



COMUNE DI COMO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Sessione (1) STRAORDINARIAdi (2) PRIMA convocazione

L'anno millenovecentosessantacinque il giorno 23
del mese di Giugno alle ore 21 nella solita sala delle
adunanze, si è riunito il Consiglio Comunale, debitamente convocato per determinazione della Giunta, nei modi
e termini di legge.

La seduta è (3) pubblicaAssume la presidenza il Sindaco Sig. avv. Lino GelpiAssiste il ^{Vice} Segretario Generale Sig. Dr. Arnaldo Ventura

il quale procede all'appello nominale - Risultano:

PRESENTI

AMOLETTI Prof. Bruno
AZZI Gracco
BALLERINI Ing. Enrico
BELGRANO Giovanni Battista
BERTINELLI On. Avv. Virginio
BORDOGNA Dr. Alessandro
BOTTA On. Dr. Giovanni
CAIROLI Rag. Piergiorgio
CAIROLI Santino
CANTONI Avv. Enrico
CASPANI Rag. Ottorino
CATTANEO Avv. Pierluigi
COLOMBO Per. Ed. Giuseppe
CORNELIO Dr. Achille
CURIONI Carlo
CUZZI Margherita
DE MAS Silvio
DE SANTIS Ing. Antonio
DONDINA Saverio
FERRARI Marte

FUMAGALLI Libero
GABAGLIO Dr. Emilio
GABAGLIO Avv. Giovanni
GELPI Avv. Lino
LANNI Avv. Diodato
LORINI CORGHI Maria
LUZZANI Avv. Dino
MAZZA Dr. Antonio
MELLA Domenico
MILANI Dr. Massimo
NONES Emilio
PIATTI Carlo
IGNI On. Renzo
PONCI Ing. Luigi
REZZONICO Dr. Alessandro
ROVELLI Avv. Luigi
SPALLINO Avv. Antonio
VALSECCHI Sen. Dr. Pasquale
ZANINI Avv. Tomaso
ZUCCOLI Arch. Luigi

ASSENTI Bertinelli, Botta, Gabaglio Giovanni, Lanni, Pigni,
Valsecchi.

Constatata la presenza del numero legale degli intervenuti (4), il Presidente dichiara aperta la seduta ed
invita il Consiglio a trattare le materie segnate all'ordine del giorno.

OGGETTO

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ALL'ULTIMA PUBBLICAZIONE DEL
P.R.U.G. 1956 E **REGOLAMENTO EDILIZIO.**

Premesso:

- che questo Consiglio Comunale ha adottato il nuovo Piano Regolatore Urbanistico Generale con deliberazione 19.12.1956;
- che con deliberazione consiliare del 5.12.1958 venivano adottate le controdeduzioni alle osservazioni;
- che col voto del 16.3.1961 n°471 di Consiglio Superiore dei LL.PP., oltre alle altre considerazioni e prescrizioni, riprendendo il proprio voto del 23.1.1961 sul Regolamento Edilizio, dichiarava che nei "Borghi e Frazioni il numero massimo dei piani da 7 deve essere portato a 5 e l'altezza massima da 24 metri a 18 metri";
- che con deliberazioni consiliari 15.11.1961 e 26.2.1962 il Consiglio Comunale adottava alcune soluzioni tra quelle indicate dal voto, mentre per alcuni altri argomenti, proponeva soluzioni diverse da quelle contenute nel voto e per le zone Borghi e Frazioni riproponeva sulla base di considerazioni di ordine urbanistico e di natura pratica la soluzione dei tipi edilizi a 7 piani f.t. e con altezza 24 metri, però con riduzione della densità edilizia territoriale da 8,5 a 7,5 mc/mq.;
- che il Consiglio Superiore LL.PP. in sede di riesame del Piano, con voto 20.6.1963 n.1225, ha espresso parere favorevole alla approvazione del Piano, a condizione però che da parte di questo Comune venga accolta la prescrizione relativa all'altezza massima dei fabbricati nei Borghi e nelle Frazioni di cui al precedente voto del 16.7.1961 sopra richiamato;
- Atteso che il Consiglio di Stato, al cui esame sono stati sottoposti gli atti relativi al Piano Regolatore Generale, ha rilevato, con parere 30.10.1963 n.556/61, che questo Comune, nello adeguarsi alle prescrizioni suggerite dal Consiglio Superiore LL.PP. con voto del 16.3.1961 n.3471, non ha provveduto a ridurre l'altezza massima dei fabbricati nei Borghi e nelle Frazioni da 7 a 5 piani;
- Visto che con atto n.127 del 22.7.1964 questo Consiglio Comunale, allo scopo di pervenire alla sollecita approvazione del Piano, si uniformava alle prescrizioni del Consiglio Superiore dei LL.PP., apportando le conseguenti modifiche al Regolamento Urbanistico allegato al N.P.R.G. ed al Regolamento Edilizio;
- che tale deliberazione ha riportato l'approvazione della G.P.A. in seduta del 28.1.1965 n.54537 Div.4°;
- Accertato che il Sindaco ha provveduto, a norma di legge, alla pubblicazione della suddetta deliberazione mediante deposito della stessa presso la Segreteria Generale del Comune unitamente a tutti gli atti costituenti il P.R.U.G. della Città di Como, dal 12.2.1965 al 14.3.1965 e contemporaneo avviso di tale deposito affisso all'albo pretorio e inserito nel F.A.L. per la Provincia di Como n.13 del 12.2.65;
- che di tale deposito è stato dato anche annuncio mediante la stampa quotidiana cittadina;
- Accertato che nel termine di legge e cioè durante il periodo di deposito e nei trenta giorni successivi vennero presentate n°26 osservazioni, mentre 1 osservazione risulta presentata oltre il termine predetto;
- Udita la relazione dell'Assessore addetto a P.R. in merito al contenuto delle osservazioni pervenute;
- Udite le controdeduzioni formulate dal Sindaco sulla base del parere espresso dalla Sezione Urbanistica e P.R. e ritenuto doverci uniformare alle proposte del Sindaco in quanto rispondenti all'interesse pubblico che col nuovo Piano si intende perseguire;

- Vista la Legge Urbanistica 17.8.1942 n.1150;

Con voti favorevoli n.32, espressi per alzata di mano su n.34 Consiglieri presenti, di cui n.32 votanti e n.2 astenuti (Cuzzi e Ponci);

DELIBERA

1) di dare atto che avverso le modificazioni apportate con la deliberazione consiliare n.127 del 22.7.1964 al Piano Regolatore Urbanistico Generale adottato il 19.12.1956 ed al Regolamento Edilizio in sede di deduzioni sul voto 20.6.1963 n°1225 del Consiglio Superiore dei LL.PP., sono state presentate n°26 osservazioni nel termine di legge e n°1 dopo la scadenza di detto termine;

2) di aderire alle controdeduzioni formulate dal Sindaco sulla base del parere espresso dall'U.T.C. Sezione Urbanistica- P.R., con le quali si propone di respingere le suddette osservazioni, controdeduzioni che costituiscono parte integrante della presente deliberazione e che vengono integralmente trascritte in calce alla presente;

3) di dare mandato al Sindaco d'inoltrare al Ministero dei LL.PP. - tramite il Provveditorato Regionale alle OO.PP. - dopo che sarà intervenuta l'approvazione tutoria della presente deliberazione, la domanda di approvazione definitiva del P.R.U.G. della Città di Como adottato il 19.12.1956 con le modificazioni ed integrazioni apportate con deliberazione del Consiglio Comunale 22.7.1964 in conseguenza del voto n°1125 del Consiglio Superiore LL.PP. nonché del Regolamento Edilizio.

COMUNE DI COMO

PIANO REGOLATORE URBANISTICO GENERALE (adottato con deliberazione Consiglio Comunale 19.12.1956).

REGOLAMENTO URBANISTICO

REGOLAMENTO EDILIZIO

(adottato con deliberazione del Consiglio Comunale 10.10.1958 e 17.2.1960 n°1787).

Voto del Consiglio Superiore LL.PP. 20.6.1963 n.1225

Deliberazione del Consiglio Comunale 22.7.1964

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

A seguito della pubblicazione e del deposito della deliberazione 22.7.1964 del Consiglio Comunale, che stabilisce in 5 il numero massimo normale dei piani f.t. degli edifici nella zona residenziale intensiva dei Borghi e delle frazioni (Regolamento Urbanistico- Zonizzazione e Regolamento Edilizio) furono presentate 26 esposti in tempo utile ed 1 fuori termine.

I 27 documenti presentati possono essere divisi in due gruppi:

A) quelli che trattano argomenti relativi ad elementi del Piano Regolatore e del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio non contemplati dalla deliberazione pubblicata (in numero di 13); anche alcuni capitoli di alcune osservazioni del primo gruppo rientrano in questa situazione.

B) quelli che trattano l'oggetto della delibera pubblicata (n.13 più 1 fuori termine).

osservazioni del gruppo A) vengono elencate ed i loro oggetti descritti per dimostrare la loro non pertinenza al caso; generalmente ripropongono argomenti già proposti in occasione della pubblicazione del Piano 19.12.1956; talune potranno essere utilizzate come contribute di documentazione aggiornata in sede eventuale di revisione del Piano.

Esse sono:

- la n.1 - Consorzio Agrario Prov.Come relativa alla Rete Viaria di Camerlata-Rebbio-Albate.
- la n.2 - Autorimessa Franco Ghioldi relativa ad una strada prevista in Rebbio - Breccia.
- la n.4 - Direzione Lavori Genio Militare relativa ad una strada prevista in Via Basca- Albate e ad una strada prevista in Rebbio.
- la n.6 - Fantin O. - Rusconi F. - relativa alla Rete Viaria di Rebbio.
- la n.7 - Parravicini ing.Antonio - relativa alla zona di Borgovico (panoramica paesistica e a fabbricati isolati).
- la n.10 - Capatti Camilla - relativa alla zonizzazione di Via Acquanegra - Albate ed a una strada in essa prevista.
- la n.11 - Colorificio Festerazzi - relativa alla destinazione della zona Via Acquanegra-Albate.
- la n.18 - Curioni & C. - relativa ai caratteri delle zone industriali e miste residenziali industriali.
- la n.19 - Castelli Maria ed altri - relativa alla rete viaria della zona Lungo Lario - Via Torne.
- la n.21)- Unione Industriale - relativa alla zona industriale di Como Sud.
- la n.22 - Officina Mecc. Brugger - relativa ad una strada prevista ad ovest del torrente Cosia (ora coperto - Via Innocenzo XI) fino a Via Borgovico.
- la n.24 - Netti Domenico - relativa ad una strada prevista da Via Zezio a Via Crispi.

A causa degli oggetti trattati le suddette osservazioni non sono pertinenti alla deliberazione in esame ed ai fini della procedura ad essa relativa sono da dichiararsi irricevibili.

Nelle stesse condizioni si trovano parzialmente alcune osservazioni (per altri capitoli pertinenti invece ai problemi della deliberazione pubblicata), e cioè:

- la n.3, p. II^a - Albenico Lino - rete viaria di Como Borghi.
- la n.20 lett. a - Lambro S.p.A. - strade Via M.Monti, Via Gorio, Via Zezio.
- " " " " " Lambro S.p.A.: idem, sotto il profilo dei parcheggi.
- la H223, p. 1^o - Lietti ed altri: nuova strada da Via Benzi a Via Borgovico.
- " " " " " Idem sotto il profilo economico, viabilistico.
- " " " " " Idem sotto il profilo del danno paventato.

Le osservazioni del gruppo B) generalmente propongono considerazioni comuni ed alcune di esse sono redatte su una stessa falsariga.

Esse sono: n° 13 + 1 fuori termine.

Sostanzialmente, le osservazioni di questo gruppo si articolano su due tesi:

1) la prospettiva di squilibrio volumetrico e prospettico dell'aspetto della città;

2) La prospettiva di riduzione delle aspettative economiche dei proprietari delle aree interessate dall'adottato regime edificatorio. A queste osservazioni è agevole replicare quanto segue:

Al 1°) -

La soluzione degli edifici a 7 piani fuori terra, adottata nel 1956 dal Consiglio Comunale per la zona intensiva dei Borghi e delle frazioni, aveva destinato serie riserve urbanistiche, che trovarono la più autorevole espressione nel voto contrario espresso dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici.

Indiscriminatamente ammessa in tutti i Borghi, senza spazi di rispetto effettivamente adeguati alla necessità di inserire armoniosamente gli sviluppi edilizi verticali nell'ambiente panoramico di Como,

l'altezza continua di 24 m. avrebbe soffocato le dimensioni umane della città. Basti ricordare, a questo proposito, l'effetto deprimente dei comparti edificati pressoché senza interruzione fino a quella altezza (v. Viale Masia, Via Recchi, ecc.), ed alle conseguenze che la eccessiva agglomerazione edilizia provoca sul traffico veicolare, sulle relazioni psico-ambientali dei residenti, e sull'aspetto d'insieme dello sviluppo edilizio.

Sulla scorta di queste constatazioni generali, lo sviluppo orientamento urbanistico attualmente prevalente si è consolidato in favore della minor densità edilizia.

Questo orientamento, del resto, emergeva già nel Piano Regolatore Generale del 1937; in esso infatti, per le zone destinate a costruzione intensiva, sono fissate l'altezza massima di 5 piani e la densità di 250 abitanti per ettaro (corrispondenti ad un terzo circa della densità edilizia contemplata nel P.R.G. del 1956).

Ed è il caso di ricordare che le disposizioni sulle caratteristiche edilizie delle zone, ricavabili dalla relazione illustrativa delle tavole, erano immediatamente vincolanti e restano ancora oggi le sole giuridicamente operanti.

La prassi di autorizzare edifici a 7 piani, instauratasi nel dopoguerra, non ha alterato sostanzialmente l'aspetto generale della città.

Questa resta tuttora caratterizzata dalla larghissima prevalenza degli edifici a 4 o 5 piani, e, in alcune zone, delle villette e delle palazzine; tipi edilizi questi che ben si inseriscono nella conca delimitata dai declivi collinosi ancora verdi.

Questa caratteristica ambientale, che costituisce patrimonio collettivo, ha un valore cospicuo, che è doveroso mantenere.

Alcune osservazioni presentano infine, che l'applicazione del regime edilizio dei 5 piani ad alcune aree comprese fra edifici da 7 piani comporti squilibri volumetrici.

A questo proposito sembra opportuno chiarire, preliminarmente, che sarebbe illogico e arbitrario ricavare dalla problematica di alcuni casi singoli la motivazione di un ripensamento generale dell'assetto da imprimere al panorama dell'intera città.

Sarebbe infatti ingiusto anteporre la soluzione di un episodio specifico alle ragioni di ordine generale che meditatamente inducono a tutelare le caratteristiche peculiari del tessuto urbanistico della nostra città.

riassate questo principio, si dovrà aggiungere che ai casi singoli potrà provvedersi vuoi mediante piani particolareggiati, vuoi mediante ricorso alla facoltà di deroga al regime normale delle altezze, prevista e ordinata dal Regolamento Edilizio deliberato nel 1960, mai mediante eventuali varianti regolamentari.

La medesima sensibilità urbanistica che suggerisce e stimola l'opera di tutela dell'aspetto d'insieme della città e di armonioso sviluppo dell'attività edilizia, promuoverà una speciale attenzione alle situazioni eccezionali che risulteranno meritevoli di soluzioni particolari.

Al 2°) -

Alla delibera in oggetto si è opposto, in secondo luogo, che essa lasse le aspettative finanziarie dei proprietari che ancora non hanno sfruttate le proprie aree, o ricostruito i propri edifici, fino a 7 piani. Sembra chiaro che un'osservazione così fatta resta estranea all'ambito dei rilievi pertinenti alla disamina della delibera consiliare, esorbitando dal senso squisitamente urbanistico.

Si tratta di interessi particolari, che - come già veduto - contrastano con l'interesse collettivo ed una edificazione scevra da congestioni, consona al paesaggio raccolto tra la Città Murata, le colline e il Lago, aperta a soluzioni di respiro.

È appena il caso, perciò, di rilevare che, nello stato della regolamentazione, quelle doglianze non sono neppure interamente obbiettive sotto il ^{stesso} profilo finanziario.

La densità edilizia di mc. 7,5 per mq., già prevista per gli edifici a 7 piani, è rimasta infatti immutata.

Ciò consente attualmente di costruire, pur contenendoli nei 5 piani, volumi spesso eguali a quelli assicurati dagli edifici a 7 piani.

L'Amministrazione comprende la reazione attuale dei singoli proprietari, specie se non esattamente informati (come rivelano le osservazioni finanziarie) dell'effettiva possibilità odierna di sfruttamento plani-volumetrico delle loro aree, e se allarmati dalla depressione generale del mercato edilizio. L'Amministrazione non può tuttavia, rinunciare alla visuale dello sviluppo ordinate della città, in tutto il suo territorio, che manifestamente si va rivelando composta anche dell'ampia zona distesa fra Rebbio e S. Fermo, intorno alla verde dorsale del Baradello. Le chiare prospettive di arricchire strutturalmente, in questa direzione, il complesso insediamento tradizionale esistente nella conca a lago, potranno indurre da sé, a non lunga scadenza, il sereno ridimensionamento delle apprensioni che hanno provocato le osservazioni sopra esaminate.

Esaminando partitamente le opposizioni del gruppo B) si conclude per ognuna come di seguito:

Per la n. 3) Tralasciando l'inesattezza di classificazione ("semintensiva" nel testo della Osservazione, invece/intensiva) appare pacifico che la deliberazione in esame, contrariamente a quanto portata dall'Osservazione come elemento negativo sul piano logico e procedurale quando si dice "senza che alcuna variazione ecc....." è una variazione del regime urbanistico giuridico, che tende a sigillare gli effetti paesistici ed ambientali.

La obiezione sulla pretesa discriminazione di proprietari di aree mediante la nuove norme volumetriche non ha ragione poiché non sono introdotte limitazioni di densità volumetrica.

Le considerazioni contenute nel Capitolato Rete Viaria e che effettivamente riguardano l'impianto urbanistico

di una insula sembra debbano trovare sede appropriata negli studi di Piano Particolare che indubbiamente debbono essere organicamente svolti e conclusi dopo l'approvazione del Piano Generale.
Per la parte II° a) vale quanto esposto per il gruppo A).

Per la n. 5) Per le considerazioni generali di natura economica ed urbanistica vale quanto esposto in premessa per il gruppo B) cui la n.5 appartiene. Il caso speciale proposto può essere risolto in ambito di studio particolare attraverso l'applicazione delle citate norme speciali regolamentari.

Per la n. 9 L'osservazione, esponendo il valore storico ambientale della zona di Piazza Vittoria, sottolinea la necessità di un piano particolare che inquadri gli aspetti volumetrici con quelli urbanistici e del flusso veicolare della zona.

Per la n.12 Il citato programma edilizio su Piazza del Popolo che l'osservazione presenta come realizzabile solamente nei termini di altezza finora ammessi, dal lato urbanistico ambientale può viceversa concretarsi attraverso edifici a 5 piani di altezza, con assai migliore adesione alle caratteristiche della zona, a preminenti dimensioni orizzontali dalla quale spiccherà la cupola del Duomo. Per le considerazioni generali di natura economica ed urbanistica vale quanto esposto in premessa per il gruppo B) cui la N.12 appartiene.

Per le nn.13) - 14) - 15) - 16) - 17) per le considerazioni relative al temuto squilibrio edilizio ed urbanistico si riprende quanto esposto al secondo capoverso della premessa al gruppo B) cui le osservazioni in esame appartengono.

Per la n.13 Vedi anche la n.26.

Per la n.16 Si può osservare che il vetusto edificio condominiale citato è un complesso di origine conventuale a cortile centrale di buone proporzioni, già annesso alla Chiesa di S. Antonio ora adibita a Cinema, circondato da edifici a 7 piani e dai loro retri, con la sola apertura su Via Rezonico, converrà valutare l'opportunità di curarne il restauro e la valorizzazione attraverso opere interne e difese esterne date da cortine di piante o, viceversa, di applicare ad esso le citate norme speciali.

Per la n.20 per i punti a), e b) valgono le controdeduzioni di non pertinenza esposte per il gruppo A). Per il punto c) valgono le controdeduzioni esposte in premessa al gruppo B), cui la n.20 appartiene.

Per la n.23 per le parti 1) - 2) - 3) valgono le controdeduzioni di non pertinenza esposte per il gruppo A). Per la 4° parte, rilevato anzitutto che la constatazione del limite a 5 piani è valida solamente per circa 2/3 e non per l'intera zona come invece affermato nell'osservazione, si riprendono le controdeduzioni esposte in premessa al gruppo B), cui la n.23 appartiene.

Per la n.25 A quanto esposto circa la temuta limitazione di densità si controdeduce con quanto già esposto in premessa e cioè che interverrà una riduzione di numero di piani

e non di densità edilizia, aggiungendo che la circostanza della prossima autostrada che a Bregeda avrebbe termine richiede piuttosto un diradamento edilizio che un'intensificazione.

Per la n.26 L'osservazione espone la convinzione che, dalla costruzione di un edificio a 5 piani sull'angolo nord di Via Gallio-Piazza S. Rocchette, già circondato verso nord da edifici a 7 piani, nascerebbe squilibrio volumetrico; si ripete di non ritenere definitivo tale giudizio poiché il volume a 5 piani potrebbe costituire una preparazione visiva (sempre se validamente impostata architettonicamente) ai retrostanti volumi più alti.

D'altro canto il concetto architettonico, forse implicito nell'osservazione, di costituire due piloni allo sbocco di Via Gallio sul Piazzale della Stazione e sui giardini, potrebbe trovare sede di esame in un piano particolare eventualmente utilizzando le norme per le altezze speciali tenendo presente però che mentre da una parte tali piloni avrebbero senso se di altezze significative, superiori a 7 piani circostanti, dal lato ambientale ciò potrebbe produrre effetti negativi sulla Via Gallio, (ved. anche la n.13 pure relativa alla zona).

L'osservazione n.1 fuori termine (F.lli Clerici) se fosse stata esaminabile nel merito a causa delle sue considerazioni economiche ed urbanistiche avrebbe trovato risposta nelle controdeduzioni esposte in premessa al gruppo B).

In generale si può concludere che le osservazioni del gruppo B) non propongono considerazioni ed argomenti che amplino o sviluppino quelli che presiedono alla deliberazione adottata in modo da costituire l'auspicato apporto collaborativo; nemmeno propongono argomentazioni che istituiscano premesse logiche di natura urbanistica diverse da quelle del provvedimento del luglio 1964, per cui si conclude proponendo che esse siano respinte.-

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

F.to L. Gelpi

Il Consigliere Anziano

F.to A. De Santis

^{Vice}
Il Segretario Generale

F.to A. Ventura

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Li, 2.7.1965

Visto : IL SINDACO

Il Segretario Generale

Publicata all'albo comunale il 1.7.1965 giorno di mercato

e per giorni uno solamente, senza che vi siano stati reclami od opposizioni.

AFFISSA IL 1.7
DEFISSA IL 2.7.65
L'INCARICATO

Il Segretario Generale

PREFETTURA DI COMO

N. 46006 Div. 6

Li, 6/9/1965

Visto ed approvato dalla CGSOT nella seduta
del 3/9/1965

IL PREFETTO

La Rocca