

**DOCUMENTO PROGRAMMATICO E LINEE GUIDA VALUTATIVE**  
**PREDISPOSTO DALLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO DEL COMUNE DI**  
**COMO - 15/01/2009**

**1 INTEGRAZIONE DEL 12/03/2009**

**2 INTEGRAZIONE DEL 30/03/2009**

**3 INTEGRAZIONE DEL 02/04/2009**

**4 INTEGRAZIONE DEL 16/04/2009**

**5 INTEGRAZIONE DEL 03/02/2010**

**6 INTEGRAZIONE DEL 23/03/2010**

**7 INTEGRAZIONE DEL 17/06/2010**

**8 INTEGRAZIONE DEL 28/04/2011**

**9 INTEGRAZIONE DEL 12/05/2011**

**Premesso**

Che "ai sensi e per gli effetti dell'art.81 della L.R. 11/03/2005 n.12, la Commissione per il Paesaggio ha il compito di esprimere pareri obbligatori, in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche per quanto riguarda le competenze amministrative attribuite agli Enti locali dall'art.80 della medesima legge"

Che "l'art.148 del D.Lgs. 22/01/2004 n.42, e successive modifiche ed integrazioni, assegna alle Commissioni per il Paesaggio il compito di esprimere pareri nell'ambito dei procedimenti autorizzatori previsti dagli artt.146-147-159 della norma citata"

Che la Commissione per il Paesaggio esprime il proprio parere prestando particolare attenzione alla coerenza dell'intervento in progetto con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti paesaggistici vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio, valutando gli interventi proposti in relazione alla compatibilità con i valori paesaggistici riconosciuti e la congruità con i criteri di gestione del bene tutelato, tenuto conto del Piano Paesaggistico Regionale e dei criteri regionali soprarichiamati

Che il "bene paesaggistico" per la Convenzione Europea e la normativa nazionale viene definito come "una parte omogenea di territorio i cui caratteri derivano dalla natura, dalla storia umana e dalle reciproche interrelazioni"

Che al "paesaggio", in quanto bene collettivo primario, "spetta una particolare tutela, la cui attuazione deve costituire la premessa ineludibile di ogni programma di sviluppo che si proponga di conseguire gli obiettivi di sostenibilità e durevolezza"

## **Premesso ancora**

Che come Componenti della Commissione per il Paesaggio di Como, istituita con D.C.C. n.59 del 06-11-2008 e D.G.C. n.412 del 19-12-2008, il compito affidatoci, di grande responsabilità, è ora sostanzialmente quello di vigilare, controllare ed impedire che al "quadro" ambientale ereditato vengano inferte nuove pennellate deturpanti e, ove è possibile, operare per il recupero alle visioni originarie di aspetti naturalistici e monumentali.

**Che al fine di una preventiva e realistica opera di tutela paesaggistica è anche necessario che la Commissione si ponga alcune linee guida decisionali, anche di carattere locale, cui attenersi nel giudizio sui progetti da esaminare, ad integrazione di quanto già previsto da norme e modalità comunali, regionali e nazionali.**

**Che se resi pubblici tali criteri valutativi potranno favorire scelte progettuali consapevoli facilitando in tal modo il compito decisionale della Commissione, anche nell'interesse temporale-economico di tutte le parti interessate.**

**Che di questo documento si renderanno edotti gli Ordini Professionali interessati per eventuali valutazioni e contributi.**

## **Tutto ciò premesso**

**la Commissione, pur nel rispetto delle normative vigenti e della libertà espressiva dei progettisti, esprime la volontà di considerare con favore:**

- 1) Una marcata articolazione volumetrica nelle costruzioni che eccedono i mq.150 di S.L.P. a piano e mc.1.500 di Volume, con il risultato di un alleggerimento delle masse nell'inserimento ambientale ottenibile con differenziazioni di livelli secondo l'andamento naturale dei terreni, con corpi rientranti ad effetto di stacco chiaro-scurale, o quant'altro risulti allo scopo confacente;
- 2) Che nella convalle di Como città, nei rilievi affacciati sulla stessa o sul lago ed in generale sul territorio comunale, le nuove costruzioni, pur nei parametri costruttivi concessi dal P.R.U.G., abbiano ad armonizzare elementi volumetrici e colori all'ambito edificato in cui si inseriscono con particolare attenzione alle vicinanze di opere monumentali;
- 3) Che pur nella massima libertà espressiva degli estensori, si possa ritrovare nei progetti, una ricerca di alta qualità e caratterizzazione costruttiva, anche nei minimi interventi e nell'arredo urbano, attenta alle peculiarità del territorio nelle sue valenze consolidate storico-architettoniche; che nell'occupazione di spazi pubblici con strutture stagionali o nella realizzazione di edicole o bar si segua un criterio di continuità formale di alto profilo ambientale e si evitino alterazioni o impedimenti a percorsi monumentali e culturali;
- 4) Che la zoccolatura per i seminterrati, consentita dalle N.TA in mt.2,29 extra altezza massima di zona, nel caso di scavo in roccia, sia realizzata con il materiale litico di risulta;

- 5) Che in generale il calcare di Moltrasio, da scavi in roccia, sia utilizzato per muri di confine o parti visibili di costruito per ricovero e sosta autoveicoli e volumi accessori non conteggiabili in S.L.P.;
- 6) Che i colori di finitura delle superfici murarie esterne siano nelle varie sfumature delle terre, dal rosso bruno al giallo ocre, nei rosa, nei grigi, con tinte pastellate e opache ed il tutto relazionato all'ambito specifico di intervento sulla base anche di un "Piano dei Colori" da definire; che i serramenti abbiano vetrate non riflettenti; che le coperture, se a falde tradizionali, abbiano protezione in rame, cotto o "piotte" di pietra locale, e presentino serramenti per aero-illuminazione non emergenti ma posti al di sotto o complanari alle falde stesse;
- 7) Che sia posta attenzione, già in fase progettuale, a soluzioni costruttive di massimo contenimento energetico e recupero solare calorico e fotovoltaico, ma con inserimenti tecnologici studiati architettonicamente in considerazione del minimo impatto paesaggistico pur con il massimo risultato da fonte ecosostenibile; che l'orientamento delle costruzioni sia tale da permettere la miglior fruizione di apporto solare compatibilmente con gli altri criteri valutativi;
- 8) Ogni soluzione esterna atta alla raccolta ed utilizzazione delle acque piovane, la riqualificazione e valorizzazione di ogni percorso naturale delle acque, attraverso i terreni, il corretto allaccio alle fognature comunali, che verranno considerati comunque elementi importanti di valutazione in quanto agenti sull'ambiente e conseguentemente anche sul paesaggio;
- 9) Il rispetto del verde dimostrato già in fase ideativa, in nuove costruzioni ed interventi sul costruito, con precise documentazioni dell'esistente ed inserimento della nuova vegetazione, preferibilmente endemica sempreverde, con una progettualità rispettosa delle caratteristiche di esposizione solare e morfologica territoriale dell'area interessata;
- 10) L'uso di particolari collaudate metodologie in rivestimenti, orizzontali e verticali, dell'edificato, per impianti di verde alimentato da riserve di acqua piovana ed energia fotovoltaica, con funzione di contenimento energetico oltre che di inserimento paesaggistico. Architettura "ambientale" così detta "verde" che possa restituire alla terra parte di quanto sottrattole dall'atto di edificare, "green over gray" come nel motto famoso dell'architetto Emilio Ambasz;
- 11) Una progettazione che evidenzi particolare attenzione ideativa preliminare alla fattibilità indicata nel "Piano Geologico Comunale" di Como - Delibera C.C. n.9 del 30-01-06;
- 12) Che anche i Piani Attuativi in aree non vincolate siano soggetti a parere preventivo di impatto ambientale volumetrico (indirizzo di Giunta del 04-02-09);
- 13) Che la documentazione fotografica dello stato di fatto e di inserimento del nuovo sia particolarmente esplicativa considerando la possibilità che la Commissione effettui sopralluoghi conoscitivi.

**La Commissione si ripromette inoltre di essere da stimolo, propositivo e costruttivo, costante al "Governo" cittadino evidenziando:**

- 14) La necessità di interventi pubblici nel manutentivo, restaurativo e valorizzativo di spazi, monumenti, arredo urbano con relativo abaco, impiantistica e verde, al fine di un fattivo costante contributo di tutela paesaggistica anche da parte dell'Amministrazione Comunale di Como;

- 15) La necessità di favorire la fruizione paesaggistica con la creazione o il mantenimento, sulle arterie di penetrazione alla convalle, di ampie aperture ed assi privilegiati visuali con spazi di sosta panoramica forniti di indicazioni esplicative in più lingue;
- 16) La disponibilità, se richiesto, al "compito di esprimere pareri relativi all'irrogazione delle sanzioni amministrative ed agli accertamenti di compatibilità paesaggistica ai sensi degli artt. 167 e 181 del D.Lgs. 22/01/2004 n.42, e successive modificazioni ed integrazioni, alle procedure di cui all'art.33 della Legge 28/02/1985 n.47 ed alla valutazione paesaggistica dei progetti, prevista all'art.30 delle Norme di Attuazione PTPR per le aree non assoggettate a tutela paesaggistica, secondo le modalità stabilite dalle "linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti" di cui alla DGR n.VII/11045 del 08/11/2002";
- 17) L'urgenza di addivenire al Piano di Governo del Territorio di Como (P.G.T.) in relazione anche con il "Piano territoriale regionale" (P.T.R.) ed il "Piano territoriale di coordinamento provinciale" (P.T.C.P.) e per le parti inerenti la preservazione ambientale, l'assetto idrogeologico, la difesa del suolo e la tutela paesaggistica; l'utilità che nel P.G.T. nelle aree a standard riclassificate sia considerato il mantenimento di spazi strategici liberi da trasformazioni di recupero urbanistico e disponibili per futuri sviluppi di interesse generale e zone (F) intercomunali e transfrontaliere;
- 18) L'aggiornamento e la pubblicazione più adeguati della Carta dei Vincoli Ambientali in Piano Paesaggistico (D.L. 22-01-04 n.42 / Art.10 L.06-07-02 n.137 / Art.12 D.Lgs.157-2006 / Art.2 D.Lgs.63-2008);
- 19) La necessità della "Normativa per il Centro Storico" e del nuovo "Regolamento Edilizio" di Como.

La Commissione con l'emergere di nuove tematiche in corso di operatività e contributi esterni qualificati integra ed amplia il "Documento Programmatico e Linee Guida valutative" con ulteriori indirizzi valutativi:

### ***1 INTEGRAZIONE DEL 12/03/2009***

- 20) Deriva dal Dettato della "Costituzione" che la "Tutela del Paesaggio" è da considerarsi prioritaria rispetto ad ogni altro diritto privato, primo fra tutti il diritto di proprietà, e questo aspetto viene considerato ulteriore capitolo delle "Linee Guida" della Commissione Paesaggio di Como in quanto stimolo nell'esprimere pareri anche ai limiti di competenza;
- 21) La Commissione vede con favore che in tutti i Piani Attuativi, i Piani di Lottizzazione industriale e residenziale, le aree a standard – verde e parcheggi cedute ad uso pubblico, al fine di consentire un parere paesaggistico articolato, siano progettualmente proposte, con relazioni e tavole dedicate in modo specifico alle aree verdi ed all'inserimento paesaggistico.
  1. In particolare si ricorda che le aree verdi standard dei Piani di Attuativi e di Lottizzazione industriale devono privilegiare non finalità di semplice "mascheramento", ma qualità positive come l'ottimizzazione di fattori ambientali e la mitigazione di impatti negativi sul territorio e sulla popolazione, come l'abbattimento del rumore, la filtrazione polveri, la filtrazione luminosa della viabilità, il raccordo o riformulazione del paesaggio circostante ( benché assente ), opere di ingegneria naturalistica per il contenimento del suolo e la rivegetazione e rispetto della falda

sotterranea. Si auspica e si propone che i parcheggi ad uso pubblico prevedano al fine paesaggistico e di mitigazione ambientale della formazione dell'albedo e dell'isola di calore un adeguato rinverdimento, ove possibile sino ad una superficie del 50% dell'intera area ( con alberi di 1° o 2° grandezza a chioma espansa e non colonnare : 1 albero / 50 – 60 mq. ); gli alberi a forma e dimensioni adeguate, con il primo palco rami ad una altezza superiore al volume di ingombro della viabilità, ovvero superiore a 2,50 per le vetture ( per aree residenziali ) e 3,50 per autocarri ( per aree industriali e viali pubblici )

Poiché i viali alberati sono una forma significativa del paesaggio, si raccomanda il loro mantenimento dove esistenti e la loro previsione nei nuovi insediamenti con l'adeguamento degli spazi e volumi necessari alla loro ottimale gestione.

Le opere sopra citate si raccomanda siano previste organicamente sin dalla fase iniziale della progettazione, al fine di garantire:

1. Impianti arborei e prativi di eccellenza qualitativa e paesaggistica, sia per una ottimale durata ed una economica e razionale gestione delle aree e delle alberature; Relazioni dettagliate, con misure precise e specifiche delle singole specie di albero o cespuglio, con idonee distanze d'impianto; descrizione / relazione agronomica della qualità delle terre impiegate per la morfologia dei luoghi in generale, ed in particolare per la messa a dimora delle specie vegetali, prevedendo sistemi di irrigazione e di drenaggio adeguati all'ambiente oggetto di intervento;
2. Che la scelta delle specie vegetali favorisca le specie autoctone o naturalizzate, sperimentate e selezioni migliorate per l'adattabilità all'ambiente locale ed urbano, nonché ai moderni fattori ambientali e di cambiamento climatico;
3. Percorsi pedonali, ciclabili e carrai strutturati per la massima durata, facile manutenzione, assenza di barriere architettoniche, adeguate segnaletiche e percorsi reti impianti pubblici ben indicati in appositi cunicoli ispezionabili per le manutenzioni ed integrazioni successive senza necessità di manomissioni delle superfici pavimentate;
4. Arredo urbano, panchine, elementi di servizio, corpi illuminanti, griglie in ghisa, per caditoie acque piovane e spazi di accrescimento alla base dei tronchi di alberature, tombature varie, il tutto di adeguata robustezza, durabilità e qualità, posto in opera in precise geometrie progettuali.

## ***2 INTEGRAZIONE DEL 30/03/2009***

22) Con riferimento alla L.R.L. 21-12-04 n.39 "Norme per il risparmio energetico negli edifici e per la riduzione delle immissioni inquinanti e climalteranti" - Art.4 Punto 4 - inerente le "serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva", si fa presente quanto segue:

1. Al parere della Commissione Paesaggio vengono sottoposte progettazioni nel merito che possono anche essere "intese come una modalità surrettizia di ampliamento delle unità immobiliari";
  2. Al di là del giudizio che se ne può dare sotto il profilo paesaggistico le serre bioclimatiche, qualificate come volumi tecnici, dovrebbero essere ideate e progettate con l'unica finalità di risparmio energetico con struttura di chiusura laterale e copertura completamente trasparente, cosa che non sempre avviene;
  3. Manca una regolamentazione comunale aggiuntiva a quanto stabilito dalla sola Legge Regionale Lombarda al fine di evitare possibili discrezionalità utilizzative per quanto autorizzato e quindi, entro i limiti di competenza, la Commissione vedrà con favore soluzioni rispettose di quanto già precisato al punto 7) con chiusure, copertura compresa, completamente trasparenti salvo l'ingombro della struttura di supporto ed entro superfici lorde tecnicamente compatibili con la S.L.P. che fruisce dimostratamente dello sfruttamento energetico solare.
- 23) Considerato il paesaggio come un insieme composito di elementi naturali ed antropici in continua ineluttabile evoluzione è compito della Commissione vigilare perché l'espansione costruita ricomponga equilibri ambientali, anche rifacilitando l'accessibilità, con percorsi privi di barriere architettoniche, all'ambiente naturale oltre che a servizio degli edifici pubblici e privati e delle infrastrutture, il tutto con riferimento alla normativa italiana vigente;
- 24) Con riferimento alla DGR 6420/2007 la Commissione Paesaggio, quale soggetto competente in materia ambientale, è titolata a prender parte ai processi di VAS attivati dal Comune di Como portando il proprio Contributo disciplinare e tecnico;

### **3 INTEGRAZIONE DEL 02/04/2009**

- 25) In carenza ed in attesa di una specifica normativa per la viabilità privata a servizio di aree edificabili in insediamenti già zonizzati dal P.R.U.G., si auspica che i nuovi progetti, con accesso da dette vie, sottoposti a questa Commissione, prevedano un arretramento del costruito di m.2,75 rispetto alla mezzzeria della strada esistente a favorire in generale l'accessibilità carraia e pedonale ed un progressivo adeguamento del calibro stradale a m.5,50 con conseguente valorizzazione ambientale ed edilizia.

### **4 INTEGRAZIONE DEL 16/04/2009**

- 26) Prevenzione del rischio sismico.

Dalla constatazione che la tutela del bene paesaggistico non può prescindere dalle condizioni di pericolosità sismica locale del territorio, in cui l'elemento paesaggistico si inserisce, si chiede che:

26/a In attesa del PGT e delle relative norme geologiche di piano, la relazione geologico – tecnica, che dovrà necessariamente essere redatta a corredo dei progetti relativi a nuove costruzioni rientranti nelle seguenti tipologie:

1. edifici e/o costruzioni aventi funzioni pubbliche o strategiche importanti ed individuati in elenco nel d.d.u.o n. 19904 del 21 novembre 2003;

2. edifici e/o costruzioni il cui uso preveda affollamenti significativi;
  3. industrie con attività pericolose per l'ambiente;
  4. reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza;
- contenga l'analisi delle condizioni della pericolosità sismica locale, condotta in accordo con le procedure specificate nell'allegato 5 della d.g.r. 8/1566 del 22 dicembre 2005.

Le scelte di progetto tengano conto degli esiti di detta analisi

26/b Gli interventi di ampliamento e/o di ristrutturazione che prevedano una modifica delle intelaiature portanti o incrementi/modifiche dei carichi in fondazione di esistenti edifici di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3 e di edifici non rientranti nelle precedenti tipologie, ma aventi una valenza storico culturale o monumentale, siano anch'essi supportati dall'analisi delle condizioni di pericolosità sismica locale.

26/c La relazione geologico tecnica a sostegno di tutti gli interventi precedentemente specificati sia eseguita in accordo con le norme stabilite dal D.M. 14.01.2008 – Norme tecniche per le costruzioni eventualmente integrate, su richiesta del Progettista, con le valutazioni previste dal D.M. 11.03.88.

27) Con riferimento anche a quanto già indicato al punto 9) di queste "Linee Guida", nelle zone C2 di P.R.U.G., "parti del territorio aventi anche caratteri morfologici d'interesse ambientale", al fine della valutazione del previsto rapporto di copertura ( $R_c \leq 11\%$ ) della Superficie fondiaria (Sf), si sensibilizza affinché negli interventi "le superfici dei piani interrati o parzialmente interrati che non hanno requisiti di abitabilità e con altezza inferiore ai m.2,30", non conteggiabili i S.L.P., siano contenute entro accettabili limiti percentuali rispetto all'edificato fuori terra.

Trattandosi prevalentemente di autorimesse-magazzini-cantine richiedenti scavi, strutturazioni ed opere di accessibilità anche al di fuori della "proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali o da strutture verticali", è del tutto evidente come risulti puramente teorica ed in certi contesti inefficace la semplice prescrizione particolare che "gli interventi dovranno prevedere la tutela e l'integrazione del verde arboreo di pregio e la conservazione ed il ripristino della morfologia naturale del terreno all'intorno della costruzione" e come sia auspicabile rinormare in zona C2 il tutto, ponendo in "Piano di Governo del Territorio" un ben preciso limite superficiale e volumetrico all'edificabilità interrata ed una chiara regolamentazione per il terreno di ricopertura ed il verde arboreo ripiantumabile.

28) In osservanza del vigente Titolo III del Regolamento Locale d'Igiene gli interventi esterni considerino anche l'aspetto paesaggistico ed in attuazione delle innovazioni normative introdotte dalla regione Lombardia con LL.RR. 1/07 e 8/07 (sistema integrato di controllo nell'ambito della prevenzione) ed in particolare al Cap.2-3.2.10 si chiede che le opere sottoposte al vaglio da questa Commissione Paesaggio siano del tutto conformi al dettato delle suddette disposizioni concernenti al prevenzione dei rischi di caduta dall'alto per nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso nonché in occasione di interventi su edifici preesistenti che comportino manutenzione straordinaria alla copertura. Per il corretto accesso alle

coperture, le aperture, le scale, le passerelle, i parapetti ed i dispositivi di ancoraggio devono essere evidenziati negli elaborati grafici di progetto presentati ai fini del rilascio del Permesso di costruire (PdC) o della Denuncia Inizio Attività (DIA). Il tutto chiaramente identificabile per forma e/o colore.

- 29) Si auspica che le stazioni radio base (S.R.B.) con relative antenne per telefonia cellulare mobile anche poste su edifici o torri siano previste in siti di minimo impatto paesaggistico e siano progettate ed ubicate in modo da garantire, a valutazione A.R.P.A., rispetto dei limiti di esposizione ai campi a radiofrequenze emessi che possano causare conseguenze nocive alla salute per la popolazione; l'accesso sicuro e controllato dei lavoratori addetti alla manutenzione sia garantito con idonee strutture esterne e con i previsti appositi ancoraggi come da punto 28) delle Linee Guida; che le originarie valutazioni A.R.P.A. e Comunale dell'S.R.B. siano riconsiderate dagli stessi Enti nel caso di successive autorizzazioni a costruire nel contorno dell'S.R.B. preesistente al fine della valutazione di nuovi livelli di esposizione ai campi elettromagnetici o campi a radiofrequenza (R.F.)

**La Commissione per il Paesaggio del Comune di Como, nell'ambito della sua ordinaria attività di valutazione dei progetti per quanto di competenza, avverte la necessità per la pianificazione comunale di affrontare alcuni temi specifici e dare indicazioni operative attraverso la predisposizione di strumenti normativi e regolamenti.**

**Con spirito collaborativo si ritiene dunque di suggerire i seguenti temi di approfondimento, quale contributo al P.G.T. in corso di formulazione.**

#### **5 INTEGRAZIONE DEL 03/02/2010**

- 30) Il Piano delle Regole dovrà contenere norme per la realizzazione di impianti per captazione energie rinnovabili, condizionamento, centrali termiche, posizionati sulle coperture del centro storico (città murata) e zone A1-A2-A3. Si ritiene che tali dispositivi dovrebbero essere preferibilmente collocati su coperture piane o pareti perimetrali alle stesse e con un limite di occupazione delle coperture a falda del 10% per pannelli solari e fotovoltaici. Una eventuale maggiore percentuale può essere consentita con una reale dimostrazione dei fabbisogni coerente con un disegno analitico e particolareggiato dell'orientamento e della copertura.
- 31) Al fine di preservare e valorizzare alberature di pregio monumentale ( e pre – monumentale ) o comunque da considerarsi di alto valore ambientale e le aree utili alla loro conservazione, si propone che siano consentite deroghe ai limiti di altezza per nuove costruzioni in zone C1-C2-B3.

A parità di volume consentito si possa realizzare un piano (3 m. massimo) in più di quanto ammesso dalle N.T.A. di zona. Per le alberature esistenti, in generale, la documentazione da



sottoporre a valutazione dovrà indicare in cm la circonferenza alla base del tronco ed in m. il diametro massimo della chioma.

- 32) Al fine di favorire la pedonabilità e la ciclabilità nella viabilità cittadina si predisponga idonea normativa che consenta in caso di evidenziata opportunità o necessità l'arretramento di nuove costruzioni dal bordo stradale tale da consentire la realizzazione di regolamentari marciapiedi o piste ciclabili, preferendo una viabilità ciclopedonale di superficie coerente con un disegno planimetrico complessivo riferito non solo al lotto oggetto di intervento.
- 33) Nei casi di maggior sensibilità paesaggistica del contesto o di particolare rilevanza del progetto sia obbligatoria la dimostrazione con sagoma realizzata in sito che simuli la reale consistenza di nuove costruzioni oggetto di richiesta autorizzativi. Tale norma sia sempre applicata nel caso di progetti di edifici o attrezzature pubbliche.
- 34) Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente sia consentita la modifica della sagoma tetti nel centro storico e A1-A2-A3 con mantenimento quota gronde e possibile innalzamento massimo dei colmi di cm.40.
- Con un aumento pendenze di falda che non deve comunque superare un 8% aggiuntivo rispetto all'inclinata di copertura esistente.
- Il manto di copertura, qualora in coppi o marsigliesi di laterizio, dovrà essere ripristinato o realizzato ex novo sempre in cotto e con recupero del materiale preesistente o nuovi elementi con caratteristiche similari in pasta e cottura.
- 35) Per la salvaguardia e la tutela della qualità degli spazi pubblici ed in particolare dell'ambito del centro storico si chiede la redazione del Piano dell'Arredo Urbano, comprensivo del progetto dell'arredo urbano degli spazi pubblici e dell'abaco delle attrezzature a servizio degli esercizi commerciali (edicole, chioschi ecc). Per la stessa ragione si chiede che sia elaborato un Piano del Colore per il centro storico ed i nuclei di antica formazione sul territorio comunale.
- 36) Al fine di valorizzare, orientare e pianificare lo sviluppo paesaggistico si realizzi il Piano del Verde per l'inserimento di una regolamentazione dei sistemi verdi urbani, delle aree rurali e di connessione tra edificato e aree agricole e boschive.
- 37) Al fine di migliorare viabilità, parcheggio e servizi alla cittadinanza nei nuovi Piani attuativi di insediamento residenziale privato, nelle zone tipo B2 B3 ecc. ... si favoriscano convenzioni, anche con il coinvolgimento di privati, per interventi di diffusa utilità e pubblica utilità con particolare riferimento alle aree verdi e al verde urbano.
- 38) Si chiede che sia prevista una specifica normativa per le aree degradate, dismesse, in via di dismissione o che costituiscano opportunità per la riqualificazione paesaggistica di interi comparti urbani: per ogni ambito siano individuate le potenzialità, le priorità di tutela dei valori paesaggistici presenti e le possibili misure di mitigazione rispetto alle preesistenze con

particolare riferimento ai grandi comparti produttivi e alle infrastrutture.

#### **Prosecuzione delle indicazioni valutative**

39) La Commissione Paesaggio vede con favore una regolamentazione su tutto il territorio comunale che definisca un criterio uniforme e qualificante per tende e tendoni a sbraccio o scorrevoli con supporti frontali a pavimento.

A tale scopo si suggerisce in generale l'uso di tessuto spalmato in P.V.C. antitrasparente color avorio e parti metalliche color grigio antracite (tipo RAL 7024). Al fine di concorrere ad un certo grado di insonorizzazione verso gli esterni e nel caso di montanti frontali di sostegno e apertura del telo a scorrimento lo stesso avrà applicato sul lato inferiore a distanza di 10 cm, formando così camera d'aria, un tessuto fonoassorbente ignifugo di almeno 3 mm di spessore.

I montanti di sostegno dovranno comunque essere semplicemente appoggiati alla pavimentazione ed ancorati al di sotto di apposite fioriere cubiche di peso rapportato alle forze applicate risultanti per vento o carico neve ma comunque di dimensioni non superiori a cm. 60x60x60 e con colore di finitura sempre grigio antracite (RAL 7024).

#### **6 INTEGRAZIONE DEL 23/03/2010**

40) Il sottoporre al parere di questa "Commissione Paesaggio" i "Piani Attuativi" già in fase progettuale avanzata può ingenerare, nel caso di valutazione negativa o anche semplicemente correttiva, un dannoso dispendio di tempo, energie e denaro da parte dei proponenti, dei progettisti e dell'amministrazione pubblica stessa. Si ritiene pertanto opportuno dare la nostra disponibilità anche a valutazioni preliminari di puro impatto paesaggistico-ambientale plani-volumetrico che facilitino lo sviluppo successivo progettuale ed i necessari percorsi approvativi finali (vedere anche Linee Guida - punto 12 - Indirizzo di G.C. 04/02/09).

La valutazione suddetta richiede comunque di poter disporre anticipatamente anche di una preliminare valutazione di praticabilità urbanistica da parte degli Uffici preposti.

#### **7 INTEGRAZIONE DEL 17/06/2010**

41) Ad integrazione del punto 39), facendo riferimento ai chioschi per varie funzioni commerciali, manufatti privati o comunali su spazi pubblici, si vede con favore che per nuove costruzioni, o ristrutturazioni ed ampliamenti dell'esistente, le parti metalliche strutturali, serramenti, rivestimenti, coperture ed apparecchiature tende siano color grigio antracite (RAL 7021). Solo in casi di opportuna continuità paesaggistica con altre strutture esistenti si valuteranno soluzioni con finiture esterne color verde scuro (RAL 6009). Tende in ogni caso sempre in color avorio di tessuto spalmato in P.V.C.

42) Sempre più frequentemente si esaminano progetti con “normativa rispettata ma estetica dimenticata”; pratiche con determinazioni di “impatto paesaggistico” che è generoso definire inesatte nelle valutazioni di “sensibilità del sito” ed “incidenza del progetto”.

Necessariamente quindi il principio che in natura “nulla si perde, nulla si crea e tutto si trasforma”, deve essere attentamente esaminato e “governato” in sede di soluzione paesaggistica perché gli interventi antropici, architettonici ed ambientali, non portino in realtà a “trasformazioni” con “perdita” di bello e “creazione” di brutto.

La Commissione allo scopo invita alla presentazione di progetti che inseriscano migliorie o si adattino all’ambiente naturale e non viceversa, apportino nuova qualità architettonica all’ambito edificato in cui si inseriscono ma non ne alterino caratteristiche unitarie di pregio quando esistenti; apportino, inoltre, qualità paesaggistica di tipo vegetale e morfologico dei suoli e di eventuali versanti, piani e terrazzamenti al fine di una completa valutazione paesaggistica architettonica e vegetale naturalistica.

#### **8 INTEGRAZIONE DEL 28/04/2011**

43) Nella valutazione paesaggistica delle coperture piane negli edifici, anche se finalizzate funzionalmente a terrazze accessibili, si privilegiano finiture a giardino pensile con progetti comprensivi di dettagliati particolari costruttivi. La stratigrafia tecnica dovrà indicare con precisione, oltre agli elementi necessari per garantire un efficace risparmio energetico, lo spessore del terreno di coltura perché sia dimostratamente idoneo all’impianto ed al mantenimento di soluzioni finali prative, arbustive o arboree precisate per scelte e dimensioni, fattori colturali e climatici. Si auspica che il tutto sia sempre dotato di apposito impianto di irrigazione alimentato da vasconi di raccolta acqua piovana.

44) Si ritiene necessario che i colori proposti negli elaborati progettuali siano presentati su supporto in formato A4, preferibilmente con riferimento di tonalità a numeri e sigle di collezioni colori e campionature reperibili sul mercato o tinte unificate RAL. Nel merito di verniciature, tinteggiature o altre applicazioni si richiede anche che le campionature presentino il tipo di finitura superficiale previsto con definizione parametri di tonalità, saturazione e luminosità, nonché il grado di ecologicità del prodotto da applicarsi.

45) In relazione alla particolarità ed alla durata prevedibile dei lavori per la realizzazione dei progetti sottoposti al parere della Commissione, nonché con riferimento alle possibili interferenze negative con la viabilità o le visuali dei confinanti, si chiede che per nuove costruzioni vengano precisate, con rappresentazione grafica e relazione, le previste recinzioni e schermature protettive, nonché l’accessibilità rapportata alla peculiarità delle opere cantierizzate.

**9 INTEGRAZIONE DEL 12/05/2011**

46) Il particolare sviluppo territoriale del Comune di Como, con moltissimi ambiti urbanistici di trasformazione o nuovo edificato posti in aree di versante talora ad elevata acclività e caratterizzati: o dalla presenza del substrato roccioso in affioramento / sub-affioramento, oppure da terreni sciolti le cui condizioni di stabilità andranno sempre rapportate agli effetti indotti dal singolo intervento in progetto; nonché servite da strade di calibro inadeguato e prive di percorsi alternativi, richiede la massima attenzione responsabile, sia sotto l'aspetto progettuale che in quello autorizzativo; soprattutto laddove l'attuazione dell'intervento richiede ingenti opere di sbancamento e/o di riporto (sia in substrato roccioso, che in terreno sciolto) per le conseguenze indotte: nei confronti della stabilità dei versanti e dei fronti di scavo; nei confronti della modalità di deflusso e regimazione delle acque superficiali e sotterranee; nei confronti degli effetti indotti, sulla viabilità stradale e sulle aree limitrofe, dall'apertura del cantiere, dal transito degli automezzi preposti e dai lavori svolti, nonché nelle modificazioni persistenti dei versanti con copertura vegetale e della superfici a verde in genere che vanno a costituire l'aspetto formale del paesaggio locale.

Nelle situazioni sopra descritte la Commissione Paesaggio vede con favore una previsione di edificazione che, anche a parità di V. e S.L.P., si sviluppi il più possibile superficialmente all'esistente con volumetrie frammentate sui pendii, in modo da ridurre e contenere gli scavi necessari per l'attuazione dell'intervento nonché l'impatto visivo complessivo; per l'accessibilità delle aree e per il ricovero carraio; costituiscono altresì elementi qualificativi adeguati arretramenti a favore della viabilità pubblica, ove necessari; collegamenti all'abitativo sviluppati anche tramite panoramici ascensori-funicolari di superficie che sviluppino percorsi in aderenza al pendio ed interventi di ripristino, compensazione, mitigazione e/o raccordo con le aree adiacenti.

Questo anche in accordo con quanto disposto dalla D.G.R. 2121/2006, schede 1.5 e 2.3, in merito agli insediamenti di versante, che raccomanda di valutare attentamente la percettibilità dei nuovi insediamenti sui pendii da monte e da fondovalle, evitando effetti ostruttivi ed intrusivi nel quadro panoramico tutelato.

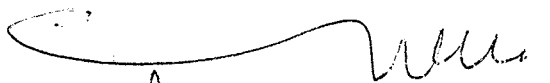
In particolare al punto 1.5 la DGR sopracitata ricorda che "in funzione delle locali caratteristiche geologiche gli interventi sul versante possono creare situazioni di instabilità (frane, erosioni, decortica mento) anche di notevole importanza, per cui ogni trasformazione deve essere attentamente valutata dal punto di vista geologico".

In collegato al presente punto 46) si richiamano i punti 8) 9) 11) 13) 25) 26) 32) 45).

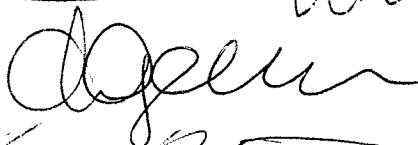
Ad integrazione di quanto riportato ai punti 11) e 26) delle linee guida, la relazione geologica, che dovrà sempre costituire parte integrante dei progetti, dovrà contenere oltre le valutazioni richieste dall'applicazione del D.M. 14.01.2008 e dall'applicazione della normativa specifica del vigente Studio Geologico Comunale; le valutazioni delle problematiche indotte dall'allestimento del cantiere nei confronti dei luoghi di stretta pertinenza del cantiere, delle aree limitrofe e della viabilità di accesso; tali valutazioni costituiscono elemento propedeutico all'attestazione della compatibilità dell'intervento. Analogamente la relazione agronomica dovrà sempre costituire parte integrante con relativo progetto delle aree verdi di ricostruzione del versante al fine di garantire la qualità e la stabilità dell'intervento con descrizione delle tipologie di impianto vegetale adottate. Dove presenti è gradita la conservazione o ricostruzione dei terrazzamenti verso valle, anche al fine di giardino, parco, bosco o semplice orto privato.

Sottoscritto per presa d'atto, condivisione, approvazione attuativa e resa pubblica.

Capsoni Fulvio, architetto - Presidente



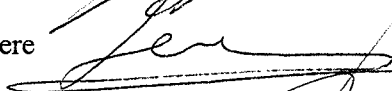
Gerosa Daniela, architetto - Vice Presidente



Bregantin Giorgio, architetto - Consigliere



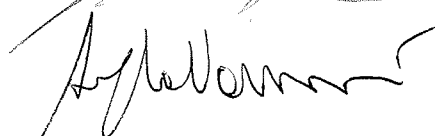
Lurati Carlo, geologo - Consigliere



Vanetti Francesco, architetto - Consigliere



Vergani Claudio, architetto - Consigliere



Vavassori Angelo, agronomo - Consigliere