



## Presentazione del Piano di Governo del Territorio Intervento del Sindaco Virginio Brivio in Consiglio comunale

### **Puntare alla qualità, per aprire Lecco all'innovazione e ai servizi**

**Lecco, 20 dicembre 2013** - Vorrei introdurre la seduta odierna con una breve sintesi del percorso fatto e con alcuni elementi salienti del nuovo Piano di Governo del Territorio di Lecco.

Il punto di partenza per la costruzione progettuale del PGT è stato l'ampio lavoro di mappatura del territorio comunale e delle sue trasformazioni nell'ultimo quindicennio che, come noto, è iniziato prima del cambiamento di amministrazione avvenuto nel 2010. Di questo vasto lavoro si dà conto nel quadro conoscitivo, ormai noto da un oltre un paio d'anni, e ripubblicato, previo aggiornamento, in occasione del deposito del Documento di Piano la scorsa estate.

Questo **Quadro conoscitivo**, in estrema sintesi, evidenzia tra le altre cose: l'andamento demografico dei residenti, caratterizzato da una crescita lenta e modesta negli ultimissimi anni e da un progressivo invecchiamento degli abitanti specie in alcuni quartieri; la sovrabbondanza dell'offerta immobiliare di tipo residenziale in città; la carenza di alcuni servizi; la necessità di avere un quadro unitario e certo dell'uso del sottosuolo; i contesti di pregio e quelli di degrado sotto il profilo paesaggistico.

Oltre a ciò, ricordiamo l'altro punto di partenza, quello più prettamente politico, costituito dalle indicazioni delle **linee di indirizzo** deliberate a larga maggioranza da questo Consiglio nel luglio 2010, che contenevano le diverse strategie di sviluppo della città con i relativi progetti urbanistici, insistendo in particolare sul contenimento del consumo di territorio, sul potenziamento dell'offerta di servizi pubblici, sulla valorizzazione delle eccellenze ambientali e paesistiche del nostro territorio, sulla salvaguardia dell'impianto industriale di larga parte della città.

Altresì è stato confermato l'incarico interno alla struttura dell'Ente.

Fatto tesoro di questi due scenari, quello del dato oggettivo e quello dell'indirizzo politico, e preso atto dell'eccezionale e, speriamo, passeggero periodo di forte affanno dell'economia nazionale e locale, specialmente in riferimento al settore dell'uso del territorio (edilizia e opere pubbliche), in questi anni ci siamo mossi nel solco delle indicazioni ricevute dal Consiglio cercando di razionalizzare e rendere più efficaci, nonché compatibili con il quadro normativo in evoluzione, le politiche e i progetti contenuti nelle linee di indirizzo.

Ne esce una proposta di PGT, all'attenzione di questo Consiglio e delle parti sociali, che opta chiaramente per uno **SVILUPPO CHE PUNTA SULLA QUALITÀ ANZICHÉ SULLA QUANTITÀ**.

Prima di cedere la parola ai progettisti per l'illustrazione introduttiva al materiale consegnatovi, vi propongo due parole chiave con le quali leggere questa proposta di PGT: visione e opportunità.

### ✓ **VISIONE**

Il PGT risponde alle linee di indirizzo declinandole in scelte precise, delle quali riporto alcuni esempi significativi ma certo non esaustivi:

- **Lecco città per il lavoro:** con l'esclusione di alcuni ATU ormai noti da già due anni (aree Logaglio, Petrolcarbo, cava di Belledo ed Icam), non si prevedono trasformazioni di grosse aree produttive, attualmente azionate come tali nel PRG; in altre parole, **si conferma la massima parte delle aree industriali ed artigianali esistenti**. Peraltro, in tutti questi ATU (tranne Logaglio) il Documento di Piano prevede il mantenimento delle strutture produttive esistenti e fissa solo le condizioni in caso di insediamento di nuove funzioni. Ricordo inoltre il **nuovo ambito di espansione** per le attività produttive: si tratta dell'ATU di viale Valsugana/via Fornaci, pari a circa 59000 mq di superfici utili, che solo parzialmente nell'attuale PRG a destinazione produttiva.
- **Lecco città della solidarietà:** due le misure chiave, indirizzate all'edilizia convenzionata e all'edilizia residenziale pubblica. Per la prima si prevede, negli ATU a vocazione residenziale, un bonus volumetrico a condizione del convenzionamento del 30% degli alloggi a particolari categorie di utenti. Per la seconda si individuano nuove aree per la realizzazione di interventi ERP in zona S.Stefano, Cereda e Acquate e si concede in alcune delle aree esistenti, di proprietà comunale o ALER, l'incremento fino al 30% del volume esistente.
- **Lecco città pubblica, città regionale e metropolitana:** oltre ai servizi esistenti, il Piano prevede circa 250mila mq di superfici a servizio – in minima parte già esistenti – derivanti dagli ATU, dai Piani attuativi e permessi convenzionati e dalle aree per compensazione. L'ATU che coinvolge Comune, stazione ferroviaria e aree a monte è chiaramente pensato come possibilità di sviluppo delle strutture comunali, oggi carenti di spazi di qualità, nonché di superamento della cesura urbana costituita dall'asse ferroviario. Infine, le aree strategiche del lungolago, dei torrenti, del polo logistico, insieme all'area dell'Accordo di programma del Politecnico-La Piccola, sono pensate come nuove polarità di servizi di una città capoluogo che sta facendo la sua parte ed è sempre più chiamata a scommettere su queste funzioni pubbliche.

- **Lecco città della qualità e della sostenibilità ambientale:** un punto fermo, ed è una novità per Lecco, è che si arresta il consumo di suolo: non ci sono trasformazioni di aree agricole e quindi non si estende il tessuto consolidato. Anzi, diverse aree edificabili previste dal PRG non saranno edificate ma entrano come aree a servizi per la realizzazione di parchi in alcuni piani attuativi.

Inoltre la scommessa è sulla riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare residenziale cittadino. Come avete letto nel Documento di Piano, ora meglio specificato nel Piano delle Regole, il PGT mette a disposizione 18.000mq di superfici derivanti da incentivi per chi riqualifica in classe A o B interi edifici residenziali esistenti, tramite demolizione con ricostruzione o ristrutturazioni.

### ✓ OPPORTUNITÀ

Venendo alle opportunità, ne cito solo alcune fra quelle offerte dal nuovo strumento di pianificazione territoriale.

- Ricordo le opportunità offerte dagli incentivi volumetrici per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti, di cui ho appena detto. Entrano in pianta stabile – anche se avranno un termine – nella programmazione del territorio cittadini, non sono solo misure spot come quelle offerte in anni recenti dalla legislazione.
- E ancora, le opportunità, non contemplate nel PRG esistente, di **delocalizzazione di volumi** artigianali/produttivi dalle fasce di rispetto del reticolo idrico minore (per i noti rischi idrogeologici) ad altre zone produttive della città, con un modesto incentivo volumetrico concesso dal Comune
- Vi sono poi le opportunità, non contemplate nel PRG esistente, di realizzare alcuni piccoli servizi a servizio dei rioni con lo strumento della **compensazione** (con la concessione di un minimo di indice volumetrico a fronte della cessione delle aree) anziché lo strumento desueto dell'esproprio
- Opportunità vengono aperte anche per gli **investimenti nel comparto commerciale senza demolire il commercio di vicinato**. Non prevediamo infatti la realizzazione di nuove grandi strutture di vendita. Viceversa, si concede la possibilità di inserimento di piccoli esercizi (fino a 250mq massimi) in tutte le zone residenziali. Per le medie strutture di vendita, si introduce la novità – per determinate aree del territorio, individuate in un'apposita tavola ed essenzialmente lungo alcuni assi commerciali e nei nuclei storici rionali – di nuovi insediamenti e di ampliamento di strutture esistenti; in poche parole, laddove compatibile

con il tessuto urbano, anche i piccoli negozi che vogliono investire avranno la possibilità di ampliarsi.

- Infine, vi saranno opportunità in più per le strutture ricettive per il potenziamento dell'offerta turistica anche in vista di EXPO 2015: estensione del campeggio nell'ATU Rivabella; possibilità di espansione fino ad un massimo del 10% del volume per strutture esistenti; nuove strutture in ATU (Caviate e area ICAM).

Questa visione e queste opportunità non vogliono essere delle chimere. **Il PGT parte della città reale e prende atto di fenomeni e modifiche avvenute senza che il PRG sapesse prevederli o guidarli, perché troppo rigido.** Un esempio per tutti è il territorio ai confini con Pescarenico e Maggianico, la zona di Sant'Ambrogio, dove si è sviluppata una concentrazione di servizi terziari, commerciali e funzioni pubbliche che di fatto hanno già modificato la percezione di quella parte di città e che generano nuove problematiche: di giorno molto frequentata, di sera deserto: un classico non – luogo che però è parte della vita delle persone forse più che i luoghi di socialità tradizionali.

Il PGT si interroga su cos'è lo sviluppo in tempi di crisi come questi e con le mutate condizioni ed esigenze della città e dei cittadini. La sfida raccolta è quella di basarsi sulla qualità, sull'elasticità e sulla messa in capo di opportunità per chi vuole ancora fare, rischiare, lavorare. Chi si ferma al vecchio modello, della rendita assicurata anche nell'immobilità delle iniziative è perduto, ora la remunerazione delle attività è basata sull'attivazione, appunto, di queste opportunità. **Non vince chi ha più metri cubi a disposizione. Vince chi sta sul mercato, lo sa interpretare, offre prodotto di qualità.**

Ma il territorio non è solo fonte di rendita e di reddito. Il territorio della città è fatto di costruito e non costruito. Il territorio libero deve essere considerato alla stregua di quello urbanizzato, perché genera soddisfacimento di bisogni immateriali ma importanti per la vita sociale. E quindi la stessa attenzione va data alla zona pedemontana, alla definizione dei limiti della città urbanizzata e costruita.

**L'ambizione è di creare i presupposti per incidere e trasformare la città in modo da renderla sempre più vivibile.** In questo senso vanno le scelte di introdurre nuovi obiettivi pubblici, come ad esempio quelli perseguiti nel comparto che comprende l'area centrale attaccata al Comune e che ha l'ambizione di ridisegnare una parte del centro città; e la scelta sul futuro dell'area del Caleotto, dove assieme alla riaffermazione della vocazione industriale si persegue l'introduzione di nuova

naturalità nel cuore della città con la previsione di un nuovo parco / bosco urbano, oltre che aree potenziali per il nuovo depuratore, la caserma dei vigili del fuoco e altri servizi pubblici.

In definitiva il Pgt rappresenta uno strumento importante affinché la città si apra ai servizi e all'innovazione. Da questo punto di vista appare strategica l'apertura del nuovo Campus del Polo lecchese del Politecnico e la presenza sempre più stabile ed intensa del CNR, con il progetto del "Palazzo della Ricerca", ormai in fase di avvio, affinché la "carta" dell'innovazione e della ricerca diventi un fattore qualificante del nostro territorio. Anche l'apertura internazionale del Politecnico (studenti e docenti da tutto il mondo) deve aiutarci ad allargare la nostra visione. La flessibilità degli strumenti e l'identificazione delle potenzialità territoriali devono aiutarci alla costruzione e al mantenimento di una città a misura d'uomo, non ingessata in uno status quo che oggi si dimostra obsoleto e superato. Lecco vuole essere capace di rapportarsi con il cambiamento degli assetti produttivi in atto e stabilire un corretto rapporto col nuovo modo di "fare impresa", che oggi predilige la qualità rispetto alla mera quantità. Lecco lavora per il connubio della nostra tradizione imprenditoriale e manifatturiera con quella nuova di una città, che si avvia a essere anche Polo di servizi qualificati ai cittadini e alle imprese (non solo del nostro territorio), come quelli legati alla formazione, alla ricerca, all'innovazione, alle reti di comunicazione e promozione, ai servizi sociali, scolastici, culturali,...

Mi avvio alla conclusione. Questo PGT è anche il risultato della presa d'atto di un altro modello di sviluppo e di un altro modello di città. La programmazione urbanistica trascorsa era basata sulle dinamiche, sulle tipologie di sviluppo proprie della fine dello scorso secolo ed è rimasto, nel suo impianto, quello che ha propugnato uno sviluppo soprattutto quantitativo e dove alla base delle scelte c'era soprattutto la necessità di assicurare opportunità per l'industria delle costruzioni inteso come settore trainante dell'economia e adeguata remunerazione alla rendita fondiaria. Non è questo un giudizio negativo in sé, ma una constatazione. In questo si può ben dire che il PRG ipotizza la città del XX secolo, **il PGT fa i conti e opera per rispondere alle sfide del XXI.**

Grazie dell'attenzione.

Il Sindaco

*Virginio Brivio*