

COMUNE DI COMO  
REP. TECNICO L.L.P.P.  
SEZIONE URBANISTICA



# COMUNE DI COMO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

UFFICIO TECNICO  
SEZIONE URBANISTICA

PIANO REGOLATORE URBANISTICO GENERALE D.G.R. N. 14422

DEL 15.4.1975

INTERVENTI DI SALVAGUARDIA DELLA FASCIA PRODUTTIVA DI  
VIALE INNOCENZO XI – VARIANTE PARZIALE N. 1 AL P.R.U.G.

---

RELAZIONE

DEL 15.4.1975

INTERVENTI DI SALVAGUARDIA DELLA FASCIA PRODUTTIVA DI  
VIALE INNOCENZO XI - VARIANTE PARZIALE N° 1 AL P.R.U.G.

RELAZIONE

1. STATO D'USO DELLA PORZIONE DI TERRITORIO OGGETTO  
DELLA VARIANTE.

Le esigenze di adeguamento delle funzioni di assetto urbanistico della fascia produttiva di viale Innocenzo XI pongono in evidenza, ai fini della variante, due ambiti territoriali:

AMBITO 1 - delimitato da nord, a est, a sud, a ovest:  
impianti della Como-Depur (per la depurazione delle acque civili ed industriali della Convalle), viale Innocenzo XI, via A. Grandi (sino all'imbocco su via Milano), piazzale S. Rocco, via M. Albricci, via Regina (in aderenza al Cimitero Monumentale), complesso religioso di S. Abbondio, via Regina (lungo la dogana ferroviaria).

Entro l'ambito 1 la prevalenza di vitali funzioni di carattere produttivo fa emergere la necessità di adeguare le previsioni di zona del vigente Piano Regolatore al fine di consentire una migliore utilizzazione del territorio.

AMBITO 2 - delimitato dalla cortina edilizia del borgo di antico impianto di via Milano e dal bacino del fiume Aperto.

DEL 15.4.1975

INTERVENTI DI SALVAGUARDIA DELLA FASCIA PRODUTTIVA DI  
VIALE INNOCENZO XI - VARIANTE PARZIALE N° 1 AL P.R.U.G.

RELAZIONE

1. STATO D'USO DELLA PORZIONE DI TERRITORIO OGGETTO  
DELLA VARIANTE.

Le esigenze di adeguamento delle funzioni di assetto urbanistico della fascia produttiva di viale Innocenzo XI pongono in evidenza, ai fini della variante, due ambiti territoriali:

AMBITO 1 - delimitato da nord, a est, a sud, a ovest:

impianti della Como-Depur (per la depurazione delle acque civili ed industriali della Convalle), viale Innocenzo XI, via A. Grandi (sino all'imbocco su via Milano), piazzale S. Rocco, via M. Albricci, via Regina (in aderenza al Cimitero Monumentale), complesso religioso di S. Abbondio, via Regina (lungo la dogana ferroviaria).

Entro l'ambito 1 la prevalenza di vitali funzioni di carattere produttivo fa emergere la necessità di adeguare le previsioni di zona del vigente Piano Regolatore al fine di consentire una migliore utilizzazione del territorio.

AMBITO 2 - delimitato dalla cortina edilizia del borgo di antico impianto di via Milano e dal bacino del fiume Aperto.

Entro l'ambito 2 alcuni immobili ad est della via Milano sono tipologicamente idonei a recepire funzioni collettive (centri di interesse comune, ecc.) e ad elevare quindi il livello qualitativo della zona; il bacino del fiume Aperto, per le caratteristiche geomorfologiche e l'incostante regime idraulico richiede maggiore salvaguardia rispetto alle previsioni di zona del vigente P.R.U.G. e la promozione dell'utilizzo sociale.

## 2. RAFFRONTO FRA LE PREVISIONI DEL P.R.G. VIGENTE E LE ESIGENZE ATTUALI

Lo sviluppo ad alta densità degli insediamenti residenziali verificatosi nella Convalle comasca negli anni 1950-1960 aveva portato l'Amministrazione a destinare ad uso pubblico nel P.R.G. le aree occupate da impianti produttivi, con la finalità di dotare dei necessari servizi (standards di cui al D.M. 2.4.1968) le residenze esistenti e/o insediabili.

L'incremento residenziale insediativo del Comune di Como, previsto in circa 2.000 abitanti l'anno dal P.R.U.G., aveva portato inoltre l'Amministrazione a destinare nell'ambito 2 a zone residenziali "A" alcuni immobili ad est della via Milano, tipologicamente idonei a recepire funzioni collettive e a zone residenziali "B" le aree comprese nel bacino del fiume Aperto in continuità con la Convalle, prevedendovi una capacità insediativa di circa 590 abitanti.

Dal 1975 ad oggi si è avuto un annullamento dell'incremento residenziale nel Comune di Como; conseguentemente, attenuandosi le esigenze di nuovi insediamenti residenziali, viene a mancare una delle premesse per vincolare le industrie dell'ambito 1.

E' quindi urgente l'individuazione di uno strumento urbanistico che consenta, nel rispetto delle esigenze collettive della città, la realizzazione spedita di concreti programmi tecnici, finanziari e temporali opportunamente controllati dall'Amministrazione per gli insediamenti produttivi esistenti nell'ambito 1.

3. VERIFICA DELL'ASSETTO TERRITORIALE GENERALE DEGLI  
AMBITI 1 E 2 A SEGUITO DEGLI INTERVENTI DI VARIANTE  
PARZIALE.

L'ambito 1, lungo il viale Innocenzo XI, è interamente occupato da un complesso produttivo tessile che, insediatosi nella parte settentrionale alla fine del secolo scorso, si è successivamente sviluppato verso S. Rocco ed oltre la via S. Abbondio, occupando in pratica tutte le aree libere esistenti tra la via Regina, il torrente Cosia e le pertinenze occidentali della cortina edilizia di via Milano.

In direzione est-ovest non vi sono praticamente collegamenti diffusi con gli insediamenti di tipo residenziale e specialistico circostanti; in tal senso si può affermare che la presenza del complesso industriale non costituisce elemento di contrasto con le spinte di esigenze diverse dei contigui settori territoriali e si può quindi proporre la conferma della destinazione a zona "D" industriale con opportune integrazioni dell'art. 9 delle Norme di P.R.G. per tale ambito.

La destinazione a zona produttiva delle aree già coperte dagli impianti industriali pone il problema del reperimento delle aree da destinare a spazi di uso pubblico o ad edifici pubblici sostitutive.

L'ambito 2 presenta nel tessuto storico alcuni edifici specialistici in stato di disuso e degrado, destinati dal P.R.G. a zona residenziale; si pone oggi il problema del loro recupero per servizi. L'ambito 2 prevede insediamenti residenziali nel bacino fiume Aperto con caratteristiche geo-morfologiche che non idonee all'edificazione; essendo stata negli anni '70 realizzata una passeggiata pedonale lungo il fiume Aperto, si pone oggi il problema di un possibile utilizzo sociale di tale bacino.

E' in tal senso che pur essendo il bacino del fiume Aperto non compreso tra le aree di cui all'art. 39 e lettere a) e b) dell'art. 40 della Legge Regionale Urbanistica 15.4.1975 n° 51, la proposta del vincolo ad uso pubblico di tale ambito è, dal punto di vista metodologico-urbanistico, in linea con quanto previsto dall'art. 43 della Legge di cui sopra.

4. VERIFICA DELLA DOTAZIONE DI STANDARDS DA TRASFERIRE A  
SEGUITO DELLA SALVAGUARDIA DELLA FASCIA PRODUTTIVA DI  
VIALE INNOCENZO XI.

Le aree occupate dagli insediamenti produttivi di viale Innocenzo con destinazione diversa da quella produttiva che vengono con la variante destinate a zona "D" industriale, sono della consistenza di mq. 43.280 così suddivisa:

Vincolo	Classificazione di P.R.G.	Superficie
- Parcheggio	P 12	mq. 9.000
- Scuola Elementare	SE 9	" 13.750
- Scuola Media dell'Obbligo	MO 6	" 5.000
- Verde e sport	VS 22	" 15.530
	TOTALE	mq. 43.280
		=====

E' da precisare che il vincolo a verde e sport "VS 23", posto nella parte a sud dell'insediamento produttivo, della superficie di mq. 60.280, non è contabilizzato nella verifica degli standards del Piano Regolatore vigente (D.G.R. 1975) in quanto in gran parte compreso nella zona di rispetto cimiteriale del Cimitero Monumentale (C.S. 1).

Con l'eliminazione delle "aree di uso pubblico" P 12; SE 9; MO 6; VS 22 e VS 23 deve essere quindi reperita una dotazione di standards pari almeno a mq. 43.280.

5. VERIFICA DEL REPERIMENTO DEGLI STANDARDS ALTERNATIVI.

I vincoli tolti dall'ambito 1 sono trasferiti nell'ambito 2 secondo le definizioni sottoriportate:

Ambito "1"  
(viale Innocenzo XI)

- Parcheggio P 12
  
- Scuola Elementare SE 9
  
- Scuola Media MO 6
  
- Verde sport VS 22

Ambito "2"

(bacino fiume Aperto; immobili compresi nella cortina edilizia del borgo di antico impianto di via Milano)

- . area già vincolata a centro di interesse comune C 42 (in edificata) e adiacenze
- . area compresa fra le vie Madruzza e Mocchetti
- . area lungo la via Madruzza in prossimità dell'innesto con via Oltrecolle
  
- . aree contigue alla Scuola Elementare SE 19 (esistente)
  
- . aree contigue alla Scuola Media MO 14 (in previsione)
  
- . aree contigue al verde sport VS 52
- . area compresa nell'isolato delimitato dalle vie Anzani e Milano
- . area lungo viale Giulio Cesare in prossimità dell'incrocio con via Milano

Nell'ambito 2 il centro di interesse comune C 42, sostituito dalla destinazione a parcheggio, viene ricollocato sull'area all'incrocio delle F.N.M. e delle FF.SS., interessata da edificio esistente degradato e destinata nel vigente P.R.G. a zona residenziale "B2".

Vengono inoltre destinati a centro di interesse comune i seguenti immobili:

- . area adiacente all'innesto tra le vie Alciato, Castellini e Viganò
- . area lungo la via XX Settembre adiacente ai vincoli SE 8 e SM 12
- . piano terreno dell'immobile lungo via Cadorna in prossimità della via Cigalini.



La dimostrazione del reperimento standards di variante per una dotazione superiore a quella soppressa in salvaguardia della zona produttiva di viale Innocenzo XI risulta dalla seguente tabella:

ESISTENTE NELL'AMBITO 1 E 2		PREVISTO NELL'AMBITO 2	
Funzione	mq.	Funzione	mq.
SE 9	13.750	SE 19 (ampl.)	25.000
SE 19	9.400		
TOTALE	23.150		25.000
MO 6	5.000	MO 14 (ampl.)	22.750
MO 14	13.500		
TOTALE	18.500		22.750
C 42	3.400	C 42 (spost.)	5.250
		C 81 (nuovo)	1.120
		C 82 (nuovo)	1.500
		C 83 (nuovo)	320
TOTALE	3.400		8.290
VS 22	15.530	VS 22 (spost.)	3.500
VS 50	12.000	VS 50 ( " )	11.900
VS 52	3.250	VS 52 (nuovo)	13.500
		VS 125 ( " )	2.400
		VS 126 ( " )	440
TOTALE	30.780		31.740
P 12	9.000	P 12 (spost.)	5.750
		P 44 (nuovo)	1.500
		P 45 ( " )	2.250
TOTALE	9.000		9.500
TOTALE GENERALE	84.830		97.280

6. CONSIDERAZIONI SULLE MODIFICHE DELLE DOTAZIONI COMPLESSIVE DI STANDARDS, DELLE DESTINAZIONI DI ZONA E DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE.

6.1. STANDARDS

	Aree riferite all'art. 3 comma 2°, lettere a) e b) D.M. 2.4.1968	Aree minime prescritte	Aree previste vigente P.R.G.	Aree previste Variante
<u>SE</u> Scuole Elementari	mq/abit. 1,80	mq. 230.726	mq. 255.961	mq. 257.811
<u>MO</u> Scuole Medie dell'Obbligo	" 1,33	" 170.481	" 228.980	" 233.230
<u>2</u> Attrezzature di interesse comune	" 2,00	" 256.362	" 347.479	" 352.369
<u>VS</u> Verde e impianti sportivi	" 9,00	" 1.153.629	" 1.374.141	" 1.375.181
<u>P</u> Parcheggi	" 2,50	" 320.452	" 258.614	" 259.114

6.2. VERIFICA DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA

Il trasferimento degli standards dall'ambito 1 ha come effetto la riduzione di alcune zone insediative a carattere residenziale nell'ambito 2 secondo le seguenti proporzioni:

- Zona "A <sub>1</sub> "	- abit.	145
- " "B <sub>2</sub> "	- "	260
- " "B <sub>3</sub> "	- "	184

TOTALE - abit. 589

=====

La capacità insediativa per le zone territoriali omogenee "A<sub>1</sub>", "B<sub>2</sub>" e "B<sub>3</sub>" viene pertanto modificata nel seguente modo:

	Abitanti insediabili vigente P.R.U.G.	Abitanti in sediabili Variante
- Zona A <sub>1</sub> pressochè totalmente insedia ta a <u>3 mc/mq.</u>	abit. 222	abit. 77
- Zona B <sub>2</sub> parzialmen te insediata a <u>1,5 mc/mq.</u>	" 1477	" 1217
- Zona B <sub>3</sub> parzialman te insediata a <u>0,5 mc/mq.</u>	" 4541	" 4357

La capacità insediativa globale di Piano viene anch'essa ridotta da 128.181 abitanti a 127.592 abitanti.

Lo svincolo della fascia produttiva lungo il viale Innocenzo XI produce come effetto un aumento della superficie produttiva della zona "D" di mq. 103.560 e pertanto la dotazione globale di Piano risulta la seguente:

	Superficie vigente P.R.U.G.	Superficie Variante
- Zona "D" industriale a <u>3 mc/mq.</u>	mq. 2.091.999	mq. 2.178.679

7. EIABORATI CARTOGRAFICI ALLEGATI ALLA RELAZIONE

Ad illustrazione degli interventi previsti vengono allegati alla presente relazione i seguenti elaborati cartografici:

- 1.1. Divisione in zone del territorio comunale, zone territoriali omogenee - estratto di P.R.U.G. 15.4.1975 - zone interessate da variante;
- 1.2. Aree destinate a formare spazi di uso pubblico o riservate ad edifici pubblici ed impianti di interesse collettivo - estratto di P.R.U.G. 15.4.1975 --aree interessate da variante;
- 1.3. Dimostrazione cartografica reperimento standards di variante.