

INTERVENTO DI RENATO GREPPI

La progettualità non può prescindere dai dati fisici di Monte Marengo: 3,08 chilometri quadrati di territorio, nei quali il 71,8% di aree boscate, agricole e naturalistiche, non sempre convivono felicemente con il restante 28,2% di tessuto urbanizzato. Tessuto urbanizzato che ospita 2000 persone e 150.000 mq. di insediamenti industriali. Abbiamo una densità abitativa per Kmq. di 650 persone, decisamente alta e fra le più alte del nostro comprensorio.

Stando così il quadro geomorfologico il PGT doveva operare una prima scelta importante.

LA COMUNITA' CHE VIVE

Nonostante la ricchezza di servizi alla comunità non si poteva prevedere un'accelerazione vasta degli insediamenti urbani. Una affermazione che si è articolata in alcuni precisi sottoinsiemi, dove l'espansione abitativa è così declinata:

- a) risponde ad esigenze reali ed interne alla comunità, affinché non si verifichino spinte puramente speculative, che rispondono esclusivamente agli interessi del mercato;
- b) non prevede nuovi piani attuativi che compromettono aree agricole e naturalistiche;
- c) è orientata in prevalenza al recupero dei volumi esistenti degradati o inabitati, nonché al restauro dei nuclei di antica fondazione non ancora attuati e nel vigente PRG;
- d) pone un limite temporale alla sussistenza della edificabilità dei piccoli lotti interni al perimetro edificato e che da lungo tempo aspettano di essere realizzati;
- e) conferma la possibilità degli incrementi volumetrici sugli edifici esistenti;
- f) prevede alcuni lotti di ridotte dimensioni sempre nel perimetro edificato;
- g) prevede interventi di edilizia convenzionata per giovani famiglie in località Ravanaro, dove individuiamo l'unico comparto destinato a più unità abitative in sostituzione di due capannoni fatiscenti. La quantità e qualità degli edifici saranno oggetto di una attenta programma attuativo convenzionato;

- h) promuove e sostiene l'impiego di tecniche per il contenimento energetico, l'uso di energie rinnovabili e pulite, il recupero delle acque meteoriche e il loro riuso compatibilmente alle norme igienico-sanitarie;
- i) conferma la tipologia edilizia esistente caratterizzata da edifici sempre contenuti in altezza;
- j) allarga le maglie normative per la manutenzione e l'adeguamento architettonico del patrimonio edilizio esistente e delle relative pertinenze.

Voglio sottolineare che questa è una scelta coraggiosa, soprattutto di questi tempi, dove l'espansione edilizia è rimasta l'unica possibilità per i comuni di fare cassa, di avere le risorse finanziarie per fronteggiare i costi di gestione della comunità, l'occasione di realizzare opere pubbliche a carico del privato dietro la concessione ad edificare.

E' invece nostra convinzione che un uso indiscriminato del suolo inneschi processi negativi e irreversibili per lunghissimi anni, dove gli effetti deleteri li carichiamo sulle spalle di chi non è ancor nato.

LA COMUNITA' CHE LAVORA

Il governo e la valorizzazione del patrimonio naturalistico, ambientale ed agricolo.

Il Comune di Monte Marengo non condivide l'assunto che da noi il settore agroalimentare è ormai in estinzione e privo di reale interesse economico. A nostro parere esiste un rinnovato interesse, soprattutto dei giovani, per un ritorno alla terra, un ritorno alle radici di un'esperienza più ricca della dimensione umana.

Pertanto, nelle scelte di Piano, abbiamo completamente tutelato le aree esistenti del nostro territorio vocate all'agricoltura, in particolare si prevede:

- ✓ la tutela e la sicurezza del sistema idrografico, compreso il monitoraggio e prevenzione dei fenomeni di dissesto, vedendo nell'agricoltura un presidio importante alla manutenzione dei suoli;
- ✓ la salvaguardia e valorizzazione del patrimonio forestale, in funzione anche di conservazione della biodiversità e dell'ecosistema, recependo in toto il Piano di Indirizzo Forestale (PIF) redatto dalla Comunità Montana Valle San Martino;

- ✓ la formazione della Guida del Verde per mantenere e incrementare il valore di un paesaggio connotato da una forte permanenza di caratteri naturali e di rilevante interesse panoramico, nonché la manutenzione e l'utilizzo della rete sentieristica ai fini di un turismo ecocompatibile, di una valorizzazione e fruizione di questi ambiti, nonché per le attività di manutenzione dei suoli e del patrimonio forestale.

Le attività produttive.

Con circa 50.000 mq. di edificato produttivo per chilometro quadrato possiamo considerare non più espandibile questa tipologia edilizia. Questo non significa esaurito l'interesse per il PGT, anzi, dobbiamo rilanciare con più forza quanto era già stato delineato nel precedente strumento urbanistico. Abbiamo quindi operato per:

- 1) compensare con incrementi di superficie produttiva da realizzare all'interno dei perimetri già destinati a tale insediamenti, la riqualificazione urbana ed architettonica delle aree e dei fabbricati industriali e artigianali;
- 2) promuovere le azioni per rendere massimamente compatibile l'insediamento produttivo e il contesto residenziale, soprattutto in quelle aree che attualmente provocano reali criticità ambientali, soprattutto in riferimento all'inquinamento acustico, alla salubrità delle emissioni in atmosfera, agli impatti visivi da mitigare con tecniche e impianti il più possibile naturalistici;
- 3) predisporre strumenti urbanistici e normativi in grado di favorire e orientare le eventuali riconversioni in attività innovative, tecnologicamente avanzate e/o con alto valore aggiunto in termini occupazionali, nonché di qualità rispetto all'uso delle energie pulite e rinnovabili, al risparmio e rispetto di ogni fase del ciclo idrico;
- 4) consentire che fabbricati produttivi eventualmente dismessi possano trovare una diversa destinazione, solo quando rappresentano una reale incompatibilità con il contesto urbano e ambientale così come si è determinato nel tempo.

La rete distributiva e le attività terziarie.

A Monte Marengo (ad eccezione della Levata) resistono delle attività commerciali significative, che in altre realtà affini alla nostra sono state da tempo cancellate dalla grande distribuzione. Riteniamo

strategico favorire il negozio di vicinato che contribuisce a rafforzare le maglie del tessuto comunitario. Nel medesimo tempo riteniamo positiva la presenza di attività professionali e di lavoro intellettuale per incrementare il livello delle conoscenze nella realtà locale.

Per tutelare il patrimonio rappresentato dai negozi di vicinato, nel PGT si vieta l'apertura sul territorio comunale delle medie e grandi strutture di vendita. Inoltre, per incompatibilità col paesaggio urbano e, ovviamente, per prevenire uno dei più pericolosi e nuovi fenomeni di dipendenza, che tanto contribuisce a disgregare le fasce sociali più fragili, abbiamo ritenuto di non consentire l'insediamento di attività quali sale da gioco, sale scommesse e similari.

LA COMUNITA' DEI SERVIZI E DELLA SICUREZZA SOCIALE.

Come accennavamo all'inizio, nel nostro comune c'è una ricca dotazione di servizi sociali e alla persona. Mentre il PGT registra la volontà di potenziare e riorganizzare le strutture al servizio di questo settore, anche per soddisfacimento di nuove esigenze e del progressivo mutamento del concetto di stato sociale e dei diritti di cittadinanza, non possiamo non evocare le pesanti difficoltà economiche e finanziarie in cui versano gli enti locali, che inevitabilmente condizioneranno fortemente gli interventi nelle strutture e infrastrutture pubbliche.

Sulla cartografia individuiamo per la prima volta come sedi di servizi il fabbricato acquistato dal comune di Monte Marengo e posto tra l'innesto di via Sant' Alessandro con via Manzoni, e la porzione di fabbricato e le relative pertinenze in località Torre, oggetto di una donazione in favore del comune di Monte Marengo.

Meritevole di attenzione, infatti pochi l'hanno sottolineato, l'individuazione proprio in località Torre di un grande comparto di servizi secondari, che in futuro potranno essere aperti a parchi pubblici, ospitare istituzioni pubbliche, del privato sociale e dell'associazionismo, anche in rapporto convenzionato, che abbiano tra le finalità statutarie la salvaguardia e la promozione ambientale e naturalistica del territorio in tutti i suoi elementi. Nonché rappresentare la localizzazione ideale per realizzare progetti e praticare azioni di valorizzazione e fruizione dei beni storici, artistici, architettonici, culturali del territorio comunale e sovracomunale.

LA COMUNITA' DELLA COMUNICAZIONE, DELLA QUALITA' AMBIENTALE, DELLA MOBILITA'.

Nel PGT si è cercato di definire attraverso quali azioni garantire alla vita comunitaria un miglioramento della mobilità facile e sicura, della fruibilità dei luoghi di relazione e di incontro, delle reti comunicative, della diffusione e potenziamento delle strutture e degli impianti tecnologici.

In particolare si è previsto, anche con il ricorso al sistema delle compensazioni, il potenziamento, la realizzazione e l'incentivazione di alcune azioni di interesse pubblico, le più importanti delle quali sono:

- ✓ realizzazione di una rotonda sulla SP 639, per consentire l'accesso sicuro in entrata e uscita dall'abitato della Levata;
- ✓ riqualificazione di Via Mazzini dove esiste una RSA per anziani e di Via Manzoni nel tratto non ancora interessato dalla formazione di marciapiede;
- ✓ formazione di alcuni parcheggi in località Portola
- ✓ incentivazione e sostegno attraverso la normativa del PGT dell'utilizzo delle fonti energetiche alternative rinnovabili e l'uso di energie pulite;
- ✓ riqualificazione della Piazza Municipale affinché diventi il centro autentico della vita comunitaria
- ✓ completamento del marciapiede e possibilmente pista ciclabile per l'intera strada di attraversamento del capoluogo, dal confine con Torre de' Busi sino al confine con San Gregorio di Cisano B.sco, nonché riconferma del marciapiede e/o pista ciclabile di collegamento tra l'abitato della Levata e Calolziocorte, raccordandosi al progetto di quest'ultima;
- ✓ nel PGT si trovano indicazioni tecnico-normative per incentivare l'impiego di energie pulite e rinnovabili, per il contenimento della dispersione del calore dagli edifici, per un uso contenuto e differenziato della risorsa acqua;
- ✓ abbiamo ridefinito in cartografia l'area ex vivaio in località Spaiano per renderla aderente al diritto di usucapione che il comune sta esercitando.

Queste in estrema sintesi le doti di questo PGT.

Ci sono altri elementi a prima vista non così rilevanti, ma che concretamente aiutano le persone ad affrontare piccoli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Da una ricognizione degli articolati normativi precedenti abbiamo tratto spunto per riformulare alcune regole che si trovano nel Piano e che pensiamo incontrino l'assenso dei destinatari.

Parliamo, per esempio, della riduzione delle aree per localizzare i manufatti ricovero attrezzi nelle aree boscate, della possibilità di riqualificare box e volumi pertinenziali di comparti con edifici che hanno già raggiunto la saturazione volumetrica.

Anche in questo caso la difficoltà è stata stabilire delle regole sufficientemente duttili per risolvere le esigenze dei cittadini, senza incorrere nel rischio di promuovere interventi disorganici e disordinati, tali da ridurre la qualità architettonica e urbana delle residenze.

Nella redazione dello strumento di Governo del Territorio abbiamo ricercato il massimo di coerenza con il Piano di Coordinamento Territoriale della Provincia di Lecco e del Piano de Sito di Interesse Comunitario (SIC) della palude di Brivio, sia perché condividiamo le strategie di questi strumenti sovracomunali, sia perché vorremmo quanto prima avere il PGT pienamente operativo.

Ovviamente il Piano non può dirsi concluso qui. Adesso si aprono le partite delle osservazioni dei singoli cittadini aventi titolo, ma anche di soggetti portatori di interessi generali, i quali possono avanzare richieste di modifica delle destinazioni e delle norme.

Quella che ci aspetta è una fase particolarmente complessa e delicata, caratterizzata da esigenze legittime ma di sovente tra di loro in contrapposizione. Possiamo già da ora prevedere che accuseremo la ricevuta di osservazioni che rientreranno in tre fondamentali classificazioni:

- ✓ da un lato il cittadino singolo avanzerà richiesta di risolvere un suo problema, un suo bisogno, e questa istanza è dallo stesso percepita come fortemente legittima, in quanto incardinata al diritto inalienabile derivante dalla proprietà;
- ✓ dall'altro il portatore di interessi generali, o stockholder, proporrà azioni che cercano di far prevalere il bene comune sul concetto di libero esercizio della singola proprietà;
- ✓ per terzo il comune che esercita un potere, ovviamente nei limiti della legge e dei regolamenti, affinché le legittime aspettative del singolo abitante e del soggetto sociale siano ambedue un apporto benefico e positivo per l'intera comunità.

Nel caso specifico del PGT, è bene che l'organismo che dovrà istruire le osservazioni e preparare il parere per il Consiglio comunale stabilisca a priori, prima di vedere e valutare le singole domande, una griglia delle compatibilità di queste ultime rispetto agli indirizzi direttori e agli obiettivi irrinunciabili che quest'oggi andiamo ad adottare. In sostanza, le osservazioni possono essere serenamente valutate, fermo restando che non contraddicano in profondità la struttura portante del Piano.

Termino con alcune considerazioni che riguardano il "dopo", quando il pgt sarà stato definitivamente approvato.

All'inizio abbiamo evidenziato come la legge regionale n.12/2005 abbia cambiato modo di concepire i piani di governo del territorio. Poiché la *concertazione* diventerà la principale procedura da applicare in occasione di ogni intervento di trasformazione, dal contraddittorio che si dovrà svolgere tra l'Ufficio Tecnico - che speriamo a quel tempo organizzato in forma associata con altri comuni - incaricato della tutela delle istanze pubbliche e soggetti rappresentanti degli interessi privati, si potranno generare quelle forme di iniziativa imprenditoriale responsabile che viene sempre invocata, ma che non potrà certo derivare esclusivamente dalle dinamiche e dalle cosiddette leggi del mercato.

Ma perché ciò avvenga, bisogna favorire sempre più il dibattito e il dialogo, superando gli steccati tra i differenti ambiti, tra tutti i soggetti interessati: progettisti, promotori immobiliari, costruttori, tecnici dell'amministrazione comunale e delle istituzioni statali, regionali e provinciali, mettendo a confronto i rispettivi interessi, per far crescere persone e metodi sempre più consapevoli delle proprie responsabilità, ma anche più disponibili e confrontarsi per pervenire a *scelte trasparenti, partecipate e condivise*.

Il pericolo maggiore che si può nascondere nel nostro PGT è che i suoi obiettivi e le sue scelte restino lettera morta, che quanto previsto nella sua dinamica urbanistica, pur contenuta e oculata, non provochi delle azioni e delle attività da parte dei privati, che di conseguenza i servizi e le strutture pubbliche restino al palo, che le aree agricole e di pregio ambientale siano abbandonate.

Evitare questo sarà il compito principale degli amministratori di Monte Marengo, chiunque essi siano.