sconfinamento verso la balza, è stato modificato e riportato al vecchio limite. E' evidente che, sull'opportunità o meno di costruire questi margini, il dibattito è aperto e coloro che desiderano che il proprio terreno venga costruito sono contrastati da coloro che implorano di mantenere intonsi questi luoghi di rara suggestione. Nella risposta all'osservazione n. 57, alla quale rimandiamo, facciamo notare come questa spaccatura segni un cambiamento del modo di percepire il territorio e il paesaggio, giacché l'edificazione lungo i crinali è una delle caratteristiche della geografia degli insediamenti della Brianza collinare. Questo scostamento dalle tradizioni, è la tesi che abbiamo avanzato,

nasconde probabilmente una insoddisfazione verso la città contemporanea sulla quale varrebbe la pena riflettere con più attenzione. Sta di fatto che vi sono altre aree meno delicate e più opportune dove Lomagna può crescere, non oggi magari, perché la scelta del PGT è stata quella di contenere il più possibile la crescita, ma nei prossimi decenni, ed è in ragione di queste considerazioni che la scelta è stata quella di limitare le espansioni.

Aumento delle capacità insediative dei lotti già parzialmente edificati. E' questa, nella sostanza, ciò che chiedono le osservazioni n. 16, 36, 37, 48, 43, 42, 26, 25, 38, 39, 40, 50 e altre assimilabili. Nella maggior parte dei casi si tratta di lotti di modeste dimensioni in cui insistono piccoli edifici e ai quali è stata ridotta la volumetria edificabile, talvolta anche sensibilmente, giacché si è stabilito che il possibile e l'esistente devono coincidere (fatti salvi gli ampliamenti "una tantum"). Un criterio, questo, condivisibile nelle generalità dei casi ma incapace di trattare condizioni particolari. Per questi motivi, una porzione del lotto è stata classificata come zona di completamento laddove:

- l'indice edilizio delle costruzioni esistenti è sensibilmente inferiore alla soglia fissata di 1 mc edificabile per ogni mq di superficie fondiaria,
- le caratteristiche delle aree e delle costruzioni lo permettono. Al contrario, ove lo stato di fatto ha una densità già superiore o vicina a quella della soglia fissata dal piano è stata confermato l'azzonamento esistente e l'osservazione è stata respinta (ad esempio osservazione n.25 e 26). Solo in alcuni particolarissimi casi la regola è stata disapplicata per le specialissime caratteristiche degli edifici o dei lotti o del contesto (ad esempio

l'osservazione n.50 e 16). Facciamo notare che la soglia assunta come riferimento, e cioè 1 mc/mq, è comunque inferiore a quella fissata dal vecchio piano regolatore. Allo stesso modo vale la pena ricordare che il computo della densità edilizia è stato fatto sulla base delle informazioni deducibili dalla carta topografica. Sono invece state rigettate tutte le richieste di aumentare le possibilità costruttive delle zone di completamento (osservazione n.7, 14, 52, 6, etc.) e cioè quelle che già hanno una capacità volumetrica pari alla soglia di 1mc/mq.

Fornace. Le richieste riguardano soprattutto gli ambiti di trasformazione che il PGT ha ereditato dal vecchio PRG. Le osservazioni riguardanti gli ambiti 7, 8 e 9 hanno chiesto di sopprimere la strada e sono state accolte, mentre le domande concernenti l'ambito 9 chiedono di stralciare lo stesso piano attuativo, ovvero di prevedere una edificabilità "diretta" come contemplato dal vecchio PRG. Ricordiamo che l'ambito di trasformazione n.10 è stato previsto proprio perché interessa compendi assi simili a quelli disciplinati dagli ambiti n. 7, 8, 9, ovvero per assicurare un trattamento analogo a situazione francamente poco distinguibili. Per queste ragioni, queste ultime osservazioni sono state respinte (fatta eccezione per l'osservazione n.18, che pone questioni particolari).

Le **rimanenti osservazioni** riguardano temi differenti. Ad esempio una diversa classificazione delle opere ammesse per alcuni edifici compresi nei Nuclei di antica formazione (osservazione n. 35, 21, 22, 23 e 24), l'ampliamento di una zona di trasformazione produttiva (osservazione n.44), tematiche particolari come quelle

dell'osservazione n.47 (fasce di rispetto ambientale e paesistiche), n.30 (cimitero) n.15 (perimetrazione della proprietà) e altre ancora come la 8, 9 10 che riguardano anch'esse l'esatta individuazione della proprietà facente capo all'azienda Alfaplast. Infine, vanno ricordate le osservazioni n.56, 27 e quelle riguardanti l'ambito di trasformazione n.17 (osservazioni n.54, 45,49). La n.56 riguarda l'ex stabilimento Jucker, per il quale le controdeduzioni confermano l'impostazione del PGT. La n.27 concerne l'ambito denominato PP2; la proposta avanzata dagli osservanti viene rigettata (non è pertinente, oltre che non condivisa) e si conferma che l'intervento è per le sue caratteristiche rubricabile come sovra comunale e non può non essere promosso dal soggetto pubblico. Per quanto riguarda l'ex PL2 (ambito 17) sono state recepite piccolissime modifiche a quanto il PGT ha ereditato dal vecchio piano regolatore (altezza edifici, edilizia convenzionata, etc) ed è stato ribadito, qualora ve ne fosse ancora bisogno, che lo standard qualitativo deve essere considerato aggiuntivo (vedi quanto già ampiamente precisato nella Relazione di progetto). Per quanto invece riguarda le osservazioni concernenti le norme tecniche d'attuazione ricordiamo che le modifiche accolte riguardano in sostanza le modalità di computo della superficie lorda di pavimento (pilotis e altro) e i parcheggi che non debbono più essere conteggiati come volume, anche quando eccedono le quantità della cosiddetta legge Tognoli, qualora abbiano un interpiano inferiore a 2,4 mq..

6.2 Osnago

Le osservazioni presentate dai cittadini di Osnago si prestano ad essere raggruppate per dislocazione geografica: Orane che è forse il gruppo più numeroso, oltre ferrovia (linea Milano-Bergamo), oltre la sp342 dir e cioè gli ambiti di trasformazione 13, 14, 15, 16 e il PP1 Fiera.

Le richieste concernenti **Orane** riguardano il ripristino dell'edificabilità già prevista dal piano regolatore previgente e sono state tutte accolte, tranne laddove riguardavano aree comprese all'interno del Parco (esterne cioè alle aree classificate dal Parco come di iniziativa comunale) che, ovviamente, il PGT non può modificare (osservazione n.28 e 56). L'edificabilità è stata concessa secondo le caratteristiche dei diversi lotti, ovvero istituendo delle nuove aree di completamento, nel caso delle aree già servite da strade, o ampliando l'ambito di trasformazione già previsto (osservazione n. 16, 23, 8 e ambito di trasformazione n.1).

A proposito del Parco, va detto che esso ha chiesto una modifica del perimetro e di adeguarlo a quanto stabilito in occasione dei recenti ampliamenti. E' una richiesta che il PGT non può non recepire, anche se decisamente tardiva rispetto alla domanda a suo tempo avanzata di verificarlo e controllarlo insieme. E' una richiesta che implica una diversa definizione di alcuni lotti (osservazione n.58, soprattutto).

Oltre ferrovia. Sono osservazioni che reiterano le richieste inviate all'Amministrazione in occasione dell'avvio del PGT e che concernono, o la possibilità di edificare per usi residenziali dei piccoli lotti interclusi fra l'abitato di Ronco Briantino e la ferrovia, o la possibilità di realizzare

un servizio (osservazione n.17) e un giardino privato (osservazione n.49). Mentre queste sono state accettate, quelle concernenti le nuove abitazioni sono state scartate, fatta eccezione per la n.11 ove ci si è limitati ad ammettere la trasformazione in residenziale di un volume già esistente. Alla base di questa scelta stanno la mancanza di strade adeguate e la richiesta dell'Amministrazione di Ronco Briantino di non aumentare il carico insediativo che gravita su quel comune.

Oltre la provinciale. Le osservazioni riguardano gli ambiti di trasformazione che interessano questa parte della città e, in particolare, la Fiera sulla quale vale la pena dilungarsi per la rilevanza delle trasformazioni ipotizzate. Non senza però aver ricordato che il PGT ha a lungo lavorato alla definizione di un intervento, che non ha raccolto l'assenso dei diversi soggetti interessati, e di cui si è dato ampio conto nella Relazione di progetto. E' bene precisare che le controdeduzioni non modificano quanto già previsto dal Documento di piano ma si limitano a specificare meglio quanto già prescritto. L'esito è, rispetto al progetto precedente, un intervento più contenuto quanto a superfici edificabili per usi complementari, più coerente, perché prevede solo funzioni ricettive e produttive e esclude la residenza e gli usi commerciali, più conservativo quanto alle localizzazioni, perché contempla che la Fiera rimanga nella stessa posizione. E', infine, un progetto che mantiene a carico degli operatori privati tutti i costi di infrastrutturazione e gli standard aggiuntivi previsti dalla precedente ipotesi. Per i dettagli delle precisazioni introdotte dalle controdeduzioni si rimanda all'osservazione n.41 e alla scheda dell'ambito PP1. Rimangono

invece invariate le altre due condizioni stabilite dal Documento di piano e cioè che questo intervento ha rilevanza sovracomunale, deve cioè vedere il coinvolgimento attivo della Provincia e dello stesso Ente Fiera, e che deve essere promosso dagli stessi soggetti pubblici attraverso apposita procedura negoziale. Ancorché ben lungi dall'essere definitivo, questo progetto registra un ritrovato accordo fra i soggetti coinvolti che nel frattempo sono parzialmente mutati.

Per quanto invece riguarda gli altri ambiti di trasformazione ricordiamo che le osservazioni riguardanti il numero 13 e 16 (diversa definizione del perimetro e aumento dell'edificabilità) sono state rigettate (comprese quelle del Comune di Cernusco Lombardone riguardanti la viabilità, che nulla aggiungono a quanto già discusso nei precedenti incontri e già specificato in Relazione); che l'osservazione riguardante l'ex Madigan (realizzazione box) è stata accettata, mentre quella concernente il distributore Agip (realizzazione controviale) è stata accolta solo parzialmente.

Per quanto invece riguarda le **altre osservazioni** ricordiamo molto sinteticamente che: a) l'osservazione 34, 46 e l'osservazione n.1 (quest'ultima in parte) riguardano tutte condizioni ammesse dal PGT ma disciplinate dai piani attuativi vigenti che dovranno essere conseguentemente variati; b) l'osservazione 10, 8, 55 e 4 chiedono di ripristinare le capacità edificatorie del vecchio piano regolatore e sono state tutte rigettate ma con motivazioni diverse; c) l'osservazione n.36 e 32 non sono state accolte e chiedono l'esclusione dai Nuclei di antica formazione; d) l'osservazione 12 e 48 riguardano servizi pubblici che per errore (osservazione

n.48) o attuale utilizzo (quelli facenti capo alla parrocchia) vengono classificati come zone residenziali; e) l'osservazione n.5 e 13 chiedono di riconoscere come esistenti volumi già demoliti attraverso una norma puntuale (accolte); f) l'osservazione n. 18 chiede che la classificazione come zona di riorganizzazione produttiva al fine di poter realizzare un piccolo ampliamento (accolta). Infine vanno rammentati altri casi particolari come l'osservazione n.54 (viabilità, respinta), n.31 (scomputo dei parcheggi, accolta), n.29 (fascia di rispetto cimiteriale, respinta) e altre osservazioni riguardanti più specificatamente le norme.

Ambiti di trasformazione per usi residenziali

n. ambito	capacità edificatoria (mc)	volumi esist. (mc) *	superficie territoriale (mq)
1	6.400		3.960
2	5.000	2.569	7.295
3	2.500		3.733
6	4.400	2.109	8.260
7	2.300		2.853
8	1.500		1.849
9	600		730
10	2.300		2.932
11		4.531	1.437
12		16.478	2.374
16	3.500		6.361
17	7.700		4.100
totale	36.200	25.686	50.965
di cui Lomagna	18.800	2.109	25.805
di cui Osnago	17.400	23.578	25.160

*) dati stimati

6.3 Capacità insediativa teorica del Piano

Le modifiche apportate in seguito alle controdeduzioni modificano la capacità insediativa teorica del Piano. Senza riproporre i computi complessivi, segnaliamo qua le differenze principali.

Zone di completamento. In queste zone il PGT prevedeva l'edificazione di 49.077 mc. che a seguito delle controdeduzioni diventano 61.442 mc. A Lomagna le zone di completamento prevedono la realizzazione di 30.037 mc (erano 23.590 mc.) mentre ad Osnago si prevede la costruzione di 31.045 mc (erano 25.477 mc). Ciò significa che gli abitanti teorici insediabili in queste zone sono rispettivamente 250 e 254 (erano 197 a Lomagna e 212 ad Osnago).

Ambiti di trasformazione con destinazione residenziale. E' l'altra voce delle tabelle di pagina 87 che varia. Il PGT adottato prevedeva l'edificazione di 58.587 mc. pari a 488 abitanti teorici totali. Negli ambiti di trasformazione variati a seguito delle controdeduzioni sono ora edificabili 61.886 mc. che corrispondono a 516 abitanti. Più precisamente si tratta di 40.978 mc ad Osnago e 20.909 mc. a Lomagna.

Altri usi. Si segnala unicamente la modifica dell'ambito di trasformazione n.15 (ex Madigan) che prevede un incremento di slp pari a 1300 mq; la nuova zona di riorganizzazione produttiva (stabilimento Regina Catena) che comporta un incremento pari a 2500 mq. (sempre ad Osnago) e l'ampliamento della zona industriale di trasformazione a Lomagna che comporta un

aumento potenziale di 1000 mc con destinazione residenziale.

PP1 – Fiera di Osnago. In questo caso il PGT si limita a definire dei tetti massimi rimandando alla procedura negoziale (ai cui compete anche la possibilità di variare il PGT) la puntuale definizione di usi, superfici territoriali, volumi edificabili o superficie lorda di pavimento. In estrema sintesi i dati salienti previsti dal PGT sono quelli riportati nella tabella allegata.

Servizi. Quelli esistenti sono diminuiti di 3.333 mq. (lotti stralciati ad Osnago) e diventano così 462.512. Quelli di progetto, e in particolare quelli collocati all'interno degli ambiti di trasformazione residenziali, dovranno diventare circa 28.364. Rimangono invariati i dati relativi agli interventi previsti dal Piano dei servizi e le piste ciclopedonali.

Nonostante queste modifiche, il numero di mq a standard per abitante rimane abbondantemente al di sopra il limite fissato dalla legge.

dicembre 2008

servizi di progetto

		Osnago (mq)	Lomagna (mq)
[ps]	previsioni del piano dei servizi	7.400	5.516
[ps]	piste ciclopedonali	15.963	23.628
[dp]	servizi previsti all'interno degli ambiti di trasformazione res.	18.781	9.583
	totale	42.144	38.727

capacità insediativa teorica usi residenziali: Osnago

	classificazione PGT	volumi edificabili (mc)	abitanti teorici	
			massimi	stimabili
[pr]	Nuclei di antica formazione - recupero fienili	12.888	107	32
[pr]	Nuclei di antica formazione - recupero piccoli volumi	11.154	93	28
[pr]	ampliamenti una tantum ammessi in zona semi-estensiva	11.700	98	29
[pr]	zone industriali di trasformazione	13.411	112	34
[pr]	completamenti	31.045		259
[dp]	ambiti di trasformazione ad uso residenziale	40.976		341
	capacità insediativa massima teorica	121.174	1.010	723

capacità insediativa teorica usi residenziali: Lomagna

	classificazione PGT	volumi edificabili (mc)	abitanti teorici	
			massimi	stimabili
[pr]	Nuclei di antica formazione - recupero fienili	29.454	245	74
[pr]	Nuclei di antica formazione - recupero piccoli volumi	4.335	36	11
[pr]	ampliamenti una tantum ammessi in zona semi-estensiva	16.875	141	42
[pr]	zone industriali di trasformazione	31.124	259	78
[pr]	completamenti	30.037		250
[dp]	ambiti di trasformazione ad uso residenziale	20.909		174
	capacità insediativa massima teorica	132.734	1.106	629

abitanti e servizi esistenti e previsti

		Osnago	Lomagna	totale
a	servizi esistenti	269.772	192.740	462.512
b	servizi di progetto	42.144	38.727	80.779
d	abitanti esistenti	4.686	4.451	9.137
e	capacità insediativa teorica massima	723	629	1.250
a/d	mq/abitanti	57,6	43,3	50,6
(a+b)/(d+e)	mq/abitanti di previsione	57,7	45,6	52,3