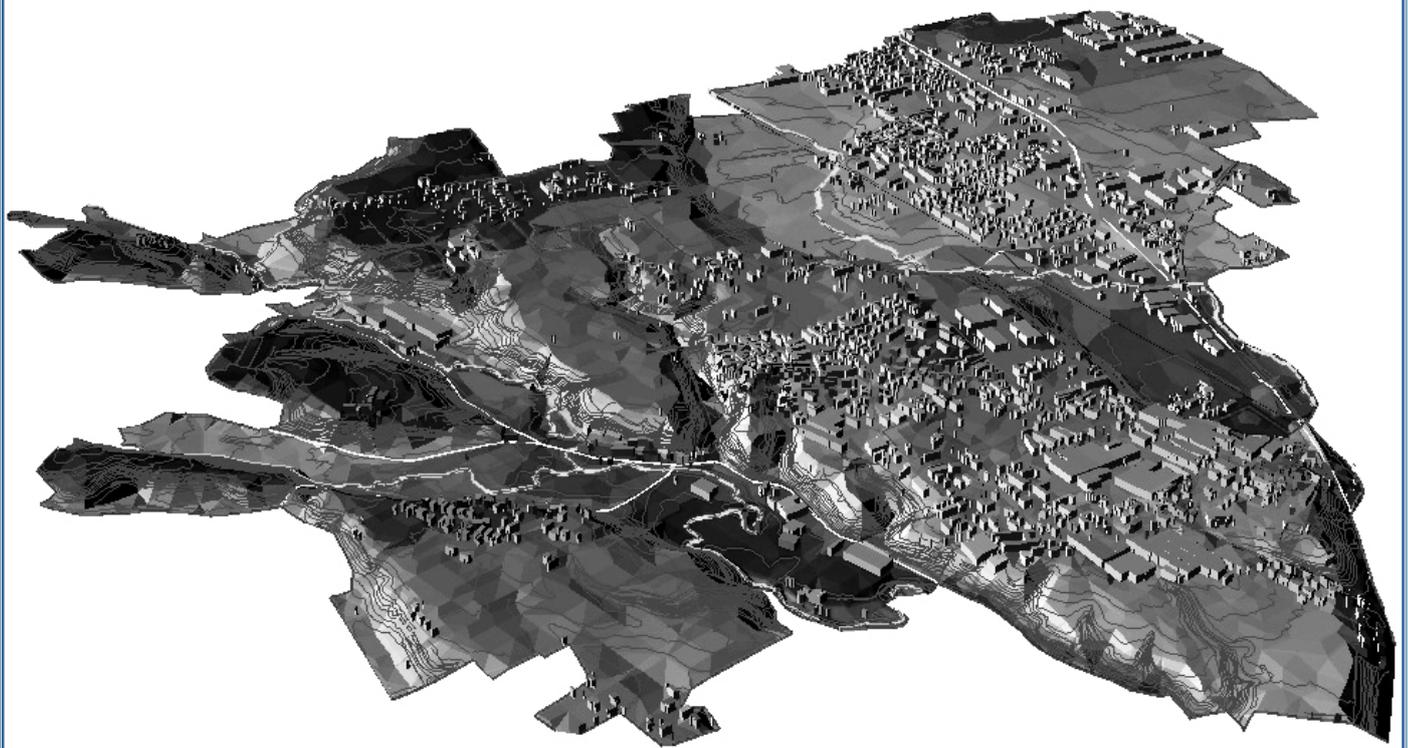




Lomagna

# Piano di Governo del Territorio 2016

Provincia di Lecco



## Sommario

Premessa.....	3
Caratteristiche salienti e obiettivi del PGT2016 in sintesi.....	5
Utilizzare meglio la città esistente .....	5
Previsioni ragionevoli.....	5
Valorizzare il centro storico .....	6
Abitare a contatto con la natura.....	6
Meno aree, più servizi e più manutenzione per la città pubblica .....	6
Regole attente alle forme della città. ....	7
 PARTE 1.....	 8
1. Contesto territoriale .....	8
1.2 Città di città .....	8
1.3 Città reticolare .....	9
1.4 Città inversa .....	9
1.5 Limiti.....	10
2. Paesaggi e forme della città .....	10
2.1 Parco nascosto .....	11
2.2 Città di mezzo .....	12
Strutture.....	13
Città storica .....	13
Città pubblica.....	15
Abitare e produrre.....	15
2.3 Paesaggio metropolitano del movimento .....	16
3. 2008/2016: come Lomagna sta cambiando.....	16
3.1 La crescita della città.....	17
3.2 La città storica .....	18
3.3 La città pubblica .....	18
3.4 La città produttiva.....	19
 PARTE II GLOSSARIO.....	 21
4.1 Ambiti agricoli di interesse strategico e confine del Parco di Montevicchia e della valle del Curone [pgt] .....	21
4.2 Ambiti di trasformazione urbana [dp].....	22
Ambito di trasformazione PP1 (ex ambito PP2) .....	24
Ambito di trasformazione via Roma (ex AT n.17) .....	24
4.3 Aree non soggette a trasformazione urbanistica [pr].....	25

4.4	Computo delle capacità edificatorie degli immobili esistenti [pgt].....	26
4.5	Connessioni fra il sistema tangenziale milanese e il sistema viabilistico lecchese (ambito di precauzione) [pgt].....	27
4.6	Consumo di suolo e altri parametri urbanistici, ai sensi della legge regionale 31/2014 [pgt] .....	29
4.7	Disciplina d'uso [pgt] .....	30
4.8	Elementi sensibili del paesaggio [pgt] .....	32
4.9	Interventi di rilevanza ambientale ed ecologica e di incremento della naturalità [pgt] .....	33
4.10	Manuale urbanistico edilizio [pgt] .....	34
4.11	Nuclei di antica formazione [pr] .....	35
4.12	Regole di flessibilità [dp] [pr] .....	38
4.13	Rete ecologica comunale [ps] .....	39
4.14	Strumenti per trattare il problema dei vuoti urbani - art.97bis legge 12/2005 [dp] .....	41
4.15	Tessuti urbani consolidati per usi produttivi [pr] .....	43
	Aree produttive .....	43
	Aree industriali di trasformazione .....	43
	Aree di riorganizzazione produttiva .....	44
4.16	Tessuti urbani consolidati per usi residenziali [pr].....	46
	Zone residenziali estensive e semi intensive.....	47
	Zone residenziali di completamento e zone subordinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione.....	47
5.	Piano dei servizi .....	49
SCHEDE.....		53
	L'andamento della popolazione e le stime del PGT2008.....	53
	Saldo naturale e migratorio, valori assoluti.....	53
	Tassi medi annui naturale, migratorio e demografico .....	53
	Variazioni della popolazione delle famiglie e delle abitazioni a Lomagna, Osnago e in Provincia .....	54
	Classi d'età e ampiezza delle famiglie.....	54
	Valore agronomico dei suoli.....	55

## Premessa

Alcuni studiosi dell'urbanistica sostengono che i piani significativi delle città, e in qualche modo innovativi, sono prodotti con una cadenza pari a circa 25-30 anni. Uno ogni generazione o poco più. Quelli licenziati all'interno della cadenza temporale definita sono perlopiù aggiustamenti e riproposizioni dei piani o delle descrizioni precedenti.

Un piano che ha lasciato una impronta nella città è stato quello realizzato con la legge 1140 del 1942 negli anni '60. Forse lo è stato il PGT2008 o il piano regolatore generale del 1984-1986 a firma dell'architetto Bianchi. Certamente non lo è questa Variante. E i motivi sono molteplici.

Innanzitutto è passato troppo poco tempo dal PGT2008 per registrare modifiche significative. Il progettista è poi lo stesso, e per quanto lo sguardo sia sempre in movimento, è difficile produrre una nuova e differente immagine della città in meno di un decennio. Anche le risorse e i tempi di elaborazioni sono molto diversi rispetto a quelli del PGT2008.

Da questo punto di vista questa Variante è una sorta di "tagliando" del PGT2008 che introduce piccole modifiche, aggiustamenti limitati e cambiamenti marginali a sette anni dalla sua approvazione. Un tagliando e non un nuovo piano, indipendentemente dal fatto che sia formalmente etichettato come una Variante generale. Per questi motivi il PGT2016 riprende analisi, descrizioni ed elaborati proposti dal PGT2008. Perlomeno affinché non vadano perdute.

Ma quali sono le modifiche più rilevanti introdotte dal nuovo PGT? Gli ambiti di trasformazione urbana previsti dal Documento di piano, pur confermati, sono stati adeguati; la disciplina per le aree produttive e, in particolare, quella per le zone produttive da riconfigurare è stata integrata; è stata introdotta la rete ecologica comunale unitamente a tutte le modifiche rese necessarie dalla legislazione nel frattempo intervenuta. Non tutte, ma molte delle richieste avanzate dai cittadini in sede di avvio del procedimento sono state accolte. Che il PGT2016 abbia il carattere della rivisitazione, piuttosto che dell'innovazione, è poi confermato dal fatto che l'estensione e la perimetrazione del territorio agricolo e quello della città esistente o realizzabile sono identiche a quelle previste dal PGT2008. La stessa cosa può essere detta per la rete viabilistica (ad eccezione delle piste ciclabili).

Anche gli obiettivi rimangono grosso modo i medesimi, pur con inflessioni differenti. Ancora oggi è infatti necessario *rallentare la crescita urbana e fare una pausa di riflessione*, così come asseriva il PGT2008, ma è altresì opportuno anche cercare di *utilizzare meglio la città esistente*, ponendo il tema dei tanti edifici vuoti o sott'utilizzati, soprattutto produttivi, che segnano la città. Innanzitutto per evitare che domani si torni a consumare nuovo suolo agricolo.

Forse è questo ragionamento l'innovazione più rilevante introdotto dal PGT2016.

La relazione che segue è composta di due parti. Nella prima viene analizzato il contesto territoriale e le caratteristiche fisiche e paesaggistiche della città, riprendendo le analisi del PGT del 2008. Come la città è cambiata dal 2008 ad oggi e come sta cambiando è il tema affrontato a chiusura del capitolo. Trattare questo tema vuol dire anche riflettere su cosa

del PGT2008 è stato realizzato e quanto è rimasto inattuato e, più in generale, sulla sua efficacia.

La seconda parte della Relazione è organizzata come una sorta di glossario: tutte le scelte più rilevanti del piano sono descritte esplicitandone le argomentazioni, i presupposti, le quantità e le motivazioni. Il glossario è anche una sorta di *libretto di istruzione del piano*, nel senso che esplicita come, ad esempio le norme, devono essere interpretate ed utilizzate.

Nella scheda che segue abbiamo riassunto a beneficio di chi non avesse intenzione di proseguire nella lettura quali sono gli obiettivi e le peculiarità precipui del PGT2016.

em, febbraio 2017

## Caratteristiche salienti e obiettivi del PGT2016 in sintesi

### Utilizzare meglio la città esistente

A valle di una intensa stagione di sviluppo urbano, il PGT2008 ha contingentato le possibilità di crescita della città. Esso confermava le previsioni in itinere del precedente piano regolatore, alcune delle quali tuttora rimaste incompiute, senza prevederne di nuove. Conseguente a questa scelta il PGT2008 riconfermava la destinazione produttiva di diverse aree non più utilizzate. Fra il recupero dei vuoti urbani e il contenimento della crescita urbana il PGT2008 ha dato priorità a quest'ultima. Con il senno di poi la scelta è stata lungimirante perché nel frattempo alcune aree sono state riutilizzate a scopi produttivi (ad esempio ex stabilimento Perego ed ex RDB in corso di recupero). Non tutte, però, mentre altre si sono aggiunte. Anche l'eccesso di aree e volumi residenziali offerti è stato in parte assorbito. IL PGT2016 può dunque affrontare il tema della città inutilizzata affinché nei prossimi anni non sia necessario consumare altro suolo o congelare la città. Due sono le strategie proposte per affrontare questo tema. Per alcune aree (ex Juker, ex RDB, area industriale di via Biagi), quelle più mature, la Variante propone dei progetti che non prevedono la trasformazione per usi residenziali, peraltro oramai poco appetibile, ma un largo ventaglio di destinazioni possibili, diverse semplificazioni procedurali e condizioni particolari e specifiche. La disciplina di queste aree è quella dettata dalle *aree di riorganizzazione produttiva*. Il secondo strumento è l'art.97bis della legge urbanistica lombarda. Si tratta di una procedura che l'Amministrazione può avviare per indurre i proprietari delle aree non utilizzate a presentare progetti ed ipotesi per un loro più efficace utilizzo. La minaccia che l'Amministrazione può azionare nel caso non ci sia risposta è di ridurre drasticamente il valore e la possibilità di utilizzare i compendi (cosiddette "aree bianche"). Si tratta di uno strumento innovativo la cui efficacia deve essere ancora testata. La finalità è, ad esempio, quella di evitare che richieste di ampliamento o di nuovi spazi rimangano inevase perché chi potrebbe esaudirle preferisce per calcolo o disattenzione mantenere l'area o il capannone inutilizzato.

### Previsioni ragionevoli

Il PGT2016 facilita il recupero dei vuoti urbani evitando di proporre nuovi e non necessari interventi o nuove aree di espansione. Più in generale, il PGT2016 conferma le capacità di crescita della città del vecchio piano che sono del tutto congruenti con i tassi di sviluppo demografici attesi e prevedibili. Gli ambiti di trasformazione rimasti inattuati (e i principali interventi previsti dal Piano delle regole) sono riconfermati, ancorché con modifiche ed adeguamenti e, complessivamente, con una leggera riduzione delle capacità edificatorie, spesso richiesta dagli stessi operatori (-23%). Lo stesso discorso vale per le aree di completamento residenziale e per le aree industriali per le quali si ammette la trasformazione ad usi diversi da quelli produttivi. Solo gli ampliamenti una tantum delle aree residenziali estensive sono stati leggermente aumentati (da 50 a 80 mq), ancorché venga riconfermato il tetto invalicabile di un indice fondiario pari a 1 mc/mq. Le capacità edificatorie previste dal PGT2016 corrispondono a 63.300 mc equivalenti a 550 abitanti/teorici ai quali vanno aggiunti i circa 16.000 mc realizzabili nella forma di ampliamenti "una tantum". Grosso modo si tratta degli stessi abitanti che si sono insediati fra il 2016 e il 2008. Per quanto invece riguarda le aree produttive e per insediamenti terziari il PGT2016 conferma i 407.000 mq già esistenti e comprendenti le aree non più

utilizzate o sotto utilizzate (circa 116.700 mq). Le nuove aree industriali, e cioè le perimetrazioni più abbondanti rispetto all'esistente, misurano solo 4320 mq. Un discorso equivalente deve essere fatto per quanto riguarda il consumo di suolo agricolo. Il PGT2016 rimane entro il confine della città definito dal PGT2008 (urbanizzato e urbanizzabile) fatta eccezione per l'ampliamento di due aree produttive esistenti e per la modifica di due strade (4320 mq + 1600 mq). Se misurate rispetto alla città esistente queste *sbordature* corrispondono ad incremento pari all'0,36%: un valore decisamente inferiore ai margini di errore della carta topografica.

Questo calcolo non computa l'ipotesi, prevista da Provincia di Lecco e Regione Lombardia, di realizzare una variante, peraltro in galleria, della SP342dir che il PGT2016 si limita a recepire non potendo fare altro.

### **Valorizzare il centro storico**

Il PGT2008 prevedeva una disciplina per il centro storico incentrata su una drastica semplificazione delle procedure e una maggiore attenzione alla conservazione delle forme e delle specificità della città storica. Benché il processo non sia ancora concluso, e molto ancora si debba fare, la città vecchia è forse quella che più ha cambiato volto ed è migliorata. Non estranei al processo di rivitalizzazione del centro storico sono alcuni interventi che hanno risanato delle porzioni di questa città e dimostrato "nei fatti" i vantaggi dell'abitare nella città vecchia, contribuendo così a modificarne paesaggi e significati (recupero villa Busca e intervento di via Mazzini). Poiché la disciplina e la strategia proposta dal PGT2008 è stata efficace viene riproposta con solo delle piccole modifiche necessarie per tener conto di quanto nel frattempo è cambiato (adeguamento).

### **Abitare a contatto con la natura**

Non c'è dubbio che uno degli elementi più caratterizzanti Lomagna sia la presenza del Parco e di uno spazio agricolo certamente di grande qualità. Il PGT2008 parlava di "parco nascosto" volendo rimarcare il carattere contraddittorio che i cittadini hanno con questa porzione di territorio: luogo della memoria di una società rurale che non esiste più, ma anche, e in modo sempre più accentuato, componente fondamentale di un modo di abitare secondo stili di vita metropolitani ma a diretto contatto con la natura e lo spazio agricolo. Gli sforzi che l'Ente parco e l'Amministrazione hanno fatto in questi anni per valorizzarlo, sia rendendolo più accessibile e curato, sia pubblicizzandone l'esistenza e la storia non sono estranei alla diffusione di una percezione del Parco e dello spazio agricolo come un giardino prezioso da custodire gelosamente. Questo sforzo deve continuare anche nei prossimi anni. Non è necessario prevedere regole urbanistiche conservative e di salvaguardia, già sufficienti, quanto piuttosto continuare nella paziente e costante opera di sistemare e valorizzare lo spazio agricolo, vuoi attraverso la manutenzione e l'estensione dei percorsi ciclo pedonali (fruibilità), vuoi attraverso la realizzazione di interventi di miglioramento ambientale ed ecologico, come quelli previsti dallo stesso Parco (manutenzione e miglioramento).

### **Meno aree, più servizi e più manutenzione per la città pubblica**

Ancorché la spesa per investimenti sia in questi anni calata drasticamente (-43%), la città pubblica è comunque cresciuta e, soprattutto, è stato fatto un grande sforzo per mantenerla efficiente: vuoi realizzando l'indispensabile manutenzione di edifici ed aree, vuoi adeguando le prestazioni fornite alle mutate esigenze della domanda (servizi nuovi o

diversi), vuoi nel rendere più efficace la spesa. Poiché è irragionevole ritenere che le risorse disponibili potranno aumentare, si ritiene che la strada intrapresa debba essere percorsa anche nei prossimi anni. Ad esempio continuando ad investire nella riqualificazione dello spazio stradale, nel potenziamento dei percorsi ciclo-pedonali, nel miglioramento di impianti sportivi e delle aree verdi esistenti o, infine, nella corretta manutenzione degli edifici esistenti. Forse una attenzione maggiore dovrà essere conferita agli interventi di miglioramento ecologico-ambientale, come è stato fatto in questi anni nel Parco e come propone la rete ecologica comunale. Lo stesso discorso vale per l'efficientamento energetico dei beni immobili comunali. Per questi motivi il PGT2016 non prevede nuove aree per servizi pubblici, ad eccezione di pochissimi casi, e per coprire le esigenze, soprattutto di parcheggi, dei nuovi insediamenti previsti. D'altronde è irragionevole pensare che nei prossimi anni sia opportuno, necessario o possibile realizzare grandi investimenti pubblici: come costruire una nuova scuola, una piscina o qualcos'altro di simile. Anche in questo caso il futuro dovrà essere dedicati ad utilizzare meglio ciò che già esiste.

### **Regole attente alle forme della città.**

Un piano urbanistico definisce le forme della città stabilendo le capacità edificatorie dei singoli lotti e fissando i parametri edilizi ed urbanistici. Il PGT2008 e il PGT2016 hanno messo a punto una classificazione del territorio attenta alle forme della città esistente che oltre ad individuare le aree non ancora edificate e appositamente regolate (aree di completamento) distingue la città "densa" dei condomini, delle palazzine e dei complessi a schiera, che difficilmente possono ampliarsi, dalla città a "bassa densità" delle ville e delle case uni e bi-famigliari. Per questa città, quella cosiddetta *estensiva*, il PGT contempla la possibilità che le abitazioni esistenti siano ampliate e modificate, ma non in relazione all'estensione del lotto occupato, quanto piuttosto in rapporto alla dimensione dell'abitazione esistente ed entro un limite fissato (indice edificatorio pari a 1 mc/mq). E questo per evitare che l'edificio limitrofo a quello dove abito diventi un'altra cosa rispetto a quello che era. Il PGT2016 conferma dunque la priorità conferita alla forma della città esistente (è conservativo) e alla possibilità che le abitazioni si trasformino per adattarsi alle mutate esigenze dei nuclei familiari (premia il valore d'uso). L'unica differenza del PGT2016 rispetto a quello vigente è che il nuovo piano prevede un ampliamento leggermente superiore (da 50 a 80 mq per abitazione) e, contemporaneamente, definisce meglio come deve essere computata la capacità edificatoria degli edifici esistenti (titolo edilizio licenziato).

## PARTE 1

### 1. Contesto territoriale<sup>7</sup>

La geografia è da sempre un modo di raccontare e, contemporaneamente, di progettare e modificare la terra che abitiamo<sup>8</sup>. Per questi motivi proponiamo quattro figure, quattro possibili immagini del territorio di Lomagna e dei comuni limitrofi che vogliono essere delle descrizioni orientate e dei suggerimenti per ripensare questa porzione della regione milanese.

#### 1.2 Città di città

Questa immagine suggerisce l'idea che Lomagna come Osnago, Cernusco Lombardone, Merate, Robbiate, Paderno d'Adda, Verderio, 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 65.000 abitanti all'interno della più ampia conurbazione pedemontana lombarda.

Per dimostrare la veridicità di questa immagine, che è suggerita dalla specifica forma degli insediamenti, occorrerebbe dimostrare 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, e l'utilizzo del territorio in modo indistinto da parte degli abitanti: si abita a Lomagna, 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, il tempo libero si passa nel Parco del Curone o lungo l'Adda. L'immagine della città di città è ragionevole se i suoi abitanti dispongono di un nome per definirla (*meratese?*). 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 esistenti. Un governo "comune" che deve riguardare la fiscalità locale, l'organizzazione e l'offerta dei servizi, la cultura e l'assistenza sanitaria, il governo del territorio. 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 razionalizzazione dei servizi, la definizione degli spazi aperti, la gestione dei Parchi e, in particolare, il problema della riorganizzazione e del potenziamento della viabilità sovracomunale.

Da questo punto di vista va detto che la stagione di innovazioni istituzionali che sta investendo l'Italia sembra fa registrare esiti per ora contraddittori. Accanto a processi generosi, quanto complessi e talvolta infruttuosi<sup>10</sup>, di rafforzamento per unione o fusione del frammentato mondo delle amministrazioni comunali, si assiste infatti ad un indebolimento del governo sovracomunale, fino ad oggi assolto dalle istituzioni provinciali: enti, questi, forse anche superflui e inutili, ma che hanno svolto un ruolo di stimolo e

<sup>7</sup> Il capitolo 1 e 2 sono stati ripresi dalla Relazione di progetto del PGT2008 con poche modifiche e qualche aggiornamento. Giacché il PGT2008 riguardava i comuni di Osnago e Lomagna, la lettura proposta da questi capitoli tiene conto di entrambe le realtà territoriali, ancorché i riferimenti più specificatamente riguardanti Osnago sono stati omessi.

<sup>8</sup> E non a caso, come rammentava al suo giovane amico il Piccolo Principe, che era un aviatore e, dunque, conosceva bene la geografia, è da sempre la scienza del potere (Antoine de Saint Exupéry, // *Piccolo Principe*, Bompiani, Milano 1943).

<sup>10</sup> Come ad esempio il tentativo di unione esperito dai comuni di Osnago, Lomagna, Montevecchia e Cernusco, poi realizzatosi per le sole municipalità di Osnago e Lomagna, e che sembra aver un po' appannato la facilità di comunicazione ed interlocuzione che storicamente contraddistingue questo ambito territoriale.

trattamento delle questioni di livello sovra-comunale. Talvolta anche con capacità e successo, come nel caso lecchese.

### 1.3 Città reticolare

La geografia reticolare dei centri è una caratteristica diffusa in Lombardia e in buona parte dell'Italia pianeggiante. Stiamo parlando della disposizione degli insediamenti 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 il reticolo è di derivazione romana<sup>11</sup>. 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 le asperità disegnate dal fiume Adda.

L'evoluzione e la crescita di queste figure, e i temi progettuali che essa pone, sono noti 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. I movimenti di attraversamento e di lunga percorrenza si mischiano con quelli locali. Anche la realizzazione di nuove strade diventa particolarmente problematica. La saldatura di una città con l'altra finisce per delimitare uno spazio non edificato e chiuso al centro delle maglie. 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. Lo spazio centrale della maglia rimane però anche il luogo ove 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 qualità.

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.

### 1.4 Città inversa

La città inversa è una variazione della figura precedente utile per mettere 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, è anche il centro geometrico.

Questa immagine ci suggerisce dove per analogia possiamo collocare le diverse attività e ripropone il tema di quale ruolo possono assumere gli spazi aperti centrali, mettendo però in evidenza che quelli con i valori ambientali e paesaggistici più elevati sono nel

---

<sup>11</sup> Spesso si dimentica che la centuriazione romana aveva misure e inclinazione rispetto ai punti cardinali determinate e che non sempre corrispondono a quelle ipotizzate dai geografi. D'altra parte, come è noto, le geografie reticolari e a scacchiera sono sia antecedenti sia posteriori alla civiltà romana.

nostro caso posti al di fuori del reticolo (il Parco di Montevicchia, l'Adda, la collina di Merate, etc.). Infine questa immagine evidenzia perché nella città inversa le strade sono sempre *in tensione*. Per raggiungere le aree produttive "interne" occorre, infatti, passare attraverso i centri urbani storici "esterni" che sono altresì attraversati dalla viabilità extra-locale. Se questa immagine è vera, un 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 deve essere duplicata all'interno, come propone Provincia, se deve essere sostituita da itinerari posti altrove o, ancora, se le strade "storiche" possono e devono diventare viabilità di carattere urbano.

## 1.5 Limiti

Questa immagine concerne più direttamente Lomagna e alcuni comuni limitrofi. La visione proposta è quella di una città costituita da confini e limiti ben precisi. Limiti come ad esempio i binari della ferrovia, la strada per il passo dello Spluga (SP 342 dir) e, soprattutto nel nostro caso, quelli dettati dalla orografia del terreno (i rilievi scoscesi che contengono e delimitano Lomagna). Sono margini che individuano spazi dati, possibilità definite, e che contemporaneamente mettono in evidenza traboccamenti poco comprensibili. Ad esempio le abitazioni e le fabbriche sorte lungo la SP 55, a fianco del torrente Molgoretta (l'itinerario via Rimembranza - del Mulino - Giotto - Sanzio, etc.).

I limiti individuano inoltre parti diverse di città: la città esterna e metropolitana di pianura, 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 o, più ad ovest, lo spazio rurale custodito quasi gelosamente e di rara suggestione. La città meno definita e progettata è senza ombra di dubbio quella metropolitana degli itinerari extra locali 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 celate degli abitanti<sup>12</sup>.

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

## 2. Paesaggi e forme della città

Le figure territoriali propongono diverse chiavi e suggerimenti per interpretare la forma di Lomagna e degli altri comuni. L'immagine della città inversa, ad esempio, ci dice che gli usi produttivi sono collocati al centro e quelli residenziali verso l'esterno. La città inversa e la figura della città reticolare sottolineano l'importanza degli spazi aperti residui. Entrambe spiegano perché le strade costituenti il reticolo, e la Provinciale 342 dir in particolar modo, è destinata ad essere perennemente sovraccaricata. La figura dei limiti mette in evidenza altre peculiarità: l'esistenza di confini ben definiti, i rapporti fra questi, il relativo grado di apertura o introversione, l'esistenza di una città metropolitana poco definita, etc.

---

<sup>12</sup> 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 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 di Lomagna come di Osnago o Cernusco.

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 spazio<sup>13</sup>.

## 2.1 Parco nascosto

È il paesaggio dello spazio aperto non edificato, quello dei cittadini di Lomagna, soprattutto, ma che appartiene anche ai residenti di Osnago, Montevicchia, Missaglia, Cernusco Lombardone, Casatenovo 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 Montevicchia 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 molteplici stanze e i pochi ma straordinari insediamenti posti sul crinale, perlopiù antiche cascine (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 geologia del 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. Poi le strade, in particolare gli itinerari di lunga percorrenza con i capannoni e le case addossati in prossimità dei centri abitati, che permettono a chi li utilizza di entrare e percepire questo spazio. Infine i "nodi", ove le strade si incrociano e si sovrappongono alle diramazioni dei fiumi formando dei marcatori talvolta 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. I pianori sono lo spazio dell'agricoltura, delle coltivazioni cerealicole, ma sono anche le "stanze" che ospitano i piccoli centri abitati: ad esempio 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* richiamate nei paragrafi precedenti, 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. Per

---

<sup>13</sup> 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 Lomagna, dei loro processi evolutivi, delle popolazioni che li abitano e dei modi con i quali li utilizzano. È superfluo ribadire che i paesaggi proposti sono solo una delle molteplici e possibili descrizioni della città. La bontà di queste descrizioni è misurata dall'efficacia del progetto che essa supporta.

alcuni il Parco è ancora e per antonomasia il lavoro nei campi o perlomeno il suo ricordo. Anzi, forse, è solo un paesaggio della memoria, e per ciò da difendere con decisione per evitare che l'espansione della comunità e della città cancellino un tratto fondamentale della sua 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. Inteso come paesaggio della mente il Parco è uno spazio poco utilizzato.

Per altri cittadini il Parco sembra essere invece il fulcro di un modo di abitare che concepisce il verde come un complemento irrinunciabile dell'abitare. La diffusione dell'urbanizzato ha in larga parte fatto saltare la tradizionale distinzione fra la campagna e la città e molti sostengono che stiamo assistendo ad un progressivo avvicinamento di mondi fino a ieri separati<sup>14</sup>. Il mito della casa isolata con giardino, la gita fuori porta la domenica, lo sviluppo dei garden center, denunciano che la "città" ha un 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. Per molti cittadini di Lomagna il Parco ha anche questo significato.

Ovviamente le due visioni sono 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 in Lomagna e nei comuni limitrofi. Sebbene in modo contraddittorio stiamo probabilmente assistendo ad una trasformazione. E forse non sono estranei all'affermarsi di questo nuovo paesaggio gli sforzi che l'Ente parco e le Amministrazioni comunali hanno fatto in questi anni per valorizzare questo territorio, sia rendendolo più accessibile e curato, sia pubblicizzandone l'esistenza e la storia.

## 2.2 Città di mezzo

È il centro abitato di Lomagna. La porzione di territorio posta fra il Parco e la pianura oltre la provinciale. È il paesaggio per antonomasia dei cittadini. Il dato più evidente di questa città è, insieme alla sua compattezza, la frammistione di materiali con forme e usi differenti. Le vecchie fabbriche, quelle nuove o ancora attive, le cascine, i palazzi per uffici, i condomini, le antiche ville nobiliari e quelle a schiera o isolate all'interno del lotto sono una vicina all'altra e non formano zone con un connotato prevalente (fatta eccezione per i centri storici). Questa frammistione ha diverse motivazioni e conseguenze, ma soprattutto ci ricorda che nell'arco di poco più di quaranta anni Lomagna si è trasformata da borgo rurale a "città fabbrica" e sta diventando "sobborgo residenziale" di una delle tante aree metropolitane dello spazio mondo. Alcuni materiali di questo paesaggio raccontano meglio di altri questa trasformazione.

---

<sup>14</sup> 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.

## Strutture

È innanzitutto la rete stradale sulla quale è cresciuta la città. È il ring costituito da via Milano, via Magenta e via Verdi, che assicurava il collegamento fra il centro, le cascine un tempo extraurbane e villa Gargantini. La sua forma irregolare è probabilmente dovuta alla volontà di allineare alcuni tratti con il Santuario di Montevicchia. Sono poi i collegamenti con Fornace e la viabilità di livello sovra locale, come la strada per il passo dello Spluga e la SP5 che assicura l'accesso al territorio rurale.

Questa trama è già perfettamente visibile nella carta dell'Istituto Geografico Militare del 1888 ed è certamente antecedente<sup>15</sup>. Ciò significa che la città contemporanea, quella costruita a partire dagli anni '60, si è appoggiata alla rete stradale preesistente. Negli ultimi cinquanta anni, infatti, non sono state costruite nuove strade, ad eccezioni di via Garcia Lorca e della viabilità minore al servizio delle singole abitazioni.

Da questo punto di vista la città contemporanea è stata una città "opportunista" che ha sfruttato il capitale fisso sociale ereditato, saturando progressivamente ogni spazio libero. L'eredità più sconveniente della crescita senza investimenti sono i nodi non affrontati per tempo. L'inadeguato collegamento fra Lomagna e la valle del Molgoretta (via del Mulino, via Rimembranze) ad esempio, e solo recentemente ampliato. O, ancora, la frammistione fra l'abitare e il produrre del margine sud-est di Lomagna. L'estensione della rete stradale preesistente è poi all'origine della grande confusione di materiali, di usi e di oggetti che caratterizzano la città. Essa ha permesso che gli edifici si disperdessero lungo la sua estensione, dando luogo ad una crescita spazialmente indifferente, in cui la variabile tempo, e cioè il periodo di costruzione degli immobili, non disegna degli areali. È come se ai limiti netti che distinguono la città verso l'esterno, corrispondesse una grande libertà e indeterminazione interna. Anche i piani regolatori hanno però le loro colpe. La frammistione è anche il risultato di piani eccessivamente sovradimensionati rispetto alla domanda, degli errori commessi nella localizzazione delle aree produttive, del continuo cambiamento di norme e possibilità edificatorie, di una scarsa attenzione alla compatibilità fra i diversi usi del territorio<sup>16</sup>.

## Città storica

Affacciata sulla campagna e cintata dai giardini delle ville nobiliari, la Lomagna storica è elemento sostanziale del paesaggio della città di mezzo. Peraltro, è una città "allargata" che deve tener conto dei diversi nuclei un tempo sparsi nella campagna e ora inglobati nell'urbanizzato. È una città di impronta rurale, incredibilmente stratificata e forse più complessa e interessante di quello che possa apparire in un primo tempo. La tipologia più ricorrente è quella della corte, che solo in alcuni casi è costituita da realizzazioni unitarie (ad esempio la corte di via Magenta), mentre nella maggioranza dei casi si tratta di organismi stratificati, ove l'edificazione originariamente posta ai bordi dell'isolato si è spinta all'interno, inglobando e accogliendo forme e oggetti preesistenti e successivi. Proprio per questo, sono organismi complessi e densi ove, accanto ad edifici cadenti o

<sup>15</sup> È altresì presente in buona parte nel catasto di Carlo V dell'inizio del 1700.

<sup>16</sup> 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 generale antecedente al PGT2008 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 convertite ad altri usi. Se così è stato, non si capisce, però, la scelta di realizzare un nuovo insediamento produttivo alle spalle dello stabilimento della ex Jucker, che ha in parte pregiudicato un diverso utilizzo di tutto il quartiere.

maldestramente recuperati, possiamo trovare murature e dettagli costruttivi che ci parlano di un tempo molto più antico e che meriterebbe studi più approfonditi<sup>17</sup>, Questa Lomagna è relativamente ben conservata, nel senso che le demolizioni e i rimaneggiamenti realizzati a partire dagli anni '50 sono stati limitati. La persistenza della città vecchia non corrisponde però sempre ad un adeguato livello di manutenzione, benché gli interventi di sistemazione e recupero siano stati forse il dato più rilevante di come la città si è trasformata negli ultimi anni (cfr. paragrafo successivo).

Anche in questo caso, come per il paesaggio del Parco, convivono due immagini e una forse, sta soppiantando l'altra. Da una parte, infatti, è come se negli ultimi decenni Lomagna avesse dimenticato i propri centri originali e fosse cresciuta guardando altrove. Un oblio che, paradossalmente, ne ha permesso la conservazione<sup>18</sup>. 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, sono alcune delle cause che hanno determinato questo abbandono. Sta di fatto che la corte, la casa di ringhiera, il cortile comune, sono stati lasciati per le comodità del condominio o per il sogno della casa unifamiliare e del suo giardino. Questo oblio rimarca un distacco dalla città rurale tradizionale e sottolinea una discontinuità con forme e rapporti sociali antecedenti.

Questo paesaggio sta progressivamente ma sempre più evidentemente per essere soppiantato da un altro che vede la città storica come uno spazio di rinato interesse. Le forme della storia, con la loro complessità e stratificazione, accolgono oggi un abitare di eccellenza. Sono elemento di esclusività contrapposto ad una città seriale, quella delle villette unifamiliari o dei piccoli condomini, rispetto alla quale implicitamente si vuole segnare un distacco. La prossimità con l'agricoltura, tradizionale luogo del sostentamento e della sopravvivenza, diventa abitare nella natura. Il vecchio fienile viene trasformato in una dimora intrigante. Il palazzo nobile trasformato in abitazioni di lusso. La corte ora abitata da pochi è recuperata e ingentilita. Anche lo spazio collettivo, quello della strada tortuosa o del cortile rumoroso, non è più un intralcio per arrivare sotto casa con l'automobile, ma un luogo silenzioso con poco traffico ove passeggiare piacevolmente. Soprattutto quando impreziosito da opportuni interventi di arredo urbano. Solo così si spiegano i molti interventi di recupero e sistemazione che hanno interessato questa Lomagna negli ultimi anni. Solo così si spiega l'attenzione che costantemente viene richiesta e riservata alla città antica o le polemiche suscitate da alcune sostituzioni edilizie particolarmente invasive. Il sospetto è che nei confronti della città storica sia cambiato il comune sentire o, più precisamente, si sia affermato un nuovo paesaggio incentrato sulla re-invenzione dei modi di abitare la città ereditata e dei significati ad essa conferiti<sup>19</sup>. D'altronde, è del tutto normale che la città, nel momento in cui cresce, torni a guardare con occhi diversi il luogo da cui è partita.

---

<sup>17</sup> 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.

<sup>18</sup> Ricordiamo 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.

<sup>19</sup> Come era già stato anticipato nel precedente PGT, e come spesso mette in evidenza la letteratura sul recupero dei centri storici, determinanti sono stati interventi esemplari e esemplificativi che hanno innestato e stanno innestando un progressivo recupero del centro storico, gli interventi di arredo urbano e riqualificazione dello spazio pubblico e, infine, forme di regolazione dell'attività edilizia più efficaci.

## Città pubblica

La città contemporanea ha assicurato una buona dotazione di equipaggiamenti e di servizi. Almeno in termini quantitativi. La dotazione pro-capite misurata come superficie non è irrilevante (si tratta 22,9 ha, pari a 46 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; il sistema centrale, ovvero la chiesa, l'oratorio, la piazza, la biblioteca, etc...; le polarità esterne formate dalla aggregazione di diverse attrezzature. Ad esempio, il sistema formato dalle scuole, il nuovo municipio, la palestra e gli impianti sportivi di Lomagna<sup>20</sup>. Queste polarità disegnano una geografia relativamente equilibrata e ben distribuita 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 sempre 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 a Lomagna la città pubblica contemporanea non sempre è riuscita a costituire delle vere polarità civiche. Si pensi ad esempio alla *città pubblica* posta al centro della città che ospita il Municipio, la scuola media, alcuni impianti sportivi, gli orti e altre attrezzature ancora, e che viene tutt'ora nominata con denominazioni diverse a seconda del luogo o delle attrezzature a cui ci si riferisce. Anche lo spazio pubblico -inteso in senso generale come quello della strada, del marciapiede, dello slargo, dell'aiuola, della piazza- 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 la città sta progressivamente accentuando il suo 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 alla regolazione urbanistica, ma non è particolarmente problematica<sup>21</sup>, quella fra gli usi diversi del territorio solleva questioni assai più complesse relative alla convivenza fra l'industria e la residenza.

Lomagna, è cresciuta con l'industria. Come è noto, infatti, lo sviluppo di questa città è coinciso con l'insediamento, a partire dall'inizio degli anni '60, di aziende attratte dagli incentivi offerti 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 fra queste due attività è diventata oggi problematica. La disponibilità a 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 comunità, il luogo intorno al quale ruotava la società, la politica, la vita di coloro che ci lavoravano e anche il tempo libero. 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

<sup>20</sup> 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.

<sup>21</sup> Anzi forse assicura una certa *mixité* sociale che può essere vista come un valore positivo.

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 (ad esempio in termini di emissioni sonore).

Come la e 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 casa con giardino.

### 2.3 Paesaggio metropolitano del movimento

È il terzo paesaggio che costituisce Lomagna, anche se coinvolge più i comuni contermini che la Nostra città. Mentre quello del *Parco nascosto* e della *Città di mezzo* sono i territori per antonomasia dei residenti e della società locale, 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).

Il paesaggio metropolitano del movimento è un paesaggio cinematografico: costruito perché possa essere percepito in movimento. La SP 342 dir è una tipica "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 realizzati negli anni '70 e '80, e i successivi contenitori specializzati (ad esempio Decathlon, Penny Market, etc...) disposti lungo la strada, sono stati sostituiti da strutture puntuali sempre più estese, come ad esempio il polo commerciale di Cernusco Lombardone<sup>22</sup>. Forse perché assassinate dal traffico che esse stesse hanno generato. E poi 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 nascondendolo, come nel caso della Città di mezzo e del Parco.

## 3. 2008/2016: come Lomagna sta cambiando

Sette anni sono per una città che ha vita millenaria relativamente pochi, ma sufficiente per registrare dei cambiamenti e cercare di capire che direzione sta prendendo. In questo capitolo proveremo a descrivere come a nostro parere essa sta evolvendo e, indirettamente, quale è stata l'efficacia del PGT2008. Quale delle proposte allora avanzate sono state attuate e quali invece sono rimaste lettera morta.

---

<sup>22</sup> 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

### 3.1 La crescita della città

La prima domanda che è lecito porsi è se e quanto Lomagna è cresciuta in termini edilizi. Se consideriamo il terreno interessato da costruzioni iniziate o ultimate a far data dall'approvazione del PGT2008 la risposta è che Lomagna è aumentata di circa 74.000 mq (7,4 ha). Il dato si riferisce alla superficie dei lotti interessati da interventi edilizi di diverso carattere (nuove costruzioni, riutilizzi, edificazioni agricole, etc. per una disamina più tecnica della crescita urbana si rimanda al successivo capitolo). È una crescita consistente o limitata? diciamo che è una crescita limitata e, comunque, è una crescita decisamente inferiore a quella avvenuta nei primi anni 2000 (2000-2006), quando la città è aumentata con una velocità di circa tre volte superiore (pressappoco 18,3 ha). Da questo punto di vista non si può non affermare che uno degli obiettivi primari del PGT2008, e cioè quello di rallentare lo sviluppo urbano, non sia stato raggiunto, ancorché con l'aiuto della crisi economica ed immobiliare nel frattempo intervenuta. La **tabella pubblicata** è stata redatta sul modello di un'analisi proposta nel 2008 e mostra come è cresciuta la città nei diversi periodi storici. La **tabella** è stata elaborata utilizzando le carte storiche e topografiche reperibili. La porzione più consistente di Lomagna è stata realizzato fra gli anni '50 e i primi anni '70, quando sono sorte le grandi industrie, in alcuni casi tuttora operanti. A partire dagli anni '70 assistiamo a un rallentamento della crescita, che continua fino al 1990, a cui segue un'ulteriore inversione di tendenza, cioè un periodo di più intenso sviluppo che finisce nel 2006. Il territorio edificato ogni anno passa infatti da 2,2 ha dei primi decenni del dopoguerra, all'ettaro e poco più degli anni '70 e '90, per assestarsi intorno ai 2,3 ha del periodo 2000-2006 e tornare successivamente a valori più contenuti degli ultimi anni (circa 0,92 ha/annui)<sup>23</sup>.

In realtà la crescita degli ultimi anni è a ben vedere ancora più contenuta di quanto abbiamo detto. E questo perché i 74.000 mq edificati a partire dall'approvazione del PGT2008 comprendono anche lotti già costruiti, che sono stati ricostruiti o ampliati, e aree non edificate ma intercluse, ovvero con un carattere già marcatamente urbano. Utilizzando un linguaggio più tecnico possiamo affermare che i 74.000 mq non corrispondono alle aree agricole trasformate a scopi urbani. Più precisamente: circa il 13% sono trasformazioni che interessano aree già edificate; il 60% sono i cosiddetti lotti interclusi o di completamento, cioè aree non edificate ma con caratteri decisamente urbani e non utilizzate a scopi agricoli, mentre quelle agricole trasformate per scopi urbani equivalgono a circa 16.000 mq (circa il 27% della crescita complessiva), di cui poco meno di 4000 mq riguardano edifici agricoli a tutti gli effetti. La sottrazione di aree agricole nello stato di fatto per scopi urbani è stato dunque pari a 12.000 mq. Se rapportato alla variazione degli abitanti nel frattempo intervenuta possiamo affermare che per ogni nuovo abitante è stato consumato spazio agricolo per scopi urbani pari a circa 25,7 mq pro capite.

La crescita della città fisica è stata altresì ancora più limitata se consideriamo che nel frattempo la città è aumentata in termini demografici. La popolazione di Lomagna è infatti comunque cresciuta, sebbene con una intensità decisamente minore rispetto agli anni passati e sebbene negli ultimissimi anni lo sviluppo si è arrestato (dal 2014). In questi anni

---

<sup>23</sup> Facciamo presente che non è sempre agevole stabilire quando un intervento edilizio è iniziato e quando è terminato, e, dunque, la sua collocazione entro un periodo o l'altro. Allo stesso modo, per quanto riguarda le carte topografiche disponibili, non sempre è conosciuta con precisione la data del volo da cui sono tratte, e dunque l'anno di riferimento. I dati indicano pertanto degli ordini di grandezza e delle tendenze e scontano un certo margine di approssimazione. Ciò vale anche per gli interventi realizzati prima o dopo l'approvazione del PGT2008 il 1 aprile 2009. In particolare perché alcuni interventi sono iniziati prima e sono terminati dopo o non sono ancora terminati.

la crescita demografica è stata alimentata, sia dalla componente naturale, ovvero dalla differenza fra i nati e i morti, sia da quella migratoria, ovvero dalla differenza fra gli immigrati e gli emigrati. Questa seconda componente, cioè la differenza fra chi è venuto ad abitare a Lomagna e chi si è trasferito altrove, ha pesato poco più di quattro volte la componente naturale. Il che significa che la differenza fra nati e morti, ancorché positiva, è stata molto vicina allo zero e praticamente ininfluyente, e che lo sviluppo della popolazione è stato per larga parte alimentato dalle scelte abitative delle famiglie, che a loro volta dipendono dal mercato immobiliare e del lavoro. L'altro dato più evidente che emerge dall'analisi degli indicatori presi in considerazione (vedi schede allegate) è che la Nostra città si sta avvicinando sempre più ai valori e ai comportamenti demografici della provincia di Lecco e di comuni limitrofi. Non costituisce però stranezza il fatto che Lomagna abbia comportamenti anagrafici simili a quelli dei comuni limitrofi, quanto piuttosto l'anomalia dei valori pregressi, e cioè la strepitosa crescita registrata a partire dal 2004-2005.

### 3.2 La città storica

Non forse agli occhi abituati di un residente che ci vive tutti i giorni, ma per coloro che hanno memoria di cosa era il centro storico di Lomagna nel 2008 questa porzione della città è cambiata ed è diventata più piacevole. Si pensi, ad esempio, alla conclusione degli interventi programmati dal PGT2008, o precedenti, come il piano di recupero di villa Busca e la sistemazione e il recupero delle pertinenze e degli edifici attigui alla villa, fra via D'Adda e la campagna. Si rammenti la sistemazione viabilista di viale Mazzini; la realizzazione dell'ambito di trasformazione n. 6 di piazza Cavour, con il recupero di parte della attigua corte compresa fra la piazza e via Gargantini. Le variazioni non riguardano però esclusivamente i "grandi interventi". Opere anche leggere, come la tinteggiatura delle facciate, la sistemazione dei cortili, la sostituzione degli infissi o il rifacimento del tetto, sono stati realizzati in diverse corti e in singoli edifici all'interno delle medesime. Ad esempio, sempre in via D'Adda Busca, le corti sul lato opposto di Villa Busca, alcuni degli edifici che affacciano su piazza Della Chiesa o altri in via Mazzini e altrove. E' probabile che queste trasformazioni siano state in qualche modo trascinate ed indotte dalla conclusione degli interventi più rilevanti, come peraltro era stato ipotizzato dal PGT2008<sup>24</sup>, ma è altresì possibile che siano l'esito della disciplina prevista dal PGT2008 che ha reso più semplice le opere di manutenzione e adattamento, pur garantendo il rispetto dei caratteri paesaggistici ed architettonici della Lomagna storica. In questo senso si ritiene ragionevole confermare la sostanza delle scelte proposte dal PGT2008 per la città storica.

Ovviamente, la conclusione dei "grandi" interventi e la manutenzione di diversi immobili non significa che il processo di recupero della città storica sia concluso. Diverse sono le corti e gli edifici che necessitano di manutenzione, soprattutto nei nuclei esterni al centro, e allo stesso modo poco si è fatto per attutire e rendere più coerenti quei manufatti che nulla centrano con i caratteri della città storica. Il processo, dunque, è avviato ma non è concluso.

### 3.3 La città pubblica

Il PGT2008 proponeva, accanto alla disciplina degli interventi privati, un abaco di progetti di iniziativa pubblica per la riqualificazione dei parchi cittadini, ma non solo. Ad esempio la pista ciclabile ad Orane, il *belvedere* di via Roma ad Osnago o, a Lomagna, il ridisegno del parco pubblico di via Silvio Pellico con la scuola, il municipio e gli impianti sportivi. Il ragionamento proposto allora era che queste attrezzature, ancorché strategiche

<sup>24</sup> Nella relazione del PGT2008 scrivevamo: "...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 città" Relazione, pag. 17

per la città e la vita dei suoi cittadini, richiedessero interventi di manutenzione ma anche di un *nuovo* disegno, essendo lo stato di fatto oramai compromesso della sommatoria nel tempo dei diversi arredi e interventi manutentivi. La necessità, per la città pubblica, di un disegno nuovo, unitario e generale ha avuto poco seguito<sup>25</sup>. Soprattutto per la scarsità delle risorse a disposizione delle Amministrazioni che hanno lasciato poco spazio alla realizzazione di disegni “generalisti” rendendo fattibili soli interventi puntuali. Con l’unica eccezione, forse, della mobilità e il ridisegno dello spazio stradale. Rispetto ai *fasti* dei decenni passati, la spesa media annua in investimenti nel periodo 2009/2015 si è attestata intorno a 640.000 € che equivalgono a 131 € annui per abitante. I principali lavori realizzati con queste risorse sono stati, oltre agli interventi riguardanti la viabilità, il miglioramento dei plessi scolastici, ove sono stati realizzati diversi interventi di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico (riscaldamento), la manutenzione della biblioteca (antincendio e altri lavori), la realizzazione del Centro Diurno Integrato e la sistemazione del Centro di aggregazione giovanile, l’ampliamento del Cimitero e l’adeguamento di altri impianti tecnologici (depuratore, smaltimento rifiuti), oltre a diversi interventi riguardanti il verde, gli impianti sportivi, etc..

Una quota rilevante degli investimenti ha riguardato la mobilità urbana o, più precisamente, la riqualificazione funzionale ed estetica dello spazio stradale. Interventi come, ad esempio, la sistemazione di alcuni incroci, il ridisegno di particolari vie, la realizzazione delle piste ciclabili, gli attraversamenti pedonali protetti. Si pensi alla rotonda di via Milano, via Dante, quella di via Kennedy e via Magenta, il rondò di via XXV Aprile, via IV Novembre e, ancora, quella di via Kennedy e via Magenta. O la sistemazione dell’itinerario via Milano, via Kennedy, via Magenta, via Verdi e i percorsi che si snodano verso nord, lungo via IV Novembre e via Volta e le diverse piste ciclabili e i percorsi pedonali realizzati. Perlopiù sono opere programmate dal Piano Urbano del Traffico approvato poco tempo prima del PGT2008<sup>26</sup> che hanno reso più facile e sicuro il traffico automobilistico e più facile e sicuro muoversi in città a piedi o con la bicicletta. Sono altresì opere che hanno contribuito non poco a migliorarne l’aspetto della città e, in questo senso, più di altri interventi hanno assunto un connotato “generale”. Grazie a questi interventi, che hanno una motivazione tecnica e trasportistica, ma anche un deciso impatto visivo, Lomagna appare una città più curata, più piacevole, più attenta alla dimensione collettiva del vivere e, sicuramente, più facile da utilizzare.

### 3.4 La città produttiva

Il PGT2008 confermava nella sostanza la geografia della città produttiva, pur facendo notare come la vicinanza fra l’abitare e il produrre fosse sempre più problematica. L’eccezione era rappresentata da alcune piccole aree e stabilimenti perlopiù concentrati lungo via Magenta e via Donatori del Sangue per i quali si prospettava la possibilità di una riconversione ad usi residenziali (aree industriali di trasformazione). La scelta di riconfermare le destinazioni produttive, intese in senso largo, ovvero non distinguendo fra usi terziari e secondari, anche per le aree non o poco utilizzate era esplicitamente motivata dalla “...necessità di rallentare la crescita degli ultimi anni.”<sup>27</sup>.

<sup>25</sup> Ad eccezione della sistemazione del parco di via Trento/Matteotti ad Osnago, che è stato però ridisegnato in forme diametralmente opposte a quelle proposte dal PGT2008. Anche il progetto ipotizzato dal PGT2008 per il parco di Lomagna non è stato realizzato, benché siano state fatte diverse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Come, ad esempio, il Centro di Aggregazione Giovanile Silvio Pellico, l’abbattimento delle tribune e il rifacimento di alcuni impianti.

<sup>26</sup> Redatto dall’ing. Andrea Debernardi e collaboratori.

<sup>27</sup> “La riconversione ad usi residenziali è inoltre incompatibile con la necessità di rallentare la crescita degli ultimi anni.”, Relazione di progetto, pag. 64. Cfr. anche pag.15, 19, 30 e ancora più esplicitamente pagina 96 della Relazione di progetto.

Stiamo facendo riferimento, ad esempio, all'area dell'ex stabilimento Perego, alla fabbrica ex Jucker e all'area di via Marconi, che tutt'ora è poco più di un deposito per caravan e altri automezzi e materiali (aree di riorganizzazione produttiva).

Fra il recupero delle aree dismesse attraverso una loro riconversione ad usi residenziali, e la necessità di contenere la crescita complessiva della città, il PGT2008 ha dunque conferito la priorità al secondo obiettivo. E la scelta si è dimostrata saggia laddove questo ha permesso di mantenere e anzi rafforzare la presenza produttiva. Come, ad esempio, è avvenuto per lo stabilimento Mercegaglia, che si è ampliato e riorganizzato, acquistando e utilizzando l'attigua area ex Perego e, più recentemente, come sta per accadere per lo stabilimento ex RDB, localizzato nel Parco di Montevicchia, per il quale è allo studio l'insediamento di un'altra attività industriale<sup>28</sup>. La scelta del PGT2008 è stata, diciamo, meno efficace, laddove i fabbricati sono rimasti desolatamente vuoti o sotto-utilizzati, come nel caso dell'area ex Jucker, del deposito di via Marconi, ma anche nel caso degli edifici già dismessi o che sono diventati tali nell'area industriale di via Milano (e di alcuni immobili di via Magenta).

**Come utilizzare meglio queste aree o, comunque, come evitare il loro progressivo deterioramento, con tutto ciò che questo comporta per la città, è come abbiamo già detto uno degli obiettivi prioritari di questa Variante.** Più in generale, in questo contesto, possiamo far notare come nessuno degli edifici per i quali il PGT2008 ammetteva una riconversione ad usi residenziali è stato poi trasformato, e che oggi lo sfritto e il non utilizzato investe anche altri siti e condomini industriali come, ad esempio e in parte, quello recentissimo di via Biagi<sup>29</sup>. Anche in questo caso non è difficile pensare che un ruolo non secondario sia stato giocato dalla perdurante crisi economica e dalla strisciante de-industrializzazione del Paese. Rimane il fatto che fra questa, la crisi del mercato immobiliare e la stagnazione demografica, le aree produttive non utilizzate non sono più una occasione, quanto piuttosto un problema.

---

<sup>28</sup> In questo contesto va anche ricordato il nuovo stabilimento della ALFAPLAST in via Volontari del Sangue e la vitalità delle aziende localizzate nell'area terziaria e produttiva di via Garcia Lorca (IMI Motori, Viscoret e la Elemaster Tecnologie Informatiche, etc.).

<sup>29</sup> Questo immobile risultava per larga parte non utilizzato fino ad un anno fa. Nel frattempo è stata acquistata da una delle aziende rimaste attive che ha chiesto all'Amministrazione di ampliarlo, rivedendone la logistica. A tal proposito si rimanda al paragrafo relativo alle aree di riorganizzazione produttiva.

## PARTE II GLOSSARIO

### 4.1 Ambiti agricoli di interesse strategico e confine del Parco di Montevicchia e della valle del Curone [pgt]

Il Piano territoriale di coordinamento provinciale individua le aree agricole di particolare valenza agronomica e quelle di particolare interesse paesaggistico e per la continuità della rete ecologica. Si tratta dei cosiddetti “ambiti agricoli di interesse strategico” disciplinati dal comma 4 dell’art.15 e dall’art.18 della legge regionale del 11 marzo 2005. n.12. Il comma 2 dell’art.18 precisa che per gli ambiti agricoli di interesse strategico le scelte del Piano territoriale di coordinamento provinciale hanno “efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti dei PGT” ancorché, sempre secondo il comma 4 dell’art.15, una volta “acquisite le proposte dei comuni”. E’ così è stato per il PGT2008 che con il PTCP ancora in gestazione ha proposto una delimitazione delle aree agricole di interesse strategico, successivamente largamente ripresa dallo stesso.

La Variante 2016 recepisce le determinazioni del PTCP. La trasposizione nel “nuovo” PGT degli ambiti agricoli di interesse strategico definiti da Provincia genera però alcune variazioni che, ancorché marginali, sono già state presentate e devono essere formalmente concordate con Provincia stessa. E questo perché il PGT lavora ad una scala di maggior dettaglio rispetto al PTCP. Ciò che deve essere discusso non sono dunque gli *ambiti agricoli di interesse strategico* o gli *ambiti di prevalente valenza ambientale e naturalistica* o gli *ambiti a valenza paesistica* di cui all’art. 56, 59 e 60 delle Norme d’attuazione in sé, quanto il loro disegno alla scala 1:2.000 proposto dal PGT2016. Anticipiamo subito che in termini quantitativi gli ambiti individuati dal PGT2016 hanno una estensione leggermente superiore a quelli individuati da Provincia: circa 2.090.680 mq contro i 2.046.833 mq individuati dal PTCP.

Un discorso simile deve essere fatto anche per il disegno del confine del Parco regionale di Montevicchia e della valle del Curone. In questo caso le modifiche alla legge regionale n.86/1983 (introdotte dalla legge di semplificazione approvata in data 10 novembre 2015, n. 38) e, in particolare, il nuovo comma 5ter dell’art.18 prevede che i comuni possano apportare nelle tavole del PGT modifiche al perimetro dei parchi regionali “atte a migliorare la rappresentazione dei confini medesimi mediante il riferimento a elementi fisici e geografici reali rilevabili sul terreno, ovvero su elaborati cartografici di maggior dettaglio”. Le proposte di modifica del perimetro del Parco avanzate dal PGT2016 sono state discusse con il Parco stesso che le ha condivise, ad eccezione di due casi specifici per i quali ha ritenuto più corretto ricorrere alle altre procedure di modifica del perimetro in virtù della loro rilevanza. Si tratta, in particolare, di una area al confine sud-ovest di Fornace che si proponeva di includere nel Parco, e di un edificio, sempre a Fornace, posto al confine e che si proponeva di escludere. Tali modifiche saranno conseguentemente riproposte nelle opportune sedi e con le idonee procedure (comma 5 bis, art.18 LER n.86/1983).

In questo caso, a differenza che negli ambiti agricoli di interesse strategico l’estensione del Parco disegnato nelle tavole del PGT è leggermente minore rispetto a quello individuato dallo stesso ente Parco, ovvero scaricabile dalla Banca Dati Territoriale di Regione Lombardia. Nel primo caso si tratta di circa 1.614.530 mq (PGT2016) e nel secondo di 1.675.995 mq (data-base Regione). La differenza quasi interamente imputabile al disegno delle strade è pari al -3,6%.

Le due tavole riportano in dettaglio i perimetri degli ambiti agricoli di interesse strategico e il confine del Parco che si propone di inserire nel PGT2016 e quelli rispettivamente indicati dal PTCP e dal Parco. Entrambi le tavole sono sottoposte al parere di Provincia e dell'Ente di gestione del Parco.

Segnaliamo le modifiche più rilevanti fra i perimetri proposti dal PGT2016 e quelli proposti dal PTCP o dal Piano di coordinamento territoriale del Parco di Monte Vecchia e della Valle del Curone.

- 1) margine est dell'abitato di Lomagna. Il confine del Parco e gli ambiti agricoli di interesse strategico sono stati definiti a tre metri di distanza dalle recinzioni delle aree edificate, anche per tener conto del percorso pedonale parzialmente realizzato o programmato. Segnaliamo che solo il Dbase topografico predisposto da Provincia (aggiornamento 2013) riporta in maniera puntuale tali confini;
- 2) viabilità di interesse provinciale. Il confine del Parco e gli ambiti agricoli di interesse strategico sono stati definiti con un offset di tre metri dalla careggiata stradale, ovvero dall'area carrabile, così come individuata nel Dbase topografico (shp A010104);
- 3) villa Busca e pertinenze attigue. Il confine del Parco e degli Ambiti agricoli di interesse strategico sono stati meglio definiti a seguito della più precisa definizione del confine fra la campagna e le pertinenze delle abitazioni recuperate;
- 4) mappale 1454, porzione. Una parte pari a circa 1260 mq del mappale è stato escluso, sia dal confine del Parco, sia degli Ambiti agricoli di interesse strategico, in quanto incluso nella recinzione e di pertinenza dell'industria esistente in via del Mulino 5, angolo via Leonardo da Vinci. Si segnala che il lotto è già saturo;
- 5) solo Ambiti agricoli di interesse strategico. Sono state inclusi tutti gli edifici agricoli allo stato attuale.

## 4.2 Ambiti di trasformazione urbana [dp]

Il PGT2008 prevedeva sei Ambiti di trasformazione urbana<sup>30</sup> per un'edificabilità complessiva per usi residenziali e compatibili con la residenza di circa 18.800 mc e una superficie territoriale di 18.000 mq. Il PGT2008 ipotizzava inoltre la trasformazione di un'area posta al confine con il comune Usmate per la realizzazione di attività socio-assistenziali e originariamente di proprietà della Provincia di Lodi. Due sono stati gli Ambiti di trasformazione urbana attuati in questi anni per una volumetria complessiva di 5000 mc e una superficie fondiaria di 6100 mq: sono l'ambito di trasformazione urbana n.6 di via Gargantini e via Martiri della Libertà e l'Ambito n.8 in località Fornace. L'attuato si attesta intorno al 30% di quanto previsto dal Documento di piano ed equivale a circa il 30% della superficie territoriale edificata complessivamente nello periodo 2008/2016 (cfr. capitolo precedente). Ciò significa che la trasformazione della città è avvenuta attraverso gli interventi perlopiù minuti previsti dal Piano delle regole, piuttosto che attraverso la realizzazione degli interventi di maggiore impatto come quelli ora considerati. Giacché la legge lombarda 31/2014 riguardante il consumo di suolo (cfr. paragrafo successivo) ha imposto una sorta di confusa *prorogatio* degli ambiti di trasformazione, unitamente al divieto di prevederne di nuovi e, segnatamente, di prevedere nuovi ambiti o nuovi interventi che consumano suolo agricolo (fatta eccezione per quelli riguardanti le

<sup>30</sup> La legge regionale 12/2005 chiama con questo nome i piani attuativi previsti dal Documento di piano che dei tre strumenti costituenti il PGT è quello con carattere strategico, durata limitata e riguardante gli interventi più rilevanti previsti.

attività produttive), il PGT2016 conferma nella sostanza gli ambiti di trasformazione non ancora attuati previsti dal piano vigente<sup>31</sup>.

Più precisamente, il presente PGT, conferma: a) l'ambito di trasformazione di via Roma (ex AT17), rivedendone la disciplina in relazione a quanto richiesto dagli stessi operatori e con la finalità di agevolare il recupero; b) l'ambito di trasformazione di interesse sovracomunale PP1 (ex ambito PP2) relativo alla realizzazione di servizi di interesse generale e, specificatamente, di attività socio-assistenziali e sanitarie con relative funzioni complementari. Anche in questo caso il PGT modifica la disciplina perché in quanto di interesse sovracomunale l'intervento dovrà attenersi alle procedure di approvazione definite dal PTCP per questa fattispecie (all'art.15 delle Norme d'attuazione del PTCP della Provincia di Lecco - Agende Strategiche di Coordinamento Locale).

Il PGT2016 non conferma invece gli ambiti di trasformazione di Fornace (ambiti 7, 9 e 10 ex PGT2008) o, più precisamente, li conferma con un'altra disciplina, ovvero come aree di completamento residenziali con obbligo di cessione delle aree a servizi (cfr. paragrafi successivo). Tali interventi sono comunque subordinati a pianificazione attuativa, ovvero a permesso di costruire convenzione o titolo edilizio accompagnato da atto unilaterale d'obbligo. Questi ambiti sono dunque a tutti gli effetti confermati ancorché non sotto il profilo *formale*, giacché vengono semplicemente traslati dal Documento di piano al Piano delle regole, mantenendone intatta l'estensione, le destinazioni d'uso e gli obblighi. Sono comunque piccoli lotti (la superficie territoriale complessiva è pari a 6325 mq) che necessitano di urbanizzazioni minute e che per similitudine con altre aree di completamento è più opportuno vengano disciplinati dal Piano delle regole. Infine il PGT2016 non prevede nuovi ambiti di trasformazione e, segnatamente, ha rigettato le richieste di edificare nuove abitazioni in area agricola di diversi cittadini

---

<sup>31</sup> L'art.5 della legge regionale 28 novembre 2014, n. 31 detta le norme transitorie a cui devono attenersi i comuni fintanto che non saranno definiti i criteri per la determinazione del consumo di suolo che, a cascata, prevedono la modifica del Piano Territoriale Regionale, quella dei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale e quella del PGT. Tutto ciò deve avvenire entro i successivi 30 mesi. Fino a quella data, fintanto cioè che non saranno operativi i criteri applicativi delle disposizioni sul consumo di suolo, il comma 4, in particolare, specifica che "..... i comuni possono approvare unicamente varianti del PGT e piani attuativi in variante al PGT, che non comportino nuovo consumo di suolo, diretti alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione....". Sono esclusi gli interventi che riguardano le attività produttive e quelli derivati dalla pianificazione di livello regionale di carattere negoziale. Ma c'è di più. La legge 31/2014 e, in particolare il comma 6, sempre dell'art.5, prorogano i piani attuativi previsti dagli strumenti urbanistici comunali, ovvero gli ambiti di trasformazione dei Documenti di piano, finché non saranno operative le disposizioni per il consumo di suolo, ovvero a far data dalla scadenza dei trenta mesi. Poiché prorogati, ovvero aboliti solo dopo verifica del rispetto dei criteri stabiliti per il consumo di suolo quando operativi, secondo alcune interpretazioni, le varianti del PGT non possono stralciare previsioni di piano attuativo, ovvero ambiti di trasformazione previsti dal Documento di piano. Secondo altre interpretazioni, invece, le varianti dei Documenti di piano possono modificare solo "trasformazione già vigenti". Non possono cioè prevedere nuovi ambiti di trasformazione. Secondo altre interpretazioni ancora, i comuni possono al contrario modificare gli ambiti di trasformazione, sia stralciandoli, sia prevedendone di nuovi, poiché l'articolo 5 non può e non deve comprimere la potestà pianificatoria dei comuni riconosciuta dalla Costituzione e, tantomeno, è possibile farlo con un testo perlomeno ambiguo. Come è del tutto evidente, la legge 31/2014 è l'esito di una mediazione fra punti di vista politici discordanti, almeno per quanto riguarda la *prorogatio* delle trasformazioni previste dal Documento di piano. In questo quadro di incertezza la scelta operata dal PGT2016 è stata quella di minimizzare le possibilità di contenzioso adeguandosi alla interpretazione più condivisa (possibilità di stralciare ambiti di trasformazione, impossibilità di prevederne dei nuovi). Facciamo poi presente che la traslazione degli ambiti di trasformazione di Fornace dal Documento di piano al Piano delle regole rientra ampiamente nelle possibilità di modificare le "trasformazioni già vigenti" e, al contempo, che le *aree industriali da riorganizzare* previste dal Piano delle regole che vengono modificate e ampliate sono interventi già previsti nel Piano delle regole del 2008 che poco centrano con i limiti riguardanti il Documento di piano posti dalla legge 31/2014. D'altronde, sarebbe difficile comprendere come una legge che promuove la salvaguardia del territorio non urbanizzato e la rigenerazione urbana possa escludere la possibilità di intervenire su aree industriali dismesse o sottoutilizzate.

presentate in sede di avvio del procedimento di revisione del PGT perchè non compatibili con quanto definito dalla legge regionale 31/2014<sup>32</sup>. La variante conferma invece le *aree di riorganizzazione produttiva* previste dal Piano delle regole (area ex Juker, RDB, etc.) modificandone talvolta la disciplina (area ex Juker) o prevedendo nuovi interventi (area produttiva di via Marco Biagi).

### **Ambito di trasformazione PP1 (ex ambito PP2)**

L'intervento prevede la realizzazione di servizi pubblici o privati ma di interesse pubblico e generale, ad esempio riguardanti i servizi socio assistenziali e sanitari, e con esclusione della residenza sociale. L'intervento riguarda dunque la possibilità di ampliare il nucleo dei servizi sanitari facenti capo all'Azienda Territoriale Sanitaria collocati fra Lomagna e Usmate Velate anche attraverso l'edificazione di servizi privati comunque accreditati o convenzionati con il pubblico (l'ipotesi adombrata è stata quella di realizzare una RSA). Non sono però preclusi altri usi, ancorché facenti parte della famiglia dei servizi pubblici e di interesse generale (attrezzature sportive e riabilitative, ad esempio). Poiché si tratta, appunto, di servizi pubblici il Documento di piano non specifica le volumetrie ammesse, ne individua precisamente l'area fondiaria, che saranno precisate nei successivi atti di pianificazione attuativa. Pianificazione attuativa o accordo di programma o altra idonea procedura negoziale che dovrà vedere la partecipazione di Provincia e dei comuni limitrofi, poiché l'intervento ha rilevanza sovra comunale ai sensi dell'art.15 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12. L'intervento è pertanto soggetto alle procedure di cui all'art.15 delle Norme d'attuazione del PTCP della Provincia di Lecco (Agende Strategiche di Coordinamento Locale) e/o Accordo di Programma con Provincia di Lecco e i comuni o gli enti limitrofi o interessati (Azienda Territoriale Sanitaria e comune di Usmate Velate). Il Documento di piano specifica inoltre che l'accesso carrabile dovrà avvenire preferibilmente attraverso la sistemazione della viabilità di servizio del presidio sanitario ATS di Usmate Velate, e comunque escludendo una connessione diretta con la SP342dir. Si prevede inoltre la realizzazione dei percorsi ciclopedonali indicati nelle tavole e di opportune opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'intero ambito, ovvero dello spazio agricolo interposto fra le propaggini meridionali dell'urbanizzato di Lomagna (residenziale e industriale) collocate a nord e ad est dell'ambito e la macchia boscata posta ad ovest e ad est. Poiché il compendio è inoltre interessato dal progetto per la realizzazione della variante della SP342dir, che in questo tratto dovrebbe secondo le previsioni correre in galleria, sarà Provincia a definire le cautele e le effettive possibilità edificatorie all'interno delle procedure previste (cfr. paragrafo successivo).

### **Ambito di trasformazione via Roma (ex AT n.17)**

E' un vecchio stabilimento tessile, oramai abbandonato da tempo, e in parte cadente, che include la vecchia casa padronale con relativo giardino, tutt'ora abitata. La superficie del lotto è pari a 4300 mq, abitazione e giardino inclusi, e la superficie lorda di pavimento è pari a circa 1800 mq<sup>33</sup>. L'intervento era già contemplato dal Piano regolatore precedente al PGT2008 (ex ambito ex PR2) ed è stato da questo riconfermato, pur con una riduzione delle volumetrie edificabili. Anche il PGT2016 riconferma l'intervento, riducendo però

<sup>32</sup> Ad esempio le osservazioni presentate dal sig. Banfi, prot. n. 111175 del 17/10/2013; dai signori Brambilla e Longhi, prot. n. 2694 del 11/03/2015; dal sig. Crippa, prot. n. 2696 del 11/03/2015; dai sig. Dell'Orto, prot. n. 2745 del 12/03/2015 e dai sig. Magni e Varisco, prot. n. 2464 del 04/03/2015 e altre ancora.

<sup>33</sup> La misura redatta sul catasto da un valore leggermente maggiore e pari a 1860 mq. Una verifica più attenta dovrà essere fatta sui titoli edilizi originari. Il PGT2008 prevedeva un'edificabilità pari a 7.700 mc che escludendo il servizio pubblico equivale ad una superficie lorda di pavimento di circa 2300 mq.

ulteriormente le capacità edificatori che passano da 7700 mc (di cui 700 mc per servizi e il 20% per edilizia sociale) a 6600 mc di cui 1100 mc opzionali (non obbligatori) ma impiegabili solo per realizzare edilizia sociale. L'edificabilità di cui sopra include anche i volumi e le superfici relative alla vecchia casa padronale. Sarà l'Amministrazione, con successivo ed autonomo atto, a stabilire che tipo di edilizia sociale dovrà essere realizzata fra le diverse fattispecie contemplate dalla legislazione vigente e le relative condizioni (canoni di affitto, prezzo di vendita, durata e valore dell'eventuale riscatto, utenza, modalità di individuazione della medesima, durata delle agevolazioni, etc.)<sup>34</sup>.

Il PGT2016 ammette la possibilità che l'ambito venga realizzato per parti separate, così come definito dall'art.10 delle NTA, poiché il mancato accordo fra le diverse proprietà ha contribuito fino ad ora ad ostacolare la sua realizzazione. L'attuazione per porzioni distinte o parziali, cioè fra piani attuativi autonomi, comporta però una oggettiva difficoltà nella collocazione dei volumi, poiché in caso di sviluppo per parti diventa necessario rispettare le distanze dai confini di proprietà e fra pareti finestrate e altri parametri edilizi/urbanistici. In questo caso il PGT2016 prevede una riduzione delle volumetrie edificabili pari al 30% e l'impossibilità di realizzare la quota di edilizia sociale (volume edificabile complessivo =  $5500 \cdot 0,3 = 4850$  mc). Va da sé che queste quote andranno ripartite proporzionalmente in relazione alla superficie e ai diritti dei distinti lotti.

Giacché le capacità edificatorie sono ridotte, anche le urbanizzazioni sono rideterminate. A tal proposito il PGT2016 impone la cessione in loco di almeno 450 mq da destinarsi preferibilmente a parcheggi per coprire le esigenze di parcheggio anche temporaneo nel centro storico. Tali superfici, che corrispondono grosso modo alla realizzazione di una fila di parcheggi lungo il fronte stradale, non comprendono quelli pertinenziali di cui all'art.8 delle Norme di attuazione (parcheggi liberamente accessibili).

Quanto infine ai caratteri architettonici e compositivi dell'intervento, il PGT2016 riconferma nella sostanza quanto già definito dal precedente piano e, più precisamente: a) l'obbligo di mantenere la casa padronale, per la quale sono ammessi solo gli interventi previsti per l'edilizia civile di cui all'art.16 delle NTA (Nucleo di antica formazione). Anche il giardino che cinge l'immobile dovrà preferibilmente essere conservato; b) gli immobili che si affacciano su via Roma, anche se arretrati, dovranno avere al massimo due piani fuori terra ( $H=7,5$  metri totali) mentre quelli retrostanti a questi, se previsti, potranno avere tre piani fuori terra ( $H=10,5$  metri totali), c) l'obbligo di uniformarsi ai criteri dettati dal Manuale urbanistico edilizio, ma unicamente per quanto riguarda il capitolo 3 (edifici), e fermo restando che eventuali deroghe potranno essere rilasciate unicamente dalla Commissione paesaggio, ovvero nell'ambito di un procedura di verifica dell'impatto paesistico dei progetti, a cui l'intervento è soggetto nel caso si richiedano delle deroghe alle prescrizioni del Manuale. Infine, vale la pena precisare che l'ambito di trasformazione di via Roma è comunque assoggettato alle procedure di cui all'art. 97 – bis della Legge regione 11 marzo 2005, n.12 in quanto area industriale dismessa, per di più con problemi di tipo statico, almeno in un recente passato.

### **4.3 Aree non soggette a trasformazione urbanistica [pr]**

L'art.10 della legge urbanistica regionale che disciplina il Piano delle regole introduce le aree non soggette a trasformazione urbanistica ove, ancorché in presenza di edifici o immobili, non è ammessa nessuna trasformazione dello stato dei luoghi. Ad esempio le aree inidonee agli usi urbanistici come le cave, i territori soggetti a rischio geologico ed idraulico, quelle inidonee all'attività agricola come le scarpate, le pareti rocciose o quant'altro, ma anche aree prossime a beni storico-culturali e paesaggistici che devono

---

<sup>34</sup> Le "quantità" dell'ambito sono state concordate con le proprietà. A tal proposito si veda lettera a firma eredi Fossati e GELFIN srl inviata in comune in data 5 novembre 2016.

rimanere intonse e molti altri casi ancora<sup>35</sup>. Secondo il legislatore regionale la non trasformabilità può dunque essere legata a caratteristiche naturali (la parete rocciosa), a motivazioni ambientali (il terreno franoso o che si allaga) o a connotati di tipo paesaggistico (il prato davanti alla Pieve). Le aree non soggette a trasformazione urbanistica non sono aree agricole e non sono aree a servizi, non hanno capacità edificatoria e non sono soggette a vincolo ablativo. Il PGT2016 classifica come area non soggetta a trasformazione urbanistica un lotto interamente ricompreso all'interno della "fascia di presunta influenza degli effetti dell'elettromagnetismo" generati dall'elettrodotto che attraversa la città. Un'area pertanto gravata da una servitù d'uso, non edificata e non edificabile, almeno fintanto che rimarrà questo manufatto. E' pertanto evidente che qualora venisse meno il manufatto o mutasse il suo uso o variasse la normativa di riferimento sarebbe doverosa una diversa classificazione urbanistica del compendio<sup>36</sup>.

#### **4.4 Computo delle capacità edificatorie degli immobili esistenti [pgt]**

L'esatto computo delle capacità edificatorie degli immobili esistenti assume una importanza determinante per una città che si sviluppa per metabolismo interno piuttosto che per adizioni di parti nuove. Mentre il PGT2008 non definiva criteri puntuali per la definizione di come debba essere misurato le capacità edificatorie esistenti, il PGT2016 specifica che le superfici esistenti sono quelle definite dal titolo edilizio originario o, in caso di condono edilizio, da quest'ultimo. Sono cioè quelle originariamente assentite secondo le modalità in vigore al rilascio del titolo. E poiché fino all'approvazione della legge n.765 del 4 settembre 1967 (legge cosiddetta *ponte*), il titolo edilizio non era necessario per le costruzioni non collocate all'interno del centro abitato o delle aree di espansione previste dal Piano regolatore allora vigente, la superficie lorda di pavimento e il volume debbono essere determinati in questi casi utilizzando i parametri edilizi e urbanistici del presente PGT. Sempre ché, ovviamente, sia possibile dimostrare l'esistenza dell'immobile antecedentemente alla data di approvazione della citata legge (in caso contrario si tratta di un abuso edilizio). I parametri edilizi e urbanistici del presente PGT dovranno essere altresì essere utilizzati anche in tutti i casi di acclarata legittimità per i quali non sia possibile in virtù di qualche strana evenienza determinare la superficie lorda di pavimento originale<sup>37</sup>.

<sup>35</sup> E' così che Regione Lombardia ad esempio definisce le aree non soggette a trasformazione urbanistica nel testo: *Criteri attuativi della 12/2005*.

<sup>36</sup> Ricordiamo che il compendio era stato classificato dal PGT2008 come area residenziale estensiva, cioè soggetta ai soli ampliamenti e dunque, di fatto, senza capacità edificatoria in quanto non edificata. Successivamente, e su richiesta dei medesimi proprietari, con apposita variante di PGT l'area è stata classificata come standard urbanistico nell'ipotesi fosse possibile acquisirla al demanio pubblico e ampliare il Parco. Venuto meno tale progetto il compendio è classificato dal PGT2016 come ambito non soggetto a trasformazione urbanistica, dunque privo di edificabilità e, conseguentemente, non soggetto alla tassazione locale.

<sup>37</sup> Trattasi di tema da sempre controverso. Poiché il PGT adotta il metodo di calcolo cosiddetto del volume virtuale, cioè indipendente dalla altezza reale dei locali, la superficie lorda di pavimento (Slp) degli edifici esistenti è pari al quoziente tra il volume esistente (V) e la misura standard (virtuale) di un interpiano pari a 3 m<sup>3</sup>. Ovviamente per i soli volumi legittimamente assentiti o condonati. Quanto dunque si interviene sugli edifici esistenti, nel caso di demolizione con ricostruzione, il metodo del volume virtuale porta a realizzare, a parità di volume, più superficie lorda di pavimento se l'interpiano reale è maggiore di 3 metri e di meno se è minore. Il metodo tende quindi a privilegiare i locali alti, come tipicamente, quelli industriali, la cui edificabilità non a caso è usualmente espressa come la superficie lorda di pavimento edificabile in rapporto all'area di intervento. Al contrario, per tutte le altre funzioni, è usualmente espressa in volume edificabile. L'ipotesi proposta dal PGT2016 è di prescindere dal volume e di considerare la superficie lorda di pavimento degli edifici esistenti facendo riferimenti ai titoli edilizi originali, ovvero agli eventuali condoni

## 4.5 Conessioni fra il sistema tangenziale milanese e il sistema viabilistico lecchese (ambito di precauzione) [pgt]

La delibera della Giunta Provinciale N° 121 del 02-07-2013 ha integrato il PTCP prevedendo una nuova strada di collegamento sostitutiva, per il tratto che interessa il meratese, alla Sp 342bis con la finalità di rafforzare il collegamento fra il sistema tangenziale milanese e il sistema viabilistico della provincia. In territorio di Lomagna (e di Osnago) la nuova strada sarà realizzata in galleria con due corsie per senso di marcia. Secondo le classifiche del Codice della Strada si tratterebbe di una strada di *tipologia B - extraurbana principale*. L'ingresso della galleria è previsto in comune Usmate Velate, grosso modo proprio ove finisce la tangenziale est, e una volta oltrepassata la ferrovia. Da questo punto in poi l'opera dovrebbe passare sotto il presidio sanitario della Agenzia Territoriale Sanitaria (ex ASL) di Usmate, le propaggini sud-est dell'abitato di Lomagna, scavalcare via Milano, il giardino di villa del Verme, l'attuale SP342bis, il fiume Molgora e le due linee ferroviarie per continuare in territorio agricolo e riemergere a Cernusco, ove è previsto lo svincolo.

Benché si tratti di un progetto di larghissima massima, la previsione di Provincia di Lecco è prevalente sui PGT ed è direttamente vincolante le proprietà (ai sensi della lettera B, comma 2 dell'art.18 della legge regionale n.12/2005)<sup>38</sup>. O così è stato considerato dalla revisione del PTCP approvata nel 2014. Ciò significa che per il progetto in questione valgono le cautele definite dall'art.19 delle norme d'attuazione del PTCP e, specificatamente, la lettera C del comma 3, che disciplina le opere prive di progetto preliminare, ovvero di fattibilità<sup>39</sup>. Volendo essere molto concisi, l'articolo 19 prevede

---

intervenuti. In questo caso la superficie lorda di pavimento è quella esistente, ovvero quella legittimamente assentita a suo tempo. Poiché in questo modo viene riutilizzato solo ciò che è stato a suo tempo autorizzato, il principio appare più equo e più certo. Per contro, si annulla l'incentivo al recupero degli edifici derivato dall'aumento della superficie lorda di pavimento quando i locali sono più alti di tre metri. E' inoltre un metodo più preciso, perché esclude dal computo tutti quei manufatti non considerati a suo tempo come volumi agibili, che non fanno cioè superficie lorda di pavimento. Ad esempio le cantine, le autorimesse, i portici, i depositi e altri manufatti similari. Poiché la definizione di cosa costituisce superficie lorda di pavimento (o volume) e cosa non lo è, dipende dalle definizioni fornite dai diversi piani regolatori succedutesi, è possibile che ciò che non era considerato volume e/o superficie lorda di pavimento lo diventi o il contrario. Se invece si usa il metodo del volume o della superficie lorda autorizzata si perpetuano nel tempo e sul territorio modalità di misurazione degli indici edilizi e urbanistici diversi. In via di principio la stessa cosa può succedere all'interno dello stesso edificio in caso di ampliamento.

<sup>38</sup> Riportiamo lo stralcio della lettera B, comma 2 dell'art.18: "L'indicazione della localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità, qualora detta localizzazione sia sufficientemente puntuale, alla scala della pianificazione provinciale, in rapporto a previsioni della pianificazione o programmazione regionale, programmazioni di altri enti competenti, stato d'avanzamento delle relative procedure di approvazione, previa definizione di atti d'intesa, conferenze di servizi, programmazioni negoziate. Il piano individua espressamente le previsioni localizzative aventi tale efficacia. In caso di attribuzione di efficacia localizzativa, la previsione del piano, oltre che prescrittiva nei confronti della pianificazione comunale, costituisce disciplina del territorio immediatamente vigente, ad ogni conseguente effetto quale vincolo conformativo della proprietà. Detta efficacia, e il connesso vincolo, decade qualora, entro cinque anni dalla definitiva approvazione del piano, non sia approvato il progetto preliminare dell'opera o della struttura di cui trattasi. In tal caso, la previsione localizzativa conserva efficacia di orientamento e di indirizzo fino al successivo aggiornamento del piano;"

<sup>39</sup> Il comma 3 dell'art. 19, infatti, così recita; "Con riferimento al precedente punto 2.a.: a). per quanto riguarda le strade esistenti e quelle previste dal Piano, indicate con apposita simbologia nella Tavola 1 – Quadro Strutturale – Assetto insediativo, per le quali vi sia un progetto definitivo approvato al momento dell'adozione del Piano, valgono come salvaguardia i limiti di distanza indicati dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione per ciascuna categoria di strada, fatto salvo il recepimento di corridoi di ampiezza differente disposta in forza di specifici criteri previsti dalla legge; b). in presenza di progetto preliminare approvato e fino all'approvazione del progetto definitivo, si applicano, a titolo di salvaguardia delle eventuali varianti di progetto, fasce di ampiezza doppia di quella disposta dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento per ciascuna categoria di strada, fatto salvo il recepimento di corridoi di ampiezza

fasce di rispetto, cioè ambiti ove è possibile realizzare solo opere funzionali alla viabilità, in relazione al grado di definizione progettuale dell'opera. Le fasce di salvaguardia sono più ampie laddove la progettazione è meno definita, per permettere a questa possibili e doverosi successivi aggiustamenti, e più precise laddove la progettazione è in stato avanzato di definizione<sup>40</sup>. Nel nostro caso, invero, dove non esiste neanche un progetto di fattibilità o preliminare, Provincia chiede che i comuni definiscano entro sei mesi dalla data di approvazione del PTCP non una vera fascia di salvaguardia e rispetto quanto, più precisamente, un "ambito di precauzione", e aggiunge che laddove la previsione "interessi aree edificate o comunque aree che siano palesemente escluse dalla possibilità di attraversamento da parte della futura strada" il comune può chiedere a Provincia di modificare la fascia di salvaguardia (comma 4 dell'art.19 PTCP)<sup>41</sup>.

Ma come si definisce la fascia di salvaguardia o, nel nostro caso, *l'ambito di precauzione*? Secondo Provincia occorre fare riferimento alle fasce di rispetto stradale definite dal Codice della Strada, che per la tipologia di strada ipotizzata, e per il tratto in questione, corrispondono a 30 metri (centro abitato). Ma nel nostro caso occorre anche tener conto che la strada passa in galleria e l'ambito di precauzione dovrebbe corrispondere all'intersezione fra la quota del terreno sovrastante e un cerchio avente come centro la mezzaria della careggiata sottostante e il raggio pari alla fascia di rispetto definita dal Codice della Strada<sup>42</sup>. Conseguentemente può essere, ad esempio, che se la galleria passa a 30 metri di profondità non vi sia necessità di prevedere una fascia di rispetto. Non è questo purtroppo il caso in esame, poiché il rilevato ove sorge Lomagna è estremamente dolce, ed anzi è assai probabile che la galleria debba scendere rispetto alla quota dell'attuale SP342bis. Perlomeno se vuole passare sotto il presidio sanitario di Usmate, oltrepassare via Milano, la ferrovia e più oltre il torrente Molgora. Anzi, a giudicare dalla carta topografica, certo non sufficientemente precisa, sorge qualche dubbio sull'effettiva fattibilità dell'opera, perlomeno in relazione alle risorse verosimilmente disponibili anche nel medio/lungo periodo. La linea ferrovia che corre ad una quota sul livello del mare pari a 228 metri sembra il punto più critico, tenuto conto che la posizione della careggiata all'inizio della galleria dovrebbe più o meno attestarsi intorno ai 220 m sul livello del mare. Ma anche la struttura sanitaria porrà non pochi problemi, benché posizionata ad una quota più elevata ( il piede dell'edificio è a 237/238 metri slm) è infatti molto più vicina al presunto punto di ingresso (poco più di 100 metri)<sup>43</sup>.

---

differenti disposta in forza di specifici criteri previsti dalla legge; c.) *in assenza di progetto preliminare, entro sei mesi dall'adozione del Piano o di sue successive varianti, la Provincia, d'intesa con i Comuni interessati, definisce un "ambito di precauzione" entro il quale, fino all'approvazione del progetto preliminare, i Comuni sospendono ogni determinazione circa opere o interventi che possano ridurre i margini di libertà della progettazione. In pendenza di tale definizione ai tracciati indicati nella Tavola 1 – Quadro Strutturale – Assetto insediativo, è applicato in via cautelativa il vincolo di cui al precedente punto b.*"

<sup>40</sup> La ratio, infatti, è quella di "garantire la possibilità di definire correttamente e/o di migliorare tecnicamente e funzionalmente nel tempo il tracciato, la piattaforma stradale, le intersezioni e i raccordi, ai fini della fluidità e sicurezza del traffico nonché di inserire fasce di ambientazione e riqualificazione paesistica opportunamente individuate in relazione al contesto"

<sup>41</sup> Ecco cosa specifica il comma 4: "Con riferimento ai casi di cui al comma 3 lettere b. e c. precedenti, qualora la fascia di salvaguardia come sopra definita interessi aree edificate o comunque aree che siano palesemente escluse dalla possibilità di attraversamento da parte della futura strada, il Comune potrà richiedere alla Provincia di modificare conseguentemente la fascia di salvaguardia. Il provvedimento con il quale la Provincia accoglie la richiesta non costituisce variante al PTCP. Per le opere in Legge Obiettivo sono fatti salvi i disposti di cui al comma 7 dell'art. 165 del D. Lgs 163/2006 e s.m.i.. "

<sup>42</sup> Infatti, sempre secondo l'art.19: "6. Nei tratti di strada esistenti o previsti in galleria, le fasce di rispetto non si applicano. La fascia di rispetto termina formando un semicerchio avente il centro sull'asse stradale in corrispondenza dell'imbocco della galleria e diametro pari alla larghezza della fascia stessa". Aggiungiamo che secondo il Codice della Strada per questa tipologia di infrastruttura è necessaria una galleria per senso di marcia.

<sup>43</sup> Senza contare i piani interrati e le fondamenta della struttura.

In ogni caso, e lasciando da parte i dubbi circa la fattibilità dell'opera<sup>44</sup>, la fascia di precauzione misurata secondo quanto definito dai commi 4 e 3 lettera c dell'art.19 delle Norme di Attuazione del PTCP vigente ha una estensione di circa 65 metri. Entro quest'area si propone, ai sensi dei commi citati, che l'attività edilizia e la pianificazione urbanistica di dettaglio non sia preclusa in assoluto ma sottoposta al preventivo parere dell'Ente provinciale che valuterà caso per caso la possibile compatibilità degli interventi con la realizzabilità della nuova strada. E questo in relazione al fatto che: a) il progetto di fattibilità non è stato nel frattempo approvato e, conseguentemente, che il suo livello di definizione non è "sufficiente puntuale" come richiesto dall'articolo 18 della legge regionale n.12 del 2005; b) che la nuova opera passa sotto aree già edificate con qualche fondato sospetto circa la sua effettiva fattibilità.

## **4.6 Consumo di suolo e altri parametri urbanistici, ai sensi della legge regionale 31/2014 [pgt]**

Nei capitoli precedenti abbiamo parlato di come la città è cresciuta e di quanto suolo è stato interessato da interventi edilizi negli ultimi anni. In questo paragrafo prenderemo in considerazione il consumo di suolo e altri parametri ma secondo le indicazioni definiti dalla legge regionale n.31 del 28 novembre 2014. Adotteremo dunque un linguaggio tecnico simile, ma non identico, a quello che appartiene al senso comune.

La legge 31 definisce il consumo di suolo come "la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale" (art.2, comma 1, lettera C). Il PGT2016 prevede in questo senso la trasformazione a scopi urbani, ovvero per usi industriali, di due aree e, più precisamente:

a) l'allargamento della superficie fondiaria del compendio produttivo di via Marco Biagi per realizzare un'area di carico e scarico merci all'immobile esistente e per il parcheggio degli automezzi (art.18. comma 2, NTA PGT2016). La superficie aggiuntiva è pari a 3850 mq. E' prevista la realizzazione di un'area di mitigazione e la cessione all'Amministrazione di un'area agricola attigua. Attualmente il compendio è classificato come area agricola di interesse comunale;

b) l'ampliamento, più a nord, dell'area industriale (art.18, comma 1, NTA PGT2016) ove è localizzata l'azienda Alfaplast. L'intervento serve per spostare a sud l'accesso all'insediamento, evitando così che gli automezzi passino davanti alle residenze di via Donatori del Sangue. La superficie interessata misura 470 mq. L'opera comporterà la realizzazione di un terrapieno. Segnaliamo che l'area è classificata dal PTCP come *Ambito di interesse paesaggistico per la continuità della rete verde*<sup>45</sup> e dal Piano di Indirizzo Forestale come bosco avente *funzione produttiva-protettiva trasformabile e con multifunzionalità bassa*. L'intervento dovrà pertanto conformarsi alle procedure di cui all'art.33 del Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Lecco.

Giacché questi interventi non riguardano ambiti di trasformazione, concernono cioè il Piano delle regole, sempre secondo l'articolo 2, comma 1, lettera C della legge 31/2014 il consumo di suolo è pari a zero, giacché questo deve essere "calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e

<sup>44</sup> In questo contesto si prescinde altresì da qualsiasi giudizio sulla opportunità ed efficacia dell'opera stessa, anche a prescindere dai costi relativi.

<sup>45</sup> La disciplina è in questo caso quella dettata dal comma 7 dell'art.60 delle NdA del PTCP e dal comma 4, sempre dell'art.60, che rimanda al PIF.

urbanizzabile"<sup>46</sup>. Se prescindiamo da questa sottigliezza, il consumo di suolo è rispetto alla superficie urbanizzata e urbanizzabile (1,65 milioni di mq) pari all'0,26%, cioè decisamente sotto alla soglia di errore della carta topografica. Nel computo, e per evidenti motivi, non è stata calcolato il consumo di suolo relativo al potenziamento della SP342dir proposto da Provincia e dalla medesima Regione che secondo il progetto presentato dovrebbe peraltro passare in galleria. Per completezza di informazione segnaliamo, inoltre, che il piano dei servizi prevede l'allargamento di due strade che consumano suolo oggi non urbanizzato, per una superficie equivalente a poco meno di 1600 mq, e necessari per l'ampliamento e la realizzazione dei parcheggi nell'ultimo tratto di via Donatori del Sangue (circa 700 mq) e per la realizzazione della pista ciclabile e la messa in sicurezza dell'incrocio fra via Martiri della Libertà e via del Mulino (circa 900 mq). In questo senso il bilancio ecologico di cui parla sempre l'art.2 della legge 31/2014 è negativo di 5920 mq, che equivalgono allo 0,36% della superficie urbanizzata e urbanizzabile.

Per quanto invece riguarda gli altri parametri definiti dal comma 1 dell'art.2 della legge 31/2014 la tabella sottostante riporta i principali valori<sup>47</sup>

Parametri urbanistici di cui al comma 1, art.2 legge regionale 31/2014

a	superficie agricola	2227137	mq
b	consumo di suolo	0	%
c	bilancio ecologico del suolo	5920	mq
d	rigenerazione urbana	116762	mq
	urbanizzato e urbanizzabile (TUC)	1651597	mq
	superficie comunale (DBT)	3958896	mq

## 4.7 Disciplina d'uso [pgt]

La disciplina d'uso del territorio è definita nelle norme di zona con riferimenti all'art.15 delle norme tecniche d'attuazione che elenca le destinazioni d'uso per raggruppamenti funzionali. La distinzione fra usi principali e complementari richiamata dal comma 1 dell'art.51 della legge regionale n°12/2005 è definita dallo stesso elenco che distingue gli usi residenziali, quelli produttivi, quelli terziari e quelli commerciali dagli usi complementari agli stessi.

Gli usi non ammessi (art.51 e comma 3 dall'art.10 LR 12/2005) sono definiti dal PGT con una doppia negazione, nel senso che sono non ammesse tutte le destinazioni d'uso incluse nei raggruppamenti funzionali elencati nell'art.15 non esplicitamente richiamate nella normativa di zona.

<sup>46</sup> Qualche d'uno potrebbe argomentare che il compendio produttivo di via Marco Biagi potrebbe essere considerato un ambito di trasformazione. In antitesi a questa tesi facciamo presente che si tratta di una trasformazione pertinenziale ad un edificio esistente e recente che non sarà modificato e che, non si prevede una edificabilità aggiuntiva, fatta eccezione per un ampliamento pari al 10% della slp esistente, ovvero di 60 mq.

<sup>47</sup> Sono state considerate aree di rigenerazione gli insediamenti industriali dismessi classificati ai sensi dell'art.97bis della legge regionale 12/2005 compreso l'ATU di via Roma. Per quanto attiene la superficie comunale è stato utilizzato il dato derivato dal database topografico. La superficie del terreno urbanizzato e urbanizzabile è quella definita dal perimetro del Tessuto Urbano Consolidato riportato nella tavola del Documento di piano. Le aree agricole sono le superfici classificate come tali dal PTCP e le aree agricole di competenza comunale, sempre riportate nella tavola del Documento di piano.

Ad esempio: per quanto riguarda i nuclei di antica formazione le destinazioni d'uso ammesse sono l'uso residenziale e gli usi complementari alla residenza e sono vietati tutti gli altri usi di cui all'art.15 e cioè gli usi produttivi, quelli complementari al produttivo, gli usi commerciali, gli usi complementari al commerciale, gli usi complementari al terziario e così via di seguito.

E' bene precisare che i raggruppamenti funzionali dell'art.15 non sono un elenco mutuamente escludente, nel senso che molti usi sono contemplati in diversi raggruppamenti funzionali.

Gli esercizi di vicinato, ad esempio, sono compresi negli usi commerciali e in quelli complementari al residenziale e al produttivo, e la stessa cosa vale per i servizi per il tempo libero (usi produttivi e usi terziari), per l'artigianato di servizio, per i bar, per i ristoranti, per gli esercizi pubblici (ricompresi negli usi complementari al commerciale e negli usi terziari) e per altre destinazioni ancora. Alcuni raggruppamenti funzionali sono poi contenuti in altri. E' il caso del raggruppamento "usi terziari", che è ricompreso negli usi complementari alla residenza, e del raggruppamento "usi di interesse comune", che è richiamato negli usi complementari alla residenza, in quelli complementari al produttivo, negli usi complementari al commerciale, al terziario e negli usi agricoli (ma con esclusione degli usi abitativi, e cioè dell'edilizia residenziale pubblica). Va da sé che quando un raggruppamento funzionale è incluso in una famiglia "complementare" diventa automaticamente tale ai fini della distinzione richiesta dal comma 1 dell'art.51 della legge regionale n°12/2005. Per tornare all'esempio precedente, ciò significa che gli usi terziari sono ammessi nei nuclei di antica formazione solo come usi complementari in quanto espressamente ricompresi nel raggruppamento funzionale "usi complementari alla residenza". Gli usi terziari sarebbero invece da considerare come principali se la disciplina di zona li avesse esplicitamente richiamati come tali accanto a quelli residenziali e a quelli complementari alla residenza (come nelle zone produttive, ad esempio).

E' bene altresì precisare che quando il PGT cita un raggruppamento funzionale fa sempre riferimento a tutte le destinazioni d'uso in esso ricomprese. Ciò significa che quando si parla di "usi terziari" si fa riferimento all'artigianato di servizio; ai bar, ai ristoranti, alle edicole e agli altri esercizi pubblici; agli studi professionali; agli uffici privati; alle sedi di associazioni, alle fondazioni, ai centri culturali, ai partiti, ai sindacati; ai servizi per le attività produttive; ai servizi per il tempo libero e agli altri usi elencati dall'art.15 sotto la voce "usi terziari". Ciò non esclude che in alcuni casi il PGT possa fare riferimento al singolo uso per ammettere o escludere specifiche funzioni. Come ad esempio nel caso degli usi d'interesse comune ammessi nelle aree agricole, ma con esclusione dei servizi abitativi, che è poi l'edilizia residenziale pubblica, o come nell'art. 8 e nell'art.29 (parcheggi pertinenziali e dotazione di standard).

Due ulteriori precisazioni sono necessarie per concludere l'argomento. Se teniamo conto dei rimandi e dei riferimenti incrociati esistenti fra i diversi raggruppamenti funzionali, nonché della normativa delle diverse zone, possiamo concludere che il PGT distingue solo fra alcune poche grandi macro funzioni: l'abitare, la produzione e il terziario, il commercio (ma solo quando si tratta di medie e grandi strutture di vendita), gli usi di interesse comune (servizi), quelli tecnologici, l'agricoltura e le attività complementari, vuoi all'abitare, vuoi alla produzione, vuoi al commercio.

La seconda notazione concerne le dizioni utilizzate per definire le singole destinazioni d'uso che non sono quasi mai casuali e fanno sempre riferimento nella normativa di settore o urbanistica: normativa che deve essere richiamata per discernere casi dubbi e per ulteriori precisazioni.

## 4.8 Elementi sensibili del paesaggio [pgt]

Nel capitolo precedente abbiamo parlato di paesaggi, facendo riferimento ai modi con i quali le diverse popolazioni abitano e percepiscono i diversi territori<sup>48</sup>. La tavola degli elementi sensibili del paesaggio elenca e censisce i manufatti e le forme “notevoli” di Lomagna. Forme notevoli, vuoi riconducibili alle caratteristiche naturali o 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.

Ad ognuno di questi materiali è stato assegnato un valore utile ai fini della procedura di verifica dell’impatto paesistico dei progetti prevista dal Piano territoriale regionale. La valutazione è stata articolata considerando per ogni categoria di bene il valore storico-documentale, quello ambientale-ecologico, l’apprezzabilità da un punto di vista sociale, l’integrità degli stessi beni e, non da ultimo, la loro visibilità (cfr. tabella allegata). L’esito sono quattro classi di sensibilità paesistica che corrispondono alla sensibilità molto alta, alta, media e bassa previste dal Piano territoriale regionale e dalle relative delibere interpretative e specifiche.

La tavola delle sensibilità paesistica è composta da due riquadri: nel primo sono cartografati i diversi beni nella loro posizione e singolarità, nel secondo riquadro i diversi beni aventi rilevanza sotto il profilo paesistico sono aggregati per “sensibilità” (punteggio) utile ai fini della verifica di impatto paesistico e dell’espressione da parte della commissione paesaggio del relativo parere. Il secondo riquadro ci parla dell’importanza del contesto in cui è collocato l’intervento, la prima il perché di quei valori, ovvero i materiali presenti in quello spazio, e conseguentemente le attenzioni da assumere. Circa i valori della sensibilità paesistica, cioè il secondo riquadro, vi possono essere casi particolari che meritano una precisazione. La sensibilità paesistica di un dato intervento, infatti può, ad alcune condizioni, non essere quella definita dalla relativa mappa nel caso esso interagisca con un bene diversamente classificato. Facciamo un esempio: il PGT classifica come “molto alto” un particolare bene o visuale. Se realizzo un intervento anche molto distante da questo, magari posto in un’area classificata con sensibilità “basa” ma che ostruisce o interagisce con la visuale del bene classificato “molto alto” è evidente che quest’ultimo assumerà il valore “molto alto” e ad esso dovrà essere conferita particolare attenzione. Casi limiti come questi non possono essere trattati senza considerare insieme i due riquadri a cui abbiamo fatto prima riferimento.

Il Manuale urbanistico edilizio definisce cosa occorre fare quando gli interventi hanno una qualche relazione con gli elementi individuati. Il Manuale vale per tutti gli interventi, sia quelli riguardanti il Piano delle regole, sia quelli del Documento di piano, sia quelli previsti dal Piano dei servizi. Le indicazioni del Manuale urbanistico edilizio sono vincolanti, ma quelle riguardanti il paesaggio sono meno definite e puntuali dei capitoli riguardanti le parti più propriamente edilizie. E questo perché avendo a che fare con la percezione, i significati e lo sguardo (e cioè il paesaggio) si riesce a distillare delle regole certe con maggiore difficoltà. Le deroghe sia alle norme vincolanti del Manuale sia a quelle che esprimono delle preferenze possono essere rilasciate solo con il parere positivo della

---

<sup>48</sup> 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.

commissione paesaggio. Le indicazioni del Manuale debbono poi essere integrate con quelle fornite dal *Piano di coordinamento del Parco* e gli indirizzi di tutela del paesaggio di cui al *Piano territoriale di coordinamento provinciale*<sup>49</sup>

Infine, va ricordato che una buona porzione del territorio di Lomagna è soggetto alla procedura di autorizzazione paesistica, così come definito dall'art.146 del Testo Unico sui Beni Storico Documentali (D.lgs 142/2004). Si tratta del territorio ricompreso nel Parco e quello interessato dalla cosiddetta *legge Galasso*, ovvero la fascia di salvaguardia del torrente Molgoretta. In questo caso, cioè per gli interventi sottoposti ad autorizzazione paesistica, spetta alla commissione paesaggio interpretare in modo corretto le indicazioni del Manuale e esprimere una valutazione sui progetti e gli interventi presentati. È comunque sempre facoltà degli uffici inviare alla commissione paesaggio interventi particolarmente delicati sotto il profilo dell'impatto paesistico, ancorché soggetti alla solo verifica di impatto: ad esempio quando vi è un dubbio sulla applicabilità o interpretazione del Manuale.

## 4.9 Interventi di rilevanza ambientale ed ecologica e di incremento della naturalità [pgt]

Al fine di scoraggiare l'uso di nuovo suolo agricolo per scopi urbani la legislazione nazionale e regionale penalizza gli interventi così classificati e favorisce quelli che prevedono il recupero degli edifici esistenti. Ad esempio agendo sugli oneri, come nel caso dell'art. 16 e 17 del D.lgs 380 o dell'art.44 della legge regionale 12/2005 o della legge 31/2014. Almeno fintanto che non prenderà forma o diventerà operativa una nuova disciplina per la difesa del suolo non urbanizzato. Una delle prime disposizioni che si sono mosse in questo senso è il comma 2 bis dell'art.43 introdotto dalle leggi regionali 4/2008 e 7/2010 che prevedono un aumento dei contributi di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria, oneri di urbanizzazione secondari e costo di costruzione) variabile fra l'1,5 e il 5% per la realizzazione di interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità<sup>50</sup>. L'incremento, il cui impiego è disciplinato dai relativi provvedimenti attuativi regionali, si applica agli interventi di nuova costruzione e a questi assimilabili che sottraggono *superfici agricole allo stato di fatto* (indipendentemente cioè dalla classificazione del PGT)<sup>51</sup>. Ricordiamo, infine, che l'individuazione delle aree "agricole nello stato di fatto" è deducibile dalla mappa periodicamente aggiornata e scaricabile presso il geo-portale di Regione Lombardia<sup>52</sup>.

Qualora le risorse derivate dal comma 2 bis dell'art.43 non vengano utilizzate entro tre anni dal loro conferimento dovranno essere devolute a Regione Lombardia che le

<sup>49</sup> In particolare, oltre alle norme del PTCP, si vedano i quaderni delle unità di paesaggio e, in specifico l'unità E2, Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta, L'alta pianura asciutta Meratese reperibili sul sito: <http://www.provincia.lecco.it/territorio-2/ptcp-2/quadro-di-riferimento-paesaggistico/>

<sup>50</sup> Per usare le parole della DGR. 22 dicembre 2008 n°8/8757 "...i fondi potranno, in particolare, essere destinati: alla costruzione della rete del verde e della rete ecologica; alla valorizzazione delle aree verdi e all'incremento della naturalità nei parchi locali di interesse sovracomunale; alla valorizzazione del patrimonio forestale; a favorire la naturalizzazione dei luoghi e l'incremento della dotazione verde in ambito urbano e con attenzione al recupero di aree degradate."

<sup>51</sup> Facciamo notare, per inciso, che l'ambito di applicazione del comma 2 non coincide con la definizione di consumo di suolo definito dalla legge regionale 31/2014, giacché il primo è indipendente dalla classificazione urbanistica (...nello stato di fatto), mentre il secondo è come abbiamo già precisato legato a quest'ultima ("...la trasformazione, *per la prima volta*, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio....").

<sup>52</sup> Si vedano gli shp file denominati "Area\_agricola\_nello\_stato\_di\_fatto\_articolo43" reperibili presso il sito <http://www.geoportale.regione.lombardia.it/>.

utilizzerà per finanziare il cosiddetto “fondo verde” destinato alla realizzazione di interventi comunque di riforestazione e di incremento della naturalità<sup>53</sup>.

Al fine di disciplinare questo particolare contributo, benché per Lomagna esso interessi pochi interventi, le norme del Piano dei servizi sono integrate con un nuovo articolo. In estrema sintesi, l'articolato definisce: a) le opere e gli interventi che a titolo esemplificativo possono essere considerati di rilevanza ambientale ed ecologica, fermo restando le limitazioni di cui alla delibera della Giunta Regionale del 22 dicembre 2008 n°8/8757, pubblicata sul Burl il 12 gennaio 2009<sup>54</sup>; b) chi può realizzare le opere (Comune, Parco Regionale di Montevecchia e della valle del Curone, Provincia, Regione, e cioè dagli enti istituzionalmente competenti, e gli stessi operatori, previa stipula di apposita convenzione); c) i contenuti minimi della convenzione, ovvero dell'atto d'obbligo unilaterale, nel caso le opere fossero realizzate non direttamente dall'Amministrazione; d) l'entità del contributo, fissato pari al massimo ammesso dalla legge regionale (equivalente al 5%); e) la proprietà dei sedimi interessati, che possono anche essere di soggetti terzi e non per forza di cosa devono essere cedute al Comune. Nel caso subentri un soggetto diverso dall'operatore (agricoltore, proprietario del fondo, etc..) anch'esso dovrà sottoscrivere la convenzione, ovvero l'atto d'obbligo unilaterale.

Tali regole debbono essere applicate a tutti gli interventi e le forme di finanziamento che la legislazione vigente destina alla realizzazione di interventi di tipo naturale ed ambientale.

#### **4.10 Manuale urbanistico edilizio [pgt]**

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 esperienze<sup>55</sup> 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 di Lomagna. La deroga alle indicazioni del Manuale può essere conferita solo con il parere positivo della Commissione Paesaggio. La Commissione Paesaggio è inoltre l'unico organismo che può

<sup>53</sup> Nel merito si rimanda alla DGR n. 8/11297 del 10 febbraio 2010 e D.d.g. n. 11517 del 15 novembre 2010

<sup>54</sup> L'allegato B della Delibera regionale 22 dicembre 2008 n°8/8757 stabilisce che non possono essere considerati interventi di rilevanza ambientale ed ecologica e d'incremento della naturalità i seguenti interventi: “studi, ricerche, pianificazione, programmazione; spese di gestione dei processi tecnico amministrativi collegati (istruttoria, verifiche controlli, monitoraggio, collaudi ecc.); realizzazione di viabilità percorribile da mezzi motorizzati e sua manutenzione straordinaria, giardini e relative attrezzature; impianti forestali a scopo prevalentemente produttivo (pioppeti, short rotation, impianti forestali comunque di durata inferiore a 20 anni); interventi di lotta fitosanitaria chimica; realizzazione delle opere idrauliche, movimenti di terra non correlati direttamente alla realizzazione forestale e comunque con il riutilizzo sul posto della terra movimentata; opere di ingegneria civile; vivai e piantonai; interventi di compensazione a seguito di trasformazione del bosco; opere di compensazione dovute o prescritte per compensazione di impatti ambientali.”

<sup>55</sup> Si tratta di strumenti molto utilizzati in altri Paesi come la Francia, e ora diffusi con successo anche in Italia.

dirimere contestazioni circa la necessità di interpretare correttamente le norme di carattere preferenziali contenute nel Manuale: ad esempio quelle espresse ricorrendo a locuzione come: “di norma”, “generalmente”, “si consiglia”, “è preferibile”, etc. Sia le deroghe alle norme vincolanti sia a quelle preferenziali sono ammesse solo laddove esplicitamente argomentate.

Il Manuale definisce come gli edifici devono posizionarsi rispetto alla strada (allineamenti planimetrici) e 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 bucatore (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 organismi edilizi stratificati e interessati da opere parziali, ma che devono mantenere un'unica caratterizzazione (soprattutto cortili e 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 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 dei nuclei storici. Si tratta dunque di uno strumento fondamentale di quel patto per il recupero della Lomagna storica 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 equiparabili<sup>56</sup>. 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 le autorizzazioni paesistiche (e cioè, in sostanza, all'interno del Parco), cioè la commissione paesaggio, potrà derogare dalle indicazioni del manuale, compreso quelle aventi valore cogente, al fine di tener conto di situazioni particolari e specifiche, e comunque sempre in modo esplicito e motivato.

## 4.11 Nuclei di antica formazione [pr]

Nei capitoli precedenti abbiamo messo in evidenza come in questi anni la città storica sia cambiata in conseguenza dell'effetto prodotto da alcuni interventi di recupero e valorizzazione di successo, sia per effetto della disciplina messa a punto dal PGT2008 che ha reso più semplici le procedure di intervento. Per queste ragioni la disciplina della città storica è interamente riconfermata e riproposta dal PGT2016 con quelle poche e piccolissime modifiche necessarie per tener conto di quanto nel frattempo è avvenuto (aggiornamenti).

---

<sup>56</sup> Fatta eccezione per quanto riguarda il recupero a fini abitativi dei sottotetti.

*Individuazione.* Il PGT2016 conferma il perimetro dei Nuclei di antica formazione proposto dal PGT vigente che era stato messo a punto sulla base delle carte dell'Istituto Geografico Militare (levate del 1888, del 1924 e del 1933 -1937), dei catasti non più in uso e dei rilievi condotti in loco. I Nuclei di antica formazione comprendono: a) il centro vero e proprio, ovvero la città storica così come individuata dal PTCP, dai precedenti Piani regolatori generali e risultante dalla carta dell'Istituto Geografico Militare realizzata nel 1888; b) tutti i nuclei abitati e le pievi esterne al centro storico principale e ora inglobate nel nucleo urbano compatto; c) i manufatti e gli spazi di pertinenza delle ville nobiliari come i giardini, le strade di accesso e fintanto le porzioni agricole strettamente connesse ad alcuni particolari edifici (pertinenze di villa Busca, ad esempio); d) tutte le cascine e i nuclei rurali di pregio individuati con apposita grafia che ricomprendono quelli specificatamente individuati dal Parco regionale come di particolare interesse (vedi articolo 35 delle NTA PTC del Parco). Questi immobili hanno per così dire una doppia disciplina, nel senso che sono classificati sotto il profilo urbanistico come zone agricole, ma hanno altresì vincoli edilizi e relativi alle modalità di intervento uguali a quelli definiti per le restanti parti dei Nuclei di antica formazione<sup>57</sup>.

*Finalità.* L'obiettivo del PGT è quello di favorire il recupero della città storica preservandone le peculiarità e la diversità rispetto agli altri tessuti urbani. A tal fine la disciplina proposta è particolarmente semplice per rendere 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 e compositive 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 che per gli edifici recenti e quelli particolarmente malmessi o pesantemente rimaneggiati.

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 della città. Limiti più stringenti la cui finalità è, in ultima analisi, garantire la conservazione delle loro specificità e caratteristiche.

*Classificazione degli edifici.* La base di partenza della disciplina del centro storico è una attenta individuazione del valore dei singoli immobili o loro porzioni attraverso il rilievo diretto, l'analisi delle mappe storiche, la valutazione dello stato di conservazione degli organismi e del loro valore documentale, architettonico, tipologico, morfologico e non da ultimo del loro significato simbolico. Alla gerarchia dei valori così definita 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 interesse e diverse conseguenti possibilità di trasformazione. I colori "freddi" individuano gli edifici che secondo il Piano delle regole devono essere conservati con diversi livelli di attenzione<sup>58</sup>. Un valore alto è stato attribuito

<sup>57</sup> 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.

<sup>58</sup> 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,

anche ad esempi meritevoli di edilizia civile e rurale e non solo all'edilizia "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 contadina può tranquillamente essere demolito, ancorché di grande interesse. Il PGT2016 riprende la classificazione degli edifici proposta dal PGT2008 con alcune piccole modifiche relative a quegli edifici che nel frattempo sono stati modificati e recuperati.

*Opere ammesse* La tabella allegata alle norme tecniche fornisce un compendio esaustivo delle opere ammesse per le sette categorie di edifici individuati. 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)<sup>59</sup>. 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 non evidente se considerati singolarmente, ma che contribuiscono "coralmente" a formare il paesaggio del centro storico. Riteniamo, infatti, che laddove la proprietà è frazionata la possibilità di demolire una porzione di edificio (ad esempio una porzione di un cortile o 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 costoso. Spesso, inoltre, la ristrutturazione fedele produce edifici irrimediabilmente distanti dagli originali, anche quando l'intenzione è il mimetismo.

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 che 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 storici<sup>60</sup>. I fienili e i depositi, ma anche gli accessori e le pertinenze sono e debbono essere utilizzabili per usi più proficui laddove originariamente assentiti in modo legittimo. Anche l'adeguamento del taglio degli alloggi alle dimensioni delle famiglie e agli standard abitativi odierni deve essere fattibile con agilità, e per questi motivi è stata ammessa in modo generalizzato la possibilità di variare il numero delle unità immobiliari, anticipando peraltro quanto poi definito recentemente dalla legislazione nazionale e regionale<sup>61</sup>. 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, 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")<sup>62</sup>.

---

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.

<sup>59</sup> Come oramai comunemente accettato non modifica la stereometria dell'immobile la realizzazione di "pacchetti" per l'efficientamento energetico degli edifici.

<sup>60</sup> Fermo rimanendo il rispetto degli usi ammessi dal PGT.

<sup>61</sup> Ad esempio a proposito dei cambi di destinazione d'uso, della variazione delle unità immobiliari e per quanto riguarda i piani attuativi che Regione Lombardia ha derubricato a permessi di costruire convenzionati.

<sup>62</sup> Ricordiamo che 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

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 contributi<sup>63</sup>. Soprattutto nel caso si pervenga ad una loro rimodulazione complessiva, come auspichiamo. Riteniamo che si possa agire sugli oneri di urbanizzazione, ma anche sull'imposta unica comunale, 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). Segnaliamo inoltre che sebbene in modo un po' ancora un po' confuso la legislazione nazionale e regionale impone per gli interventi di "rigenerazione" urbana e recupero la rimodulazione dei contributi di costruzione: ad esempio l'art.16 e 17 del D.lgs 380 o l'art.44 della legge regionale 12/2005 o la legge 31/2014.

## 4.12 Regole di flessibilità [dp] [pr]

L'art. 10 delle Norme tecniche d'attuazione definisce la possibilità di modificare ed adattare gli ambiti soggetti alla pianificazione attuativa senza che queste modifiche si configurino come una variante del PGT. La flessibilità della pianificazione attuativa è propria del Documento di Piano che secondo la stessa legge regionale può fornire per gli ambiti di trasformazione indicazioni di massima. Questa flessibilità può essere utilmente applicata anche laddove il Piano delle regole assoggetta le trasformazioni a pianificazione attuativa o permesso di costruzione convenzionato. A tal proposito ricordiamo che il comma 1bis dell'art.14 della legge regionale 12/2005 stabilisce che entro il tessuto urbano consolidato, così come individuato dal Documento di Piano, il permesso di costruire convenzionato<sup>64</sup> è "la modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di piano attuativo conforme al PGT". Il permesso convenzionato è però, sempre secondo la legislazione regionale, inapplicabile all'interno del tessuto consolidato quando si tratta di nuove costruzioni.

La flessibilità introdotta dall'art.10 delle Norme tecniche d'attuazione contempla la possibilità: a) di variare entro limiti definiti l'estensione degli ambiti d'intervento, ma a parità di capacità edificatoria; b) di modificare le opere pubbliche richieste in relazione al sopraggiungere di nuove esigenze, ma lasciando invariate l'entità delle risorse e, infine, c) la possibilità di segmentare in più piani attuativi un medesimo intervento, senza che ciò

---

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 come abbiamo visto con estrema rapidità.

<sup>63</sup> 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.

<sup>64</sup> Si ricorda che ai sensi dell'articolo 28-bis del d.P.R. 380/2001 questo procedimento è un normale permesso di costruire con allegata una convenzione che deve essere ratificata dal Consiglio, salvo diversa determinazione regionale, come nel caso lombardo (cfr.sempre art.1 bis). Il permesso di costruire può prevedere sviluppi per stralci funzionali e può definire in relazione ad esso tempistiche proprie e differenti. E' comunque fatta salva la possibilità a discrezione del proponente di ricorrere laddove se ne ravvisi la necessità alla "normale" procedura del piano attuativo. Secondo la norma regionale il permesso convenzionato è escluso all'interno del tessuto consolidato nel caso si tratti di "nuova costruzione". Si tratta di una limitazione poco comprensibile essendo tale procedimento comunque ammesso dalla legislazione nazionale, sebbene in forma facoltativa. SE ne deduce che all'esterno del tessuto consolidato il permesso convenzionato è comunque possibile, ma non in forma obbligatoria, anche per le nuove costruzioni, il che è abbastanza contraddittorio.

costituisca variante, sempreché venga garantito il disegno complessivo del progetto, la realizzazione delle opere necessarie ed indispensabili e siano salvaguardati i diritti dei cointeressati. Più precisamente vale la pena sottolineare che:

a) le modifiche delle aree fondiari e delle aree territoriali è finalizzata ad escludere reliquati e proprietà non interessate a operare o per assicurare una migliore organizzazione planivolumetrica degli interventi. Le modifiche devono comunque essere contenute. Le variazioni non devono essere superiori al 30% delle superfici delle aree individuate negli elaborati del PGT. A tal fine è necessario sommare le superficie considerate in valore assoluto sia dei reliquati aggiunti, sia di quelli omessi e riportare il risultato così ottenuto alla superficie individuata originariamente negli elaborati di PGT. L'incremento della superficie dell'intervento non potrà comunque essere superiore al 10% dell'area originaria. Qualora le superfici delle tavole che individuano gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano non corrispondano ai dati esplicitati nelle tabelle di cui alle Schede dell'Allegato A, dovranno essere considerati quest'ultimi;

b) le modifiche di cui sopra non devono aumentare la capacità edificatoria prevista, sia quando essa è espressa in termini assoluti, sia quando è esplicitata attraverso un indice edificatorio. Ciò significa che se il piano attuativo o il titolo edilizio convenzionato rilasciati o approvati prevedono una superficie minore rispetto a quella originariamente individuata si dovrà computare nel calcolo dell'invarianza anche la capacità edificatoria delle aree escluse se prevista dalla disciplina urbanistica. Detto in altre parole, se escludo un lotto con una certa capacità edificatoria questa dovrà essere sottratta a quella originariamente prevista dal piano attuativo o dal permesso di costruzione convenzionato originariamente individuato negli elaborati;

c) la realizzazione di servizi o opere di urbanizzazione e la cessione di aree diverse da quelle esplicitamente indicate nelle schede è possibile qualora l'Amministrazione ritenga opportuno modificare a suo insindacabile giudizio le priorità d'intervento. Il valore economico dei servizi o delle opere realizzate o delle aree cedute dovrà rimanere invariato e dovrà essere adeguatamente argomentato attraverso perizia e computo metrico estimativo;

d) è possibile scindere in due o più piani attuativi distinti quanto individuato unitariamente senza che ciò costituisca variante del Documento di piano o del Piano delle regole, purché ogni singolo strumento attuativo o permesso di costruire convenzionato si faccia carico: i) della quota parte delle opere da realizzare e della porzione delle aree da cedere per urbanizzazioni primarie o secondarie originariamente previste, ii) della realizzazione delle opere e della cessione delle aree comunque imprescindibili affinché l'insediamento possa correttamente funzionare (le urbanizzazioni a rete e le strade di accesso, ad esempio). Va da sé che la capacità edificatoria delle singole aree d'intervento dovrà essere rapportata alla capacità totale dell'ambito, ovvero equivalere allo stesso rapporto esistente fra la porzione considerata e la superficie totale del piano/permesso di costruire, così come individuata negli elaborati del PGT. Sempre che invece il Documento di piano o il Piano delle regole già preveda comparti precisamente individuati e specifichi i relativi parametri urbanistici e edilizi. Va precisato, infine, che le regole di flessibilità di cui all'art.10 possono avere delle limitazioni laddove esplicitamente espresso dal Documento di piano o dal Piano delle regole (ad esempio ambito di trasformazione di via Roma e area di riorganizzazione produttiva ex Juker).

#### **4.13 Rete ecologica comunale [ps]**

Pressappoco negli stessi mesi in cui il PGT2008 veniva approvato, e in quelli successivi, Regione Lombardia ha approvato la rete ecologica regionale (DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009). Il punto di vista della rete ecologica è la *naturalità* del territorio non

costruito, e cioè l'ecosistema costituito da flora e fauna, allo scopo di preservare e anzi migliorare la biodiversità del nostro habitat. La rete non è dunque prioritariamente uno strumento di disegno del territorio o del paesaggio, di definizione della città costruita e delle sue possibilità di espansione, o uno strumento di governo dell'offerta di suoli edificabili, quanto piuttosto uno piano che mette in evidenza i valori e le aree sensibili per la biodiversità del nostro habitat e che introduce e codifica un linguaggio per riconoscerla, preservarla e migliorarla, anche attraverso interventi di riqualificazione ambientale più consapevoli e attenti al tema. La rete ecologica non ha quindi solo un valore prescrittivo o descrittivo ma anche un contenuto progettuale. Le ricadute sulla pianificazione territoriale sono pertanto legate all'apporto conoscitivo, alla consapevolezza della valenza *naturale* del territorio non costruito e di tipo progettuale, laddove accrescono la consapevolezza e la cura degli interventi. La Rete ecologica è inoltre la cornice della grande famiglia di aree territoriali verdi, a parco o diversamente vincolate per la ricchezza della loro biodiversità, come il programma Rete Natura 2000. A cascata, in questi anni, la rete ecologica regionale ha prodotto le reti ecologiche provinciali, quella dei parchi territoriali e le reti ecologiche comunali. Reti ecologiche, queste, che per successive specificazioni e approfondimenti precisano e consolidano la rete ecologica regionale.

Il PGT2016 o, più precisamente, il Piano dei servizi è dotato della rete ecologica che costituisce un incarico a parte, e a cui si rimanda per maggiori dettagli<sup>65</sup>.

In questo contesto basterà ricordare che la rete ecologica di Lomagna ci restituisce, attraverso una attenta analisi dello stato del territorio non costruito, una conoscenza più approfondita di ciò che non è città, facendoci scoprire, ad esempio, che spazi aperti anche giudicati interessanti sotto il profilo paesaggistico e sociale, magari proprio perché esito di una intensa ricostruzione e manipolazione, sono invece deboli per quanto riguarda la biodiversità di fauna e flora.

Meno importanti sono invece gli apporti più propriamente prescrittivi, e non tanto perché si è scelto di essere poco incisivi, ma perché la condizioni di Lomagna è da questo punto di vista particolare. In primo luogo perché il Piano di governo del territorio non occupa altro suolo agricolo e, in secondo luogo, perché buona parte del territorio non costruito è già da tempo puntualmente regolato e vincolato dal Parco di Montevecchia e della Valle del Curone. Da questo punto di vista, cioè dal punto di vista della coerenza normativa, la rete ecologica si sovrappone aggiungendo non molto a quanto già esiste. Più interessanti e importanti gli aspetti più propriamente progettuali, e cioè l'abaco degli interventi possibili come l'individuazione delle aree degradate. In questo caso la Rete ecologica comunale lancia una sorta di sfida: pensare ad interventi di miglioramento e riqualificazione dello spazio aperto attenti al potenziamento e a preservare la loro "naturalità". Una sfida che il PGT2016 raccoglie mettendo a appunto regole particolari per l'impiego dei contributi derivati dall'attività edilizia che consumano suolo agricolo e destinati alla realizzazione degli interventi di rilevanza ambientale ed ecologica e di incremento della naturalità (cfr. paragrafo successivo). Contributi che posso rendere più concreta la prospettiva di realizzare alcuni interventi.

---

<sup>65</sup> Incaricato della redazione della Rete ecologica e della Vas è il dott. Guido Brusa.

## 4.14 Strumenti per trattare il problema dei vuoti urbani - art.97bis legge 12/2005 [dp]

Su un totale di poco superiore a 407.000 mq destinati ad attività produttive e terziarie circa 116.700 mq sono aree dismesse o poco utilizzate. Se è pur vero che almeno una porzione di queste sono già oggetto di progetti di riutilizzo a scopo produttivo (ex RDB, ad esempio), ed altri compendi un tempo non utilizzati sono stati nel frattempo recuperati (stabilimento ex Perego), non c'è dubbio che il fenomeno della dismissione sia anche a Lomagna quantitativamente consistente. Non solo però a Lomagna. Il fenomeno delle aree industriali dismesse, ma ora anche dei palazzi per uffici o di particolari porzioni dello stock abitativo (ad esempio alcune zone turistiche o periferiche), è generalizzato e tocca ampie zone del paese. È un fenomeno in parte connesso ad un eccesso di offerta di spazi, in parte riflette la crisi economica ancora perdurante e, nel caso degli usi produttivi, la strisciante deindustrializzazione del Paese. In parte, ancora, è dovuto ai differenziali di sviluppo delle diverse geografie italiane e ai fenomeni migratori esogeni ed endogeni. In alcune zone, come ad esempio la nostra, è però anche legato alle mutate modalità di utilizzare gli spazi e, più in generale, alla veloce obsolescenza a cui sono soggetti gli immobili, soprattutto terziari, produttivi e oramai anche commerciali. Sta di fatto che il fenomeno dei vuoti urbani sta assumendo connotati strutturali e perduranti nel tempo, e può avere conseguenze non irrilevanti nel creare fenomeni di obsolescenza e degrado urbano anche in contesti relativamente controllati e presidiati come la Nostra città.

Non sono molti gli strumenti che la legislazione vigente conferisce alle Amministrazioni per obbligare gli operatori ad un utilizzo più efficace della città esistente<sup>66</sup>. Uno di questi, quello forse più innovativo, è l'art.97bis della legge urbanistica regionale: una sorta di procedura messa a punto qualche anno addietro (2012) da Regione specificatamente per il recupero delle aree industriali dismesse<sup>67</sup>. Una procedura fino ad ora poco utilizzata, non

---

<sup>66</sup> Oltre all'art.97 bis i principali strumenti nelle disponibilità delle amministrazioni per affrontare il problema dei vuoti urbani sono tre. *Ordinanze e interventi sostitutivi*. Sono le classiche ordinanze che il Sindaco può emettere per motivi igienico/sanitario o per il decoro e l'ordine pubblico della città. Sono strumenti normalmente previsti nei regolamenti edilizi e frequentemente utilizzati. Il principale limite risiede nel fatto che quando gli operatori non ottemperano alle ordinanze, l'Amministrazione deve agire in sostituzione con risorse proprie e possibilità di rientro incerte e differite nel tempo. Tranne casi eccezionali, il risultato è che tutto si blocca e l'ordinanza rimane lettera morta. L'Amministrazione può comunque interpellare la Magistratura per la mancata ottemperanza dell'ordinanza. *Premialità edificatorie*. E', ad esempio, la strada seguita dai diversi "piani casa" proposti qualche anno addietro che istituivano un premio volumetrico extra piano urbanistico per l'efficientamento energetico e funzionale degli immobili. Come è noto, l'esito di questi provvedimenti è stato molto scarso. Perlomeno in Lombardia, ma anche altrove. Forse perché la premialità prevista, cioè l'aumento della capacità edificatoria, è una moneta che vale poco: una moneta inflazionata. Come è stato fatto notare, il problema del "non utilizzato" non è quello di avere "più volumetria" ma quello di utilizzare quella esistente e in eccesso. *Minor costi*. Sono le modifiche introdotte recentissimamente nella disciplina dei contributi di costruzione, sia a livello nazionale, sia in contesto regionale, che prevedono contributi di costruzione meno pesanti nel caso di interventi di recupero e riqualificazione della città esistente. Sono strumenti importanti, ancorché forse ancora un po' troppo timidi e contraddittori, la cui efficacia è però limitata. In primo luogo perché la loro applicazione trova uno ostacolo nella drammatica crisi economica degli enti locali e, in secondo luogo, perché l'incidenza dei contributi di costruzione rispetto al costo complessivo delle trasformazioni urbane è limitata, e una riduzione di questa voce di costo difficilmente riesce ad essere dirimente circa la decisione di intervenire o non intervenire. Si tratta dunque di strumenti più che altro di valore simbolico, importanti, ma che solo raramente riescono ad essere efficaci.

<sup>67</sup> Riportiamo il testo integrale dell'articolo discusso. "Art. 97-bis. (Recupero delle aree non residenziali dismesse, articolo introdotto dalla legge regionale n.4 del 2012) 1. La dismissione di aree non residenziali costituisce grave pregiudizio territoriale, sociale ed economico-occupazionale. 2. Le disposizioni del presente articolo si applicano in riferimento alle aree, non aventi destinazione residenziale e già interessate

banale, e la cui efficacia deve essere ancora testata, ma che può essere utile come leva di pressione e per convincere gli operatori ad occuparsi con serietà degli effetti negativi che l'abbandono del proprio immobile riverbera sulla città<sup>68</sup>. Lo strumento si basa su una sorta di *principio di sottrazione*. L'Amministrazione infatti può, seguendo una certa procedura, ingiungere all'operatore di occuparsi dell'immobile di sua proprietà predisponendo entro tempi definiti un progetto per il suo recupero. Se ciò non avviene, l'area diventa "zona bianca", senza cioè nessuna classificazione urbanistica, aprendo così ad un possibile intervento sostitutivo dell'Amministrazione attraverso esproprio e successivo conferimento a terzi con procedura di evidenza pubblica. Se è "zona bianca", se cioè non è possibile fare più nulla, l'area perde qualsiasi valore. E per coloro che traggono un vantaggio, anche solamente dal valore del cespite iscritto a bilancio, questa evenienza potrebbe rappresentare un danno da scongiurare<sup>69</sup>.

Gli elaborati del PGT individuano pertanto le aree che a tutt'oggi sono non utilizzate o sottoutilizzate e per le quali, nel caso non vengano proposti interventi o non si dia corso ai progetti proposti dal presente variante, l'Amministrazione può azionare la procedura di cui all'art.97bis della legge urbanistica regionale. La medesima procedura può essere azionata con voto motivato del Consiglio Comunale per le aree "non aventi destinazione residenziale e già interessate da attività economiche" per le quali sia dimostrato il non utilizzo anche parziale da almeno due anni, previo riscontro con apposito atto del Consiglio Comunale della sussistenza di un pericolo per la salute pubblica o per la sicurezza urbana e sociale o di degrado ambientale e urbanistico.

---

da attività economiche, individuate come aree degradate o dismesse nel Documento di piano del PGT, ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e-bis). 3. Il recupero delle aree dismesse, in quanto concorre agli obiettivi di contenimento del consumo di suolo, costituisce attività di pubblica utilità ed interesse generale, perseguibile secondo le modalità di cui al presente articolo, qualora la dismissione comporti pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero di degrado ambientale e urbanistico. 4. Il comune, in seguito all'approvazione del PGT, accertata la sussistenza delle condizioni di cui ai commi 2 e 3, può invitare la proprietà dell'area a presentare una proposta di riutilizzo della stessa in attuazione delle previsioni del PGT, con possibilità di incrementare fino al 20 per cento la volumetria o la superficie ammessa, assegnando un termine da definirsi in ragione della complessità della situazione riscontrata e comunque non inferiore a mesi quattro e non superiore a mesi dodici. 5. La proposta di riutilizzo deve indicare: a) le attività e le funzioni che si intendono insediare; b) gli interventi urbanistico - edilizi, infrastrutturali e per l'accessibilità coerenti e connessi con le funzioni che si intendono insediare; c) le modalità, i tempi e le risorse da impiegarsi per la risoluzione delle implicazioni eventualmente derivanti dalla dismissione con specifico riferimento alla eventuale presenza di inquinamento dei suoli, nel rispetto delle norme vigenti; d) il cronoprogramma degli interventi previsti; e) il piano finanziario-imprenditoriale che sostiene il progetto. 6. La proposta di riutilizzo integra le istanze di permesso di costruire ovvero di piano attuativo, alle quali si applicano le discipline procedurali dettate, rispettivamente, agli articoli 38 e 14. 7. Decorsi dodici mesi dall'invito di cui al comma 4, senza inoltro al comune di istanza di intervento o proposta di piano attuativo, finalizzato al recupero dell'area da parte del proprietario, cessa l'efficacia del Piano delle regole relativamente all'area stessa, con il conseguente venir meno di qualsiasi previsione che produca effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. La cessazione d'efficacia è attestata dal comune con atto meramente dichiarativo, comunicato alla proprietà e pubblicato all'albo pretorio. 8. Il comune avvia il procedimento per la variante urbanistica finalizzata al recupero dell'area, anche mediante attivazione di strumenti urbanistici di iniziativa pubblica, tenuto conto della mancata attuazione delle precedenti previsioni, nonché delle disposizioni inerenti alla riqualificazione paesaggistica di aree ed ambiti degradati o compromessi, di cui al piano paesaggistico regionale. 9. Fino all'approvazione della nuova destinazione urbanistica, sull'area sono ammessi esclusivamente interventi di demolizione e bonifica, fermo restando quelli obbligatori posti, che restano in capo al soggetto responsabile, secondo la disciplina vigente, ovvero quelli finalizzati alla tutela della incolumità o salute pubblica."

<sup>68</sup> Soprattutto di legittimità giuridica, ad esempio relativamente alla possibilità di intervento sostitutivo e per le cosiddette "zone bianche".

<sup>69</sup> Per inciso, facciamo notare che l'area bianca, l'area ove non si può fare più nulla, è l'esatto contrario dell'obiettivo che l'Amministrazione intende perseguire, che è poi quello di utilizzare al meglio la città esistente. Per questo motivo riteniamo che l'art.97bis della legge regionale 12/2005 sia uno strumento di pressione e minaccia, piuttosto che un mezzo in sé risolutivo del problema dei vuoti urbani.

## 4.15 Tessuti urbani consolidati per usi produttivi [pr]

L'impostazione generale del Piano è di confermare gli insediamenti produttivi esistenti, cercando di attutire i conflitti derivanti dalla vicinanza fra usi diversi del territorio. Il Piano distingue, infatti, alcuni piccoli insediamenti industriali, per i quali si propone una conversione ad usi residenziali, e le grosse aree industriali per le quali si conferma la vocazione produttiva. Il Piano delle regole, unitamente al Documento di Piano, affronta inoltre la questione del riutilizzo delle aree dismesse, vuoi attraverso le possibilità offerte dall'art. 97bis della Legge regione 11 marzo 2005, n.12, vuoi attraverso indicazioni puntuali come quelle definite per le aree di *riorganizzazione produttive* che introducono diversi margini di flessibilità, ancorché riconfermando in sostanza gli usi produttivi, sebbene con una estensione funzionale più ampia.

### Aree produttive

Sono gli insediamenti industriali o terziari esistenti che il piano conferma, e per i quali sono stati previsti degli indici edificatori e dei rapporti di copertura relativamente elevati, per permettere l'espansione in sito delle attività presenti. All'interno di queste aree è ammessa sia la produzione di beni sia la produzione di servizi (e cioè le attività terziarie) ma con esclusione degli usi commerciali (medie e grandi strutture di vendita)<sup>72</sup>. L'obiettivo del Piano è, infatti, quello di permettere un'adeguata flessibilità. D'altronde la parcellizzazione, la smaterializzazione e la complessificazione dei processi produttivi rende sempre più difficile distinguere fra la "fabbrica" e gli "uffici". Le dimensioni di 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 di uffici o di capannoni ma con indici edificatori ed urbanistici diversi: una sorta di norma "bicefala" che nel caso delle attività terziarie prevede altezze massime degli immobili 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.

Va da sé che all'interno dello stesso 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

L'indifferenza funzionale, ma in questo caso fra produzione e residenza, è prevista per alcune piccole aree produttive frammiste al tessuto residenziale lungo via Milano. Sono le

<sup>72</sup> Fatta dunque eccezione per i negozi di vicinato, per il commercio all'ingrosso, e per la vendita delle cosiddette merci ingombranti o di quelle a cosiddetta "vendita differita", 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.

piccole attività industriali annegate nel tessuto residenziale per le quali si prevede la possibilità di una riconversione residenziale, oltretutto terziaria. Per invogliare (non obbligare) un uso più consono al contesto è prevista una capacità volumetrica relativamente consistente (1,2 mc/mq al posto di 1 mc/mq). Alla destinazione urbanistica 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.

### **Aree di riorganizzazione produttiva**

Sono tre aree industriali per le quali il Piano delle regole auspica una riorganizzazione degli usi attuali che vengono confermati ancorché ampliandone le possibilità. Sono compendi non utilizzati per i quali il PGT2016 propone regole e contenuti di un loro possibile riutilizzo o insediamenti per i quali si propone degli ampliamenti al fine di garantirne la funzionalità (compendio produttivo di via Marco Biagi).

#### *Compendio produttivo di via Marco Biagi*

È un condominio industriale realizzato nella prima metà degli anni 2000 occupato da sei imprese, alcune delle quali si sono trasferite altrove. Gli spazi vuoti sono stati nel frattempo acquistati da un'azienda del settore alimentare che intende utilizzare tutto l'immobile rivedendone la logistica. L'azienda chiede pertanto di realizzare sul retro dell'edificio un'area di carico e scarico e per il parcheggio degli autocarri che normalmente stazionano nelle strade contigue. Non interessa pertanto un'edificabilità aggiuntiva, quanto piuttosto realizzare un piazzale di servizio utilizzando un'area di proprietà di Provincia di Lodi attualmente agricola. La richiesta appare accoglibile, poiché l'estensione delle superfici in gioco, ancorché agricole, sono minime, e poiché le modifiche richieste assicurano la continuità di utilizzo dell'immobile. Il PGT2016 estende pertanto la superficie fondiaria del lotto, confermando l'edificabilità oggi esistente con la possibilità di realizzare un ampliamento pari al 10% (circa 600 mq). L'ampliamento ha una profondità di 30 metri dal limite dell'attuale recinzione e una superficie complessiva di 3850 mq. Il PGT2016 prevede la contestuale realizzazione di un'area di riqualificazione ambientale che dovrà essere predisposta secondo i dettami della rete ecologia comunale (profondità minima 25 mq). tale opera è inoltre necessaria per schermare la differenza di quota esistente fra il piano campagna e il l'attuale piazzale. È inoltre prevista la cessione gratuita all'Amministrazione dell'area agricola attigua, che potrà essere utile per assicurare l'ampliamento verso sud dell'attiguo giardino o, in futuro, il collegamento con il presidio Azienda Territoriale Sanitaria posto al confine con Usmate Velate. Gli oneri di urbanizzazione potranno inoltre essere utilizzati per meglio sistemare l'attigua area a servizi.

#### *ex Jucker*

È il grosso stabilimento industriale, dimesso nei primi anni del decennio scorso (2002), che segna l'ingresso di Lomagna per chi proviene dalla strada provinciale 342dir. La superficie territoriale è pari a circa 27.800 mq. La superficie lorda esistente è poco meno di 19.000 mq di cui una porzione, ancorché agibile, parzialmente interrata (circa 3800 mq)<sup>73</sup>. Il PGT2008 classificava quest'area come di riorganizzazione produttiva prevedendo: a) un'edificabilità pari all'esistente; b) il vincolo di piano attuativo; c) l'obbligo di adottare idonei stratagemmi per mitigare l'impatto paesistico e il rumore nei confronti degli attigui

<sup>73</sup> Fonti differenti forniscono misure differenti. Secondo la carta topografica la superficie esistente è pari a poco più di 20.000 mq. La proprietà fornisce un valore di molto superiore, cioè 24.000 mq. Si rammenta che il PGT2008 inglobava nel compendio anche un'area ancora non edificata di proprietà di terzi e con una capacità edificatoria di circa 1750 mq.

ricettori sensibili (residenze); d) l'obbligo di prevedere sufficienti parcheggi pubblici sulla porzione di area classificata come standard; e) la realizzazione di una nuova viabilità di servizio all'area e agli stabilimenti attigui.

Nel frattempo, da allora, l'area è stata oggetto di diversi progetti di trasformazione successivamente abortiti, e spesso coincidenti con i diversi passaggi di proprietà e i lavori per la bonifica dell'amianto.

Che cosa propone la proprietà. L'ultima idea è uno spazio multifunzione che all'interno dell'involucro esistente della fabbrica offra spazi modulari variabilmente per l'abitare, il produrre, il divertirsi (con i relativi servizi comuni), ma senza escludere a priori un utilizzo più commerciale, perlomeno nella forma del mercato coperto<sup>74</sup>. Il modello proposto, soprattutto dalle immagini, è quello di spazi a forte urbanità basati su un'accentuata mixité d'uso e flessibilità dei contenitori, vuoi nella declinazione prettamente produttiva dell'*hotel industriel*, dell'*incubatore d'impresa*, del *co-working* o similare, vuoi nella versione residenziale/produttiva tipica del *loft*, della *città dei creativi* o dell'*artigianato 2.0* o del meno codificato connubio commercio/residenza/lavoro/tempo libero. Sono modelli insediativi, questi, certamente di moda e di successo nelle grandi città europee, Milano inclusa, ma che forse sembrano un po' fuori contesto in una condizione come Lomagna<sup>75</sup>. Innanzitutto sotto il profilo immobiliare.

Il PGT2008 ha escluso la possibilità di una trasformazione residenziale dell'area allo scopo di contenere la crescita urbana, ma anche perché lo stabilimento si trova a cavalcioni fra un'area residenziale e una produttiva che rende oggettivamente difficile la sua trasformazione in questo senso. Tale scelta è confermata dal PGT2016.

Ancorché escludendo gli usi residenziali e le grandi strutture di vendita (è infatti ammessa una media struttura di vendita con sdv inferiore a 600mq, settore merceologico alimentare e non), il PGT2008 e il PGT2016 ampliano in maniera rilevante lo spettro delle funzioni insediabili (cfr. ex art.13, ora art.15 NTA). Ciò significa che già ora è ammessa l'insediamento, oltre che dei servizi pubblici e di quelli privati ma di interesse pubblico, un amplissimo catalogo di attività: praticamente tutte, incluse le funzioni ricettive e alberghiere, tranne, appunto, la residenza e la grande distribuzione commerciale<sup>76</sup>. E anche in questo caso con dei distinguo, perché il PGT comunque ammette la residenza di servizio.

Il PGT2016 conferma inoltre la cessione per servizi di interesse pubblico (o parcheggi pertinenziali, ma se asserviti all'uso pubblico) dell'area che delimita ad est il compendio,

<sup>74</sup> O fintanto, come propone la brochure presentata: "..... parcheggio TIR, camion, furgoni autovetture con servizio sorveglianza h24."

<sup>75</sup> Le scelte abitative sottintendono infatti anche modelli culturali e determinate propensioni e stili di vita. Come è noto, e come la letteratura mette in evidenza da tempo, una delle componenti dei processi di de-urbanizzazione è proprio la scelta di allontanarsi dal rumore e dalla confusione della città per cercare un rapporto più stretto con la campagna, il silenzio e la tranquillità delle piccole comunità. Ovviamente stiamo semplificando molto, ma da questo punto di vista il modello a forte urbanità proposto dalla proprietà potrebbe risultare poco calzante per il contesto di Lomagna.

<sup>76</sup> Più precisamente, sono ammessi i seguenti usi. *Produttivi*: fabbriche, depositi, officine e laboratori relativi ad attività industriali o artigianali e attività produttive in genere, uffici ed altre attività integrate e funzionali all'uso produttivo, attività espositive e di vendita relative ai beni prodotti. *Usi complementari al produttivo*: residenza di servizio, magazzini e depositi, anche se non funzionali all'uso produttivo, servizi aziendali e interaziendali, uffici privati e studi professionali, usi commerciali relativi alle merci ingombranti, servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.), usi di interesse comune (esclusi quelli abitativi). *Usi terziari*: artigianato di servizio, bar ristoranti edicole ed esercizi pubblici, studi professionali, uffici privati, sedi di associazioni, fondazioni, centri culturali, partiti e sindacati, servizi per le attività produttive, servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.), banche, attrezzature ricettive. *Usi complementari al terziario*: residenze collettive, residenza di servizio, magazzini e depositi, laboratori e attività di vendita connessa. Facciamo presente che nella dizione "residenze collettive" rientrano a pieno titolo anche gli alberghi. Il PGT2016 ammette inoltre la realizzazione di una media struttura di vendita con superficie di vendita non superiore a 600 mq settore merceologico alimentare e non.

indispensabile per assicurare una sufficiente dotazione verde e di parcheggi al quartiere e al nuovo insediamento, e per distanziare e schermare il più possibile le abitazioni esistenti rispetto alle attività che saranno insediate<sup>77</sup>. Quest'area potrà conseguentemente ospitare tutti i manufatti necessari per assicurare una maggiore compatibilità fra usi potenzialmente conflittuali (ad esempio eventuali barriere fonoassorbenti, se necessarie). In tal senso l'Amministrazione potrà, di concerto con l'operatore, valutare la possibilità di spostare la viabilità pubblica più a ridosso del nuovo insediamento in modo da lasciare più agio e protezione alle residenze. Va da sé che queste aree, tutte di proprietà pubblica, sono prive di diritti volumetrici. Il PGT2016 ricorda inoltre l'importanza di garantire i limiti delle emissioni sonore definiti dal piano di zonizzazione acustica e di verificare preliminarmente lo stato dei suoli.

Il PGT2016 introduce infine delle semplificazioni procedurali: a) esclude un mappale di proprietà di terzi classificato come industriale; b) ammette la possibilità, nel caso vengano insediate attività produttive e complementari al produttivo di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 15 delle NTA (ovvero quelle esistenti), di procedere con titolo edilizio semplice, ovvero permesso di costruzione convenzionato per la cessione delle area a servizi; c) ammette la possibilità che la trasformazione avvenga per parti e in tempi differenti (cfr. art. 10 NTA), sempreché vi sia un progetto complessivo di come potrà svilupparsi il compendio. Una attuazione parziale deve pertanto essere accompagnata da un disegno con valore vincolante (convenzione, atto d'obbligo unilaterale, piano attuativo) che definisca quale potrà essere l'assetto complessivo del compendio con i dovuti livelli di flessibilità e attraverso la definizione di opzioni e scenari alternativi.

#### *ex RDB*

E' l'area collocata nel Parco di Montevecchia e della Valle del Curone un tempo utilizzata per la fabbricazione di elementi prefabbricati. Come abbiamo già accennato nei precedenti paragrafi è attualmente in stato avanzato di definizione un progetto per il riutilizzo a scopi produttivi del compendio. Il PGT2016 riconferma pertanto la disciplina del PGT2008 limitandosi a richiamare le norme e le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale di Montevecchia e della Valle del Curone, nel frattempo variato (il riferimento è l'art. 37 – Zona di trasformazione migliorativa e l'allegato E delle relative NTA). In estrema sintesi, dovrà comunque essere garantita: a) la riqualificazione del torrente Molgoretta e della relativa sponda ripariale; b) l'aumento delle superfici permeabile; c) la riqualificazione naturalistico/ambientale dell'area; d) un più corretto inserimento paesaggistico ed ambientale degli immobili e delle relative pertinenze; e) la bonifica dei suoli, se necessaria, e la riduzione dei fattori inquinanti. Gli interventi sono altresì soggetti alla verifica della sostenibilità viabilistica dei flussi di traffico generati e attratti. Fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, le opere sono soggette a piano attuativo, ovvero a permesso di costruzione convenzionato, così come definito dall'art. 37 del Piano Territoriale di Coordinamento.

## **4.16 Tessuti urbani consolidati per usi residenziali [pr]**

Il Piano delle regole individua quattro zone destinate agli usi residenziali e distingue i completamenti, e cioè i lotti non ancora edificati posti all'interno di zone già costruite,

---

<sup>77</sup> Giacché non è data l'esatta destinazione del nuovo intervento e, quindi, l'eventuale dotazione di servizi aggiuntiva rispetto agli usi produttivi esistenti, l'area classificata come urbanizzazione sarà conteggiata come urbanizzazione secondaria nel caso la differenza sia positiva o come standard qualitativo, cioè aggiuntivo, nel caso non sia necessario assicurare una dotazione superiore a quella data. E questo per le valutazioni già espresse nel testo: cioè quella di creare una sufficiente distanza fra abitazioni e uffici o fabbriche e per dotare il quartiere di spazi verde e di parcheggio sufficienti.

compreso quelli che necessitano della realizzazione di opere di urbanizzazioni, e le parti di città già esistenti. Queste sono state a loro volta suddivise a seconda della tipologia edilizia e, conseguentemente, della capacità edificatoria.

Tre sono le finalità che si sono volute assicurare con la classificazione proposta. 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 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 la città è caratterizzata da una grande variabilità di forme e densità edilizia, in parte determinata dalle scelte dei vecchi piani regolatori, in parte dovuta al fatto che non sono riconoscibili parti di città sufficientemente omogenee circa tipi edilizi e forme (frammistione tipologica). In questo senso sono stati messi a punto indici che tendono all'omogeneizzazione delle densità edilizie e delle forme esistenti.

Ma vediamo più in dettaglio le caratteristiche delle diverse zone individuate.

### **Zone residenziali estensive e semi intensive**

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 contrario<sup>78</sup>. Gli indici ammessi sono in entrambi i casi quelli esistenti, ma nella città a bassa densità sono possibili degli ampliamenti *in tantum* (erano 50 mq. e sono stati portati a 80 mq. dal PGT2016) 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 stabilito 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 o bifamiliari isolate, escludendo le tipologie a schiera e le parti di città esito di un progetto unitario che mal si prestano ad ampliamenti singoli. 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*". Precisiamo che l'ampliamento è da considerarsi pertinenziale dell'edificio/immobile esistente e non per forza di cose deve essere realizzato "attaccato" al medesimo, ma può anche avere una sua autonomia funzionale e localizzativa. La possibilità di sommarlo ad altri ampliamenti o edifici è invece regolato dal trasferimento dei diritti edificatori, ovvero dall'art.7 delle norme tecniche d'attuazione (solo fra mappali confinanti in senso stretto). Infine va precisato che laddove l'edificio non esiste, l'ampliamento non è dato.

### **Zone residenziali di completamento e zone subordinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione**

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 Fornace e del Villaggio dei Pini è stato fissato in

---

<sup>78</sup> 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.

0,6 mc/mq<sup>79</sup>. Infine sono stati individuati tutti i lotti di completamento ove è necessario realizzare delle opere di urbanizzazione: una piccola area verde, un parcheggio più grande del previsto o il potenziamento/allaccio di qualche rete di urbanizzazione. Queste aree sono state definite: *Zone residenziali di completamento subordinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione*. In alcuni casi le norme dettano indicazioni specifiche, in altri sono le tavole che indicano l'area da cedersi per urbanizzazioni in caso di edificazione. Laddove si prevede la realizzazione di parcheggi non si è ritenuto opportuno distinguere fra le aree per usi di interesse pubblico e generale (aree da cedere come urbanizzazioni secondarie) e i parcheggi pertinenziali, privati, ma di accesso pubblico, così come definito dall'art.8 delle Norme tecniche d'attuazione (un posto auto per alloggio). Questi ultimi, cioè l'estensione dei parcheggi pertinenziali liberamente accessibili, è ricompresa nella superficie ceduta per standard che sarà dunque quella segnata nelle tavole meno quella per i parcheggi pertinenziali cosiddetti *liberi*, fermo restando che la convenzione (o l'atto d'obbligo unilaterale) dovrà sancire la servitù d'uso pubblico di quest'ultimi, ovvero il libero accesso di cui si fa menzione nel citato art.8<sup>80</sup>. Le zone di completamento subordinate alla cessione di aree per urbanizzazioni sono soggette a pianificazione attuativa, ovvero a permesso di costruzione convenzionato o titolo edilizio accompagnato da atto d'obbligo unilaterale. La dimensione di questi lotti, l'esiguità e la semplicità delle opere di urbanizzazione richieste possono infatti essere agevolmente gestiti all'interno di procedure relativamente semplici come il permesso di costruire convenzionato o l'atto d'obbligo unilaterale<sup>81</sup>.

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 A e quelle classificabili come classe 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. Tali incentivi valgono anche per gli ampliamenti delle zone semintensive, e poiché sono previsti "erga

---

<sup>79</sup> 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 80 mq. fosse compatibile con l'edilizia rada dei borghi.

<sup>80</sup> In questo senso, e proprio in virtù del libero accesso richiesto dall'art.8 per una quota dei parcheggi pertinenziali, anche se giuridicamente non si tratta di urbanizzazioni secondarie possono essere equiparate a quest'ultimi, se non da un punto di vista della disciplina, sul lato pratico, ovvero dell'utilizzo. I parcheggi di utilizzo pubblico sono, infatti, in un caso come nell'altro. Ovviamente ciò non vale sotto il profilo del rispetto delle quantità minime da cedersi per standard. Facciamo un esempio: l'area edificabile permette di realizzare 495 mc che corrisponde a due piccoli alloggi, l'area da cedersi per standard è dunque equivalente a 360 mq, mentre i posti auto pertinenziali cosiddetti liberi sono due per una superficie complessiva di 25 mq (2,5\*5\*2). Il totale dei parcheggi pertinenziali da assicurare è invece pari a 99 mq. (495/10\*2) Mettiamo caso che l'area individuata nelle tavole da cedersi a standard, cioè ricompresa nell'apposito perimetro, abbia una superficie complessiva di 300 mq. Ciò significa che saranno reperiti in loco 275 mq per urbanizzazione secondarie, 25 mq rimarranno privati, ma con servitù pubblica (pertinenziali di libero accesso), e 75 mq dovranno essere monetizzati o reperiti altrove. Se invece l'area individuata nelle tavole avesse una estensione, ad esempio, di 500 mq, non sarebbe necessario monetizzare alcunché e vi sarebbe una cessione (a titolo gratuito) di aree per urbanizzazioni secondarie eccedente i minimi definiti dal PGT, ovvero come standard qualitativo o aggiuntivo, pari a 115 mq (500-360-25= 115 mq).

<sup>81</sup> Ricordiamo che secondo quanto definito dall'art. 13, comma 1, lett. e) della l.r. 26 maggio 2016, n. 14 che nel tessuto urbano consolidato, ma con esclusione delle nuove costruzioni, i piani attuativi possano essere attuate con permesso di costruzione convenzionato secondo le modalità di cui all'articolo 28 bis del d.p.r. 380/2001. Nei casi presi in esame il permesso di costruzione convenzionato è dunque escluso in quanto si tratta di nuove costruzioni. Il titolo edilizio con atto unilaterale d'obbligo può essere un utile sostituto.

omnia”, ovvero per tutti gli edifici, devono essere considerati in aggiunta alle possibilità edificatorie già previste<sup>82</sup>.

## 5. Piano dei servizi

*Quantità.* La geografia della città pubblica è evidenziata dalla Tavola 3.1 ove tutti gli equipaggiamenti esistenti sono stati mappati. L'estensione di ogni servizio (superficie territoriale o coperta) e la sua tipologia, così come codificata da Regione Lombardia, è dettagliatamente riportata nell'elenco allegato. La dotazione di servizi esistenti a Lomagna era e rimane di tutto rispetto: circa 46,6 mq. per ogni abitante presente al 31 dicembre del 2015. È un valore quasi doppio a quello previsto dalla vecchia legge urbanistica regionale (LR 51/1975) e 2,5 volte superiore ai minimi fissati dalla nuova legge regionale (pari a 18,5 mq/abitante).

Rispetto al PGT2008 la dotazione di servizi misurata nel 2016 è aumentata, sia se la consideriamo in termini di superficie complessiva, sia se la consideriamo come dotazione pro-capite, e nonostante gli abitanti siano nel frattempo cresciuti decisamente (cfr. capitolo precedente). L'estensione totale era pari a 19,2 ha nel 2008 ed è oggi equivalente a 22,9. La differenza è data dai servizi nel frattempo realizzati, ad esempio, all'interno degli ambiti di trasformazione (ambito n.6 Martiri della Libertà, via Gargantini), a Fornace o relativi all'ampliamento del cimitero, e all'incremento delle piste ciclabili e pedonali realizzate sia in contesto urbano sia extra-urbano (soprattutto). Il dato pro-capite era di 43,3 mq ed è di 46,2 mq abitante<sup>106</sup>. Se consideriamo anche il Parco di Montevicchia e della Valle del Curone, che entro i confini amministrativi ha una estensione di 161,5, ha, la dotazione pro capite sale a 372 mq per ogni abitante.

*Dotazioni* La tabella allegata disaggrega le superfici complessive per singola tipologia di servizio secondo la codifica imposta da Regione Lombardia<sup>107</sup>. In termini di estensione i servizi più quantitativamente più significativi sono gli impianti tecnologici, che poi è il depuratore e poco altro, i servizi per la mobilità, e cioè i parcheggi, il verde e gli impianti sportivi. Complessivamente questi rappresentano circa 3/4 dell'intera dotazione cittadina. Gli standard rimanenti sono costituiti da attrezzature meno “land use” e “più preziose” come le scuole, gli uffici pubblici, le attrezzature religiose, i servizi di cura e assistenziali, quelli culturali e a carattere sociali e l'edilizia residenziale pubblica (edilizia sociale di via Giovanni Pascoli). I servizi all'istruzione sono la scuola primaria Alessandro Volta, già ampliata appena prima del 2008 e successivamente oggetto di diversi interventi, la scuola materna di piazza della Chiesa e la scuola dell'infanzia paritaria di via Don Carlo Colombo. La scuola secondario di primo grado è quella consortile di Cernusco a cui fanno capo i

<sup>82</sup> 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 760 mc. 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 80 mq., ovvero 240 mc. Se vengono realizzate opere per il risparmio energetico dell'intero edificio possono essere realizzati altri 100/150 mc. Ciò significa che nel caso ipotizzato è possibile un ampliamento massimo pari a 340/390 mc., e cioè pressappoco pari ad un alloggio.

<sup>106</sup> Come per i calcoli relativi alla crescita della città non sempre è agevole definire quando un servizio è considerabile come realizzato e dunque occorre tener conto che la differenza fra quanto c'era nel 2008 e quanto è oggi presente sconta un margine di errore ancorché ridotto. Il PGT2008 ha in particolare considerato come realizzate alcuni spazi pubblici che non sono poi stati conclusi.

<sup>107</sup> Stiamo facendo riferimento alla codifica del Servizio Informativo Territoriale per i servizi di livello comunale e sovramunicipale. Una classificazione invero molto succinta e poco utile ancorché recentemente ampliata.

comuni di Montev ecchia e Osnago oltre a Lomagna e Cernusco Lombardone. I servizi sportivi sono *lo stadio*, e cioè i campi di calcio di via Volta, e il centro sportivo di via Carducci (tennis, basket, etc.) e le altre attrezzature presenti nel cosiddetto *parco giochi*. Quest'area è il principale polo della città pubblica, è collocata in posizione baricentrica, e racchiude, oltre agli orti e alle già citate attrezzature sportive, la scuola Alessandro Volta, il Municipio, il Centro di Aggregazione Giovanile inaugurato nel 2013, e la sede dell'associazione Alpini. L'altra *polarità* della *Lomagna collettiva* sono le attrezzature presenti nel centro storico, e cioè il plesso che racchiude la chiesa dei Santi Pietro e Paolo, la parrocchia, l'oratorio e la scuola dell'infanzia; la biblioteca di via Gargantini e dal lato opposto della Chiesa, il complesso della *Corte Busca* e relative pertinenze con il Centro Diurno Integrato, la scuola materna, alcune abitazioni e altri servizi ancora. I servizi per la mobilità sono le aree a parcheggio che assommano pressappoco a 40.000 mq, equivalenti a 1300 posti macchina, ai quali vanno aggiunti gli stalli privati liberamente accessibili. Circa la mobilità dolce, sia urbana che extraurbana, segnaliamo che il PGT2008 rilevava la presenza di percorsi ciclabili in sede propria e non e di percorsi ciclopedonali, compresi quelli nel Parco, per complessivi 7,3 km che sono diventati 10,8 Km nel 2016. I servizi tecnologici sono innanzitutto il depuratore consortile di via Del Mulino e la piazzola per la raccolta dei rifiuti di via del Roccolo. Infine, per quanto riguarda le aree cosiddette "verdi", oltre ai giardini di via Silvio Pellico, occorre ricordare il Parco pubblico di corte Busca, i piccoli giardini di quartiere sparsi un po' in tutta la città e, soprattutto, il Parco di Montev ecchia. E' evidente, infatti, che il verde a Lomagna è innanzitutto il Parco regionale e, più in generale, la campagna sulla cui importanza e caratteristiche ci siamo già lungamente soffermati. Come si può dedurre da questa breve descrizione è evidente che la dotazione di servizi della città è di tutto rispetto, e non solo dal punto di vista della sua estensione, ma soprattutto dei servizi offerti.

*Cosa è stato realizzato in questi anni.* Anche in presenza di un quadro economico non dei più rosei abbiamo visto che la città pubblica, se misurata in termini di estensione, è cresciuta. Nei capitoli precedenti abbiamo altresì già accennato agli interventi realizzati nel corso della validità del PGT2008 che hanno riguardato soprattutto opere di manutenzione o adeguamento di strutture e spazi già esistenti. Il "nuovo", cioè la realizzazione di dotazioni che occupano nuovo suolo, è stato marginale ancorché comunque significativo. Se infatti escludiamo l'ampliamento di qualche attrezzatura (cimitero, ad esempio) o qualche piccola nuova area, come quelle realizzata in frazione di Fornace e i percorsi ciclopedonali, la maggior parte degli interventi riguardanti la città pubblica concerne aree e attrezzature già esistenti. Il problema della città pubblica a Lomagna come in molti altri comuni Italiani non è infatti quello di incrementare le dotazioni, quanto quello della sua manutenzione. Ove per manutenzione dobbiamo intendere, vuoi il corretto mantenimento degli edifici e delle aree, vuoi l'adeguamento dei servizi offerti alle mutate esigenze della domanda, e quindi l'adeguamento delle prestazioni, vuoi, infine, la sostenibilità economica, e cioè i costi di erogazione e di manutenzione dei servizi offerti.

Riprendiamo in questo contesto, seppur brevemente, gli interventi realizzati nel periodo di validità del PGT2008 privilegiando la dimensione economica. Nel periodo 2009/2015 la spesa annua per la città pubblica si è attestata intorno a 640.000 € che equivalgono a 131 € annui per abitante. Questi valori non considerano le opere realizzate dagli operatori privati a scomputo oneri di urbanizzazioni e il costo dei mutui contratti per investimenti. La capacità di spesa di Lomagna, come quella di tutti i comuni italiani, si è molto ridotta se è vero che secondo i calcoli del PGT2008 la spesa media annua nel periodo 2002/2007 si è attestata intorno a 1.133.000 euro<sup>108</sup>. La contrazione della spesa è stata dunque pari al

<sup>108</sup> Vedi Relazione di progetto PGT2008, paragrafo 5.4

43%. Gli anni nei quali gli investimenti sono stati più scarsi sono stati il 2011, il 2013 e il 2014. I più floridi sono stati il 2009 e il 2010 e il 2015, quando la spesa è tornata a salire avvicinandosi ma rimanendo ancora lontano dai valori ante 2008 (il picco di spesa è stato raggiunto nel 2004 con 1.795.931 €). Quasi due milioni di euro sono stati spesi fra il 2009 e il 2015 per la mobilità e, più precisamente, per la realizzazione di quanto previsto dal Piano della mobilità e i percorsi ciclo-pedonali. E' certamente la spesa più rilevante di questi anni, anche tenuto conto che ulteriori 340.000 € sono stati impiegati per l'acquisto/esproprio dell'immobile di via Mazzini che ha migliorato decisamente i collegamenti fra il centro storico (e, più in generale, la città) con la viabilità che si snoda nel Parco di Montevicchio. L'entità delle risorse spese nel miglioramento della mobilità dolce e automobilistica spiegano e rafforzano perché la città è cambiata soprattutto per il miglioramento funzionale e paesistico dello spazio stradale e, più in generale, di quello non costruito. Poco più di un 1,9 milioni di euro è stato speso negli edifici comunali, vuoi per opere di manutenzione straordinaria (ed in qualche caso anche di manutenzione ordinaria), vuoi per opere di efficientamento energetico, vuoi per adeguare gli spazi al fine di apprestare nuovi servizi. Il riferimento è in questo caso ai lavori realizzati nella biblioteca, per il miglioramento della scuola secondario di primo grado, ove è stata sostituita la centrale termica con un impianto a biomassa e sono stati realizzati altri piccoli lavori, all'apertura del Centro di aggregazione giovanile e al completamento del Centro diurno integrato. Ma potremmo ricordare anche i lavori realizzati nella scuola consortile di Cernusco e altri interventi ancora. La spesa per la manutenzione degli impianti sportivi, il verde, il cimitero e gli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche è stata decisamente più contenuta, così come i contributi versati per il depuratore, i lavori realizzati nella piattaforma ecologica e altri interventi ancora. Se consideriamo anche gli interventi realizzati a Fornace si tratta di poco più di mezzo milione di euro.

*Progetto* Il PGT2016 non prevede trasformazioni sostanziali della città pubblica esistente. *Meno aree, più servizi e più manutenzione* era lo slogan proposto dal PGT2008 e tuttora valido. Forse, oggi, occorrerebbe aggiungere anche qualche riferimento alla sostenibilità economica dei servizi, giacché è improbabile che nei prossimi anni le capacità di spesa delle pubbliche amministrazioni italiane mutino radicalmente. Da questo punto di vista è assai probabile che anche il prossimo quinquennio sia dedicato alla manutenzione della città nel senso ampio prima richiamato, e cioè intesa come corretto mantenimento degli spazi e delle aree esistenti, adeguamento delle prestazioni alle mutate esigenze della domanda e ricerca di una più efficace gestione economica della spesa. Da questo punto di vista il complicato e difficile processo di unione o fusione con altre Amministrazione avviato in questi anni potrebbe in prospettiva portare ad una più radicale riorganizzazione e diversificazione di alcuni servizi e prestazioni, soprattutto in ambito socio/assistenziale e dei servizi per specifiche utenze (anziani, giovani, etc...). In ogni caso è difficile pensare che nei prossimi anni sarà possibile intraprendere grandi investimenti, come ad esempio l'apertura di una nuova scuola, la realizzazione di un nuovo impianto sportivo, di una piscina, l'ampliamento del municipio o della biblioteca, etc. anche perché non se ne ravvisa la necessità. Più verosimilmente si continuerà a concentrare la spesa nel miglioramento dello spazio stradale, nella realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali, nel miglioramento degli impianti sportivi e delle aree verdi e nella manutenzione degli stabili comunali, magari con una più incisiva attenzione al loro efficientamento energetico. Auspicabile sarebbe inoltre la realizzazione, di concerto con l'Ente parco, di interventi di miglioramento ecologico/ambientale e per la fruizione del Parco come, ad esempio, quelli previsti dalla Rete ecologica comunale.

Il PGT2016 conferma infine la disciplina del Piano dei Servizi del 2008 ma modifica leggermente, e per le sole funzioni residenziali, la dotazione di attrezzature pubbliche e di

interesse pubblico e generale che deve essere assicurata dalla pianificazione attuativa o dai titoli edilizi convenzionati o accompagnati da atto unilaterale d'obbligo, nonché nei cambi di destinazione d'uso. Il PGT2008 affermava infatti che i nuovi abitanti dovevano assicurare una superficie pari a quella pro capite esistente, e poiché questa era data dalla media fra quella dei comuni di Osnago e Lomagna, si ritiene più corretto equipararla al valore oggi esistenti di Lomagna. La dotazione di standard per gli usi residenziali passa pertanto da 55 a 46 mq ogni nuovo abitante teorico, computato pari a 120 mc.

*Aree per nuovi standard* Conseguentemente a quanto sopra esposto, il PGT2016 prevede un numero limitatissimo di nuove aree per servizi, perlopiù connesse e funzionali alla realizzazione di alcuni interventi edilizio, come ad esempio le aree di completamento in località Fornace o l'area a parcheggio contemplata nel caso venga recuperata l'area ex Juker. Più precisamente il PGT2016 prevede:

a) la realizzazione di nuovi piccoli servizi funzionali agli interventi programmati: ad esempio nelle aree di cui al comma 4 dell'art.17 delle NTA (Zone residenziali di completamento subordinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione) o in quelle di riorganizzazione produttiva (comma 2 dell'art.18 NTA) o, ancora, quelle previste dagli ambiti di Trasformazione (ATU via Roma). Si tratta perlopiù di spazi per la sosta degli autoveicoli, la realizzazione di un piccolo giardino o per mitigare la vicinanza fra attività produttive e residenza. Si tratta complessivamente di 6600 mq.

b) interventi di ampliamento, miglioramento o apertura di nuove strade che comportano l'esproprio o l'occupazione di aree agricole, ancorché di ridottissime dimensioni, e che come tali sono recepite dal Piano dei Servizi. In particolare, facciamo riferimento al progetto per la realizzazione di una pista ciclabile e la messa in sicurezza dell'incrocio fra le vie Del Mulino e Martiri della Libertà, l'asfaltatura con la realizzazione dei parcheggi dell'ultimo tratto di via Donatori del Sangue e la realizzazione di una nuova strada che colleghi via Isonzo con via Lecco. Poiché in questo caso il PGT2016 reitera un vincolo già previsto dal PGT2008 occorre ribadire che la possibilità per gli abitanti residenti lungo via Lecco, compreso quelli che abitano le nuove costruzioni, di raggiungere il resto della città senza dover percorrere la SP342dir e risalire lungo via Milano è certamente impellente. Senza contare che in questo modo potrebbe essere chiuso o depotenziato (senso unico) con beneficio della sicurezza l'intersecazione via Lecco/SP342dir.

c) il completamento della rete per la mobilità dolce, sia in ambito urbano che extraurbano, secondo il disegno già dato nel PGT2008 e ulteriormente affinato. Il PGT2016 programma la realizzazione di ulteriori 11 km di cui 6 km nel Parco o comunque extraurbane.

## SCHEDA

### L'andamento della popolazione e le stime del PGT2008

Il grafico mostra l'andamento della popolazione negli anni compresi fra il 1984 e il 2015 così come deducibile dai dati di fonte anagrafica pubblicati dall'ISTAT. I "vuoti", cioè i valori mancanti corrispondenti al primo anno di ogni decennio (1991, 2001, 2011), sono dovuti ai riallineamenti, operati per legge, delle anagrafi comunali ai dati censuari. La serie numerica è così interrotta. La reta blu indica la popolazione presente al primo gennaio di ogni anno. Come si può osservare è dapprima solo leggermente inclinata verso l'alto, diventa più ripida a partire dal 2002, per poi impennarsi fra il 2006/2007. Il valore più alto, cioè il massimo assoluto, pari a poco meno di 5000 abitanti, viene raggiunto nel 2014. Dal 2015, ma la tendenza è confermata anche nel 2016, la popolazione diventa stabile, anzi registra una piccola contrazione. I prossimi anni ci diranno se questa stabilità sarà una costante, si trasformerà in una decisa contrazione o è da considerarsi un fenomeno solo temporaneo.

La reta rossa indica le stime di crescita elaborate in occasione del PGT2008 sulla base degli andamenti demografici degli anni pregressi. Stime, quelle del PGT2008, che nella sostanza hanno correttamente anticipato quanto è poi successo negli anni successivi, benché vi sia stata una leggera sottovalutazione della crescita effettivamente avvenuta nei primi anni di validità del PGT che è stata poi compensata dal minor incremento degli ultimi anni.

### Saldo naturale e migratorio, valori assoluti

Il grafico indica, sempre in valori assoluti, la differenza fra i nati e i morti (linea blu) e quella fra gli immigrati e gli emigrati (retta gialla). I dati provengono dalla medesima fonte della tabella precedente. Si noti come la linea blu ha una escursione rispetto all'asse verticale decisamente più contenuta della linea gialla giacché, come noto, le nascite e le morti sono fenomeni meno variabili e più prevedibili, almeno nel tempo breve e per geografie limitate. Si noti, inoltre, come essa rimanga costantemente sopra allo zero, ad eccezione degli anni 1996, 1997 e del 2013. E come i valori siano comunque sempre in prossimità dello zero, nel senso che il saldo è comunque contenuto, ancorché generalmente positivo. Ciò significa che il contributo alla crescita demografica della cosiddetta componente *naturale* è decisamente modesto.

Circa la reta gialla, che rappresenta la differenza fra coloro che hanno deciso di risiedere a Lomagna e quelli che si sono trasferiti altrove, possiamo notare che specularmente alla reta blu è molto più variabile nel tempo e segna valori più consistenti, sia positivi, sia negativi. Soprattutto, la reta gialla è la principale responsabile dell'impennata demografica del 2006/2007 e della *debacle* del 2014. All'interno di un ambito geografico e temporale ristretto e connotato da una popolazione anziana con una bassa natalità, come ad esempio quello lecchese e lombarda, la crescita o la decrescita della popolazione sono sostanzialmente imputabili ai movimenti migratori a loro volta connessi con le possibilità abitative e il mercato del lavoro.

### Tassi medi annui naturale, migratorio e demografico

Il grafico riprende gli stessi dati del precedente, ma espressi nella forma più compiuta dei tassi demografici, naturali e migratori riguardanti quattro periodi temporali. Il tasso è, per dirla in maniera semplice, una formula che ci permette di sterilizzare l'effetto temporale

e confrontare quantità, cioè nel nostro caso realtà demografiche, molto distanti fra loro. La tabella conferma quanto già prima notato, ma ci permette di enucleare anche altre considerazioni. Innanzitutto che nell'ultimo periodo considerato (2011/2015) Lomagna si allinea agli andamenti demografici, ad esempio provinciali, ma anche di un comune limitrofo come Osnago. Il tasso demografico, cioè quello della popolazione in complesso, è nel periodo 2011/2015 del 2,9 per mille per la provincia di Lecco, del 2,7 per Lomagna e del 2,2 per il comune di Osnago. A ragione potremmo forse parlare di una sorta di "normalizzazione" della città. La seconda considerazione è che la crescita iniziata nel 2006/2007 perdura anche negli anni successivi, quando già il PGT2008 entra in vigore. Se ne deduce che quest'ultimo non ha rallentato la crescita, se non nei tempi lunghi. In realtà è ragionevole pensare che si sia verificato una sorta di effetto trascinamento. Già il PGT2008 e, più precisamente, la Bozza di piano, registrava infatti una consistente attività edilizia, in parte in corso di realizzazione ma anche solo programmata, e che dunque avrebbe espletato i suoi effetti solo negli anni successivi, come poi è avvenuto. Allora, cioè nel 2006/2007, stimavamo 60.000 mq di cui il 37% con lavori appena iniziati, un equivalente 37% in corso di ultimazione e il rimanente 25% da iniziare. Per un totale complessivo di circa 480/560 abitanti potenziali che su per giù equivalgono al saldo fra immigrati ed emigrati verificatosi fra il 2006 e il 2011 (pari a 511 abitanti).

### **Variazioni della popolazione delle famiglie e delle abitazioni a Lomagna, Osnago e in Provincia**

La tabella rafforza la lettura proposta dai precedenti grafici. Essa raffronta le variazioni della popolazione, delle famiglie e delle abitazioni avvenute fra il 1991 e il 2015 a Lomagna, Osnago e in Provincia di Lecco. I dati riguardanti gli anni 1991, 2001 e 2011 e sono di fonte censuaria. Quelli del 2015 derivano dalle anagrafi comunali, e questo spiega perché per questa data non sono disponibili i dati relativi alle abitazioni. Tre sono le considerazioni che si possono fare. La prima è che le variazioni delle abitazioni e delle famiglie sono coincidenti, mentre il dato della popolazione è decisamente più distante. Giacché le coabitazioni fra famiglie sono, per fortuna, quasi scomparse, il fenomeno è noto e atteso. La seconda è che anche questi dati confermano l'esplosione di Lomagna negli anni compresi fra il 2001/2011 quando la popolazione è cresciuta del 20%, e le abitazioni e le famiglie del 30-31%. Questi valori sono molto simili a quelli registrati, ma solo dieci anni prima, ad Osnago. La terza considerazione è che anche questi dati confermano l'effetto "normalizzazione" di cui abbiamo già parlato. Le differenze fra i valori delle diverse realtà considerate a parità di fenomeno osservato non vanno al di là dei 2 punti percentuali in più o in meno per gli anni 2011/2015, mentre nelle serie precedenti si attestano intorno ai 10 -12 punti percentuali, con un picco di 16 per le famiglie nel decennio 2001-2011.

### **Classi d'età e ampiezza delle famiglie**

Le tabelle ci dicono, ancorché per sommi capi e in quanto riferite a macro-indicatori, come in questi anni è variata la popolazione e come si sono modificate le famiglie. La risposta è facile: la popolazione è un po' più anziana e le famiglie sono un po' più piccole. Prendiamo la popolazione suddivisa per classi d'età. Gli anziani con più di 60 anni residenti a Lomagna erano il 21,2 % nel 2001 e sono diventati il 24,2% nel 2015. I giovani, quelli cioè al disotto dei 19% anni, sono rimasti invariati, mentre le età cosiddette centrali (20-59 anni) sono diminuite compensando l'aumento degli anziani. Più vistose le trasformazioni dei nuclei familiari. Le famiglie piccole, quelle cioè di due e soprattutto un componente, sono cresciute, mentre quelle con tre e quattro componenti sono diminuite.

La differenza per le cosiddette famiglie mononucleari (un solo componente) è stata a Lomagna particolarmente vistosa (+40,6%). Più contenuta quella riguardante le altre tipologie di famiglia. Più in generale, possiamo affermare che la popolazione è più anziana, ma solo di poco, e che all'interno del campione analizzato Lomagna e la realtà, diciamo, più "giovane". La stessa cosa si potrebbe dire per la provincia di Lecco nel contesto regionale. Anche per le famiglie vale quanto sopra. Lomagna ha in confronto alle altre realtà famiglie leggermente più ampie. Ciò significa che in un contesto nazionale caratterizzato da una popolazione fra le più anziane del globo, con una fertilità bassissima e nuclei familiari per necessità o scelta sempre più piccoli, è normale riscontrare i medesimi processi nel nostro territorio, ma non dobbiamo dimenticare che l'intensità di questi fenomeni è certamente assai più attutita a Lomagna e, più in generale, nella provincia di Lecco. Siamo dunque ovviamente più vecchi e viviamo più da soli, ma solo un po' più vecchi e solo un po' più soli.

## Valore agronomico dei suoli

La legge urbanistica regionale e, più precisamente, i regolamenti applicativi raccomandano che i piani di utilizzo del suolo tengano conto delle capacità agronomiche dei terreni. Per Lomagna questa elaborazione è invero poco utile, in primis perché il nuovo PGT non occupa suolo agricolo e in secondo luogo perché buona parte del territorio agricolo è vincolato dal Parco di Montevicchia e della Valle del Curone, è cioè intangibile indipendentemente dal suo valore ai fini del suo valore agronomico. Ciò nonostante la tabella propone una classificazione dei terreni non edificati ai fini del suo possibile utilizzo agricolo. La metodologia di elaborazione della tavola, curata dal dott. Guido Brusa, si è basata sull'utilizzo dei seguenti strati informativi (tra parentesi la sigla utilizzata):

*Capacità d'Uso dei Suoli (CUS)*, fonte Geoportale di Lombardia (carta pedologica 50k): definisce la capacità d'uso dei suoli secondo le norme della "Land Capability Classification" (LCC, USDA). Nel caso specifico del Comune di Lomagna, si identificano le seguenti due classi: *classe 3*, suoli che presentano severe limitazioni, tali da ridurre la scelta delle colture e da richiedere speciali pratiche conservative; *classe 4*, suoli che presentano limitazioni molto severe, tali da ridurre drasticamente la scelta delle colture e da richiedere accurate pratiche di coltivazione;

*Destinazione d'Uso dei Suoli Agricoli e Forestali (DUSAF)*, fonte Geoportale di Lombardia (DUSAF 4.0): la cartografia è stata oggetto di una verifica dell'attribuzione a ciascuna classe di uso del suolo sulla base della foto-interpretazione dell'immagine più recente disponibile (fonte: Google Earth, 12/03/2015);

*Classi di Pendenza (CP)*: lo strato informativo è stato derivato dal Modello Digitale del Terreno (fonte Geoportale di Lombardia; celle 20 x 20 m), considerando le seguenti tre classi di pendenza: lieve: <math><5^\circ</math>; moderata: 5-10°; elevata: >10°.

Ciascun strato informativo è stata elaborato in formato raster (risoluzione 5 m) considerando per ogni strato informativo uno specifico peso: CUS classe 4 = 50, classe 3 = 100; DUSAF: classi 1\_Aree antropizzate (con l'esclusione di 12112\_Insedimenti produttivi agricoli) = 1; classi 12112\_Insedimenti produttivi agricoli, 1411\_Parchi e giardini e 1421\_Impianti sportivi = 25; classi 3\_Territori boscati e ambienti seminaturali = 50; classi 2\_Aree agricole = 100; CP: elevata = 25; moderata = 50; lieve = 100.

Sulla base dei coefficienti così determinati il *Valore Agronomico (VA)* dei terreni è stato quindi calcolato sulla base della seguente formula:  $VA = (2 * CUS + DUSAF + CP)/4$ . Il Valore Agronomico (VA) dei terreni varia pertanto fra una scala compresa tra 0 (valore minimo, cioè terreni con uno scarso valore agronomico) e 100 (valore massimo, cioè terreni con un elevato valore agronomico).

