

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI COMO

via Volta n° 54 - 22100 Como - Italy  
+39 031269800  
+39 031262344  
80011980135  
info@ordinearchiteticomodo.it  
www.ordinearchiteticomodo.it

Prot.n.464/12/Segr.

COMUNE DI COMO  
PROTOCOLLO CENTRALE  
0045871-A-08/10/2012  
CL:VI.2

*Urbanistica  
copia  
Ass.re  
Autorizz.*

- 8 OTT. 2012

Spett.le Amministrazione Comunale  
di Como

c.a. Egr. Avv. Lorenzo SPALLINO  
Assessore all'Urbanistica

Egr. Arch. Giuseppe COSENZA  
Direttore Area Governo del Territorio

OGGETTO: Piano Governo del Territorio – Consultazione delle parti sociali ed economiche –

In risposta alla apprezzata riapertura dei termini per osservazioni preliminari sull'impianto del nuovo PGT in corso di adozione, lo scrivente Ordine ha avviato, all'interno delle proprie commissioni, un lavoro di approfondimento.

Data la tempistica estremamente contenuta di questo primo passaggio, abbiamo ritenuto, per il momento, di limitarci a riesaminare e a riconfermare, quali primi contributi, le valutazioni già sottoposte precedentemente, ma che non erano state oggetto di ulteriori riscontri. Apprezzando, inoltre, le intenzioni anticipate dall'Amministrazione nell'incontro del 4 Settembre u.s., sull'attivazione di un percorso di ascolto e partecipazione per le revisioni già programmate, possiamo confermare che il nostro lavoro proseguirà al fine di garantire, come sempre, il nostro contributo di idee costruttivamente critiche, nel rigoroso rispetto degli ambiti istituzionali.

In attesa di un cortese riscontro sul programma di incontri che l'Amministrazione intenderà sviluppare, ci permettiamo di allegare, per comodità di presa visione, i documenti a suo tempo predisposti e consegnati.

Con i migliori saluti.

All.c.s./



p.il Consiglio dell'Ordine  
IL PRESIDENTE  
Dott.Arch.Angelo MONTI

*Angelo Monti*

ANCE COMO  
ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI  
ORDINE DEGLI INGEGNERI  
COLLEGIO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI  
COLLEGIO DEI PERITI INDUSTRIALI E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI

Copia ORDINE 11.08.08  
**COPIA**  
Urban  
[Signature]

Comune di Como Unità di pianificazione n. 11	
N°	34844
del	- 7 AGO. 2008
Creazione	Assegnato a:
10.10	

CITTA' DI COMO

CITTA' DI COMO	
- 7 / 8 / 2008	
CITTA' DI COMO	

NUOVA NORMATIVA DELLE ZONE "A" E MODALITA' DI INTERVENTO

Analisi e proposte sulla bozza predisposta dagli uffici comunali

Vogliamo innanzi tutto esprimere sincera soddisfazione per il fatto che il Comune di Como abbia, in ossequio con il programma di mandato, presentato una bozza di modifica della normativa dei centri storici. Sono diversi anni, infatti, che le varie Associazioni, Collegi ed Ordini professionali evidenziano la necessità di intervenire, integrando le attuali NTA, al fine di permettere un adeguato recupero degli edifici inseriti nelle zone A1 e più in generale la riqualificazione del patrimonio immobiliare della Città Murata.

In tal senso è stato estremamente apprezzato l'approccio utilizzato dall'Amministrazione Comunale, improntato alla massima collaborazione e sinergia con gli Ordini, Collegi e con l'Associazione Costruttori ed aperto ad un dialogo costruttivo.

In questa ottica si ritengono opportune le seguenti considerazioni relative all'impostazione ed ai contenuti della bozza predisposta dagli Uffici Comunali.

In generale

Gli elaborati proposti per disciplinare l'attività edilizia nel Centro Storico sono due:

- 1) la modifica e l'integrazione delle NTA del vigente PRG - in particolare viene dettata ex novo la disciplina relativa ai "criteri operativi" per la zona A1 (art. 22 punto 4.1) - alle quali viene connessa una planimetria che classifica i vari immobili;



2) la predisposizione delle “modalità di intervento per la conservazione ed il recupero del patrimonio edilizio di interesse storico, artistico ed ambientale del centro storico urbano di Como”.

I due documenti sono, dal punto di vista della loro effettività, parificati. Infatti, se è pacifica l'obbligatorietà delle norme tecniche attuative, altrettanto chiaro è l'ultimo comma del punto 4.1 dell'art. 22 delle NTA che afferma che le prescrizioni contenute nel documento “Modalità di intervento” hanno carattere vincolante e quindi obbligatorio.

Si ritiene pertanto che le “modalità di intervento” vengano riproposte come “modalità operative” di carattere orientativo e non vincolante e ridotte alle disposizioni essenziali, evitando inutili prescrizioni relative a dettagli costruttivi o strutturali.

Tale proposta appare tra l'altro coerente con le indicazioni contenute nella deliberazione di Giunta Regionale n. 4503 del 04.05.2001 di approvazione del PRG di Como con “proposta di modifica d'ufficio”, laddove la Regione Lombardia aveva richiesto la definizione dei livelli operativi<sup>1</sup> su ogni singolo edificio e che era stata prevista la possibilità di dare indicazioni sui criteri di conservazione e ripristino, di tecniche costruttive, materiali e dettagli.

E' inoltre opportuno che i “criteri operativi” siano effettivamente tali e non vengano vanificati da “modalità di intervento” che, così come presentate, si caratterizzano per una puntuale se non maniacale precisione che di fatto “blocca” il centro storico, dove la planimetria di classificazione degli immobili in pratica definisce quasi l'80% del centro in categoria C2.

Dalle norme deve emergere con chiarezza la tipologia degli interventi non ammessi (pochi e motivati), mentre per quelli ammessi potranno essere proposte le modalità esecutive.

Si suggerisce infine che venga rivista la classificazione degli edifici con criteri di omogeneità (sfugge, ad esempio, come il Palazzo di Volta venga classificato analogamente ad una moltitudine di edifici minori, privi di caratteristiche storiche e architettoniche di pregio).

---

<sup>1</sup> La Regione ha precisato: “Per livello operativo si intende la relazione tra le caratteristiche storiche ed architettoniche degli edifici e le modalità di intervento su essi, attraverso una schedatura che permetta di individuare su qualsiasi edificio ricadute in Zona A1, la possibilità di applicare per esempio:

- 1) manutenzione ordinaria
- 2) manutenzione straordinaria;
- 3) restauro e risanamento conservativo
- 4) ristrutturazione edilizia
- 5) demolizione con o senza ricostruzione”

### Sull'art. 22 punto 4.1

Tutto ciò premesso - ricordando che oggi i criteri operativi sono dettati dall'art. 27 della LR 12/2005, ed al fine di non vanificare lo sforzo dell'Amministrazione Comunale inteso a proporre criteri di conservazione e di ripristino per una migliore tutela del centro storico - si suggerisce di adottare la seguente formulazione dell'ultimo comma dell'art. 22, punto 4.1:

**“Ogni intervento edilizio proposto secondo le definizioni dettate dall'art. 27 della LR 12/2005 potrà essere effettuato entro i limiti previsti dalle presenti norme.**

**Dovranno pure essere osservate le prescrizioni contenute nel documento “modalità di intervento” allegato alle presenti norme, prescrizioni da considerarsi di carattere orientativo; potranno essere adottate modalità diverse da quelle previste in tale documento, purché tali soluzioni consentano il raggiungimento delle finalità previste nella normativa relativa alla classificazione degli immobili e alle tipologie di intervento ammesse”.**

Un'analogia normativa di tipo elastico è già contenuta nell'art. 3 del Regolamento d'Igiene, in cui si consentono soluzioni tecniche diverse da quelle previste dal Titolo III, “purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento dello stesso fine della norma derogata”. La flessibilità introdotta nelle modalità di intervento, consentirà di riuscire ad adeguare concretamente l'intervento ad ogni singolo edificio, tenuto conto della diversità storica, tipologica e filologica dei vari edifici presenti nel centro storico.

Non solo, tale soluzione risulta coordinata con quanto previsto dall'art. 12, commi 3 e 4 delle NTA, circa l'obbligatorietà dei “criteri di conservazione e ripristino di tipologie edilizie, di tecniche costruttive, materiali e dettagli per gli interventi edilizi consentiti, ecc” che (secondo il comma 3) “il Consiglio Comunale potrà adottare”, in quanto il comma 3 parla di “indicazioni” mentre il comma 4 parla di “prescrizioni” che “hanno valore di norme... per la gestione degli interventi sul territorio”.

### Sull'art. 22 punto 4.1.1

*I criteri di classificazione degli immobili* - E' da premettere che, in relazione alla classificazione degli immobili, non è dato capire quali siano i criteri sui quali essa si basa, fatto che impedisce una qualsiasi forma di seria controdeduzione. Considerato che, nella tecnica espositiva delle NTA si dà sempre ragione delle indicazioni urbanistiche (art. 22 comma 1 “la zona omogenea A comprende ....”), riteniamo che l'assenza dei criteri di classificazione, renda la stessa (con la relativa planimetria) apodittica, e quindi illegittima.

*Le sigle di classificazione* – Si ritiene opportuno che, per evitare confusione con le zone C, le varie categorie di immobili vengano classificate utilizzando una sigla diversa dalla lettera C.

*La tipologia di intervento* – Innanzi tutto va osservato che gli interventi di manutenzione ordinaria sono sempre ammessi e non sono soggetti a titolo abilitativo (art. 33 comma 3 LR 12/2005). E' pertanto privo di senso consentire nelle NTA ciò che la Legge (fonte di diritto gerarchicamente superiore alle NTA) già consente;

Inoltre, la definizione degli interventi data dall'art. 27 comma 1 della LR 12/2005 prevale sulle disposizioni degli atti di pianificazione territoriale e dei regolamenti edilizi. Pur ammettendo, in ipotesi, che gli interventi così definiti dalle norme di legge (sia regionali che statali) possano ricevere limitazioni nelle disposizioni regolamentari (e fra queste le NTA del PRUG), occorre fare attenzione a non snaturare l'intervento, nella tipologia ammessa, tenuto conto della "finalità" di ogni tipo di intervento, così come indicato nella norma di legge.

Si rende quindi necessario non indicare genericamente le limitazioni omnicomprensive per tutte le tipologie di intervento, ma specificare, per ogni tipologia, le limitazioni rispetto al contenuto della definizione della legge ed evitare che le limitazioni "svuotino" il contenuto dell'intervento così come definito dalla legge.

Ad esempio, quanto viene stabilito sugli edifici C2 non è una "limitazione" in senso giuridico, ma svuota di contenuto gli interventi di restauro, riducendoli a manutenzione straordinaria.

Inoltre, nell'indicazione delle limitazioni occorre altresì tenere presente che gli interventi da normare sono di carattere edilizio, ben diversi, per latitudine e profondità, da quelli di carattere monumentale di cui al D. Lgs 42/2004.

**In conclusione per ogni categoria di immobile dovrebbe essere specificato:**

- a) quali sono le caratteristiche degli immobili di ciascuna categoria;**
- b) quali sono le finalità che gli interventi debbono perseguire;**
- c) quali sono le tipologie degli interventi ammissibili, specificando per ogni tipo di intervento le limitazioni rispetto alla latitudine prevista dalla definizione legislativa.**

**In particolare:**

*edifici C1 "consolidamento"* – la classificazione risulta impropria tenuto conto della definizione di cui alla lettera c) dell'art. 27 LR 12/2005. L'intervento edilizio che mantiene gli "elementi" e i materiali non può essere considerato come intervento di "restauro e risanamento conservativo", normalmente ammesso;

*edifici C2 "ripristino"* – l'ammettere gli interventi di ristrutturazione edilizia significa rendere possibile la creazione di un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. Le cosiddette "limitazioni" svuotano di contenuto operativo la normale possibilità di effettuare interventi di

ristrutturazione edilizia, in quanto si chiede – sostanzialmente – il mantenimento dell'esistente organismo edilizio;

*edifici C3 "rinnovo"* – il divieto di demolizione e ricostruzione, anche parziale, risulta in contraddizione con la possibilità di cui al punto 4.1.5.3 di ricorrere alla "ricomposizione volumetrica";

*edifici C4 "riqualificazione architettonica"* – nulla da dire sulla disciplina che consente, senza limitazioni, gli interventi di recupero edilizio (salva la ristrutturazione urbanistica) nella latitudine indicata dalle definizioni di legge;

*edifici ed aree C5 "riqualificazione urbanistica"* – in via preliminare, si consiglia di utilizzare edizioni più coerenti con i contenuti della norma, in quanto possibile fonte di equivoci; non si comprende infatti perché utilizzare il termine di "riqualificazione urbanistica" in una norma che stabilisce che "gli interventi dovranno garantire la riqualificazione architettonica".

Il divieto di cambio di destinazione d'uso contrasta con le disposizioni di cui agli artt. 51 e seguenti della LR 12/2005, con quanto prevede l'art. 4 (in particolare i commi 3 e 4) delle NTA; non risulta coordinato con la disciplina di cui al punto 4.1.6;

*immobili C6 "riqualificazione urbana"* – ribadita la necessità di coordinare il titolo e il contenuto della norma, si prende atto che non vi sono prescrizioni né indicazioni sulla tipologia degli interventi edilizi; sfugge però il fondamento giuridico dell'obbligo di sottoporre i "titoli edilizi" (e non gli interventi) "a valutazione della Commissione per il Paesaggio", in carenza di vincoli paesaggistici.

#### **Sull'art. 22 punto 4.1.5 – Pianificazione attuativa**

La pianificazione attuativa è disciplinata, in generale, dall'art. 9 delle NTA, per le zone A dal punto 6 (compito dei piani attuativi) e dal punto 7 (ambito soggetto a PA) dell'art. 22. Si suggerisce di uniformare e unificare la disciplina, tenendo conto delle seguenti osservazioni:

E' dubbia la legittimità di un obbligatorio PA preliminare ad interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione c.d. leggera (cioè senza demolizione e ricostruzione, neppure parziale) come previsto dal punto 4.1.5.2.

Si evidenzia il contrasto con il punto 10.2 che, trattandosi di fonte di diritto gerarchicamente superiore, fa salva la disciplina dell'art. 27, ultimo comma, della Legge 457/1978, nel testo sostituito dall'art. 14 della Legge 170/1992. La norma citata recita testualmente: "*Per le aree e gli immobili non assoggettati al piano di recupero e comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici generali. Ove gli strumenti urbanistici generali subordinino il rilascio della concessione alla formazione*

*degli strumenti attuativi, ovvero nell'ambito delle zone destinate a servizi i cui vincoli risultano scaduti, sono sempre consentiti, in attesa di tali strumenti urbanistici attuativi, gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 31 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Inoltre sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'art. 31 che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modificano fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti purché il concessionario si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni”.*

Sempre sul punto 4.1.5.2 – di cui si suggerisce la cancellazione – si rileva il contrasto con la disciplina dettata per le singole categorie d'intervento (in particolare per gli immobili classificati C2 e C3).

Sul punto 4.1.5.3 si suggerisce di riscrivere la norma inserendola all'interno della disciplina degli immobili considerati.

Proponiamo l'eliminazione della prescrizione del mantenimento dell'organismo edilizio (che è “contraddizione in termini” rispetto al concetto di ristrutturazione edilizia - ammessa- oltre che con la definizione di legge), per cui si ha ristrutturazione edilizia se, a seguito dell'intervento, si modifica in tutto o in parte l'organismo edilizio preesistente.

Suggeriamo di prevedere un punto 4.4.5.0 così formulato:

**“Negli ambiti rientranti nelle tipologia C2 – ripristino, sono consentite modifiche alle categorie degli interventi ammessi attraverso la procedura di pianificazione attuativa nel caso che il materiale di analisi relativo a:**

- **evoluzione e permanenze storico-architettoniche**
- **evoluzione delle proprietà immobiliari**
- **evoluzione delle funzioni esistenti**
- **ricostruzione delle strutture edilizie**
- **valutazione del loro stato di conservazione**

**configuri una diversa condizione rispetto a quanto disposto al punto 4.1.1 – C2”**

#### **Coordinamento con i punti 4.1.3 e 4.1.4 e 4.1.5**

La disciplina degli interventi non si esaurisce in sede propria (cioè al punto 4.1.1) ma è integrata dalle norme di cui ai punti 4.1.3 (ampliamento della s.l.p.), 4.1.4 (elementi estranei all'organismo

edilizio) e 4.1.5 (pianificazione attuativa). Si ritiene necessario che la normativa per ogni categoria di edificio venga accorpata, evitando che sia "dispersa" in più articoli.

### **Sull'art. 22 punto 4.1.6 – Parcheggi**

La disciplina dei parcheggi, in conseguenza di interventi su edifici esistenti, è attualmente contenuta negli punti 6.5.2, 6.5.7, 6.5.8, 6.5.9 dell'art. 22 delle NTA. Si rileva la necessità di coordinare la nuova disciplina con quella esistente.

Per quanto riguarda gli spazi commerciali (punti 4.1.6.1 e 4.1.6.2) si ricorda che l'art. 22 punto 6.5.11 rinvia alle "prescrizioni di cui all'art. 34 delle NTA".

Si riporta, in proposito, l'obbligo di cessione al Comune e di asservimento di spazi per parcheggio, quanto viene affermato nella deliberazione di Giunta Regionale n. 4503 del 04.05.2001 *"il punto 7.5 dell'art. 23, nel caso di cambi di destinazione d'uso, subordina il rilascio della concessione edilizia, all'asservimento ad uso pubblico di aree per urbanizzazione secondaria da destinare a parcheggi e verde. La suddetta obbligazione è ammessa solamente nei casi di interventi edilizi soggetti a preventiva pianificazione attuativa (TAR Milano, II sezione 1212/91 e n. 1074/91)"*.

Per tanto il punto 4.1.6.3 dovrebbe essere modificato, prevedendosi l'obbligo di reperire parcheggi pubblici solo in sede di pianificazione attuativa.

Si propone, all'art. 22, l'inserimento ex novo del **punto 4.1.7 – Modifica degli ambiti delle UMI (unità di minimo intervento)** così formulato:

**"A seguito delle analisi di approfondimento in sede esecutiva della progettazione, gli ambiti delle unità di minimo intervento possono essere modificati in relazione a:**

- **sottoinsieme del tessuto edilizio che risponde ad una precisa logica di formazione storica e di leggibilità dell'attuale tessuto**
- **elemento sufficientemente dimensionato a cui sono riferite le operazioni analitiche**
- **edificio o complesso di edifici che, sulla base di un omogeneo sviluppo nel tempo, si configurino oggi come organismi autosufficienti, dotati cioè di propri accessi, di distribuzione verticale ed eventualmente di propri spazi all'aperto"**

### **Sulle "modalità di intervento"**

Si ripetono le osservazioni dirette a trasformare le "modalità di intervento" da prescrizioni vincolanti a mere indicazioni operative e a modificare la sigla dei vari immobili.

Si ribadisce la necessità di evitare di dare agli interventi definizioni e contenuti diversi da quelli della legge. Ciò riguarda in particolare la parte iniziale del documento in cui si afferma "a tal fine si

riporta la connotazione data ai termini: consolidamento, ripristino e rinnovo”: Si suggerisce di rovesciare il concetto affermando non il contenuto del termine ma la finalità; ciò salvaguarda anche la legittima possibilità di presentare soluzioni tecniche diverse da quelle contenute nel documento.

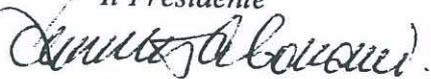
Si rileva in generale che le “modalità” sono più consone al restauro filologico di monumenti che non ad interventi di recupero di un patrimonio edilizio esistente.

Il documento prende in esame e disciplina il recupero abitativo dei sottotetti, ma tale disciplina è in contrasto con quanto stabilito dagli artt 63 e segg. Della LR 12/2005. Le facoltà del Comune di intervenire in materia, di cui all’art. 65, sono subordinate ad un’apposita deliberazione (“motivata” comma 1 bis) per escludere “determinate tipologie di edifici o di interventi dall’applicazione delle disposizioni del presente capo”.

La eventuale normativa, relativa al recupero dei sottotetti, va inserita nelle NTA.

Como, 4 agosto 2008

Ance Como  
Il Presidente



Ordine Architetti  
Il Presidente



Ordine Ingegneri  
Il Presidente



Collegio Geometri  
Il Presidente



Collegio Periti Industriali  
Il Presidente



Prot.n. 8709/Segr./

28 SET. 2009

Spett.le  
Amministrazione Comunale di

22100 COMO

OGGETTO: proposte per il Piano di Governo del Territorio -

In relazione all'apertura dei termini per la presentazione di suggerimenti e proposte relative al nuovo Piano di Governo per il Territorio in corso di sviluppo da parte di codesta amministrazione, trasmettiamo alcune considerazioni preliminari elaborate dal nostro Ordine, con l'ausilio delle proprie Commissioni.

Restiamo interessati e disponibili al proseguo del dibattito che verrà attivato sui temi cruciali della pianificazione del Capoluogo.

Distinti saluti



p.il Consiglio dell'Ordine  
IL PRESIDENTE  
Dott.Arch.Angelo MONTI

all.c.s./



h. consegna  
14.53

## PROPOSTE PER IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO a cura dell'Ordine degli Architetti PPC di Como

L'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Como, raccogliendo l'invito dell'Amministrazione Comunale a presentare suggerimenti e proposte nel corso del procedimento di adeguamento del Piano Regolatore Generale vigente al Piano di Governo del Territorio, a seguito della deliberazione della G.C. 242/2009 di riapertura dei termini di tale presentazione, vuole aderire a questa sollecitazione con il presente documento, che raccoglie istanze preliminari attorno ad alcune tematiche che possono essere, a nostro avviso, nodi strutturali nella valutazione dei principi programmatori dello strumento pianificatorio.

Ci auguriamo che queste preliminari indicazioni, che interpretano argomenti di interesse diffuso, possano essere costruttivi contributi nel principio della partecipazione diffusa della Società civile ai processi di pianificazione.

### PREMESSA

La natura stessa del Pgt presuppone che le scelte di natura urbanistica siano precedute da approfonditi studi multidisciplinari capaci di definire una strategia di sviluppo nel medio periodo della città e del suo territorio inseriti nel contesto regionale e, per Como in particolare, nel contesto Europeo.

La valutazione delle tendenze in atto nella città, delle sue potenzialità e vocazioni, della collocazione concorrenziale attuale sul mercato territoriale, sono necessarie per evitare scelte inefficaci.

Gli studi di questa natura e del conseguente dibattito tra gli attori sulla scena urbana, sostanziano le proposte della società civile.

L'attuale congiuntura economica negativa, aggravata nel comasco dalla crisi strutturale del tradizionale comparto serico, ha ridotto di molto le risorse private e pubbliche disponibili per la città. Tuttavia sarebbe limitativo produrre un disegno di piano riferito alle sole risorse che attualmente possono essere messe in campo. Non perché si possa contare su una sicura prospettiva di sviluppo, e quindi su consistenti risorse a breve, ma perché le criticità e le urgenze della città sono tali da dover, comunque, puntare su un disegno che tenti di risolverle, indipendentemente dalle risorse disponibili.

### SISTEMA AMBIENTALE

Il PGT deve tenere conto che il territorio comunale si trova al centro di un sistema diversificato e complesso di grande valore paesistico ambientale che comprende territori anche sovranazionali quali il bosco del Penz e le Gole della Valle del Breggia, i territori dei comuni collegati del Parco della Spina Verde, la contigua riserva del lago di Montorfano, lo stesso Monte Orfano il cui territorio si collega con il PLIS della Valle del Cosia tutto quanto a corona del sistema insediativo prospettandosi poi a nord con il sistema lacuale e le corrispondenti dorsali montane.

Tale sistema che ne definisce la scenografia deve essere riconfermato e salvaguardato e reso approcciabile e fruibile con interventi mirati nella logica della conservazione attiva attraverso scelte ed investimenti coerenti con la riconosciuta funzione.

Per coerenza, laddove manchino garanzie di tutela, occorre completare le misure di salvaguardia.

In questa logica diventa importante la riconferma, nei territori di competenza del comune di Como, in generale delle previsioni contenute nel Piano Territoriale del parco della Spina Verde e in particolare

quanto riguarda le aree di parcheggio, disposte anche al di fuori del perimetro del Parco, per "l'approdabilità" allo stesso cui potranno essere aggiunti collegamenti diretti dalla convalle mediante sistemi ettometrici a partire dalla stazione San Giovanni.

## RILEVANZE STORICO AMBIENTALI

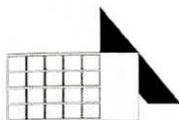
La Città Murata e i Borghi rappresentano una parte consistente e significativa del territorio antropizzato.

Gli studi effettuati in occasione del Piano Regolatore del 1975, i successivi approfondimenti in relazione al vigente Piano Regolatore contengono ampia documentazione per definire gli indirizzi operativi.

Nel recente documento "Nuova normativa delle zone "A" e modalità di intervento – Analisi e proposte sulla bozza predisposta dagli uffici comunali" già trasmesso in data 7 Agosto 2008 a codesta Amministrazione ed elaborato dagli Ordini professionali degli Architetti e degli Ingegneri, condiviso da ANCE, sono state evidenziate le tematiche e le urgenze riguardanti le modalità operative sul tessuto della città storica

## IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

- L'elemento unificante del PGT, alla luce del quale valutare le scelte di piano, è a nostro avviso la mobilità che resta a tutt'oggi l'aspetto più critico per la funzionalità dell'organismo urbano indipendentemente dagli obiettivi strategici che dovessero emergere a seguito delle analisi economiche – sociali e di disegno territoriale rivolte soprattutto a verificare l'attrattiva di Como in termini di direzionalità, commercio, turismo, ricerca.
- Ne consegue che gli interventi del piano devono considerare il ruolo strategico della Tangenziale urbana ed il tracciato di un nuovo sistema di trasporto di massa unitamente alla loro connessione con le grandi direttrici nazionali (Pedemontana e A9) ed internazionali (Gottardo).
- La Tangenziale urbana può avere la funzione fondamentale di deviare il traffico di attraversamento riducendo quindi la pressione dei flussi automobilistici nel cuore del tessuto urbano e dei suoi quartieri periferici. Le aree ancora libere dovrebbero pertanto essere attentamente preservate limitando l'insediamento dei grandi servizi urbani (uffici pubblici, finanziari, amministrativi, giudiziari, legali, progettuali, professionali, alberghieri, ecc.) che determinerebbe lo svuotamento delle equivalenti funzioni oggi presenti nel corpo storico della città e la generazione di contro-flussi in uscita in assenza di un adeguato supporto infrastrutturale. Tali aree invece potrebbero accogliere funzioni pubbliche di livello territoriale o aree di filtro dei flussi automobilistici in penetrazione per la loro conversione su mezzo pubblico.
- Il sistema di trasporto di massa rappresenta elemento strategico proprio in connessione ed in rapporto al sistema tangenziale. L'enormità delle risorse necessarie e la sproporzione rispetto alle disponibilità reali degli Enti pubblici non devono impedire di individuare un percorso definito sul quale posizionare o riposizionare le funzioni urbane principali ed i parcheggi di dissuasione. Da qui la necessità di programmare la ridefinizione delle grandi funzioni urbane e dei punti di interscambio. L'individuazione di un tracciato non potrebbe che partire dai punti fissi del sistema su ferro esistente. La penetrazione a lago delle FNM e la linea internazionale



Milano-Gottardo-Zurigo. La connessione bidirezionale delle due linee all'altezza di Camerlata renderebbe più libera la penetrazione a lago delle Nord con la possibile sovrapposizione di un sistema di trasporto di massa che proseguendo in sede mista o protetta fino a San Giovanni potrebbe procedere poi in direzione di Chiasso da un lato e di Albate dall'altro. Il sistema tecnologico scelto dovrebbe essere compatibile con l'esercizio ferroviario sulle tratte Grandate-Camerlata e Albate-San Giovanni-Chiasso. A San Giovanni potrebbero così essere intercettati i servizi per Milano con la duplice destinazione Cadorna/Centrale. Il tracciato individuato coperto da Ferrovie Nord e/o trasporto di massa, connette già oggi importanti attrattori di traffico e vaste aree libere per la rilocalizzazione dei futuri sviluppi della città: il nodo ferro-autostradale di Grandate (possibile estensione al nuovo ospedale?), l'area del vecchio Sant'Anna, l'Università ed il futuro Campus, il Centro Storico lambito sul lato est, il nodo di Como Lago (ferro-navigazione-funicolare-bus), la vasta area dello scalo merci dismesso, l'area della ex Ticosa da un lato e l'area Albarella, il vasto scalo merci di Chiasso in territorio elvetico dall'altro. A questo ambizioso disegno non può mancare un ripensamento sulla localizzazione della stazione internazionale che dovrebbe insistere sulla linea profonda della Monte Olimpino due.

- L'apertura del Gottardo ferroviario pone anche la questione più generale del ruolo di Como sulla direttrice internazionale. Questione questa che coinvolge tra l'altro la sopravvivenza e lo sviluppo del settore logistico che conta numerosi addetti ed imprese in provincia. L'evoluzione del settore, la progressiva caduta delle barriere doganali, la crescita della mobilità aerea e ferroviaria a contenimento di quella su gomma nella vicina Svizzera, sembrano indicare un ridimensionamento delle prospettive di un grande centro logistico intermodale e la conseguente congestione sulle infrastrutture e relativa sottrazione di ampie porzioni di territorio. E' nodale puntare sulla riqualificazione delle stazioni ferroviarie passeggeri (Chiasso o San Giovanni o Albate) per sollecitare la fermata del servizio AV Zurigo-Milano. Le ampie aree oggi disponibili attorno alle stazioni potrebbero costituire occasione per attrarre le sedi di importanti società europee in alternativa alla localizzazione di Milano.

## IL SISTEMA ECONOMICO

Nel disegno prospettico della città non possono essere trascurate le proposte tese a migliorarne il ruolo di centro turistico in una visione il più possibile unitaria. Anche su questo tema vale l'indicazione di intenzioni indipendentemente dalle reali risorse disponibili:

- il complesso Casa del Fascio – Uli, da trasformare struttura museale e di studio
- lo Stadio Sinigaglia, depurato dalle superfetazioni, trasformato in centro polisportivo attivo ogni giorno e utilizzato anche per i grandi spettacoli,
- il complesso Monumento ai caduti di Sant'Elia/Terragni, la Canottieri, il Circolo della vela e l'Angar, preziosissima testimonianza e vivo centro di aviazione, unico in Europa,
- il sistema del verde da riqualificare e ricucire da Villa Geno, ai giardini pubblici, alla passeggiata Gelpi fino a Villa Olmo con funzione museale. La città edificata arretra per lasciare il verde sulle rive del lago,
- la naturale prosecuzione di questo sistema nel Chilometro della conoscenza impostato su elementi già esistenti, da completare e riprogettare,

- il disegno dell'accesso autostradale da Nord e la sua ricucitura con le infrastrutture ciclo pedonali della vicina Confederazione.

## GLI SPAZI FUNZIONALI PER L'ECONOMIA

Il ruolo di città universitaria è tutto da verificare e costruire, vista la forte concorrenza di centri con altra tradizione e localizzazione più lontana da Milano che dispone di una offerta ampia e di alta qualità (Politecnico/Bocconi). I punti di forza su cui Como può contare sono quindi la qualità ambientale, la notorietà internazionale, una certa tradizione scientifica, la contiguità con alcuni settori produttivi particolarmente bisognosi di innovazione di tecnologia e processi. Ne deriva che la realizzazione del Campus universitario diventa urgente. Ma insieme ad esso è indispensabile promuovere una nuova politica dell'accoglienza agevolata per gli universitari, realizzare strutture per il loisire, lo sport ed il tempo libero.

## IL PIANO DEI SERVIZI

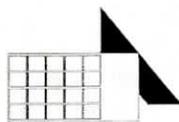
L'amministrazione comunale dispone di uno studio concluso corrispondente al piano dei servizi eseguito nella logica dei PRG della precedente legge urbanistica.

Tuttavia per quanto attiene la fase ricognitiva e della rilevazione dei fabbisogni (carenze e riqualificazioni) costituisce un puntuale riferimento.

Il piano dei servizi, così come previsto dalla legge 12, deve anzitutto riferirsi prioritariamente al soddisfacimento del fabbisogno dello stato di fatto che precede le nuove scelte del sistema insediativo che dovrà tenere conto del progresso e degli effetti indotti delle nuove previsioni.

## IL SISTEMA INSEDIATIVO

- Un aspetto che il Pgt non dovrebbe trascurare, proprio tenendo conto dell'incertezza che riveste il futuro della città, è la conservazione di aree di riserva. Non è in sostanza necessario definire tutte le destinazioni d'uso delle aree libere o dismesse da funzioni esaurite, né destinare a semplici funzioni residenziali ogni lotto non edificato. La Caserma De Cristoforis, le aree residuali di Lazzago, il comparto dell'Albarella, la vasta superficie dello scalo ferroviario, così come altre aree dismesse alla periferia della città, possono a nostro avviso essere occasioni ed iniziative significative (la cui realizzazione è comunque garantita dalla flessibilità degli strumenti urbanistici) che non siano la riproduzione di volumi residenziali come già è avvenuto o sta per avvenire per molte aree. Disporre di aree di riserva è per altro essenziale al disegno di riqualificazione (es. Museo del Razionalismo) e riposizionamento delle funzioni urbane in vista della realizzazione di un sistema di trasporto di massa.
- Vista la forte compromissione del territorio la politica edificatoria dovrebbe anzi essere orientata più alla sostituzione che alla misurata densificazione degli ambiti costruiti più che alla nuova edificazione e al relativo consumo di suolo. Tenuto conto di ciò è tutta da valutare l'ipotesi di incentivare ulteriormente un ruolo della città a supporto della residenzialità milanese che sarebbe resa possibile da una "metropolitanizzazione" delle Ferrovie Nord Milano.
- La politica della sostituzione vale soprattutto per le periferie da riqualificare in termini edilizi e di dotazione di servizi. In merito a questi ultimi, si ritiene che debba essere prestata attenzione



ai trasferimenti di grandi funzioni urbane onde evitare l'impoverimento della vitalità del centro stesso creando flussi in uscita e di interscambio tra le stesse funzioni decentrate in assenza di adeguate infrastrutture. E preferibile "linearizzare" la città posizionando i grandi servizi quanto più possibile su un asse forte piuttosto che creare un sistema a raggiata policentrico.

- il livello di compromissione del territorio comunale e le necessità insorgenti per un centro che comunque conserva, nonostante le numerose sottrazioni, la funzione di centro provinciale renderebbero necessaria un'operazione di interrelazione con i comuni confinanti tesa a unificare decisioni e rendere possibile la realizzazione di importanza strategica per la città, in particolare per quanto concerne i sistemi infrastrutturali, ma anche per alcuni grandi impianti e servizi. In assenza di possibilità concrete di avviare un simile processo riteniamo auspicabile poter dare vita ad una forma di associazionismo e consultazione tra i comuni della vasta area fin dalla stesura del Pgt.