

OSSERVAZIONI AL PGT DI COMO – 18.01.2016

L'Ordine degli Architetti di Como, a titolo collaborativo, in via preliminare, a seguito della lettera pervenuta a firma dell'Assessore avv. Lorenzo Spallino lo scorso 26 novembre nella quale veniva invitati a produrre un contributo sugli elaborati che compongono la 1° Variante al PGT vigente della città di Como, propone alcune riflessioni e considerazioni, nonché la rettifica puntuale di pochi articoli del testo delle "Disposizioni Attuative" della Variante al P.G.T. della città di Como, le quali vengono di seguito argomentate.

Ci si riserva di produrre, a seguito di ulteriori approfondimenti, eventuali altri suggerimenti al fine di migliorare l'impianto complessivo della variante alla vigente strumentazione urbanistica.

Rigenerazione urbana

In considerazione dell'acceso dibattito suscitato dalla L.R. 31/14, inerente in particolare il recupero del patrimonio edilizio esistente, anche attraverso l'introduzione del tema della "rigenerazione urbana" e della manifestata volontà espressa sia della vigente strumentazione urbanistica che dalla variante di aderire ai contenuti propri dalla suddetta legge, di contenere il consumo di nuovo suolo; si reputa che l'anzidetta variante sia carente nel proporre un progetto urbano che incentivi l'uso dell'edificato esistente.

Dalla lettura della documentazione si rileva la mancanza dell'introduzione di incentivazioni e progetti localizzati, volti a soddisfare esigenze pubbliche e sociali che possano portare a definire i comparti dismessi e/o da riqualificare, quali opportunità per la città di recupero non finalizzato a se stesso, ma con la qualificazione degli interventi come rigenerazione urbana.

La valorizzazione di aree, anche minori per dimensioni o per localizzazione, seppur parte integrante del tessuto urbano consolidato, potrebbero costituire, se inserite in un quadro d'insieme, un significativo contributo alla qualificazione della città.

Housing Sociale

Dalla lettura degli atti costituenti la proposta di variante al PGT emerge la presa d'atto da parte dell'Amministrazione Comunale dell'esistenza di una domanda di edilizia sociale e/o di edilizia convenzionata, che il vigente PGT non ha pienamente soddisfatto.

I dati di riferimento utilizzati dalla proposta di variante sono quelli contenuti nel compendio "*Il fabbisogno di abitazioni al 2018 nella Regione Lombardia*" del Dipartimento di architettura e pianificazione del Politecnico di Milano - DIAP.

Da questi dati emergerebbe un fabbisogno residuo di edilizia sociale al 2018 di 921 abitanti.

Nel punto 9 “*Quantificazione dello sviluppo complessivo del PGT*”, la relazione alla variante precisa che la differenza di abitanti teorici tra quanto rideterminato e quanto stimato precedentemente, corrispondente ad un saldo positivo pari a 149 abitanti, viene rimodulata come quota di “*Edilizia integrata – edilizia residenziale pubblica o housing sociale/edilizia convenzionata*”, intervenendo sulle aree dismesse e/o degradate e sui comparti produttivi (ambiti C.R.1 o C.R.2).

In effetti, al di là dalla conferma degli ambiti strategici per residenza integrata in precedenza già individuati (CP3) e delle misure di incentivazione (Fattori premiali), la variante orienta la sua attenzione verso la riqualificazione delle aree produttive dismesse, consentendo ora interventi per residenza integrata anche negli ambiti CR1.1 e CR1.2. prevalentemente artigianali e/o produttivi, con l'accortezza di evitare la “*commistione con attività produttive esistenti*”.

Ora, una volta accertata la presenza di una domanda non soddisfatta di edilizia sociale/convenzionata e preso atto della volontà di rimodulare la differenza di abitanti teorici, tra quanto rideterminato e quanto stimato precedentemente, verso l'edilizia sociale/convenzionata, non si conviene sulla scelta di limitarsi a consentire interventi per residenza integrata anche negli ambiti CR1.1 e CR1.2., prevalentemente artigianali e/o produttivi.

Non sembra che la scelta verso cui parrebbe rivolta la variante sia idonea a soddisfare la domanda di edilizia sociale/convenzionata.

In disparte la dubbia compatibilità tra destinazioni residenziali e funzioni artigianali/produttive - che non può essere risolta semplicemente con il precetto di evitare “*commistione con attività produttive esistenti*” (si pensi solo agli aspetti di natura ambientale: scarichi, immissioni in atmosfera e acustiche) - non si comprende la ragione per cui non si sia optato per l'individuazione di ulteriori ambiti strategici per residenza integrata, valorizzando aree all'interno del tessuto urbano consolidato, che mostrino una spiccata vocazione residenziale.

Diversamente da quanto accade per le misure finalizzate a incentivare determinate funzioni ovvero per quelle volte a consentire l'insediamento di funzioni improprie rispetto alla vocazione funzionale della zona (che consentono comunque la trasformazione dell'ambito, pur in assenza delle funzioni per cui è prevista la misura incentivante ovvero che viene ammessa in via di eccezione), l'individuazione di un ambito dedicato alla residenza integrata consente di meglio perseguire l'obiettivo che, per quanto qui rileva, si è prefissa la variante e cioè rimodulare il saldo positivo di abitanti teorici verso l'edilizia sociale/convenzionata.

Per tali motivi, si suggerisce di valutare l'individuazione di ulteriori ambiti strategici per residenza integrata, valorizzando aree già a vocazione residenziale all'interno del tessuto urbano consolidato.

Piano dei Servizi

Nel precedente contributo al P.d.S. redatto dall'Ordine degli Architetti del Comune di Como veniva evidenziato l'importanza di detto strumento quale "motore" della ripresa e della ricrescita economica e sociale del nostro territorio.

Si rilevava una mancanza di intenti e si chiedeva che il P.d.S. non fosse un mero adempimento burocratico ma uno strumento che delineasse chiaramente la visione che questa Amministrazione aveva per la nostra città.

Nella relazione che accompagna l'attuale variante al capitolo 13 "Il Piano dei servizi" viene detto chiaramente che la struttura portante del piano dei servizi sarà possibile modificarla solo con una variante generale al P.G.T. e che questa variante si è limitata :

1. alla puntuale ricognizione dei servizi esistenti ;
2. all'individuazione dei nuovi servizi definiti di progetto considerati strategici per i potenziamento di quelli esistenti;

A fronte di tali premesse è chiaro che tutte le carenze presenti in detto piano dei servizi da noi evidenziate in ordine:

- alla mancanza di strategia politica;
- alla mancanza di un disegno globale della mobilità e della sosta sostenibili
- alla mancanza di una strategia urbana basata sulle grandi e sulle piccole infrastrutture;
- alla mancanza di pianificazione urbana all'interno delle grandi aree di trasformazione CR

permangono immutate o poco più e le sopra dette "mancanze" si può solo auspicare che vengano prese in considerazione con una variante generale futura.

Quanto sopra premesso ci si limiterà ad evidenziare alcune riflessioni in merito agli elaborati variati e a quanto contenuto nella relazione a corredo della variante anche se non strettamente inclusi all'interno del piano dei servizi.

Ricognizione dei servizi esistenti: si riconosce un netto miglioramento degli elaborati a corredo del piano dei servizi riguardanti il rilievo dello stato di fatto ed una più chiara indicazione dei servizi di progetto. Permangono ancora alcuni errori materiali di facile sistemazione che verranno segnalati in fase di osservazione della variante. D'altro canto permane la mancanza di un documento di sintesi che rilevi in maniera puntuale la quantità e la qualità dei servizi esistenti.

Quantificazione della spesa relativa alla manutenzione dei servizi esistenti e alla realizzazione di quelli in progetto: manca completamente questo elaborato la cui importanza era stata evidenziata già nel nostro precedente contributo che di riporta di seguito:

<<Manca completamente la quantificazione della spesa relativa alla manutenzione degli standard esistenti e di quella relativa alla realizzazione degli standard in progetto e non contiene indicazioni in merito alla "priorità degli interventi".

Colmando tale lacuna si consentirebbe alla Pubblica Amministrazione di redigere dei Programmi pluriennali delle Opere Pubbliche che porterebbero (per stati di avanzamento) ad un reale cambiamento della città in maniera programmatica e non "casuale"; detta casualità ha spesso portato (in decenni di mal governo) ad effettuare lavori non prioritari rispetto ad altri di fondamentale importanza e allo spreco di ingenti risorse pubbliche. Inoltre la quantificazione della spesa per tipologia di servizio dovrebbe essere la base per consentire l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione che i Comuni sono obbligati ad eseguire ogni 5 anni (L.R. 12/2005).

E' fondamentale dotare il Piano dei Servizi della quantificazione della spesa (prevista per legge) al fine di testare la reale fattibilità tecnico-economica-finanziaria dello stesso.>>

Carta delle reti ciclopedonali e dei principali terminali del trasporto collettivo: si riconosce una migliore pianificazione della stessa rispetto alla tavola precedente sia a livello di lettura che di idea progettuale. Si evidenziano comunque alcune considerazioni/perplessità che permangono e precisamente:

- Sarebbe opportuno esplicitare in maniera più chiara il collegamento fra il comparto ex Sant'Anna e l'autosilo Valmulini in quanto così facendo si potrebbe garantire un attraversamento della Napoleona da parte dell'utenza ciclo-pedonale in totale sicurezza con un percorso totalmente svincolato dalla viabilità principale;
- Alcuni tratti di ciclabile pianificata presentano delle pendenze di difficile gestione da parte degli utenti in bicicletta ed in alcuni casi affiancate a viabilità principale ad alta densità di traffico che ne diminuisce la sicurezza (si citano a titolo esemplificativo Via Oltrecolle, e il tratto di collegamento fra Villa Olmo e la zona di Monte Olimpino). Sarebbe auspicabile una

ricognizione più accurata dei percorsi alternativi alla viabilità principale che consentano percorrenza ciclo-pedonale più sicura e con pendenze più dolci.

- Si suggerisce di inserire dei tratti di ciclabile anche nella parte est della convalle (trasversale rispetto ai tratti in penetrazione verso il centro storico) data l'alta percentuale di fruitori della bicicletta che abitano questa zona.
- Si evidenzia una brusca interruzione del percorso ciclabile in prossimità del confine detta città con la dogana di Chiasso; non viene garantita continuità fra la rete extra-comunale e quella comunale;
- Si evidenzia che la ciclabile sulla via Varesina non si collega a nessun altro percorso ciclabile;
- Si evidenzia una carenza di collegamenti nella zona di Prestino fra le strutture scolastiche e le piste ciclo-pedonali;

Riqualficazione Piscina di Muggiò e stadio Sinigaglia: vista l'intenzione, esplicitata nella relazione a corredo della variante, di riqualficare dette aree con delle procedure di partenariato pubblico/privato, si chiede di classificare, nella tavola a corredo del P.d.S. tutte le aree dove viene praticato dello sport a livello agonistico (piscina e palazzetto di Muggiò, campo C.O.N.I, stadio Sinigaglia) con la medesima dicitura “ grandi impianti per l'agonismo e lo spettacolo”. Inoltre, visto che l'attuale posizione dello Stadio Sinigaglia da sempre comporta dei notevoli problemi di “ordine pubblica” durante le partite di calcio professionale, si consiglia di individuare, al di fuori dell'area del centro storico e lungo lago, un'area idonea da tutti i punti di vista (sicurezza, accessibilità, ecc.) per la costruzione di un palazzetto dello sport/nuovo stadio

Suggerimenti puntuali

Art. 8.1.2

E' di difficile comprensione l'inserimento dell'obbligo, finalizzato al calcolo del volume dei nuovi edifici, derivanti dalla demolizione di edifici esistenti, del sistema "vuoto per pieno".

Con l'anzidetta modalità di calcolo, vengono computati come volumi i vani scala, i portici privati. Quanto sopra porterà ad operare scelte progettuali infelici quali, a titolo di esempio, la realizzazioni di vani scala aperti.

Risulta estremamente restrittiva la limitazione che ammette la realizzazione dei vani interrati non oltre la sagoma dell'edificio sovrastante.

Si suggerisce, quale alternativa, l'inserimento di una percentuale di superficie drenante riferita al lotto di pertinenza dell'edificio.

Art. 11.6

Si è portati a ritenere che i volumi derivanti dal rilascio dei titoli abilitativi siano stati considerati, nell'ambito del Piano dei Servizi, quale incremento del peso insediativo.

Si suggerisce pertanto che, una volta decaduto il titolo abilitativo rilasciato, anziché ricondurre la capacità edificatoria dei lotti alla volumetria preesistente, derivante dall'applicazione dell'indice di appartenenza venga riconfermato il volume concesso in quanto non andrebbe a modificare quanto già precedentemente pianificato.

Art. 14.3

In considerazione del limite derivante dall'applicazione dei disposti normativi e regolamentari applicati alla popolazione della città di Como, non si condivide la scelta della soglia di 150 mq. in relazione ai cambi di destinazione d'uso per l'insediamento di attività commerciali, gravando inoltre questi ultimi dell'obbligo del reperimento della dotazione di aree a standard.

Al fine di incentivare l'uso di spazi commerciali, stante la vocazione turistico – ricettiva di Como, si suggerisce di elevare la soglia al limite concesso per le unità di vicinato al limite di 250 mq. ed intervenire valutando l'opportunità di richiedere la verifica della dotazione di aree a standard.

Art 14.5

Si richiede di riformulare l'articolato non limitando l'esistenza delle attività complementari alla presenza di quelle che vengono definite prevalenti. Quanto sopra anche ai sensi dei disposti contenuti nella L.R. 12/2005 e s.m.i. che equiparano le destinazioni d'uso principali a quelle complementari senza porre limitazioni percentuali (per i cambi di destinazione d'uso).

La criticità del disposto normativo si può rilevare qualora un'attività che rientra tra le funzioni principali cessa di esistere (ad esempio per un fallimento), in tal caso le attività complementari ad essa connesse non possono più svolgere il proprio lavoro poiché vietate dal disposto normativo introdotto.

Art. 14.8

Il disposto normativo risulta essere ridondante poiché la materia è già trattata in puntuali disposti regolamentari.

Art. 16.

Si chiede di conferire una destinazione urbanistica alle aree, al termine della realizzazione degli interventi.

Art. 27 (tutto)

Si ritiene che le argomentazioni trattate e le relative prescrizioni dovrebbero essere contenute nel regolamento edilizio, anziché nelle norme di un Piano delle Regole, che ineriscono alla pianificazione urbanistica delle aree.

Si suggerisce pertanto l'eliminazione dell'intero articolo e l'inserimento delle stesse nell'ambito del Regolamento Edilizio.

Art. 28.4

Si rileva che sono state eliminate gli ambiti CV4 "Aree per funzioni turistico ricettive"

Si condivide lo spirito di concedere la realizzazione di strutture alberghiere sull'intero territorio, ma si rileva la penalizzazione delle strutture esistenti, che nel testo normativo vigente godono dell'incremento volumetrico nella misura del 20%.

Si suggerisce, inoltre, d'individuare gli ambiti con strutture alberghiere esistenti e riconfermare, dove possibile, un eventuale ampliamento, anche nella logica della valorizzazione e potenziamento della vocazione turistico ricettiva che la città di Como possiede e che è stato rilevato nella relazione della variante del PGT.

Art. 29.1

Per una miglior comprensione si suggerisce di inserire all'inizio dell'articolo "per gli edifici esistenti"

Art. 29.2

Non si comprende la motivazione della limitazione per la realizzazione di ricovero dei veicoli all'uso dei solo piano interrato e piano terreno. Ciò appare estremamente limitativo poiché l'autorimessa potrebbe essere realizzata nell'ambito del lotto senza causare necessariamente problematiche di natura paesaggistica o di superficie drenante.

Inoltre, si reputa che l'elenco di quanto non consentito debba essere un disposto normativo da inserire nel regolamento edilizio e non nella normativa del Piano delle Regole del P.G.T.

Si suggerisce inoltre l'eliminazione della parte finale dell'articolo.

Art. 32.1

Ai fini di una corretta comprensione dell'articolo si reputa necessario aggiungere anche la parola "ristrutturazione" tra gli interventi ammessi e non specificarlo solo con il richiamo alla legge 12/2005 lettera "d"

Art. 32.2

L'ultimo capoverso dell'articolo risulta essere superfluo, in quanto i progetti che incidono sulle modifiche esterne sono oggetto di valutazione di impatto ambientale, in quanto già previsto dai disposti normativi contenuti nella L.R. 2727/201.

Si suggerisce conseguentemente di eliminarlo.

Art. 36

Si rileva che le aree a verde privato SV8 risultanti anche pertinenza di edifici esistenti classificati CV1 è possibile dislocarne la volumetria.

Una prima osservazione è quella di non limitare questa possibilità ai soli ambiti CV1, bensì di inserirla anche per gli ambiti CV2.

Inoltre si potrebbe ricondurre la modifica della norma all'introduzione della perequazione, non contemplato nel documento di piano.

Si suggerisce di unificare in CV1 e CV2 tutti i lotti, senza più distinzione tra ambito edificato e pertinenza a verde, inserendo semmai l'obbligo in caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio della progettazione del verde dell'intero lotto.

Art. 39.3

Non si comprende quali siano gli ambiti CT "esterni al centro storico"

La classificazione del “centro storico” non esiste più, in quanto lo stesso è stato classificato “città murata e borghi storici” Si suggerisce di meglio esplicitare la norma

Art. 40

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, in considerazione del fatto che rientriamo nella casistica della ricomposizione nel rispetto dei caratteri edilizi del tessuto edilizio storico, la prescrizione che per le nuove opere di integrazione e ricomposizione edilizia il limite è “del 50% della volumetria media dell’isolato” non sembra adeguato a rispettare i concetti allineamenti degli edifici continuità di facciata etc. tipica nei manufatti storici e produce esclusivamente la disincentivazione ad intervenire in questi ambiti.

Si suggerisce di rivedere le disposizioni previste magari tenendo come riferimento la volumetria media degli isolati circostanti e gli allineamenti degli edifici contermini.

Art. 45

Si suggerisce, sempre in un ottica di rigenerazione urbana, di eliminare il limite introdotto di 300,00 mc , introducendo piuttosto per una tutela paesaggistica dei parametri sull’ indice di permeabilità del lotto o sul rapporto di copertura.

Art. 46

Si suggerisce, sempre in un ottica di rigenerazione urbana, di eliminare il limite introdotto di 150,00 mc , introducendo piuttosto per una tutela paesaggistica dei dei parametri sull’ indice di permeabilità del lotto o sul rapporto di copertura.

Art. 47

Il disposto normativo non risulta essere chiaro nel caso in cui si verifichi l’attuazione di un P.A. Nel disposto normativo vigente, in caso di assenza di pianificazione attuativa, l’ambito veniva classificato con le caratteristiche della zona.

Si suggerisce di meglio esplicitare la norma