

## AL COMUNE DI COMO

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA / EDILIZIA PRIVATA

### OSSERVAZIONI EX ART. 13 L.R. 12/2005

Il sottoscritto Arch. Michele Pierpaoli in nome e per conto del Consiglio dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti della Provincia di Como

#### VISTA

la documentazione inerente la Variante agli atti del Piano di Governo del Territorio (PGT) - Piano dei Servizi e Piano delle Regole - adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 26 del 3 marzo 2016, pubblicata sul BURL in data 30 marzo 2016 (termine di presentazione delle osservazioni 23 maggio 2016).

#### **Presenta le seguenti osservazioni**

In relazione alle argomentazioni generali

##### 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 la 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 completamente 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, 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 condivide la 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 chiede 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.

#### Riqualificazione Piscina di Muggiò e Stadio Sinigaglia

Nella Variante al P.G.T. l'Amministrazione comunale ha esplicitato il proprio progetto urbanistico per il futuro dello stadio Sinigaglia.

Gli Ordini professionali possiedono un patrimonio di conoscenze e competenze di elevato profilo che potranno sicuramente essere messe a disposizione dell'Amministrazione Comunale per ottenere il risultato migliore sul futuro di tale comparto.

E' necessario premettere che questa parte di città, nella storia, ha avuto dei ricambi funzionali: da luogo per promuovere l'industria tessile con L'esposizione Voltiana del 1899, fino agli anni trenta

con la costruzione di una città che potremmo definire “verde”, se posta a confronto con il centro storico di Como e costituita dai prototipi tipologici dell’architettura razionalista quali il “Novocomum”, “il monumento ai Caduti”, “la Canottieri”.

Il comparto è caratterizzato da una propria storica vocazione alla ricettività, al tempo libero, alla commemorazione poiché è il luogo dove si trovano lo Stadio, la Canottieri, Lo Yacht Club, i giardini pubblici e il Monumento ai Caduti.

L’ubicazione dell’area costituisce un luogo strategico, poiché è il luogo dove si incontrano la passeggiata di viale Geno, i giardini a lago e la passeggiata di Villa Olmo/Chilometro della conoscenza/passeggiata per Cernobbio.

Rileviamo che nel valutare il nuovo possibile assetto del comparto dello Stadio Sinigaglia forse si dovrebbe tenere conto del peso che, per le motivazioni innanzi addotte, può essere conferito al comparto.

Se è vero che in origine l’intero isolato, comprendendo la Canottieri e la Motonautica/yacht club, era pensato come “quartiere dello sport” inteso come luogo ove praticare l’esercizio fisico nelle sue varie declinazioni, oggi questa valenza pubblica è persa.

Nel corso degli anni, per varie ragioni, si sono persi il velodromo, la palestra, la scherma, il pugilato lasciando che il calcio professionistico assumesse sempre più il ruolo principale, fagocitando tutte le altre funzioni ad eccezione della piscina.

Unicamente la piscina (nelle varie declinazioni di nuoto libero, corsi, aquagym, tuffi), infatti, mantiene lo spirito originario di luogo PUBBLICO ove praticare lo sport.

La percentuale su base annua di tempo per la sua fruizione rivela che la piscina è utilizzabile per il 45% del tempo; il confronto con lo Stadio è impietoso: quest’ultimo si attesta allo 0,6% impedendo, tra l’altro, l’utilizzo della piscina e, a causa delle normative riguardanti il calcio professionistico, isolando di fatto tutto il comparto dalla città.

La città di Como può e deve ripartire da quest’area, confermandola come area per lo sport, la cultura e il turismo: per fare in modo che diventi di nuovo uno spazio pubblico della città per gli abitanti di Como 360 gironi all’anno è necessario “rigenerare”, attraverso il riuso, questo quartiere.

Inoltre, visto che l’attuale posizione dello Stadio Sinigaglia da sempre comporta dei notevoli problemi di “ordine pubblico” 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.

## 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 riconfermato il volume concesso in quanto non andrebbe a modificare quanto già precedentemente pianificato, anziché ricondurre la capacità edificatoria dei lotti alla volumetria preesistente, derivante dall'applicazione dell'indice di appartenenza.

### 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 potenziamen-



to 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. 2227/201.

Si suggerisce conseguentemente di eliminarlo.

#### Art. 36

Si rileva che le nelle aree a verde privato SV8 risultanti 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. 40

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, in considerazione del fatto che rientriamo nella casistica della ricomposizione nel rispetto dei caratteri edilizi del tessuto 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 di eliminare il limite introdotto di 300,00 mc, introducendo alternativamente dei parametri sull' indice di permeabilità del lotto o sul rapporto di copertura.

#### Art. 46

Si suggerisce di eliminare il limite introdotto di 150,00 mc, introducendo alternativamente 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 debba intervenire sul lotto in assenza di pianificazione attuativa (P.A.). Nel disposto normativo vigente, in caso di assenza di pianificazione attuativa, l'ambito veniva comunque classificato con le caratteristiche della zona.

Si suggerisce di meglio esplicitare la norma.

p.il Consiglio dell'Ordine  
IL PRESIDENTE  
Dott.Arch.Michele PIERPAOLI