

COMUNE DI COMO

VARIANTE AL PGT

CONTRIBUTO DELL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI COMO

Premessa

Con riferimento ai precedenti contributi trasmessi il 10 Marzo 2014 sulla necessità di snellire la normativa per gli interventi di recupero, si prende atto dello sforzo di semplificazione attuato con la nuova normativa in linea con gli auspici dell'Ordine.

Relativamente al Capitolo RISTRUTTURAZIONI / RISANAMENTI l'Ordine si augurava che per le operazioni di restauro e/o di risanamento conservativo si facesse riferimento ad un numero limitato di norme lasciando una certa discrezionalità alla Commissione edilizia, composta da persone qualificate nella convinzione che tra un buon progetto ed un cattivo progetto non siano le norme a fare la differenza.

Si suggerisce nuovamente l'opportunità di rielaborare le oltre 1300 schede dei fabbricati catalogati e di utilizzarle non come "norme" ma come uno strumento informatico aperto da archiviare nel sito informativo regionale (SIRGEB) attivo dal 1992 che raccoglie tutte le informazioni sui Beni Culturali con procedure allineate al più consistente ISCR del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

Con questa localizzazione delle schede del PGT si valorizzerebbe il lavoro svolto dai funzionari e si innescherebbe un circolo virtuoso ove, nel tempo, le informazioni verrebbero ampliate, corrette, integrate con materiale disponibile a tutti, professionisti, amministratori etc.

La necessità che il contenuto delle schede non sia vincolante ma solo uno strumento conoscitivo è comprovata dalla attuale necessità di una revisione del PGT a pochi anni di distanza dalla sua approvazione.

Ci risulta infatti che in Comune siano ferme alcune iniziative che dimostrerebbero l'incapacità del contenuto delle schede di gestire con prassi virtuose i progetti possibili anche per errate prescrizioni.

RIORDINO DELL'ESISTENTE

Limitare l'edificabilità futura ad ampliamenti una tantum dell'esistente, se da un lato significa risolvere delle piccole problematiche spicciole, dall'altro lato significa contribuire all'ulteriore degrado del costruito esistente con volumi posticci "superfettativi".

Occorre innanzitutto capire le motivazioni che hanno permesso la manomissione diffusa del paesaggio e intervenire con scelte coraggiose che premi la demolizione e ricostruzione anche con incentivi fiscali e volumetrici consistenti ed una ben disegnata densità edilizia.

In particolare si osserva che nelle ZONE CR l'indicazione "ampliamento" potrebbe dare spazio a discussioni ed interpretazioni.

A nostro avviso, anche in relazione al fatto che nelle zone CR è chiara la volontà dell'amministrazione di creare delle zone COMPLESSIVAMENTE riqualificate, è necessario che tale concetto venga meglio chiarito sulle modalità reali di operatività. Dovrebbe essere inteso come bonus volumetrico ricollocabile nella macro zona. Questo dovrebbe essere fatto anche nel caso di una demolizione e ricostruzione con ricollocazione dei volumi favorendo una riqualificazione organica dei comparti.

STADIO

L'argomento è enunciato ai capitoli 2.3 e 8 della Relazione con l'obiettivo di "valorizzare e riqualificare" l'impianto sportivo dello stadio Sinigaglia (e del palazzetto dello sport e piscina di Muggiò).

Il principio trova riscontro all'art. 23.5 delle Disposizioni Attuative.

Nel merito è sicuramente apprezzabile la volontà *di attivare un processo di più ampio respiro nella riqualificazione e valorizzazione dei giardini pubblici e nel potenziamento dei servizi alla persona* (Relazione pag. 3) *anche mediante procedure ad evidenza pubblica e/o di partenariato pubblico/privato* (Disposizioni Attuative pag. 11) tuttavia:

- la possibilità di insediare destinazioni terziarie, turistico-ricettive e commerciali fino a medie strutture di vendita è incompatibile con la qualità e la vocazione del comparto ed inattuabile per il contesto dimensionale;
- il rischio potenziale è la terziarizzazione commerciale dell'intera area – compresi i giardini pubblici – che potrebbe diventare uno squallido centro commerciale attorniato da strutture di parcheggio;
- qualora tale fosse la volontà dell'estensore del piano l'attuazione sarebbe – fortunatamente – inammissibile stante la classificazione dell'area di cui al Piano delle Regole, tav. 15.1 Carta della conformazione dei suoli insediati, in ambito CT3 Tessuto o immobili altamente qualificati o contemporanei di pregio testimoniale, peraltro assoggettata a tutela monumentale e normata dagli artt. 42 e 44 delle Disposizioni Attuative – Disciplina del piano delle Regole, che correttamente impongono un regime vincolistico elevato;

- nulla, invece, è detto con riguardo al recupero estetico-funzionale del complesso architettonico;
- la citata importanza dell'impianto nello scenario sportivo della città e l'auspicato processo di riqualificazione non può che passare dal ripristino a funzioni di struttura sportiva polifunzionale per attività dilettantistica ed amatoriale ed anche culturale di intrattenimento, naturalmente con gli adeguati servizi;
- tale vocata destinazione richiama l'esigenza – assolutamente trascurata dallo strumento urbanistico – di individuare l'insediamento di un nuovo stadio (Grandi impianti per l'agonismo e lo spettacolo definiti all'art. 24 delle Disposizioni attuative) per il calcio agonistico del campionato nazionale in località idonea sia per l'accessibilità che per il controllo della sicurezza;
- con una logica di più ampio respiro i due interventi non sono in contrapposizione, ma – anzi – sinergicamente funzionali con la procedura di cui all'art. 23.2 delle disposizioni Attuative ed economicamente sostenibili ove il restauro dello stadio Sinigaglia fosse sostenuto da un intervento di adeguate proporzioni con la costruzione del nuovo stadio inserito in un ampio complesso commerciale e turistico ricettivo dotato dei pertinenti servizi.

DISPOSIZIONI ATTUATIVE

Pur essendo apprezzabile il lavoro di semplificazione e di sintesi che ha ridotto il corpo normativo così come già evidenziato in premessa; resta tuttavia l'impostazione del Piano che, al di là delle prescrizioni per la formazione del PGT di cui alla L.R. 12/2005, è condivisibile per l'obiettivo di azzerare il consumo di territorio ma, come già rilevato (v. le considerazioni già espresse nel marzo 2014) l'aumento volumetrico generalizzato (ora limitato) con la prescrizione della Hmax e del Rc non è lo strumento per conseguire il miglioramento di qualità del disegno del territorio costruito.

Per quanto riguarda il Piano delle Regole si evidenzia che:

- l'insediabilità generalizzata in CV1 della destinazione d'uso I è un ulteriore elemento di disordine del territorio in mancanza della conferma/individuazione degli ambiti produttivi
- non è specificato su quale base debba essere calcolato l'aumento volumetrico (singola unità immobiliare ? intero fabbricato, ma come inteso ?)
- la classificazione dei sub-ambiti del costruito appare generica e difficilmente applicabile se non graficamente individuata

VIABILITA'

Pedemontata

Riguardo, sia il primo che il secondo lotto, riporto l'esigenza espressa da molti di creare maggiori intersezioni con il tessuto viabile locale. Intersezioni utili e irrinunciabili a collegare il traffico in un contesto urbano articolato. Senza queste intersezioni un'opera così ambiziosa rischia di essere semplicemente calata su un territorio urbano, senza portare tutti i vantaggi che si propone.

In particolare: l'intersezione del primo lotto a livello dell'Ipermercato di Grandate, a servizio dell'area industriale, e l'intersezione del secondo lotto a livello della "Ca Franca", a servizio di Lipomo e di Montorfano. Per l'intersezione di Grandate è opinione di molti che sia solo un'occasione mancata; si potrebbe viceversa cogliere ancora questa opportunità, integrando i lavori all'interno del finanziamento del secondo lotto.

Galleria spina verde

Sarebbe poi utile per la città, sempre in ambito di grandi lavori viabilistici, inserire nella Pedemontana anche il collegamento in galleria sotto la spina verde (solo tre chilometri), tra uscita Como Sud e convalle. Oltre a tutti i vantaggi immaginabili, avrebbe anche ricadute sui valori immobiliari di non poco conto. Un'opera di questo tipo sarebbe in grado di intercettare il turismo di transito, direttamente da una delle arterie autostradali più frequentate d'Europa. In definitiva si ripagherebbe molto più velocemente di altre opere del genere.

Via Tentorio

Si osserva che essendo stato completato il tracciato tra il Viadotto dei lavatoi e la rotonda posta alla fine di via Tentorio le fasce di rispetto di 30 metri non hanno più senso di esistere.

Si tratta di una fascia in un centro abitato di una viabilità ormai consolidata in un ambito completamente urbanizzato.

Il senso di questa fascia così ampia poteva avere senso quando in fase di pianificazione e progettazione del tracciato era necessario garantire una operatività progettuale ampia ma allo stato essendosi il tracciato consolidato attraverso la sua piena realizzazione non c'è più ragione che rimanga.

Questa fascia di rispetto può solo, nel tessuto ormai completamente antropizzato, limitare l'attuazione delle zone urbanistiche presenti ed in particolare per le zone CR2.2 limitando fortemente lo sviluppo e le premialità che l'articolo 54 prevede. Ricordiamo che le aree delle zone CR2.2 sono poste prevalentemente lungo questo tracciato.

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Esigenza di sintesi

Scorrendo la variante, è opinione diffusa che resista una notevole complessità comunicativa. Si fatica a cogliere le informazioni essenziali e a individuare gli strumenti chiave. Pur nella complessità della materia urbanistica, che assume a sé una notevole quantità di discipline e normative, sarebbe più efficace riassumere conclusioni e prescrizioni in sintesi di semplice individuazione.

Sarebbe poi utile l'omologazione a tutti livelli normativi, che purtroppo si sovrappongono in grande quantità in questa materia così articolata. Viceversa non si fa altro che aggiungere ridondanze e incertezze interpretative.

Maggiore digitalizzazione

Un'altra proposta pratica ai fini della condivisione del PGT con un maggior numero di cittadini, potrebbe essere quella di implementare, attraverso il portale del Comune, le tavole chiave del piano, su mappe digitali interattive tipo google-map, ed aggiungere report di benchmarking con città europee di pari taglia, per un confronto sistematico degli indici sensibili con realtà simili.

Una maggiore digitalizzazione consentirebbe maggiore trasparenza, renderebbe di facile consultazione il piano nei suoi propositi fondamentali, e darebbe più vitalità ad uno strumento essenziale per lo sviluppo sociale, economico e ambientale. Un'operazione di questo genere sarebbe molto innovativa e, se gestita in modo comunicativo e progressivo, potrebbe contribuire ad instaurare un utile dibattito costruttivo in tutte le componenti sociali e professionali.
