

giugno 2004

6

Periferie

Mensile di informazione
degli Architetti Lombardi

Ordini degli Architetti
delle Province di:

Bergamo
Brescia
Como
Cremona
Lecco
Lodi
Mantova
Milano
Pavia
Sondrio
Varese

La Provincia, nell'assumere tali importanti competenze nella gestione del paesaggio intende attivare e valorizzare – applicando a sua volta il principio della sussidiarietà – il ruolo dei comuni, portatori di conoscenze dettagliate e diretta espressione della popolazione.

Ciò in considerazione del fatto che il patrimonio costituito dal paesaggio è vissuto dalle stesse popolazioni come proprio *genius loci*, in quanto il legame con il paesaggio è costituito da valori simbolici, sensoriali ed identitari, radicati genuinamente nel comune sentire locale.

Come si vede, gli strumenti urbanistici diventano una base certa di indirizzi e criteri che permettono alle comunità locali, alle associazioni di volontariato e di categoria, ai singoli cittadini di operare come attori e protagonisti della civile convivenza nel rispetto del prossimo, della natura, dell'ambiente, evitando così il formarsi di periferie, che prima di essere fisiche sono mentali.

Pierfranco Mastalli

Assessore al Territorio e Trasporti della Provincia di Lecco

A colloquio con Pietro Francesco Canali

Ingegnere Canali, come vede il territorio della Provincia di Lecco in termini di ambiti pubblici? Come sono distribuite le scuole a tutti i livelli in Lecco città e nei paesi di provincia?

Con riferimento all'edilizia scolastica, il territorio della Provincia può essere suddiviso in sette ambiti funzionali (relazione dell'Assessore Marelli sul piano provinciale dell'offerta formativa 2003), precisamente: Lecco città, Colico, Valsassina, Oggionese, Casatese, Meratese, Calolziocorte e Valle San Martino.

Ciascun ambito territoriale è strutturato per fornire l'istruzione relativa all'infanzia ed al primo ciclo (materna, elementare, media) che coinvolge complessivamente 20.223 alunni ospitati in 195 edifici scolastici di competenza delle diverse amministrazioni comunali. Tutti gli ambiti territoriali, ad eccezione della Valsassina, sono anche strutturali per fornire l'istruzione relativa al secondo ciclo (istruzione superiore) di competenza della Provincia. In questo caso gli studenti coinvolti sono pari a 10.364 ospitati in 17 strutture scolastiche, incluse le sedi staccate, con una volumetria complessiva pari a mc 547.307 nella quale sono conteggiate anche 17 palestre ed un valore economico, stimato per difetto in quanto relativo al solo costo di costruzione, di 172 milioni di euro.

Relativamente al secondo ciclo gli studenti che frequentano le scuole del capoluogo di Provincia sono 5.992 pari a circa il 60% del totale. Situazione, questa, che è causa del notevole pendolarismo e sovraffollamento nelle fasce orarie corrispondenti all'inizio e fine lezioni.

Sembra, quindi, vi sia sostanziale uniformità di servizio scolastico sul territorio della Provincia per quanto riguarda il primo ciclo. Quali sono i criteri e le metodologie di riqualificazione per i prossimi anni?

L'Amministrazione si è impegnata nella riorganizzazione dell'offerta formativa, con l'introduzione di nuovi indirizzi di studio nei diversi ambiti territoriali, che corrispondono alla periferia del territorio provinciale, ma anche con investimenti perseguendo l'obiettivo del potenziamento delle strutture scolastiche periferiche, quali ad esempio l'ampliamento dell'Istituto Marco Polo in Colico (in costruzione), della sezione staccata dell'Istituto Bachelet in Calolziocorte (avviato cantiere), dello stesso Istituto Bachelet in Oggiono (in costruzione) e dell'Istituto Vigano in Merate (previsto nel bilancio 2004), mentre è allo studio la localizzazione di un nuovo istituto scolastico nell'area del Casatese.

L'articolo che tratta per la nostra provincia il tema delle periferie, è stato curato dall'architetto Gio Gozzi, che ringrazio per il contributo prezioso prestato alla rivista.

Il collega svolge attività quale libero professionista, occupandosi di progettazione architettonica e urbanistica; collabora come docente presso la Facoltà di Architettura di Bovisio, nei corsi di costruzioni dell'architettura e di scienza dei materiali. Ha tenuto lezioni al MPA (Master universitario di Progettazione Ambientale) e nel corso di Dottorato nuovo ciclo. Nella Facoltà di architettura di Leonardo è stato esercitatore di fisica tecnica ambientale e gestione delle risorse naturali.

Ha approfondito i temi dell'ambiente (naturale e urbano), durante il dottorato di ricerca in tecnologia dell'architettura e dell'ambiente XV° ciclo.

Relatore di diversi convegni, si citano i due recenti di marzo 2004, uno con l'ANAB e Legambiente sui temi dell'architettura bioclimatica ed uno presso la Facoltà di Agraria di Milano, sui temi dell'urbanizzazione dei suoli.

Consigliere presso il Comune di Lodi.

A. N.

La non-pianificazione delle periferie, sotto l'impulso della speculazione immobiliare

Lodi, come molte altre città del nord Italia, a partire dai primi anni del '90 iniziò quel programma di industrializzazione, che ebbe come conseguenza una profonda trasformazione del tessuto urbano ed una espansione edilizia oltre il tracciato storico; espansione per lo più legata ai nuovi insediamenti industriali.

La necessità di nuove aree e soprattutto di aree a basso prezzo, per un'industria dagli incerti capitali, che muoveva i primi passi, fecero abbandonare il buon senso edilizio che, nei secoli precedenti, aveva dettato le linee di sviluppo delle città. Lodi, infatti, sorge su di un terrazzo morfologico, lambita dal fiume Adda e confina per tre lati con ampie zone fluviali, periodicamente soggette ad esondazioni. Fu così che fino ai secoli scorsi, le uniche direttrici dello sviluppo urbano, ad eccezione del quartiere dei barcaioi, furono nella zona elevata, quella posta a sud, in direzione Piacenza, con i quartieri fuori mura, cresciuti lungo la via Emilia.

I primi insediamenti industriali scelsero, invece, di localizzarsi o lungo la ferrovia, allora principale via di trasporto o in quelle zone alluvionabili dove, proprio per questo motivo, i terreni avevano un minor prezzo.

È così che, poco per volta, si costruì in zone golenali o limitrofe al fiume, dove il solo nome (Isola bella, Isola carolina, Isola caprera, via lungo Adda) avrebbe dovuto ricordare una condizione alluvionabile e sconsigliarne l'edificazione.

Rotto il confine storico dell'edificato, alle piccole aziende, seguirono la residenza e il processo di edificazione continuò negli anni '60, '70, '80, fino ai nostri giorni, con conseguenze talvolta drammatiche, come ci ricordano i circa 3.000 alluvionati di Lodi durante l'esondazione del novembre 2002.

Ma se questo processo di edificazione poteva essere in parte giustificato un secolo fa, in assenza di indirizzi pianificatori,

di certo non può esserlo ai nostri giorni, in totale disprezzo del buon senso e di una normativa urbanistica dalle molte falle e possibilità di deroga.

È così che le periferie storiche della città, occupate dalle aree dismesse di quelle prime fabbriche, ormai chiuse da tempo, oggi, anziché essere un'opportunità per ridisegnare la città, si trasformano in un'aspettativa disattesa, per far spazio ad un'ulteriore residenza e ad operazioni immobiliari, dove l'insipienza amministrativa permette – di fatto – al privato di pianificare a suo piacimento, secondo logiche dettate esclusivamente dai profitti edificatori.

Un clamoroso esempio recente è la lottizzazione sull'area ex Sicc; si tratta di un complesso industriale di prefabbricati ormai dismesso, edificato negli anni '60 all'interno di una zona di espansione del fiume Adda, di circa 50.000 mq, sottoposta nel P.R.G. vigente a tutela idrogeologica e in cui non è ammessa l'edificazione, ma solo il rinsaldamento del suolo mediante il ripristino del bosco naturale.

Recentemente l'area è stata acquistata all'asta da un'immobiliare, che subito ha chiesto all'Amministrazione comunale di poter edificare un centinaio di appartamenti in edifici alti più di 18 metri, per circa 34.000 mc.

E l'Amministrazione comunale? Ovviamente dice sì, in disprezzo dei vincoli urbanistici, del parere contrario di Legambiente e delle proteste dei quasi duemila cittadini dei quartieri circostanti, che temevano le conseguenze delle arginature a protezione del nuovo insediamento, le quali sarebbero andate a compromettere una preziosa zona di espansione del fiume.

Al di là del dubbio buon senso di una simile operazione, il programma di recupero urbano (P.R.U.) proposto, trovava specifiche all'interno di un accordo di programma, tra il privato e il pubblico in cui all'Amministrazione comunale venivano ceduti 5.368 mq di terreni da bonificare (con i ruderi dei capannoni) per un valore di circa € 81.000,00, 33.195 mq di area a verde per circa € 30.000,00 e delle palazzine diroccate senza alcun valore: beni e terreni per un valore globale di circa € 113.000,00. Di contro l'Amministrazione avrebbe dovuto rimborsare all'immobiliare le spese di progettazione, avrebbe redatto a suo onere la necessaria variante al P.R.G. e avrebbe dovuto realizzare (con contributi regionali, ergo pubblici, ergo della collettività) le arginature a protezione delle nuove edificazioni, nonché a proprie spese la viabilità di collegamento tra la città e il nuovo complesso e il parco fluviale sulle aree verdi cedute; il tutto per un importo complessivo pari a circa € 3.500.000,00.

Il confronto tra € 3.500.000,00 di costi pubblici e € 113.000,00 di benefici, rende superfluo qualsiasi commento.

Il tutto, poi, realizzato senza uno studio paesaggistico, senza una verifica urbanistica delle reali necessità del quartiere, senza verificare le conseguenze ambientali delle nuove arginature e della sottrazione di una cassa di espansione.

È così che, dietro la foglia di fico di un programma di recupero urbano, si celava un'operazione immobiliare di dubbia utilità, dove l'operatore privato e l'Amministrazione Pubblica in una congiunta miopia non si rendevano conto della potenziale pericolosità di un simile intervento e, soprattutto, che è finito il tempo delle speculazioni edilizie fini a sé stesse e che un intervento di riqualificazione urbana debba essere visto in maniera produttiva e finalizzata ad elevare lo *standard* di qualità del luogo in cui si colloca.

Non è più il momento di grandi interventi residenziali, perché non ci sono più le condizioni economiche e di mercato per farli, e anche la bolla immobiliare di questi ultimi anni è destinata ad esaurirsi. I recenti rapporti sul mercato immobiliare, confermano che il 79,4% degli italiani è proprietario di case, che il 40% delle operazioni immobiliari di questi ultimi anni è dovuto ad investitori e non a soddisfacimento di una richiesta reale, con già un 4% di immobili vuoti; per i pros-

simi anni è prevista una costante contrazione del mercato immobiliare, con un calo anche del 2% annuo.

Per volontà o per necessità è il momento per intendere un nuovo concetto di recupero urbano, con interventi finalizzati e con un valore aggiunto, che possa concorrere al miglioramento delle condizioni urbane e della collettività, in una cooperazione sinergica tra amministratori, aziende, istituti bancari e operatori del settore edile.

Alcune città come Milano, hanno già preso coscienza di ciò e si sono orientate in tal senso; citiamo, ad esempio, le università nelle aree di Bovisa o della Bicocca, il polo fieristico nella ex raffineria di Pero, il terziario produttivo alla ex Marrelli, o il futuro parco nella zona Fiera.

Tutti interventi che non solo concorrono alla riqualificazione del tessuto urbano, ma sono anche direttamente od indirettamente produttivi in termini economici, per le attività che vi si andranno ad insediare.

A Lodi un primo passo, è stato fatto dalla Banca Popolare Lodi che, nella realizzazione della sua nuova sede (il Bipielle a firma dell'arch. Renzo Piano), nell'area occupata dagli stabilimenti dismessi dell'industria lattiero casearia Polenghi, anziché realizzare un edificio chiuso che si affacciasse sulle vie perimetrali, ha optato per una soluzione opposta, "aprendo" al pubblico il nuovo edificio, tramite la realizzazione di una piazza e di percorsi interni, di nuove strade e nuovi scorci. Un edificio, quindi, con forti obiettivi sociali, in una frammistione di spazi pubblici e privati, dove parcheggi, uffici, negozi, bar, sono un tutt'uno e dove i percorsi hanno la funzione di cucire il nuovo intervento col tessuto storico.

Al Bipielle Center seguirà ora un nuovo intervento di circa 35.000 mq sull'area delle officine ABB ADDA, sempre per iniziativa della Banca Popolare di Lodi, ma questa volta con un progetto dell'arch. Mario Botta; si tratta di un'azienda storica, all'interno di un comparto industriale molto più ampio e ormai dismesso, che comprendeva il linificio, i magazzini generali, un mulino ed altre industrie minori; una periferia ormai assimilata nel contesto urbano. È questa una nuova occasione per la Banca Popolare per realizzare un progetto che valga anche per le aziende, per il territorio in cui è collocata e conseguentemente per la collettività.

È infatti un'area che, compresa all'interno di un programma integrato di intervento (P.I.N.) o di un programma di recupero urbano (P.R.U.), in una cooperazione tra risorse pubbliche e private, potrebbe essere destinata all'uso pubblico, al fine di creare un centro direzionale con istituti di ricerca e di sperimentazione, per promuovere l'economia di Lodi, delle aziende lodigiane e non solo; un centro consorziato su iniziativa e gestione della Banca Popolare, dove essa abbandona il ruolo passivo legato al prestito bancario o alla semplice operazione immobiliare, per divenire imprenditrice e finanziatrice di un futuro economico per il territorio.

L'urbanistica dell'azzonamento è terminata e ha mostrato in questi anni i propri limiti, è questo un momento, quindi, in cui essa va ripensata, in cui la pianificazione deve essere dinamica, al passo con i mutamenti che il nostro tempo ci impone, ma soprattutto deve essere rivolta a produrre benessere e ricchezza collettiva, in una sinergia tra pubblico e privato, prendendo coscienza del peso e del valore delle scelte e soprattutto prendendo coscienza che un recupero urbano errato non ha solamente costi economici, ma anche e soprattutto sociali.

Gio Gozzi