



**Comune di Orsenigo**  
Provincia di Como

Licia Viganò  
Sindaco  
Responsabile Settore Urbanistica

Paola Marzorati  
Assessore all'Urbanistica

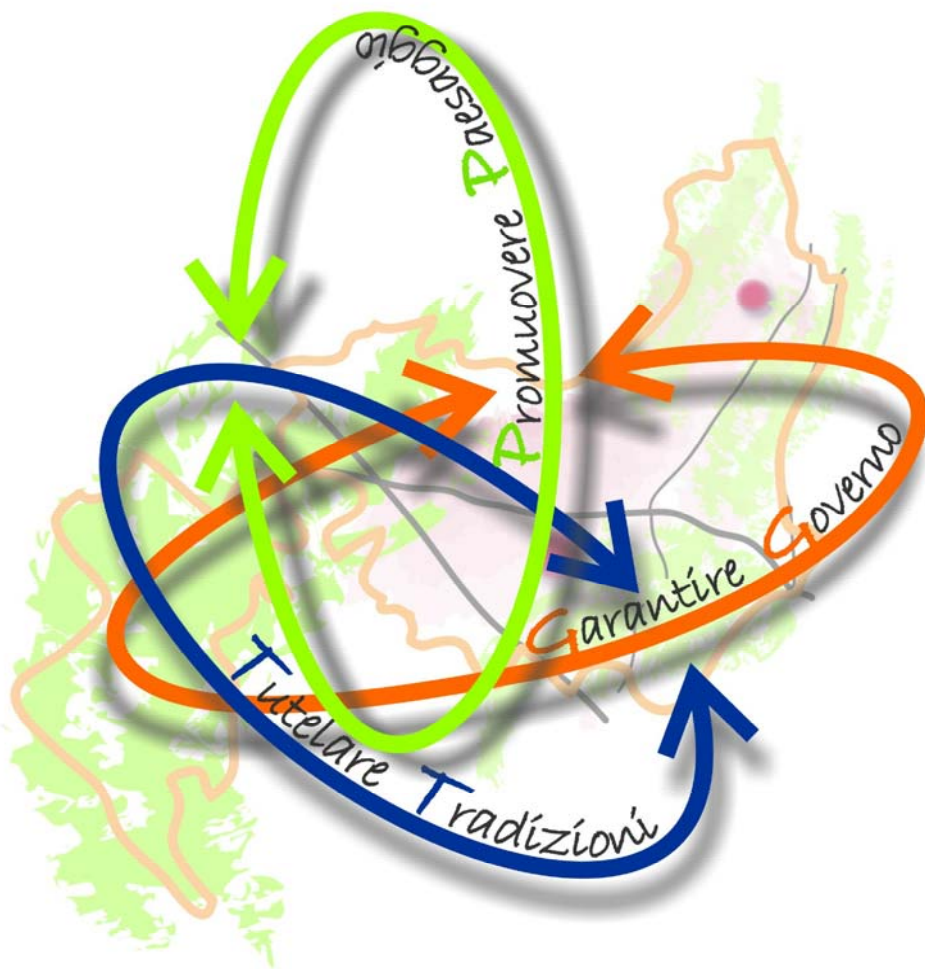
Elena Bello  
Segretario Comunale

Laura Ferrari  
coordinatrice Ufficio di Piano e progettista P.G.T.

adozione  
delibera C.C. n. 34 del 29.11.2010

approvazione  
delibera C.C. n. 16 del 10.05.2011

pubblicazione B.U.R.L.  
n. del



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

documento di piano

# RELAZIONE DI PIANO

10 MAGGIO 2011

*I testi del presente documento sono a cura di Laura Ferrari che, nell'assumersi ogni responsabilità per le affermazioni, le metafore o le citazioni che ricorrono all'interno della relazione, deve però ringraziare l'Amministrazione Comunale e, in particolar modo, Sindaco e Assessori per la disponibilità e la pazienza dimostrata lungo tutto il percorso.*

*Senza i loro stimoli, le loro idee e il loro modo di guardare Orsenigo, al paese e alla sua comunità, tanta parte di questo lavoro non sarebbe stata possibile.*

*Un ringraziamento all'Ufficio di Piano e a tutte le persone che, in vario modo e a vario titolo, hanno contribuito e condiviso il percorso di conoscenza che è alla base del piano.*

*Un grazie al paesaggio, fonte essenziale e irrinunciabile dell'intero lavoro.*

*Una società sostenibile sarà interessata allo sviluppo qualitativo,  
non all'espansione fisica;  
userà la crescita materiale come strumento ben ponderato,  
non come imperativo perenne.*

*Non sarà a favore o contro la crescita;  
piuttosto essa comincerà a discriminare i tipi di crescita e scopi per la crescita.*

Donatella H. Meadows, Dennis L. Meadows, Jorgen Randers, *Beyond the limits: Confronting Global Collapse, Envisioning a Sustainable Future*, Chelsea Green Publishing Company, White River Junction VT 1992. Traduzione italiana, *Oltre i limiti dello sviluppo*, Il Saggiatore, Milano 1993.



## Indice

Premessa .....	7
Strategie, sistemi, ambiti: la struttura del piano .....	9
Strategie .....	12
Le chiavi di lettura della crescita di un paese.....	13
L'affermazione dei valori (consolidati e sommersi) .....	14
La definizione delle strategie .....	15
Promuovere paesaggio.....	20
Garantire governo .....	23
Tutelare le tradizioni .....	27
Strategie di scala sovralocale: interazioni e connessioni .....	30
Sistemi .....	37
Abitare, produrre e fare impresa .....	39
Fruire e condividere spazi, luoghi e tempo .....	44
Percorrere il territorio .....	48
Preservare l'ambiente e il paesaggio .....	53
Ambiti .....	59
Nuclei di antica formazione.....	60
Tessuto consolidato .....	64
Tessuto di completamento .....	67
Tessuto di trasformazione.....	70
Tessuto e luoghi della socialità .....	75
Orditura del paesaggio e dello spazio aperto .....	79
Pratiche e procedure negoziali.....	86
Criteri di perequazione e compensazione urbanistica .....	88
Un piano "riflessivo" .....	90
Scenari quantitativi .....	92
Consumo di suolo e sostenibilità delle trasformazioni .....	97



## PREMESSA

Lavorare e riflettere sul futuro di Orsenigo significa innanzitutto riconoscere i processi che negli ultimi decenni hanno trasformato il territorio ma anche identificare e comprendere le nuove esigenze che sono derivate dai cambiamenti o ancora distinguere i ruoli che i paesi, le città e i territori assumono o potranno assumere entro i contesti entro cui sono radicati ed entro le dinamiche più generali che derivano dai fenomeni di globalizzazione che coinvolgono anche le realtà più piccole.

Da tempo stiamo ormai assistendo ad un processo diffuso di riorganizzazione, di competizione e di conquista di un proprio spazio e di una propria identità da parte di qualsivoglia contesto insediativo e territoriale.

“Rafforzare la competitività dei territori della Lombardia” è, d'altronde, uno dei tre principali macro-obiettivi indicati dal Piano Territoriale Regionale, fondamento delle politiche territoriali che, orientate allo sviluppo sostenibile, concorrono all'efficienza e all'attrattività.

Efficienza ed attrattività che rappresentano le precondizioni indispensabili per la competitività di un territorio e per il miglioramento della qualità di vita.

Orsenigo entro questo quadro non fa eccezione.

Non è certo intenzione di questo documento proporre per Orsenigo un ruolo lontano dalla sua identità e dalla sua storia. Non si tratta di stravolgere l'impianto e i caratteri che sono propri della realtà territoriale di Orsenigo ma di assumerli, anche a partire da uno sguardo nuovo o rinnovato, e collocarli entro un quadro strategico di riferimento fondato in primo luogo sulla protezione e valorizzazione delle risorse che le sono proprie e sul rafforzamento dell'identità locale, da cui possa poi derivare anche il miglioramento della qualità di vita e del livello di attrattività cui si riferisce il Piano Territoriale Regionale.

In questo senso deve essere inteso il Piano di Governo del Territorio, le strategie e le scelte in esso contenute, attraverso le quali l'Amministrazione Comunale vuole contribuire a promuovere le proprie peculiarità, a ripensare alla propria storia, ad individuare le proprie chances, a costruire strategie che sappiano governare e regolare i processi di riqualificazione, ristrutturazione e trasformazione che il paese deve affrontare.







## STRATEGIE, SISTEMI, AMBITI: LA STRUTTURA DEL PIANO

All'interno del nuovo sistema di pianificazione lombardo, al pari di altri modelli di programmazione e di determinazione delle scelte, il ruolo affidato alla definizione del quadro (o dei quadri) strategici di riferimento è, senza dubbio, rilevante.

Dal Piano Territoriale Regionale (PTR) fino al Piano di Governo del Territorio (PGT), passando per il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), ciascun livello di pianificazione presuppone la definizione di un impalcato di obiettivi da declinare entro i temi o gli ambiti tematici in cui è possibile scomporre ciascuna realtà territoriale, pur nella consapevolezza che una eccessiva semplificazione, rischia di banalizzare le relazioni e le interdipendenze tra i diversi aspetti che agiscono sugli assetti e le configurazioni territoriali che ciascuno di noi riconosce nei propri contesti di vita e di lavoro.

Nel rispondere a questa logica e a questa modalità di governo del territorio, il piano di Orsenigo ed in particolare il Documento di Piano trovano strutturazione attorno ad un sistema, articolato ed integrato, di **strategie**, **sistemi** e **ambiti** che vanno ad agire sulle diverse componenti del territorio.

Le **strategie** del piano sono innanzitutto gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale si propone di perseguire in continuità con gli obiettivi e gli indirizzi derivati a scala regionale e provinciale.

Definite a partire rispettivamente dal Piano Territoriale Regionale e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e, opportunamente, declinate entro la realtà di Orsenigo, le strategie costituiscono di fatto i principi guida che orientano le scelte compiute all'interno del piano, affrontando i contenuti e i temi che più di altri hanno significato e possono incidere sui caratteri e sul sistema di valori che qualificano Orsenigo.

Le strategie traducono in forma propositiva, anche attraverso parole chiave con cui vengono sinteticamente richiamate, le scelte che l'Amministrazione Comunale si è data ad inizio mandato e le linee guida che la stessa Amministrazione ha discusso ed approvato nella fase di avvio del processo di redazione del PGT, portando a sintesi i diversi orientamenti che riguardano ora l'ambiente naturale e il paesaggio, ora l'ambiente urbano e gli insediamenti, ora il sistema economico e produttivo, e possono fare di Orsenigo un paese: *più* aperto e accessibile, *più* sicuro e solidale, *più* bello e vivibile, *più* efficiente e moderno.

In questa direzione sono, dunque, da leggere e osservare le tre strategie assunte alla base del piano e di cui si dirà nel seguito:

- *promuovere paesaggio*
- *garantire governo*
- *tutelare tradizioni.*

A partire ed entro le tre strategie appena indicate, il piano riconosce ed individua i **sistemi**, o meglio le componenti e i materiali che definiscono caratteri ed identità di Orsenigo ma anche gli aspetti e le dimensioni attorno a cui ruota l'abitabilità di un territorio, ovvero la vita di coloro che risiedono, studiano, lavorano o si muovono entro lo spazio circoscritto dai limiti amministrativi.

I sistemi non sono altro che la declinazione tematica e settoriale delle strategie condivise dall'Amministrazione Comunale. Sono a loro volta obiettivi e in parte indirizzi ed azioni che incidono in maniera più diretta sui luoghi, sugli elementi e sui valori del territorio, indicano modalità di intervento rispetto a ciascuna componente senza tuttavia perdere di vista come ciascun sistema sia parte di un tutto, articolato e complesso, e come tale interagisca con gli altri sistemi.

Nell'individuare i diversi sistemi, il piano si riferisce a quattro possibili declinazioni del concetto di abitabilità<sup>1</sup>; le quali, essendo sostanzialmente riferite alle più tradizionali aree di intervento dell'azione amministrativa, consentono di rispondere in maniera adeguata alle strategie già messe in evidenza, alludendo a progetti e ad azioni concrete.

In questo senso, i sistemi coinvolgono e riguardano i seguenti aspetti:

- abitare, produrre e fare impresa
- fruire e condividere spazi, luoghi e tempo
- percorrere il territorio
- preservare l'ambiente e il paesaggio.

Dalle strategie e dai sistemi derivano e discendono in ultimo gli **ambiti**, ovvero i luoghi su cui gli obiettivi, le azioni e la progettualità intervengono, i criteri e le modalità con cui gli interventi che appartengono ora al Documento di Piano, ora al Piano delle Regole, ora al Piano dei Servizi potranno trovare concreta attuazione e contribuire a fare di una strategia un fatto concreto e tangibile.

Concorrono alla definizione e alla riconoscibilità degli ambiti tanto il paese esistente, con i suoi caratteri, le sue potenzialità e criticità, quanto il paese immaginato a partire dalle trasformazioni che il piano ipotizza possano trovare realizzazione nei prossimi anni, dall'attuazione dei progetti ereditati dal piano regolatore vigente, ovvero da ciò che è in corso di costruzione o che lo sarà nei prossimi anni perché già autorizzato e convenzionato e, non ultimo, dagli interventi che riguardano spazi pubblici e luoghi della socialità o, ancora, la valorizzazione del paesaggio e della sua fruibilità.

Se è vero che molti dei criteri ma soprattutto delle modalità relative in modo particolare al paese e alle risorse esistenti saranno oggetto di un più specifico approfondimento nell'ambito del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi e della disciplina normativa ad essi strettamente correlata, è tuttavia opportuno sottolineare come all'interno del Documento di Piano trovi

<sup>1</sup> Occorre evidenziare che l'individuazione delle possibili declinazioni ha preso spunto da alcuni dei contenuti e delle articolazioni tematiche del Progetto Strategico "La città di città".

spazio la definizione degli orientamenti e delle scelte relative a questi ambiti, affinché passato, presente e futuro contribuiscano in egual misura a consolidare e rafforzare l'identità di Orsenigo e i caratteri salienti che rendono in qualche modo unico ciascun territorio.

Seguendo la logica e l'impianto finora delineato gli ambiti riguardano dunque:

- nuclei di antica formazione
- tessuto consolidato
- tessuto di completamento
- tessuto di trasformazione
- tessuto e luoghi della socialità
- orditura del paesaggio e dello spazio aperto.

## STRATEGIE

Prima di entrare nel merito delle strategie del piano e nella descrizione delle immagini o figure che ne possono derivare, sembra opportuno dedicare spazio e tempo in queste stesse pagine alla messa in evidenza delle correlazioni che si è detto sussistono tra strategie e obiettivi del PGT e i contenuti del programma di governo “Per scelta e per passione l’impegno al servizio della comunità” che l’Amministrazione Comunale si è impegnata a realizzare nell’ambito del proprio mandato.

12

Correlazioni che muovono anche dall’affermazione dei valori (consolidati o sommersi) che costituiscono il fondamento della società e il presupposto essenziale di quel concetto di sviluppo sostenibile a cui si è ormai soliti riferirsi, nell’auspicare una crescita che risponda alle esigenze del presente senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri bisogni, attraverso l’integrazione delle componenti ambientali, economiche e sociali.

Si tratta quindi di richiamare le quattro “chiavi di lettura della crescita di un paese”, entro cui collocare le scelte, le proposte e i progetti che potranno dare soluzione ai problemi, piccoli o grandi, che coinvolgono Orsenigo, con la precisa volontà dell’Amministrazione Comunale di continuare a mantenere un confronto aperto e trasparente con i cittadini, nella consapevolezza che solo così si riesca ad uscire dalla sfera degli interessi individuali per farsi carico dei bisogni e degli interessi dell’intera collettività.

È così che Orsenigo può essere un paese *più* aperto e accessibile, *più* sicuro e solidale, *più* bello e vivibile, *più* efficiente e moderno.

Un paese che potrà essere tutto questo perché l’azione dei singoli, della comunità e delle istituzioni si fonda sui valori della persona, della casa, del lavoro, della cultura e dell’ambiente.

## Le chiavi di lettura della crescita di un paese

*più aperto e accessibile*

*Un paese che si manifesti come luogo in grado di accogliere e conferire diritto di cittadinanza a tutti i suoi abitanti e che offra loro la possibilità di concorrere al miglioramento generale della qualità della vita. Un paese aperto alle donne, agli uomini, al lavoro, alle imprese e all'innovazione. Un paese accessibile alle informazioni, alle iniziative e che possa essere percorso da tutti.*

*più sicuro e solidale*

*Un paese che si manifesti come luogo sicuro che offra la possibilità di uscire di casa, di poter camminare per le strade, sui marciapiedi, di poter percorrere le piste ciclabili e che sia in grado di garantire accessibilità ai luoghi della vita pubblica e dell'incontro. Un paese sicuro perché illuminato e protetto. Un paese solidale perché attento ai bisogni della comunità, a partire dai suoi cittadini più deboli, i minori, gli anziani, i diversamente abili ed i nuclei famigliari in difficoltà.*

*più bello e vivibile*

*Un paese che si manifesti come luogo piacevole in cui i cittadini siano capaci di apprezzare e valorizzare le proprie radici culturali e le proprie tradizioni e di vivere il paese come se fosse la loro casa. Un paese bello perché conservato nelle sue qualità più significative. Un paese vivibile perché capace di tutelare e rispettare il patrimonio dei singoli e della collettività.*

*più efficiente e moderno*

*Un paese che si manifesti come luogo in grado di garantire la qualità dei servizi offerti, di ottimizzare la spesa e di investire per ridurre sprechi e disfunzioni. Un paese efficiente e al passo con l'innovazione tecnologica. Un paese moderno e capace di fare uso delle risorse in modo consapevole e responsabile.*

## L'affermazione dei valori (consolidati e sommersi)

### *Il valore della persona*

Disagio, insicurezza, nuove povertà, fragilità, disoccupazione, incertezza, esclusione sociale. Sono molte le contraddizioni della società contemporanea alla cui base vi è la “persona” nelle infinite e complesse sfaccettature del proprio essere e del proprio agire. È su di esse che occorre “lavorare” a partire dalla riaffermazione dell'importanza dell'individuo, della sua identità e dignità, della sua collocazione nel microcosmo familiare e nel macrocosmo della comunità.

### *Il valore della casa*

È da sempre il bisogno primario dell'uomo. La casa è il luogo fisico in cui si concretizzano le relazioni, le esperienze, le pratiche quotidiane. La casa “è la prima e più ovvia condizione dell'abitabilità [e della socialità]; eppure questo rappresenta per molti un problema complesso da affrontare e da risolvere”.

### *Il valore del lavoro*

Il diritto al lavoro non è un luogo comune ma un impegno concreto che trova nella sinergia tra istituzioni, imprenditoria e capitale sociale il suo fondamento. Favorire l'occupazione, promuovere l'inserimento dei giovani nel mondo del lavoro, valorizzare la formazione professionale, attrarre nuovi investimenti sono i modi in cui trovano sintesi i temi dell'economia e dell'abitare.

### *Il valore della cultura*

Cultura è conoscenza, istruzione, scienza, espressione, creatività, sapere, civiltà, educazione, sviluppo, benessere, modernità. Riconoscere valore alla cultura è dare valore alle culture, alle persone e alle pratiche che appartengono e intrecciano la nostra comunità.

### *Il valore dell'ambiente*

L'ambiente è l'habitat dell'uomo, lo spazio dato dalla contaminazione tra natura e società. L'ambiente non significa solo natura, ma cultura, storia, comunità, relazione. È per sua natura complesso, mutevole; sfugge alla conservazione passiva ma la sua fragilità e la sua importanza vitale lo collocano tra i valori da riconoscere, rispettare e valorizzare. Rivitalizzare il paese, farne un luogo piacevole e accogliente in cui vivere significa mettere al centro del processo proprio l'ambiente.

## La definizione delle strategie

La rilevanza ambientale e paesaggistica del territorio, la buona qualità complessiva del sistema insediativo e la permanenza di alcuni segni della tradizione e dell'identità locale richiedono al nuovo Piano di Governo del Territorio di definire una strategia d'azione attenta e consapevole, articolata, come si è detto, principalmente su tre fronti.

*Promuovere paesaggio, garantire governo, tutelare tradizioni.*

Sono queste, in estrema sintesi, le tre grandi strategie che informano e sostengono il Piano di Governo del Territorio di Orsenigo. Tre strategie cui corrispondono obiettivi e azioni puntuali e specifiche per ciascuno dei sistemi e dei materiali che danno forma al territorio e al tessuto sociale ed economico di Orsenigo. Strategie e sistemi che l'Amministrazione Comunale ha riconosciuto come fondamentali nell'ambito della definizione delle linee guida per la redazione del PGT<sup>2</sup> e della relativa Valutazione Ambientale Strategica<sup>3</sup>.

Si tratta di tre strategie che, seppur individuate specificatamente per Orsenigo, assumono necessariamente maggiore rilevanza se osservate anche entro il quadro territoriale di riferimento al quale Orsenigo stesso appartiene. Quel quadro che, sotto il profilo della omogeneità morfologica, paesaggistica ed insediativa, viene riconosciuto dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale quale unità di paesaggio della "Collina Canturina e della Media Valle del Lambro", ovvero quale parte dell'ambito geografico del "Comasco e del Canturino" e dell'unità dei "paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche", che il Piano Territoriale Regionale ha delimitato all'interno del più ampio Sistema Territoriale Pedemontano e Metropolitano.

Il paesaggio così come le tradizioni (culturali, insediative, sociali, economiche, ...) e le reti di relazioni del sistema insediativo rappresentano elementi comuni a molti territori.

Gli elementi (o gli oggetti) che danno forma ed identificano l'uno o le altre non sono limitati entro i soli confini amministrativi, ma superano gli stessi limiti per contraddistinguere estesi ambiti territoriali.

Se non è quindi pensabile una pianificazione che circoscriva il proprio orizzonte alla sola competenza amministrativa, è invece auspicabile che il piano e le strategie ad esso correlate partano dall'assunto che il territorio, gli elementi e i materiali (antropici e naturali) che ne fanno parte, costituiscono un continuum complesso e certamente articolato che come tale debba essere osservato, affinché le strategie e le azioni dei singoli non si limitino alla sola verifica delle relazioni di confine ma alla promozione di visioni condivise e di modalità di governo comune.

<sup>2</sup> Le linee guida per la redazione del PGT sono state approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 24/11/2008.

<sup>3</sup> Le linee guida per la redazione della VAS sono state approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 26/05/2008.

*Promuovere paesaggio, garantire governo, tutelare tradizioni.*

Sono questi i tre macro obiettivi entro cui si vanno a collocare le azioni e gli interventi che l'Amministrazione Comunale vuole promuovere e mettere in atto sul territorio affinché possano essere mantenuti, anche nel prossimo futuro, gli equilibri finora raggiunti in termini di esigenze di crescita e conservazione, trasformazione e valorizzazione, evoluzione e miglioramento, tra economia, socialità, cultura, tradizione, qualità della vita, ambiente e paesaggio.

Il primo, finalizzato alla *tutela e alla valorizzazione dell'ambiente, del territorio e del paesaggio agricolo*, nell'ottica di promuovere forme e modalità sostenibili di fruizione degli spazi naturali e di preservare le attività agricole oggi esistenti, intese quale parte attiva nel presidio del territorio, dei suoi caratteri e delle sue tradizioni.

Il secondo, orientato ad una decisa *limitazione di nuove compromissioni di suolo non ancora urbanizzato*, nella direzione di garantire il governo del territorio attraverso processi di trasformazione e riqualificazione della struttura insediativa esistente, indirizzando prioritariamente il disegno del piano verso la saturazione e la ricucitura dei vuoti interni e la ridefinizione dei bordi e dei margini edificati.

Il terzo, strettamente connesso ai precedenti e indirizzato a *preservare quanto costituisce preziosa testimonianza della storia, della cultura, dei luoghi, delle tradizioni* che hanno contribuito a definire l'identità di Orsenigo. Con la loro messa in rete entro un significativo sistema di valori che consenta di migliorare la qualità di vita degli abitanti, di sviluppare condizioni idonee ad un turismo di prossimità e, non ultimo, a consolidare i caratteri identitari che qualificano e distinguono la realtà locale di Orsenigo.

*Promuovere paesaggio, garantire governo, tutelare tradizioni.*

Il quadro di riferimento finora delineato nelle tre diverse strategie che informano il piano, restituisce di fatto le figure territoriali o, meglio, le immagini più rappresentative che derivano dalla lettura del territorio e mostrano le peculiarità sulle quali si fonda l'azione di governo.

Figure che restituiscono in primo luogo la realtà osservata e comunicano la pluralità delle forme e delle relazioni che la stessa realtà ha assunto e va via via assumendo.

Sono l'esito di un duplice sguardo: il primo rivolto verso l'esterno, oltre i confini amministrativi a leggere e comprendere la dimensione sovralocale con cui Orsenigo si rapporta; il secondo, invece, concentrato entro il paese stesso e volto a riconoscere l'identità dei singoli luoghi che lo compongono ma anche le relazioni tra i diversi luoghi, le risorse che li connotano o le problematiche che qui si manifestano.

In questo processo, Orsenigo viene in un certo senso scomposta nella molteplicità delle sue componenti per poi essere restituita attraverso due semplici immagini nelle quali devono trovare sintesi le azioni e i singoli progetti riferiti ai diversi luoghi del paese.

Non è pensabile, infatti, procedere per frammenti o peggio ancora per singoli episodi.



Le città come i paesi sono come un racconto, fatto di parole, figure, episodi. Gli uni non hanno senso se vengono slegati dagli altri.

La prima immagine presuppone di allargare lo sguardo, di allontanarsi dall'oggetto/soggetto della nostra principale attenzione per dare spazio alle relazioni che Orsenigo intrattiene in via più o meno preferenziale con altre realtà, piccole, medie o grandi che siano.

Come si è già avuto modo di dire, ragionare sul paese e agire sulla sua dimensione sociale, territoriale e ambientale non può limitarsi, infatti, entro i soli confini amministrativi perché le strategie, i sistemi e gli ambiti, cui il piano fa riferimento, possono esprimere a pieno la loro portata e trovare reale rispondenza in azioni concrete, solo se considerati in un quadro territoriale e di relazioni sovralocali.

Orsenigo è parte di un quadro territoriale. È parte, in particolare, di quel Sistema Territoriale Pedemontano che "costituisce zona di passaggio tra gli ambiti meridionali pianeggianti e le vette delle aree montane alpine; (...) zona di cerniera tra le aree densamente urbanizzate della fascia centrale della Lombardia e gli ambiti a minor densità edilizia che caratterizzano le aree montane, (...) sede di forti contraddizioni ambientali tra il consumo delle risorse e l'attenzione alla salvaguardia degli elementi di pregio naturalistico e paesistico"<sup>4</sup>.

Compreso entro il territorio delle cosiddette "città di mezzo" (Varese, Como e Lecco), Orsenigo è parte di quell'ambito dell'Alta Brianza che ancora oggi conserva paesaggi e patrimoni storici, artistico, architettonici e culturali spesso sconosciuti e sottovalutati anche dalle singole comunità che ne fanno parte.

Benché in molti casi difficili, oggi gli spostamenti e le relazioni tra i luoghi che appartengono a questo sistema territoriale sono molteplici.

In coda all'interno dell'abitacolo dell'automobile, ammassati sulle carrozze dei treni pendolari o sugli autobus, ogni giorno sembra di assistere ad un esodo di massa. Un esodo che muove dai luoghi più disparati e si dirige allo stesso modo verso innumerevoli destinazioni. La casa è in un luogo, il posto di lavoro in un altro, i servizi, gli spazi del divertimento o dello shopping in un altro ancora.

Il territorio che abitiamo sembra non avere più confini. È un'immensa rete, un agglomerato di flussi che ogni giorno muovono in tutte le direzioni.

Ogni città ma anche ogni piccolo centro è un crocevia di questi flussi.

È a partire dal riconoscimento di queste molteplici relazioni e di come oggi è cambiato il nostro rapporto con la dimensione urbana (con il paese che abitiamo), che diventa importante non limitare lo sguardo entro il solo "recinto" amministrativo ma allargarlo fino a ricomprendere i luoghi, le città, i servizi e le funzioni con le quali Orsenigo, i suoi abitanti o la popolazione che in essa si muove hanno stabilito dei legami e delle relazioni.

---

<sup>4</sup> Regione Lombardia, *Piano Territoriale Regionale - Documento di Piano*, gennaio 2010, pag. 99.

L'immagine di Orsenigo paese tra i paesi, parte di un sistema di città intende, dunque, agire in questa direzione, valorizzando la reciprocità delle relazioni, accrescendo la qualità dei luoghi entro cui queste relazioni si manifestano, migliorando la qualità degli spostamenti e facendo sì che possano essere incrementate le risorse, ottimizzando i costi.

Legata in modo particolare alle prime due strategie assunte dal piano (promuovere paesaggio, garantire governo), questa immagine acquista maggiore rilevanza con riferimento ai sistemi che, per loro natura, non possono essere circoscritti entro i soli confini amministrativi o che coinvolgono funzioni o ruoli che, pur collocandosi in un luogo preciso, non appartengono in realtà solo a quel luogo (o ai suoi abitanti) perché al centro di una rete di flussi. Ambiente e paesaggio, mobilità e infrastrutture ma anche gli spazi, i luoghi, le reti entro cui trovano offerta i molteplici servizi ai cittadini, rappresentano in questo senso i sistemi maggiormente coinvolti nella definizione di questa prima immagine.

La seconda immagine riconosce in Orsenigo le identità urbane e sociali che, certamente già del tutto evidenti dal punto di vista spaziale, sono senza dubbio riconoscibili e riconosciute anche sotto il profilo della storia e della caratterizzazione degli spazi aperti e costruiti, dei luoghi e dei servizi.

Ciò che identifichiamo come paese non è, infatti, una realtà monotona. Un paese come una città sono per loro natura vivaci, molteplici, dinamiche; date dal giustapporsi di più sfaccettature, dall'accostamento di frammenti, popolazioni, manufatti, spazi, relazioni.

Occuparsi del paese presuppone tenere conto delle diversità, lavorare sulle differenze, valorizzarle entro un disegno complessivo ed unitario che riconosce la ricchezza del paese stesso.

L'identificazione di questa seconda immagine vuole riconoscere ed esaltare la varietà e la molteplicità dei caratteri e delle identità che appartengono alla comunità di Orsenigo, percepibili nelle sfumature a seconda che si tratti del nucleo di Orsenigo, di quello di Parzano, di Foppa o della Sospirata. Le diverse identità non rappresentano motivo di frammentazione e divisione poiché il paese è uno solo; le frazioni agiscono, si muovono e vivono insieme per il paese.

Il piano coglie le differenze per valorizzarle, nella convinzione che il governo del paese non debba avvenire in maniera indifferenziata, banalizzando le peculiarità ma diversificando le strategie, le azioni e gli interventi in ragione della storia e dei caratteri propri delle singole frazioni.

Questa modalità di pensare e di agire muove nella direzione del paese, inteso come entità unica, benché articolata e complessa. Per questo le strategie e le azioni per le singole frazioni si intrecciano e si compongono in una visione d'insieme per il paese.

Orsenigo non è e non sarà la somma dei singoli progetti, delle singole realtà o identità ma lo spazio fisico e sociale in cui ogni abitante, ogni impresa si riconosce come parte di un tutto.

Appare evidente come, a differenza della prima, all'interno di questa seconda immagine trovino posto gli ambiti riferiti al sistema insediativo e, dunque, all'abitare.

La prima strategia delineata e assunta dal piano si riferisce ad un aspetto particolarmente rilevante ed incisivo per la realtà e per l'immagine di Orsenigo.

L'elevata dotazione di risorse ambientali, dalla Brughiera, al Bosco Zara, ai più esigui habitat forestali che, seppur a "macchia di leopardo", ancora contrassegnano l'intero territorio; la forte caratterizzazione morfologica conseguente al succedersi degli eventi glaciali, dal dosso di Croce Vecchia in prossimità del Bosco Zara, ai depositi morenici della Brughiera, dal Dosso Pelato, all'emergenza morfologica del centro storico, al rilievo di Villa del Soldo fino alle più leggere e differenziate ondulazioni che da Parzano degradano in direzione sud/sud est; la significativa caratterizzazione di un paesaggio agrario che ancora conserva tracce ed elementi legati ora alla morfologia, ora alla tradizione, dai trovanti ai muretti a secco, dai terrazzamenti ai "casottini" agricoli.

Sono molteplici e davvero rappresentativi gli elementi e i materiali (naturali o antropici) che contraddistinguono Orsenigo, dando forma a quel "quadro naturale di altissimo interesse panoramico" che, non solo è riconosciuto con Decreto Ministeriale sin dal 1971<sup>5</sup>, ma è vivo e ed evidente anche agli occhi di un osservatore poco attento o di un pendolare distratto.

Chi abita questo luogo sembra quasi avere lo sguardo ormai "assuefatto", tanto da non stupirsi più all'aprirsi di uno scorcio improvviso sui laghi, di un raggio di luce che marca le leggere ondulazioni che salgono al Dosso Pelato o, ancora, della presenza dominante del Bollettone, di quell'"iconema"<sup>6</sup> che, come leitmotiv inconfondibile, richiama lo sguardo da ogni dove.

Al contrario, coloro che invece percorrono il territorio anche solo estemporaneamente non restano indifferenti ai tratti e ai caratteri peculiari di un paesaggio molteplice e articolato, in cui natura, cultura e storia sono giunte a sintesi, depositando tracce evidenti del loro esistere.

Chiunque abiti, lavori o transiti entro questo territorio non può che essere spettatore di uno scorcio singolare, di una quinta scenografica, di un paesaggio che diventa "palcoscenico" del vivere quotidiano, ma ancor prima "palinsesto di memorie. (...) parti vive della scenografia paesistica, che vale per il tempo dell'esistenza individuale, ma che vale anche per le generazioni che verranno, se non viene meno il rispetto per il passato o se è riconosciuto il diritto alla nostalgia"<sup>7</sup>.

<sup>5</sup> Il territorio comunale è, infatti, interamente sottoposto a vincolo paesaggistico (D.Lgs 42/2004) ai sensi del D.M. del 5 luglio 1971.

<sup>6</sup> Così Eugenio Turri definisce quella "serie di elementi costitutivi del territorio che impressionano per la loro evidenza, bellezza, grandiosità, singolarità, o perché magari si ripetono, come leitmotiv caratteristici e inconfondibili" (Eugenio Turri, *L'immagine della pianura lombarda: gli elementi dell'identità*, in AA.VV., *Gli iconemi: storia e memoria del paesaggio*, Electa, Milano 2001, pag. 9).

<sup>7</sup> Eugenio Turri, *Il paesaggio come teatro. Dal territorio vissuto al territorio rappresentato*, Marsilio, Venezia 1998, pag. 138.

Nel paesaggio, all'interno di quel palcoscenico, ciascuno riveste un ruolo, recita la propria parte; ciascuno vive, produce, si muove e contribuisce a far sì che il palinsesto conservi i suoi tratti peculiari o, viceversa, ad alterarlo fino a distruggerlo.

È con la volontà di rendere esplicita questa consapevolezza, di non far venire meno il rispetto verso un patrimonio di risorse che appartiene ai singoli e alla comunità (a coloro che ne beneficiano oggi ma anche alle generazioni che verranno) che l'Amministrazione Comunale ha scelto di impegnarsi e di riconoscere il paesaggio come valore da promuovere.

Promuovere il paesaggio *significa*, dunque, far emergere innanzitutto le singolarità che appartengono ad Orsenigo, gli elementi che danno forma al paesaggio.

*Significa* individuare i materiali o gli elementi che ancora conservano la loro unicità ed integrità ma anche riscoprire e portare alla luce le tracce di ciò che crescita, indifferenza e interessi dei singoli hanno offuscato, deprezzato se non addirittura cancellato.

*Significa* assumere il paesaggio, le sue connotazioni e gli elementi puntuali che lo contraddistinguono quali elementi fondativi, "invarianti strutturali" da non dimenticare e compromettere ma, al contrario, da tutelare, mantenere e arricchire nelle loro caratteristiche distintive, da porre quali punti fermi rispetto a possibili modificazioni, limiti e condizioni inderogabili per le trasformazioni future.

*Significa*, far emergere la "struttura" del territorio, la base di confronto rispetto alla quale valutare gli interventi edilizi, le previsioni urbanistiche, le trasformazioni e rispetto alla quale promuovere interventi e progetti di valorizzazione.

*Significa* delineare il futuro possibile in quanto radicato all'identità dei luoghi. Identità data e definita, per l'appunto, dalla struttura stessa del territorio, da ciò che è rimasto invariato ma anche di quanto è stato mutato, ben sapendo che il paesaggio, ovvero l'oggetto e il soggetto privilegiato di questa strategia del piano, in quanto patrimonio e risorsa viva potrà a sua volta essere oggetto di quei cambiamenti che stanno nel naturale processo evolutivo che connota il nostro mondo.

*Significa* sensibilizzare i cittadini e la comunità rispetto a ciò che ha valore "per il tempo dell'esistenza individuale (...) e per le generazioni future", far comprendere che ciascuna trasformazione (anche la più esigua, soprattutto se incontrollata) può produrre una perdita dei caratteri che determinano la specificità morfologica, paesistica, ambientale, storica e culturale del territorio. Che le esigenze della modernità che tendono ad amalgamare ed uniformare qualsiasi intervento a qualsiasi ambiente devono, invece, rapportarsi in primo luogo con la specificità dei luoghi in cui si manifestano ed entro cui prendono forma.

Promuovere paesaggio *significa*, infine, lavorare sulla sua fruibilità affinché il paesaggio non sia solo una quinta scenografica o, peggio inteso, quale limite allo sviluppo o alle esigenze dei singoli.

Promuovere paesaggio *significa* guardare con occhi diversi al territorio. Non più suolo disponibile ma risorsa da valorizzare e, per l'appunto, da promuovere.

*Significa* riconoscere al territorio e alle sue qualità una fruibilità di tipo turistico. Una vocazione ad un “turismo minore”, capace di intercettare i bisogni e i desideri di coloro che cercano luoghi piacevoli da conoscere, esplorare e condividere nella prossimità dei luoghi di vita e di lavoro.

In questa direzione, promuovere paesaggio *significa* allora promuovere una fruibilità diffusa dello spazio, valorizzata e gestita entro un quadro più ampio di itinerari e di luoghi del turismo che possa però trovare anche ad Orsenigo luoghi di accoglienza e di ricettività.

Ciò che il piano promuove, anche in linea con gli obiettivi strategici che l’Amministrazione ha puntualizzato nelle linee guida per la redazione del PGT, è la creazione di un sistema di offerta turistico ricettiva e di fruizione fondato innanzitutto sulla valorizzazione delle risorse architettoniche, sulla rete dei percorsi esistenti e del potenziale paesistico derivato dagli elementi, dalle visuali e dagli “iconemi” che contraddistinguono il territorio.

Un sistema che trova nella definizione di “albergo diffuso”, di cui si dirà nel seguito, la sua immagine più rappresentativa.

La strategia riferita al paesaggio coinvolge in primo luogo le aree agricole e le aree boschive, e si propone due obiettivi: il primo di tutela e valorizzazione degli aspetti che acquistano rilevanza paesistica, con particolare attenzione alle diverse connotazioni dello spazio aperto e agli elementi costitutivi dell’orditura del paesaggio (siepi, filari, rogge, percorsi rurali, casottini agricoli, ...); senza dimenticare l’importanza della conformazione morfologica che caratterizza questo territorio e gli aspetti estetico percettivi che ne derivano. Il secondo di miglioramento della fruibilità dello spazio aperto che si colloca in continuità con il tessuto edificato, da realizzare con il potenziamento dei collegamenti pedonali e ciclabili all’interno dell’ambiente urbano e con la valorizzazione della rete dei percorsi poderali, segno e permanenza di passate tradizioni.

Il superamento del più tradizionale modello regolativo e conformativo della pianificazione urbanistica<sup>8</sup>, a favore di un processo in cui sussidiarietà, adeguatezza, differenziazione, sostenibilità, partecipazione, flessibilità, compensazione ed efficienza sono ormai principi di riferimento imprescindibili, rappresenta senza dubbio un cambiamento significativo non solo per chi ha un ruolo attivo nell'amministrazione del territorio ma anche per coloro che, a vario titolo, contribuiscono agli esiti degli interventi che lo riguardano e, ancora, per coloro che più semplicemente abitano, lavorano e si muovono sul territorio.

Alla parola "regolazione" si è sostituita quella di "governo" e questo è senza dubbio un cambiamento particolarmente significativo, non solo a livello nominale.

Tralasciando di descrivere le innovazioni conseguenti alla legge regionale 12/2005 che ha introdotto il Piano di Governo del Territorio, di cui si trova ampia trattazione in altri contesti e con molteplici punti di vista, quello che interessa richiamare e rimarcare all'interno del piano è l'importanza del cambiamento tra le due locuzioni.

Se il Piano Regolatore Generale regolava gli usi del territorio, ovvero definiva regole e normative specifiche e puntuali rispetto a ciò che era ammesso o non consentito, diversamente il Piano di Governo del Territorio definisce le strategie e gli obiettivi generali che l'Amministrazione Comunale intende assumere per conseguire lo sviluppo e il miglioramento delle condizioni insediative, infrastrutturali ed ambientali del proprio territorio, compatibilmente con la limitatezza delle risorse (ambientali ed economiche), con i valori sociali ed i caratteri specifici che lo rappresentano.

Se è vero che il nuovo piano non tralascia di definire normative specifiche che trovano spazio e sede nell'ambito del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, non è tuttavia possibile trascurare l'importanza che la legge regionale attribuisce alla dimensione strutturale e strategica del Documento di Piano, ovvero alla definizione di un quadro di riferimento condiviso per la valutazione delle possibili trasformazioni.

Non si tratta più di perimetrare aree di espansione ed attribuire diritti edificatori ma di riconoscere all'interno del territorio da un lato, le "invarianti strutturali" che devono essere mantenute e valorizzate nella loro integrità ed unicità, dall'altro i luoghi che rappresentano e possono diventare un'opportunità o che, viceversa, rappresentano criticità cui dare soluzione. Opportunità che occorre però intendere non più, solo ed esclusivamente, sotto il profilo insediativo quali nuove possibilità edificatorie ma, più in generale, quali occasioni volte alla valorizzazione del territorio e al consolidamento dei caratteri identitari che gli sono propri.

Di qui l'importanza del "governo" dei processi (decisionali e tecnici), delle modalità con cui opportunità e criticità debbano tradursi in interventi ed azioni concrete e puntuali, delle

---

<sup>8</sup> Modello che ha trovato traduzione e concreta applicazione a livello comunale nell'ambito del vecchio Piano Regolatore Generale.

ricadute fisiche, sociali ed economiche che potranno derivare dal concretizzarsi di ciascun obiettivo e di ciascuna opportunità.

Governo che è proprio della stessa dimensione amministrativa e politica che sottende al Documento di Piano. Strumento che esprime l'“intenzionalità politica” di chi amministra Orsenigo, esplicita le scelte più rilevanti e le priorità, indica cosa si ritiene opportuno realizzare, ben sapendo che le trasformazioni o i cambiamenti auspicati assumeranno coerenza e legittimità solo attraverso altri successivi piani e strumenti (piani attuativi, programmi integrati di intervento, progetti di opere pubbliche, ...).

Perché il piano e, in particolare, il Documento di Piano non si trasformi nel “libro dei sogni” che mette insieme tutto e il contrario di tutto, che accontenta il singolo senza scontentare il suo vicino o l'intera comunità è però necessario che vi sia garanzia di governo, affinché ogni strategia e ogni intenzionalità espressa dall'Amministrazione Comunale non venga disattesa o aggirata, compromettendo così il disegno e la visione d'insieme e l'impegno che l'Amministrazione sottoscrive con i cittadini nel momento stesso in cui porta a compimento l'iter di approvazione del piano.

Garantire governo, dunque, la seconda strategia indicata dal piano.

La possibilità di superare la logica meramente vincolistica della strumentazione urbanistica tradizionale e di introdurre, invece, una maggiore flessibilità nelle procedure amministrative e nei processi decisionali rappresenta di fatto un mutamento sostanziale della logica amministrativa e delle modalità operative cui si è fatto ricorso per molti anni.

È certamente un cambiamento che va affrontato e gestito con molta attenzione. Le nuove modalità e i nuovi processi che investono la disciplina urbanistica, soprattutto quelli negoziali, conferiscono all'ente pubblico, responsabile dell'assetto e del governo del proprio territorio, un ruolo delicato e complesso rispetto al passato. Non più motore e decisore unico dei processi di trasformazione ma garante del pubblico interesse, promotore e facilitatore.

Anche in questo caso non è solo un mutamento di nomi, definizioni, ruoli. È un cambiamento di sostanza che scardina il vecchio modello fondato sul controllo di conformità dei progetti rispetto alle norme urbanistiche predeterminate dal Piano Regolatore, per aprire alla negoziazione e collaborazione tra pubblico e privato, collaborazione che implica il coinvolgimento diretto dei soggetti privati anche entro una fase di tipo propositivo, ovvero senza limitare l'accordo tra le parti alla sola fase esecutiva ed attuativa delle previsioni del piano.

Entro questo nuovo schema dei ruoli, occorre però osservare come gli elementi innovativi di flessibilità, partecipazione, sussidiarietà introdotti dalla legislazione non comportino, di fatto, l'obbligo da parte dell'Amministrazione Comunale di accogliere qualsiasi proposta di trasformazione.

Ciò che non è venuto meno, infatti, è il ruolo di garante dell'interesse generale che è proprio della Pubblica Amministrazione, ruolo che deve continuamente esercitare attraverso la verifica



di coerenza dei progetti di trasformazione alle scelte strategiche che l'Amministrazione stessa intende perseguire.

Garantire governo *significa* allora procedere ad una continua e costante verifica di coerenza tra gli obiettivi e le strategie dichiarate all'interno del Documento di Piano, gli interventi e le azioni ammesse e messe in atto e gli esiti (fisici, sociali, economici) conseguibili e raggiunti.

Garantire governo *significa* coerenza.

*Significa* definire in maniera chiara e trasparente i punti fermi dell'assetto territoriale, le "invarianti" alle quali richiamarsi ogni qualvolta debba essere valutata una possibile azione di trasformazione e nei diversi tavoli di concertazione/contrattazione che vedano coinvolti, indistintamente, attori pubblici o privati.

*Significa* definire in maniera chiara e trasparente che alcune di questi punti fermi, di queste "invarianti" hanno importanza nel lungo periodo e non si limitano al quinquennio che rappresenta l'arco temporale di validità del Documento di Piano. Che alcune di queste "invarianti" costituiscono gli elementi non negoziabili della struttura territoriale, della realtà insediativa, della caratterizzazione paesistica ed ambientale che trovano poi nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi la loro definizione operativa e conformativa.

*Significa* definire in maniera chiara e trasparente i valori da salvaguardare, perché il patrimonio della comunità non può essere compromesso o sacrificato a favore degli interessi dei singoli.

*Significa* definire in maniera chiara e trasparente i limiti, le condizioni e i criteri utili alla costruzione delle proposte di trasformazione, ovvero le priorità di interesse pubblico e i possibili condizionamenti che possono derivare all'iniziativa privata ma anche i criteri che dovranno informare gli interventi e le azioni relativi al tessuto consolidato e ai nuclei storici.

Garantire governo a Orsenigo *significa* allora affermare che il paesaggio, gli elementi e le connotazioni che ne fanno parte costituiscono le "invarianti" di cui si è detto anche nella precedente strategia; che la Brughiera, Bosco Zara, il Dosso Pelato ma anche il paesaggio che si estende dal Dosso a Parzano, fino al confine con Albavilla o ancora, le ville, i parchi e le architetture isolate rappresentano elementi di valore innanzitutto in sé stessi e costituiscono, nel loro insieme, un sistema di elevata rappresentatività iconica, ecologica e storico culturale.

*Di qui la scelta forte assunta dall'Amministrazione Comunale di garantire l'interesse della collettività, facendo prevalere i valori del paesaggio, la sua salvaguardia e valorizzazione sulle previsioni insediative del piano, vecchie e nuove, riferibili al Piano Regolatore vigente o di possibile nuova definizione all'interno del nuovo piano.*

*Di limitare, nell'interesse della collettività e per la salvaguardia del patrimonio ambientale e paesistico che caratterizza Orsenigo, la compromissione di suolo agricolo per nuove trasformazioni di tipo insediativo. Di privilegiare, in quest'ottica, il recupero dei nuclei storici, di concentrare l'edificabilità nei lotti liberi e nelle porosità del tessuto consolidato o, ancora, all'interno di quelle aree intercluse o marginali che ben si prestano a dare completamento e compiutezza al tessuto urbano e alla definizione dei suoi margini.*

*Di sacrificare*, nell'ottica di tutelare il territorio quale bene comune, alcune aspettative edificatorie che si collocano in contesti particolarmente significativi sotto il profilo paesistico ed ambientale, in aree idonee ad ospitare spazi e funzioni di interesse pubblico o, ancora, in contesti in cui la vicinanza e la frammistione tra usi produttivi/artigianali e residenziali non risulta compatibile e sostenibile sotto il profilo ambientale ed acustico, anche in ragione delle problematiche già in essere sul territorio.

*Di contenere* le capacità edificatorie, con la precisa volontà di intraprendere una "pausa di riflessione" rispetto alla crescita insediativa, affinché vi sia il tempo di metabolizzare lo sviluppo già programmato e in essere, ovvero di quanto è in costruzione o che lo sarà nei prossimi anni, perché già autorizzato e convenzionato.

*Di limitare* le capacità edificatorie complessive degli ambiti di completamento o di trasformazione, nell'ottica di frenare interventi di tipo speculativo, a favore di interventi in grado di rispondere alla domanda interna, ovvero alla crescita naturale del paese.

*Di definire* per gli ambiti in cui potranno avere luogo le trasformazioni, le quantità edificatorie ritenute ammissibili, le modalità di attuazione degli interventi, i criteri di carattere morfologico e ambientale e le aspettative di interesse pubblico che le stesse trasformazioni dovranno garantire.

Garantire governo *significa* riconoscere che la crescita di un paese non può essere "infinita" e che l'ambiente, gli elementi e le caratterizzazioni che danno forma al paesaggio di Orsenigo costituiscono, al contrario, risorse "finite" e irrecuperabili, una volta compromesse, che occorre preservare e garantire per le generazioni future.

## Tutelare le tradizioni

La terza strategia non è certamente meno importante delle precedenti. Ne rappresenta il completamento o forse, addirittura, ne costituisce un ulteriore arricchimento.

Indirizzata a preservare quanto costituisce preziosa testimonianza della storia, della cultura, dei luoghi, dei saperi e delle tradizioni che hanno contribuito all'identità di Orsenigo, questa strategia mira innanzitutto a riconoscerne il valore e a diffondere in coloro che abitano il territorio la consapevolezza che tale patrimonio non debba andare distrutto e disperso per il prevalere degli interessi individuali su quelli collettivi.

Nel riconoscere le tradizionali forme e sistemi di utilizzo del territorio, modellati sulla conformazione naturale e geologica dell'ambiente, e gli elementi antropici che, ancora oggi, assumono e conservano caratteri originali e diversificati, l'Amministrazione Comunale ritiene che tale obiettivo debba coinvolgere la popolazione che risiede ad Orsenigo, erede diretta o indiretta di coloro che hanno contribuito a creare, modellare e conservare i tratti più caratteristici di un paesaggio.

Occorre però precisare che tale strategia non si prefigge solo di salvaguardare singolarmente tutto ciò che è portatore di tradizioni ma, proprio attraverso il riconoscimento di valore e la diffusione della sua consapevolezza, di tutelare l'identità di Orsenigo dalle trasformazioni (piccole o grandi) che investono il territorio, da quei processi di omologazione e di banalizzazione che da tempo interessano i paesi della Brianza.

Il piano parte dal presupposto che la tutela delle tradizioni debba trovare fondamento in primo luogo nella tutela del paesaggio, tratto distintivo, certo e quanto mai tangibile, di Orsenigo.

Ancora una volta il paesaggio è il fulcro e il caposaldo attorno a cui si articola tutto ciò che compete ed appartiene al governo del territorio e che l'Amministrazione Comunale ritiene di porre a fondamento del piano.

Il paesaggio, d'altronde, è l'unico "palinsesto" che sussiste e riesce a sopravvivere (pur se faticosamente) alla "progressiva scomparsa dei fattori di identità aspatiali: i dialetti, i nomi dei luoghi e i luoghi stessi nella loro differenziata riconoscibilità (atopia), le tradizioni e le regole del costruire e della produzione dello spazio, la cultura materiale"<sup>9</sup>.

Il paesaggio, infatti, pur nelle sue naturali dinamiche evolutive, è "il luogo riconoscibile, la dimora, la grande *casa comune*, là dove si torna e ci si riconosce, la fonte del senso di appartenenza"<sup>10</sup>.

L'oggetto di questa strategia del piano è allora l'identità, del territorio, della comunità, del paesaggio, di "ciò che resta dopo il collasso di un sistema sociale che faceva del territorio un

<sup>9</sup> Gian Franco Di Pietro, *Relazione Urbanistico Territoriale con particolare considerazione dei valori paesistici*, 2000.

<sup>10</sup> Gian Franco Di Pietro, op. cit.

valore d'uso ben preciso" e, al quale, oggi occorre pensare in termini di nuova ricchezza, in primo luogo sociale.

Tutelare tradizioni *significa* tutelare l'identità. Riconoscere e descrivere l'identità "irriducibile", l'unicità dei luoghi, delle regole e delle forme che si sono sedimentate, attribuire a ciascuna il valore e il "diritto" di continuare ad esistere.

Mettendo in campo questa strategia l'Amministrazione Comunale si prefigge di promuovere una nuova esperienza, proponendo la valorizzazione del proprio patrimonio materiale e culturale, elemento portante ed irrinunciabile di ogni società, attraverso il riconoscimento, la diffusione della conoscenza e la sua "messa in rete" mediante pratiche e modalità già consolidate<sup>11</sup> e di altre azioni ed iniziative che promuovano il recupero di elementi architettonici della tradizione locale o di forme, materiali, colori e modalità costruttive che sono appartenute al territorio.

Nell'ambito di questa strategia, sono molteplici le azioni da mettere in campo.

Alcune trovano spazio all'interno del piano, laddove si individuano gli elementi del paesaggio, del territorio e del tessuto insediativo e si definiscono le modalità della loro conservazione e valorizzazione, attraverso specifici criteri di intervento o puntuali discipline normative.

Altre, invece, esulano certamente dall'operatività del Piano di Governo del Territorio perché rivolte principalmente a forme di conoscenza e di comunicazione che appartengono ad altri strumenti dell'agire amministrativo.

Anche in questo caso, comunque, il piano e, in particolare, il Documento di Piano assume un ruolo di indirizzo ed è funzionale a ricondurre a sintesi e ad unitarietà gli obiettivi, le scelte e le azioni che l'Amministrazione Comunale si è impegnata a promuovere e a portare a termine nell'ambito del proprio mandato.

In questa direzione, il primo atto da compiere è quello di consolidare ed estendere il grado di conoscenza e consapevolezza dell'esistenza di beni materiali e immateriali.

L'esperienza insegna che la sola imposizione di limiti e vincoli è certamente importante ma non sufficiente a difendere il territorio. La Convenzione Europea del Paesaggio riconosce che una tutela efficace può essere attuata soltanto mediante il coinvolgimento sociale, tale per cui la

---

<sup>11</sup> Si pensi, ad esempio, all'esperienza di "Percorsi in Brianza" che, dal 2004, rende immediatamente riconoscibile quel complesso di attività che si ripetono ogni anno a partire da un tema, sempre diverso, attorno a cui costruire il percorso di conoscenza di quel patrimonio materiale ed immateriale, costituito per l'appunto dalle tradizioni, che ogni singola comunità rischia di perdere o di dimenticare. In questa direzione, nel corso degli anni, sono stati proposti percorsi tematici volti a valorizzare l'architettura rurale minore ("La via dei lavatoi", "Corti & Cortili"), il patrimonio architettonico rappresentato dalle ville costruite nell'800, quando la Brianza era il luogo delle "ville di delizia" ("Parchi e dimore storiche"), i percorsi nelle aree verdi ("Di sentiero in sentiero") ed infine i luoghi della spiritualità ("Architetture sacre", "I segni della devozione popolare"). Particolarmente significativo e strettamente relazionato al piano è il tema scelto per il 2010 "Dal paese al paesaggio" con cui le Amministrazioni Comunali che aderiscono all'iniziativa vogliono promuovere una più profonda consapevolezza del contesto paesistico, invitando a riscoprire i luoghi "comuni" che ogni giorno vengono attraversati senza essere osservati.

stessa gestione e pianificazione delle risorse diventa certo un “diritto” ma, al tempo stesso, anche una “responsabilità” per ciascun individuo.

Tutelare tradizioni *significa*, quindi, imparare a riconoscere Orsenigo come luogo in cui natura, cultura e storia interagiscono con la popolazione. Una sorta di “museo aperto dell’identità”, che non si limita solo a porre sotto una “campana di vetro” i singoli elementi della tradizione ma che fa del territorio, ovvero dello spazio in cui la tradizione è presente sia sotto forma fisica che culturale, il luogo stesso dell’esposizione.

Tutelare tradizioni *significa* fare di Orsenigo, “uno specchio dove la popolazione si guarda, per riconoscersi in esso, dove cerca spiegazioni del territorio al quale è legata, unite a quelle delle popolazioni che l’hanno preceduta, nella discontinuità o nella continuità delle generazioni”<sup>12</sup>.

Tutelare tradizioni *significa* promuovere la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione degli insediamenti rurali, delle architetture minori (lavatoi, casottini agricoli, ...), delle strade rurali e dei muretti a secco, del sistema delle corti, degli elementi storici, tipologici e formali degli organismi edilizi più antichi, delle tecniche costruttive tradizionali, del sistema delle relazioni e dei rapporti spaziali, visivi e strutturali che caratterizzano i nuclei di antica formazione di Orsenigo, Foppa, Parzano.

Tutelare tradizioni *significa* mantenere viva una tradizione antica, singolare e pluricentenaria, il “diritto di legnatico”, che si lega strettamente alla storia locale, a quella della Brughiera e a quella del Ducato di Milano che concesse ai cittadini di Orsenigo l’esenzione di tasse e dazi, quale riconoscimento per il ruolo sostenuto nella storica battaglia di Tasséra, in cui venne battuto il Barbarossa. La tradizione sopravvive all’incedere della modernità e ogni anno è possibile assistere al sorteggio delle “partite” di Brughiera (oggi in gran parte di proprietà comunale) assegnate ai cittadini maschi, residenti da oltre dieci anni.

---

<sup>12</sup> Georges Henry Rivière, *L’Ecomusée*, 1977.

## STRATEGIE DI SCALA SOVRALocale: INTERAZIONI E CONNESSIONI

Nell'identificare e nel dettagliare gli obiettivi il Documento di Piano assume, articola e specifica le strategie di carattere territoriale, indicate nei piani e nei programmi sovraordinati, qui proposti in sintesi e articolati nei tre principali sistemi che possono avere ricadute sul territorio di Orsenigo.

30

Le strategie di carattere **ambientale** sono relative ad azioni di salvaguardia e valorizzazione ambientale, finalizzate alla tutela degli ambienti naturali, alla conservazione delle aree agricole, alla riconnessione funzionale degli ecosistemi, nonché all'integrazione delle esigenze dell'ambiente naturale con le esigenze delle attività produttive, urbanistiche, infrastrutturali.

Partendo dalla salvaguardia del sistema forestale attraverso l'adozione di politiche attive atte a promuovere la gestione dei patrimoni boschivi con finalità di conservazione della biodiversità, di presidio e di salvaguardia ambientale.

Sotto questo profilo, le strategie del piano sono orientate a contrastare la frammentazione delle aree ad elevata naturalità e a promuovere interventi volti alla ricucitura degli habitat boschivi che ancora conservano la loro integrità, attraverso interventi che favoriscano la ricomposizione delle superfici più esigue e marginali ma anche le azioni di difesa del suolo e di consolidamento degli assetti morfologici e idrogeologici.

In questa direzione, si collocano l'individuazione degli habitat forestali della Brughiera e di Bosco Zara ma anche dei lembi più esigui e frammentati che ancora permangono sul territorio, come pure le azioni volte a disciplinare gli interventi nelle aree boschive e a favorire la mitigazione degli ambiti edificati e la compensazione ecologica.

Si prosegue con la valorizzazione del paesaggio agrario, anche mediante l'utilizzo di tecniche colturali ecocompatibili, interventi di ripristino dell'equipaggiamento vegetale e la valorizzazione di itinerari di interesse paesistico per promuovere da un lato l'incremento dell'attrattività turistica del territorio e, dall'altro, per contrastare il progressivo consumo di suolo.

Con specifico riferimento al paesaggio agrario, il piano pone specifica attenzione agli usi e agli elementi propri del territorio agricolo, riconoscendo allo stesso valori e caratterizzazioni differenti in ragione delle colture, della funzionalità degli habitat agricoli e degli aspetti paesaggistici e morfologici che li connotano, giungendo a proporre la definizione delle aree agricole di sistema, ovvero quelle porzioni di territorio agricolo che, per continuità e struttura, potranno confluire negli ambiti agricoli di interesse strategico individuati dalla Provincia di Como nell'ambito del proprio PTCP.

Allo stesso modo, il piano pone particolare attenzione anche ai sentieri e ai percorsi rurali, indicati e riconosciuti quali modalità per la fruizione sostenibile del paesaggio e quali componenti connotative dello stesso. Sotto questo profilo, il piano promuove il mantenimento

e la riqualificazione dei sentieri, specificando i percorsi panoramici e di interesse storico paesistico, di cui fa parte anche il “tracciato guida paesaggistico” indicato dal PTR quale “Greenway della Brianza e della Valle del Lambro”<sup>13</sup>, senza trascurare le relazioni che la rete dei percorsi intrattiene con gli itinerari di interesse sovralocale entro un sistema di fruibilità diffusa del paesaggio<sup>14</sup>.

Di fondamentale importanza l’attenzione che viene prestata a livello sovralocale al ripristino delle connessioni ecologiche e al riequilibrio ambientale. Dalla Rete Ecologica Regionale che porta e mette a sistema le proposte dei Piani di Coordinamento Provinciale, ai progetti di Rete Ecologica Provinciale definiti, per l’appunto, dalle singole province, sono molteplici le sollecitazioni o gli stessi contenuti prescrittivi che il piano deve recepire e fare propri, rendendosi parte attiva nella tutela degli ecosistemi e della biodiversità ovvero contribuendo, più in generale, alla qualità paesaggistica ed ambientale del territorio, sovvertendo così i processi di depauperamento delle risorse e dei valori provocati dai modelli di sviluppo.

Sotto questo profilo il piano interviene con un’azione ben precisa di ridefinizione ed ampliamento del progetto di rete ecologica provinciale, dando così concreto riscontro della volontà manifestata dall’Amministrazione Comunale (anche attraverso le osservazioni al PTCF presentate a suo tempo<sup>15</sup>) di salvaguardare il territorio e il paesaggio da possibili compromissioni e di limitare il consumo di suolo, nell’ottica di procedere a quella “pausa di riflessione” rispetto alla crescita insediativa di cui si è detto.

Entro questa tematica si colloca, infine, il riconoscimento del sistema dei vincoli ambientali e paesistici che interessano il territorio comunale. Dal vincolo di “bellezze d’insieme” esteso a tutto il territorio, alle “bellezze individue” fino alle fasce di rispetto delle acque pubbliche, dalle aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai vincoli derivanti dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), fino alle zone di rilevanza ambientale, il piano delinea lo scenario vincolistico di riferimento.

Il piano, infine, recepisce gli indirizzi o le prescrizioni relative ai temi della difesa del suolo, dell’inquinamento e della sicurezza dei cittadini, agendo in primo luogo sulla conoscenza del territorio e dei rischi connessi attraverso la definizione dello Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica e del Reticolo Idrico Minore e, secondariamente, rispetto ai temi dell’inquinamento acustico con la definizione della zonizzazione acustica del territorio comunale.

<sup>13</sup> Si tratta dell’itinerario indicato con il n. 40 nei Repertori del Piano Paesaggistico Regionale all’elenco “Tracciati guida paesaggistici”.

<sup>14</sup> In questa direzione, occorre segnalare l’itinerario della “CicloVia dei Laghi” promosso dalle province di Lecco, Como e Varese, il percorso “Meda Montorfano” promosso dalla Provincia di Como, l’itinerario cicloturistico “Laghi di Lombardia” segnalato dalla Federazione Italiana Amici della Bicicletta (FIAB) o, ancora, il progetto della “Volta Rotary Greenway” promosso dai Rotary Club facenti parte del Gruppo Lario, Distretto Rotariano 2040.

<sup>15</sup> Si fa riferimento, in particolare, alle osservazioni presentate all’Amministrazione Provinciale di Como in data 17.03.2006 e relative ad una richiesta di classificazione sostanzialmente più restrittiva delle aree incluse nella rete ecologica provinciale.

Le strategie di carattere **infrastrutturale** sono legate principalmente ad alcuni interventi di adeguamento e riqualificazione delle principali infrastrutture viarie di scala sovralocale, quali la SS342 Briantea. A questi interventi in corso di completamento, si affiancano però anche le previsioni relative a nuovi assi infrastrutturali di livello regionale e alle opere connesse a livello locale quali, ad esempio, il tracciato autostradale Varese-Como-Lecco.

In merito alla nuova previsione dell'infrastruttura, l'Amministrazione Comunale e il piano assumono una posizione precisa e fondata sul presupposto che una tale opera non possa definirsi cogente stante, da un lato la forma ed il metodo con cui la stessa ha visto la luce senza il coinvolgimento degli enti locali interessati<sup>16</sup>, dall'altro le "silenti" modalità con cui lo stesso studio di fattibilità è stato acquisito da Regione Lombardia ed improvvisamente assunto quale progettualità strategica inserita tra le "infrastrutture prioritarie per la Lombardia", nuova "autostrada regionale", all'interno del Piano Territoriale Regionale, proprio nella fase finale del suo iter di approvazione.

Non è però solo una questione di principio e di modalità.

Il tracciato autostradale attraversa da parte a parte l'intero territorio comunale, interessando habitat forestali rilevanti, la Brughiera e Bosco Zara, il paesaggio morfologicamente e percettivamente significativo tra Orsenigo, Parzano e Foppa e caratteri geologici ed idrogeologici particolarmente sensibili nella zona a monte dell'area industriale.

Partendo da ovest, il tracciato taglia in due la Brughiera, compromettendo per sempre la continuità e l'integrità dell'habitat forestale.

Dall'incrocio con la SS342 Briantea alla "cà di biss", la nuova previsione, intercettando fossi e rogge attraversa Bosco Zara e la piana di Albese, un'area caratterizzata da abbondanza di falde idriche nel sottosuolo e da un assetto idrogeologico complesso in cui è possibile identificare almeno tre orizzonti acquiferi principali. Proprio da queste falde, al confine tra i territori comunali, prelevano acqua gli acquedotti di Orsenigo, Tavernerio e Albese.

Un'area caratterizzata dalla vulnerabilità degli acquiferi, dove le falde profonde risultano interessate da acque di filtrazione superficiale attraverso soluzioni di continuità nei livelli impermeabili che le separano e dal limite di contatto tra le rocce del piede del versante montuoso e i depositi sciolti del margine settentrionale della piana stessa.

Dalla piana di Albese, il tracciato si sposta verso est e taglia in due il territorio comunale, nel punto in cui la morfologia pianeggiante cede il passo alle ondulazioni del terreno, segnate da forme e da processi di origine glaciale, con orli di terrazzi morfologici e salti di quota anche significativi nel passaggio tra le aree a nord dell'abitato di Orsenigo, al confine con Albavilla, e

---

<sup>16</sup> Si fa riferimento, in particolare, allo "Studio degli effetti trasportistici del sistema viabilistico pedemontano rispetto alle interazioni territoriali dei sistemi capoluoghi di Varese – Como – Lecco e delle relative esigenze di connessione viabilistica con valutazione di fattibilità trasportistica, ambientale ed economica dei nuovi itinerari", elaborato dalla Società Autostrada Pedemontana Lombarda e promosso da un Comitato costituito da 24 Associazioni di categoria e dalle Camere di Commercio di Varese, Como e Lecco. Lo studio è stato presentato a Como, presso la Sede Territoriale di Regione Lombardia, il 27 novembre 2009.



la SP40 Arosio-Canzo, ai confini con Alserio. Un'altra area particolarmente vulnerabile, in cui la falda acquifera alimenta, come nella precedente, non solo l'acquifero di Orsenigo ma anche quello di Alserio e della Brianza.

Si tratta di un'opera dalle ricadute significative in termini ambientali per la frammentazione degli insediamenti e l'attraversamento dei paesaggi.

Un'opera che necessita in primo luogo di una condivisione delle modalità e delle azioni per avviare il processo, secondariamente di una discussione e condivisione delle possibili alternative di tracciato, chiamando al tavolo tutti gli enti e gli attori coinvolti ed interessati e, infine, di un governo delle modalità di attuazione delle scelte e delle relative ricadute, al fine di limitare gli effetti negativi e la loro concentrazione su determinati contesti insediativi.

Dapprima interessato dal tracciato relativo al collegamento Albese – SS36 del Lago di Como e dello Spluga, inserito quale “tracciato da definire” nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como e quindi senza valenza di alcun tipo, né vincolistica né prescrittiva, Orsenigo è ora compromesso dal previsto tracciato dell'Autostrada Varese-Como-Lecco, inserito nel PTR e si trova coinvolto nel sistema infrastrutturale regionale con un livello di impatto sul proprio territorio davvero elevato.

La scelta dell'Amministrazione Comunale di non inserire nel proprio piano il tracciato relativo all'autostrada Varese-Como-Lecco si lega a quanto è stato scritto nelle proposte di controdeduzione formulate in merito alle osservazioni al Piano Territoriale Regionale e approvate nel gennaio scorso, dove si legge che:

*“L'inserimento del tracciato nel PTR ha la valenza di scelta strategica in materia di infrastrutture di livello regionale, non assumendo peraltro il tracciato indicato valenza di vincolo ai termini dell'art. 20 comma 5 della l.r. 12/05”<sup>17</sup>.*

<sup>17</sup> Regione Lombardia, D.C.R. 19 gennaio 2010, n. VIII/951 “Approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni al Piano Territoriale Regionale adottato con d.c.r. n. VIII/874 del 30 luglio 2009 – Approvazione del Piano Territoriale Regionale (articolo 21, comma 4, l.r. 11 marzo 2005 “Legge per il governo del territorio”)”, Allegato A, Controdeduzione all'osservazione rif. T1, Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, 3° Supplemento Straordinario al n. 6, 11 febbraio 2010.

Sembra opportuno richiamare, in questa sede, i contenuti dell'articolo 20 della L.R. 12/2005 e s.m.i., citato nella controdeduzione del PTR:

“Art. 20. Effetti del piano territoriale regionale. Piano territoriale regionale d'area  
(...)”

4. Le previsioni del PTR concernenti la realizzazione di prioritarie infrastrutture e di interventi di potenziamento ed adeguamento delle linee di comunicazione e del sistema della mobilità, nonché inerenti all'individuazione dei principali poli di sviluppo regionale e delle zone di preservazione e salvaguardia ambientale, espressamente qualificate quali obiettivi prioritari di interesse regionale o sovregionale, prevalgono sulle disposizioni dei piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali di cui alla l.r. 86/1983, non costituenti parchi naturali o aree naturali protette secondo la vigente legislazione. In caso di difformità tra il PTR e la pianificazione di aree naturali protette, all'atto della presentazione del piano per l'approvazione il Consiglio regionale assume le determinazioni necessarie ad assicurare la coerenza tra detti strumenti, prevedendo le eventuali mitigazioni e compensazioni ambientali in accordo con l'ente gestore del parco.

5. Le previsioni di cui al comma 4 hanno, qualora ciò sia previsto dal piano, immediata prevalenza su ogni altra difforme previsione contenuta nel PTCP ovvero nel PGT. In tal caso la previsione del piano

A ulteriore sostegno della posizione assunta dall'Amministrazione Comunale e a conferma della coerenza delle scelte sembra, inoltre, opportuno richiamare come la stessa, proprio in merito al collegamento Albese-SS36, abbia a suo tempo presentato osservazione al PTC della Provincia di Como richiedendone lo stralcio dalle cartografie e dalle NTA in quanto "si ritiene la previsione del nuovo tracciato, alternativo alla ex SS342:

- superflua in considerazione dei consistenti lavori di adeguamento del sedime stradale della tratta Tavernerio-Lambrugo attualmente in corso;
- ambientalmente incompatibile dal momento che il territorio attraversato è sottoposto a vincolo paesaggistico (ex L. 1497/39)"<sup>18</sup>.

Le strategie di carattere **insediativo** sono relative alla valorizzazione del sistema delle potenzialità ed identità locali, alla compatibilità paesistico-territoriale delle trasformazioni e alla maggior integrazione tra assetto insediativo, sistema della mobilità e paesaggio.

In questa direzione, i piani sovraordinati indicano la necessità che al livello locale si intraprendano strategie ed azioni volte a contrastare la banalizzazione dei paesaggi e delle specificità proprie dei singoli luoghi e dei valori che contribuiscono al carattere identitario dei paesaggi lombardi. Strategie ed azioni che devono essere, in primo luogo, rivolte a promuovere la qualità progettuale degli interventi edilizi ed infrastrutturali ma anche degli interventi che possono riguardare, in modo specifico e puntuale, la fruibilità degli spazi aperti e lo sviluppo di reti di mobilità dolce, il recupero del patrimonio edilizio rurale e la valorizzazione delle risorse culturali, monumentali e storiche diffuse nel territorio.

Contrastare la diffusione insediativa, privilegiando la densificazione dei tessuti esistenti e la saturazione delle porosità derivate dalla mancato completamento di precedenti previsioni diventa così il principio fondamentale di una strategia che mira a contenere, in primo luogo, il consumo delle risorse territoriali e porta, in parallelo, alla riduzione dei consumi energetici, idrici e alla razionalizzazione dei costi e dei servizi, entro una logica di sviluppo realmente sostenibile.

Sotto il profilo insediativo occorre inoltre riconoscere negli atti di pianificazione sovralocale, la precisa volontà di promuovere la riqualificazione e la valorizzazione dei nuclei di più antica formazione, nell'ottica di favorire da un lato la riduzione del consumo di suolo, dall'altro di cogliere e valorizzare luoghi, risorse, testimonianze, tradizioni (storiche, artistiche, culturali, ...), reale punto di forza del sistema identitario locale.

---

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, conservando la previsione efficacia di orientamento e di indirizzo fino al successivo aggiornamento del piano".

<sup>18</sup> Si fa riferimento alle osservazioni al PTCP presentate all'Amministrazione Provinciale di Como, in data 17.03.2006.

Il piano riconosce e assume le strategie, gli indirizzi e i richiami che derivano dagli atti di pianificazione sovraordinata e li declina sul territorio anche a partire dalle scelte e dalle linee guida per la redazione del PGT, indicate ed approvate dall'Amministrazione Comunale.

Promuovere il completamento dei processi di recupero dei nuclei storici di Orsenigo e di Parzano, il recupero dei nuclei storici isolati e dei complessi dell'architettura rurale, con particolare riferimento alla cascina del Dosso Pelato e alla conservazione delle architetture rurali minori (casottini agricoli), diventano obiettivi ed azioni importanti per il paese, declinati in maniera specifica all'interno del Piano delle Regole e, in ogni caso riconducibili alle tre strategie indicate dal Documento di Piano (promuovere paesaggio, garantire governo, tutelare tradizioni).

Consapevoli che gli edifici e i sistemi di relazione appartenenti ai nuclei di antica formazione rappresentano parte importante dell'identità di Orsenigo, il piano riconosce la necessità di riporre lo sguardo ai luoghi da cui il paese ha avuto origine, prima della fase storica di crescita, per contenere, al contrario, la previsione di nuovi interventi insediativi.

Orientata ad avviare e sostenere una opportuna "pausa di riflessione" rispetto alla crescita insediativa, l'Amministrazione Comunale ha, infatti, scelto di limitare l'individuazione delle trasformazioni a due soli ambiti, di fatto interclusi, già edificati o compromessi, affiancando a quest'ultimi alcuni ambiti di completamento delle porosità del tessuto consolidato, interventi che meglio si conciliano con l'obiettivo di salvaguardia e valorizzazione del paesaggio di cui si è detto o con gli obiettivi di tutela dell'ambiente cui fa riferimento lo stesso Piano Territoriale Regionale.

Una scelta significativa che conferma e ribadisce l'interesse dell'Amministrazione Comunale a salvaguardare il territorio e a promuoverne un'immagine ed una identità legata alla forte connotazione paesistica e naturale e alle risorse storiche, architettoniche, culturali che è possibile riconoscere sul territorio.

Concentrando le nuove trasformazioni in due soli ambiti, già compresi nell'area urbanizzata definita dal PTCP e riassumendo alcune previsioni insediative di completamento delle porosità del tessuto consolidato, il piano fa propri di fatto gli obiettivi di riduzione del consumo e della compromissione di suolo e risorse naturali, specificati a livello di Piano Territoriale Regionale e di Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Il tema del consumo e, in particolare, del consumo di suolo è al centro delle politiche e degli indirizzi definiti dal PTCP, laddove viene sottolineata la necessità di minimizzare il consumo di nuove risorse territoriali, attraverso il riuso e la valorizzazione dei suoli urbanizzati e delle reti di urbanizzazione esistenti (aree dismesse e/o sottoutilizzate) o lo sfruttamento degli spazi interclusi ed interstiziali del tessuto edificato, in buona parte già compromessi nella loro integrità e nel loro potenziale ambientale, ecologico e paesistico.

In questa direzione, il piano è in perfetta sintonia con le direttive provinciali anche con riferimento al tema dei percorsi di interesse paesistico e della rete di mobilità dolce, rispetto al quale il PGT delinea alcuni scenari di valorizzazione dei percorsi storico, paesistici e panoramici esistenti e alcuni interventi di potenziamento della rete ciclabile locale, entrambi pensati entro

un quadro più ampio di fruibilità del territorio che trova connessione con gli itinerari e le progettualità di scala provinciale e regionale, e parte di programmi di livello europeo.

## SISTEMI

Il Documento di Piano, entro la sua definizione di quadro strategico di riferimento per le azioni e gli interventi che l'Amministrazione Comunale intende promuovere, indirizzare o portare a compimento, si propone di definire ed enunciare le principali scelte e gli obiettivi che possono essere, per semplicità, ricondotti ai quattro grandi sistemi di riferimento che conferiscono organicità e funzionamento ad ogni identità locale.

Abitare, produrre e fare impresa; fruire e condividere spazi, luoghi e tempo; percorrere il territorio; preservare l'ambiente e il paesaggio.

Sono queste le declinazioni a cui si riferiscono gli aspetti e le dimensioni attorno a cui ruota l'abitabilità di un territorio, ovvero la vita di coloro che risiedono, studiano, lavorano o si muovono entro lo spazio circoscritto dai confini amministrativi o entro il sistema di relazioni e di flussi che fanno di Orsenigo un paese tra i paesi del sistema multipolare lombardo.

Sono questi i quattro grandi quadri entro cui il Documento di Piano colloca le scelte e le azioni valutate, discusse e condivise dall'Amministrazione Comunale a partire dal riconoscimento degli effettivi bisogni del paese, di coloro che vi abitano e con riferimento alle opportunità (economiche, sociali oltre che fisiche) necessarie a garantire la crescita fisiologica del paese stesso, nella consapevolezza che sia giunto il momento per una "pausa di riflessione" rispetto ai fenomeni di espansione insediativa che hanno interessato il paese negli ultimi anni.

Scelte e azioni che trovano ispirazione e radicamento nella conoscenza di Orsenigo e che derivano ma, soprattutto, dialogano con gli obiettivi e gli indirizzi strategici degli atti di pianificazione sovraordinata, confluendo entro una visione fortemente integrata, consapevoli del legame inscindibile, della complementarità e delle molteplici relazioni che intercorrono tra i singoli sistemi, non solo in ragione del loro buon funzionamento ma anche in termini di ricadute (pressione/stato/risposta<sup>19</sup>) che le scelte compiute per un sistema possono determinare su uno o più sistemi di riferimento.

Occorre evidenziare che alcune delle azioni e dei progetti finora promossi dall'Amministrazione Comunale hanno già operato entro questi orientamenti, promuovendo l'integrazione e la reciproca esaltazione delle diverse declinazioni dell'abitabilità.

Occorre ora proseguire sulla stessa strada, ben sapendo però che le pratiche e gli strumenti d'azione via via approntati nascono, agiscono e trovano ricadute significative all'interno delle singole declinazioni ma, al tempo stesso, operano, incidono e dispiegano i loro effetti in maniera integrata e trasversale, abbandonando compartimentazioni rigide, difficilmente riscontrabili nella realtà mutevole e complessa delle singole comunità locali.

<sup>19</sup> Si fa riferimento, in particolare, al cosiddetto modello PSR, elaborato nel 1993 dall'Organizzazione per la Cooperazione e lo Sviluppo Economico (OECD) che schematizza la complessità dei sistemi territoriali, individuando tre componenti principali: la pressione, lo stato e la risposta e ponendole tra loro in un rapporto di causa-effetto.

I sistemi, come le strategie e gli ambiti, rappresentano allora le condizioni per lavorare; il loro riconoscimento permette di dare forma al contesto entro cui devono muovere pensiero e agire progettuale.

Sono condizioni esistenti e già riconosciute che occorre consolidare e valorizzare; sono condizioni sommerse e trascurate che richiedono di essere riscoperte e rilanciate; sono condizioni possibili che occorre promuovere e realizzare.

Sono condizioni rispetto alle quali il governo del territorio deve operare ricorrendo a modelli ed obiettivi di qualificazione urbanistica complessiva e di salvaguardia della salute dei cittadini e della salubrità degli insediamenti. Modelli quali, ad esempio, quello comunemente “noto come *smart growth*, costituisce l’approccio urbanistico caratterizzato da maggiore continuità nello sviluppo dell’urbanizzato, conservazione degli spazi verdi, quartieri percorribili a piedi, quantità limitata di strade e alternative di trasporto pubblico, eterogeneità ed integrazione socioeconomica/etnica/razziale, equilibrio degli investimenti fra sviluppo del centro e della periferia, efficace e coordinata pianificazione. Da questo approccio possono risultare prevedibili benefici per la salute: meno inquinamento atmosferico, più attività fisica, temperature più basse, meno incidenti stradali”<sup>20</sup>.

Risulta del tutto evidente come parte delle condizioni indicate dal modello e riferibili a contesti insediativi più ampi, non possano essere immediatamente ricondotte al solo territorio di Orsenigo o non dipendano dalla sola volontà amministrativa locale. Ciò nonostante l’Amministrazione Comunale si prefigge di avviare attraverso il nuovo piano una vera e propria “inversione di rotta”, sensibilizzando i cittadini e tutti coloro che si muovono sul territorio a partecipare a questo nuovo processo.

---

<sup>20</sup> Azienda Sanitaria Locale Provincia di Como - Dipartimento di Prevenzione Medica, *Nota tecnica*, gennaio 2010, pag. 4.

## Abitare, produrre e fare impresa

*“Si può abitare stabilmente o temporaneamente, trovare, cambiare, trasformare casa, creare le condizioni di ospitalità, stare in casa e stare fuori, da soli e insieme, tra diversi o tra simili”, ben sapendo che “l’abitabilità di un contesto rende più facile costruire società e territorio, promuovere nuove forme di radicamento delle imprese, facilitare le connessioni con le reti globali”<sup>21</sup>.*

I paesi e le città continuano ad attrarre se sono ospitali e l’attrazione di nuove generazioni è una condizione necessaria ed indispensabile per i paesi.

L’ospitalità ma soprattutto l’abitabilità di un luogo è condizione complessa. Un intreccio di più componenti la cui qualità oggi è irrinunciabile e ineludibile. Mobilità, casa, servizi, ambiente, condizioni sociali, politica locale sono alcune di queste componenti; quelle che in misura maggiore intrecciano, a vario titolo e in vario modo, la loro storia e il loro essere con la pianificazione ed il governo del territorio e delle trasformazioni urbane ma anche sociali.

La carente qualità della vita, la forte compromissione dell’ambiente e delle sue componenti, l’assenza di un contesto sociale coeso e solidale stanno rappresentando da tempo un importante fattore di debolezza per le grandi aree metropolitane.

Basti pensare come negli ultimi trenta anni, le città abbiano perso popolazione, per lo più a causa del progressivo trasferimento degli abitanti dal capoluogo al territorio provinciale e ai comuni delle province confinanti. Ai grandi flussi di immigrazione legati al boom economico si sono sostituiti i movimenti interni di coloro che scelgono di andarsene, alla ricerca di una migliore qualità dell’abitare e di coloro che non possono far altro che andarsene alla ricerca di un’abitazione economicamente più accessibile.

Orsenigo non fa eccezione perché, pur non avendo subito la crescita numerica della popolazione che ha interessato altre realtà vicine, ha visto un ricambio della popolazione superiore al 50% (dal 1992 al 2002 la mobilità abitativa ha interessato oltre mille persone, a fronte di un saldo pressoché nullo).

C’è da chiedersi, in questo senso, quale ruolo Orsenigo voglia assumere oggi.

Se voglia sviluppare capacità atte ad attrarre popolazione in misura e in forme diverse dal passato o se, invece, intenda privilegiare il consolidarsi di una identità fondata sul giusto equilibrio tra risorse sociali, economiche ed ambientali e, dunque, su modalità di azione che agiscano prioritariamente sulle condizioni esistenti, garantendone la qualità nel breve, medio e lungo termine.

È dalla risposta a questa domanda che, infatti, prendono forma le azioni e le strategie da mettere in campo entro questa declinazione dell’abitabilità.

---

<sup>21</sup> *La città di città. Un progetto strategico per la regione urbana milanese*, Milano 2006.

Una risposta che si è già avuto modo di anticipare quando ci si è riferiti alle tre strategie del Documento di Piano (promuovere paesaggio, garantire governo, tutelare tradizioni) o, ancora, a quella “pausa di riflessione” che l’Amministrazione Comunale intende sostenere rispetto ad una nuova crescita insediativa.

Una risposta che individua nei limiti la sua immagine più rappresentativa. Limiti fisici, le principali infrastrutture che segnano il territorio; limiti orografici e morfologici, i dossi, i terrazzamenti, le naturali ondulazioni del terreno; limiti di risorse, acqua, suolo, energia, natura e biodiversità.

Limiti che delimitano ed individuano, innanzitutto, spazi ben precisi e che sottolineano la necessità di non travalicarli con compromissioni che risulterebbero poco sostenibili sotto il profilo ambientale.

Abitare, produrre e fare impresa.

Cosa vogliono significare in un’ottica di “pausa di riflessione” ed entro questa immagine di limite?

Significa che Orsenigo deve essere il paese da abitare di quanti l’hanno già scelta quale luogo della propria dimora abituale anche se questo, certamente, non esclude che Orsenigo possa diventare anche il luogo da abitare per coloro che questa scelta devono ancora compierla.

La sfida per il futuro e per la crescita di Orsenigo come paese e come comunità è proprio nel conseguimento di un livello ancora migliore di abitabilità, di “una dimensione del vivere quotidiano meno faticosa e più ricca da un punto di vista delle esperienze e delle occasioni di socialità”<sup>22</sup>.

Occorre aggiungere che, assumendo l’abitabilità come sistema di riferimento, si fa proprio anche il tema della competitività. Come evidenziato dalla strategia europea nell’ambito dell’Agenda di Lisbona<sup>23</sup>, una volta rese più attraenti le città e i paesi rafforzeranno le loro capacità di crescita, di innovazione e di creazione di posti di lavoro. Questo perché anche “il mondo degli affari è divenuto sensibile anche al ruolo dei fattori soft, come la qualità delle scuole, delle case, delle opportunità di svago e di intrattenimento. Tali fattori sono considerati importanti non solo in termini di sostegno all’impegno dei dipendenti, ma anche come elementi che incidono sulla localizzazione delle attività”<sup>24</sup>.

Orsenigo può rafforzare la sua capacità di attrazione e di ospitalità nei confronti delle persone e delle famiglie che già la abitano e di quelle che nel prossimo futuro la sceglieranno quale luogo della propria dimora o, ancora, nei confronti di quelle imprese che già operano sul territorio, facendo in modo che le strategie di sviluppo e pianificazione aziendale di medio e lungo termine confermino la volontà di continuare ad investire sul territorio di Orsenigo.

<sup>22</sup> *La città di città. Un progetto strategico per la regione urbana milanese*, Milano 2006, pag. 41.

<sup>23</sup> Commissione delle Comunità Europee, *Azioni comuni per la crescita e l’occupazione. Il programma comunitario di Lisbona*, Bruxelles 2005.

<sup>24</sup> Amin Ash, Thrift Nigel, *Città. Ripensare la dimensione urbana*, Il Mulino, Bologna 2005, pag. 112.



Affinché questo avvenga, è necessario pensare e successivamente avviare una serie di azioni mirate a rendere Orsenigo più sostenibile dal punto di vista dei servizi, della mobilità, della casa, della socialità. Molto è stato fatto ma ancora molto rimane da fare, tenendo conto che lavorare per rendere Orsenigo paese da abitare non vuol dire solo pensare a costruire nuove residenze e nuovi alloggi per rispondere alla domanda di chi sceglie di allontanarsi dai grandi centri alla ricerca di una migliore qualità della vita e di costi più ragionevoli.

Se il Piano Regolatore e le successive varianti hanno fatto proprie le dinamiche di crescita, anche economica, che hanno coinvolto il contesto più generale, oggi sembra al contrario necessario assumere un carattere più “conservativo”, di rallentamento, escludendo aree di espansione vera e propria, a favore di una strategia urbanistica volta al recupero delle aree interstiziali e alla ricucitura dei margini urbani, senza perciò compromettere la forte connotazione paesistica di Orsenigo attraverso il consumo di nuovo suolo.

Il tema della riqualificazione urbana, del completamento del tessuto consolidato e della ricucitura dei margini urbani assume, d'altronde, sempre più rilevanza, soprattutto in un periodo in cui anche il sistema economico fatica a tenere il passo.

In questa direzione, il piano procede su un duplice livello d'azione.

Da un lato attraverso l'individuazione delle possibili trasformazioni da promuovere e realizzare nell'arco temporale di durata del Documento di Piano, dall'altro mediante la proposizione di alcune possibilità edificatorie di completamento, riferite ad aree e lotti interclusi nel tessuto consolidato, di limitate dimensioni che, proprio per le loro caratteristiche, confluiscono nel Piano delle Regole da cui vengono disciplinate.

Con riferimento alle trasformazioni, l'Amministrazione Comunale ha posto avanti alla loro individuazione le opportunità che queste possono generare a favore dell'intera comunità, per dare soluzione a criticità o bisogni dei contesti più circoscritti entro cui le stesse si collocano.

Dalla realizzazione di spazi verdi fruibili ai parcheggi, dalle piste ciclopedonali alla riqualificazione e razionalizzazione della viabilità esistente, dai servizi per la prima infanzia alle attività di servizio per addetti ed imprese. Sono principalmente questi gli esiti per la cosiddetta “città pubblica”, per la tutela degli interessi collettivi, che dovranno derivare dalle trasformazioni prefigurate dal piano.

Calcio Como, via Don Berra,.

Due ambiti con diverso ruolo e destinazione, funzionali al raggiungimento degli obiettivi che l'Amministrazione Comunale si è prefissata di raggiungere.

Due ambiti che muovono nella direzione del produrre e del fare impresa e che interessano aree già compromesse del tessuto urbano, intercluse nell'edificato esistente, laddove non addirittura la riqualificazione ed il potenziamento di attività esistenti o la trasformazione di luoghi che, da qui a qualche anno, potrebbero venire dismessi.

Allo stesso modo, gli interventi di completamento del tessuto consolidato che agiscono entro le porosità rimaste inattuato del vecchio piano diventano nuovi luoghi dell'abitare e del

produrre, dando così compimento ad un disegno dello spazio edificato e delle relazioni con lo spazio pubblico, senza compromettere risorse e generare consistenti fenomeni di crescita insediativa.

Parzano, Orsenigo, Foppa.

L'assunzione di un atteggiamento di tipo "conservativo" coinvolge gli spazi costruiti e gli spazi aperti dell'intero territorio comunale, interessando il recupero dei nuclei storici e delle vecchie corti per contribuire a rafforzare l'identità del paese e a conservarne i valori preesistenti.

Si ripromette la valorizzazione dello spazio pubblico e dei luoghi di relazione e di incontro, attraverso il rafforzamento dei servizi esistenti e la realizzazione di nuovi servizi in linea con quella che è la vocazione dei vari contesti che danno forma al paese. La promozione della qualità abitativa ed insediativa, attraverso interventi volti a favorire la qualità dell'ambiente costruito, al miglioramento della qualità degli spazi aperti, del disegno e dell'arredo del suolo pubblico e alla diffusione del verde privato.

Abitare, produrre e fare impresa.

Guardare con occhi diversi al territorio: non più suolo disponibile ma risorsa da valorizzare e da promuovere.

In questa direzione, si colloca anche un'altra azione del piano che, guardando al tessuto consolidato e, in modo particolare, ai luoghi e alle architetture più rappresentative, riconosce l'opportunità di promuovere sul territorio anche nuove modalità di fruibilità turistica che trovano radicamento nella volontà dell'Amministrazione Comunale di promuovere paesaggio e tutelare tradizioni.

L'Amministrazione Comunale fa proprio, in questo senso, il riconoscimento del "ruolo strategico del turismo per lo sviluppo economico, per la crescita culturale e sociale della persona e della collettività e per favorire continue e positive relazioni tra popoli e culture diverse"<sup>25</sup> che Regione Lombardia sostiene nell'ambito dei propri strumenti legislativi e di programmazione.

Non si tratta evidentemente di pensare ad Orsenigo quale polarità ricettiva.

Ciò che il piano identifica e promuove, in linea con gli obiettivi strategici che l'Amministrazione ha puntualizzato nelle linee guida per la redazione del PGT, è la creazione di un sistema di offerta turistico ricettiva e di fruizione fondato innanzitutto sulla valorizzazione delle risorse architettoniche, sulla rete dei percorsi esistenti e del potenziale paesistico derivato dagli elementi, dalle visuali e dagli "iconemi" che contraddistinguono il territorio.

Entro questa logica l'Amministrazione e il piano individuano nelle più recenti disposizioni normative regionali in materia di turismo la strategia, o meglio la definizione più corretta e consona all'idea di fruibilità turistica che si intende promuovere sul territorio.

---

<sup>25</sup> Art. 2, comma 1 della L.R. 16 luglio 2007 n. 15 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo".

L'introduzione tra le tipologie ricettive dell'"albergo diffuso"<sup>26</sup> si rivela, infatti, una modalità particolarmente adatta a valorizzare borghi e paesi con nuclei di interesse storico, architettonico e paesistico, offrendo così la possibilità di recuperare e valorizzare vecchi edifici non utilizzati.

Assumendo la definizione di "albergo diffuso" e indicandola quale modalità per il recupero di uno specifico comparto storico di Parzano all'interno del Piano delle Regole, l'Amministrazione Comunale promuove quindi sul proprio territorio una nuova visione di ciò che oggi può significare abitare, produrre e fare impresa ad Orsenigo.

Una visione in cui "abitare" non significa solo risiedere stabilmente perché, in fondo, "nomadi" in uno spazio di flussi e di relazioni, si finisce per "abitare" tutti i luoghi che si attraversano e con ciascuno di essi si stabiliscono dei rapporti (di senso, di affetto, di utilità, ...). Abitare presuppone, d'altronde, "una molteplicità di forme di interazione sociale e spaziale: differenti modi di "usare", occupare e strutturare il territorio"<sup>27</sup> e lo spazio.

---

<sup>26</sup> "Albergo caratterizzato dalla centralizzazione in un unico stabile dell'ufficio ricevimento ed accoglienza, ed eventualmente delle sale di uso comune, ristorante e spazio vendita per i prodotti tipici locali, e dalla dislocazione delle camere o alloggi in uno o più edifici separati, anche con destinazione residenziale, purchè situati nel medesimo comune o in quelli limitrofi a una distanza non superiore a metri 400 dal corpo centrale, purchè sia garantito il rispetto dei requisiti strutturali ed igienico sanitari (...); lo stabile centrale e gli edifici adibiti a camere o alloggi possono essere di proprietà di soggetti distinti a condizione che venga garantita la gestione unitaria dell'albergo a norma dell'articolo 22, comma 1" (art. 1, comma 1 della L.R. 9 febbraio 2010, n. 8 "Modifiche alla legge regionale 16 luglio 2007, n. 15 (Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo) – albergo diffuso – bed & breakfast).

<sup>27</sup> *Per la città abitabile. Scenari, visioni, idee. Progetto Strategico Città di Città*, Milano 2007.

## Fruire e condividere spazi, luoghi e tempo

*“Qualità dell’abitare significa anche condividere spazi di connessione, trovar spazi di silenzio e di rallentamento; moltiplicare i luoghi di incontro, ricreare condizioni diffuse di naturalità e di verde urbano” perché, in fondo, “tra le condizioni che rendono più abitabile una regione urbana, vi è anche quella di promuovere attività culturali in una pluralità di poli e di offrire la possibilità di divertirsi e di utilizzare in molti modi diversi il tempo libero”<sup>28</sup>.*

44

L’Amministrazione Comunale è convinta che occorra una “pausa di riflessione” perché, da un lato vi sia il tempo di metabolizzare lo sviluppo e gli interventi insediativi già autorizzati nell’ambito del PRG vigente, dall’altro per favorire la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi e dei caratteri che connotano Orsenigo, dai nuclei storici alle cascine, dallo spazio aperto ai percorsi, dalla morfologia dei dossi e dei terrazzamenti alle visuali da e verso il paesaggio e gli “iconemi” più rappresentativi. Per consolidare e rafforzare l’identità di un paese a partire dalle sue risorse fisiche, sociali, economiche e naturali, nella consapevolezza che l’abitabilità e l’attrattività di un territorio, non derivi solamente dall’offerta di case di qualità e a costi contenuti o dalla disponibilità di nuove e consistenti aree di espansione produttiva.

Certo anche questo può essere necessario e dipende anche dalle caratteristiche del contesto, ma non è l’unica modalità per agire.

Abitare, produrre e fare impresa ad Orsenigo presuppone il rapportarsi con le sempre più flessibili e mutevoli esigenze degli abitanti, degli addetti, delle imprese; esigenze che molto spesso superano le “pareti dell’abitazione” e dell’impresa, alla ricerca di luoghi che sappiano offrire nuove combinazioni tra spazi di vita e di lavoro (aperti o chiusi, collettivi o privati) e nuove forme di relazione e socialità.

Questo perché “l’abitare non avviene dove si dorme o qualche volta si mangia, dove si guarda la televisione e si gioca con il computer domestico; il luogo dell’abitare non è l’alloggio. Si abita la città soltanto; ma non è possibile abitare la città, se la città non dispone per l’abitare, e cioè non ‘dona’ luoghi. Il luogo è dove ‘sostiamo’: è pausa - è analogo al silenzio in una partitura. Non si dà musica senza silenzio. Il territorio post metropolitano ignora il silenzio; non ci permette di sostare, di ‘raccolgierci’ nell’abitare. Appunto non conosce, non può conoscere distanze. Le distanze sono il nemico. Ogni luogo al suo interno sembra destinato ad accartocciarsi, a perdere di forma e di intensità fino a trasformarsi in null’altro che in un passaggio, un momento della mobilitazione universale”<sup>29</sup>.

Orsenigo, seppure in modo mediato e marginale, non è estraneo o esente dai fenomeni appena descritti. Come tutti i paesi e le città è un crocevia di flussi; c’è gente che vi abita, vi lavora, vi studia; ci sono persone che l’attraversano, che vi sostano per poco tempo. Qui convergono alcuni flussi e da qui vi si dipartono altri.

<sup>28</sup> La città di città. Un progetto strategico per la regione urbana milanese, Milano 2006.

<sup>29</sup> Bonomi A., Abruzzese A., La città infinita, Bruno Mondadori, Milano 2004, pag. 55.

Non “sostiamo” più, non conosciamo distanze.

La casa è in un luogo, il posto di lavoro in un altro, i servizi, gli spazi del divertimento o dello shopping in un altro ancora. I luoghi dell’abitare sembrano non avere più confini, finiscono per essere solo luoghi di passaggio.

Nella consapevolezza che un paese (ancor più di una città) non possa perdere la sua abitabilità, il suo ruolo di “accoglienza” e di “sosta”, occorre agire per contrastare questi fenomeni o, meglio, per promuovere le condizioni indispensabili a far sì che Orsenigo non sia solo il paese in cui tornare a casa la sera o la sede della propria attività lavorativa ma un “luogo riconoscibile, (...), là dove si torna e ci si riconosce, la fonte del senso di appartenenza”<sup>30</sup>.

Perché questo sia possibile è necessario che il paese “doni” luoghi e si disponga per l’abitare.

Questo non significa, come si è detto più volte, prevedere nuovi luoghi per abitare, produrre e fare impresa ma creare le condizioni perché coloro che abitano, lavorano o transitano da Orsenigo possano fruire e condividere spazi, luoghi e tempo.

Perché il paese non sia solo la casa, l’ufficio o la fabbrica ma il luogo della socialità, “lo spazio aperto di prossimità della casa”, gli “spazi di rallentamento e i luoghi del silenzio”, lo spazio di scambio e comunicazione, lo spazio per il divertimento e il tempo libero o più banalmente anche la strada, ovvero il luogo del transito tra casa, lavoro, scuola o centro sportivo.

La mobilità delle persone, l’essere nomade tra i luoghi di vita e di lavoro porta, infatti, a riscoprire anche la strada come un luogo di socialità, “uno spazio, che non si è ancora riusciti a costruire come *luogo*, ma di cui è palese il *ruolo collettivo*, perché è lì che la società vede e riconosce se stessa”<sup>31</sup>.

Fruire e condividere spazi, luoghi e tempo *significa* quindi lavorare sugli spazi di relazione, sui servizi, sui luoghi di aggregazione, le piazze, i percorsi, la strada.

*Significa* essere, in primo luogo, operativi e garantire attraverso interventi puntuali e localizzati una migliore qualità e fruibilità degli spazi e dei luoghi pubblici esistenti.

*Significa* proseguire nel percorso già intrapreso all’interno dei nuclei storici di Orsenigo e di Parzano, attraverso gli interventi di riqualificazione degli spazi di relazione compresi entro il tessuto edificato, alcuni già ultimati (piazza Beltramo da Orsenigo), altri programmati ed in corso di realizzazione (vicolo Borghetto, Parzano).

*Significa* valorizzare il sistema dei parchi e dei giardini pubblici già esistenti, renderli attrattivi sotto il profilo delle dotazioni e dell’arredo ed accessibili entro un sistema di percorsi di connessione protetta.

*Significa* lavorare sulla riqualificazione degli edifici pubblici, sulla razionalizzazione distributiva dei servizi, sull’accessibilità pedonale e ciclabile, in primo luogo, ma anche veicolare attraverso

<sup>30</sup> Gian Franco Di Pietro, op. cit.

<sup>31</sup> Luca Lanini, *L’elogio della velocità. Infrastrutture, Architetture, Paesaggio nell’età dell’automobile*, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli 2001, pag. 11.

il potenziamento e la regolamentazione degli spazi per la sosta e la razionalizzazione della rete viaria.

*Significa* favorire la costruzione di reti e di partenariati tra enti, associazioni e consorzi, tra pubblico e privato, per consolidare l'offerta di servizi esistente, per migliorarla e renderla più efficace ed efficiente rispetto ai bisogni della comunità locale.

Fruire e condividere spazi, luoghi e tempo non deve però configurarsi solo ed esclusivamente quale sistema in cui convergono gli interventi che riguardano concretamente gli spazi e gli edifici pubblici.

Agire nella direzione sottesa a questo sistema, significa promuovere iniziative, eventi, occasioni di socialità che consentano di conseguire una duplice finalità: quella di favorire l'incontro e la conoscenza tra chi abita ad Orsenigo e di offrire vicino a casa opportunità di cultura, di socializzazione, di divertimento e di svago e di valorizzare i luoghi e gli spazi pubblici nei quali l'Amministrazione Comunale ha investito e sta investendo risorse, con l'intento di renderli luoghi piacevoli e riconoscibili, al servizio della comunità locale.

Alcuni di questi luoghi esistono.

Parco di Liegro, piazza Beltramo da Orsenigo, l'edificio scolastico e la palestra, il giardino del Curnà e di via Raffaello, solo per citarne alcuni.

Altri sono in divenire perché parte di una progettualità precedente al piano.

Tra questi, la nuova struttura polifunzionale che sorgerà nei prossimi anni proprio in contiguità con il centro storico, nell'area un tempo occupata dall'azienda cartotecnica ex-Vosacec e oggi oggetto di un intervento di trasformazione già autorizzato<sup>32</sup>.

Una nuova e riconoscibile "centralità pubblica" destinata ad accogliere gli uffici comunali, la biblioteca e una sala polifunzionale che, integrata da un sistema di piazze e percorsi pedonali, è deputata a divenire non tanto il luogo più rappresentativo dell'Amministrazione Comunale ma la "casa Comune", un luogo di lettura, studio e conoscenza ma, soprattutto, uno spazio di aggregazione e di incontro rivolto anche alle generazioni più giovani.

Occorre osservare che il ruolo di centralità pubblica, di "casa Comune" che è possibile attribuire al nuovo edificio polifunzionale deriva anche dal suo sorgere nel punto di cerniera tra il nucleo storico di Orsenigo e il paese contemporaneo; una collocazione che costituisce quasi una "porta di accesso" al paese stesso e attribuisce all'area il ruolo di articolazione nodale tra il sistema dei luoghi e degli spazi da fruire e da condividere, il sistema dell'abitare (tra centro e margine) ed, infine, il sistema del paesaggio e dello spazio aperto con la forte valenza percettiva del Dosso Pelato.

---

<sup>32</sup> Si fa riferimento al Programma Integrato di Intervento "ATR1", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 26.02.2007 al termine di un percorso partecipato di progettazione per il ridisegno di un'area dismessa.

Altri luoghi ancora costituiscono gli esiti del piano, delle strategie, dei sistemi e degli ambiti che lo stesso ha delineato, a partire dalle linee guida per la redazione del PGT che l'Amministrazione Comunale ha fortemente voluto discutere e condividere prima dell'avvio del processo.

Un nuovo giardino per Parzano, nuovi spazi verdi e per la sosta a Foppa o in prossimità dei luoghi più frequentati (il parco di Liegro, il centro storico di Orsenigo, ...), nuovi percorsi ciclopedonali di connessione con la rete dei collegamenti esistenti, l'ampliamento del cimitero di Parzano, nuovi servizi per la prima infanzia da promuovere in partenariato con le imprese locali o, ancora, servizi alle imprese e agli addetti per colmare il deficit di un comparto produttivo cresciuto senza la necessaria attenzione alle dotazioni utili alle attività economiche.

Sono sostanzialmente questi gli interventi indicati dal piano, nella consapevolezza degli impegni già assunti e nella convinzione che le risposte ai bisogni della comunità debbano convergere prioritariamente nella direzione di un consolidamento e miglioramento dei servizi e delle dotazioni già esistenti.

Fruire e condividere spazi, luoghi e tempo rappresenta, dunque, un sistema prioritario nella definizione del Documento di Piano al pari degli altri sistemi.

Le risposte ai bisogni, il progetto degli spazi pubblici, il miglioramento della dotazione e della qualità dell'offerta del sistema dei servizi ha rappresentato il punto di partenza per la definizione delle opportunità di trasformazione e di completamento del tessuto edificato esistente. Risposte e progetti che sono al centro di una più specifica attenzione nell'ambito del Piano dei Servizi, strumento privilegiato per affrontare la pianificazione, il disegno, la programmazione e la gestione dei servizi, attraverso la definizione di modalità operative e di indirizzi progettuali e sulla base della selezione delle priorità attuative, coerentemente con i bisogni locali e le risorse attivabili.

## Percorrere il territorio

*“Un'altra dimensione dell'abitare riguarda la possibilità di muoversi liberamente e in una molteplicità di modi, direzioni e orari; di trovare comfort nei luoghi dell'attesa e del movimento; di respirare meglio e vivere in un ambiente meno insalubre e meno inquinato”<sup>33</sup>.*

48

Nelle pagine precedenti si è dato spazio agli obiettivi e alle azioni riferite ai sistemi dell'abitare, del produrre e fare impresa o ancora del fruire e condividere spazi, luoghi e tempo.

Questi due sistemi rappresentano senza dubbio una componente importante di Orsenigo, della sua identità e dello scenario che le strategie del piano consentono di prefigurare, fornendo anche gli strumenti necessari affinché il Documento di Piano non sia solo il “libro dei sogni” o un manifesto elettorale.

Allo stesso modo degli spazi e dei luoghi pubblici, un altro sistema costituisce l'“ossatura” portante di un paese, di Orsenigo come di altre realtà, piccole o grandi.

Le strade, i percorsi e le reti di mobilità rappresentano insieme con la rete dei servizi l'“infrastruttura” necessaria e indispensabile al funzionamento del sistema “paese”.

Infrastrutture e servizi costituiscono la struttura, la maglia portante su cui si assestano gli insediamenti e le attività economiche che hanno sede sul territorio; assumono lo stesso ruolo delle “invarianti strutturali” del paesaggio, di quegli elementi che nel loro giustapporsi ed integrarsi danno forma al contesto e imprimono vitalità ai luoghi.

È dunque necessario completare il quadro finora delineato, considerando il sistema della viabilità e della mobilità proposto dal Documento di Piano, in modo da configurare una visione integrata e intersettoriale delle azioni strategiche promosse dall'Amministrazione Comunale.

Percorrere il territorio.

È questa la terza declinazione del concetto di abitabilità che il piano riconosce come sistema.

Muoversi per il paese, percorrere il territorio rappresentano i due diversi livelli d'azione che il piano riconosce rispetto a questo sistema.

Il primo legato alla mobilità veicolare osservata all'interno delle diverse parti del paese ed entro i limiti amministrativi ma anche nelle relazioni che i tracciati di interesse sovralocale che attraversano il paese garantiscono rispetto ai comuni e ai territori contermini.

Il secondo invece legato al “movimento lento” di coloro che abitano il paese e si muovono a piedi o in bicicletta ma anche di chi percorre Orsenigo, i suoi percorsi e i suoi sentieri, quale parte di un più ampio itinerario di fruizione diffusa della Brianza.

---

<sup>33</sup> *La città di città. Un progetto strategico per la regione urbana milanese*, Milano 2006.



Sono questi gli aspetti e le dimensioni a cui il piano rivolge attenzione, nella consapevolezza che il territorio non richiede interventi significativi sulla viabilità esistente.

Alcuni interventi di riqualificazione e di miglioramento sono molto recenti. Qualche altro è già programmato e troverà attuazione nel breve termine.

Via per Erba, il nucleo storico di Parzano, via Caio Plinio, sono solo alcuni degli interventi in essere.

Il Documento di Piano prosegue il programma delineato dall'Amministrazione Comunale e riconduce principalmente a due tipologie gli interventi da promuovere nell'ambito di operatività del piano.

La prima si riferisce alla gerarchizzazione della rete urbana, con l'adozione di segnaletica ed interventi di moderazione del traffico, finalizzati a disincentivare l'utilizzo di alcune parti della rete stradale da parte del traffico pesante.

Sotto questo profilo, il piano indica la necessità che il comparto produttivo continui a risultare accessibile solo da strade laterali rispetto all'aggregato urbano, senza dunque permettere che il traffico pesante possa transitare all'interno delle zone residenziali.

In un'ottica di medio e lungo termine il piano mira, invece, al declassamento del tratto stradale della SP38 Cantù-Alserio che, dalla nuova rotatoria sulla SS342 Briantea attraversa l'intero paese fino all'incrocio con la SP40 Arosio-Canzo; il tracciato una volta classificato come appartenente al sistema urbano, potrà essere interessato da opere di moderazione e rallentamento che consentano di garantire la continuità delle relazioni e delle connessioni protette tra i servizi che si collocano a nord del tracciato stesso (scuola dell'infanzia, scuola primaria, palestra e spazi a verde) e i servizi e gli spazi che troveranno invece sede nel nuovo edificio polifunzionale ed i luoghi e le attività del centro storico.

La seconda tipologia riguarda invece gli interventi di riqualificazione e razionalizzazione della rete esistente da attuarsi in due modi: da un lato, mediante una revisione della circolazione e dei sensi di marcia in ragione dell'effettiva larghezza della sede stradale, dall'altro attraverso la realizzazione di alcuni brevi nuovi tracciati che permettano di risolvere l'accessibilità ai singoli contesti residenziali, oggi garantita da strade strette, a senso unico o a fondo cieco.

Con riferimento al secondo livello d'azione di cui si diceva, quello del "movimento lento" o della mobilità sostenibile, il piano promuove con forza questa modalità di spostamento, rispetto al quale l'Amministrazione Comunale si è già attivata anche nell'ambito di alcuni progetti sovralocali, aderendo al progetto "Municipi Sostenibili" che quest'anno ha scelto quale tema di lavoro e di confronto proprio la sensibilizzazione dei cittadini verso una cultura della mobilità sostenibile.

Muoversi per il paese, percorrere il territorio.

In questa direzione, deve essere innanzitutto richiamato il completamento della rete ciclopedonale lungo via Don Berra che, mettendo in connessione i tracciati esistenti con quelli di prossima realizzazione nell'ambito di trasformazioni già autorizzate, consentirà di garantire

continuità all'intero tracciato, assumendo di fatto il ruolo di "filo verde" di connessione e distribuzione tra i luoghi e gli spazi pubblici del paese.

Accanto a questa devono essere osservate le nuove previsioni che, attestandosi sempre su via Don Berra muovono nella direzione di via Fermi da un lato e di via Garibaldi dall'altro. In particolare, quest'ultimo tracciato previsto lungo l'asse stradale di via Garibaldi (rispetto al quale si prevede anche una diversa regolamentazione della circolazione e dei sensi di marcia) consentirà di mettere in connessione l'asse di via Don Berra su cui si attestano funzioni e servizi, con il parco di Liegro e la "casetta" e da qui muovere in direzione est lungo via Montello per ricongiungersi al nucleo storico e al sistema ambientale del Dosso Pelato e di Villa del Soldo.

Un'altra previsione significativa riguarda, invece, l'estensione della mobilità lenta lungo la strada provinciale SP38 Cantù-Alserio con la realizzazione di un nuovo percorso pedonale e ciclabile che, a partire dall'incrocio con via Simone da Orsenigo, si ricongiunga con i tracciati pedonali e ciclabili interni all'ambito insediativo ATR1 di via Baragiola, dando accesso al nuovo edificio polifunzionale e di qui prosegua in direzione est, percorrendo il piede dei terrazzamenti che contraddistinguono il Dosso Pelato fino all'incrocio con la strada provinciale SP40 Arosio-Canzo (via Milanese).

Altrettanto importante l'attenzione che il piano rivolge alla fruibilità del paesaggio, alla rete di percorsi e strade rurali che storicamente innervano il territorio di Orsenigo.

Riconosciuti quali percorsi di interesse storico e paesistico, le strade e i sentieri che marcano il paesaggio agricolo, l'habitat forestale della Brughiera o ancora i limiti del Bosco Zara rappresentano gli elementi in grado di promuovere paesaggio e tutelare tradizioni, tracce e componenti di una rete di fruibilità diffusa di luoghi e paesaggi che trova e ricerca connessioni con un sistema più ampio di itinerari che, dal "tracciato guida paesaggistico" indicato dal PTR quale "Greenway della Brianza e della Valle del Lambro"<sup>34</sup>, passa attraverso la "CicloVia dei Laghi" promosso dalle province di Lecco, Como e Varese, il percorso "Meda Montorfano" promosso dalla Provincia di Como, l'itinerario cicloturistico "Laghi di Lombardia" segnalato dalla Federazione Italiana Amici della Bicicletta (FIAB) per connettersi, infine, al progetto della "Volta Rotary Greenway" promosso dai Rotary Club facenti parte del Gruppo Lario, Distretto Rotariano 2040.

Segnalati come percorsi da salvaguardare e da valorizzare, le strade rurali e i sentieri che attraversano il paesaggio agricolo e la Brughiera non solo consentono di percorrere il territorio ma di fruire di scorci e visuali rappresentative verso gli "iconemi" che, come leitmotiv caratteristici e inconfondibili, contribuiscono all'identità e all'immagine di Orsenigo e ne contraddistinguono la percezione<sup>35</sup>. Il piano, in questo senso, riconosce tra i percorsi quelli che

<sup>34</sup> Si tratta, come già segnalato, dell'itinerario indicato con il n. 40 nei Repertori del Piano Paesaggistico Regionale all'elenco "Tracciati guida paesaggistici".

<sup>35</sup> Con riferimento agli scorci e alle visuali paesaggistiche più rappresentative sembra opportuno richiamare l'iniziativa di "Percorsi in Brianza" che, proprio per la manifestazione del 2010 intitolata "Dal paese al paesaggio", ha scelto la percezione del paesaggio e i coni visuali quali temi di approfondimento e di promozione sul territorio.

hanno una valenza panoramica e li distingue, evidenziandoli, quali elementi di maggior significatività nell'orditura del paesaggio e degli spazi aperti.

Muoversi per il paese, percorrere il territorio.

Ecco, dunque, le azioni individuate e messe in campo dal piano entro questo sistema.

Se il quadro, finora illustrato, tende a fare il punto di quelle che sono le previsioni di scala locale, sembra opportuno entro questo sistema riferirsi anche agli scenari di livello sovralocale rispetto ai quali l'Amministrazione Comunale e, dunque, il piano assumono una posizione ben precisa.

Come si è già accennato, dal punto di vista infrastrutturale ad Orsenigo si è aperto, recentemente, uno scenario irrispettoso delle risorse ambientali e paesistiche che connotano il territorio, compromettendo il mantenimento dell'identità e dell'immagine odierna: il tracciato autostradale Varese-Como-Lecco che invade l'ambiente naturale della Brughiera e crea una cesura netta tra gli abitati di Orsenigo e Parzano.

È questo lo scenario che gli strumenti e le previsioni di livello sovralocale hanno immaginato per Orsenigo, senza la conoscenza e la consapevolezza dei caratteri, delle peculiarità ma anche delle criticità che connotano il territorio e rispetto alle quali l'attuarsi di una simile previsione andrebbe ad agire.

Si tratta di uno scenario a cui si è già fatto riferimento e rispetto al quale non si intende riproporre la cronologia dei fatti: sarebbe difficile anche ricostruire le modalità con cui uno "Studio degli effetti trasportistici del sistema viabilistico pedemontano rispetto alle interazioni territoriali dei sistemi capoluoghi di Varese – Como – Lecco e delle relative esigenze di connessione viabilistica con valutazione di fattibilità trasportistica, ambientale ed economica dei nuovi itinerari"<sup>36</sup> si è trasformato in una "infrastruttura prioritaria per la Lombardia", nell'ambito della fase finale di approvazione del Piano Territoriale Regionale.

Vale la pena richiamare l'attenzione su come la realizzazione di una simile previsione stravolgerebbe il paese, il territorio, l'ambiente, il paesaggio e quindi l'identità e la vocazione territoriale di Orsenigo. Una realtà in cui sistema ambientale, sistema insediativo e dei servizi risultano inseparabilmente connessi ed integrati.

Gli interventi di riqualificazione della SS342 Briantea ancora in corso di completamento e gli investimenti atti ad adeguarne e potenziarne il ruolo all'interno della rete infrastrutturale di livello sovralocale rendono, tra l'altro, ancora più incomprensibile la previsione di un tracciato autostradale che attraversa il paese da parte a parte (ora in rilevato, ora in trincea, ora in

---

<sup>36</sup> Promosso da un Comitato costituito da 24 Associazioni di categoria e dalle Camere di Commercio dei territori interessati e presentato a Como, presso la Sede Territoriale di Regione Lombardia, il 27 novembre 2009.

sottosuolo), compromettendo in maniera definitiva ed irrimediabile un territorio di elevato valore paesistico<sup>37</sup>.

L'Amministrazione Comunale è convinta che non si possa continuare a ragionare solo in termini di nuove infrastrutture per la viabilità perché il problema dell'accessibilità ma, soprattutto, della mobilità su gomma ha inevitabilmente due facce: la difficoltà del muoversi su tracciati inadeguati o, in alcuni contesti, lungo arterie al collasso è l'altra faccia della qualità dell'aria che respiriamo.

52

Due facce indissolubilmente legate, tanto che, talvolta, le politiche risolutive di un problema finiscono per peggiorare l'altro. È così, infatti, che "nuove infrastrutture, necessarie a migliorare la mobilità, rischiano di incrementare il traffico e peggiorare la qualità dell'aria; per respirare per ventiquattro ore aria meno inquinata si blocca il traffico rendendo difficoltoso il movimento"<sup>38</sup>.

Prevedere e disegnare nuovi tracciati autostradali all'interno degli ultimi ambienti naturali e paesistici rimasti non può essere intesa quale sola e unica soluzione. Occorre iniziare ad assumere un atteggiamento davvero sostenibile e guardare, prioritariamente, alle possibilità offerte dalla mobilità su ferro e alla riqualificazione delle linee che, se potenziate, potrebbero attirare bacini d'utenza significativi, consentendo di sgravare alcune principali direttrici di traffico.

Con riferimento al tracciato autostradale e alla ferma presa di posizione dell'Amministrazione Comunale contro una simile previsione, va segnalato che Orsenigo non è sola "al fronte".

L'iniziativa del Tavolo istituzionale di confronto tra i comuni interessati alla Variante al lotto 2 della Tangenziale di Como<sup>39</sup> muove, infatti, proprio in questa direzione, condivisa dalle diverse amministrazioni locali che ne fanno parte, pur nella differenza delle problematiche e degli interessi posti da ciascuna di loro.

---

<sup>37</sup> Si ricorda a questo riguardo che Orsenigo è sottoposto a vincolo paesistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 che riconosce come il territorio abbia "notevole interesse pubblico per le bellezze panoramiche che si godono dalle strade e dai punti di vista compresi nel territorio, caratterizzato da gradevoli pendici boschive e leggere ondulazioni di terreno che si concludono nella piana che scende dolcemente nel lago di Alserio, formando un quadro naturale di altissimo interesse panoramico" (D.M. 5 luglio 1971).

<sup>38</sup> *La città di città. Un progetto strategico per la regione urbana milanese*, Milano 2006, pag. 52.

<sup>39</sup> Ne fanno parte i comuni di Alserio, Alzate Brianza, Cantù, Capiago Intimiano, Como, Cucciago, Orsenigo e Senna Comasco.

## Preservare l'ambiente e il paesaggio

*“La qualità della vita di molte metropoli nasce dalla capacità di affiancare ai luoghi sempre più artificiali della congestione, dell'interconnessione, della stimolazione, degli eventi, luoghi dove il tempo diverso della natura e delle stagioni si insinuano nella stessa urbanizzazione, dove si dà più spazio al corpo, al ritmo più biologico della vita, dove la lentezza diventa benessere”<sup>40</sup>.*

Il “cardine”, i punti fermi da cui muove l'agire dell'Amministrazione Comunale sono le risorse disponibili che coinvolgono, in particolare, il sistema dell'ambiente naturale e del paesaggio.

Promuovere paesaggio, tutelare tradizioni rappresentano le strategie che, più di altre, rispondono e portano a sintesi gli obiettivi e le azioni che riguardano puntualmente gli elementi, le forme e i materiali che hanno plasmato il territorio.

Preservare l'ambiente e il paesaggio richiede governo.

Ecco allora che torna anche la terza strategia del piano: garantire governo.

Non si può pensare di promuovere e tutelare il paesaggio, senza mettere in campo azioni ed interventi di governo e di gestione degli elementi che ne fanno parte, senza stabilire quali parti del territorio costituiscono le “invarianti strutturali”, le condizioni irrinunciabili rispetto alle quali valutare possibili trasformazioni.

Orsenigo ha un territorio che, per caratteristiche e connotazioni, potrebbe essere incluso all'interno di un parco (regionale o sovracomunale), al pari di molti altri paesaggi protetti.

La Brughiera è un ambiente naturale in cui il livello di biodiversità è ancora elevato. Un ambiente preservato e sottratto alla crescita indifferenziata; un territorio che va salvaguardato e valorizzato anche attraverso vincoli più cogenti della sola disciplina normativa del piano, perché non è solo patrimonio di Orsenigo e della sua comunità ma patrimonio comune alle popolazioni che abitano, lavorano e si muovono entro il “paesaggio degli anfiteatri e delle colline moreniche”, all'interno del Sistema Territoriale Pedemontano.

La Brughiera è parte dei “paesaggi lombardi”; è anche qualcosa di più: è uno spazio naturale ancora integro e compatto che si fa paesaggio nello stesso momento in cui lo si percorre e lo si “filtra” attraverso lo sguardo o vi si riconoscono tracce e materiali che riconducono all'azione antropica.

Il paesaggio “designa una determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni”. È questa la stessa definizione di paesaggio che travalica i confini delle diverse nazioni per essere riconosciuta nella Convenzione Europea del Paesaggio<sup>41</sup>, i cui contenuti

<sup>40</sup> *La città di città. Un progetto strategico per la regione urbana milanese*, Milano 2006, pag. 60.

<sup>41</sup> Sottoscritta a Firenze nell'ottobre 2000 dagli Stati membri del Consiglio d'Europa.

sono condivisi e fatti propri dall'Amministrazione Comunale che da alcuni anni aderisce alle attività dell'Università d'Etè.

E proprio perché questa è la definizione di paesaggio che prevale e che il piano riconosce quale punto di partenza, ecco allora che non solo la Brughiera rappresenta uno spazio da salvaguardare e da proteggere ma il paesaggio, l'intero paesaggio che, con morfologie e connotazioni anche differenti, trova articolazione all'interno dei limiti amministrativi per poi travalicarli, entro un sistema di relazioni materiali ed immateriali, che lo ricongiunge agli altri paesaggi.

Preservare l'ambiente e il paesaggio.

È questa la definizione che il piano attribuisce al sistema che più comunemente identifichiamo come "paesaggio e ambiente", "sistema ambientale e paesistico".

E la definizione non è casuale perché esemplifica attraverso un'immagine quella che è effettivamente la realtà di Orsenigo. Ma anche ciò che il piano vuole promuovere attraverso gli strumenti che gli sono propri o, ancora, quanto l'Amministrazione Comunale intende affermare quando parla di "pausa di riflessione" rispetto alla crescita insediativa, a favore del paesaggio e delle tradizioni.

Spostare l'attenzione e l'interesse (individuale e collettivo) dallo spazio edificato o edificabile, al paesaggio e agli spazi aperti: dal paese al paesaggio.

Far comprendere che il territorio, oggetto del piano, non è solo la superficie urbanizzata o urbanizzabile. Un "foglio bianco" da riempire e colorare in tutte le sue parti. Che il paesaggio, il territorio non costruito ha valore pari o superiore allo spazio costruito e che occorre, finalmente, guardare anche oltre le case.

Agire all'interno di questo sistema *significa* lavorare, innanzitutto, con tutto ciò che non è costruito, sugli habitat forestali, agricoli e naturali ma anche sulla qualità del verde urbano.

*Significa* distinguere gli usi, le colture prevalenti e le diverse caratterizzazioni del paesaggio agricolo, a partire da un censimento e da un'indagine agronomica del territorio. Riconoscere al territorio agricolo differenti potenzialità: dagli ambiti agricoli in cui prevale la capacità produttiva del suolo, agli ambiti agricoli florovivaistici che identificano le coltivazioni intensive specializzate; dagli ambiti di valore paesistico in cui, la presenza di particolari elementi del paesaggio agrario si unisce ad una diversa morfologia del suolo, agli ambiti agricoli rimasti interclusi nello spazio costruito a cui è possibile attribuire un forte potenziale di rigenerazione ecologica.

*Significa* individuare gli habitat forestali della Brughiera, di Bosco Zara e i lembi residui di formazioni un tempo più estese, che ritroviamo a nord di Orsenigo risalendo fino a Parzano e da qui verso Saruggia e poi Albavilla, lungo gli orli dei terrazzi morfologici ancora riconoscibili scendendo per la strada comunale della Foppa, e poi a risalire lungo i terrazzamenti e le ondolazioni del Dosso Pelato.

*Significa* identificare gli elementi che qualificano e caratterizzano il paesaggio agrario: i casottini agricoli, i muretti a secco, i gradoni terrazzati, le rogge, gli alberi isolati. Elementi da tutelare come beni singoli ma anche nelle relazioni che intrattengono con il paesaggio circostante. La significatività di un paesaggio può essere data, infatti, dalla minore o maggiore concentrazione dei diversi elementi e da come ogni elemento si pone in relazione all'altro.

*Significa* identificare i sentieri e le strade rurali, riconoscerli nel loro ruolo di percorsi di interesse storico paesistico e di percorsi panoramici. Prevederne il mantenimento e la riqualificazione nell'ottica di promuovere una fruibilità diffusa dei luoghi e dei paesaggi attraversati che si ponga in relazione anche con il sistema degli itinerari di scala sovralocale.

*Significa* riconoscere le visuali paesistiche più significative che occorre preservare<sup>42</sup>. Gli scorci che si aprono sui laghi e sulla cornice delle montagne prealpine, il panorama da e verso il Dosso Pelato, i coni visivi su Villa Baragiola, il Bollettone, la Brughiera e, ancora, verso Montorfano.

All'interno di questo sistema il piano ragiona sulla funzionalità ecologica dello spazio aperto.

In questa direzione, assume la Rete Ecologica Regionale e il progetto di rete ecologica del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale quale punto di partenza attorno al quale lavorare e riflettere nell'ottica di preservare ambiente e paesaggio.

A partire dal livello di definizione provinciale, il piano declina e articola il progetto di rete ecologica alla scala comunale e propone la ridefinizione più restrittiva di alcuni ambiti e l'inserimento all'interno della rete di parti del territorio agricolo non comprese in precedenza.

Occorre sottolineare che il progetto di rete ecologica proposto dal piano fa proprie le proposte di modifica avanzate dall'Amministrazione Comunale nell'ambito delle osservazioni al PTCP<sup>43</sup>.

Il piano inserisce in rete ecologica gli ambiti agricoli che si sviluppano a sud ovest della SS342 Briantea, zona di filtro tra il tessuto urbanizzato e l'ambiente naturale della Brughiera.

In continuità con gli elementi costitutivi della rete ecologica relativi ai territori circostanti, il piano propone la classificazione di questi ambiti agricoli quali "zone tampone di primo livello – BZP", facendo confluire in tale definizione anche le parti del territorio oggi classificate dalla rete ecologica provinciale quali "zone tampone di secondo livello – BZS" e "aree urbanizzate esistenti e previste dai PRG vigenti".

Relativamente agli ambiti agricoli posti a nord della SS342 Briantea e contigui a Bosco Zara, il piano propone una classificazione più restrittiva, inserendo tali aree tra gli elementi costitutivi fondamentali della rete. Si passa, infatti, dall'individuazione quali "zone tampone di secondo

<sup>42</sup> Il tema degli scorci e delle visuali è d'altronde al centro dell'attenzione della stessa manifestazione di Percorsi in Brianza che, per il 2010, ha identificato proprio attraverso il titolo "Dal paese al paesaggio" l'oggetto del proprio interesse.

<sup>43</sup> Si fa riferimento, in particolare, alle osservazioni presentate all'Amministrazione Provinciale di Como in data 17.03.2006 e relative ad una richiesta di classificazione sostanzialmente più restrittiva delle aree incluse nella rete ecologica provinciale.

livello – BZS” indicata dal PTCP a quella di “corridoi ecologici di secondo livello – ECS” proposta dal piano.

Il piano prevede una definizione più restrittiva anche per l’esteso ambito agricolo che si pone in continuità fisica e percettiva con il nucleo storico di Orsenigo e con Villa Baragiola a nord, e con il Dosso Pelato e il complesso di Villa del Soldo ad est.

In ragione dell’importante ruolo che l’area assume rispetto al contesto circostante, il piano propone la sua identificazione quale “corridoio ecologico di secondo livello – ECS”, in luogo della precedente classificazione di “zona tampone di primo livello – BZP”.

Il piano prosegue con l’inserimento in rete ecologica dell’esteso comparto di Villa del Soldo, proponendo la classificazione quale “area sorgente di biodiversità di secondo livello – CAS”, in virtù della forte connotazione ambientale ed ecologica che è possibile attribuire all’area e per la sua contiguità con l’“area sorgente di biodiversità di secondo livello – CAS”, identificata nel Dosso Pelato.

Per il territorio compreso tra Orsenigo e Parzano il piano articola e ridefinisce gli elementi costitutivi della rete ecologica in funzione delle scelte assunte dall’Amministrazione Comunale all’interno del piano.

Mantenendo ferma l’individuazione dell’“area sorgente di biodiversità di secondo livello – CAS” identificata ai confini con Albavilla, il piano propone di classificare l’intero ambito territoriale che si estende tra i due abitati e, più oltre, fino al confine comunale quale “corridoio ecologico di primo livello – ECP”, includendo in questa definizione anche aree in precedenza individuate quali “aree tampone di secondo livello – BZS”.

Nel procedere alla definizione delle previsioni riferite al sistema insediativo, il piano introduce delle modifiche alla rete all’interno delle aree di margine del tessuto consolidato.

Inserendo in rete ecologica alcuni ambiti di confine segnati dalla presenza di lembi boscati o visuali significative, il piano estende la consistenza e la continuità della rete all’interno delle parti più sensibili e caratterizzanti del territorio comunale.

Diversamente e per due soli ambiti, il piano sottrae alla rete ecologica “zone tampone di secondo livello – BZS” per trasferirle in ambito urbanizzato.

Si tratta, nello specifico, di due piccole aree collocate lungo la strada statale SS342 Briantea, ai confini con il comune di Alzate Brianza. Lotti residui e totalmente interclusi nel tessuto urbanizzato, privi delle connotazioni ambientali e paesistiche che contraddistinguono tanta parte del territorio comunale e di continuità con altri ambiti della rete ecologica.

Accanto a questi il piano esclude dalla rete altre piccole aree qualificate come “ambiti ad uso non agricolo”. Si fa riferimento alle aree collocate lungo la SP40 Arosio-Canzo (via Milanese), quasi al confine con Albavilla e Alserio e al margine della SP38 Cantù-Alserio (via Manzoni);



edifici e relative aree di pertinenza non adibite ad uso agricolo e che non hanno alcuna relazione con il contesto agricolo circostante<sup>44</sup>.

A fronte di questa sottrazione, seppure minima, il piano prevede alcune compensazioni. Da un lato, come si è detto, qualifica quali corridoi ecologici ed altri importanti elementi della rete aree in precedenza escluse, dall'altro porta la stessa rete all'interno del tessuto urbano più denso e, anche su suggerimento dell'Amministrazione Provinciale<sup>45</sup>, identifica come "stepping stones - STS" due ambiti inedificati ed in parte ancora coltivati che occupano una significativa posizione di "filtro" tra ambiti residenziali e comparto produttivo.

Nell'ambito del progetto di rete ecologica, il piano recepisce le modifiche introdotte dalla recente approvazione dello Sportello Unico per le Attività Produttive "SUAP01 Nuovo polo di ricerca e produzione Società Eldor Corporation spa"<sup>46</sup> con cui si è ricondotta all'interno della superficie urbanizzata un'area di piccole dimensioni, collocata ai margini di Bosco Zara e qualificata quale "area sorgente di biodiversità di secondo livello – CAS" dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Il progetto di rete ecologica fin qui descritto conferma ancora una volta l'attenzione rivolta dall'Amministrazione Comunale allo spazio non costruito e al ruolo paesistico, ambientale ed ecologico che questo assume in un'ottica di sviluppo sostenibile, che riconosce come la crescita di un paese non possa essere "infinita" e che gli habitat forestali, naturali ed agricoli costituiscono risorse "finite" ed irrecuperabili, una volta compromesse.

Preservare l'ambiente e il paesaggio.

È l'ultima declinazione del concetto di abitabilità che il piano riconosce come sistema.

Un sistema che non si rivolge solo al paesaggio ma all'ambiente nel suo complesso.

All'interno della tematica più generale dell'ambiente, il piano non solo riconosce la necessità di limitare la compromissione delle risorse (suolo, acqua, biodiversità) ma rivolge attenzione anche al risparmio energetico e all'uso delle energie rinnovabili.

Sotto questo profilo, il piano agisce su due fronti. Da un lato, individuando sul territorio i luoghi e gli spazi che si ritengono maggiormente idonei ad ospitare la realizzazione di campi fotovoltaici e dall'altro, introducendo all'interno della disciplina normativa del Piano delle Regole, le modalità e le prescrizioni che gli interventi di recupero, completamento,

---

<sup>44</sup> A questo riguardo si sottolinea che per tali ambiti la disciplina normativa del Piano delle Regole ammette unicamente il mantenimento della destinazione d'uso in atto alla data di adozione del PGT o la variazione della destinazione stessa nella sola direzione agricola, consentendo i soli interventi volti all'adeguamento ai fini normativi e per adeguamenti tecnologici, igienici e di contenimento energetico e al mantenimento dell'esistente.

<sup>45</sup> Si fa riferimento alla proposta avanzata dalla Provincia di Como nell'ambito del parere di competenza espresso nel corso della Seconda Conferenza di Valutazione Ambientale Strategica del 19.07.2010.

<sup>46</sup> La variante urbanistica relativa allo Sportello Unico per le Attività Produttive "SUAP01" è stata approvata con delibera di C.C. n. 23 del 19.07.2010, dopo essere stata sottoposta alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica e alla valutazione di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento che si è risolta con esito positivo, senza osservazioni da parte dell'Amministrazione Provinciale.

trasformazione o i singoli interventi edilizi devono rispettare in termini di risparmio energetico e di utilizzo di fonti energetiche alternative.

In questa direzione si colloca la recente installazione di pannelli fotovoltaici nell'ambito dei lavori di riqualificazione della palestra comunale e le indicazioni di progettazione del nuovo edificio polifunzionale.

## AMBITI

Per descrivere le azioni strategiche relative ai sistemi fino ad ora descritti si ritiene opportuno riferire, seppur sinteticamente, le modalità proposte entro le quattro logiche di intervento fondamentali dalle quali discendono gli ambiti indicati dal piano.

Tutela e recupero, consolidamento, completamento e, infine, trasformazione. Quattro macro categorie di intervento che rispondono ad altrettanti indirizzi normativi, dettagliati e declinati all'interno del Piano delle Regole, cui far corrispondere parti omogenee del tessuto edificato esistente.

Nuclei di antica formazione, tessuto consolidato, tessuto di completamento, tessuto di trasformazione: sono questi gli ambiti individuati dal piano, ovvero i luoghi in cui le strategie, le azioni e le progettualità finora descritte convergono ed intervengono.

Per ciascun ambito il piano diversifica le indicazioni progettuali e gli indirizzi normativi in ragione dei differenti obiettivi da conseguire. Al tempo stesso ciascun ambito è accomunato agli altri entro una strategia più generale che mira a garantire governo e a limitare la crescita insediativa ad un fabbisogno fisiologico, subordinando comunque tale crescita al miglioramento delle condizioni ambientali complessive e, soprattutto, alle priorità d'azione riconosciute dalle altre due strategie indicate dal piano (promuovere paesaggio, tutelare tradizioni).

Il Documento di Piano prevede di adottare l'obiettivo della tutela e del recupero dei nuclei di antica formazione, ovunque prevalgano valori morfologici e tipologici anche di rilevanza monumentale ed ambientale ed in questa direzione estende attenzione ed interesse anche ai nuclei isolati e ai complessi rurali di impianto storico.

L'obiettivo del consolidamento e del completamento viene invece proposto per i tessuti insediativi esistenti e per le loro possibili integrazioni e sostituzioni, sulle aree in corso di edificazione o che lo saranno nei prossimi anni perché parte di interventi già autorizzati e, infine, sulle aree e i lotti liberi, puntualmente individuati dal piano e destinati alla ricucitura dei tessuti esistenti e alla saturazione delle porosità rimaste inattuate.

L'obiettivo della trasformazione riguarda, invece, gli ambiti destinati all'attuazione delle strategie indicate dall'Amministrazione Comunale nel breve e medio periodo e alla realizzazione dei servizi e delle dotazioni ritenute di interesse prioritario nell'ambito del sistema degli spazi e dei luoghi da fruire e condividere.

Accanto agli ambiti di cui si è detto, il piano individua inoltre il tessuto relativo ai servizi e ai luoghi della socialità che trova specifica e puntuale disciplina all'interno del Piano dei Servizi ed infine, l'ambito che riguarda l'orditura del paesaggio e dello spazio aperto in cui confluiscono le azioni e le discipline di intervento relative alle aree agricole, agli habitat forestali, agli elementi del paesaggio e, non ultimo, la rete dei percorsi di interesse storico paesistico, delle visuali paesistiche e dei percorsi panoramici.

## Nuclei di antica formazione

Il piano mira ad incentivare il recupero dei centri storici di Orsenigo e di Parzano e dei nuclei storici isolati che il Documento di Piano e il Piano delle Regole riconoscono ed individuano sul territorio.

Costituiscono i nuclei di antica formazione gli insediamenti e l'insieme dei tessuti urbani che presentano un'identità storico culturale definita da particolari qualità, riconoscibili nei caratteri morfogenetici dell'impianto urbano e in quelli tipologici, morfologici ed architettonici degli edifici e degli spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato che questi insediamenti hanno via via assunto nella memoria della comunità locale.

Le caratteristiche urbanistiche e architettoniche di alcuni degli edifici ne fanno derivare un particolare interesse storico-ambientale anche se è non possibile trascurare la presenza di alcuni interventi di sostituzione edilizia, anche recenti, che ne hanno snaturato l'identità originaria, opportunamente indicati dal piano e passibili di modifica e demolizione.

Si tratta, in linea generale, di un tessuto di origine e di impianto storico, caratterizzato dalla presenza di una cortina continua su filo strada, di edifici singoli o agglomerati a creare corti e a delimitare spazi d'uso privato.

Nella logica del piano fanno parte dei nuclei di antica formazione anche le cascine e le architetture rurali di pregio, rappresentative per i caratteri e le tipologie edilizie, i materiali e le tecniche costruttive tradizionali e soprattutto per le relazioni che gli organismi edilizi intrattengono con gli spazi limitrofi e con il paesaggio circostante.

Si sottolinea che l'inclusione di queste realtà insediative all'interno dei nuclei di antica formazione non ne modifica la funzione, bensì le modalità di intervento e le opere ammesse. Gli immobili vengono considerati come facenti parte dei nuclei di antica formazione, fermo restando la destinazione agricola (Cassinazza e cascina Dosso Pelato) che deve essere mantenuta in essere.

All'interno dei nuclei di antica formazione il piano riconosce tre ambiti più specifici: i nuclei storici, i nuclei isolati di impianto storico e le cascine e i complessi rurali di impianto storico.

I nuclei storici identificano le porzioni di territorio urbano caratterizzate da un tessuto esistente prevalentemente compatto ed integro, comprendenti edifici e/o complessi di edifici che, per le soluzioni architettoniche, tipologiche, distributive ed aggregative, costituiscono un patrimonio edilizio e urbanistico unitario di estensione considerevole.

I nuclei isolati di impianto storico riconoscono invece quelle porzioni del tessuto costruito che, per collocazione e distribuzione spaziale, non appartengono e si identificano entro complessi unitari di dimensioni consistenti e rappresentative, residui di un tessuto storico più ampio, scomparso e compromesso dalla crescita contemporanea che il piano mira a preservare da quel processo di "offuscamento" intrapreso dai più recenti tessuti insediativi.

Le cascine e i complessi rurali di impianto storico identificano, infine, gli edifici e gli agglomerati edilizi ancora adibiti all'uso agricolo nei quali è possibile rilevare l'impianto storico originario e le sue relazioni con il paesaggio agrario circostante. Si tratta, in modo particolare, di ambiti rappresentativi non solo per le caratteristiche degli organismi edilizi che conservano traccia dell'impianto tipologico tipico delle architetture rurali ma anche per i luoghi sensibili e fortemente caratterizzanti entro cui gli stessi sono inseriti e con cui vengono a costituire un tutt'uno di inestimabile pregio paesistico ed ambientale.

A questa triplice identificazione se ne aggiunge poi una quarta, sempre ricompresa entro il perimetro più esteso dei nuclei di antica formazione.

Si tratta delle ville e dei parchi di interesse storico e ambientale, in parte già vincolate dalla legislazione vigente, ma ugualmente riconosciute dal piano quali beni e complessi di beni meritevoli di una attenzione e di una tutela particolare. Le connotazioni architettoniche ed ambientali che ancora restituiscono i caratteri originari dei singoli insediamenti e le valenze paesaggistiche e culturali legate all'identità e alla storia locale ne rendono doverosa ed imprescindibile la salvaguardia e la valorizzazione.

Con riferimento ai nuclei di più antica formazione, il piano pone attenzione anche ai singoli edifici che, per qualità architettoniche o storico artistiche, risultano meritevoli di tutela.

Si tratta di edifici o complessi architettonici sottoposti a tutela monumentale e paesaggistica ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs 42/2004) o di architetture che, pur non essendo oggetto di una specifica tutela, vengono ritenute meritevoli di particolare attenzione da parte dello stesso PGT, in quanto le caratteristiche che qualificano i singoli edifici ne rendono pregevole testimonianza della storia, dell'identità e delle tradizioni locali.

Entrano a far parte di questa specifica individuazione tanto gli edifici privati quanto quelli di proprietà di enti pubblici territoriali o di altri enti e istituti pubblici o di persone giuridiche private senza scopo di lucro, indipendentemente dalla loro destinazione funzionale e dal loro utilizzo.

Nel merito degli edifici o complessi di edifici da sottoporre a tutela, va rilevato che in data 07.02.2011, per il complesso di "Villa Baragiola e zona di rispetto in via Castelli", la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano ha inviato comunicazione dell'"avvio del procedimento per la dichiarazione dell'interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10, comma 3 lettera a) e art. 13 del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e di prescrizione di norme di tutela indiretta ai sensi degli art. 45 e 46 del medesimo D.Lgs. 42/2004, in attuazione della L. 241/90 art. 7 e del D.M. 495/94 art. 4"

Occorre osservare che qualora il procedimento venisse concluso in senso favorevole con l'apposizione del vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, lo stesso assume diretta prevalenza ai sensi delle disposizioni legislative vigenti.

Il piano pone in evidenza i singoli beni architettonici e li individua puntualmente all'interno del territorio oggetto di pianificazione, sottoponendo ciascuno di essi alla disciplina del Piano delle Regole che integra le specifiche norme di tutela derivate dai vincoli di legge.

In stretta relazione e a maggior garanzia degli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico ed architettonico, il piano individua nell'intorno dei diversi beni meritevoli di tutela un ambito di rispetto<sup>47</sup>, sufficientemente ampio ed adeguato a garantire non solo la salvaguardia del valore intrinseco di ciascun bene storico ed architettonico ma la stessa salvaguardia e valorizzazione dei rapporti morfologici e percettivi che, in ragione delle caratteristiche morfologiche del territorio, gli stessi beni intrattengono tra loro, con il tessuto edificato immediatamente prossimo e con il paesaggio aperto circostante.

In questa direzione, il piano prevede che all'interno delle aree ricadenti negli ambiti di rispetto non sia ammessa alcuna nuova edificazione e, parimenti, alcun intervento di modificazione dello stato di fatto dei luoghi e degli edifici preesistenti, al fine di non alterare i caratteri peculiari che hanno suggerito la salvaguardia e valorizzazione dei beni stessi.

Va osservato che l'individuazione degli ambiti di rispetto appena citati rappresenta, di fatto, una ulteriore garanzia di tutela che si affianca e sovrappone ad altri regimi di salvaguardia del territorio già in essere, primo fra tutto il vincolo di tutela paesaggistica cui è sottoposto l'intero territorio ai sensi del D.M. del 5 luglio 1971, al quale si aggiungono i regimi di salvaguardia derivati dalla pianificazione sovraordinata e settoriale<sup>48</sup>.

All'interno dei nuclei di antica formazione gli interventi urbanistici ed edilizi sono finalizzati alla tutela, al recupero e alla valorizzazione delle qualità storico architettoniche esistenti, nel rispetto delle peculiarità insediative, d'uso, dei sistemi di relazione tra spazi costruiti e dei caratteri tradizionali dell'edilizia locale.

Gli indirizzi per la definizione della disciplina normativa del Piano delle Regole assumono l'obiettivo di garantire coerenza tra i diversi interventi di recupero, attraverso la definizione di prescrizioni tipo morfologiche generali e specifiche cui si aggiunge la richiesta, per le diverse proposte di intervento, di specifici elaborati che consentano di comprendere la consistenza e i caratteri degli edifici e delle unità oggetto di intervento, l'entità delle opere preventivate e di valutare l'adeguatezza delle soluzioni adottate per la salvaguardia dei caratteri storico architettonici, dei materiali e delle finiture ed, infine, dell'impianto urbanistico tradizionale.

Il piano ritiene di fondamentale importanza garantire non solo la coerenza degli interventi di recupero rispetto ai caratteri originari degli edifici e dei luoghi ma anche l'unitarietà degli interventi, soprattutto laddove questi condividono elementi, spazi e luoghi di relazione comune, promuovendo la redazione di progetti unitari per tutti i comparti entro cui risulta impossibile ed inopportuna la frammentazione degli interventi.

---

<sup>47</sup> L'individuazione di tali aree di rispetto fa riferimento alle disposizioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e a quanto richiamato dall'Amministrazione Provinciale nell'ambito della Seconda Conferenza di Valutazione Ambientale Strategica.

<sup>48</sup> Si fa riferimento, in particolare, alle norme di salvaguardia relative alla rete ecologica provinciale, ai vincoli di tutela ambientale derivati dal Piano Territoriale Regionale e dalle disposizioni legislative vigenti o, ancora, ai regimi di tutela di carattere geologico, idrogeologico e sismico.

Per quanto riguarda le indicazioni funzionali per la maggior parte dei lotti individuati nell'ambito dei nuclei di antica formazione il piano indica come destinazione prevalente e principale la funzione residenziale, rendendo ammissibile, compatibilmente con i caratteri tipologici e morfologici dei fabbricati e degli organismi edilizi, la presenza di commercio al dettaglio come elemento funzionale alla possibile rivitalizzazione del tessuto stesso.

Con riferimento alle cascine e alle architetture rurali facenti parte dei nuclei di antica formazione ed inserite in ambito agricolo, il piano conferma invece la destinazione agricola e di supporto alle attività ad essa connesse, fermo restando e con esclusivo riferimento a quest'ultime la compatibilità degli organismi edilizi ed il rispetto delle normative vigenti.

## Tessuto consolidato

Costituisce il tessuto prevalente di Orsenigo e comprende l'insieme degli ambiti urbani che costituiscono le parti del paese stabilmente configurate e definite nei loro caratteri morfologici, tipologici e funzionali.

Le strategie e gli indirizzi operativi per il tessuto consolidato pongono una precisa attenzione alla congruità urbanistica degli insediamenti, alla sostenibilità energetica e alla caratterizzazione ambientale ed ecologica, attraverso la definizione di parametri specifici per i differenti tessuti urbani che vengono individuati e puntualmente disciplinati dalla normativa del Piano delle Regole.

All'interno del tessuto consolidato il piano riconosce differenti ambiti ed assetti in ragione della destinazione d'uso prevalente e per ciascuno identifica una specifica disciplina.

Le parti del territorio oggetto di piani o programmi autorizzati nell'ambito del PRG vigente e delle relative varianti entrano a far parte del tessuto consolidato per le rispettive destinazioni d'uso di appartenenza, ferma restando la loro specifica individuazione quali piani attuativi o programmi negoziali vigenti ed in corso di attuazione<sup>49</sup>.

### *Tessuto consolidato a vocazione residenziale*

Il piano individua regole funzionali e insediative finalizzate, in modo particolare, alla conservazione, alla manutenzione qualitativa e al miglioramento delle qualità architettoniche e urbanistiche degli edifici e degli isolati esistenti, con particolare attenzione alle relazioni fisiche tra spazi privati e luoghi di uso pubblico e alla salvaguardia e valorizzazione della presenza di verde privato che costituisce la connotazione distintiva prevalente.

### *Tessuto a vocazione produttiva e artigianale*

Rappresenta il tessuto delle attività produttive (industriali e artigianali) esistenti con edifici prevalentemente monoplanari e rapporti semplificati con gli spazi esterni, sia pubblici che privati, in cui la presenza di aree permeabili e di aree verdi si presenta scarsa, laddove addirittura inesistente.

Il piano conferma le vocazioni produttive ed artigianali in atto, introducendo parametri ambientali ed ecologici che indirizzino gli interventi ad incrementare la dotazione arborea, con funzione di mitigazione visiva e di riduzione dei possibili agenti inquinanti (acustici ed atmosferici) attraverso specie autoctone e differenziate.

All'interno di questo tessuto il piano individua il comparto produttivo ed artigianale presente nella frazione di Parzano, quale "ambito avente localizzazione impropria" in ragione della

<sup>49</sup> All'interno del tessuto consolidato i piani attuativi e i programmi negoziali vigenti cui il piano fa riferimento sono: PII "ATR1 – area ex Vosacec" approvato con delibera di C.C. n. 17 del 26.02.2007, PL "ATR2 bis (a) e (b)" approvato con delibera di C.C. n. 43 del 30.09.2002, Variante in ampliamento del PLU "Zara" (PA11 e PA12) approvata con delibera di C.C. n. 49 del 28.10.2002, Piano per Insediamenti Produttivi "ATP1" approvato con delibera di C.C. n. 18 del 20.03.1998.



prossimità al nucleo storico, della contiguità agli insediamenti residenziali e, infine, della inidoneità del sistema viario e degli accessi.

Per questo ambito il piano prevede la conferma delle attività esistenti nel loro “status quo”, senza dunque ammettere possibilità di ampliamento volumetrico dei fabbricati esistenti.

Tenuto conto della promiscuità tra usi e funzioni differenti e stante la collocazione marginale e prossima al paesaggio agricolo e la continuità con un’azienda agricola zootecnica esistente, la destinazione d’uso prevista per l’ambito si riferisce all’attività agricola florovivaistica o, in alternativa, ad attività compatibili con il contesto circostante.

#### *Tessuto a vocazione terziario commerciale*

Si tratta di insediamenti caratterizzati da una frammistione di usi e di funzioni con prevalenza di attività terziario commerciali, concentrati lungo l’asse di comunicazione della SS342 Briantea.

Il piano conferma le attività in essere, contemplando che nella disciplina del Piano delle Regole vengano prescritti accorgimenti atti a limitare l’impatto urbanistico ambientale delle attività presenti e a potenziare e valorizzare anche sotto il profilo ambientale le dotazioni infrastrutturali esistenti (spazi per la sosta).

Con specifico riferimento al settore della distribuzione commerciale, il piano non contempla l’insediamento di grandi strutture di vendita, data la loro presenza diffusa e rilevante sul territorio dei comuni contermini mentre in alcuni contesti riconosce la possibilità di inserire medie superficie di vendita con dimensione non superiore a 600 mq.

Sotto questo profilo, il piano assume e fa propria una previsione già autorizzata nell’ambito del Programma Integrato di Intervento “ATR1” (là dove avrà luogo anche il nuovo edificio polifunzionale), nel cui perimetro è ammesso l’insediamento di superfici commerciali di tipo alimentare, stante la centralità del comparto rispetto al tessuto abitativo circostante.

A questa si aggiunge l’opportunità che il piano delinea all’interno dell’ambito di trasformazione AT2 situato lungo via Don Berra, in cui potranno trovare spazio esercizi commerciali non alimentari, nella misura massima di 600 mq, prioritariamente destinati ad attività di servizio strettamente connesse all’area produttiva e artigianale.

Per quanto riguarda il commercio di vicinato, la strategia perseguita dal piano è quella della tutela, soprattutto osservando l’esigua presenza delle attività commerciali all’interno del paese ed in particolare dei nuclei storici. Si intende, dunque, mantenere la localizzazione di queste attività all’interno dei nuclei di antica formazione, auspicando così una maggiore vivibilità e vitalità del centro da parte degli abitanti.

Con riferimento, infine, al commercio su aree pubbliche il piano, in attesa della definizione del regolamento comunale, precisa i seguenti indirizzi strategici: valorizzare la funzione commerciale resa da mercati e fiere, anche nell’ottica di sopperire nelle zone del territorio non sufficientemente servite dalla struttura commerciale esistente; favorire l’individuazione di nuove aree, pubbliche o private, atte ad ospitare mercati.

*Tessuto a vocazione ricettiva direzionale e turistica*

Il piano riconosce i luoghi entro cui hanno sede attività ricettive, di ospitalità e di accoglienza.

Per le funzioni che vi trovano sede, rientra in questo tessuto il complesso di Villa del Soldo, di proprietà dell'Amministrazione Provinciale di Como e concessa in uso gratuito alla Comunità Mondo X – Cielo 91 di Padre Eligio, per il quale sono confermate le attività in essere.

Nell'ambito di questo tessuto, il piano riconosce quale luogo idoneo ad ospitare attività di tipo turistico ricettivo il comparto di Villa Quattro Camini a Parzano, nella specifica definizione di "albergo diffuso" data dalla legislazione regionale in materia di turismo, già richiamata in altra parte del presente documento.

## Tessuto di completamento

Il tessuto di completamento comprende aree libere ed intercluse nell'ambito del tessuto consolidato, ancora inedificate e, in alcuni casi, già interessate dalle previsioni insediative del PRG vigente.

Nella logica di limitare la compromissione e il consumo di suolo, il Documento di Piano considera queste porosità del tessuto consolidato delle significative occasioni per dare completamento alla forma urbana e prevede, per questi comparti, la realizzazione di interventi finalizzati a ricostituire la trama del tessuto di contesto, garantendo continuità insediativa con le parti già edificate e coerenza con i caratteri morfologici e tipologici degli edifici al contorno.

A tal fine il piano procede alla definizione delle capacità edificatorie dei singoli lotti: diritti e capacità che vengono attribuite in ragione delle caratteristiche insite nei lotti stessi e delle condizioni al contorno, privilegiando un criterio di trattamento univoco ed indifferenziato delle singole proprietà.

La definizione delle capacità edificatorie si pone in linea con la volontà più volte dichiarata dell'Amministrazione Comunale di procedere ad un "pausa di riflessione" rispetto alla crescita insediativa, pausa e rallentamento che consentano di metabolizzare e di assorbire gli effetti derivati dalla realizzazione degli interventi insediativi già autorizzati e non ancora attuati.

Il piano individua due tipologie di ambiti: gli ambiti di completamento a destinazione residenziale e gli ambiti di completamento a destinazione produttiva ed artigianale. Entrambi vengono specificamente conformati in termini prescrittivi dalla normativa del Piano delle Regole, alla cui disciplina sottostanno i singoli ambiti di completamento.

La specifica normativa del Piano delle Regole puntualizza regole ambientali ed energetiche cui devono sottostare i singoli interventi, al fine di garantire buoni livelli di qualità, vivibilità e risparmio energetico, nell'ottica di conseguire la massima sostenibilità degli interventi stessi.

L'attuazione delle diverse previsioni edificatorie indicate per queste aree contempla anche la realizzazione di opportuni accorgimenti di "compensazione" ambientale, che consentano di accrescere il potenziale ecologico dei suoli urbani con quote di superficie permeabile da destinare a verde privato o di pertinenza.

Sotto questo profilo, occorre osservare che il piano nell'indicare le modalità e i criteri attuativi degli ambiti di completamento, evidenzia la necessità che i singoli interventi garantiscano la massima integrazione con il contesto circostante, rivolgendo una particolare attenzione agli ambiti collocati ai margini del tessuto edificato e posti in diretta relazione con il paesaggio aperto. Per questi ambiti, in particolare, il piano indica le misure di mitigazione necessarie e gli allineamenti edilizi prevalenti, atti a mantenere varchi liberi nell'edificato e a non compromettere le valenze percettive da e verso il territorio aperto.

Sotto il profilo delle modalità attuative relative agli *interventi di carattere residenziale*, il piano prevede di assoggettare a Permesso di Costruire Convenzionato l'attuazione delle capacità edificatorie inferiori a 2.500 mc mentre introduce l'obbligo del Piano Attuativo per gli interventi che comportano un carico insediativo superiore ai 2.500 mc e, in ogni caso, laddove le condizioni morfologiche e di relazione con il contesto lo rendano necessario.

Nel merito delle potenzialità edificatorie, il piano prevede che per il raggiungimento dell'edificabilità ammessa negli ambiti di completamento a destinazione residenziale di capacità superiore ai 2.500 mc, sia necessario fare ricorso all'acquisizione dei diritti edificatori assegnati agli ambiti di protezione ecologica ed ambientale individuati dal piano stesso.

In questa direzione, facendo propri i criteri di perequazione e compensazione urbanistica, il piano consente e promuove la trasferibilità e commerciabilità dei diritti edificatori nelle quantità indicate dal Piano delle Regole, finalizzando il ricorso a tale modalità alla salvaguardia dei caratteri e delle peculiarità ambientali che connotano le aree di margine identificate quali ambiti di protezione ecologica ed ambientale.

Nel merito delle superfici in cessione, per gli interventi a carattere residenziale il piano articola le relative quote in ragione del carico insediativo, individuando tre soglie come segue:

- 15 % della superficie territoriale per interventi inferiori a 1.500 mc;
- 25 % della superficie territoriale per interventi compresi tra 1.501 e 2.500 mc;
- 35 % della superficie territoriale per interventi superiori ai 2.500 mc.

Con riferimento agli *ambiti di completamento a carattere produttivo ed artigianale*, gli interventi previsti dal piano sono sottoposti a Permesso di Costruire Convenzionato e la quota di cessione è stabilita nell'ordine del 20 % della superficie territoriale.

Negli ambiti di completamento, salvo dove diversamente specificato, è ammesso il ricorso alla monetizzazione delle quote di cessione indicate dalla specifica disciplina normativa del Piano delle Regole.

Sotto il profilo strettamente quantitativo gli ambiti di completamento a destinazione residenziale interessano una superficie territoriale di 36.470 mq per una capacità edificatoria complessiva pari a 24.865 mc, distribuiti in quindici diversi lotti, cui corrisponde una capacità insediativa teorica di 249 abitanti<sup>50</sup>. Una crescita insediativa contenuta che per dimensione e caratteristiche degli interventi previsti sembra poter rispondere ai bisogni fisiologici di crescita

<sup>50</sup> Occorre osservare che per il calcolo della capacità insediativa teorica, l'Amministrazione Comunale ha scelto di porsi in continuità con i parametri assunti dal PRG, confermando dunque l'equivalenza di 100 mc per ogni abitante.

interna e non alle logiche puramente speculative che, viceversa, potrebbero compromettere gli equilibri del paese.

Con riferimento agli ambiti di completamento a destinazione produttiva ed artigianale, il piano delinea invece uno scenario quantitativo di circa 8.250 mq di superficie lorda di pavimento a fronte di una superficie territoriale complessiva pari a 13.780 mq.

Anche in questo caso occorre osservare che si tratta di uno sviluppo decisamente limitato che tiene in attenta considerazione il recente e significativo ampliamento del comparto produttivo e artigianale e gli interventi già in essere per il medesimo comparto.

Pur senza voler precludere l'ulteriore e possibile sviluppo dell'economia locale, il piano ritiene necessario dare seguito anche per il tessuto produttivo ad una "pausa di riflessione", privilegiando il consolidamento della situazione in essere e la dotazione delle infrastrutture e dei servizi necessari ad un comparto così significativo.

Occorre osservare che l'estensione territoriale complessiva degli ambiti di completamento (circa 50.300 mq) comporta solo in minima parte consumo di nuovo suolo agricolo, in quanto la maggior parte delle previsioni riguarda aree e lotti interclusi all'interno della superficie già urbanizzata.

Da questo punto di vista si osserva che incidono sul consumo di suolo solo gli interventi relativi agli ambiti di trasformazione AcR 14 e AcR 15, collocati a sud dell'abitato principale e direttamente prospicienti la strada statale SS342 Briantea e in minima parte gli ambiti AcR1 e AcR4 che coinvolgono aree inserite in rete ecologica dal PTCP vigente, mentre tutti gli altri ambiti di completamento risultano essere inclusi nel perimetro della superficie urbanizzata, così come definito dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como.

Si tratta, nello specifico, di piccole aree collocate ai confini con il comune di Alzate Brianza o nel nucleo di Parzano. Lotti residui e totalmente interclusi nel tessuto urbanizzato, privi delle connotazioni ambientali e paesistiche che contraddistinguono tanta parte del territorio comunale e di continuità con altri ambiti della rete ecologica.

## Tessuto di trasformazione

70

In coerenza con le strategie e gli obiettivi delineati finora ed assunti dall'Amministrazione Comunale quali punti fermi ed imprescindibili del proprio agire, il tessuto di trasformazione risponde concretamente ai criteri, alle condizioni e ai limiti dettati dalle linee guida per la redazione del Piano di Governo del Territorio e della relativa Valutazione Ambientale Strategica. Condizioni poste in essere e suggerite, come già detto in precedenza, dalla necessità di procedere ad una "pausa di riflessione", ad un significativo rallentamento della crescita insediativa per fare fronte da un lato, alla necessità di assimilare l'incremento di popolazione, volumetrie e consumo di suolo derivato da progetti, piani o programmi contemplati e autorizzati nell'ambito del PRG e delle varianti successive, dall'altro alla volontà di salvaguardare e valorizzare un territorio dalle forti valenze paesistiche, ambientali e morfologiche, senza tuttavia limitare o compromettere la crescita fisiologica che può derivare dalla domanda interna al paese.

Promuovere paesaggio, garantire governo, tutelare tradizioni.

Sono queste le strategie che informano e sostengono il sistema delle scelte e delle azioni messe in campo dall'Amministrazione Comunale nell'ambito del disegno strutturale e strategico di durata quinquennale che corrisponde al Documento di Piano e dell'impalcato normativo, programmatico e progettuale di lungo termine sotteso, invece, al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi.

Con specifico riferimento al disegno strutturale e strategico del Documento di Piano cui gli ambiti di trasformazione fanno riferimento occorre, innanzitutto, richiamare la scelta compiuta dall'Amministrazione Comunale, di limitare l'individuazione delle trasformazioni ritenute ammissibili a soli due ambiti, aventi ruoli, dimensioni e funzioni differenti.

Scelta che scaturisce dalla valutazione degli impatti e dell'incidenza che le singole trasformazioni possono determinare sul contesto immediatamente prossimo e, più in generale, sull'ambiente e le sue risorse e dal confronto tra gli scenari alternativi che il piano ha inizialmente individuato, sottoponendoli all'esame e al giudizio della Valutazione Ambientale Strategica.

Si tratta in entrambi i casi di *ambiti di trasformazione* che interessano aree intercluse nel territorio urbanizzato, in parte già edificate o comunque compromesse in termini di qualità complessiva, di potenzialità e di rigenerazione ecologica e di capacità d'uso agricolo.

Occorre osservare che, pur trattandosi di lotti interclusi, l'individuazione di questi ambiti quale parte del tessuto di trasformazione va ricercata, come emergerà anche nel seguito, nelle caratteristiche delle aree e nelle relazioni che queste intrattengono con il contesto insediativo, negli obiettivi che l'Amministrazione Comunale si prefigge di raggiungere attraverso i singoli interventi e, non ultimo, nel ruolo che ciascun ambito assume e verrà ad assumere rispetto al tessuto edificato e al sistema degli usi e delle funzioni che lo caratterizzano.

La progettazione insediativa ed ambientale di questi ambiti rappresenta, infatti, una importante occasione ed una opportunità per ricostituire la trama del tessuto di contesto in cui sono inserite, garantendo così una effettiva continuità insediativa tra parti urbane, fino ad oggi irrisolte nel sistema delle relazioni tra usi e funzioni differenti.

Gli ambiti di trasformazione per cui il Documento di Piano indica le destinazioni d'uso prevalenti e i principali parametri e criteri di intervento si riferiscono in particolare alle due localizzazioni che seguono.

Il primo *ambito di trasformazione "AT1"* riguarda un'area adibita allo svolgimento delle attività sportive del Calcio Como.

Totalmente intercluso nel tessuto consolidato, l'ambito rappresenta una zona di filtro tra gli insediamenti residenziali e i tessuti produttivi ed artigianali che interessano la fascia di territorio compresa tra via Don Berra e via Fermi.

La trasformazione, che interessa un'area fino ad oggi destinata dal PRG a servizi pubblici, risponde alle esigenze manifestate dalla società Calcio Como di potenziare le strutture esistenti e di investire sul territorio di Orsenigo, per mantenere in essere le attività che vi si svolgono.

Si tratta evidentemente di una trasformazione in un certo senso "anomala", rispetto alla quale l'Amministrazione Comunale ha fatto opportune ed attente valutazioni, giungendo in primo luogo alla considerazione finale che l'area non dovesse essere più riconosciuta quale servizio pubblico, in quanto nei fatti indisponibile ed inaccessibile ai residenti per la pratica sportiva.

I campi di gioco, infatti, risultano accessibili ed utilizzabili dalla sola società e non possono pertanto qualificarsi come servizi pubblici.

Partendo da questa valutazione, il piano individua per il comparto una nuova destinazione funzionale, più consona alle attività sportive di tipo privato che vi si svolgono e una nuova potenzialità edificatoria, commisurata alle esigenze manifestate dalla società stessa e atta alla realizzazione di una struttura edilizia di supporto allo svolgimento della pratica sportiva, comprese foresteria/residenze temporanee destinate agli utenti dei campi da gioco e della società sportiva di gestione e attività di somministrazione di alimenti e bevande connesse con la funzione principale.

Le potenzialità edificatorie connesse all'ambito di trasformazione ammontano a 6.000 mq di superficie lorda di pavimento, da realizzarsi in luogo delle strutture edilizie esistenti.

La scelta di individuare tale comparto quale ambito di trasformazione, se da un lato appare come anomalo stante le caratteristiche dell'area totalmente inserita nel tessuto consolidato, dall'altro tuttavia si giustifica con la volontà dell'Amministrazione Comunale di sottoporre gli interventi ammessi alle pratiche e procedure negoziali proprie dei processi di trasformazione, al fine di assicurare l'apporto di significativi benefici pubblici al paese e ai suoi abitanti.

La trasformazione che interessa un lotto di notevole estensione territoriale (29.600 mq) dovrà assicurare il raggiungimento di un beneficio per l'intera comunità di Orsenigo, da far corrispondere alla quota di cessione del 100 % della superficie lorda di pavimento che potrà essere anche interamente monetizzata.

Con riferimento alle opere cui la trasformazione dovrà contribuire, l'Amministrazione Comunale indica come prioritarie il completamento della pista ciclopedonale lungo via Don Berra e la riqualificazione di via Fermi (spazi di viabilità e di sosta) e del sistema di relazioni al contorno. Occorre inoltre aggiungere che, in sede di definizione dell'intervento, l'Amministrazione Comunale valuterà la possibilità di convenzionare l'accesso ad una parte delle nuove strutture sportive previste da parte dei residenti, al fine di garantire sul territorio un'offerta consona e differenziata di luoghi ed attrezzature per la pratica sportiva.

Il secondo *ambito di trasformazione "AT2"* interessa l'area edificata avente destinazione produttiva ed artigianale, collocata lungo via Don Berra e direttamente prospiciente l'ambito del Calcio Como.

L'individuazione dell'area quale ambito di trasformazione scaturisce da un intervento insediativo già autorizzato alle spalle del cimitero esistente, in cui andranno a collocarsi le attività di ricerca e produzione della società che oggi occupa la quasi totalità del comparto di trasformazione<sup>51</sup>.

La dismissione dei fabbricati che avrà luogo nei prossimi anni, unitamente ad una condizione di sottoutilizzo degli edifici adiacenti hanno indotto l'Amministrazione Comunale a ragionare in termini di recupero e trasformazione dell'area, finalizzando l'intervento ritenuto ammissibile alla riqualificazione complessiva del tessuto produttivo e artigianale di Orsenigo tramite la realizzazione delle attività e dei servizi per le imprese e gli addetti che dovranno trovare sede all'interno dell'ambito stesso.

Si tratta di attività e di servizi oggi del tutto inesistenti sul territorio, pur in presenza di un tessuto produttivo dinamico e di dimensioni ragguardevoli.

Con l'obiettivo di conseguire un elevato beneficio pubblico in termini di dotazioni e qualità, il piano riconosce all'ambito di trasformazione una potenzialità edificatoria pari a 9.600 mq di superficie lorda di pavimento, sostanzialmente coincidente con la superficie complessiva dei fabbricati oggi esistenti.

A destinazione terziario commerciale e di servizio alle imprese, l'ambito deve assicurare l'effettiva realizzazione di spazi ed attività di servizio alle imprese e agli addetti, privilegiando in primo luogo l'individuazione di servizi per la prima infanzia e di servizi per la ristorazione, entrambi prioritariamente rivolti agli addetti e alle imprese radicate sul territorio ma necessariamente aperti ad accogliere e a soddisfare anche la domanda dei residenti.

---

<sup>51</sup> Si fa riferimento al progetto di Sportello Unico per le Attività Produttive "SUAP01 Nuovo polo di ricerca e produzione Società Eldor Corporation spa" approvato in Consiglio Comunale con deliberazione n. 23 del 19.07.2010.



All'interno di questo ambito di trasformazione il piano riconosce la possibilità di realizzare superfici di vendita non alimentari nella misura massima di 600 mq, prioritariamente destinata ad attività commerciali connesse al comparto produttivo ed artigianale.

La quota di cessione preventivata nell'ambito di trasformazione deve essere pari al 25 % della superficie lorda di pavimento e potrà essere interamente monetizzata, fatta salva la quota di parcheggi pubblici da localizzare obbligatoriamente all'interno del comparto.

Occorre osservare che nella quota di cessione non entrano a far parte i servizi per le attività e gli addetti sopra menzionati. Con particolare riferimento ai servizi per la prima infanzia il piano prevede che questi ultimi debbano rimanere in proprietà al soggetto attuatore, mentre la gestione possa essere demandata ad una partnership pubblico-privato che consenta di garantire l'accesso al servizio anche da parte delle famiglie residenti.

Con riferimento all'ambito di trasformazione "AT2", sembra opportuno precisare come il piano preveda la possibilità che l'intervento trovi attuazione anche per comparti successivi, in ragione delle diverse proprietà e dei differenti processi di dismissione e/o sottoutilizzo, purché venga garantito il disegno unitario degli accessi e delle necessarie dotazioni di spazi per la sosta.

Nell'eventualità che l'ambito di trasformazione venga attuato per singoli comparti, sono fatti salvi i diritti edificatori complessivi, gli obblighi e le modalità attuative connesse. La ripartizione delle relative quote dovrà essere calcolata in misura proporzionale all'estensione dei diversi comparti ed in ragione di un indice di utilizzazione territoriale (Ut) pari a 0,8 mq/mq.

Con riferimento ai soli aspetti quantitativi occorre evidenziare che le trasformazioni previste dal piano prevedono per la destinazione terziario commerciale e di servizio alle imprese diritti edificatori pari a 9.600 mq di superficie lorda di pavimento su un'estensione territoriale di 12.000 mq, mentre per quanto riguarda l'ambito relativo alle attività sportive di tipo privato le potenzialità edificatorie risultano essere pari a 6.000 mq di superficie lorda di pavimento da realizzare entro una superficie territoriale di 29.600 mq.

I dati appena indicati mostrano ancora una volta come lo sviluppo edificatorio previsto dal piano sia decisamente contenuto e volto a rispondere ai bisogni fisiologici di sviluppo del paese.

Nel caso delle trasformazioni individuate dal Documento di Piano, occorre per di più osservare come le stesse non generino consumo di suolo, andando ad interessare in entrambi i casi ambiti già edificati e compromessi.

Se è vero che i due ambiti risultano sostenibili sotto il profilo delle risorse ambientali, il piano non trascura tuttavia di richiamare la necessità che le trasformazioni assolvano ad alcuni interventi di compensazione e mitigazione che tengano in attenta considerazione le caratteristiche delle aree e dei tessuti circostanti.

Analoga attenzione viene prestata rispetto ai criteri di edilizia bioclimatica e di risparmio energetico che le trasformazioni devono assicurare all'interno della definizione degli interventi edilizi.

Con riferimento alle modalità attuative gli ambiti di trasformazione trovano attuazione attraverso strumenti di programmazione negoziata (PII), ai quali si rimanda per una più compiuta e attenta definizione dei singoli interventi (sia per le parti private che per quelle di cessione e di uso pubblico) e dei diritti e doveri tra le parti.

Occorre evidenziare che, ai sensi della legge regionale, alle previsioni del Documento di Piano non sono da riconoscere "effetti diretti sul regime giuridico dei suoli".

Le previsioni del Documento di Piano relative agli ambiti di trasformazione non possono, dunque, rientrare tra quelle conformative delle proprietà a fini edificatori che invece competono al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi.

Per gli ambiti di trasformazione, i suddetti effetti conformativi sono da riconoscere solo ai piani attuativi o agli strumenti di programmazione negoziata che dovranno essere valutati ed approvati dall'Amministrazione Comunale rispetto alla loro coerenza con le strategie, i criteri e le modalità attuative previste dal Documento di Piano.

Le destinazioni funzionali indicate per i differenti ambiti di trasformazione sono da intendersi quali destinazioni prevalenti e vincolanti.

In linea generale, gli interventi di trasformazione devono essere caratterizzati da un elevato beneficio pubblico e da un bilancio ecologico positivo, da assicurare attraverso rilevanti quote di cessione, con la garanzia di una elevata permeabilità delle superfici fondiarie ed il contestuale impianto di idonee dotazioni arboree e arbustive all'interno delle superfici private.

Per gli ambiti di trasformazione è ammessa la monetizzazione di parte delle aree di cessione previste, fatta salva la necessità di assolvere alle quote minime di parcheggi pubblici e di uso pubblico e di garantire idonea accessibilità alle funzioni insediabili anche attraverso il ridisegno della viabilità di accesso e la realizzazione di nuovi tratti viari, laddove questi siano necessari.

Le somme derivate dalle monetizzazioni dovranno essere destinate alla realizzazione delle opere pubbliche programmate nell'elenco triennale dei lavori pubblici o alla acquisizione di aree da destinare a servizi di interesse pubblico e generale previsti e programmati dal Piano dei Servizi, secondo quanto stabilito dalla legislazione regionale.

## Tessuto e luoghi della socialità

Entrano a far parte di questo tessuto tutte le aree e le attrezzature di proprietà o di uso pubblico qualificate come servizi pubblici o di interesse generale e un tempo, più comunemente, identificate con la definizione di “standard urbanistici”.

Si tratta della dotazione di spazi e luoghi che il piano riconosce appartenere alla dimensione della socialità, riconducibili principalmente alle seguenti tipologie; parchi, giardini e spazi a verde attrezzato, servizi per l’istruzione, spazi per la sosta e servizi di interesse collettivo (municipio, ambulatorio, sala civica, ...).

Spazi e luoghi che la crescita della cosiddetta “città contemporanea” ha assicurato per la qualità di vita dei cittadini, presenti in misura quantitativamente significativa e sufficiente all’interno dell’intera realtà insediativa, seppure occorra segnalare la presenza di alcune “debolezze” all’interno delle frazioni di Foppa e Parzano che verranno compensate con la realizzazione delle previsioni di piano.

Se molti sono stati gli sforzi fatti dall’Amministrazione Comunale per promuovere la fruizione e la condivisione degli spazi, ancora molto resta da fare affinché Orsenigo non sia solo il paese in cui tornare a casa la sera o la sede della propria attività lavorativa ma un “luogo riconoscibile, (...), là dove si torna e ci si riconosce, la fonte del senso di appartenenza”<sup>52</sup>.

Perché questo sia possibile è necessario che il paese “doni” luoghi e si disponga per l’abitare.

Questo non significa necessariamente prevedere solo nuovi luoghi della socialità, perché non risolverebbero di per sé la necessità che chi vive e lavora ad Orsenigo possa finalmente appropriarsi degli spazi che appartengono alla comunità, affinché il paese non sia solo la casa, l’ufficio o la fabbrica ma i luoghi della socialità.

Proprio per queste ragioni, il Documento di Piano suggerisce una immagine specifica per questo tessuto.

Fruire e condividere spazi, luoghi e tempo significa, infatti, non solo e non tanto lavorare sulla quantità e sulla qualità sul tessuto e sui luoghi della socialità, quanto agire attraverso dimensioni operative che vanno anche al di là del semplice governo del territorio, per coinvolgere tutti i campi d’azione e le attività dell’agire amministrativo, nella consapevolezza che il sistema dei servizi, inteso nel suo significato più ampio, costituisce l’“ossatura” necessaria ad una comunità ed una importante “occasione” per mettere in rete persone, luoghi e risorse.

La necessità di migliorare la qualità di questi luoghi, unita alla necessità di promuovere occasioni di socialità e di condivisione di spazi e tempo deve tuttavia far fronte a risorse modeste.

---

<sup>52</sup> Gian Franco Di Pietro, op. cit.

In questa direzione, occorre rilevare come l'Amministrazione Comunale abbia scelto responsabilmente di non ricorrere al territorio e alla sua "svendita" per accrescere le proprie entrate.

L'intento e l'idea guida è quella di ricondurre a sistema gli spazi e le attrezzature costruite in tempi diversi, all'interno della cosiddetta "città contemporanea", cercando con il minimo dispendio di risorse di proporre una diversa relazione tra servizi e spazi pubblici, tra paese e paesaggio; una relazione che vuole fondarsi su una stessa unitarietà di linguaggio, di forme e materiali che possa rendere il tessuto della socialità riconoscibile all'interno delle diverse frazioni.

Alcuni degli interventi realizzati e quelli in corso di attuazione muovono già in questa direzione e ricorrono all'uso di un linguaggio, di materiali e finiture comuni. Dalla pavimentazione all'arredo urbano, dai colori prevalenti all'illuminazione, il tessuto della socialità diventa e diverrà sempre più riconoscibile non solo a chi abita Orsenigo e ne conosce i luoghi ma anche per coloro che solo occasionalmente lo frequentano e lo attraversano.

Sotto il profilo delle nuove dotazioni previste dal piano è possibile evidenziare come le previsioni riguardino in primo luogo gli abitati di Parzano e di Foppa.

A Parzano, la connotazione delle aree che si estendono immediatamente a sud del nucleo storico e la loro stessa morfologia strettamente connessa al tessuto più antico, con quote del piano campagna più basse rispetto agli insediamenti di impianto storico preesistenti, suggeriscono non solo di includere tali aree all'interno del nucleo di antica formazione, affinché possano venire salvaguardati i caratteri connotativi di Parzano ed il sistema delle relazioni e dei rapporti visivi e strutturali tra le parti che lo compongono ma di riconoscere a tali aree un preciso ruolo strategico a beneficio della collettività.

Proprio in ragione della loro collocazione, infatti, le aree assumono una importanza significativa rispetto all'obiettivo, dichiarato dall'Amministrazione Comunale anche nell'ambito del proprio programma di mandato, di dotare Parzano di un giardino pubblico e di spazi pubblici attrezzati per la sosta, oggi totalmente inesistenti.

Obiettivo che porta ad individuare nell'area ineditata che circonda il fronte meridionale del nucleo storico di Parzano l'ambito più idoneo per la realizzazione di una nuova area di uso pubblico.

Analogamente, a Foppa la presenza di un'area ineditata in posizione centrale e strategica rispetto all'abitato porta l'Amministrazione Comunale ad indicare per questo luogo la realizzazione di un nuovo spazio pubblico che, da un lato possa dare soluzione al fabbisogno esistente di parcheggi e dall'altro possa offrirsi ai residenti quale luogo essenziale per il gioco e l'incontro.

Occorre osservare che questa previsione deve essere letta anche in relazione al ridisegno e alla razionalizzazione della viabilità di accesso e di distribuzione interna conseguente anche alla realizzazione di un nuovo tratto viario a nord degli insediamenti esistenti. Quest'ultimo intervento potrà, infatti, conferire una nuova fisionomia all'area ineditata il cui disegno e la

cui definizione dovrà essere attentamente approfondita proprio in relazione al ruolo che l'area viene ad assumere all'interno di Foppa, qualificandosi non solo come anonimo spazio di sosta ma anche quale luogo in grado di accogliere, all'occorrenza, anche eventi ed occasioni di socialità e di svago.

Accanto a queste due progettualità il piano indica una terza opportunità per risolvere le "debolezze" riscontrate nella realizzazione di un nuovo spazio per la sosta, in prossimità del parco di Liegro.

La significativa frequentazione di questi spazi pubblici evidenzia la necessità di incrementare l'offerta di spazi per la sosta già esistente in via Garibaldi, provvedendo alla realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico lungo l'asse viario di via De Gasperi, nel tratto compreso tra via Garibaldi e via Montello.

Vale la pena osservare che questi nuovi spazi andranno a colmare una carenza riscontrata in occasione dello svolgimento di attività ricreative ed eventi presso la "casetta" ma anche le necessità emerse all'interno del nucleo storico di Orsenigo, la cui conformazione e il cui tessuto insediativo rende difficile il reperimento di adeguate aree di sosta.

Agli spazi appena indicati il piano affianca le previsioni di interesse pubblico contemplate negli ambiti di trasformazione, con particolare riferimento ai servizi per la prima infanzia da realizzare nell'ambito di trasformazione AT2 di via Don Berra ed il completamento del percorso ciclopedonale che dovrà essere invece garantito proprio lungo via Don Berra dall'intervento relativo all'ambito AT1 del Calcio Como.

Con l'attuarsi delle previsioni indicate potrà così essere raggiunto il completamento ed il consolidamento del sistema d'offerta oggi esistente. Un sistema capillare e ben radicato sul territorio che trova attestazione lungo l'asse infrastrutturale della SP38 Cantù-Alserio che, di fatto, si configura come tracciato appartenente al sistema urbano e come tale viene pensato dal piano, laddove nel medio e lungo termine se ne ipotizza un declassamento.

È su questa linea, infatti, che si affacciano o hanno accessibilità i principali servizi esistenti a nord del tracciato di via Baragiola (scuola dell'infanzia, scuola primaria, municipio, sala civica, spazi a verde), i luoghi e le attività del centro storico ed, infine, i servizi che invece troveranno sede negli ambiti di trasformazione o all'interno del nuovo edificio polifunzionale che il piano indica quale nuova e significativa centralità per l'intero paese.

Altre e diverse progettualità riguardano, infine, i servizi tecnologici con la previsione di un'area da destinare alle infrastrutture tecnologiche per le telecomunicazione in prossimità del comparto produttivo di via Plinio e l'ampliamento del Cimitero di Parzano con la previsione di un'area destinata anche alle altre religioni, così come previsto dallo stesso Piano Regolatore Cimiteriale<sup>53</sup>.

---

<sup>53</sup> Il Piano è stato approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 22 del 19.07.2010.

A partire dalle strategie e dagli indirizzi di carattere generale fin qui delineati, il tessuto e i luoghi della socialità trovano specifica e puntuale declinazione all'interno del Piano dei Servizi, strumento in grado di assolvere ad una duplice funzione: da un lato strumento di pianificazione, utile a riconoscere il quadro complessivo e coerente del sistema degli spazi pubblici e dei servizi locali offerti alla collettività, dall'altro strumento di programmazione, indirizzato a definire le progettualità da mettere in campo entro un preciso disegno della "città pubblica".

## Orditura del paesaggio e dello spazio aperto

L'ambito che il piano riconosce quale orditura del paesaggio riguarda lo spazio aperto, il territorio non costruito.

Appartengono all'orditura del paesaggio gli habitat forestali, gli habitat agricoli e gli elementi che qualificano e caratterizzano lo spazio aperto.

Per ciascuno di questi habitat ed elementi il piano specifica e puntualizza le modalità di tutela e valorizzazione, collocandole entro le strategie delineate dall'Amministrazione Comunale, volte a promuovere il paesaggio ed a tutelare le tradizioni.

In ragione degli usi e delle caratterizzazioni del territorio, l'orditura del paesaggio si articola rispetto a più tipologie.

Si tratta in primo luogo degli ambiti boschivi e di rimboschimento che il piano individua puntualmente in Bosco Zara, nella Brughiera e nei lembi diffusi che segnano il paesaggio intorno a Parzano, i margini del Dosso Pelato e, ancora, i terrazzamenti riconoscibili lungo il confine orientale del territorio comunale. A questi ambiti il piano fa corrispondere una specifica normativa, volta a disciplinarne non solo la tutela ma anche le modalità di intervento riferite al taglio e all'alterazione della masse arboree ed arbustive esistenti.

Seguono gli ambiti destinati all'attività agricola rispetto alle quali prevale la capacità produttiva ed economica dei suoli. Appartengono a questa tipologia gli ambiti collocati a sud della SS342 Briantea e le aree ai margini del Bosco Zara che costituiscono aree di "filtro" tra spazio costruito e ambiente naturale. Per questi ambiti il piano definisce le modalità di intervento e gli usi consentiti in coerenza con le disposizioni legislative vigenti e con l'obiettivo di valorizzare le attività agricole presenti sul territorio, senza tuttavia far sì che queste possano compromettere le caratterizzazioni morfologiche, paesistiche ed ambientali che qualificano Orsenigo.

Prevalentemente collocate lungo l'asse infrastrutturale della Briantea, le attività florovivaistiche, presenti in buon numero sul territorio comunale, delineano una tipologia a sé stante. Si tratta di attività specializzate e molto spesso associate anche a strutture destinate alla produzione e alla vendita di piante e di altri prodotti florovivaistici che trovano specifica disciplina all'interno del Piano delle Regole, laddove vengono regolamentate forme e modalità di intervento che possano alterare lo stato dei luoghi e la percezione del paesaggio aperto.

Alle due tipologie di ambiti appena descritti se ne affianca una terza, particolarmente importante sia sotto il profilo dimensionale, sia per ciò che concerne il ruolo assunto nell'ambito delle strategie del piano.

Sono gli ambiti di valore paesistico che il piano riconosce nello spazio aperto della Brughiera e nel territorio che da Parzano scende verso Foppa, risale verso il Dosso Pelato e circonda il nucleo storico di Orsenigo. Aree connotate da una articolata e significativa morfologia dei suoli e da una presenza diffusa di elementi di interesse storico, rurale e culturale, connessi al

paesaggio agrario, che meritano particolare tutela in relazione al loro intrinseco valore ambientale e paesistico e al valore d'insieme che gli stessi elementi contribuiscono a conferire al territorio aperto.

Le disposizioni normative riferite a tali aree sono finalizzate alla valorizzazione, tutela e potenziamento dei singoli elementi del paesaggio agrario e del valore d'insieme riconosciuto agli ambiti, nonché alla promozione di modalità di fruizione compatibili con l'uso agricolo e la conservazione del patrimonio paesistico ambientale attraverso la valorizzazione dei percorsi rurali esistenti.

Nell'ottica di promuovere il paesaggio e tutelare le tradizioni il piano prevede, all'interno dell'orditura dello spazio aperto, l'individuazione di specifici ambiti di protezione ecologica ed ambientale, riferiti ad alcune aree molto prossime al tessuto edificato e ancora in buona parte connotate dalla presenza di elementi vegetazionali o con questi direttamente confinanti.

L'uso, la conformazione morfologica e le connotazioni paesistiche delle diverse aree individuate richiedono che ne sia salvaguardata l'integrità, in continuità con i valori e le visuali che pongono in relazione questi ambiti con il paesaggio agricolo circostante e con gli habitat forestali immediatamente prossimi.

Si tratta nello specifico di tre ambiti, distribuiti tra Parzano e Orsenigo e relativi ad aree marginali del tessuto consolidato, rispetto alle quali il piano attribuisce diritti edificatori a titolo compensativo, a fronte della salvaguardia degli habitat forestali e del mantenimento all'uso agricolo delle aree stesse. Il piano prevede, infatti, che le potenzialità edificatorie indicate dal piano per ciascun ambito vengano trasferite all'interno degli ambiti di completamento residenziale con volumetria assegnata superiore a 2.500 mc, aree in cui troverà quindi concentrazione la capacità insediativa riconosciuta agli ambiti di protezione ecologica ed ambientale disciplinati dal Piano delle Regole.

Per dare seguito al trasferimento dei diritti volumetrici attribuiti a questi ambiti il piano assume e fa propri i meccanismi derivati dall'applicazione dei principi di perequazione e compensazione indicati dalla legislazione regionale.

Sotto il profilo strettamente quantitativo, le potenzialità edificatorie complessive previste all'interno degli ambiti di protezione ecologica ed ambientale ammontano a circa 4.500 mc<sup>54</sup> a fronte di una superficie territoriale di circa 10.800 mq che viene conservata all'uso agricolo.

Tenendo in stretta considerazione la necessità che gli atti di pianificazione e di governo pongano particolare attenzione ai temi della tutela della salute della popolazione e della salubrità degli insediamenti, ritenuti di interesse prioritario nell'ambito del Piano Territoriale Regionale e avvalorati dalla Direzione Regionale Sanità anche attraverso il ruolo conferito alle

---

<sup>54</sup> Con riferimento alle potenzialità edificatorie attribuite ai singoli ambiti si può specificare la seguente suddivisione: ambito di protezione ecologica ed ambientale "APE1" – 1.810 mc; ambito di protezione ecologica ed ambientale "APE2" - 750 mc; ambito di protezione ecologica ed ambientale "APE3" – 1.985 mc.



Aziende Sanitarie Locali nell'ambito dei processi di PGT e di VAS, il piano riconosce un ruolo significativo anche ad alcune aree libere intercluse nel tessuto urbanizzato, rispetto alle quali viene identificata la specifica definizione di ambiti di rigenerazione ecologica.

Per collocazione, tali aree costituiscono importanti ambiti "filtro" rispetto al tessuto edificato circostante e la connotazione morfologica, paesistica e percettiva degli stessi ne rende necessario il mantenimento e la valorizzazione, impendendo così la possibile saturazione delle aree libere e la saldatura dei differenti tessuti insediativi che si sviluppano ai loro margini che è, invece, avvenuta in altre parti del territorio comunale.

Vengono individuati entro questa definizione le aree a prato e a seminativo poste al confine tra il comparto produttivo e gli isolati residenziali, luoghi che acquistano una importante funzione ecologica sia per la mitigazione tra usi e funzioni differenti, sia per le potenzialità di rigenerazione e di miglioramento dell'ecosistema urbano che queste stesse aree vengono ad assumere.

Sotto questo profilo, a conferma del significato e delle ricadute positive di una simile scelta, appaiono quanto mai opportune le dichiarazioni del World Health Organization (WHO), riportate nella nota tecnica predisposta dal Dipartimento di Prevenzione Medico dell'ASL di Como, laddove si legge che "la salute ambientale è definita come "l'equilibrio ecologico che deve esistere tra l'uomo e il suo ambiente in modo da assicurare il suo benessere. Questo benessere riguarda l'uomo come entità globale: non solo la sua salute fisica ma anche quella mentale e le relazioni sociali ottimali all'interno del suo ambiente. Allo stesso modo, essa riguarda l'ambiente globale che va dalla singola abitazione umana fino a tutta l'atmosfera" (WHO, Technical Report Series, n. 439, 1970)"<sup>55</sup>.

L'orditura del paesaggio e dello spazio aperto trova, infine, completamento nell'individuazione degli elementi del paesaggio agricolo di interesse storico testimoniale, dei percorsi di interesse paesistico e delle strade panoramiche e, ancora, delle visuali paesistiche più rappresentative e da salvaguardare.

Appartengono a questo sistema di valore i casottini agricoli, i muretti a secco, i gradoni terrazzati, le rogge e gli alberi isolati che devono essere tutelati e valorizzati come beni singoli e nelle relazioni che gli stessi intrattengono con il paesaggio circostante.

Per questi elementi il piano ammette esclusivamente interventi volti alla conservazione e al recupero delle preesistenze, mentre ne è vietata ogni alterazione, modificazione o demolizione.

Con riferimento ai percorsi di interesse storico e paesistico, il piano riconosce il sistema dei tracciati ancora visibili quale matrice del sistema agricolo e patrimonio dell'identità locale e della memoria collettiva.

Poichè la permanenza, la continuità e la leggibilità dei tracciati originari viene considerata di per sé valore meritevole di tutela, il piano non consente interventi finalizzati a cancellare,

<sup>55</sup> Azienda Sanitaria Locale Provincia di Como - Dipartimento di Prevenzione Medica, *Nota tecnica*, gennaio 2010, pag. 1.

alterare o interrompere i percorsi di interesse storico paesistico e la leggibilità dei segni storicamente legati al tracciato come alberature, muretti a secco, cippi, edicole sacre, opere di presidio e similari.

Con riferimento all'orditura del paesaggio e dello spazio aperto occorre osservare che l'individuazione degli ambiti a vocazione agricola nell'ambito del Piano di Governo del Territorio costituisce proposta di definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico.

In particolare, costituiscono ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico i seguenti ambiti appartenenti al Sistema paesistico ambientale definito dal piano:

- ambiti agricoli;
- ambiti agricoli florovivaistici;
- ambiti di valore paesistico;
- ambiti di protezione ecologica ed ambientale.

All'individuazione degli ambiti e degli elementi che costituiscono l'orditura del paesaggio, il piano affianca infine l'individuazione delle aree che, in via preferenziale, sono ritenute idonee alla realizzazione di campi fotovoltaici. Vengono identificati come tali due ambiti agricoli posti in continuità con il tessuto consolidato, che l'Amministrazione Comunale riconosce quali luoghi idonei alla sperimentazione sul territorio di Orsenigo delle cosiddette fonti energetiche alternative.

Si tratta, in particolare, di localizzazioni in grado di garantire il minor impatto sul territorio e sulle caratterizzazioni paesistiche che lo qualificano, identificate con la consapevolezza che lo sviluppo ed il ricorso alle nuove tecnologie non possa essere ostacolato ma, al contrario, promosso in coerenza con i molteplici significati che sono insiti nel concetto di "sostenibilità".

I due ambiti identificati dal piano si collocano in prossimità del tessuto urbano, tanto da costituirne il naturale completamento. Sotto questo profilo sembra opportuno evidenziare come la loro identificazione sia da ricondurre anche alla volontà di definire limiti allo sviluppo insediativo, in entrambi i contesti entro cui i campi fotovoltaici andranno a collocarsi.

Pur senza limitare la crescita di nuove attività economiche, l'Amministrazione Comunale ritiene utile in questa fase orientare lo sviluppo del paese verso le più moderne tecnologie che consentono di far dialogare proficuamente business e sostenibilità ambientale.

Proprio in questa direzione deve essere osservata, ad esempio, la localizzazione del campo fotovoltaico nell'area posta a nord del territorio comunale, in contiguità con il tessuto produttivo esistente lungo via Plinio.

In questo caso la previsione indicata dal PGT vuole rispondere principalmente a due necessità: da un lato quella di contenere e limitare ulteriori espansioni di un comparto produttivo che appare già consistente sotto il profilo dimensionale, dall'altro quella di promuovere una nuova

attività che, proprio per la sua localizzazione, possa trovare una relazione diretta con il comparto industriale e artigianale esistente.

Nell'ottica del piano la realizzazione del campo fotovoltaico può, infatti, rappresentare una opportunità per conferire autonomia al comparto produttivo rispetto a parte delle necessità di consumo energetico interno e per colmare, anche sotto questo profilo, la dotazione di infrastrutture e servizi funzionali all'intero comparto. Obiettivo che l'Amministrazione Comunale ha, d'altronde, posto quale criterio essenziale alla definizione delle possibili politiche di intervento relative alle attività produttive, sin dalle Linee guida per la redazione di PGT e VAS.

Allo stesso modo, può essere osservata l'individuazione della seconda area in prossimità della strada statale SS342 Briantea. Se da un lato tale localizzazione risponde alla necessità di limitare il possibile sviluppo di un abitato cresciuto in maniera disorganica rispetto agli organismi edilizi che hanno dato forma alla località Sospirata, dall'altro la realizzazione del campo fotovoltaico può essere letta come possibilità per fornire energia "pulita" agli abitanti e alle attività di questa zona del paese.

Con riferimento ai luoghi idonei alla localizzazione dei campi fotovoltaici, occorre aggiungere una ulteriore sottolineatura che rafforza la scelta compiuta dall'Amministrazione Comunale.

Gli esiti e le esperienze che è possibile osservare in altre realtà insediative mostrano, in molti casi, le conseguenze di una localizzazione impropria, frutto di scelte esogene al contesto locale entro cui i campi fotovoltaici vanno a collocarsi e totalmente indifferenti al territorio e alle sue particolari connotazioni.

È proprio con l'intento di impedire il verificarsi di simili situazioni che l'Amministrazione Comunale ha identificato nella definizione delle politiche di governo del territorio il momento più opportuno per far fronte alla pianificazione di questo particolare settore di intervento, legando così l'individuazione delle possibili localizzazioni alla dettagliata conoscenza del territorio e delle sue caratteristiche più significative e, ancor più importante, alla valutazione dei possibili impatti sull'ambiente e della loro coerenza rispetto alle strategie e alle scelte di piano.

A partire da queste considerazioni il piano identifica in maniera puntuale i luoghi e le localizzazioni ritenute più idonee anche dal processo di Valutazione Ambientale Strategica e, accanto a queste, specifica anche i criteri generali a cui dovranno sottostare altre possibili proposte di localizzazione.

In questa direzione, il piano ritiene che i campi fotovoltaici possano essere realizzati esclusivamente all'interno degli "ambiti agricoli", così come definiti ed identificati dal PGT, ovvero nelle aree che si estendono ai margini della strada statale SS342 Briantea ad esclusione delle zone interessate dai vincoli e dalle limitazioni connesse alle attività di volo dell'aeroporto di Verzagò, dai vincoli idrogeologici e da altre tipologie di vincolo indicate dai piani settoriali e, comunque, nel rispetto delle visuali paesistiche identificate dal piano, comprese quelle da e verso i comuni contermini.

Nel merito del dimensionamento dei campi fotovoltaici le previsioni delineate dal piano tengono conto delle capacità di rendimento ottimali<sup>56</sup> e del giusto equilibrio costi-benefici che derivano dall'attuale tecnologia.

È del tutto evidente come il rapido avanzamento tecnologico che caratterizza questo settore possa portare, nel breve e medio periodo, a soluzioni dimensionali di minor impatto a parità di rendimento. Ciò nonostante il piano deve oggi fare i conti con le attuali condizioni di mercato e assicurare la sostenibilità economica (e non soltanto ambientale) delle scelte in esso contenute.

In ultimo e con particolare riferimento alla sostenibilità ambientale di simili previsioni va osservato un ultimo aspetto relativo al consumo di suolo.

Se è vero che la localizzazione di un campo fotovoltaico può comportare la sottrazione di suolo all'uso agricolo, è tuttavia altrettanto vero come non sia corretto ricondurre il significato di sostenibilità ambientale al solo consumo di suolo. Quest'ultimo ne rappresenta, infatti, solo un aspetto e come tale deve essere valutato insieme e al pari degli altri criteri di sostenibilità richiamati a livello comunitario, primi fra tutti la riduzione delle fonti energetiche non rinnovabili, la protezione dell'atmosfera e l'impiego delle risorse rinnovabili nei limiti della loro capacità di rigenerazione. Se i primi criteri paiono assolti, nel merito del terzo occorre procedere ad alcune sottolineature.

La prima permette di porre in evidenza come il bilancio tra i costi e i benefici sull'ambiente derivati dai campi fotovoltaici sia sostanzialmente un bilancio di equilibrio. È possibile ritenere, infatti, che la sottrazione all'uso agricolo sia compensata dall'utilizzo di quelle fonti energetiche rinnovabili che hanno minori ricadute sull'ambiente anche in termini di emissioni inquinanti. Tanto più se si considera che gli impianti fotovoltaici, pur facendo venire meno la produttività agricola di un territorio, non compromettono la permeabilità dei suoli e la continuità ecologica delle aree verdi.

Proprio su questi ultimi aspetti si concentra la seconda sottolineatura. Un rapido sguardo alle esperienze diffuse nel nostro come in altri paesi europei, mostra come la tecnologia che sta alla base degli impianti fotovoltaici sappia ormai integrarsi anche con il mantenimento della produttività agricola. Realizzazioni anche non lontane da Orsenigo<sup>57</sup> indicano che i due usi possono convivere, adattandosi reciprocamente alle necessità degli uni e degli altri semplicemente attraverso il ricorso a soluzioni tecnologiche sempre più attente alle interferenze con l'ambiente e le sue risorse.

In questa direzione, sembra comunque opportuno evidenziare come la realizzazione degli impianti sia strettamente legata al mantenimento e alla creazione di idonee opere di

---

<sup>56</sup> A questo riguardo si sottolinea che oggi, a fronte di una produzione pari a 1 MW, la superficie richiesta per l'installazione di un campo fotovoltaico varia da 2,40 a 3,00 ettari, in ragione della tipologia di impianto utilizzato. Con una estensione che si aggira intorno a 1,5 ettari, i due campi indicati dal piano potranno dunque permettere una produzione complessiva di 1 MW di energia.

<sup>57</sup> Si fa riferimento, ad esempio, al Parco Fotovoltaico Agroenergia 2.5 realizzato a Isso (Bergamo) che permette di fornire energia a 1.400 famiglie, senza compromettere lo svolgimento delle normali attività agricole.

mitigazione, in grado di garantire una maggior tutela dell'ambiente circostante e dei rapporti morfologici e percettivi tra tessuto urbano e paesaggio aperto.

## PRATICHE E PROCEDURE NEGOZIALI

Nel nuovo sistema di pianificazione regionale alla parola “regolazione” si è sostituita quella di “governo” e questo è, senza dubbio, un cambiamento particolarmente significativo, non solo a livello nominale.

Se da un lato il cambiamento pone nella condizione di poter superare la logica meramente vincolistica della strumentazione urbanistica tradizionale, dall’altro la maggiore flessibilità che si chiede di introdurre nelle procedure amministrative e nei processi decisionali rappresenta certamente un profondo cambiamento della logica amministrativa e delle modalità operative cui si è fatto ricorso per molti anni.

Un cambiamento che presuppone un nuovo ruolo, delicato e complesso rispetto al passato, per l’Amministrazione Comunale. Non più motore e decisore unico dei processi di trasformazione del proprio territorio ma garante del pubblico interesse e promotore nell’ambito dei quadri strategici di riferimento delineati all’interno del nuovo piano.

Un cambiamento che scardina il vecchio modello fondato sul controllo di conformità dei progetti rispetto alle norme urbanistiche predeterminate dal piano regolatore, per aprire alla negoziazione e collaborazione tra pubblico e privato.

Il nuovo schema dei ruoli e l’assunzione dei principi di flessibilità, partecipazione e sussidiarietà non comportano, però, l’obbligo da parte dell’Amministrazione Comunale di accogliere qualsiasi proposta di trasformazione.

Ciò che non è venuto meno, infatti, è il ruolo di garante dell’interesse generale che è proprio della Pubblica Amministrazione, ruolo che deve continuamente esercitare attraverso la verifica di coerenza dei progetti di trasformazione alle scelte strategiche che l’Amministrazione stessa intende perseguire.

In questa direzione, deve essere letta la dimensione delle pratiche negoziali.

La definizione del Documento di Piano quale quadro strategico di riferimento per il governo del territorio, quale strumento che esprime l’“intenzionalità politica” di chi amministra rispetto alle scelte più rilevanti e alle priorità da realizzare rende, infatti, opportuna l’assunzione ed il ricorso, nell’ambito degli interventi di trasformazione prefigurati dal piano, a pratiche e procedure negoziali che consentano di valutare preliminarmente l’ammissibilità dei progetti privati, in base alle compatibilità con gli assetti territoriali e con gli obiettivi di sviluppo indicati.

Garantire governo significa procedere ad una continua e costante verifica di coerenza tra gli obiettivi e le strategie dichiarate all’interno del Documento di Piano, gli interventi e le azioni ammesse ed attuate e gli esiti (fisici, sociali, economici) conseguibili.

Per favorire la trasparenza delle scelte negoziali e la loro finalizzazione nella direzione dell’interesse generale diventa essenziale definire a priori i criteri di verifica e di valutazione rispetto alla coerenza delle proposte progettuali.

In questo senso, deve essere letta la modalità prescelta dal Documento di Piano di definire per ciascun ambito di trasformazione le potenzialità edificatorie ritenute ammissibili, le destinazioni prevalenti, le finalità pubbliche e le quote di cessione di uso e di interesse pubblico, i criteri di intervento, gli obiettivi prestazionali e le modalità attuative.

## CRITERI DI PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA

Nell'ambito delle previsioni delineate dal PGT, l'Amministrazione Comunale ha scelto di adottare e di ricorrere ai meccanismi basati sul principio di perequazione introdotto dalla legislazione regionale, al fine di conferire efficacia agli scenari di trasformazione via via delineati e di garantire equità alle scelte in esso contenute.

In questo senso deve essere letto il primo elemento caratteristico della perequazione che consiste nella sostanziale indifferenza delle scelte del piano rispetto alla struttura fondiaria privata.

Assumendo i principi della perequazione il piano, nell'individuare gli ambiti di trasformazione e di completamento, riconosce ai suoli in essi ricompresi una eguale capacità edificatoria, attraverso cui sarà possibile garantire il potenziamento delle dotazioni in termini di aree e di servizi pubblici e di interesse pubblico.

Il principio consente una equa ed uniforme distribuzione di diritti e doveri tra i diversi proprietari delle aree comprese all'interno degli ambiti, indipendentemente dalla effettiva soluzione localizzativa delle aree destinate alla cessione, garantendo così la paritaria partecipazione al raggiungimento degli obiettivi del piano ed il superamento all'interno degli ambiti del tessuto urbanizzabile, delle disparità di trattamento tra aree aventi medesime caratteristiche.

L'edificabilità complessiva viene, quindi, utilizzata per le quote di propria competenza dai diversi proprietari mediante il trasferimento dei corrispondenti diritti edificatori all'interno delle aree in cui si prevede di concentrare l'edificabilità, in modo tale da assicurare la partecipazione pro quota di tutti i proprietari agli obblighi e alle possibilità di trasformazione individuate dal piano.

Nell'ambito dell'applicazione dei meccanismi di tipo perequativo, la possibilità di trasferire le potenzialità edificatorie all'interno delle aree di concentrazione fondiaria, si lega alla cessione a titolo gratuito delle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico nelle quantità e nelle localizzazioni previste dal piano.

Nell'ambito dell'applicazione dei principi di perequazione e compensazione si colloca anche la scelta contemplata dal piano di prevedere per alcuni ambiti la possibilità di trasferire diritti edificatori, a fronte della protezione e della salvaguardia di suoli agricoli ed elementi vegetazionali, collocati in contesti sensibili rispetto ai tessuti edificati di margine.

In questa direzione, il piano individua gli ambiti di protezione ecologica ed ambientale, disciplinati dal Piano delle Regole, a cui sono attribuiti diritti edificatori da realizzare esclusivamente all'interno degli ambiti di completamento indicati dal piano stesso.



Un ruolo forte all'interno dei meccanismi perequativi e compensativi deve essere assunto dall'Amministrazione Comunale che deve mettere in atto una "cabina di regia", atta a sovrintendere e a registrare i trasferimenti e la commerciabilità dei diritti edificatori.

In assenza di una regia, verrebbe a generarsi confusione e squilibrio, minando l'operatività stessa del piano.

## UN PIANO “RIFLESSIVO”

Nell’ambito della relazione si è disquisito più volte, della necessità di garantire governo al territorio e al paesaggio attraverso l’assunzione di strategie, politiche ed azioni di intervento capaci di limitare la compromissione di risorse (aria, acqua, suolo, biodiversità) e di garantire, all’opposto, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio, della natura, della storia, degli elementi che fanno parte di ciascuna componente e delle relazioni che intercorrono tra le singole parti.

90

Promuovere paesaggio, garantire governo, tutelare tradizioni.

Sono queste le strategie che hanno informato l’intero processo del piano e che riconducono a sintesi gli obiettivi, specifici e puntuali, che l’Amministrazione Comunale ha voluto affermare con l’approvazione delle Linee guida per la redazione del Piano di Governo del Territorio e della relativa Valutazione Ambientale Strategica.

Strategie che portano l’Amministrazione Comunale a privilegiare i campi di azione relativi alla salvaguardia e alla valorizzazione del paesaggio a tutto “vantaggio” della limitazione della crescita e del consumo di suolo.

L’Amministrazione compie attraverso il piano una scelta significativa.

*Sceglie* di non compromettere il suolo agricolo, indirizzando prioritariamente il riconoscimento delle trasformazioni verso le aree intercluse nel tessuto edificato.

*Sceglie* di limitare l’individuazione delle trasformazioni, privilegiando il completamento dei lotti rimasti ineditati all’interno del tessuto consolidato.

*Sceglie* di non sacrificare il paesaggio, patrimonio della comunità, a favore di interessi individuali, e di garantire la tutela dell’interesse collettivo e la salute dei cittadini.

Promuovere paesaggio, garantire governo, tutelare tradizioni.

Questi gli obiettivi di partenza, queste le azioni che si è scelto di intraprendere, questi gli esiti che vengono prefigurati dal piano attraverso strategie, sistemi ed ambiti.

Obiettivi, azioni ed esiti che portano a riconoscere per il piano un’immagine del tutto singolare: un piano “riflessivo”, così può essere descritto sinteticamente e metaforicamente il piano di Orsenigo.

Il piano non è “espansivo” è, per l’appunto, “riflessivo”.

Il piano *si interroga* e riflette sul passato, sul presente e sul futuro, sulla condizione del territorio che deve governare, sulle risorse disponibili, su quelle attivabili, su quelle compromesse. Sull’identità di Orsenigo e della sua comunità; su cosa era il paese ieri, su cosa è oggi e su cosa vuole essere domani.

Il piano *si interroga* sulla complessità che è parte del quotidiano, del territorio, dell'ambiente, del paesaggio. Quella complessità che si riferisce agli elementi, alle figure e ai materiali che danno forma al territorio e si intrecciano con la vita della comunità.

Il piano *si interroga*, riflette e cerca di portare a sintesi la complessità di relazioni tra strategie, sistemi e ambiti che esprimono e riflettono la complessità del territorio e della comunità che lo abita.

## Scenari quantitativi

Il dimensionamento del piano oggi assume un significato differente rispetto ad un recente passato.

Superata la fase di forte crescita dei grandi come dei piccoli centri, ci si trova oggi di fronte a situazioni in cui prevalgono i caratteri della trasformazione del tessuto urbano esistente e della riorganizzazione funzionale dei tessuti consolidati.

92

Non si tratta più di “rapportare la crescita della città ad un mero rapporto quantitativo e ragionieristico fra dimensionamento e previsioni pubbliche” ma di valutare le trasformazioni, in ragione dell’effettivo e complessivo miglioramento della qualità dei servizi offerti e, più in generale, della qualità della vita e dell’ambiente urbano.

Oggi il Documento di Piano “individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti (...), determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT”<sup>58</sup>.

Occorre ricordare il fatto che le previsioni del Documento di Piano relative agli ambiti di trasformazione non sono conformative della proprietà e non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Le potenzialità edificatorie ritenute ammissibili in ciascun ambito di trasformazione si tradurranno in diritti effettivi solo a seguito dei piani attuativi o degli atti di programmazione negoziata.

Questo significa che le previsioni anche quantitative riferite ai singoli ambiti di trasformazione rappresentano, per l’appunto, degli scenari quantitativi di riferimento.

Diversamente, gli ambiti di completamento descritti dal Documento di Piano ma disciplinati dal Piano delle Regole come parte del tessuto consolidato, generano una capacità insediativa teorica di tipo “conformativo”.

A partire da queste differenze e consapevoli del valore attribuibile agli scenari quantitativi, il piano mira a mettere in evidenza non tanto i dati quantitativi riferibili ai singoli ambiti di trasformazione o di completamento, quanto il “carico” complessivo del PGT in rapporto alle previsioni del PRG che non hanno trovato attuazione nel corso dei diciannove anni di vigenza.

Ciò che si vuole fare emergere, infatti, è il bilancio tra il prima e il dopo, tra la “capacità insediativa teorica” del Piano Regolatore Generale e gli “obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo” del Piano di Governo del Territorio.

Un confronto che si conclude con un bilancio a impatto zero.

Un confronto che conferma, anche sotto il profilo quantitativo, la scelta dell’Amministrazione Comunale di “invertire la rotta” e avviare una pausa di riflessione rispetto alla crescita

<sup>58</sup> Articolo 8, comma 2 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

insediativa, senza compromettere o sacrificare i fabbisogni fisiologici che derivano da un domanda interna.

Come dimostrano i dati, la capacità insediativa teorica del piano deriva in modo esclusivo dagli ambiti di completamento disciplinati dal Piano delle Regole, le cui previsioni a carattere residenziale, ammontano a 24.865 mc di diritti volumetrici, distribuiti in quindici diversi lotti per una superficie territoriale complessiva di 36.470 mq e corrispondenti a 249 abitanti teorici<sup>59</sup>.

Per la restante parte del tessuto consolidato disciplinato dal Piano delle Regole, il piano non prevede incrementi di popolazione. Il sostanziale mantenimento della situazione esistente in termini di densità volumetrica consente, infatti, di considerare pressoché nullo l'incremento di abitanti che potrà derivare dai possibili interventi di ampliamento ritenuti ammissibili nel rispetto degli indici e dei parametri di zona.

*Tessuto a destinazione residenziale*

AMBITI DI COMPLETAMENTO (PdR)		<i>destinazione</i>	<i>superficie territoriale (mq)</i>	<i>volumetria massima (mc)</i>	<i>abitanti teorici (100 mc/ab)</i>	<i>cessione (15-25-35 % St) (mq)</i>
	AcR 1	residenziale	961	640	6	144
	AcR 2	residenziale	1.550	1.015	10	233
	AcR 3	residenziale	2.775	2.365	24	694
	AcR 4	residenziale	2.393	2.040	20	598
	AcR 5	residenziale	1.238	1.055	11	186
	AcR 6	residenziale	2.107	1.795	18	527
	AcR 7	residenziale	1.129	980	10	169
	AcR 8	residenziale	1.830	400	4	275
	AcR 9	residenziale	4.640	1.500	15	696
	AcR 10	residenziale	1.055	900	9	158
	AcR 11	residenziale	1.495	1.280	13	224
	AcR 12	residenziale	2.700	2.700	27	945
	AcR 13	residenziale	1.960	1.275	13	294
	AcR 14	residenziale	5.030	3.270	33	1.761
AcR 15	residenziale	5.610	3.650	37	1.964	
<b>AcR</b>	<b>residenziale</b>	<b>36.473</b>	<b>24.865</b>	<b>249</b>	<b>8.868</b>	

A partire dai dati sopra esposti, sembra opportuno proporre alcune considerazioni di sintesi, utili a confermare la sostenibilità delle scelte di piano e l'effettivo rallentamento che il piano imprime alla crescita insediativa.

<sup>59</sup> Si ricorda che per il calcolo della capacità insediativa teorica il piano utilizza il parametro di equivalenza di 100 mc di volume residenziale per abitante insediabile.

Occorre innanzitutto partire da un dato di riferimento certo, rappresentato dalla popolazione residente ad Orsenigo al 31 dicembre 2009, pari a 2.750 abitanti.

Rispetto a questo dato, la quantità di nuovi residenti che viene indicata dal Documento di Piano quale obiettivo di sviluppo complessivo nell'ambito delle politiche di intervento per la residenza, prevede una crescita massima complessiva di 249 nuovi abitanti, determinati dagli interventi previsti nel tessuto di completamento.

Se ai residenti e agli abitanti teorici previsti dal PGT aggiungiamo, infine, il "carico" insediativo prodotto dalla somma degli interventi già convenzionati<sup>60</sup>, osserviamo come lo scenario quantitativo di riferimento finisca per portare ad un dato complessivo di 3.669 abitanti complessivi.

Una crescita complessiva più contenuta rispetto alla capacità insediativa dello strumento urbanistico vigente che prevede 4.203 abitanti teorici<sup>61</sup> e determinata in buona sostanza da interventi insediativi già in essere (perché convenzionati ed in corso di realizzazione) e solo in minor misura dalle nuove previsioni del PGT.

Con riferimento alle sole previsioni insediative del piano, occorre osservare un ulteriore aspetto significativo, utile a mettere in luce la coerenza del dimensionamento rispetto ai fabbisogni di crescita rilevabili sul territorio.

Sotto questo profilo, un rapido confronto con l'andamento demografico di Orsenigo mostra come il "carico" insediativo corrispondente alle sole previsioni del PGT sia sostanzialmente in linea con la crescita registrata nell'ultimo quinquennio. A fronte di un incremento demografico di 293 unità nel periodo 2004-2009, le scelte insediative del piano indicano, infatti, una crescita di 249 abitanti, distribuiti tra i nuclei di Orsenigo, Foppa e Parzano.

Questo aspetto acquista ancora più rilievo se si considera che le previsioni insediative cui si riferiscono i 249 abitanti, non si limitano alla sola durata quinquennale del Documento di Piano. Ciò significa che l'incremento di abitanti riconducibile alle sole previsioni di piano è addirittura inferiore alla crescita demografica registrata a livello locale.

Se solo per curiosità confrontiamo il carico insediativo del piano (249 abitanti teorici) con la crescita demografica registrata per l'intero decennio 1999-2009 (499 nuovi residenti), otteniamo subito conferma di quanto finora affermato rispetto alla "pausa di riflessione" avviata dal piano.

A queste considerazioni strettamente quantitative occorre aggiungere alcune osservazioni relative alle caratteristiche della crescita insediativa prevista dal piano. La dimensione dei singoli lotti, la loro collocazione quasi totalmente interclusa nel tessuto consolidato e, non

<sup>60</sup> Si fa riferimento alle capacità insediative teoriche di piani già convenzionati e vigenti quali: il Piano di Recupero di Villa Baragiola, il Programma Integrato di Intervento "ex Vosacec" e il secondo lotto del Piano di Lottizzazione ATR2bis di via Mazzini.

<sup>61</sup> È opportuno sottolineare che il dato di 4.203 abitanti è relativo alla capacità insediativa delle Varianti 2001. Con riferimento al PRG 1991, la capacità insediativa teorica complessiva risulta essere di 4.000 abitanti, con un dato intermedio di 4.014 abitanti riferiti alla capacità insediativa teorica delle Varianti 1996.

ultimo, la capacità volumetrica assegnata a ciascuno permette certamente di sostenere come il piano ponga un freno agli interventi di tipo esclusivamente speculativo, per dare spazio invece alle micro-trasformazioni confacenti a dare risposta al fabbisogno di crescita interno derivato in massima parte dal processo di frammentazione dei nuclei familiari d'origine.

*Tessuti a destinazione produttiva, terziario commerciale e sportiva*

AMBITI DI COMPLETAMENTO (PdR)		destinazione	superficie territoriale (mq)	superficie lorda di pavimento (mq)	cessione (20% St) (mq)
	AcP 1	produttivo e artigianale	4.800	2.880	960
	AcP 2	produttivo e artigianale	8.979	5.387	1.796
	<b>AcP</b>	<b>produttivo e artigianale</b>	<b>13.779</b>	<b>8.267</b>	<b>2.756</b>

AMBITI DI TRASFORMAZIONE (DdP)		destinazione	superficie territoriale (mq)	superficie lorda di pavimento (mq)	cessione (100% SIp) (mq)
	AT 1	attività sportive private / Calcio Como	29.600	6.000	6.000
	<b>AT</b>	<b>attività sportive private</b>	<b>29.600</b>	<b>6.000</b>	<b>6.000</b>

AMBITI DI TRASFORMAZIONE (DdP)		destinazione	superficie territoriale (mq)	superficie lorda di pavimento (mq)	cessione (25% SIp) (mq)
	AT 2	terziario commerciale/servizi alle imprese	12.000	9.600	2.400
	<b>AT</b>	<b>terziario commerciale/servizi alle imprese</b>	<b>12.000</b>	<b>9.600</b>	<b>2.400</b>

Se quanto è stato detto finora si riferisce agli scenari quantitativi di tipo residenziale, occorre ora riferirsi anche agli altri settori di intervento per cui il piano definisce politiche ed azioni concrete.

In questa direzione si collocano gli unici due ambiti di trasformazione individuati dal piano, entrambi riferiti a destinazioni d'uso che, pur non generando aumento della popolazione insediabile, vanno ugualmente tenuti in attenta considerazione all'interno degli scenari quantitativi, per l'incidenza che possono avere sul paese, nel suo complesso, e sulle dotazioni infrastrutturali e di servizio esistenti.

Nel merito delle quantità, l'ambito a destinazione terziario commerciale e di servizio alle imprese (AT2) prevede diritti edificatori pari a 9.600 mq di superficie lorda di pavimento su un'estensione territoriale di 12.000 mq, mentre l'ambito relativo ad attività sportive di tipo privato (AT1) contempla potenzialità edificatorie pari a 6.000 mq di superficie lorda di pavimento, da realizzare entro una superficie territoriale di 29.600 mq.

Nel merito degli ambiti di completamento a destinazione produttiva ed artigianale, il piano delinea invece uno scenario quantitativo di circa 8.250 mq di superficie lorda di pavimento a fronte di una superficie territoriale complessiva pari a circa 13.780 mq.

Si tratta anche nel caso delle altre destinazioni funzionali, di una crescita decisamente contenuta e ancora una volta orientata a far metabolizzare gli interventi insediativi ancora in corso di realizzazione e derivati dalle previsioni pianificatorie vigenti.



## Consumo di suolo e sostenibilità delle trasformazioni

Per concludere, va ribadito come gli interventi di trasformazione previsti dal piano agiscano esclusivamente all'interno del territorio urbanizzato, ovvero delle "aree urbanizzate esistenti e previste dal PRG vigente", così come definite ed individuate dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como (PTCP).

Si è ripetuto più volte in questa relazione come l'idea guida dell'Amministrazione Comunale fosse quella di assicurare ad Orsenigo una necessaria "pausa di riflessione" rispetto alla crescita insediativa, un rallentamento in grado di far metabolizzare gli interventi in corso e già autorizzati e di promuovere, al contrario, una nuova modalità d'azione rivolta principalmente ai caratteri che distinguono Orsenigo sotto il profilo paesistico ed ambientale.

L'idea guida che lega insieme strategie, sistemi ed ambiti del piano e che ha accompagnato ed affiancato tutto il processo sembra aver raggiunto il suo scopo: il piano non compromette nuove e consistenti parti di suolo agricolo e limita fortemente l'intervento fuori dai confini dell'area urbanizzata, per non invadere gli ambiti della rete ecologica.

Gli ambiti di trasformazione prefigurati dal Documento di Piano e gli ambiti di completamento disciplinati dal Piano delle Regole interessano aree del tessuto consolidato, lotti liberi interclusi tra tessuti a differente destinazione o rimasti ineditati o, ancora, aree già edificate da riqualificare e ripensare.

### Consumo di suolo – PTCP (PRG)<sup>62</sup>

superficie urbanizzata (A.U.)	1.623.694 mq
superficie territoriale comunale (S.T.)	4.456.076 mq
<b>indice di consumo di suolo (I.C.S.)</b>	<b>36,4 %</b>
<i>limiti ammissibili di espansione della superficie urbanizzata (L.A.E.)</i>	<i>1,30 %</i>
ambito territoriale "Canturino e Marianese"	
classe D / indice consumo di suolo. 35 – 40 %	
<b>superficie ammissibile delle espansioni (S.A.E.)</b>	<b>21.108 mq</b>
<i>superficie delle aree di espansione previste dal PGT</i>	<i>20.960 mq &lt; 21.108 mq</i>

<sup>62</sup> L'entità della superficie urbanizzata è da riferirsi al dato emerso a seguito delle verifiche effettuate sulle perimetrazioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como. Le verifiche sono state svolte in accordo con gli uffici provinciali (Geom. Casalnuovo), nell'ambito delle procedure propedeutiche e preliminari al PGT che hanno portato alla definizione dei limiti amministrativi e degli ambiti della rete ecologica provinciale. Per alcune parti del territorio tali procedure hanno messo in evidenza la mancata corrispondenza del PTCP allo stato di diritto relativo al PRG vigente.

Il piano riduce le “aree urbanizzate esistenti e previste dal PRG vigente”.

Modifica alcune previsioni insediative che il PRG prevedeva all’interno del territorio agricolo e riclassifica alcune aree agricole, precedentemente escluse dal PTCP, come parti integranti della rete ecologica.

Come già anticipato le sole previsioni del PGT che riguardano aree collocate in rete ecologica si riferiscono agli ambiti di completamento collocati lungo la SS342 Briantea, ai confini con il territorio comunale di Alzate Brianza. Due ambiti identificati dal PTCP quali “zone tampone di secondo livello – BZS” e privi di quelle particolari qualificazioni ambientali e paesistiche che connotano altre parti del territorio comunale.

Tenuta in attenta considerazione le caratteristiche delle due aree e i possibili scenari alternativi presi in esame dalla Valutazione Ambientale Strategica, la sottrazione dei due ambiti alla rete ecologica, per un totale di 10.640 mq, non pare compromettere la funzionalità della rete stessa che trova, invece, ampliamento e consolidamento in altre parti del territorio aperto o anche in ambito urbanizzato.

Altri due piccoli ambiti incidono in misura davvero irrilevante sulle aree appartenenti alla rete ecologica del PTCP vigente. Si tratta degli ambiti di completamento localizzati nel nucleo di Parzano che sottraggono nella loro totalità altri 1.143 mq agli ambiti della rete, senza di fatto comprometterne consistenza e funzionalità.

Proprio all’interno del tessuto urbanizzato il piano individua gli ambiti di rigenerazione ecologica nelle aree “filtro” tra insediamenti produttivi e tessuto residenziale, qualificandole all’interno del progetto di rete ecologica come “stepping stones –STS”. L’estensione complessiva di tali ambiti è pari a 45.714 mq.

Fatti i debiti calcoli, dunque, il piano, non solo non sacrifica nuove e consistenti aree destinate all’attività agricola ma ridefinisce e ridimensiona la superficie effettivamente urbanizzata in ragione degli usi e delle caratterizzazioni del suolo.

Un ridimensionamento che permette di ridurre di dieci punti percentuali l’indice di consumo di suolo che, tenuto conto delle previsioni finora indicate, passa dal 36,4% al 26,4%.

*Consumo di suolo – PGT*

superficie urbanizzata (A.U.)	1.495.114 mq
superficie territoriale comunale (S.T.)	4.456.076 mq
<b>indice di consumo di suolo (I.C.S.)</b>	<b>26,4 %</b>
<i>Incremento superficie in rete ecologica provinciale</i>	<b>231.226 mq</b>

Le tabelle inserite nel testo mostrano le differenze tra la situazione registrata dal PTCP al 2006<sup>63</sup> e quella conseguente al Piano di Governo del Territorio 2010 che inserisce in rete ecologica parti del territorio in precedenza comprese nella superficie urbanizzata, a fronte della sola sottrazione degli ambiti di completamento in precedenza descritti.

---

<sup>63</sup> Come già evidenziato, l'entità della superficie urbanizzata relativa al PTCP 2006 è stata oggetto di verifica nell'ambito delle procedure di controllo delle perimetrazioni indicate dallo stesso PTCP. Tali procedure hanno permesso di mettere in evidenza, per alcune parti del territorio, la mancata corrispondenza con lo stato di diritto relativo al PRG vigente.