

ANCE COMO - CONFINDUSTRIA COMO - API COMO
CONFARTIGIANATO COMO - CONFCOMMERCIO COMO - CNA COMO
CDO COMO SONDRIO – CONFCOOPERATIVE COMO

Como, 8 ottobre 2012

OGGETTO: Parere preventivo sul Piano di
Governo del Territorio del Comune di Como
ex art. 13 comma 3 L.R. 12/2005.

Egregio Signor
LUCINI dott. MARIO
Sindaco Comune di Como
Via V. Emanuele II, 97

COMO

Premessa

La formazione del Piano di Governo del Territorio rappresenta per un Comune uno dei momenti più significativi e cruciali, in quanto al suo interno vengono tracciate non solo le linee di sviluppo urbanistico della città, ma anche le strategie più a lungo termine in ambito sociale, economico, culturale ed infrastrutturale.

Il suo impatto, quindi, è ben più ampio di quanto non fosse quello dei vecchi Piani Regolatori, tant'è che la Legge Regionale n. 12/2005 scandisce tutto l'iter di approvazione dei PGT con momenti di incontro e confronto tra l'Amministrazione Comunale e la città, al fine di comprendere le esigenze dei portatori di interesse e tradurle, ove possibile, in disposizioni attuative.

In questo senso riteniamo di esprimere un sentito ringraziamento all'Assessore all'Urbanistica, avv. Lorenzo Spallino, che ha voluto prorogare di due settimane il termine per la presentazione dei pareri ex art. 13, comma 3 della medesima L.R. 12/2005, al fine di permettere una più approfondita lettura dei documenti costituenti il Piano.

E' vero che, considerata la mole di analisi, tavole, norme ed allegati che compongono il Documento di Piano, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole del Comune di Como, la tempistica è comunque ristretta, ma considerate le esigenze di adozione entro il termine del 31 dicembre segnalate dall'Assessore, riteniamo estremamente meritoria ed apprezzabile la decisione assunta.

ANCE Como, Confindustria Como, API Como, Confartigianato Como, Confcommercio Como, CNA Como, CDO Como e Sondrio e Confcooperative Como, nello spirito di collaborazione che ha sempre contraddistinto i loro rapporti con l'Amministrazione comunale, intendono qui formulare una serie di considerazioni suddividendole tra una prima parte più generale, che riguarda gli aspetti strategici del Piano ed una seconda riferita invece alle norme di attuazione. Questo metodo potrà forse produrre qualche ripetizione, ma renderà senza dubbio più agevole la lettura dell'analisi effettuata.

1. Considerazioni generali

Nel settembre del 2009 ALSEA, ANCE, API, CDO, CNA, Confartigianato Imprese, Confcooperative, Confindustria e UPCTS Confcommercio Como presentarono all'allora Sindaco, dott. Stefano Bruni, una serie di proposte strategiche.

Riteniamo che molte delle considerazioni svolte a quel tempo siano tuttora valide ed in linea di principio intendiamo richiamarle nella loro globalità, anche laddove siano state accolte dal Piano di Governo del Territorio, poiché rappresentano la prospettiva strategica identificata dagli operatori economici della città lungo la quale muoversi per raggiungere un adeguato sviluppo di Como.

Inoltre, durante il rinnovo amministrativo dello scorso maggio 2012, le Associazioni di categoria comasche hanno presentato ai candidati il documento "Un impegno per la Como che verrà" nel quale sono ribadite e sintetizzate le principali istanze delle realtà economiche locali alla nuova Amministrazione, molte delle quali dovrebbero trovare riscontro nel nuovo PGT.

Un primo tema che vorremmo proporre è quello della comunicazione con Milano. Al fine di consentire alla nostra città di poter giocare un ruolo nuovo, ad esempio come sede di attività ad alto contenuto tecnologico, di innovazione e ricerca, collegate

fisicamente al Politecnico nell'area del San Martino (sul modello della Nexity di Lomazzo), riteniamo che un collegamento con il capoluogo lombardo, attraverso una linea metropolitana sul tracciato delle Nord potrebbe divenire strategico. Il futuro di Como, dunque, si tingerebbe di nuove opportunità occupazionali ed economiche.

Ma in questa sede vorremmo innanzi tutto rimarcare **il ruolo strategico del capoluogo** rispetto al territorio circostante. Come vive il problema della carenza di accessibilità, dovuta sia alla conformazione orografica, sia ad un impianto infrastrutturale ormai inadeguato, che ha reso critico il rapporto con i Comuni limitrofi, tuttavia, affinché il capoluogo possa ricominciare a svolgere la propria funzione di polo attrattore (riconosciuta anche dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale), riteniamo imprescindibile dare una risposta in termini infrastrutturali.

Il Documento di Piano del Comune di Como raccoglie l'esigenza infrastrutturale inserendo nelle proprie previsioni quinquennali il completamento del sistema tangenziale, la realizzazione della variante del Borgovico, oltre al completamento delle connessioni tra il sistema tangenziale e le radiali d'accesso alla città. Diventa a questo punto decisivo che le opere vengano effettivamente realizzate ed in tal senso sollecitiamo il Comune di Como affinché si faccia parte attiva presso gli enti ed i soggetti interessati affinché ciò avvenga.

L'esistenza di infrastrutture d'accesso, tuttavia, non può considerarsi sufficiente a dare una risposta alla domanda di fruibilità della città, che è infatti collegata anche alla dotazione di **parcheggi**.

Il Documento di Piano identifica tre tipologie di impianti:

impianti di interscambio, da realizzarsi ex novo a Ponte Chiasso, Acquanera e da potenziare a Lazzago;

impianti di dissuasione, ubicati alle porte della convalle quali lo scalo merci FS, l'ex_Ticosa, via Moro/Como Borghi FNM e via Zamenhof;

impianti centrali, sostitutivi dei posti auto lungo la strada da realizzarsi in projectfinancing e finalizzati ad agevolare la fruizione delle aree pedonali e a traffico limitato che comprendono via Torriani, Innocenzo XI, via Sirtori (da realizzarsi come attrezzatura del Programma Integrato di Intervento Stelline) e Piazza Cavour.

Il Documento di Piano prevede inoltre una serie di azioni destinate disincentivare la penetrazione del traffico verso il centro, a potenziare il trasporto pubblico e ciclopedonale e ad estendere le zone a traffico limitato.

Sulla scelta di fondo non possiamo che concordare, tuttavia riteniamo di dover mettere in evidenza la necessità di identificare una **tempistica** adeguata a creare reali alternative ai comaschi e a coloro che frequentano la città. In particolare, non appare che i parcheggi identificati come "centrali" possano essere realizzati in tempi ragionevoli. Questo significa che residenti e fruitori dovrebbero soddisfare le loro richieste indirizzandosi verso gli "impianti di dissuasione" ed in tutta sincerità, non riteniamo di poter condividere una simile impostazione, che si tradurrebbe in una pesante penalizzazione degli esercizi commerciali, nonché delle operazioni immobiliari del centro.

Nella nota del settembre del 2009 sopra richiamata si esprimeva il consenso alla previsione di un parcheggio nell'area delle **Ferrovie Nord a Como Lago**, nella zona dismessa merci. In particolare si evidenziava come la stazione a Lago delle Ferrovie Nord, rappresentasse uno degli ambiti della città da ammodernare e sistemare adeguatamente considerata l'opportunità offerta dalla possibilità di raggiungere il lago mediante il trasporto ferroviario, di integrarlo con le altre modalità di trasporto presenti in loco (navigazione lago, funicolare, autolinee di P.zza Matteotti) e di offrire così una ulteriore opportunità per la promozione di **iniziative turistiche** sul nostro territorio.

In realtà la valorizzazione dell'intero fronte a lago, da Villa Olmo a Villa Geno diventa un valore imprescindibile per lo sviluppo turistico della città. In particolare il ridisegno dell'area compresa tra i **giardini a lago e lo Stadio Sinigaglia** offre l'opportunità di valorizzare uno scorcio irripetibile, non solo per la bellezza della localizzazione ma anche per la vicinanza ad alcune delle più significative opere del Razionalismo italiano. In tal senso ANCE Como si è concretamente attivata per la predisposizione di un concorso di idee internazionale che intenda riqualificare l'intera area con la collaborazione dell'Ordine degli Architetti e l'avallo della stessa Amministrazione Comunale.

Per quanto riguarda le **funzioni economiche cittadine**, se diverse strategie previste dal PGT hanno come obiettivo lo sviluppo delle funzioni terziarie, commerciali e turistico-ricettive, viceversa non si rintraccia nel Piano alcuna strategia per mantenere, consolidare o anche attrarre in particolari ambiti della città le attività produttive, sia industriali che artigianali e di piccola logistica che comunque hanno una significativa e variegata presenza, anche in termini di addetti.

E' quindi auspicabile un approfondimento in merito, che non può risolversi solo nella opportuna individuazione e conferma delle funzioni nelle zone CR1.1 e CR1.2 .

Lo sviluppo cittadino, però, non può prescindere da una migliore qualità dell'abitare.

Il PGT enfatizza la volontà di ridurre il **consumo di suolo**, principio rispetto al quale si esprime la massima adesione. Ridurre il consumo di suolo significa intervenire sulle aree dismesse o in via di dismissione, significa intervenire sul patrimonio esistente riqualificandolo e ristrutturandolo, ma significa anche demolire laddove ne esistano le condizioni. A tal proposito, apprezziamo sinceramente lo sforzo che è stato compiuto in merito alla catalogazione degli edifici del **Centro storico**, di Sant'Agostino, Via Borgovico e Porta Torre e ci riserviamo di analizzare le oltre 1200 schede che la costituiscono al fine di poter esprimere un parere più preciso circa i gradi di intervenibilità identificati. In linea di principio, tuttavia, riteniamo di segnalare che la divisione tra immobili contemporanei e non (questi ultimi tutti considerati di pregio storico e quindi soggetti ad un'intervenibilità molto limitata) risulta non coerente con lo stato di fatto degli immobili ed impeditiva, in molti casi, della possibilità di recupero (stante anche la tendenza dell'Ufficio di classificare come ristrutturazione anche complessi interventi di restauro).

Tuttavia, ciò che vogliamo porre in evidenza è che le nuove costruzioni richiedono nuove soluzioni progettuali ed esecutive ed è indispensabile che la normativa le riconosca e le renda percorribili.

Il **risparmio energetico** e un adeguato **clima acustico** impongono, ad esempio, l'utilizzo di spessori e materiali completamente diversi rispetto a quelli che si usavano solo pochi anni fa, riteniamo che in tal senso la normativa di piano dovrebbe non solo recepire questa diversa situazione, riconoscendo esplicitamente l'applicabilità delle norme regionali in tema di slp o di altezze, ma altresì prevedere incentivi volumetrici a favore di chi realizza progetti di riqualificazione energetica che comportino una sensibile e dimostrabile riduzione dei consumi degli immobili oggetto di intervento.

Ancora, ridurre il consumo di suolo significa modificare l'approccio metodologico adottato fino ad oggi in termini di **altezze**. Dare la possibilità di sviluppare in altezza gli edifici, infatti, consente di destinare parti più estese delle aree oggetto di intervento a verde attrezzato o a servizi o a funzioni pubbliche di interesse generale.

A tal proposito, riteniamo di richiamare la tematica dell'**housing sociale**. Da una parte gli operatori economici che decidono di destinare quote delle abitazioni da loro realizzate all'edilizia pubblica dovrebbero vedersi riconosciuta una maggior volumetria da definirsi in sede di formulazione del PGT e non lasciata alla valutazione dei singoli uffici, solo così, infatti, è possibile definire i confini economici dell'operazione, dall'altra parte, il Comune dovrebbe consentire di spostare tale volumetria aggiuntiva su altri comparti urbanistici secondo un più ampio meccanismo di **perequazione urbanistica**, del quale nel PGT non troviamo compiutamente traccia. Da parte sua l'Amministrazione comunale dovrebbe, dopo un censimento destinato a definirne l'entità, mettere a disposizione tutte le aree ottenute in passato con acquisizione di standards, ad un prezzo politico, di modo che imprese e cooperative possano realizzarvi fabbricati in classe A.

Una raccomandazione particolare, infine, riteniamo di esprimere affinché venga posto un freno all'appesantimento burocratico cui sono sottoposti gli operatori del settore. Chiediamo tempi certi nell'esame delle pratiche, la promozione di conferenze di servizi tra vari uffici che consentano ai progettisti di incontrare un'unica volta i responsabili degli uffici interessati, che i documenti necessari alla predisposizione delle pratiche vengano definiti all'inizio del loro iter e non vengano costantemente modificati ed integrati. Chiediamo che gli operatori possano contare su norme chiare e dalla univocità interpretativa e che il Comune si doti al più presto di un nuovo Regolamento edilizio.

2. Analisi delle disposizioni attuative

Per quanto concerne l'apparato normativo del Piano una prima riflessione riguarda il **Titolo II della Parte I "Definizioni di carattere generale e corrispondenti procedure di calcolo"**.

Riteniamo la formulazione individuata non aiuti la comprensione del lettore e suggeriamo quindi di attenersi, per quanto possibile, alle definizioni contenute nelle NTA del PRG vigente, che hanno dimostrato in molti anni di utilizzo, di essere ben comprese da parte degli operatori e degli uffici. Suggeriamo inoltre di rivedere la conformità delle definizioni elaborate rispetto ai principi di legge ed alle interpretazioni giurisprudenziali consolidate al fine di evitare che possano in futuro verificarsi problematiche applicative e operative.

In linea di principio rimarchiamo il principio della **chiarezza delle norme** che impone il fatto che si sappia con certezza cosa sia consentito e cosa no, senza necessità di interpretazioni da parte di terzi

Passando quindi all'esame della **Parte II "Disciplina del Documento di Piano"**, segnaliamo un ulteriore principio giuridico, quello in base al quale negli strumenti di pianificazione comunale non è possibile creare figure di atti pianificatori non previsti dalla normativa nazionale e regionale in vigore.

Ora, l'art. 8 della L.R. 12/2005 definisce i contenuti del Documento di Piano, tra i quali non abbiamo modo di individuare gli **"Ambiti strategici di riqualificazione urbana"** né **"Programmi di riassetto urbano"** richiamati entrambi nell'**art. 22.2** e nell'**art. 23** delle Disposizioni Attuative del PGT.

Il medesimo principio deve inoltre essere riferito a quanto previsto dall'**art. 44.2 "Indirizzi e prescrizioni di carattere paesaggistico"**, laddove, arbitrariamente si decide che "fatto salvo quanto disciplinato dal D.Lgs. 42/2002 e dal Piano Paesistico Regionale, tutti gli interventi ex lett d), e), f) comma 1 della L.R. 12/2005, ammessi nel territorio comunale dalle presenti Disposizioni, vengono esaminati dalla Commissione comunale del paesaggio che s'esprime – anche attraverso la promulgazione di proprie circolari di carattere orientativo e di indirizzo – sotto il profilo della loro compatibilità paesaggistica". Innanzi tutto si ritiene la disposizione in aperto contrasto con l'esigenza di semplificazione generalmente invocata, in quanto impone un ulteriore passaggio, l'esame da parte della Commissione, di pratiche che per loro natura non lo richiederebbero, in secondo luogo appare decisamente inopportuno inserire nelle previsioni attuative del Piano il riferimento delle Circolari interpretative della Commissione che sono, per loro natura, un atto interno.

Per quanto concerne invece il **Titolo III della Parte IV “Disciplina della città storica, da tramandare”**, richiamiamo in toto le osservazioni evidenziate nella parte generale del presente documento.

Forte perplessità, infine, suscita la gran parte dei contenuti del **Titolo IX “Disciplina delle infrastrutture di viabilità e trasporti”**, in quanto costituiti da disposizioni che non attengono alla disciplina urbanistica e che, come tali, non dovrebbero essere inserite nelle Disposizioni Attuative di uno strumento urbanistico.

Infine, riteniamo di evidenziare, con rammarico, l'assenza di ogni riferimento a quanto previsto dall'art. 11 **“Compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica”** della L.R. 12/2005 che al comma 2-bis stabilisce che *“I comuni possono determinare nel documento di piano i criteri uniformi di applicazione della perequazione urbanistica di cui al comma 2 in aree di trasformazione concordemente individuate nel territorio di uno o più di essi. In tal caso, le aree cedute alla rispettiva amministrazione comunale a seguito della utilizzazione dei diritti edificatori sono utilizzate per la realizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, di carattere sovracomunale, consensualmente previsti nel piano dei servizi del comune stesso”*. Pur comprendendo che la perequazione non sia un obbligo bensì una facoltà, riteniamo che sarebbe stato lecito aspettarsi dal Comune capoluogo l'utilizzo di un simile importante strumento.

In sintesi, suggeriamo che le cosiddette “Disposizioni Attuative” vengano riscritte. Esse costituiscono la parte del complesso degli atti pianificatori più attinente all'attività ed alla vita dei cittadini e il fatto che la loro formulazione sia spesso descrittiva e confusa, con rimandi e rinvii, non solo non garantisce la chiarezza e la certezza necessarie a chi le deve utilizzare, ma anzi fa sorgere il concreto timore che la loro entrata in vigore possa portare ad una totale paralisi dell'attività edilizia, evento che penalizzerebbe in modo definitivo un comparto già gravato da un'estrema sofferenza.

ANCE Como, Confindustria Como, API Como, Confartigianato Como, Confcommercio Como, CNA Como, CDO Como e Sondrio e Confcooperative Como, si riservano di presentare ulteriori considerazioni a seguito della revisione delle norme che si ritiene necessaria prima dell'adozione del Piano.

Distinti saluti.

Si allegano i documenti collettivi richiamati:

“Istanze al PGT del Comune di Como” del 28/09/2009

“Un impegno per la Como che verrà” del Maggio 2012

ANCE Como

Il Presidente (Luca Guffanti)

Confindustria Como

Il Presidente (Francesco Verga)

Associazione Piccole e Medie Imprese Como

Il Presidente (Tiberio Tettamanti)

Confartigianato Como

Il Presidente (Marco Galimberti)

Confcommercio Como

Il Presidente (Giansilvio Primavesi)

*Confederazione Nazionale Artigianato
e Piccola e Media Impresa Como*

Il Presidente Como Città (Renè Godio)

Compagnia delle Opere di Como e Sondrio

Il Presidente (Marco Mazzone)

Confcooperative Como

Il Presidente (Mauro Frangi)