

COMUNE DI COMO

UFFICIO TECNICO  
SEZIONE URBANISTICA

PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO  
EDILIZIO ESISTENTE

LEGGE 5 AGOSTO 1978 N° 457 TITOLO 4° ART. 28

PIANO DI RECUPERO N.2-CENTRO STORICO

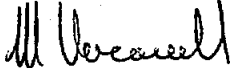
BORGO DI S. ROCCO  
ISOLATO P

RELAZIONE

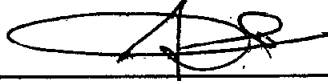
ELABORATO

N° A

L'ARCH. AGGIUNTO



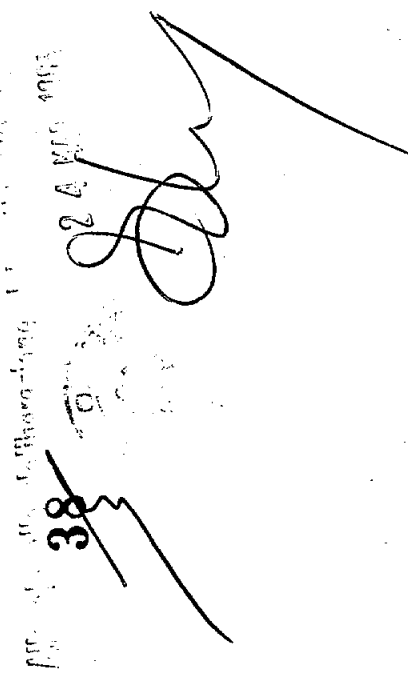
L'ING. CAPO



IL SEGR. GENERALE

IL SINDACO

RAPu

24 MAR 1983  
38  


R E L A Z I O N E

1) PREMESSA

Il Consiglio Comunale ha adottato con deliberazione n° 366 del 3.6. 1982, (integrata con le specificazioni ed i chiarimenti di cui alla deliberazione di G.M. n° 1760 del 3.9.1982), la perimetrazione delle zone di recupero ex art. 27 legge 457/78: punto 1 della delibera e cartografia fascicolo sub a).

Con la medesima delibera - punto 2, cartografia sub. b) - l'Amministrazione ha anche deliberato la individuazione: "degli ambiti destinati a singoli piani di recupero prioritari di iniziativa pubblica, siccome di rilevante e preminente interesse pubblico e/o di notevole importanza ai fini dell'adeguamento urbanistico, ai sensi degli artt. 28 e 32 della legge 457/78, da attuarsi anche mediante interventi convenzionati con i proprietari e con imprese private, fatto salvo comunque l'intervento diretto dell'Amministrazione Comunale su una quota di 40.000 mc. nel triennio".

Oltre alle due sopracitate che sono operazioni urbanistiche previste dalla legge 457/78, l'Amministrazione ha ritenuto opportuno adottare (sempre con la delibera n° 366) per concretizzare, facilitare ed incentivare le operazioni di recupero, ulteriori provvedimenti e più precisamente:

- al punto 2.1 "la normativa quadro per l'attuazione dei piani di recupero"
- al punto 2.2 "i criteri per la elaborazione delle convenzioni attuative dei piani di recupero, allegati sub c).

La delibera n° 366 di Consiglio Comunale e quella n° 1760 di Giunta Municipale costituiscono quindi il riferimento operativo per la predisposizione e l'attuazione dei piani di recupero sia di iniziativa pubblica che privata e quindi anche del presente piano.

2) INDIVIDUAZIONE DEL PIANO

Gli ambiti individuati da assoggettare a piano di recupero prioritario di iniziativa pubblica sono 6.

I criteri per la loro individuazione hanno privilegiato le valutazioni di carattere urbanistico, oltre che naturalmente l'interesse al recupero residenziale, e quindi il recupero: di percorsi pedonali e passaggi interni agli isolati e ai lotti, di spazi a verde, di spazi o strutture per il parcheggio, di elementi di particolare valore storico-architettonico.

Gli edifici ed i complessi di immobili oggetto del presente piano compresi nell'isolato delimitato dalle vie e piazze: Milano, S. Rocco, Grandi, Roosevelt identificato con la lettera P (indagini urbanistiche sul borgo di S. Rocco effettuate dall'arch. Mario Di Salvo nel 1974) assommano oltre all'interesse al recupero edilizio alcuni dei fattori sopra descritti: recupero di percorsi, di spazi a verde, di attrezzature per il parcheggio.

Il piano interessa tutti gli immobili compresi nell'isolato e nella zona di recupero, con la sua attuazione tutto l'isolato potrà considerarsi risanato, infatti procedendo da via Roosevelt verso San Rocco - non inclusi nel p.d.r. - si trovano: gli edifici di edificazione anni 50 - 60 sul fronte della medesima via, il complesso storico monumentale dell'ex monastero di S. Chiara in corso di completamento di restauro e destinato ad attività scolastiche, l'edificio al mapp. 545 dell'Intendenza di Finanza costruito nel primo dopoguerra, l'edificio residenziale al civico 212 di Via Milano - mapp. 546 - 549 recuperato dal Comune con i fondi della legge 513/TE, l'edificio al mapp. 554 costruito nel 1963, al mapp. 569 l'edificio residenziale in corso di restauro da parte del Comune con fondi di edilizia residenziale pubblica, ed infine sulla testata verso S. Rocco l'edificio al mapp. 581 restaurato nel 1972.

3) DOCUMENTAZIONE ED INDAGINI DI BASE PER LA PREDISPOSIZIONE DEL PIANO

La predisposizione del presente piano si é avvalsa ampiamente delle indagini: urbanistiche, storiche, catastali, edilizie e socio-demografiche nonché dei supporti cartografici predisposti per i borghi di Porta Torre e S. Rocco, nel 1974 dall'Arch. Mario Di Salvo e collaboratori e' dell'indagine storico tipologica eseguita dal Prof. Arch. Gianfranco Caniggia.

L'ufficio ha provveduto agli essenziali aggiornamenti dei dati e della cartografia di base alla scala 1:200 estendendo le rilevazioni a tutti i piani degli edifici.

I riferimenti alla storia edilizia e urbanistica dell'isolato e più in generale del borgo, sono quindi ampiamente trattati negli atti e nei documenti di que'lla ricerca ed un particolare nella relazione dell'arch. Di Salvo ed in quello del Prof. Caniggia a cui si rimanda per un più puntuale documentazione oltre ai dati fondamentali: catasto teresiano, catasto cessato, tavole di datazione degli edifici, tavole e tabelle delle tipologie e dei tipi edilizi, riportate anche nel presente piano.

4) ASPETTI TIPOLOGICO-EDILIZI, SUDDIVISIONE IN COMPARTI E UNITA' DI MINIMO INTERVENTO

Gli edifici interessati al piano appartengono tutti, ad eccezione dell'unità di minimo intervento 2a, che é una casa in linea,

al tipo edilizio di base (eminentemente residenziale) denominato "casa a corte" e sue varianti ottenute per "tabernizzazione" cioè per trasformazione commerciale del fronte sulla Via Milano fino ad assumere le caratteristiche dei tipi a schiera, o per trasformazione sul modello di quella che normalmente viene chiamata "casa a ringhiera" ("insula") con la costante presenza di elementi distributori a sbalzo: ballatoi.

La trasformazione del tipo a corte è strettamente interdipendente al tipo di sviluppo del borgo ed al suo ruolo economico ed urbanistico ne' i confronti della città murata, delle polarità e dei centri di interesse esterno e delle relative infrastrutture.

L'esame della tavola con la datazione degli edifici rivela nella progressiva espansione dell'edilizia in profondità sui lotti un'altra caratteristica del tessuto edilizio con la formazione di corpi semplici lungo i margini delle proprietà e con il successivo ulteriore intasamento delle aree di pertinenza accentuatasi con la realizzazione della via Grandi.

Tenuto conto di tutti questi elementi tipologici e urbanistici non che del tipo e delle caratteristiche della proprietà e degli interventi previsti, il piano è suddiviso in cinque comparti raggruppati edifici aventi analoghi problemi edilizio-urbanistici, all'interno di ciascun comparto sono pure individuate le singole unità di minimo intervento perimetrato con l'ottica specifica di una massima flessibilità nell'attuazione pratica del piano pur nella salvaguardia degli obiettivi generali.

Comparto 1 - una sola unità di minimo intervento, casa a corte tabernizzata, che completa ed integra l'intervento comunale già attuato sull'analogo tipo edilizio adiacente (civico 212).

Comparto 2 - comprende tre unità di minimo intervento: una casa in linea (2 a), una casa corte parzialmente ristrutturata in linea (2b) e l'area di pertinenza di questa attualmente completamente intasata da elementi superfetativi. L'attribuzione a questa pertinenza di una sua individualità come unità di minimo intervento; 2c è motivata dall'opportunità di rendere più agevoli le operazioni qui previste dal piano che consistono nella demolizione dei volumi superfetativi e nella ricomposizione di un corpo edilizio tipologicamente coerente con il tessuto edilizio.

Comparto 3 - comprende solo una unità di minimo intervento, casa a ringhiera con caratteri di specializzazione, che completa ed integra l'intervento comunale in corso sulle unità adiacenti; civici 248 e 254.

Comparto 4 - comprende 3 unità di minimo intervento : corti trasformate parzialmente e con espansioni in "case a ringhiera", tutte con proprietà edilizia frazionata.

Comparto 5 - comprende 3 unità di cui due: 5 a, 5 b "case a corte" semplici ed una la 5 c casa in linea superfetativa del tessuto edilizio.

## 5) ASPETTI URBANISTICI

Le indagini storico tipologiche testimoniano il notevole valore del tessuto edilizio del Borgo di S. Rocco confermandone l'antichità ed evidenziandone la preesistenza od almeno la contemporaneità di impianto rispetto alla città murata, certamente la preesistenza rispetto all'asse viario della via Milano che nel suo attuale tracciato è certamente posteriore all'impianto edilizio (percorso di ristrutturazione). Il piano si propone quindi di ristrutturare e restaurare gli organismi edilizi che formano il tessuto della porzione di borgo, ripristinandone fin dove è possibile i rapporti fra edificato e spazi di pertinenza, traumaticamente interrotti dalla realizzazione dell'asse di via Grandi. Questa infrastruttura viaria per la sua stessa concezione e realizzazione non può essere considerata percorso urbano né tanto meno di impianto edilizio e come tale non può costituire elemento di qualificazione per edifici del piano ma anzi è certamente elemento di disturbo ambientale per il quale dovranno essere predisposti appositi interventi di protezione.

Con il recupero edilizio il piano prevede quindi il recupero di spazi a verde o lastricati che dovranno essere opportunamente collegati fra loro e risulteranno pure interessati da percorsi trasversali all'isolato realizzati con il recupero e la sistemazione dei sedimi di antiche rogge ora coperte.

Le diverse quote dei livelli dei lotti: più bassi verso via Milano e più alti verso via Grandi rendono pure possibile e opportuno la previsione di autorimesse sotterranee - che in fase di progettazione esecutiva potranno anche essere a più livelli - a servizio di urbanizzazione primaria senza sottrarre aree a raso destinate a spazi a verde e/o attrezzati. L'accesso a questi box interrati avverrà da via Milano salvo un caso in cui ciò non risulta possibile per la ristrettezza dell'androne dell'edificio da restaurare, in questo caso l'accesso deve necessariamente avvenire, con rampa, dalla via Grandi.

La convenzione urbanistica che disciplinerà gli interventi dovrà quindi garantire tutti i rapporti fra le unità edilizie, gli spazi di pertinenza e le attrezzature per il parcheggio pur nella tutela anche degli aspetti funzionali propri delle singole unità e delle loro caratteristiche funzionali.

## 6) INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi ammessi e prescritti dal piano sono esaurientemente descritti sia dalle norme sia da specifiche e puntuali indicazioni sulle tavole di piano in riferimento alle singole unità edilizie ed alla lettura tipologica.

Le categorie di interventi discendono dalle definizioni dell'art. 31 della legge 457 lettere a, b, c, d, con alcune indispensabili specificazioni. In particolare si rileva che trattandosi qui di piano esecutivo é possibile intervenire anche con opere di ristrutturazione edilizia là dove l'impianto tipologico necessita di sostanziali adeguamenti o modifiche e dove edifici o porzioni di edifici (sopralzi) presentino caratteristiche tali da non rendere necessario l'intervento di restauro.

Nel comparto 2 é prevista con la totale demolizione dei capannoni e dei volumi superfettativi esistenti sull'unità di minimo intervento 2c, l'edificazione di un corpo in linea semplice con distribuzione a ballatoio le cui caratteristiche progettuali di massima sono indicate nella tavola n° 7. Questo intervento é da leggersi non come nuova edificazione, ma come ricomposizione tipologicamente coerente del tessuto edilizio esistente.

Le quantità in termini di volumi superfici: coperte, scoperte, e i relativi rapporti parametrici che caratterizzano il piano sono riportati nelle apposite tabelle di dettaglio - unità per unità - e complessive: elaborato N; il piano prevede una lieve riduzione dei volumi e quindi della densità edilizia da 9,95 mc/mq a 9,35 e delle superfici utili coperte (lorde), le quantità riportate nel: "situazione attuale" sono da intendersi riferite alle risultanze del censimento 1981.

#### 7) DESTINAZIONI D'USO

Il piano ha come obiettivo il massimo recupero degli spazi destinati e destinabili alla residenza pur tenendo conto della presenza di un consolidato tessuto di attività commerciale e artigianali che, nel caso non occupino volumi superfettativi da demolire, vengono riconfermati. La situazione - alla data del censimento dell'ottobre 1981 - dell'occupazione e delle destinazioni d'uso in atto é illustrata nell'elaborato N dal cui esame si evidenzia, negli immobili compresi nel piano, una sostanziale diffusa permanenza della funzione residenziale, anche se il numero degli alloggi non utilizzati é percentualmente alto rispetto alla media del centro storico, e una presenza solo estremamente marginale (TAB. A) di attività non residenziali ai piani superiori al piano terreno (salvo le unità edilizie 12-13 dove il non residenziale al primo piano é ricavato nei volumi da demolire).

Coerentemente con gli indirizzi generali della citata delibera n° 366/82 per quanto riguarda i piani terreni é pure stata confermata ove già esistente e funzionalmente accettabile la destinazione residenziale.

Nel comparto n° 3 per il corpo edilizio "case in linea" con caratteri di specializzazione é prevista la localizzazione di destinazione

pubbliche o di interesse collettivo.

Il dettaglio delle destinazioni di piano appare dalle tabelle C e D dell'elaborato N dove sono quantificati pure il recupero in termini di spazi lastricati e a verde e la previsione di box sotterranei.

#### 8) CAPACITA' INSEDIATIVE

Gli abitanti (censimento 1981) compresi nel piano di recupero erano 153 raggruppati in 68 nuclei familiari . All'epoca dell'impostazione della vigente variante al P.R.U.G. censimento 1971, la popolazione era di 200 abitanti, nel decennio vi è stato un calo di 47 abitanti pari al 23,5%.

La capacità insediativa (residenziale) del piano può essere stimata attraverso il parametro mq./ab. ricavato da una media dei valori di recenti interventi di recupero per l'edilizia residenziale pubblica pari a circa mq. 32 di superficie; nel caso specifico parametro in questione è da ritenersi valido, senza arrotondamenti per eccesso, poichè le tipologie edilizie prevalenti nel piano: case a ringhiera, corti tabernizzate, già minimizzano l'incidenza degli spazi distributori e accessori.

Quindi si ottiene:

sup. residenziali mq. 6.323 : 32 mq./ab. = ab. 198

Questo valore è quindi leggermente inferiore alla popolazione esistente al 1971 valore che, incrementato del 10 % fu assunto - per le zone storiche a normativa speciale - come dimensionamento del vigente P.R.U.G.

La popolazione prevista dal P.R.U.G. era in riferimento al nostro piano :

ab. 200 + 10 % = 220 abitanti

Il presente piano di recupero non comporta quindi incrementi insediativi rispetto alla previsione del vigente P.R.U.G., ma anzi pur recuperando 46 possibili abitanti insediabili, alleggerisce l'onere per il reperimento di standards urbanistici.

#### 9) URBANIZZAZIONI PRIMARIE

La zona interessata dal piano di recupero è dotata di tutti i servizi e le infrastrutture a rete ad eccezione della rete fognaria che potrà essere presumibilmente realizzata contestualmente alla sistemazione della pavimentazione ed al recupero ambientale della via Milano, con l'attuazione del piano urbanistico che dovrà riportare questo asse viario al suo ruolo originario privilegiando le funzioni di quartiere.

Per i parcheggi primari si può prevedere che le previste attrezzature sotterranee possano, se realizzate su almeno due livelli, assorbire completamente le richieste, se su un solo livello solo la metà della domanda.

La realizzazione del verde primario è attuabile nei limiti e nelle quantità previste dai singoli interventi di recupero.

#### 10) URBANIZZAZIONI SECONDARIE

Il P.R.U.G. vigente, approvato prima dell'entrata in vigore della L.R.U. n. 51/75, prevede una dotazione di standards urbanistici pari a 20 mq./ab. rapportata ad una capacità insediativa di 126.832 ab. L'Amministrazione sta predisponendo una variante al P.R.G. riguardante i servizi e le infrastrutture che adeguerà il piano generale alle prescrizioni di legge.

Poichè per le zone storiche a normativa speciale la previsioni insediative del P.R.U.G. discendevano dalle popolazioni esistente al 1971 incrementato del 10 % per il piano di recupero in esame la previsione globale di standards risulta essere

$$220 \text{ ab.} \times 20 \text{ mq/ab} = \text{mq. } 4.400$$

a ciò vanno aggiunti mq. 540 dell'unità di minimo intervento 3 destinata ad attrezzature di interesse collettivo.

In totale si hanno quindi mq. 4.400 + 540 = mq. 4.940; ciò comporta un parametro di  $4940/198 = 24,95$  abitanti ulteriormente incrementabile nella previsione che pure parte del piano terreno e delle pertinenze della proprietà comunale, in fase di restauro, adiacente alla unità di minimo intervento n° 3, venga destinata ad usi pubblici o di interesse collettivo.

Sostanzialmente quindi il piano di recupero, che si ribadisce non costituisce appesantimento insediativo, sembra soddisfare lo standards della legge 51/75 (e la soddisfa pienamente se l'ipotesi dei 32 mq/ab del paragrafo 7 venisse prudenzialmente uniformata a quello del 1° piano di recupero in 35 mq/ab e quindi la previsione insediativa fosse ridotta da 198 a 180 ab).

Ciò è confortato dall'ovvia considerazione che la validità della verifica puntuale degli standards urbanistici è certamente condivisibile per gli insediamenti di nuovo impianto mentre lo è assai meno in riferimento ai nuclei di antico impianto dove al semplice criterio quantitativo si sovrappone e prevale quello qualitativo.

Non vi sembrano essere dubbi in proposito che la qualità della vita nel centro storico sia superiore a quella di tanti quartieri esterni, pure dotati di maggiore quantità di standards, e lo potrà essere ancora di più una volta realizzati tutti quei servizi che vi sono previsti.



11) PREVISIONI DI SPESA

Le previsioni di spesa non appaiono di facile formulazione non potendosi prevedere il grado di adesione dei privati alle iniziative dell'Amministrazione, né il reale peso degli incentivi comunali quale corrispettivo degli obiettivi sociali conseguibili con le convenzioni.

Si possono tuttavia stimare le previsioni globali dirette e indotte esaminando i seguenti fattori:

A) Intervento comunale diretto: come previsto dalla delibera n° 366 nei 6 piani di recupero individuati come prioritari - aventi una volumetria globale di mc. 223.270 - é previsto un intervento diretto di 40.000 mc. pari quindi al 18% del totale.

Ipotizzando che questo tipo di intervento sia uniformemente distribuito nei vari piani, si avrebbe nel presente piano\* un intervento comunale su circa: mc. 27.648 x 18% = mc. 4.976, per questa volumetria la spesa per l'acquisizione ed il recupero é stimabile in £/mc. 250.000 e quindi globalmente in: £/mc. 250.000 x mc. 4.976 = £. 1.244.000.000

B) Intervento dei privati convenzionato: dietro corrispettivo - da parte del Comune - di un contributo pari a 30% delle spese di restauro relative alle superfici residenziali, da applicarsi in prima ipotesi a tutta la superficie residenziale ridotta del 18% pari alla quota oggetto di intervento diretto.

mq. (16.323 - 18%) x 30% x £/mq. 700.000 = £. 1.088.850.000

C) Urbanizzazioni primarie

Realizzazione di rete fognaria: l'importo delle opere é da stimarsi in circa £/ml 400.000 pari a £/ab insediabile 242.000 e quindi per un totale di £/ab 242.000 x 198 ab. = £. 47.916.000

Rifacimento pavimentazione di Via Milano ed opere accessorie (£/mq 50.000) pari ad un importo, per la quota parte di interesse del piano di £. 30.250.000.

Per quanto riguarda gli impianti a rete: luce, acqua, gas e telefono ciascun intervento dovrà prevedere direttamente al pagamento delle rispettive quote di allacciamento alle reti esistenti.

Realizzazione di 50 posti auto - nell'ipotesi di poter realizzare i box interrati su un solo livello:

50 p.m. x £. 5.000.000 = £. 250.000.000

In totale le varie voci esaminate comportano una previsione di spesa - diretta o indiretta di circa £. 2.700.000.000

A fronte di tutto ciò, considerati gli gravi previsti dalle più volte citata delibera n° 366 il Comune dovrebbe introitare il 5% del contributo sulle opere di urbanizzazione dovuto per gli interventi di ristrutturazione edilizia o di ricomposizione

\*Con riserva in ogni caso di eventuale incremento

volumetricamente coerente del tessuto edilizio previsti rispettivamente sulle unità di un intervento 2a e 2c pari a circa Lire 3.000.000 e, in esecuzione della convenzione urbanistica: la monetizzazione delle aree occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, nel caso specifico quelle secondarie pari a 26,5 mq. 198 ab x f/mq 15.000 = f. 78.705.000

In definitiva la previsione di spesa, che come premesso é solo indicativa e di larga massima non viene sostanzialmente a mutare con gli eventuali introiti da parte del Comune e la cifra di f. 3 miliardi può considerarsi congrua ad assorbire anche gli eventuali maggiori oneri derivanti dalla messa a disposizione dei privati di altri incentivi pure previsti al punto 5 nell'allegato sub c della citata delibera n° 366.