

1. Premessa

Il Comune di Osnago ha approvato il 19 dicembre 2008, secondo quanto disciplinato dalla legge regionale n.12/2005, il Piano di Governo del Territorio, successivamente entrato in vigore con la pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 13 del 01 aprile 2009

Il Piano è l'esito di un'attenta e puntuale analisi dello stato di fatto della città e delle possibilità di trasformazione, sia relativamente ai singoli elementi che la costituiscono, sia concernente l'assetto complessivo, e cioè le strategie di sviluppo sociali, economiche e territoriali più opportune per essa. Strategie che dopo un periodo di intenso sviluppo della città, sono state incentrate sulla necessità di "fare una pausa di riflessione", e cioè contenere lo sviluppo insediativo della città e il consumo di suolo a scopi urbani. Il Piano di governo del territorio è altresì l'esito di un attento confronto fra i diversi soggetti costituenti l'Amministrazione locale, gli altri enti territoriali, le forze politiche e sociali presenti sul territorio e la cittadinanza, con la quale più volte e con modalità differenti sono state discusse tanto le scelte generali quanto le opzioni particolari. Il Piano di governo del territorio è stato, infine, un processo lungo e costoso che a pochi mesi di distanza dalla sua effettiva entrata in vigore non può che essere riconfermato nella sua impostazione generale, in primo luogo il rallentamento del suo sviluppo, e nelle scelte particolari.

Per questi motivi, si ritiene che alcune delle tipologie d'intervento previste dalla legge regionale n°13/2009 debbano essere escluse ai sensi di quanto previsto dal comma 6 dell'art.5 della medesima legge, con la finalità di contemperare *"la tempestiva e urgente riqualificazione del patrimonio edilizio"*, la necessità di dare risposta ai *"bisogni abitativi delle persone e delle famiglie"* e *"il rilancio del comparto economico"* con la necessità, pure menzionata nell'art.1 della l.r. 13/2009, di rispettare *"i caratteri identitari (omissis) del patrimonio edilizio ed urbanistico presente nel territorio lombardo"* oltre che in ragione *"delle speciali peculiarità storiche, paesaggistico – ambientali ed urbanistiche"* delle diverse zone che costituiscono la città. Caratteristiche, queste, che non sono un dato astratto e indeterminato ma un connotato puntualmente e dettagliatamente definito dal PGT appena approvato ed entrato in vigore.

Più precisamente, si ritiene di escludere per le zone sotto menzionate, così come individuate dallo stesso PGT, alcune delle disposizioni dalla legge regionale in oggetto, per le motivazioni di esplicitate.

2. Nuclei di antica formazione di cui all'art.14 delle NTA e i Nuclei rurali di particolare pregio storico e architettonico di cui all'art.19 delle NTA, ultimo comma.

Si tratta della porzione di città che riveste un particolare interesse sotto il profilo architettonico, urbanistico e paesaggistico per la quale il PGT detta una disciplina particolareggiata delle opere ammesse in modo distinto per gli edifici e le aree in essa ricomprese. Tale classificazione è l'esito di un'attenta valutazione (secondo la metodologia espressa nel paragrafo 4.7 e 4.8 della Relazione di progetto, alla quale si rimanda) del carattere intrinseco dei singoli edifici e immobili, e riprende quanto già definito dal Piano Particolareggiato di Interesse Sovracomunale chiesto e approvato dalla Regione Lombardia. Il PGT, dunque, individua gli immobili di pregio e interesse, per i quali sono ammessi solo interventi conservativi dello stato di fatto, e quelli aventi minore rilevanza per i quali sono invece possibili opere più radicali di trasformazione dell'esistente.

Si ritiene che nei nuclei di antica formazione come individuati dal PGT, e nei nuclei rurali di particolare pregio storico e architettonico di cui all'art.19, ultimo comma, delle NTA, il recupero edilizio e funzionale di edifici o porzioni di edifici ultimati alla data del 31 marzo 2005 di cui all'art.2 della legge 13/2009 debba essere escluso. E' questo vale per gli edifici giudicati di valore, e di cui è inderogabile una attenta conservazione e valorizzazione (edifici classificati come di tipo 1, 2, 3 e

4 dall'art.14 delle NTA), come per quelli per di minore importanza, ovvero per gli edifici classificati dall'art.14 delle NTA come di tipo 5, 6 e 7 per i quali il PGT già prevede la sostituzione edilizia ma subordinata al rispetto delle altezze, dei parametri edilizi e urbanistici e delle caratteristiche architettoniche e insediative tipiche dell'edilizia civile storica come definite dalle Norme tecniche d'attuazione e dal Manuale urbanistico edilizio. Norme, queste, che non impediscono gli interventi in oggetto, ma garantiscono che essi siano rispettosi delle caratteristiche edilizie, urbanistiche e ambientali della città storica. Allo stesso modo, e per le ragioni meglio esposte in seguito, si esclude dalle possibilità applicate della legge regionale 13/2009, gli ambiti di trasformazione previsti all'interno dei nuclei di trasformazione (ambito di trasformazione n°11 e 12)

Per le stesse ragioni, si ritiene altresì di non individuare nelle zone sopradette gli immobili da assoggettare a sostituzione edilizia con ampliamento di cui all'art.3 comma 4 della legge regionale n. 13/2009. Gli edifici potenzialmente individuabili a tal fine (quelli di minor pregio) sono, infatti, nella maggior parte dei casi, realizzati a partire dagli anni '50 e differiscono dall'edilizia tradizionale della città storica, oltretutto per ragioni stilistiche e insediative, perché decisamente più alti e densi di quelli tradizionali, mentre in altri casi si tratta di porzioni di cortine edilizie la cui sostituzione arrecherebbe grave compromissione dei connotati architettonici, paesaggistici e ambientali dei nuclei di antica formazione. Anche una valutazione delle effettive singole possibilità realizzative, ovvero una simulazione di quanto potrebbe accadere qualora si ammettesse quanto previsto dal citato comma 4 dell'art.3, sconsiglia vivamente di ammettere ulteriori ampliamenti se l'obiettivo è quello di preservare i "caratteri identitari" della città storica.

3. Ambiti di trasformazione (art.10 NTA) e piani attuativi in essere

Sono i lotti ove il Piano di Governo del territorio concentra le trasformazioni più rilevanti della città e riguardano sia aree libere, e per tale motivo non rientranti nella disciplina prevista dalla legge regionale n.13/2009, sia aree edificate di cui si prevede una radicale trasformazione. Tali interventi sono stati attentamente disciplinati verificandone l'inserimento nel contesto, l'organizzazione planimetrica, i volumi, le opere e i servizi necessari per ospitare i pesi insediativi previsti, così come indicato per ogni ambito nelle apposite Schede che costituiscono un allegato delle norme tecniche di attuazione del PGT. D'altronde, è anche la necessità di definire compiutamente e puntualmente le soluzioni idonee per ogni contesto, che ha portato a subordinare questi interventi alla redazione di uno strumento di pianificazione attuativa. Ricordiamo, inoltre, che per gli ambiti di trasformazione n°11 e n°12 che interessano edifici esistenti posti all'interno del centro storico e comunque prevista la possibilità di realizzare interventi sostitutivi limitati agli edifici di minor pregio anche nelle more della stesura del piano attuativo, come meglio specificato nelle relative Schede e nella Relazione di progetto, alle quali si rimanda. Per tali ragioni, si ritiene di escludere i compendi in oggetto da quanto previsto dall'art. 2 e 3 della legge regionale n.13/2009. Per le stesse ragioni si ritiene necessario escludere gli interventi appena realizzati, in corso di realizzazione o di prossima realizzazione disciplinati da piani attuativi in essere e, comunque, qualsiasi ambito assoggettato dal PGT a pianificazione attuativa.

Formattato: Non Evidenziato

4. Tessuto urbano consolidato. Zone residenziali estensive (art.15, comma 1, NTA)

Sono le zone residenziali costituite da case uni o bifamiliari e comunque da edifici di ridotte dimensioni per i quali già il PGT prevede un ampliamento una tantum pari a 50 mq. ma subordinato al rispetto di una densità fondiaria massima pari 1 mc/mq., a cui vanno aggiunti gli incentivi relativi all'efficienza energetica degli edifici (edifici di classe A, A+, C e B). Il tetto massimo di 1 mc/ mq è stato introdotto per ridurre la variabilità delle forme e delle modalità di occupazione dei lotti che caratterizza questi tessuti: variabilità che a sua volta è riconducibile, vuoi al processo di formazione della città, vuoi alle scelte dei piani regolatori passati che hanno sovente modificato la capacità edificatoria di questi lotti, rendendo così possibile realizzare parti di città caratterizzate dalla giustapposizione di edifici minuti e immobili di maggiori dimensioni (per maggiori dettagli si

rimanda al capitolo 2 e 4.10 della Relazione di progetto del PGT). Per queste ragioni, e perché si ritiene che gli ampliamenti previsti dall'art.2 e 3 della legge regionale 13/2009 siano eccessivi rispetto a quelli già previsti dal PGT e i connotati delle parti di città in questione, si ritiene di escludere le zone residenziali estensive di cui all'art.15, comma 1 delle NTA dall'applicazione di quanto previsto dalla legge regionale n° 13 del 16 luglio 2009.

5. Ambiti produttivi (art. 16 NTA comma 1 e 2): precisazioni

Sono le aree utilizzate a scopi produttivi occupate da attività industriali. Per queste aree il PGT prevede l'insediamento anche di attività terziaria e di servizio, ma ciò non significa che per esse si debba applicare quanto previsto dall'art. 2 e 3 della legge 13, ovvero che debbano essere considerate a tutti gli effetti come aree produttive secondarie ove è da escludersi il recupero edilizio e funzionale, le sostituzioni e gli ampliamenti con l'insediamento di attività residenziali. E questo in ragione delle caratteristiche specifiche di queste aree e della necessità di ridurre i conflitti derivanti dalla contiguità fra lavoro e abitazioni, così come meglio argomentato nella Relazione di progetto del PGT al quale si rimanda (paragrafo 4.6 e 4.9).

Si ritiene, infine, non necessario individuare ai fini di quanto previsto dal comma 5 dell'art.3 della lr.13/2009 (sostituzione con ampliamento) nessun insediamento produttivo attualmente esistente nel territorio comunale. E questo perché si tratta di lotti già intensamente utilizzati, per i quali lo stesso PGT prevede indici e rapporti di copertura particolarmente elevati, e che non si prestano ad ulteriori ampliamenti, così come previsto dal citato comma 5.

Per quanto invece attiene gli ambiti produttivi di trasformazione di cui al comma 3 dell'art.16 delle NTA debbono essere a tutti gli effetti considerate zone residenziali, in virtù di quanto per esse previste dal PGT e dunque sono da considerarsi assoggettabili agli interventi di cui all'art.2 e 3 della legge regionale 13/2009.

6. Aree agricole (art.19 NTA)

La necessità di limitare il più possibile la diffusione di nuove abitazioni all'interno di una delle poche aree non urbanizzate e tutt'ora agricole della regione milanese che conserva decisi caratteri rurali e di naturalità porta ad escludere la possibilità di prevedere ulteriori insediamenti residenziali, oltre a quelli già ammessi dalla legislazione vigente e dall'art.19 delle NTA, e per tali motivi si escludono le aree agricole di cui all'art.19 delle NTA da quanto previsto dalla legge regionale n.13/2009. Ricordiamo, inoltre, che buona parte delle aree agricole del Comune di Osnago è inclusa nel Parco Regionale di Montevicchia e della valle del Curone, mentre la porzione posta al di là della sp.342 dir è definita dal PGT come di Valore ambientale per le motivazioni espresse nel capitolo 4.1 e 4.2 della Relazione, a cui si rimanda, e perché assumono un valore strategico nell'organizzazione del Meratese come meglio evidenziato nel capitolo 1.3 della citata Relazione.

7. Altre disposizioni (parcheggi pertinenziali, verde, modalità di calcolo dei parametri edilizi e urbanistici, destinazioni prevalenti)

Al fine di garantire omogeneità di trattamento fra le diverse situazioni e operatori, per il computo del volume e/o delle superfici esistenti si fa riferimento a quanto definito dalle NTA del Piano di governo del territorio vigente. Anche per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali e il verde (art. 5 comma 6 della legge regionale n. 13/2009), si rimanda alle prescrizioni delle Norme tecniche di attuazione del PGT sulla dotazione di spazi per la sosta (art. 8) e ai parametri di densità arborea e di superficie verde alberata. Anche per l'individuazione delle destinazioni d'uso prevalenti nelle diverse zone e tessuti consolidati fanno fede le destinazioni d'uso analiticamente individuate nella zonizzazione del PGT, fatto salvo quanto meglio specificato nel precedente punto 5 a proposito degli ambiti produttivi di cui all'art. 16 delle NTA.

8. Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

Per assicurare le dotazioni di servizi previste dal Piano dei servizi e per evitare disparità di trattamento ingiustificate fra fattispecie identiche, il comune di Osnago non ritiene di prevedere la riduzione del contributo di costruzione relativo agli interventi susseguenti alle disposizioni dell'art.2 e 3 della legge regionale n. 13/2009, così come ammesso dall'art. 5 comma 4 della legge medesima.