

COMUNE DI COMO

UFFICIO TECNICO
SEZIONE URBANISTICA

PIANO REGOLATORE URBANISTICO GENERALE
REVISIONE IN ADEGUAMENTO ALLE LEGGI REGIONALI
15-4-1975 N° 51 E 7-6-1980 N° 93

1

RELAZIONE GENERALE

DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE DEL 26/2/1985 N. 40		DELIBERAZIONE GIUNTA REGIONALE DEL N.	
I. TECNICO <i>Fiorentino</i>	IL TECNICO COORD. <i>G. Patti</i>	L' ARCHITETTO	L' ARCHITETTO <i>Brocchi</i>
L' ING. DI SEZIONE <i>Chiana</i>	L' ING. CAPO	L' ASSESSORE	IL SINDACO

RAPU

Allegato alla deliberazione del CONSIGLIO COMUNALE
n. 40 del 26/2/1985
V. IL SINDACO *...* SEGRETARIO GENERALE *...*

GIUNTA REGIONALE DELLA LOMBARDIA
ASSESSORATO AL COORDINAMENTO PER IL TERRITORIO
VISTO

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO URBANISTICA
(No. A. C. 2421)
L'INGEGNERE
(No. A. C. 2421)



Approvato con deliberazione n. 29312 del 16.2.88

COPIA CON CRIME ALL'ORIGINALE
X IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO

...

COMUNE DI COMO

UFFICIO TECNICO
SEZIONE URBANISTICA

PIANO REGOLATORE URBANISTICO GENERALE

REVISIONE IN ADEGUAMENTO ALLE LEGGI REGIONALI
15-4-1975 N° 51 E 7-6-1980 N° 93

1

RELAZIONE GENERALE

DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE DEL 26/2/1985 N. 40		DELIBERAZIONE GIUNTA REGIONALE DEL N.	
I TECNICO <i>Lurati</i> <i>Fiorini</i>	IL TECNICO COORD. <i>G. Patti</i>	L'ARCHITETTO	L'ARCHITETTO <i>Alcova</i>
L'ING. DI SEZIONE <i>Tagliana</i>	L'ING. CAPO	L'ASSESSORE	IL SINDACO

PIANO REGOLATORE URBANISTICO GENERALE**REVISIONE IN ADEGUAMENTO ALLE LEGGI REGIONALI
15-4-1975 N° 51 E 7-6-1980 N° 93****ELENCO ELABORATI**

- 1 - Relazione generale
- 2 - Norme per l'attuazione
- 3 - Zone territoriali omogenee. Spazi pubblici o riservati alle attività collettive
 - 3.1 - Scala 1 : 2000

Elaborato Circoscrizione 1	Albate Muggiò Acquanera
Elaborato Circoscrizione 2	Lora
Elaborato Circoscrizione 3 (centro)	Camerlata Rebbio Breccia Prestino
Elaborato Circoscrizione 3 (nord - sud)	Camerlata Rebbio Breccia Prestino
Elaborato Circoscrizione 4	Camnago Volta
Elaborato Circoscrizione 5 (parte)	Como Nord Como Est
Elaborato Circoscrizione 6 (parte)	Como Borghi
Elaborato Circoscrizione 7 (parte)	Como Centro Como Ovest
Elaborato Circoscrizione 8 (nord)	Monte Olimpino Ponte Chiasso Sagnino Tavernola
Elaborato Circoscrizione 8 (sud)	Monte Olimpino Ponte Chiasso Sagnino Tavernola
Elaborato Circoscrizione 9	Garzola Civiglio
 - 3.2 - Scala 1 : 1000

Elaborato Circoscrizione 5 (parte)	S. Agostino S. Giuliano S. Vitale
Elaborato Circoscrizione 6 (parte)	Porta Torre S. Rocco
Elaborato Circoscrizione 7 (parte)	Città Murata
Elaborato Circoscrizione 7 (parte)	Borgovico S. Annunciata
- 4 - Viabilità e mobilità Scala 1 : 5000
 - Elaborato 4 Como Nord
 - Elaborato 4 Como Sud

1. P R E M E S S A

La presente revisione organica del P.R.G. di Como è uno strumento di corretto uso delle strutture insediate, di annullamento dei fabbisogni arretrati nel settore dei servizi e degli impianti pubblici, di disciplina delle aree produttive, attraverso il quale raggiungere un equilibrio della situazione territoriale ed una definizione della rete della mobilità e viabilità nella salvaguardia delle caratteristiche strutturali e morfologiche del territorio. La città di Como è infatti peculiare in quanto rappresenta una cerniera tra l'area metropolitana milanese, economicamente forte, e le aree depresse del Lago e delle valli. La revisione organica di Piano Regolatore tiene conto della funzione di cerniera e punta sulla salvaguardia e valorizzazione dei fattori fondamentali: l'economia e l'ambiente.

Lo strumento studia le aree produttive del settore primario (agricolo), secondario (artigianale e industriale) e terziario (credito, commercio, servizi, ecc.) e le infrastrutture annullando i fabbisogni arretrati degli impianti e del verde, definendo la rete della mobilità ed il sistema dei parchi nella salvaguardia delle caratteristiche morfologiche dell'ambiente. Non si è ritenuta proponibile la elaborazione di varianti di circoscrizione che potrebbero risolvere i problemi di quar

tiere senza però dare risposta ai temi fondamentali economici della città e del territorio, dalla cui soluzione dipendono le condizioni di vita nei quartieri.

La revisione organica relativa alle aree produttive ed alle infrastrutture è un'occasione per adeguare il Piano Regolatore alla Legislazione Regionale uscita dopo l'approvazione (15.4.1975), ed in particolare alla Legge regionale Urbanistica 15.4.1975, n° 51 ed alla Legge regionale 7.6.1980, n° 93.

Il piano vigente ha la capacità insediativa di 128.000 abitanti, eccessiva per Como, ed ha una dotazione di standards inferiore alla soglia minima fissata dalla Legge in 26,5 mq. per abitante. La revisione organica ridefinisce la capacità insediativa e dà le direttive economico-sociali di Como, in funzione degli sviluppi, delle possibilità e dei vincoli che il coordinato operare negli anni futuri dell'attività urbanistica della Regione e delle Comunità Montane andranno determinando. E' quindi indispensabile nella relazione di Piano analizzare le connessioni delle trasformazioni del capoluogo con le politiche sovracomunali in atto nei diversi settori economici, ossia con le condizioni al contorno.

2. RICOGNIZIONE DELLE ESIGENZE DEL CAPOLUOGO COMASCO IN CON-
NESSIONE CON QUELLE DELL'AREA PROVINCIALE E COMPrensoria-
LE ED IN RELAZIONE ALLE POLITICHE SOVRACCOMUNALI IN ATTO
NEI SETTORI ECONOMICI PRIMARIO, SECONDARIO E TERZIARIO.

Per poter raccogliere alcune esigenze della Città di Como in relazione alle politiche sovracomunali in atto, è opportuno analizzare in primo luogo i dati territoriali interessanti l'intera Provincia di Como (ivi compreso il Comprensorio di Lecco, istituito il 20.2.1976) che rappresenta un'area pedemontana geomorfologicamente omogenea e molto significativa nei rapporti tra le aree pedemontane lombarde e l'area metropolitana milanese.

- DATI TERRITORIALI RELATIVI ALLA PROVINCIA DI COMO

La Provincia di Como presenta il rapporto tra suolo utile e suolo totale, e tra suolo urbanizzato e suolo utile censito dall'I.R.E.R. nella Tabella 1).

Dalla lettura dei valori emerge che il rapporto percentuale tra superficie utile e superficie totale è inferiore alla media regionale; il motivo da cui deriva tale dato è la caratterizzazione geomorfologica estremamente articolata del territorio provinciale, che presenta aree montane, collinari, subcollinari e di pianura.

Dopo Sondrio (che ha maggiore presenza di territorio montano) Como, insieme a Brescia e a Bergamo, è tra le provincie aventi minore percentuale di superficie utile rispetto alla superficie totale.

TABELLA 1 - Suolo utile e suolo urbanizzato nel territorio delle province lombarde al 1975

provincia	superficie (ha x 1.000)			rapporto percentuale	
	totale a	utile b	urbanizzata c	b/a	c/b
Varese	108	50	19	46	39
Como	156	59	18	38	30
Sondrio	176	10	3	6	30
Milano	254	206	50	81	24
Bergamo	249	82	19	33	23
Brescia	430	126	24	29	19
Pavia	161	87	9	54	10
Cremona	159	109	9	69	8
Mantova	232	161	11	69	7
Lombardia	1.925	890	162	46	18

a: superficie dei comuni considerati nella ricerca (~ 86% dei comuni lombardi)

b: stima della superficie territoriale dei comuni considerati, depurata delle aree inadatte all'utilizzazione urbanizzativa (per struttura fisica, pendenze > 35%, quote > 1800 m. slm) e di quelle sottoposte a vincoli di limitazione all'edificabilità

c: superficie già urbanizzata, secondo l'archivio di dati IRER Deck 3 (basato sui comuni dotati di strumento urbanistico generale)

Fonte: I.ReR. usi e consumi di suolo urbanizzato in Lombardia, Milano

La Provincia di Como presenta però un rapporto percentuale tra superficie urbanizzata e superficie utile elevato, pari al doppio di quello regionale.

Il territorio comasco è quindi intensamente urbanizzato; ha un tasso urbanizzativo nella Lombardia inferiore soltanto a Varese.

Poiché il tasso computato dall'I.R.E.R. non tiene conto della possibilità insediativa delle parti inidonee per struttura fisica, pendenze, quote ed altri limiti di edificabilità, deriva che le superfici ulteriormente edificabili nella provincia di Como hanno estensioni limitate.

La composizione delle aree urbanizzate per uso del suolo tra residenza, industria, terziario e servizi è censita dall'I.R.E.R. è riportata nella tabella 2).

Il territorio provinciale presenta una forte percentuale di aree urbanizzate per residenza, media percentuale di aree urbanizzate per industria e bassa percentuale di aree urbanizzate per terziario e servizi.

Vi è infatti una tendenza insediativa residenziale superiore al fabbisogno strettamente connesso alla produzione ed ai servizi dell'area, poiché essa è di particolare pregio ambientale; tale fatto è da attribuire al peso insediativo "aggiunto" di carattere residenziale stagionale (seconda casa) e turistico.

Il territorio presenta inoltre il consumo di suolo urbanizzato rilevato dall'I.R.E.R., riportato nella Tabella 3); vi è un alto valore di suolo urbanizzato nella residenza. medio nell'industria e basso nel terziario.

TABELLA 2 - Composizione delle aree urbanizzate per uso del suolo e per provincia, in percentuale dell'urbanizzato totale (1975)

Province	Residenza	Industria	Terziario	Servizi
Varese	67,57	11,72	3,30	17,41
Como	70,13	12,34	2,49	15,04
Sondrio	77,47	6,22	1,92	14,39
Milano	57,84	17,16	3,32	21,68
Bergamo	68,95	13,50	2,40	15,15
Brescia	70,04	11,10	3,14	15,72
Pavia	67,62	12,47	2,44	17,47
Cremona	71,38	10,73	2,50	15,39
Mantova	72,27	11,10	2,42	14,21
Area di studio	66,07	13,44	2,92	17,57

Fonte: COME PRECEDENTE

TABELLA 3 - Consumi di suolo urbanizzato per provincia al 1975
(mq/abitante)

Province	Residenza	Industria	Terziario	Servizi	Totale
Varese	180,67	31,33	8,82	46,54	267,36
Como	181,61	31,97	6,44	38,94	258,96
Sondrio	173,22	13,92	4,30	32,17	223,61
Milano	75,90	22,52	4,36	28,45	131,23
Bergamo	156,78	30,69	5,46	34,45	227,38
Brescia	184,44	29,23	8,26	41,39	263,32
Pavia	161,01	29,69	5,81	41,59	238,10
Cremona	208,28	31,29	7,29	44,91	291,77
Mantova	207,44	31,85	6,95	40,78	287,02
Area di studio	131,10	26,67	5,78	34,86	198,41

	Residenza	Industria	Terziario	Servizi	T O T A L E
Provincia di Milano	76	23	4	28	131
Altre province lombarde	180	30	7	41	258

Fonte: COME PRECEDENTE

- DATI TERRITORIALI RELATIVI ALL'AREA COMASCA:

L'area comasca corrisponde all'area provinciale con esclusione del Comprensorio di Lecco istituito il 20.2.1976.

Tale area occupa la superficie territoriale di 128.800 Km². ed è caratterizzata dai dati territoriali di seguito riportati.

Il rapporto tra popolazione e territorio (importantissimo per la lettura della geografia politica dell'area) è evidenziato dalla tabella 4) (I.R.E.R. "Usi e consumi di suolo urbanizzato in Lombardia, Milano 1982").

Si rileva che la popolazione residente al censimento 1981 è di 510.081 abitanti, che rapportata alla superficie di 128.800 Km²., dà una densità abitativa di 396 abitanti/Km²., leggermente superiore alla media regionale (373 ab./Km².).

La densità dell'area è però estremamente inferiore alla densità della confinante area di Varese.

Ciò è dovuto al fatto che la provincia di Varese ha subito processi di metropolitizzazione più forti delle aree comasca e lecchese da considerarsi strutturalmente omogenee. Dei 510.081 abitanti, 95.776 pari ad 1/5 sono residenti nel capoluogo comasco (il dato è del giugno 1982).

Nell'area è presente una grande varietà di Comuni che vanno dalla dimensione di circa 100.000 abitanti del capoluogo a dimensioni ridottissime di poche centinaia di abitanti come alcuni Comuni delle Comunità Montane: Lario Intelvese, Alpi Lepontine Meridionali, Alto Lario Occidentale.

La varietà della dimensione demografica dei Comuni è un in-

TABELLA 4 - Dati statistici per Area: POPOLAZIONE E DENSITA'

PROVINCIA (o consorzio intercomunale)	SUPERFICIE (KMQ)	POPOLAZIONE		DENSITA' (ab/kmq)
		N.	RESIDENTE % 71-81	
VARESE	1199	786.228	+ 8,3	656
COMO (*)	1288	510.081	+ 7,1	396
LECCO	816	286.286	+ 7,9	351
BERGAMO (*)	2722	871.191	+ 7,8	320
BRESCIA	4761	1.013.313	+ 5,8	213
SONDRIO	3212	173.356	+ 2,5	54
MILANO (*)	1946	3.849.517	+ 3,5	1978
LODI	816	189.185	+ 1,8	232
PAVIA	2965	511.948	- 2,7	173
CREMONA	1771	331.687	- 0,8	187
MANTOVA	2339	375.861	- 0,3	161
LOMBARDIA	23834	8.898.653	4,2	373

(*) Esclusa l'area dei Consorzi Intercomunali di Lecco o Lodi

dice della varietà della fisionomia socio-economica dell'area, che passa da zone di pianura congestionate a zone montane soggette a spopolamento.

Vi è conseguente articolazione economica nei tre settori primario, secondario e terziario, come si rileva dalla Tabella 5).

La popolazione occupata totale al 1982 è di 204.000 su un totale di 510.081 pari circa al 39,99 % della popolazione; di questi 7000 sono occupati nel settore primario, 116.000 nel settore secondario ed 81.000 nel settore terziario, in modo equilibrato fra i tre settori produttivi (rispetto ai rapporti presenti nelle altre aree regionali).

Il supporto infrastrutturale ai settori produttivi è di antico impianto ed è legato alla posizione geografica dell'area comasca, connessa con l'Europa, come sede particolarmente adatta per congiungere la Pianura Padana ai passi delle Alpi.

Infatti è antico il consolidamento della strada Regina nella sede a Lago; è antica la sua continuazione verso lo Spluga aperta nel 1825 dagli Austriaci, è antica la Via Regia da Como per Lecco, che toccando Erba attraversa la Brianza.

L'Autostrada Milano - Laghi è con la Milano - Torino una delle prime autostrade italiane.

Sono pure antichi i collegamenti ferroviari con Milano, con Lecco e Varese (attualmente soppresso); la ferrovia Milano Como è stata effettuata tra il 1860 ed il 1870 ed il tratto Como - Lecco nel 1888.

TABELLA 5-DATI STATISTICI PER AREA: PESI PERCENTUALI DELLE ATTIVITA' NEL PRIMARIO, SECONDARIO E TERZIARIO - OCCUPATI -

PROVINCIA (o con sorzio interco- munale)	valori assoluti			valori pesati percentuali		
	OCCUPATI 1982			OCCUPATI 1982		
	PRIMARIO	SECONDARIO	TERZIARIO	PRIMARIO	SECONDARIO	TERZIAR
VARESE	4.000	191.000	129.000	3	11	8
COMO (*)	7.000	116.000	81.000	3	6	5
LECCO	2.000	73.000	49.000	1	4	3
BERGAMO (*)	9.000	203.000	145.000	8	11	9
BRESCIA	30.000	206.000	173.000	19	12	10
SONDRIO	12.000	25.000	37.000	8	1	2
MILANO (*)	14.000 (23.000)	758.000 (783.000)	784.000 (816.000)	9	42	47
LODI	9.000	25.000	32.000	6	1	2
PAVIA	24.000	95.000	106.000	16	5	5
CREMONA	16.000	59.000	60.000	10	3	4
MANTOVA	26.000	68.000	67.000	17	4	4
LOMBARDIA	153.000	1.818.000	1.663.000	100,00	100,00	100,00

(*) esclusa l'area dei consorzi intercomunali di Lecco o Lodi.

* fonte Rilevazione delle forze di lavoro nelle provincie della Lombardia, ottobre 1982, pesando le quantità nelle subaree provinciali secondo la distribuzione degli attivi nel primario, della popolazione del censimento 1971 e degli addetti del secondario e terziario del censimento dell'industria 1981.

Il legame economico dell'area comasca con il resto del Paese e con il Centro Europa ha tradizioni antiche, le
gate alla necessità di imporre i prodotti delle attivi
tà manifatturiere locali nelle aree di scambio e mer
cato poste sia sul percorso verticale internazionale
sia sul percorso orizzontale pedemontano.

Nell'esaminare la situazione infrastrutturale attuale si deve rilevare che Como e il suo territorio sono ancora legati all'Europa ed al resto del territorio nazionale ma che vi è un pericoloso invecchiamento del sistema delle percorrenze.

Infatti, il sistema ferroviario (FF.SS. ed F.N.M.) e quello della grande mobilità stradale sono insufficienti e ne consegue che l'area appoggia oggi la sua economia su infrastrutture che risalgono a secoli passati.

Un ritardo infrastrutturale potrebbe indebolire ed emarginare l'area, poiché la capacità competitiva del tessuto produttivo comasco non può da sola far sopravvivere l'economia avanzata ancora presente e sostenere gli oneri delle diseconomie esterne infrastrutturali.

1) SETTORE PRODUTTIVO PRIMARIO - SISTEMA AGRO-ALIMENTARE
DELL'AREA COMASCA.

Dai dati del 1982 censiti dalla Tabella 5 dell'I.R.E.R. "Pesi, percentuali delle attività del primario, secondario e terziario" emerge che gli occupati nel sistema primario dell'area comasca sono 7.000 unità, pari al 3% degli occupati regionali.

La Tabella 6 dell'I.R.E.R. dà al 1971 6.118 attivi nel sistema primario dell'area pari al 3,31% degli attivi regionali.

Il confronto fra le due tabelle non è semplice, non essendo gli attivi confrontabili con gli occupati; si può concludere però che emerge la necessità di rilancio del sistema primario in tutta l'area (in modo particolare nella fascia sud).

Si può rilevare che le altre due aree pedemontane confinanti di Varese e di Lecco, pur avendo una certa omogeneità geomorfologica, presentano un sistema primario leggermente più debole.

Gli sbocchi occupazionali nel settore primario dell'area sono pochi, anche se nell'ultimo decennio si è verificata una maggiore richiesta di mano d'opera da parte dei produttori; non è però praticabile facilmente l'ipotesi di un trasferimento occupazionale verso il primario dagli altri settori produttivi in quanto le condizioni sociali di lavoro nel primario non corrispondono ancora alle attese delle fasce di popolazione in età giovane; il reddito medio per addetto nel settore primario non supera inoltre la metà del reddito assicurato dagli altri settori.

E' da rilevare anche che nell'area non vi è una sufficiente

TABELLA 6 - DATI STATISTICI PER AREA: PESI PERCENTUALI DELLE ATTIVITA' NEL PRIMARIO, SECONDARIO E TERZIARIO

PROVINCIA (o consorzio intercomunale)	valori assoluti			valori pesati percentuali		
	attiv.71 PRIMARIO	addetti 81 SECONDARIO	addetti 81 TERZIARIO	attiv. 71 PRIMARIO	addetti 81 SECONDARIO	addetti TERZIARIO
VARESE	3.942	190.017	112.619	2,14	10,54	7,17
COMO (*)	6.118	108.110	70.218	3,31	6,00	4,47
LECCO	2.948	67.684	42.023	1,60	3,75	2,68
BERGAMO (*)	16.869	188.378	125.582	9,13	10,45	8,00
BRESCIA	35.048	213.832	154.889	18,98	11,86	9,86
SONDRIO	7.456	20.289	29.345	4,04	1,13	1,87
MILANO (*)	14.440	785.336	816.742	7,82	43,56	52,02
LODI	8.420	23.321	25.557	4,56	1,39	1,53
PAVIA	29.513	84.821	79.138	15,98	4,70	5,04
CREMONA	23.201	52.395	54.169	12,56	2,91	3,45
MANTOVA	36.716	68.674	59.845	19,88	3,81	3,81
LOMBARDIA	184.671	1.302.857	1.570.137	100,00	100,00	100,00

(*) Esclusa l'area intercomunale di Lecco o Lodi.

strutturazione dei servizi indirizzati verso la formazione professionale nel settore primario.

Il settore primario o meglio l'agricoltura non è però da valutare come un settore a sé stante, ma è oggi un sistema agro-alimentare.

L'attività agricola è diventata un'attività manifatturiera che non fornisce più prodotto finito, ma prodotti per l'industria alimentare.

Pertanto il settore primario è una fase intermedia del processo di produzione alimentare che vede in primo luogo l'industria manifatturiera e i relativi fattori di produzione, in secondo luogo l'agricoltura, in terzo luogo l'industria alimentare e infine la distribuzione commerciale e di dettaglio.

In questo senso il riequilibrio dell'agricoltura va visto nel contesto degli altri settori economici del processo agro-alimentare e tanto più il settore primario esiste in vicinanza ai settori ad esso connessi, tanto più è efficiente e moderno.

I costi di produzione del prodotto agro-alimentare non sono infatti più legati soltanto alla capacità dell'imprenditore agricolo, ma alle economie di localizzazione e di agglomerazione e quindi alle attività terziarie del commercio, del credito e delle professioni.

L'area comasca che è qualitativamente e quantitativamente nel settore primario una delle meno dotate delle aree lombarde, presenta il settore primario misto al secondario e al terziario. Questa situazione può generare delle economie esterne interessanti per un rilancio dell'agricoltura sia nelle zone di pianura che nelle zone collinari e montane.

E' necessaria la pianificazione territoriale del settore al fine di evitare l'enorme consumo di territorio prodotto dal processo infrastrutturale e di difendere le ultime disponibilità di terra .

Il rilancio del settore primario nell'area comasca, anche se più difficile che in altre zone, è indispensabile dal punto di vista ambientale per la salvaguardia del Lago, delle valli e della fascia piana a sud.

In relazione ai margini di sviluppo prevedibili, del ruolo di esse nei confronti dei sistemi urbani, si individuano tre zone nell'area comasca:

- a) la piana a sud;
- b) le aree vallive;
- c) le aree montane.

a) PIANURA A SUD

Nella pianura a sud di Como è avvenuta nel dopo-guerra una occupazione disordinata del suolo che ha lasciato molte aree intercluse e ha sottratto indirettamente spazio all'agricoltura.

Vi sono però nella piana a sud aree intangibili da riservare all'agricoltura per garantire un habitat vivibile alla città.

L'agricoltura permette infatti di creare una cintura verde tra la provincia di Como e la provincia di Milano che frena la conurbazione metropolitana e la conseguente cancellazione delle fisionomie delle comunità locali.

Per mantenere agricola tale zona si deve tenere conto del

fatto che oggi la terra non è un fattore produttivo strettamente connesso alla zootecnia come un tempo (sono sufficienti 10 ettari per un impianto zootecnico di 2.000 capi di bovini) e la produzione di carne è diventata meno dipendente dalla produzione di alimenti.

I fattori di produzione come i diserbanti, i mangimi ed i fertilizzanti sono acquistati oggi dall'industria e il prodotto agricolo non è da considerarsi coincidente con il prodotto alimentare.

In tal senso il rilancio del primario nella piana a sud di Como deve essere visto in un'ottica industriale con sviluppo della zootecnia parallelo alla commercializzazione del prodotto in sito ed alla vendita diretta al pubblico.

Gli strumenti urbanistici non devono considerare le zone agricole come zone di risulta di un azionamento urbano-centrico, ma valutarle come zone produttive indispensabili per la vita economica dell'area e la salvaguardia dell'ambiente.

Emerge l'opportunità di un rilancio nel settore primario nella zona dell'erbese, nella zona dei laghi briantei, nell'olgiatese, nell'adiacente area di confine e nella fascia che dal Bassone comasco raggiunge Cucciago e Cantù. E' da sottolineare inoltre il grande valore che l'agricoltura ha nei confronti dei sistemi urbani e soprattutto del polo comasco.

Già da tempo medici, esperti in ecologia, sociologia e urbanisti sostengono che gli abitanti della città hanno bi

sogno di avere in prossimità dei centri urbani delle superfici estese a paesaggio aperto da percorrere. Relativamente al polo comasco è molto importante la ricerca dell'Ordine degli Agronomi effettuata dal Comune di Como nel 1978, che dà la possibilità di effettuare una effettiva salvaguardia ecologica della città nelle zone del Bassone, di Ravanera, di Civiglio, di Lazzago e dell'intero crinale della Spina Verde.

Per un supporto al discorso del rilancio del settore primario nella fascia di pianura è importante agganciare il settore terziario collegato col settore primario tra cui la scuola, l'informatica, le comunicazioni e l'assistenza tecnica all'agricoltura; prioritaria è la ristrutturazione della scuola di Minoprio, che, oltre ad essere un elemento portante dell'istruzione del settore primario, dovrebbe diventare anche un elemento di direzionalità, di informatica e di assistenza tecnica per la agricoltura.

b) AREE VALLIVE

Il progresso tecnologico, avvenuto nel secondo dopoguerra, ha provocato l'abbandono delle zone vallive e collinari, parallelamente alla riduzione di mano d'opera del sistema primario verso altri settori produttivi.

Questo fatto ha determinato nell'area comasca un notevole degrado del territorio collinare (la parte pianeggiante è inferiore ad 1/3 dell'intera superficie) con gravi inconvenienti di carattere ambientale.

La caduta dell'occupazione è strettamente connessa alla morfologia collinare e valliva in quanto, mentre per le

colture di fondovalle, inferiori a 600 mt. di altezza e con pendenza minore del 20% l'occupazione può essere di un addetto per otto ettari di territorio, per le zone collinari superiori a 600 metri di altezza e con pendenze maggiori del 20% l'occupazione si riduce ad un addetto ogni 25 ettari di territorio.

Un segnale positivo per il rilancio del sistema primario nelle aree vallive e collinari è dato dall'interesse sempre maggiore della tecnologia verso la produzione di motocoltivatori flessibili ed agili.

Ostacoli molto gravi al recupero delle valli sono invece da una parte la mezzadria e dall'altra la non istituzionalizzazione del PART - TIME come importante strumento di trasferimento di reddito dalle aree urbane alle aree collinari e vallive.

Occorre però, insieme alla qualificazione delle iniziative a part - time, recuperare alle colture più adatte le colline abbandonate e riproporle alla produttività; tale intervento non riguarda solo il sistema primario ma tutti i problemi della difesa del suolo, dell'assetto ecologico, della forestazione e della lotta agli inquinamenti.

Per il rilancio delle zone vallive e collinari, occorre garantire una buona assistenza tecnica al settore e riqualificare i servizi, non solo di tipo sanitario già abbastanza migliorati, ma anche della viabilità e dei servizi pubblici fondamentali, che sono la base per la presenza antropica. Tra i servizi pubblici hanno primaria importanza i centri di commercializzazione ed i mercati all'ingrosso; è necessario garantire la permanenza

nell'area comasca del mercato all'ingrosso, garantendo all'area comasca il proprio raggio di influenza di mercato, nell'attuale sistema agro-alimentare, strettamente connesso con gli altri sistemi.

Per il rilancio del sistema primario nelle zone vallive e collinari è indispensabile specializzare le colture puntando su almeno tre settori fondamentali: orto - fiori - frutticoltura, silvicoltura, foraggiocoltura.

c) AREE MONTANE

L'abbandono massiccio della montagna è più difficilmente contenibile anche con la riqualificazione degli alpeggi.

L'attività di pascolo a quota più alta di quella collinare non è infatti facile e non può essere oggetto di profonda razionalizzazione.

E' necessario pertanto che il pascolo di montagna sia incentivato attraverso finanziamenti pubblici selezionati ed attraverso la formazione di forme associative e cooperative, al fine di incoraggiare gli abitanti locali a continuare l'attività.

La stessa creazione di parchi nelle zone montane può essere legata specificatamente al sistema primario; soltanto una previsione alternata di pascoli e di silvicoltura rende economicamente valide e nello stesso tempo ambientalmente significative le zone montane.

2) SETTORE PRODUTTIVO SECONDARIO

L'area comasca è storicamente una delle più industriali della Regione Lombardia; la predisposizione all'industria tessile, meccanica e chimica è radicata profondamente nella popolazione.

A seguito delle ripetute crisi del settore tessile e meccanotessile, l'area ha avuto un processo di conversione ed articolazione produttiva, che ha fatto sorgere accanto ai settori produttivi tradizionali, altri settori definiti "leggeri" di alta specializzazione quali: minuterie metalliche, elettronica, utensilerie, ecc.

Alla crisi strutturale di molte grosse imprese, operanti nei settori tradizionali, l'area ha reagito con un processo di riconversione produttiva spontanea, con articolazione delle aziende in vari laboratori artigianali di produzione, che riescono a superare le diseconomie esterne attraverso maggiore elasticità e dinamismo.

Questa numerosa serie di piccole aziende ha consentito notevoli recuperi di produttività ed è diventata parte integrante del tessuto connettivo dell'economia comasca.

La sostituzione di alcune grandi aziende del tessile, mecano-tessile e meccanico con una articolazione in "laboratori" di produzione non è da considerarsi di per sé un fatto positivo, in quanto si fonda anche su motivi di minor controllo fiscale e sindacale, ma è un dato reale di cui si deve tenere conto.

Nell'area comasca emergono, allo stato attuale, un nuovo ruolo del settore produttivo secondario che ha minore impiego di fattori di produzione, una forte innovazione tecnologica e delle dimensioni aziendali che si sono notevolmente ridotte, per reggere alle economie nazionali ed europee.

Il tessuto produttivo dell'area non fornisce più tanto prodotti di consumo, ma soprattutto effettua trasferimenti di tecnologie: beni strumentali, impianti, servizi, modelli organizzativi per nuove attività produttive in altre località, ecc.

Questa riconversione spontanea ha, dal punto di vista occupazionale, evitato una diminuzione di addetti al secondario.

Come è evidenziato dalla Tabella I.R.E.R. n. 6 "Dati statistici per area: addetti secondario e terziario", mentre in Lombardia vi è stata, nel decennio 1971 - 1981, una diminuzione di addetti nel settore secondario pari all'1,5%, nell'area comasca vi è stato un incremento di 7.894 unità pari al 7,9%.

Vi è da rilevare che, dopo Brescia, Bergamo e Mantova, Como ha avuto il maggior incremento percentuale di addetti in Lombardia; questo è rilevante soprattutto in relazione alla stasi che caratterizza le due adiacenti aree pedemontane di Varese e di Lecco.

Particolarmente significativa del peso e del ruolo dell'area comasca nei confronti del sistema produttivo generale, è la Tabella I.R.E.R. n. 6 relativa a "Pesi percentuali delle attività nel primario, secondario e terziario".

Dalla Tab. 7 emerge che sono solo le aree pedemontane, ivi compresa Como, ad avere una percentuale di addetti al secondario al 1981 superiore alla percentuale di addetti al terziario sul totale addetti della Regione Lombardia. Tali aree sono infatti quelle di Varese, Como, Lecco, Bergamo e Brescia; in particolare l'area comasca ha un va-

TABELLA 7-DATI STATISTICI PER AREA: ADDETTI SECONDARIO E TERZIARIO

PROVINCIA (o con sorzio interco- munale)	ADDETTI					
	SECONDARIO			TERZIARIO		
	N.	71-81	%71-81	N.	71-81	% 71-81
VARESE	190.017	-471	-0,2	112.619	60.503	116,1
COMO (*)	108.110	7.894	7,9	70.218	35.051	99,7
LECCO	67.684	2.449	3,8	42.023	23.442	126,2
BERGAMO (*)	188.378	29.108	18,3	125.582	72.075	134,7
BRESCIA	213.832	35.122	19,7	154.889	82.157	130,0
SONDRIO	20.289	867	4,5	29.345	18.371	167,4
MILANO (*)	785.336	- 108.513	-12,1	816.742	353.935	76,5
LODI	23.321	- 325	- 1,4	25.557	+13.088	105,0
PAVIA	84.821	-6.164	- 6,8	79.138	35.742	82,4
CREMONA	52.395	+1.953	+ 3,9	54.169	27.446	102,7
MANTOVA	68.674	+10.183	+17,4	59.845	31.359	110,1
LOMBARDIA	1.802.857	-27.897	- 1,5	1.570.137	753.169	92,2

(*) esclusa l'area dei consorzi intercomunali di Lecco o Lodi

N.B. I dati riportati per le variazioni 71-81 sono solo indicativi dei differenti comportamenti delle singole aree in quanto i dati dei due censimenti non sono direttamente confrontabili.

lore pesato percentuale di addetti al secondario pari al 6,00% del totale lombardo ed un valore pesato percentuale di addetti al terziario pari al 4,47%.

Questo dimostra la vitalità del tessuto produttivo che è in grado di occupare ben 108.110 addetti al 1981 e contemporaneamente la necessità di aumento del terziario di supporto al tessuto produttivo esistente.

La specializzazione industriale dell'area, come già sopra affermato, è nel sistema delle piccole imprese, la cui crescita non dipende soltanto dalle convenienze dettate dalla rigidità del mercato del lavoro, ma dalla possibilità di conversione verso settori a maggiore densità di tipo tecnologico.

I processi di decentramento produttivo non sono infatti solo collegati a fenomeni di "economia sommersa", ma ad un diverso esplicarsi dell'economia di scala e ad una valutazione del lavoro "autonomo" e della "professionalità".

Vi è però una sottoterziarizzazione rilevante nel tessuto produttivo che può avere conseguenze negative per la stessa stabilità dello sviluppo dell'industria e dell'artigianato.

La specificità comasca del sistema delle piccole - medie imprese non solo ha messo in evidenza la vitalità di una città e di un territorio di antiche tradizioni produttive, ma pure il problema di fondo della crescita della Regione Lombardia su basi policentriche con sviluppo equilibrato su città-territori a "medie dimensioni".

L'incremento di addetti nell'area non è però omogeneo per-

ché, essendo il territorio molto diversificato, alle perdite produttive concentrate nella città (soprattutto a Como) e nelle zone nord-lacuali, suppliscono gli incrementi produttivi di tipo DIFFUSO dell'area a sud.

La ridistribuzione non annulla gli squilibri storici esistenti nell'area nella distribuzione delle risorse nel settore produttivo secondario, rappresentata dal grafico sulla base dell'analisi degli investimenti censiti dall'Unione Industriali di Como nel 1976.

Dall'organigramma emerge che gli investimenti più alti per abitante sono stati effettuati in ordine: nell'Olgiatese, nell'Erbese, nel Comasco, nel Canturino; gli investimenti più alti per ettaro sono stati effettuati in ordine: nell'Olgiatese, nel Comasco, nell'Erbese e nel Canturino.

Dall'esame del grafico A) emergono come zone di medio investimento quelle di confine di Valmorea-Bizzarrone e come zone a scarso investimento le Comunità Montane dell'alto Lario Occidentale, Lario Intelvese e le parti settentrionali della Comunità Montana del Triangolo Lariano.

Dall'esame dell'organigramma degli investimenti al '76, dei dati I.R.E.R., del censimento 1981 possono essere ipotizzate alcune linee di sviluppo del settore produttivo secondario nell'area comasca, nei seguenti quattro ambiti:

- A) ambiti vallivi e montani;
- B) Como città e Corona;
- C) poli pedemontani;
- D) fascia sud.

INVESTIMENTI NEL SETTORE SECONDARIO AL 1976

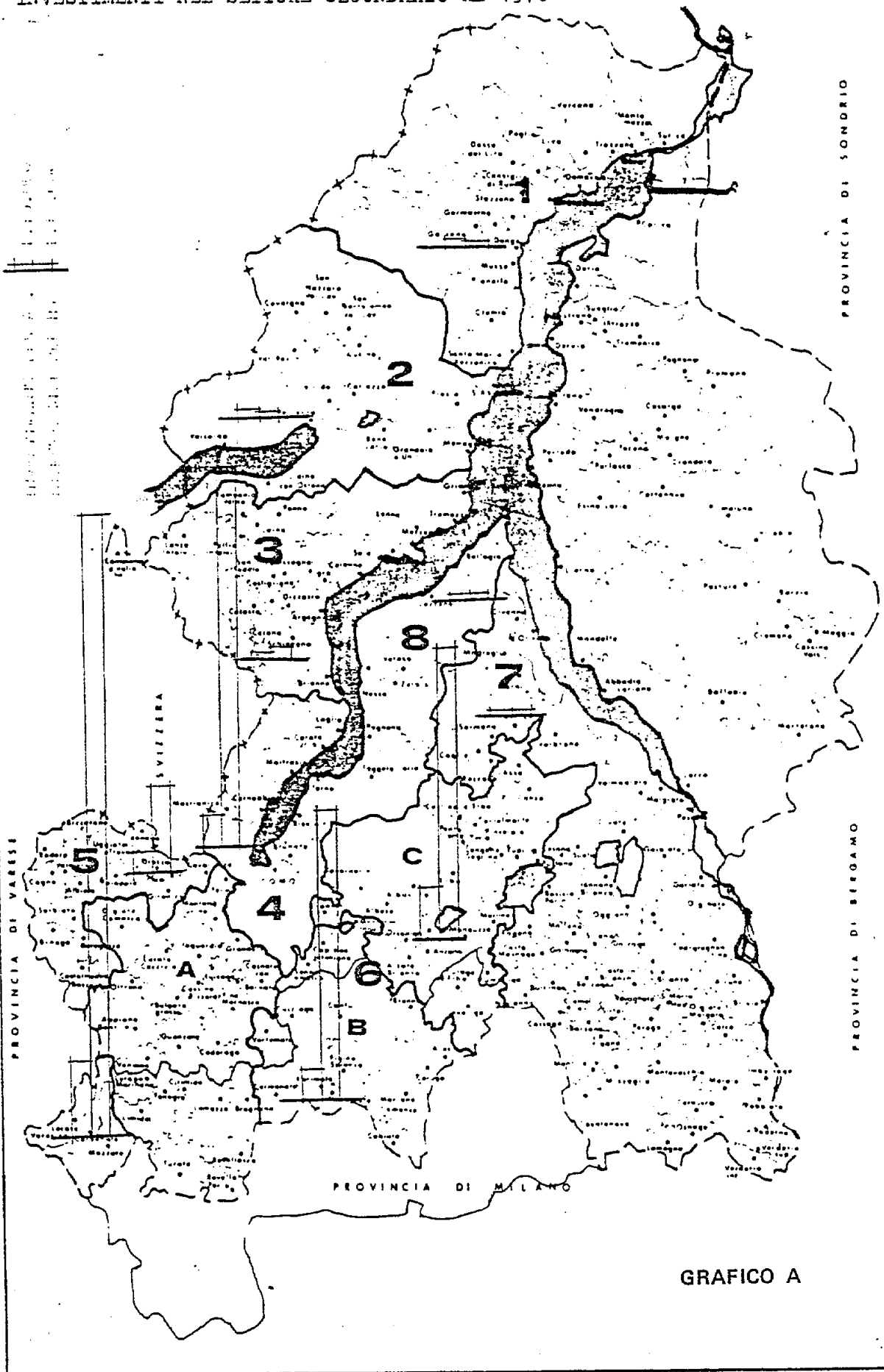


GRAFICO A

A) AMBITI VALLIVI E MONTANI

Dal censimento 1981 emerge che la situazione del settore secondario è statica in tutte le parti vallive e montane del Lario Occidentale, che non risente degli andamenti positivi, ai quali partecipano le aree di Morbegno e Colico; vi è una punta di diminuzione dell'occupazione industriale nella unità socio-sanitaria di Dongo (dal 1971 al 1981 si registra un decremento del 17%).

Gli ambiti vallivi e montani, che coincidono con le Comunità dell'Alto Lario Occidentale, delle Alpi Lepontine Meridionali, Lario Intelvese e con la parte settentrionale del Triangolo Lariano, sono zone economicamente deboli.

E' necessario, in tali ambiti territoriali, puntare su un oculato sviluppo di attività del secondario, parallelamente a quelle del terziario.

Si deve tenere conto che tali aree, tradizionalmente legate al settore primario, non possono direttamente subire un processo di terziarizzazione senza un consolidamento ed uno sviluppo delle attività del settore secondario; devono essere in tal senso stimulate le iniziative locali nei settori dell'industria e dell'artigianato, piuttosto che ipotizzati trasferimenti produttivi dalle aree forti, che di fatto non avvengono.

E' in primo luogo indispensabile il recupero degli immobili produttivi dismessi; tali recuperi devono essere effettuati con un pesato equilibrio tra funzioni secondarie, particolarmente idonee alle tipologie degli edifici esistenti, e funzioni terziarie che possono maggiormente far fronte



Regione Lombardia
Giunta Regionale
Assessorato Industria e Artigianato
Servizio Industria

INTERVENTI REGIONALI NEL SETTORE INDUSTRIALE

TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI DI FINANZIAMENTO

-  servizi all'impresa
-  Impianti ecologici
-  consolidamento aree industriali attrezzate
-  recupero strutture inattive
-  servizi ai lavoratori
-  localizzazione dell'intervento

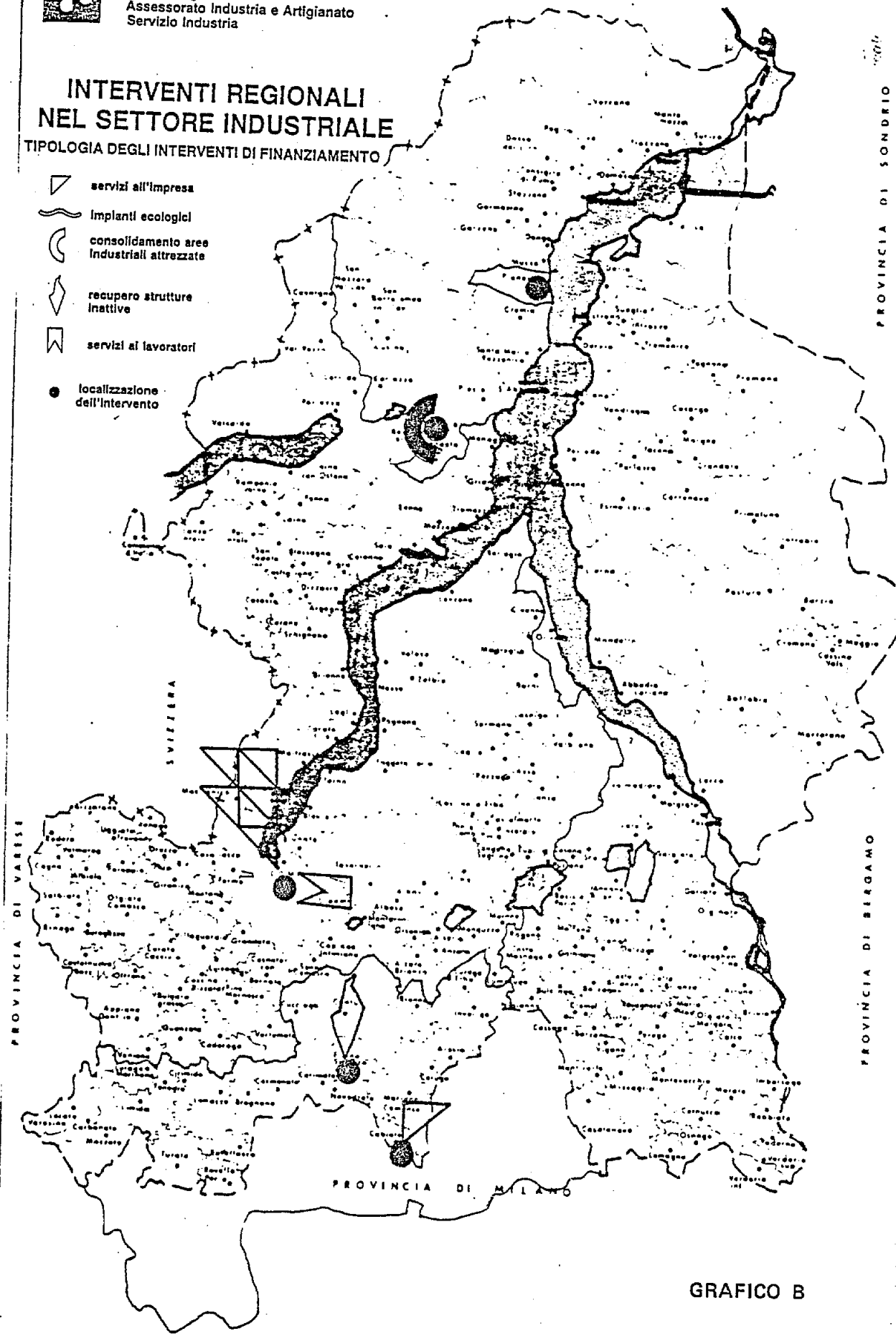


GRAFICO B

agli alti costi edilizi.

In secondo luogo è necessario reperire, in aggiunta alle aree interessate dai finanziamenti di cui alla Legge Regionale n. 33 aree per investimenti produttivi con tipologia leggera ed alta densità tecnologica, che consentano l'occupazione anche della mano d'opera femminile (vedasi grafico B).

B) COMO CITTA' E CORONA

Dai dati del censimento 1981 emerge che la situazione del capoluogo comasco è quella di un'area "matura" nel settore secondario; si intende con questo termine un'area in cui è necessario il contenimento delle diseconomie esterne e dei relativi fenomeni di congestione per la salvaguardia del tessuto produttivo esistente.

In tale direzione è d'obbligo effettuare investimenti tecnologici intensivi di tipo infrastrutturale sia a riguardo della mobilità e dei trasporti sia a riguardo del controllo ambientale.

In relazione agli alti costi di investimento è opportuno analizzare il grado di flessibilità di ciascuna struttura produttiva esistente e del loro insieme, al riguardo del processo di accelerata evoluzione e conversione dei settori produttivi tradizionali, ed interpretare le tendenze emerse in questo decennio dalle aziende a ristrutturarsi in loco e a creare diverse distaccate localizzazioni soltanto per alcuni segmenti o per unità produttive aggiunte.

Il tessuto produttivo, così riconvertito, necessita di tre

direttrici di investimento di carattere infrastrutturale:

- investimento nella mobilità e in primo luogo nel sistema tangenziale e nel passante Via Oltrecolle - Via Cecilio;
- investimento nelle reti energetiche e nell'approvvigionamento idrico con formazione dell'acquedotto industriale;
- investimento negli impianti di smaltimento dei rifiuti.

La salvaguardia del tessuto produttivo esistente, che necessita dei forti investimenti infrastrutturali di cui sopra, può essere effettuata attraverso operazioni di pianificazione urbanistica che insieme alla ristrutturazione produttiva garantiscono la salvaguardia dell'ambiente urbano.

Nella pianificazione urbanistica comasca è da incentivare il piano delle aree produttive nei settori secondario e terziario nell'ex Ticosa, e i piani della Valle del Ereggia e del Bassone con parallela realizzazione delle infrastrutture della mobilità, della rete energetica, tenendo conto che oggi la soglia economica dell'investimento produttivo è proprio l'energia (approvvigionamento / smaltimento).

Al di là delle direttrici di investimento infrastrutturali e di conversione produttiva sopra espresse, si deve tenere conto che nel polo comasco ci saranno negli anni '80 inevitabilmente chiusure aziendali e che pertanto attraverso i finanziamenti della Legge 33 o altre forme di

finanziamento è necessario programmare preventivamente il riuso delle fabbriche che chiuderanno attraverso la localizzazione di sistemi produttivi "mix" (integrati tra industria, artigianato e terziario). L'artigianato ha infatti rispetto all'industria oggi una maggiore flessibilità dei fattori di produzione e quindi anche una maggiore capacità di investimento nell'ambito del riuso.

Al riguardo dei Comuni di corona del capoluogo comasco emerge all'81 la necessità di un contenimento dello sviluppo del settore secondario in quanto sono avvenuti nella direttrice sud est - sud ovest degli sviluppi radiali in uscita dal capoluogo che si saldano con esso. A tali sviluppi radiali si sono aggiunti, in questo ultimo decennio, molti insediamenti produttivi sparsi in aree prettamente agricole e in prossimità dei tracciati stradali locali; è necessario contenere l'espansione delle aree produttive dei Comuni di corona del polo comasco, per evitare fenomeni di congestione e la formazione del "continuum" urbano.

Il riferimento territoriale più importante per il riordino e il contenimento del settore secondario è l'investimento infrastrutturale dell'acquedotto industriale e la relativa gestione nella direzione di contenimento dell'espansione a sud.

c) POLI PEDEMONTANI

Si individuano come poli pedemontani i tre poli di Olgiate, Erba e Cantù, che sono, rispetto al capoluogo comasco, delle aree relativamente periferiche in cui il secondario cre-

sce sfruttando economie esterne nuove come la flessibilità dei fattori di produzione, l'esistenza della casa propria dei lavoratori e una solidarietà del tessuto sociale.

Nei tre poli, si qualificherà il settore produttivo secondario esistente senza grosse espansioni, garantendo una incentivazione del settore terziario (servizio alla impresa, promozionale e direzionale).

D) FASCIA PIANA A SUD

La razionalizzazione del settore secondario nella Brianza dovrebbe essere connessa con il progettato asse pedemontano denominato "Nuova Briantea".

In questa zona vi è la necessità di riordinare il settore secondario attraverso i tradizionali piani urbanistici e i loro strumenti quali standards, oneri di urbanizzazione, convenzione ex legge n. 10/77, adatti alle aree produttivamente vivaci di Turate, Inverigo, Fabbrica, ecc. La riorganizzazione urbanistica del tessuto produttivo deve essere accompagnata dalla incentivazione del settore terziario di servizi all'impresa e direzionale (servizi export, servizi ricettivi e strutture di ricerca).

Negli investimenti infrastrutturali oltre al nuovo asse pedemontano "Nuova Briantea" che costituirà una struttura di riorganizzazione produttiva in senso orizzontale, è da valutare il ruolo in direzione verticale delle F.N.M. come metropolitana regionale; in tal senso si rileva quale polo organizzato del settore secondario, l'area di Lomazzo connessa con la infrastruttura ferroviaria di cui sopra,

avente un grande bacino di mano d'opera e necessitante di incisive politiche di riorganizzazione urbana.

- POLITICHE REGIONALI IN ATTO

La L.R. n. 33/81 ha nel primo biennio operato attraverso investimenti infrastrutturali particolarmente rivolti all'assistenza tecnica organizzativa e commerciale della impresa, agli investimenti ecologici e alla razionalizzazione delle aree centrali (vedasi grafico B).

L'attuazione di tale legge è partita dal "basso" o meglio dal luogo di origine della domanda per giungere alla scala regionale.

Relativamente all'area comasca vi sono due orientamenti. Il primo è quello di sviluppare con più forza le società di intervento per predisporre, attuare e gestire le offerte insediative ai sensi dell'art. 3 della legge; esse diventano indispensabili nell'area comasca nel riuso delle aziende dismesse per gli alti costi di intervento.

Il secondo è quello di evitare l'eccessiva frammentazione dei finanziamenti (nel primo biennio sono in numero di 181) selezionando gli interventi sull'artigianato controllandone i processi e lavorando sugli standards e sui livelli di soglia che selezionino le dimensioni degli insediamenti.

Uno dei meriti della Legge Regionale n. 33 è stato però quello di localizzare le aree produttive in relazione al luogo di origine della domanda e non tanto in base a decisioni a priori nella direzione delle grandi aree produttive.

Si ritiene quindi estremamente interessante quanto elaborato dalla Regione Lombardia nel volume "Tendenze e lineamenti di

intervento nel settore industriale" dicembre 1982, relativamente all'ipotesi di sistemi integrati di attività produttive a tendenza verticalizzata, con forte domanda di servizi.

I sistemi integrati infatti sono un rimedio alla eccessiva polverizzazione delle aree produttive e diminuiscono le diseconomie esterne senza riproporre il modello superato dell'area mono-funzionale.

Si ritiene però che la nuova strategia dei sistemi integrati debba tenere conto della mobilità aziendale sulla quale non influiscono più tanto i tradizionali fattori di localizzazione quanto l'articolazione dei cicli produttivi, delle funzioni e delle necessità di sviluppo aziendale.

La pianificazione sovracomunale si fonderà su soglie di integrazione piuttosto che sulla tradizionale zonizzazione di tipo mono-funzionale.

3) SETTORE PRODUTTIVO TERZIARIO

Essendo il settore terziario molto legato alle tendenze insediative dell'area, sembra opportuno, prima di esaminare tale settore, verificare alcuni dati insediativi dell'area.

Dalla Tabella 8 elaborata dall'I.R.E.R. "Dati statistici per area: stanze occupate e non", emerge che l'area comasca ha avuto un incremento insediativo dal 1971 al 1981 pari a 158.515 stanze occupate, che rappresentata in percentuale è il 31,1% del patrimonio di stanze occupate esistenti; nell'area comasca l'andamento dell'incremento delle stanze occupate è superiore alla media regionale che è del 26,8%; la dotazione dell'"occupato" è effettivamente legata al fabbisogno residenziale.

Nel settore delle stanze non occupate l'area comasca ha avuto un incremento dal 1971 al 1981 di 55.469 stanze, che rappresenta in percentuale il 69,5% del patrimonio di stanze non occupate esistenti.

Nell'area comasca l'andamento dell'incremento delle stanze non occupate è inferiore alla media regionale che è dell'87,4%; ciò significa che l'area, pur avendo avuto un notevole sviluppo insediativo ha subito meno delle altre aree l'edificazione di stanze non occupate.

(La dinamica insediativa è riferita all'intera area comasca ed è certamente significativa per un raffronto fra le tendenze insediative di essa rispetto alle altre aree lombarde).

Al riguardo del settore terziario è molto significativo l'esame della Tabella 9 elaborata dall'I.R.E.R. "Dati statistici per area: addetti secondario e terziario".

TABELLA 8 : Dati statistici per area: STANZE OCCUPATE E NON

PROVINCIA (o. Consorzio Intercomuna- le)	STANZE					
	OCCUPATE			NON OCCUPATE		
	N.	71-81	% 71-81	N.	71-81	% 71-81
VARESE	1.054.671	256.479	32,5	138.607	61.359	79,4
COMO (*)	667.832	158.513	31,1	135.259	55.469	69,5
LECCO	366.543	89.510	32,3	106.317	52.623	98,0
BERGAMO (*)	1.141.597	293.234	34,6	261.049	153.542	142,8
BRESCIA	1.414.825	349.039	32,7	231.216	143.994	165,1
SONDRIO	234.195	47.077	25,2	101.878	59.556	140,7
MILANO (*)	4.588.243	874.628	23,6	250.956	62.061	32,9
LODI	247.526	50.049	25,3	23.747	11.284	90,5
PAVIA	743.462	104.527	16,4	108.811	36.023	49,5
CREMONA	493.817	90.544	22,5	46.140	17.152	59,2
MANTOVA	570.306	118.064	26,1	56.036	27.846	98,8
LOMBARDIA	11.514.017	2.425.664	26,8	1.460.016	680.929	87,4

(*) Esclusa l'area dei Consorzi Intercomunalì di Lecco o Lodi

TABELLA 9 - DATI STATISTICI PER AREA: ADDETTI SECONDARIO E TERZIARIO

PROVINCIA (o con consorzio interco- munale)	ADDETTI					
	SECONDARIO			TERZIARIO		
	N.	71-81	%71-81	N.	71-81	% 71-81
VARESE	190.017	-471	-0,2	112.619	60.503	116,1
COMO (*)	108.110	7.894	7,9	70.218	35.051	99,7
LECCO	67.684	2.449	3,8	42.023	23.442	126,2
BERGAMO (*)	188.378	29.108	18,3	125.582	72.075	134,7
BRESCIA	213.832	35.122	19,7	154.889	82.157	130,0
SONDRIO	20.289	867	4,5	29.345	18.371	167,4
MILANO (*)	785.336	- 108.513	-12,1	816.742	353.935	76,5
LODI	23.321	- 325	- 1,4	25.557	+13.088	105,0
PAVIA	84.821	-6.164	- 6,8	79.138	35.742	82,4
CREMONA	52.395	+1.953	+ 3,9	54.169	27.446	102,7
MANTOVA	68.674	+10.183	+17,4	59.845	31.359	110,1
LOMBARDIA	1.802.857	-27.897	- 1,5	1.570.137	753.169	92,2

(*) esclusa l'area dei consorzi intercomunali di Lecco o Lodi

N.B. I dati riportati per le variazioni 71-81 sono solo indicativi dei differenti comportamenti delle singole aree in quanto i dati dei due censimenti non sono direttamente confrontabili.

Emerge che l'incremento degli addetti al terziario, dell'area comasca dal 1971 al 1981 è di 35.051 pari al 99,7% , si mantiene sulla media regionale che è del 92,2% ed è nettamente inferiore a quello della adiacente area di Varese pari a 116,1% ed a quello del Comprensorio di Lecco pari a 126,2%.

Emerge quindi una "sottoterziarizzazione" dell'area comasca se raffrontata alle altre aree lombarde.

Gli operatori dell'area rilevano infatti la necessità non tanto di una "terziarizzazione" dell'area, quanto di un adeguamento strutturale di ciò che sta sotto il terziario ossia del tessuto produttivo.

Quest'ultimo, in dieci anni, non ha avuto i necessari supporti terziari: servizi all'impresa, strumenti di comunicazione e di informazione, infrastrutture di contorno, ecc.

La risposta al fabbisogno di servizi dell'area comasca, che attualmente in parte usufruisce di quelli esistenti nella vicina Confederazione Elvetica, non deve però essere data attraverso la creazione di centri direzionali ma attraverso le opere di riciclaggio, riqualificazione e recupero delle periferie urbane poiché gli spostamenti terziari dal centro alle periferie urbane sono occasioni di riqualificazione territoriale e di integrazione fra il nuovo e l'esistente.

Sono da disincentivare le espansioni dell'offerta immobiliare verso contenitori terziari sulla base di una domanda fittizia (legata all'inflazione o all'equo - canone) e la scelta del terziario come centro di servizi e

di supporto al tessuto produttivo deve essere effettuata in termini differenziati a seconda delle tipologie ed in base ai caratteri strutturali delle varie parti dell'area.

Si formulano di seguito alcune valutazioni qualitative sul settore terziario e sugli sviluppi prevedibili negli impianti territorialmente omogenei dell'area:

- a) ambiti collinari - montani
- b) poli urbani pedemontani
- c) polo di fondovalle

a) Ambiti collinari - Montani

Nelle zone collinari e montane (comprese nelle Comunità Montane dell'Alto Lario Occidentale, delle Alpi Lepontine Meridionali, Lario Intelvese e del Triangolo Lariano) vi è una sostanziale sottoterziarizzazione.

Il terziario di supporto al tessuto produttivo ha caratteri spontanei ed è poco organizzato anche nei settori tradizionali come il trasporto, il credito, le assicurazioni, le attività sociali.

Le linee di sviluppo del settore passano attraverso la organizzazione di centri servizi e di vendita dei prodotti del settore primario e del settore secondario esistenti nelle valli e nei paesi rivieraschi, per diminuire le diseconomie esterne.

Tali centri (di tipo intermedio) da localizzare a Gravedona, Menaggio, San Fedele e Canzo diventerebbero punti di scambio e mercato di supporto del tessuto produttivo esistente.

b) Poli Urbani Pedemontani

La formazione del nuovo asse pedemontano denominato Nuova Briantea svilupperà i poli terziari pedemontani, con distribuzione orizzontale dei fattori terziari.

I poli della planimetria allegata di Olgiate, Cantù ed Erba, collocati proprio al centro dei relativi ambiti produttivi, attraverso la realizzazione della Pedemontana avranno un aumento di servizi.

I tessuti produttivi dell'Olgiatese, del Canturino e dell'Erbese sono molto attivi ma necessitano di specializzazione con diversità di produzioni e più alta densità di tipo tecnologico; nei poli pedemontani di sviluppo terziario si incrementeranno i servizi alla impresa con nuove previsioni nel settore direzionale di ricerca e di supporto al tessuto industriale.

In quest'ottica è da valutare il nuovo insediamento terziario avvenuto nella piana di Grandate in fase di ultimazione; mentre dal punto di vista economico l'insediamento si caratterizza come una STRUTTURA INTERURBANA DI DIREZIONALE, espressione di avanzamento del tessuto produttivo locale, dal punto di vista urbanistico la localizzazione conferma la verticalità dell'asse Milano - Como che deve essere invece dialetticamente contrastata dal nuovo asse orizzontale pedemontano.

Il direzionale non si svilupperà più in senso verticale Milano - Como, ma soprattutto in senso orizzontale attraverso il potenziamento dei poli satelliti: Olgiate, Erba e Cantù (vedasi grafico C).

POLI TERZIARI SATELLITI

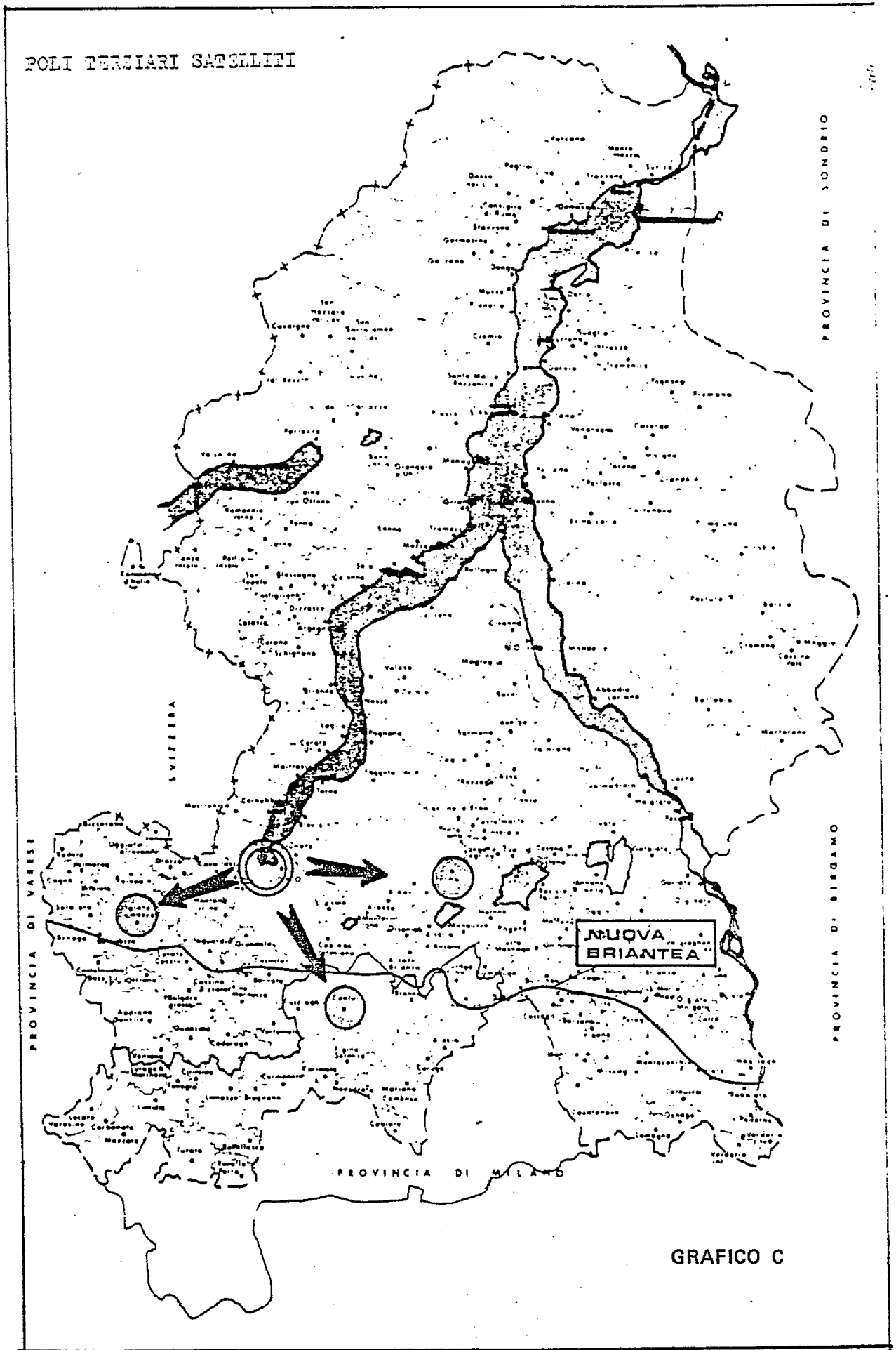


GRAFICO C

c) Polo Urbano di Fondovalle

Il polo di fondovalle di Como è particolarmente dotato di servizi del terziario tradizionale (credito, assicurazioni, trasporti, commercio al dettaglio, attività sociali) per la sua posizione privilegiata nella percorrenza e per la vicinanza al confine internazionale con la Svizzera.

E' indispensabile nel capoluogo comasco un contenimento del settore terziario tradizionale che tende a gravitare nella convalle, soprattutto nel centro storico, in termini tali da generare un congestionamento.

Nel polo comasco non deve essere incentivato il terziario tradizionale ma devono essere assunte le opportune salvaguardie al fine di poter ospitare tipologie terziarie più avanzate.

Sono infatti da incentivare nella città le strutture della direzionalità e della ricerca, le strutture dell'informatica a supporto dei tessuti produttivi dell'area comasca, che fuoriescano dall'ottica prettamente comunale per diventare un riferimento anche a livello nazionale ed internazionale.

Conseguenza del nuovo traforo ferroviario di M. Olimpino sarà l'esodo dalla città dello scalo merci ferroviario che sarà sostituito da una piattaforma logistica nella zona a sud di Como.

Il trasporto intermodale graviterà sui futuri interporti a nord di Milano, nell'ipotesi regionale del quadrilatero ferroviario di scorrimento, e così con il traforo di Monte Olimpino (che garantisce alte velocità del tra-

sporto ferroviario merci) viene a sfumare la possibilità, auspicata in passato, che l'area comasca aveva di trasbordo mercantile internazionale dal treno allo autocarro.

Tali operazioni saranno effettuate o direttamente a Chiasso oppure nell'interporto a nord di Milano; è indispensabile pertanto, garantire nell'area almeno la piattaforma logistica ed autoportuale che permetta il trasbordo delle merci relative all'area produttiva comasca.

Certamente il traforo del Monte Olimpino diminuisce le prospettive alle quali un tempo Como aspirava nel campo delle intermediazioni commerciali, dei controlli doganali e sanitari, delle spedizioni e delle relative operazioni bancarie.

Il terziario da ipotizzare in città deve tenere conto del fatto che la città, sorta storicamente come polo di comunicazioni di merci, tende a diventare, per la sua posizione di confine, polo di comunicazione di informazioni (marketing, conoscenza mercati, attività espositive, ecc.)

Scelta d'obbligo è quella di incentivare gli esistenti fattori terziari, connessi con le attività espositive e congressuali, e definire servizi terziari specialistici per questo nuovo ruolo della città, quali:

- Fiere del Tessile:

Sono da considerare la parte terziaria del tessuto produttivo secondario comasco ed hanno dato origine, in collegamento con l'INTERSTOFF di Francoforte, a molti effetti positivi quali: consorzi fra fotoincisori e disegnatori,

attività ricettive mix (turismo - affari) ecc; per le esposizioni del tessile è indispensabile trovare una collocazione territoriale di prestigio come il compendio del parco e della Villa Erba nel Comune di Cernobbio, al confine con Como, facilmente accessibile (autostrada A9) e particolarmente idoneo alla diretta fruizione delle bellezze naturali e del Lago.

- Centro di Trasporto di Area Autoportuale e Ferroviario:
Da realizzare (in correlazione con il traforo ferroviario di Monte Olimpino) coordinando la piattaforma autoportuale in progetto con la piattaforma logistica ferroviaria (a sud del traforo) e con il tracciato della Nuova Briantea.

- Centro di Servizi Internazionali:

Il polo delle ferrovie dello Stato di S. Giovanni, che una volta realizzato il traforo di Monte Olimpino sarà alleggerito dal traffico delle merci, potrà assumere il carattere di un centro di servizi di carattere internazionale.

La città di Como attualmente subisce una forte concorrenza da parte della città di Lugano che fornisce servizi postali celeri, impianti telex, strutture di informazione e strutture ricettive agli imprenditori comaschi.

Con la rivalutazione di S. Giovanni, Como potrà ospitare servizi di carattere internazionale particolarmente idonei alla sua strutturazione storica ed alle sue vocazioni.

- Centro Congressi Regione Lombardia:

L'attuale centro deve essere supportato da migliori servizi e soprattutto da una più diretta fruizione delle bellezze naturali e del Lago.

La localizzazione a Villa Erba valorizzerebbe l'intero sistema del primo bacino lacuale attraverso le connessioni con le attrezzature ricettive di Como e Cernobbio ed i collegamenti del trasporto su acqua, che garantisce una maggiore rapidità rispetto al trasporto su gomma.

I servizi specialistici del terziario avanzato sopra-elencati offrono un incentivo economico insostituibile per recuperare alcune ville e relativi parchi che versano nell'area in stato di degrado, garantendo operazioni di particolare significato storico e ambientale.

Tali servizi non sono peraltro, come alcuni sostengono, estranei alla vita della città, poiché nel tempo si vengono ad instaurare tra le attività specialistiche e la cultura locale dei rapporti dialettici.

- Urbanizzazioni sparse e Turistiche:

In un'area come quella comasca, caratterizzata da grandi valenze turistiche e dalla presenza lacuale, è da considerare nel terziario la fruizione dell'ambiente come risorsa economica.

Il regresso turistico, avvenuto in questi ultimi anni nell'area, con diminuzioni annuali di poco inferiori al 10%, è causato anche dall'insufficienza delle strutture ricettive che hanno una dimensione media di 37 posti letto, molto inferiore alla dimensione media europea in gra

do di ospitare gruppi turistici organizzati.

Alcuni progetti di zone turistiche sono inseriti nei piani territoriali delle Comunità Montane formulati anche in funzione turistico - ricettiva, secondo le diverse forme di turismo (C.M. Triangolo Lariano). E' necessario il collegamento del turismo tradizionale con quello montano, estivo ed invernale potenziando gli impianti di risalita sciistici, i parcheggi, i sentieri per le escursioni ed il recupero delle urbanizzazioni sparse in stato di abbandono e degrado. E' in fase di rivalutazione il turismo lacuale nella direzione sportiva con il restauro dei porticcioli, degli attracchi turistici e con riqualificazione delle spiagge e nelle vocazioni climatiche di riposo, elioterapia, balnoterapia termale e di rieducazione funzionale.

In collegamento con il turismo lacuale saranno incentivate le strutture ricettive diffuse nel medio lago e le strutture campeggistiche dell'alto lago e recuperate le urbanizzazioni sparse in stato di abbandono e degrado. Al riguardo del turismo congressuale e di affari, il polo terziario Como - Cernobbio entrerà in concorrenza con Lugano (che allo stato attuale è il centro ricettivo principale per il turismo di affari dell'area comasca). In tal senso saranno sviluppate offerte mix tra affari e vacanze con creazione di strutture ricettive nella valle del Breggia in collegamento con l'utilizzo congressuale e per esposizioni di Villa Erba e con il sistema ricettivo già esistente a Como e a Cernobbio.

3. OPERAZIONE PRELIMINARE DELLA VARIANTE:
ADEGUAMENTO CARTOGRAFIA E SUBAREE

Il vigente P.R.U.G. ha una cartografia inadeguata non sufficientemente leggibile ed è articolata in sub-aree che non corrispondono più alla articolazione programmatica del territorio.

Attraverso la revisione organica del P.R.U.G. si viene ad attuare un importantissimo adeguamento della base cartografica e della articolazione territoriale così costituito:

3.1. Dotazione di una cartografia adeguata che tenga conto della suddivisione catastale e dello stato d'uso del territorio.

Il vigente P.R.U.G. è formulato sulla base cartografica del rilievo aereo del 1962 in scala 1 : 5000, che non è aggiornata e che nel tempo si è degradata.

La revisione organica è invece formulata su base cartografica - catastale in scala 1:2000, opportunamente aggiornata, che può essere esaminata senza le attuali difficoltà di lettura.

3.2. Inserimento delle nuove unità di programmazione.

Il vigente P.R.U.G. è articolato in numero 24 sub-aree che nel 1975 costituivano una prima ipotesi di articolazione territoriale e programmatica; successivamente il decentramento amministrativo con la delibera di C.C. n. 69 del 5.4.1977 ha indivi-

duato le n. 8 circoscrizioni e con delibera di C.C. n. 269 del 6.4.1982 si è costituita una ulteriore circoscrizione: la n. 9.

Nel grafico D riportato alla pagina seguente è visualizzato il raffronto tra le 24 subaree e le n. 9 circoscrizioni relative al decentramento amministrativo.

La revisione organica assume come unità di programmazione la circoscrizione (già il programma pluriennale di attuazione del P.R.G., pur fondato sulle 24 subaree, contiene alcune verifiche a livello di circoscrizione).

E' qui doveroso sottolineare che l'articolazio-
ne in circoscrizioni non rappresenta soltanto u-
na verifica numerica ma un obiettivo reale che
affonda le sue motivazioni nel divenire storico
e prende atto del ruolo della circoscrizione co-
me interlocutore diretto dell'Amministrazione Co-
munale nella pianificazione e gestione del ter-
ritorio.

La responsabilizzazione della circoscrizione nei censimenti delle specificità e dei fabbisogni dei territori di pertinenza dà spazio alla partecipazione dei cittadini allo studio delle realtà locali e della relativa pianificazione.

La presente revisione organica è stata infatti redatta con il contributo delle 9 circoscrizioni che hanno espresso i n. 9 pareri di competenza.

COMUNE DI COMO
UFFICIO TOPONOMASTICA
PLANIMETRIA GENERALE

Raffronto tra i perimetri delle 24 subaree
e le n.9 Circoscrizioni

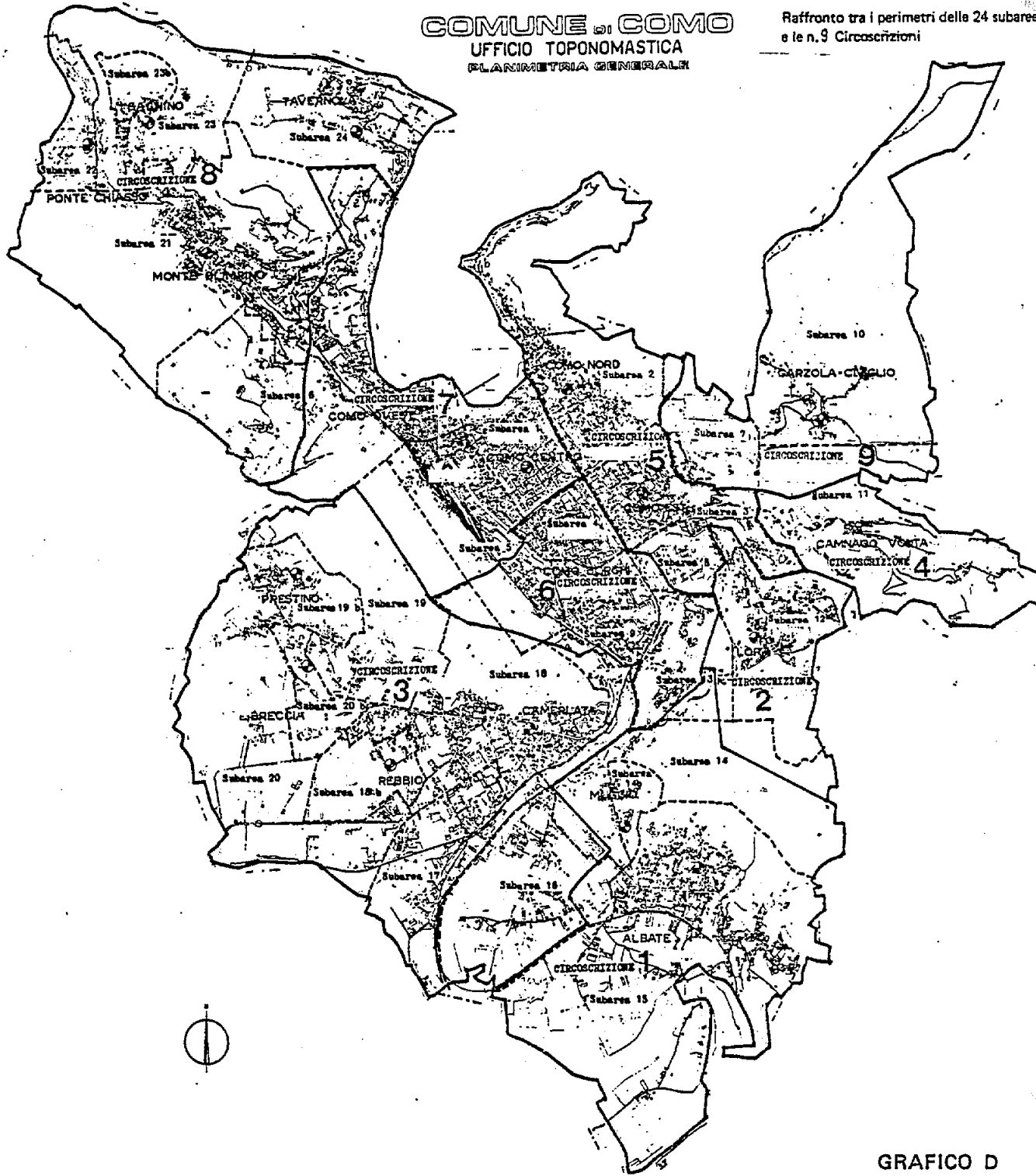


GRAFICO D

- 1° - ALBATE - MUGGIO' - ACQUANERA
- 2° - LORA
- 3° - CAMERLATA - REBBIO - BRECCIA - PRESTINO
- 4° - CAMNAGO VOLTA
- 5° - COMO NORD - COMO EST
- 6° - COMO BORGHI
- 7° - COMO CENTRO - COMO OVEST
- 8° - MONTE OLIMPINO - PONTE CHIASSO - SAGNINO
TAVERNOLA
- 9° - GARZOLA - CIVIGLIO

● CENTRI CIVICI
 — Confini di Circoscrizione approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 69 del 5.4.1977.
 - Confini di Subarea (quartiere urbano omogeneo) Variante P.R.U.G. approvata con delibera della Giunta Regionale n. 14422 del 15.4.1975.

4. ELABORATI DELLA VARIANTE

La Variante si articola nei seguenti elaborati:

- 1 - Relazione generale
- 2 - Norme per l'attuazione
- 3 - Zone territoriali omogenee - Spazi pubblici o riservati alle attività collettive
- 4 - Viabilità e mobilità

4.1 - 4.2 - Relazione generale - Norme per l'attuazione

La relazione generale che descrive i criteri informativi della revisione organica trova la sua espressione formale negli elaborati 2 - Norme per l'attuazione, 3 - Zone territoriali omogenee - Spazi pubblici o riservati alle attività collettive e 4 - Viabilità e mobilità.

L'elaborato 2 - Norme per l'attuazione è suddiviso in 4 titoli dei quali il primo titolo è relativo all'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore, il titolo secondo all'azonamento e normativa generale, il titolo terzo alle normative particolari di zona e il titolo quarto alla rete viaria.

4.3 - Zone territoriali omogenee - Spazi pubblici o riservati alle attività collettive

Pur essendo le tavole di cartografia 3.1, 3.2

comprehensive della zonizzazione e delle aree da destinare a spazi e impianti di uso pubblico, nella presente relazione è preferibile trattare i due argomenti separatamente per maggiore chiarezza.

4.3.1. Zonizzazione

La revisione organica individua nel territorio comunale le zone territoriali omogenee e mentre non introduce rispetto al vigente P.R.U.G. grosse variazioni relativamente alle zone residenziali (zone A, zone B e zone C) che non sono l'oggetto principale dello strumento, determina un nuovo assetto nelle zone produttive (zone D, zone E, zone G e nelle infrastrutture zone F).

Nel territorio comunale sono costituite le seguenti zone omogenee:

- A, suddivise in: A1 - A2 - A3;
- B, suddivise in: B1 - B2 - B3;
- C, suddivise in: C 1 - C2;
- D, suddivise in: D1/a - D1/b - D1/c - D2/b - D2/c;
- E, suddivise in: E/a - E/b - E/c;
- F, suddivise in: F1 - F2;
- G, suddivise in: Ga - Gb - Gc;
- H.

Nelle predette zone sono distinti immobili destinati a formare spazi ad uso pubblico o sottoposti a speciali vincoli o da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico nonchè ad opere ed impiant-

ti di interesse collettivo o sociale, a servizio di circoscrizione.

ZONE A:

Le zone A sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzione di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Esse si suddividono in zone A1, A2 e A3.

ZONE A1: comprendono la città murata, i borghi di S. Vitale, S. Giuliano, Sant'Agostino, S. Bartolomeo, S. Rocco e il Borgovico.

Le zone A1 corrispondono sostanzialmente alle zone A a normativa speciale del vigente Piano Regolatore con alcune puntualizzazioni che hanno permesso di stralciare dalle zone A alcuni comparti (come quello di via Recchi - via Masia che in relazione all'avvenuta completa sostituzione del tessuto storico è stato classificato in zona B) e di comprendere nel perimetro delle zone A1 alcuni complessi di interesse storico tipologico come l'impianto del Collegio Gallico.

In tali zone sono ammessi di massima interventi di conservazione, di restauro, di tutela e di ri

cucitura del tessuto urbano esistente, con le attività e funzioni compatibili con il rispetto della tipologia.

ZONE A2: comprendono Civiglio parte, Camnago parte, Albate parte, Trecallo parte ossia dei nuclei di antico impianto sub-urbani e le relative aree di pertinenza.

Sono rappresentate sia da alcuni elementi insediativi di completamento dei nuclei urbani storici a densità minore, sia da nuclei di residui insediativi sub-urbani e rurali il cui significato storico e tipologico si somma all'aspetto ambientale e paesaggistico caratterizzante la zona.

Nelle zone A2 gli interventi ammessi sono di tutela, integrazione o completamento degli organismi e degli aspetti paesistici naturali affermati, con tutte le attività compatibili con il rispetto della tipologia edilizia e dell'ambiente.

ZONE A3: comprendono la fascia delle ville e dei parchi sulle rive orientali ed occidentali del lago, il complesso di Sant'Abbondio, il complesso di Mognano, Folcino (ville parchi e rustici) Civiglio parte, Camnago parte, Albate parte, Trecallo parte, Lazzago, Bignanico.

Sono rappresentate sia da alcune fasce di ville e di parchi affacciati a lago, sia da altri nuclei

residui di insediamenti sub-urbani e rurali di significato storico, ambientale e paesaggistico, sia da complessi insediativi padronali di significato storico, monumentale e di particolare importanza am bientale e paesistica.

Nelle zone A3 gli interventi ammessi sono di tutela, integrazione o completamento degli organismi e degli aspetti paesistici e naturali affermati, con tutte le attività compatibili con il rispetto della tipologia edilizia e dell'ambiente.

ZONE B:

Le zone B sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A in quanto non rivestono particolare carattere storico, artistico.

Rispetto al vigente P.R.G. sono sostanzialmente con fermate in quanto le maggiori variazioni sono conseguenti all'inserimento nelle mappe catastali in scala 1:2000 del perimetro del centro edificato di cui alla Legge Regionale 15.4.1975, n. 51 e alla presa d'atto dello stato d'uso del territorio.

Esse si suddividono in zone B1, B2 e B3.

ZONE B1: con indice di densità edilizia fondiaria massima mc/mq 3/1.

Comprendono parte dei nuclei urbani realizzati in

adiacenza ai borghi storici nella convalle e nella circoscrizione n. 8 e i quartieri di edilizia economica popolare già eseguiti e saturi.

Il forte addensamento edilizio trova nell'indice fondiario proposto un opportuno correttivo.

ZONE B2: con indice di densità edilizia fondiaria massima mc/mq 1,5/1.

Comprendono le espansioni dei nuclei urbani della convalle, i nuclei periferici di Tavernola, Ponte Chiasso, Monte Olimpino, Camerlata, Rebbio, Albate, Madruzzo, Lora, Quarcino e Sagnino.

In queste zone le possibilità di completamento seguono le linee di perimetrazione del Piano vigente in quanto la divisione in zone impostata sin dal 1956 ha determinato praticamente l'aspetto e la consistenza di questi quartieri.

ZONE B3: con indice di densità edilizia fondiaria massima mc/mq 0,5/1.

Comprendono tutti gli insediamenti sia pur articolati e casualmente organizzati, che abbiano comportato una effettiva disposizione ed utilizzazione del suolo, anche in carenza parziale di urbanizzazioni, nelle circoscrizioni n. 1, 2, 3, 4, 8 e 9.

Si tratta praticamente dei complessi residenziali periferici di più recente realizzazione per i qua-

li un Piano Regolatore teorico potrebbe prevedere un ridimensionamento radicale delle destinazioni, ma per i quali in questa fase di piano transitorio di "contenimento" e di "messa in evidenza" della situazione, è realisticamente adeguato prevedere una attuale limitata possibilità di intervento e di completamento.

ZONE C:

Le zone C sono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la superficie coperta degli edifici esistenti sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale sia inferiore a 1,5 mc/mq.

Esse si suddividono in zone C1 e C2, e precisamente in zone C1 relative all'edilizia economica e popolare e in zone C2 relative ai piani di lottizzazione di iniziativa privata.

ZONE C1: comprendono i lotti ancora edificabili dei quartieri del P.A.E.E.P. Legge 18.4.1962 numero 167 approvati con D.M. 22.4.1967 n. 479 e delle integrazioni al P.A.E.E.P. approvate con D.G.R. dell'11.9.1980 n. 183 e del 29.11.1983, n. 33708.

Per le zone C1 sono fatte salve le normative di piano esecutivo vigente.

Le realizzazioni effettuate nei quartieri del P.A. E.E.P. di fatto quasi annullano, saturando le zone, le realizzazioni possibili; sono quindi classificati in zona C1 solo i lotti liberi: 3 aree contigue nel P.Z. di Sagnino, 2 aree nel P.Z. di Prestino, 1 area nel quartiere di Rebbio, 1 area nel quartiere di Tavernola.

Nella integrazione al P.A.E.E.P., approvata con D. G.R. 29.11.1983, n. 33708, sono classificati in zona C1 i quartieri non ancora realizzati di via Borromini e di Folcino a Tavernola, di via Ostinelli a Monte Olimpino, di Brecciago e via Buschi a Prestino, di via Belvedere a Camerata, di via della Libertà a Camnago e di Visigna a Civiglio.

Nelle zone C1, oltre al P.A.E.E.P. 1967/80 ed al P.A.E.E.P. 1983, (con indice di densità edilizia fondiaria massima di mc/mq 2/1) sono comprese le zone poste a disposizione per ulteriori insediamenti P.A. E.E.P. (legge 18.4.1962, n. 167 e successive integrazioni).

Le possibilità insediative, da sviluppare solo tramite i piani di zona, sono state inserite in considerazione che il P.A.E.E.P. è in pratica saturo, che l'integrazione P.A.E.E.P. 1983 prevede una capacità insediativa di soli 1.500 vani e che per raggiungere la soglia minima del fabbisogno previsto dalla legislazione vigente è necessa-

ria una ulteriore integrazione di edilizia sovvenzionata o convenzionata. Le nuove zone C1 sono collocate in varie parti del territorio comunale (Bassone, Brecciago, Civiglio, ecc.) al fine di evitare forti concentrazioni e la formazione di quartieri monoclassi, integrando l'edilizia economica con l'edilizia privata.

Esse sono poste in frazioni che, pur ottimamente orientate e circondate da verde, necessitano di rivitalizzazione che può essere effettuata attraverso provvedimenti di edilizia economica di tipo capillare, che siano occasione di riqualificazione dei servizi urbani.

ZONE C2: comprendono i fondi interessati dal piano di lottizzazione:

Soc. Giulia (Approvazione Regione Lombardia n.7188 del 28.3.1983).

Tale piano viene recepito con i relativi parametri di cui al nulla osta regionale.

Oltre ai piani di lottizzazione già approvati nelle zone C2 sono comprese alcune aree, con indice di densità edilizia fondiaria massima di mc/mq 0,8/1, nella circoscrizione n. 4 in località Camnago e Campora, caratterizzate da valore paesaggistico da tutelare attraverso l'uso dello strumento esecutivo del piano di lottizzazione obbligatorio ed alcune aree, con indice

di densità fondiaria massima di mc/mq 0,5/1, nella circoscrizione n. 5 in località Garzola Superiore e Garzola Inferiore e nella circoscrizione n. 4 in viale della Libertà, caratterizzate da elevato valore paesaggistico da tutelare attraverso l'uso dello strumento esecutivo del piano di lottizzazione obbligatorio.

ZONE D:

Le zone omogenee D sono le parti del territorio comunale destinate agli insediamenti funzionali alla produzione, alla trasformazione dei beni e alle attività ad esse connesse - (Settore produttivo secondario industriale ed artigianale).

Gli obiettivi generali e le scelte per il settore industriale comasco:

La problematica del settore secondario è stata affrontata con l'obiettivo dichiarato di prospettare alla struttura produttiva un salto di qualità in termini ambientali, edilizi, funzionali ed occupazionali tale da esprimere un ciclo di rinnovamento e di dinamicità per questo settore così importante per la vita economica della città.

Ci si è posti quindi nell'ottica di una riconsidera

zione del P.R.G. vigente in termini normativi, di destinazione d'uso, delle possibilità effettive di adeguamento dinamico alle esigenze tecnologiche per ottenere un auspicabile consolidamento complessivo del settore secondario pur nell'ambito delle tendenze economiche generali e del naturale e indispensabile rapporto con il settore terziario.

Le esigenze attuali e le prospettive del settore industriale che fanno riferimento: alla riorganizzazione, al rinnovo e ampliamento delle strutture e alla necessità di servizi, trovano riscontro nella elaborazione di questa variante che si propone di:

- offrire un supporto normativo flessibile
- salvaguardare l'occupazione
- riqualificare il mix industriale
- consentire una sufficiente vitalità temporale con possibilità di ampliamento alle attività esistenti.

Per raggiungere i suddetti obiettivi gli operatori dovranno sottoporre le iniziative economiche ad una attenta selezione affinché emergano le attività produttive con più elevata dinamica tecnologica e di mercato, capaci di integrare l'attività produttiva con i servizi per la produzione e di qualificare lo standard urbanistico ed edilizio.

I problemi posti dal sistema produttivo comasco -

tendenze e fenomeni in atto:

La struttura produttiva comasca ha subito negli ultimi due decenni periodi alternati di crisi, ristrutturazioni e di rilancio produttivo non totalmente riconducibili a fattori endogeni dell'area. Seppure non completamente controllabili od esauribili con l'intervento pianificatorio dell'ente locale tali fenomeni possono essere o alleviati o stimolati nei periodi difficili com'è quello attuale, da un chiaro indirizzo normativo di destinazione d'uso e da interventi pilota finalizzati da parte dell'Amministrazione Comunale, in stretto raccordo con le organizzazioni economiche e sociali, per servizi reali alle imprese.

Dalle ricerche effettuate (1) in questo settore è possibile desumere alcuni fenomeni registrati a livello lombardo e provinciale riscontrabili con lievi differenze nella situazione comasca.

I fenomeni principali in atto nella struttura industriale sono:

- innovazioni di prodotto
- innovazioni del processo
- innovazioni nella struttura organizzativa per singola azienda e per interi settori.

Altri fenomeni registrati sono:

- perdita occupazionale
- aumento del livello di capitalizzazione
- recupero di produttività con l'introduzione di nuove tecnologie

- consistente domanda di beni di consumo che porta di conseguenza ad uno sviluppo abnorme del settore commerciale.

I suddetti fenomeni sottintendono una ristrutturazione generalizzata, con chiusura di alcune importanti aziende e il successivo frazionamento in piccole attività (2), ed un evidente calo occupazionale compensato solo in parte da un incremento degli occupati nelle altre attività del settore terziario.

La struttura industriale comasca è considerata molto solida ed è caratterizzata da una presenza intensa e concentrata in termini territoriali e dalla presenza di attività stimolanti e diversificate.

E' valido ed opportuno quindi prevedere una evoluzione dinamica, prefigurare una maggiore vitalità e flessibilità ed un ricambio tecnologico conseguendo contemporaneamente un equilibrio socio-economico territoriale in termini di attivi - addetti, di tipologie settoriali e di rapporto con l'ambiente naturale.

I dimensionamenti, le localizzazioni e la filosofia pianificatoria per il settore industriale dei P.R.G. del 1937, 1956, 1972/74.

Nell'analisi degli strumenti urbanistici che hanno programmato lo sviluppo della città possiamo ritrovare alcuni elementi significativi del settore industriale che si confermano: dimensioni, filosofie pia

nificatorie e talune problematiche mai risolte o che la realtà degli eventi economici ha rinviato e riconsegnato agli amministratori ed operatori territoriali di oggi.

Ci si riferisce in modo particolare alla coesistenza o meno delle attività produttive con il tessuto urbano, ed alla consistenza ed ubicazione territoriale per evitare gravi fenomeni di pendolarismo.

Il Piano Regolatore del 1937 che interessava una superficie territoriale complessiva di 1937 ettari (circa il 55% del territorio comunale attuale) lamentava che la distribuzione delle industrie era avvenuta senza una regola ben definita seguendo solo la logica dell'iniziativa privata che si preoccupava solo della disponibilità del terreno prescindendo dalla qualità della localizzazione. A questa importante considerazione faceva però seguito solo l'indicazione pianificatoria della presa d'atto delle attività esistenti lungo il Cosia e la previsione di due zone preminentemente industriali: Camerlata e Tavernola; l'una per le favorevoli condizioni topografiche del terreno, la seconda perchè ricca di acque e già situata a ridosso di importanti centri industriali. Questa impostazione urbanistica che nei fatti si è realizzata, pur con le giuste preoccupazioni di realizzare zone verdi coltivate di separazione con le zo-

ne residenziali, sottintendeva una visione razionalista di tipo gerarchico della città che prevedeva la periferizzazione delle attività produttive e dei quartieri residenziali popolari.

Il P.R.U.G. del 1937 prevedeva 54 ettari, di aree industriali pari al 3,01% del territorio comunale e pari al 5,06% rispetto all'attuale superficie del Comune di Como, con una concentrazione massiccia (50%) della superficie destinata al secondario nella circoscrizione n. 3 (Camerlata).

Il P.R.G. del 1956 non avendo a disposizione una rilevazione degli insediamenti industriali ed ipotizzando un ammodernamento ed un incremento del settore si è affidato ad un computo proporzionale che ha portato alla previsione di 32000 addetti con riferimento ad una popolazione residente al 2000 di 104.000 abitanti.

Da tale computo ne discendeva la necessità di una superficie territoriale destinata alle attività industriali pari a 174 ettari (assegnando un parametro medio di 54 mq/addetto). In realtà gli ettari destinati al settore industriale nel P.R.G. del 1956 erano 224 pari al 6,38% dell'intero territorio comunale (3511 ettari). Questo piano ha introdotto nella zonizzazione urbanistica la zona mixta residenziale - industriale (57 ettari) e le zone speciali (110 ettari) che individuavano le aree industriali che avrebbero cessato di avere la

destinazione industriale.

La superficie complessiva delle aree industriali, miste e speciali ammontava a 391 ettari pari all' 11,14% dell'intero territorio comunale.

Le localizzazioni più significative erano quelle previste nella circoscrizione n. 3 (Camerlata) (50% della superficie territoriale), nella circoscrizione n. 1 (Albate) e la circoscrizione n. 8 (Tavernola) che rappresentavano rispettivamente il 10% della superficie complessiva e la circoscrizione n. 2 (Lora). Il P.R.G. vigente del 1972/74 mantiene la percentuale (6,18%) delle aree destinate al settore industriale rispetto al territorio comunale con una superficie di 218 ettari.

Non disponendo di analisi dettagliate il P.R.G. prevede il mantenimento e la conferma di alcuni comparti industriali periferici (Camerlata, Tavernola) e prefigura la rilocalizzazione delle industrie insediate nella convalle nell'area del Bassone.

A questa ipotesi, cui si aggiunge la non conferma di alcune industrie periferiche destinate a zona residenziale (ad esempio via Paoli, via Canturina ecc.), si giunge nella convinzione che sia l'unica possibilità per reperire le aree a standards d'uso pubblico prescritti per i quartieri residenziali e per la, non accertata, impossibilità di adeguare ed ampliare gli impianti produttivi situati nel tessuto urbano.

Questo programma di trasferimento è supportato dalla

previsione di una estesa area industriale al "Bassone" di Albate e dal rinvio ad una successiva programmazione territoriale a livello comprensoriale.

Le aree industriali più significative sono localizzate nella circoscrizione n. 1 83 ettari, nella circoscrizione n. 3 98 ettari e nella circoscrizione n. 8 14 ettari.

Le attività industriali esistenti non confermate alla destinazione originaria dal P.R.G. 72/74 sono così quantificate: aree su cui insistono aziende industriali destinate ad impianti di uso pubblico 27 ettari, aree su cui insistono attività industriali destinate a zone residenziali 34 ettari.

Il quadro attuale: localizzazione degli addetti per circoscrizione, delle unità produttive e delle attività svolte - fattori di permanenza - soglie di saturazione - diversità delle condizioni territoriali.

Dal 1978 al 1983 è stato condotto uno studio approfondito del sistema industriale che ha consentito di raccogliere una massa di informazioni che danno un quadro conoscitivo dal punto di vista urbanistico e dal punto di vista edilizio in modo puntuale.

Le informazioni che riguardano le industrie destinate dal P.R.G. a zone industriali ed a zone diverse (servizi collettivi e/o zone residenziali) fanno riferimento alla localizzazione territoriale per circoscrizione e per bacini, al settore di produttività, al numero degli addetti, alle superfici fondata-

rie coperte e al numero di addetti per ettaro per ogni singola attività.

L'indagine fornisce inoltre dati riguardanti il tipo di società, la data di costituzione e la data di costruzione degli immobili, il tipo di produzione, la composizione della manodopera, le infrastrutture esistenti, il titolo di godimento dell'area, i consumi energetici, gli approvvigionamenti idrici, la diversificazione funzionale degli edifici e mette in evidenza i problemi di ogni singola attività relativamente agli accessi ai parcheggi, alle possibilità o meno di adeguamento o ampliamento ed alle esigenze di destinazioni d'uso ottimali per il mantenimento dell'attività produttiva nel sito in cui si trova (3).

La distribuzione degli addetti al secondario censiti dallo studio citato è la seguente:

<u>CIRC.</u>	<u>ADDETTI</u>
1	931
2	158
3	3.351
4	176
5	1.707
6	1.627
7	1.965
8	1.772

TOTALE 11.637 Addetti

mentre gli attivi al secondario registrati dal censimento 81 sono così suddivisi (4):

<u>CIRC.</u>	<u>ATTIVI</u>
1	1.452
2	423
3	3.315
4	173
5	1.972
6	2.007
7	1.812
8	2.443
<hr/>	
TOTALE	13.598 Attivi

Nota: - Per addetti è da intendersi l'offerta di po
sti-lavoro, delle aziende insediate nel ca-
poluogo, sia per i residenti a Como che per
i residenti in altri comuni.

- Per attivi è da intendersi la quota di popo
lazione residente attiva nel settore secon-
dario che esplica la propria attività nel ca
poluogo o in altri comuni.

Per quanto attiene alle presenze territoriali per
settori, addetti, superfici fondiarie ed addetti
per ettaro il quadro che si è registrato nello stu-
dio effettuato è rappresentato nella seguente tabella 10.

TABELLA 10

Settori	Zone Circoscrizioni	SUD				CONVALLE			Nord	Totale Città
		C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8	
TESSILE	add.	700	145	1.275	155	856	644	1.454	484	5.713
	sup.	70.747	21.150	152.609	10.000	40.350	42.350	142.800	45.700	525.706
	add/ha	10	69	84	155	212	152	102	106	109
MECCANICO	add.	194	-	1.096	-	540	56	44	390	2.320
	sup.	20.000	-	94.451	-	17.000	2.000	2.900	7.000	143.351
	add/ha	97	-	116	-	318	280	152	557	162
CHIMICO	add.	19	-	232	-	-	29	-	499	799
	sup.	10.000	-	111.430	-	-	3.800	-	32.212	157.442
	add/ha	19	-	21	-	-	76	-	155	49
CARTOTECNICO	add.	-	10	42	-	52	-	-	238	342
	sup.	-	14.607	3.390	-	3.600	-	-	22.475	44.072
	add/ha	-	7	124	-	145	-	-	106	78
COMMERCIO	add.	32	-	392	-	50	169	81	59	783
	sup.	6.240	-	129.218	-	3.800	21.650	14.300	17.400	192.608
	add/ha	51	-	30	-	130	78	57	34	41
ALTRI	add.	149	-	759	-	81	116	99	328	1.532
	sup.	60.310	-	236.759	-	25.300	6.200	9.500	56.942	395.011
	add/ha	25	-	32	-	32	187	104	58	39
TOTALE SETTORI PER CIRCOSCRIZIONE	add.	1.094	155	3.796	155	1.579	1.014	1.678	1.998	11.469
	sup.	139.450	35.757	727.856	10.000	90.050	76.000	169.500	181.729	1.458.190
	add/ha	78	43	52	155	175	133	99	110	79
TOTALE SETTORI PER ZONE	add.	5.200				4.271			1.998	11.469
	sup.	940.909				335.550			181.729	1.458.190
	add/ha	55				127			110	79

Dalla lettura dei dati esposti si evince la concentrazione ed il peso relativo suddivisi per circoscrizioni e per zone. In particolare si evidenziano significative presenze congestionate nelle zone centrali della città ed in particolare nella circoscrizione n. 5 con una densità di addetti per ettaro pari a 175 rispetto alla media di 79 addetti per ettaro per l'intera città.

Le presenze territoriali per circoscrizione e per singola azienda sono state approfondite con l'analisi delle volumetrie insistenti sui fondi industriali per valutare le possibilità di incremento volumetrico e di ampliamento di superficie coperta di ogni singola azienda o comparto e per evidenziare le soglie di saturazione (densità e superficie coperta).

Nelle tabelle elaborate sono state evidenziate le attività che raggiungevano la saturazione nelle due soglie sopraccitate ed individuate cartograficamente le aree da sottoporre a piano esecutivo nella presente variante.

La sintesi delle presenze volumetriche per circoscrizione e le relative densità medie sono riportate nella seguente **TABELLA 11**

	volumetrie esistenti mc	superfici fondiarie mq	Densità media mc/mq
Circoscriz. 1	313.445	161.056	1,95
" 2	53.753	36.057	1,49
" 3	971.204	636.634	1,52
" 4	28.275	10.000	2,83
" 5	266.308	95.350	2,79
" 6	199.962	49.050	4,07
" 7	817.350	145.700	5,61
" 8	340.912	197.329	1,73
TOTALE città	2.991.209	1.331.176	2,25

Tra le elaborazioni eseguite per scandagliare e segmentare la conoscenza del sistema industriale comasco vi è stata l'analisi dei fattori di permanenza di ogni singola azienda della convalle cioè nelle circoscrizioni 5,6 e 7.

La ricerca dei fattori e dei livelli di compatibilità tra le aziende produttive e la realtà urbana che le circonda, già indicata dall'Amministrazione Comunale tra le operazioni urbanistiche prioritarie ed urgenti (delibera C.C. n. 205 del 7.11.1977), è stata condotta solo nella convalle cittadina in quanto qui era maggiormente concentrato il "malessere" e la contraddittorietà tra la funzione industriale e quella residenziale o per servizi pubblici.

Tale ricerca è stata eseguita con:

- l'individuazione di una scala di priorità per importanza degli standards di uso pubblico sulle industrie della convalle e con la verifica della realizzabilità concreta dei vincoli posti;
- l'analisi e la consistenza dei problemi creati dalle industrie nell'intorno edificato (inquinamenti liquidi, solidi aeriformi e acustici). Sono state inoltre evidenziate le prospettive economiche ed urbanistiche delle aziende (ampliamenti, aree necessarie per servizi ed attrezzature, disponibilità al trasferimento e le offerte alternative nel territorio comunale).

Dalle schede elaborate sono stati estrapolati i fat

tori di permanenza positivi e negativi che concorrono alla scelta del mantenimento delle industrie vincolate o alla proposta di trasferimento.

I fattori di tipo produttivo, urbanistici e tecnologico-ambientali considerati, a cui sono stati applicati criteri di valutazione atti a definire i livelli di compatibilità di ogni singola azienda sono stati:

- congruenza con i settori tradizionali
- provenienza degli addetti
- vetustà degli edifici industriali
- localizzazione rispetto all'acquedotto industriale in progetto
- densità fondiaria
- presenza di impianti di depurazione
- accessibilità viaria
- consistenza degli addetti per ettaro
- possibilità di espansione produttiva o autosufficienza attuale
- presenza o possibilità di reperimento degli standards produttivi
- possibilità di qualificazione urbana dell'intorno (verde filtro, ecc.)
- percentuale del rapporto di copertura (tasso di congestione)
- presenza di edilizia industriale significativa dal punto di vista storico-architettonico
- volontà di permanenza dell'azienda.

I criteri proposti per la variante alle aree industriali.

In analogia alle indicazioni espresse, per questo settore, dalla Regione sul livello di intervento degli enti locali i criteri-obiettivi seguiti sono stati:

- contingentare e selezionare l'offerta
- utilizzare al meglio l'offerta residua di complemento
- gestire le trasformazioni ed i processi di riorganizzazione
- predisporre lo strumento urbanistico in funzione dei fattori seguenti:
 - . accessibilità e affidabilità del sistema viabile e di trasporto
 - . dimensioni utili per raggiungere soglie di funzionalità e di economicità
 - . caratteri morfologici e geotecnici del territorio
 - . dotazioni infrastrutturali
 - . servizi alla produzione
 - . servizi sociali
- tecnica di progettazione degli strumenti esecutivi e delle infrastrutture con particolare riferimento agli aspetti funzionali degli insediamenti
- indirizzi normativi e gestionali (modi e forme d'intervento).

Le finalità regionali nel campo industriale a cui si è fatto riferimento sono espresse con chiarezza

nella circolare esplicativa della L.R. 33/81 e pre
cisamente:

- interventi volti al riequilibrio regionale
- recupero dei fabbricati industriali inattivi
- interventi finalizzati al miglioramento delle con
dizioni territoriali ed ambientali delle aree a
forte concentrazione
- realizzazione e gestione di servizi reali alle im
prese.

In conseguenza delle suddette finalità, la variante
in oggetto prevede la prescrizione in termini norma
tivi delle precauzioni tecnologiche e di arredo a
verde necessarie ad evitare o eliminare gli inquin
amenti atmosferici, acustici, ecc.

Tali precauzioni dovranno essere rispettate e garan
tite e saranno condizione necessaria per il rilascio
delle concessioni edilizie.

La normativa prevede inoltre la salvaguardia dell'at
tività produttiva in termini di destinazione d'uso
in modo da consentire, pur con l'insediamento di at
tività terziario-direzionali avanzate soggette a pia
no attuativo, la presenza del settore secondario in
città ed il mantenimento di un buon livello di capa
cità teorica occupazionale.

Nel territorio comunale è prevista l'individuazione
di comparti di diversa dimensione dove gli interven
ti sono subordinati all'approvazione di piani attua

tivi d'iniziativa pubblica e privata che si pongano l'obiettivo di un approfondimento puntuale di tutti gli elementi che concorrono alla realizzazione di un "rinnovo urbano" dell'area interessata in termini urbanistici ed edilizi.

Altro aspetto di novità della presente variante è che l'adeguamento tecnologico e funzionale e l'ampiamento delle attività riconosciute a zona industriale fanno riferimento a parametri urbanistici ed edilizi diversi da quelli vigenti.

In particolare è previsto l'inserimento dell'indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq) peraltro già adottato dal C.C. con le delibere 200 e 201 dell'11.10.1983 ed il reperimento degli standards produttivi prescritti dalla L.R. 51/75 con una indicazione cartografica non vincolante.

Si può affermare che l'attualità della modifica al P.R.G. vigente per il settore secondario nasce dalla riconsiderazione dello stesso maturata negli ultimi 5 anni nell'ottica di un consolidamento dei settori produttivi quale risposta (non l'unica) alla crisi latente, ma sempre più consistente, che investe la nostra città e la provincia di Como.

La presente variante quindi si propone di raggiungere i seguenti obiettivi:

- . essere supporto attivo e dinamico al settore industriale attualmente in grave crisi
- . salvaguardare l'occupazione produttiva della cit-

tà

- . riqualificare il mix industriale con l'introduzione di attività avanzate
- . rendere vitali le aziende esistenti offrendo la possibilità di adeguamento ed incrementi di superfici funzionali
- . integrare l'attività produttiva con i servizi per la produzione
- . realizzare e qualificare lo standard produttivo
- . riequilibrare in termini territoriali l'offerta di aree "produttive" in funzione degli attivi per circoscrizione e della compatibilità dell'impatto ambientale.

Articolazione della variante adeguata alla situazione esistente nelle singole aziende e negli ambiti territoriali.

Strumenti di intervento.

La finalizzazione del lavoro svolto per il sistema industriale è anche tesa al riconoscimento delle reali condizioni insediative delle unità produttive.

Pertanto, anche seguendo i criteri orientativi espressi dalla Commissione Urbanistica nella seduta del 17 novembre 1982, si sono individuati e classificati i seguenti tipi di insediamento:

- a) insediamenti produttivi esistenti in zona propria. E' stata assicurata un'area di pertinenza adeguata a possibili incrementi. In caso di impossibilità fisica di ripertinenziamento (soglie di saturazione)

zione già citate) è stato previsto un piano esecutivo per la individuazione di soluzioni risolutive.

- b) Insediamenti produttivi esistenti in zona impropria. A seguito della verifica dei fattori di compatibilità e della relativa soglia sono stati riportati in zona propria.
- c) Insediamenti produttivi diversi dal secondario esistenti in zona D.

Sono stati riclassificati nella zona propria all'interno delle articolazioni delle zone G.

Le aree interessate da questa riclassificazione ammontano a circa 40 ettari.

L'articolazione della variante segue, per quanto riguarda le tipologie di zona, la distinzione tra zone produttive esistenti D1 e zone produttive di nuovo impianto D2.

Le zone D1 si suddividono ulteriormente in zone:

- D1/a che fanno riferimento al solo ambito di intervento finalizzato ex-Ticosa sud assorbendo in tal modo, in questa variante, la volontà del C.C. espressa con la delibera n. 201 dell'11.10.1983.

- zone D1/b

- zone D1/c

che fanno riferimento alle diverse realtà urbane e territoriali e si differenziano per i diversi indici di utilizzazione fondiaria.

Le zone D2 sono suddivise in zone:

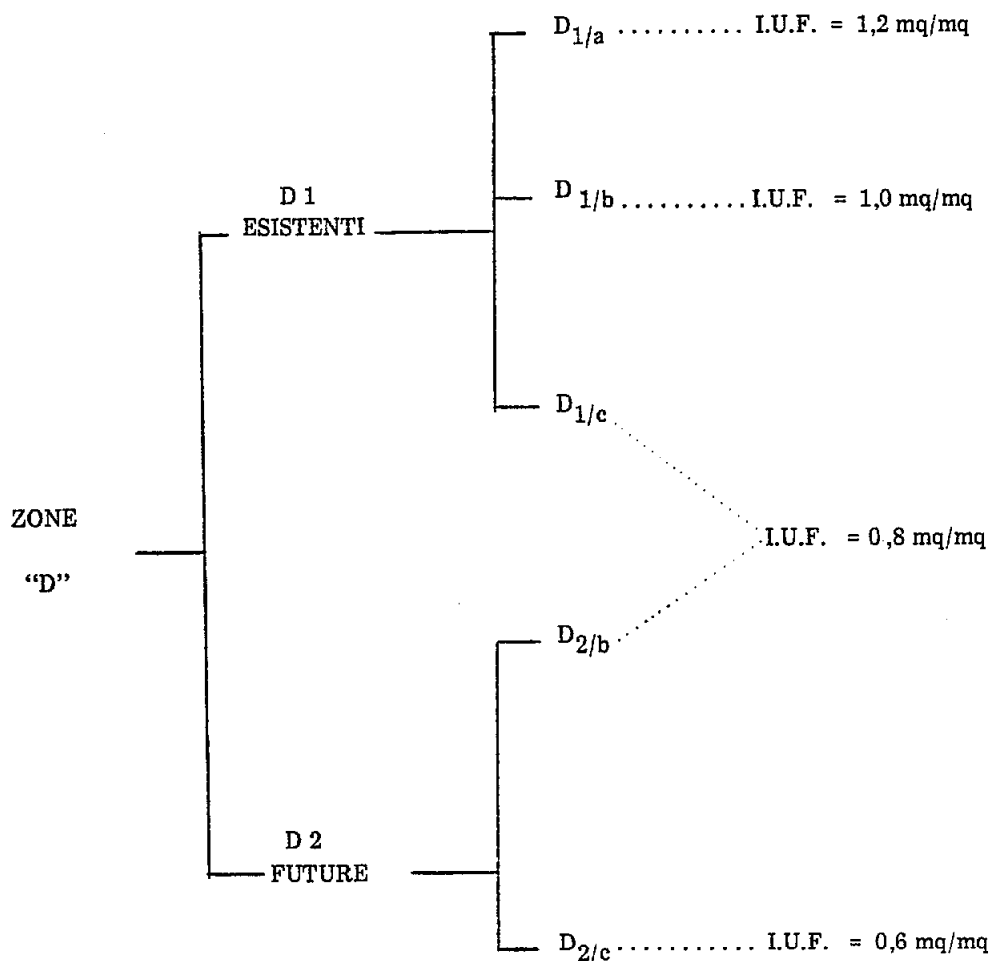
- D2/b

- D2/c

anch'esse articolate rispetto alle diverse realtà territoriali e differenziate per diversi indici di utilizzazione fondiaria.

La flessibilità territoriale è rappresentata nel seguente **GRAFICO E**

FLESSIBILITA' TERRITORIALE DELLE ZONE PRODUTTIVE D



Gli strumenti di interventi' previsti sono:

- la concessione singola
- il piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Oltre agli ambiti già individuati nella cartografia ove è previsto il piano attuativo la normativa prevede incentivi di tipo normativo; relativi ai parametri ed alle percentuali di attività terziario-direzionali di supporto per un uso più esteso della pianificazione esecutiva anche alla luce delle più semplici e accelerate procedure previste dalla recente legislazione regionale.

La disciplina delle aree industriali esistenti, le nuove aree industriali di completamento. I dati urbanistici significativi della variante per le zone industriali.

La presente variante, non avendo come riferimento un livello di pianificazione intermedio a cui va rinviata la programmazione economica e territoriale che interessa i tre settori produttivi primario, secondario e terziario, si propone di dare un assetto più equilibrato sia in termini territoriali che di occupazione teorica.

Rispetto al P.R.G. vigente che prevede circa 218 ettari destinati a zona industriale questa variante apporta un ridimensionamento dell'area industriale prevista al Bassone di Albate in funzione di rispetto

dell'oasi della torbiera istituita dalla Regione Lombardia, dell'inserimento delle aree industriali di completamento in un contesto pianificatorio, già prefigurato dalla Sezione Urbanistica che interessi anche le funzioni residenziali e della minore necessità di offrire un grosso comparto industriale per il trasferimento delle industrie presenti nella convalle cittadina.

Il comprensorio del Bassone previsto dal vigente P.R.G. in circa 100 ha. viene ridimensionato a 34 ha. L'altra modifica quantitativa rispetto al P.R.G. vigente riguarda il riconoscimento dell'avvenuta 'erosione' da parte di attività non assimilabili e/o diversi dalle zone industriali.

Questo ulteriore ridimensionamento viene quantificato in circa 41 ha. Ai ridimensionamenti fanno riscontro parziali incrementi dovuti al riconoscimento di aree industriali oggi destinate ad uso pubblico e destinate a residenza ed alcune aree di completamento distribuite in varie circoscrizioni.

Gli indirizzi operativi per le zone industriali della convalle e per le zone esterne alla convalle.

In ottemperanza alla delibera di G.M. del 10 ottobre 1984 la zonizzazione e la normativa relativamente alle zone industriali prevedono:

1. - ZONE D, esterne alla convalle:

- la più ampia possibilità di espansione degli insediamenti produttivi, confermando nell'intorno

a tali insediamenti la previsione di aree da de-
stinare a standard produttivo;

- la legittimazione di una realtà diffusa nel tes-
suto produttivo comasco, consentendo la utiliz-
zazione delle strutture anche per attività ter-
ziarie non necessariamente espresse dall'azien-
da insediata, purchè contenute, di regola, en-
tro il 30% delle superfici utili complessive;
- una maggiore duttilità della normativa per l'u-
so delle strutture, consentendo l'elevazione del
la suddetta percentuale a condizione che venga
previamente approvato un piano attuativo che ri-
spetti gli indici di fabbricabilità della zona
e realizzi gli standards urbanistici relativi;
- la obbligatorietà dei piani attuativi per nuo-
vi insediamenti (anche a seguito di demolizio-
ne e ricostruzione) su aree con superficie fon-
diaria superiore a 12000 mq.

2. - ZONE D, interne alla convalle:

- il riscontro delle progettate classificazioni
funzionali ed economiche con le esigenze impro-
rogabili di standards urbanistici, con le atti-
tudini ubicazionali ed ambientali degli impian-
ti esistenti e con i differenti gradi di attua-
lità e di adattabilità che le strutture edili-
zie esistenti consentono per le esigenze di po-
tenziamento o di conversione dei processi di

produzione in atto delle aziende insediate, nonchè con le tendenze evolutive dei settori relativi;

- il rispetto della normativa adottata con la deliberazione consiliare n. 201 dell'11.10.83 (c. d. variante Ticosà);
- la tutela delle attività vitali nel settore industriale e artigianale, insediate o insediabili in edifici esistenti e classificandi in zone D, nonchè delle attività vitali nel settore terziario connesse ed integrate, consentendo la realizzazione di interventi di ristrutturazione a concessione singola, anche laddove vecchi edifici superano gli indici massimi di fabbricabilità ammessi nella zona;
- l'appoggio alla capacità ed alla dinamica economica del sistema produttivo complessivo e, insieme, la necessità di avviare il processo di ristrutturazione urbanistica dell'ambiente urbano gravato da episodi edilizi obsoleti nei comparti produttivi industriali, prescrivendo la preventiva approvazione di piani attuativi, da istruire e da deliberare entro termini prefissati nei seguenti casi:
 - . interventi di ristrutturazione dei fabbricati esistenti per allocarvi in tutto o in parte nuovi insediamenti terziari al servizio del settore produttivo generale;

- . demolizioni di fabbricati esistenti e susseguente edificazione di nuovi fabbricati per ospitarvi attività del settore secondario e/o attività del settore terziario.

I piani attuativi citati dovranno prevedere il contemporaneo recupero degli spazi a destinazione collettiva prescritti a carico delle funzioni cui saranno destinate le ristrutturazioni o le nuove costruzioni, nella misura stabilita dalle disposizioni vigenti, salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale, per motivate esigenze, di prescrivere una misura maggiore.

F O N T I

- (1) . Regione Lombardia: "Le modificazioni dell'assetto produttivo lombardo a scala settoriale e territoriale" - Assessorato industria e artigianato - Servizio Industria - 13
 - . Regione Lombardia: "VI censimento generale dell'industria, commercio, servizi e artigianato"
 - . Amministrazione Provinciale di Como: "Tendenze e nuove domande della società locale: trasformazioni economiche, istituzioni locali e ruolo dell'ente intermedio nell'area comasca e lecchese"
 - . Regione Lombardia: "Orientamenti per la predisposizione di aree destinate ad insediamenti produttivi" - Servizio Industria - 10
- (2) . Regione Lombardia: "Le politiche regionali per la rilocalizzazione industriale"
- (3) . Sezione Urbanistica - Commissione Aree Industriali: "Indagine sul settore industriale 1978-83".
- (4) . Proff. Predetti - Peccati: "Elaborazioni dati Censimento 1981 - Comune di Como".

ZONE E:

Le zone omogenee E sono le parti del territorio comunale destinate al settore produttivo primario nelle sue componenti: colture orticole e florovivaistiche specializzate, colture a bosco, a coltivazione produttiva del legno, a pascolo, altre colture agricole ivi comprese quelle dell'allevamento e della zootecnia.

La classificazione delle zone E è effettuata in base alle previsioni della legge regionale 7.6.1980, n. 93 e in base allo stato d'uso delle colture nel territorio comunale censito dall'Ordine degli Agronomi nel maggio 1980.

Da tale censimento emerge che rispetto ai dati assunti dal catasto agrario del 1929 si è avuta una diminuzione della superficie agricola e forestale di 666 ha. con conseguente pari incremento della superficie improduttiva.

La riduzione ha interessato soprattutto la superficie agricola utilizzata (relativa ai seminativi, prati permanenti, pascoli e coltivazioni arboree).

La diminuzione globale della superficie agro-forestale ed il conseguente aumento della superficie improduttiva interessa esclusivamente la superficie agraria che da 1604 ha. è scesa a 502 ha., mentre la parte forestale è aumentata da 990 ha. a 1426 ha.

La diminuzione della superficie agraria è attribuibile all'insediamento avvenuto ma anche all'avanzata generale dei boschi nel territorio comunale.

Della superficie ancora utilizzata una parte e precisamente 331 ha. è condotta da aziende agricole mentre la parte restante è costituita da terreni condotti da agricoltori - operai; i rispettivi addetti sono in totale 158 di cui 114 fissi e 44 saltuari.

Le aziende che operano sulla superficie agricola di 331 ha. sono in numero 71 delle quali 7, piuttosto grosse, coltivano il 62% della superficie pari a 205 ha. mentre le altre 64 insistono sugli altri 126 ha.

Le previsioni della revisione organica mantengono l'occupazione degli addetti all'agricoltura nella soglia di ca. 160 addetti di cui 2/3 fissi e 1/3 saltuari.

E' probabile che vi sia un incremento della quota saltuaria, in quanto soprattutto nelle aziende di modeste dimensioni a Como, come peraltro avviene nel Canton Ticino, si tende ad attività primarie di carattere dopo lavoristico e di part-time.

Tenendo conto che ad ogni addetto a tempo pieno sono attribuibili 3 ettari di superficie agricola e che ad ogni addetto saltuario è attribuibile una superficie minore, le previsioni della revisione di piano destinano a zona agricola una superficie

di ca. 330 ettari.

Tale previsione è ottimistica e tiene conto del fatto che nelle 7 aziende esistenti di dimensioni elevate la superficie per addetto supera la soglia di 10 ettari e che tale rapporto non è lontano da quello delle aziende di avanguardia nel paese.

Nell'agricoltura a Como è infatti presente una forte meccanizzazione superiore a quella degli altri poli pedemontani e quindi il piano regolatore deve tutelare il settore produttivo primario garantendo possibili razionalizzazioni.

Nella classificazione delle Zone E si è anche tenuto conto degli interventi di salvaguardia effettuati dalla Sovrintendenza ai Monumenti della Lombardia a norma dell'art. 1 della Legge 29.6.39, n. 1497.

Sono infatti destinate a zone E le zone collinari a corona del lago e circondanti la convalle comasca come le falde del monte di Brunate, di Civiglio, di Bignanico, di Cardina e di Tavernola.

La destinazione a zona E garantisce un'azione di tutela, di salvaguardia e di manutenzione del territorio permettendo di conservare i determinanti aspetti ambientali e naturalistici del territorio comasco in coerenza con gli interventi già effettuati dalla Sovrintendenza ai Monumenti della Lombardia (a seguito di deliberazione della Commissione Provinciale per la tutela delle bellezze naturali in data 9.1.69 vincolava la catena collinosa di Monte

Olimpino, San Fermo, Baradello, Tre croci, Valbasca, vincolo perfezionato con D.M.P.I. 10.3.1970 e nella stessa seduta la Commissione vincolava pure la zona compresa tra la fascia collinare est di Como, tra il territorio comunale di Blevio e il territorio comunale di Brunate includente la strada che da Como porta a Brunate. Successivamente veniva posto il vincolo sulle zone collinari di Cardina, Bignanico, Tavernola e Sagnino).

Nel presente piano la destinazione a zona E non ha però soltanto un significato di salvaguardia, ma un significato più propriamente produttivo che, per quanto riguarda la cartografia, rileva le diverse vocazioni del territorio alle varie colture del sistema agro-alimentare e per quanto riguarda la normativa contempla l'accertamento di una serie di requisiti soggettivi relativi all'imprenditore agricolo o associato e oggettivi relativi agli aspetti funzionali e produttivi delle aziende.

Le zone E sono suddivise in 3 sotto zone in relazione all'ubicazione delle aziende, ai fattori di conformazione territoriale, di ambiente pedoclimatico e di tradizionali predisposizioni e vocazioni della popolazione agricola.

Le zone E sono quindi suddivise in:

ZONE E/a: che comprendono i terreni a colture orticole e floricole specializzate;

ZONE E/b: che comprendono i terreni a bosco, a colti

vazione produttiva del legno con tutela idrogeologica;

ZONE E/c: che comprendono gli altri terreni agricoli e quelli utilizzati per l'allevamento e la zootecnia.

- Le prime comprendono le colture orticole e floricole specializzate e sono collocate soprattutto nelle zone collinari del territorio comunale come Prestino, Civiglio e Ravanera; tali colture sono a forte impiego di manodopera, necessitano di lavoro manuale che non può essere economicamente sostituito dalla meccanizzazione.

Il settore florovivaistico, meno influenzato dalle condizioni ambientali per la notevole estensione di serre, trova dovunque spazi vitali e soprattutto nei borghi di Como, nella zona di Prestino e nella zona di Albate.

- Le seconde zone comprendono i terreni a bosco e a coltivazione produttiva del legno, e sono le zone collinari a corona del lago e circondanti la convalle comasca, caratterizzate quasi sempre da boschi cedui; in tali zone la variante incentiva il recupero dei boschi, con trasformazione del ceduo in alto fusto e con potenziamento delle essenze e sistenti latifoglie. (Le zone boschive collimano quasi sempre con le zone soggette a tutela idrogeologica).
- Le terze zone comprendono i terreni propriamente

agricoli e quelli utilizzati per l'allevamento e la zootecnia.

Tali zone sono previste principalmente nella parte meridionale del Comune, nelle frazioni di Albate, Bassone e Baraggia, dove le condizioni ambientali e la giacitura pianeggiante si prestano ad una razionale produzione del foraggio ed alla relativa raccolta. Le aziende che ivi si trovano hanno più di 100 capi in allevamento per azienda.

In particolare la presente variante destina ampie superfici del Bassone a zone agricolo - zootecnica (E/c). Sono così destinate le fasce a settentrione e a meridione dell'oasi faunistica regionale (classificata come zone F); tali fasce sono per conformazione territoriale pianeggiante, per ambiente pedoclimatico e per fertilità idonee alle attività del sistema agro-alimentare (foraggio - coltura, allevamento e zootecnia).

ZONE F: comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Le zone F sono suddivise in zone F1 e in zone F2.

Le zone F1 costituiscono gli spazi per le attrezzature pubbliche:

- 1,5 mq/ab per le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo (istituti universitari esclusi) (I.S.);
- 1 mq/ab per le attrezzature sanitarie ospedaliere (H.);
- 15 mq/ab per i parchi urbani e territoriali (P.U.).

Il piano si occupa dell'intera organizzazione delle infrastrutture, articolate nei sistemi infrastrutturali e nei servizi alle persone, non solo alla scala di quartiere, ma alla scala urbana e comprensoriale.

- Dal punto di vista quantitativo la variante è adeguata alla vigente legislazione in quanto le zone F hanno lo standard di 72,24 mq. per abitante ampiamente superiore allo standard legislativo di 17,5 mq/ab.
- In particolare nell'istruzione superiore è previsto uno standard di 1,80 mq. per abitante superiore allo standard legislativo di 1,5 mq/ab.
- Per le attrezzature sanitarie e ospedaliere è previsto uno standard di 4,37 mq. per abitante, superiore allo standard legislativo pari a 1.
- Per i parchi urbani e territoriali è previsto uno standard di 66,06 mq. per abitante superiore allo standard legislativo di 15 mq/ab.

(Seguono tabella 12 e grafico F)

ZONE F: SPAZI PER LE ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

Art. 4, sub 5 del D.M. 2.4.1968, n. 1444

Circ.	Capacità Insediativa	I.S. (1,50 mq/ab)	H. (1,00 mq/ab)	P.U. (15,00 mq/ab)	TOTALE
	abitanti	mq.	mq.	mq.	MQ.
1	8.616	—	—	308.100	308.100
2	3.232	—	11.600	—	11.600
3	18.570	130.200	334.830	1.420.000	1.885.030
4	1.046	—	—	—	—
5	18.558	26.000	111.740	102.900	240.640
6	16.795	17.630	7.400	315.850	340.880
7	17.885	18.555	1.360	940.755	960.670
8	20.210	—	—	2.658.500	2.658.500
9	1.872	—	—	1.309.100	1.309.100
TOT.	106.784	192.385	466.930	7.055.205	7.714.520
	mq/ab	1,80	4,37	66,06	72,24

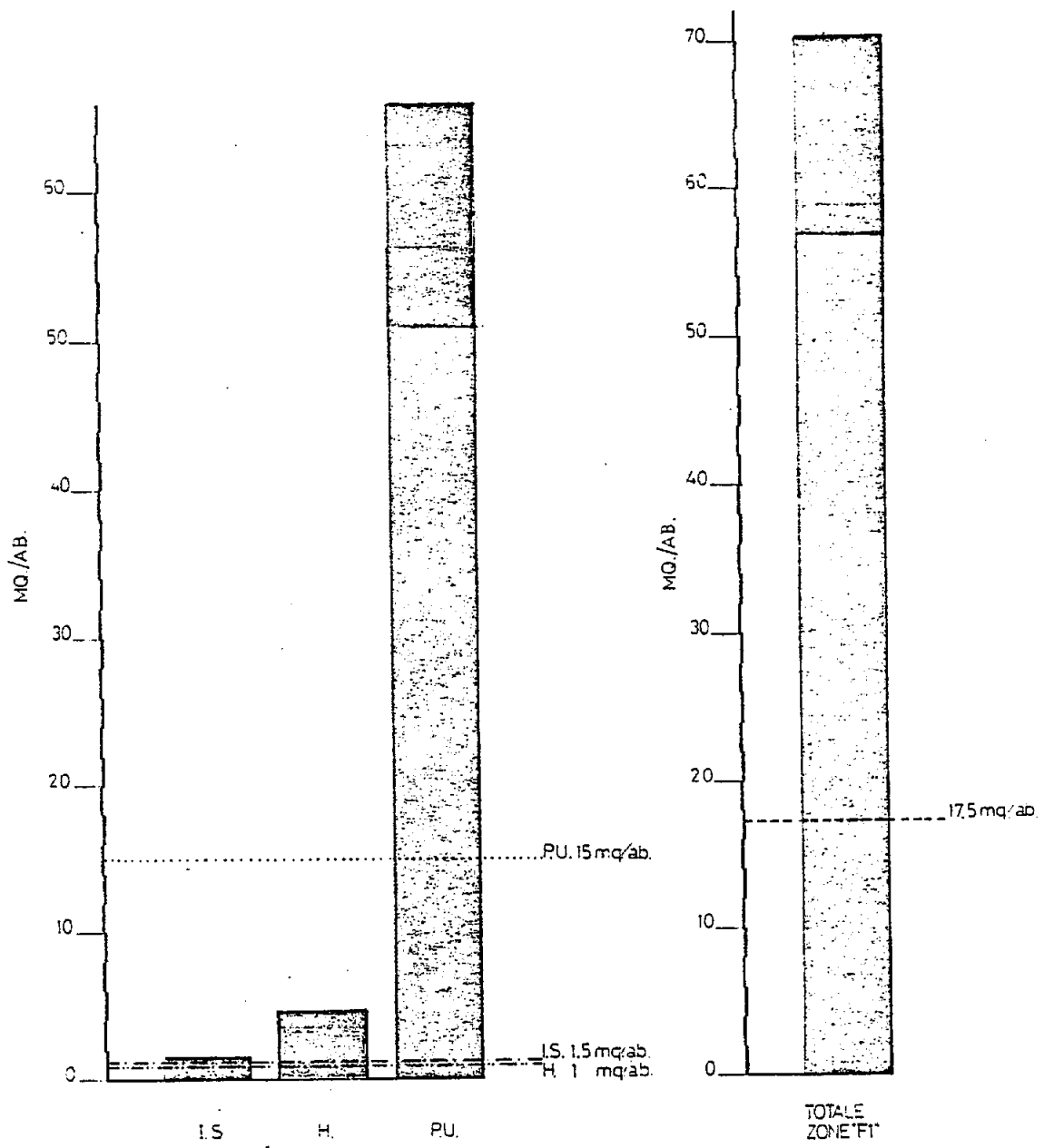


GRAFICO F

ISTRUZIONE SUPERIORE

Per l'istruzione superiore dai dati del censimento 1981 non emerge una necessità di incremento dello standard.

Oltre alla conferma dei tradizionali complessi insediati si è previsto un lieve ampliamento del complesso del Setificio (che fa parte dell'ampio comprensorio dell'Ospedale Provinciale Psichiatrico) e dell'Istituto Magistri Cumacini, nella zona di Iazzago a sud di Como.

Sono stati inoltre riconosciuti i plessi scolastici della scuola superiore esistenti privati, quali: Centro addestramento professionale, Collegio Gallio e i vari Istituti parificati.

Sono stati inoltre riconosciuti i plessi scolastici della scuola superiore esistenti privati, quali: Centro addestramento professionale, Collegio Gallio e i vari Istituti parificati.

E' stata in gran parte eliminata la macroscopica previsione del vigente piano regolatore di un 'campus' di istruzione superiore sull'area dell'Ospedale Psichiatrico. In relazione alla riforma scolastica non si ritiene che essa comporti da un punto di vista territoriale la concentrazione di plessi scolastici in una sola unità.

Si ritiene quindi che il modello infrastrutturale dell'istruzione superiore sia un modello articolato in diversi plessi, come l'attuale, garantendo a tali plessi (pubblici e privati) le necessarie aree di pertinenza.

ATTREZZATURE SANITARIE E OSPEDALIERE

Per le attrezzature sanitarie ospedaliere vengono con-
fermate le strutture esistenti assicurando ad esse ga-
ranzie di ampliamento attraverso parametri urbanisti-
co - edilizi dettati dalle esigenze funzionali e dal-
le norme specifiche.

Vengono così confermati con possibilità di ampliamen-
to gli impianti esistenti del S. Anna, G. B. Grassi,
Valduce, Villa Aprica, Villa Giovio, ecc. e non
viene invece più riconosciuta come attrezzatura
ospedaliera la Villa Celesia antica che di fat-
to è fruita come un centro del terziario avanza-
to.

PARCHI URBANI E TERRITORIALI

Sono confermati i parchi urbani previsti dal vi-
gente Piano Regolatore e comprendenti i maggio-
ri impianti a ville e giardini lungo le rive del
lago come Villa Geno e Villa Olmo, la fascia col-
linare del colle Baradello al confine di San Fer-
mo sulle falde sud occidentali (vedasi progetto
Spina Verde che oltre alle caratteristiche di par-
co naturale unisce le singolari prerogative della
zona archeologica di Leno - Rondineto e della zo-
na monumentale del complesso del Castel Baradel-
lo) la fascia montuosa di Civiglio tra Brunate e
Tavernerio.

Si è individuata come riserva ecologica pubblica
l'oasi del Bassone da considerarsi habitat comple-
mentare.

L'elevazione dello standard dei parchi deriva da
una pianificazione attenta e qualitativa del si-
stema protettivo in adiacenza alle arterie di traf-
fico ed alle zone produttive al fine di avere am-
pie fasce di verde filtro e garantire la qualità
della vita alle zone residenziali vicine.

Le tre categorie dell'istruzione superiore, delle attrezzature sanitarie e ospedaliere e dei parchi urbani territoriali sono quelle relative allo standard legislativo di 17,5 mq/ab.

Tali categorie non soddisfano però l'intera articolazione delle infrastrutture urbane e comprensoriali; esistono infatti nella realtà delle attrezzature generali che pur non essendo immediatamente riferibili allo standard legislativo sono di fatto caratterizzate da impianti pubblici di interesse collettivo e sociale e quindi sono equiparabili a zone F di interesse comprensoriale che nel piano sono chiamate F2.

ZONE F 2: comprendono i servizi infrastrutturali di tipo tecnologico più legati ai servizi di urbanizzazione primaria del territorio denominati ST e i servizi infrastrutturali alla persona più legati ai servizi di carattere sociale denominati SP.

Sono stati individuati come servizi infrastrutturali di tipo tecnologico (ST) i servizi di trasporto e comunicazione, lo scalo merci, le piattaforme logistiche, gli autosilo, le centrali energetiche, i servizi di approvvigionamento idrico, di teleriscaldamento, di smaltimento, di depurazione, di recupero dei rifiuti solidi.

Nel piano si è data particolare attenzione al riguardo dei nodi critici delle reti di trasporto, dei centri di interscambio, con l'obiettivo di razionalizzare le infrastrutture.

Sono stati individuati come servizi infrastruttura- li alla persona (SP) le sedi delle Amministrazioni pubbliche a scala regionale, provinciale e comunale, gli Istituti di previdenza, gli Istituti di assistenza malattie, gli Uffici pubblici (Prefettura Genio Civile, Questura, ecc.) e gli Enti Morali.

A riguardo dei servizi alla persona il presente piano oltre a riconoscere gli insediamenti amministrativi dislocati tradizionalmente, anche se non sempre coerentemente, nei tessuti urbani centrali e antichi, si pone come obiettivo il decentramento di alcuni insediamenti amministrativi in zone omogenee ubicate prevalentemente nei settori sud occidentali della città al fine di alleggerire la convalle particolarmente congestionata dall'eccessiva presenza di servizi.

Relativamente alle zone F la normativa prevista per le strutture pubbliche vale anche per costruzioni di interesse di persone o di enti diversi da quelli pubblici, ma aventi funzioni di interesse collettivo.

Tali funzioni devono però essere riconosciute mediante atti specifici oppure da atti di concessione o convenzione deliberati dal Consiglio Comunale, circa l'uso a servizio di zona F e le relative sanzioni di garanzia.

ZONE G:

Le zone omogenee G comprendono le parti del territorio comunale destinate agli insediamenti funzionali al settore produttivo terziario ossia:

- commercio, trasporti, credito, assicurazioni e servizi;
- attività terziarie specialistiche;
- attività di produzione di servizi;
- residenze di servizio.

Le zone G del settore produttivo terziario non sono riferibili all'azzoneamento del D.M. 2.4.1968 n.1444 ma sono riferite precisamente agli standards per insediamenti direzionali e commerciali previsti all'art. 5 del decreto di cui sopra e all'art. 22 della L.R. 15.4.1975, n. 51.

Prima di analizzare l'articolazione delle zone G è opportuno esporre in termini sintetici un quadro del settore produttivo terziario nel territorio comunale.

Dal censimento 1981 e da alcune verifiche aggiornate al 20.12.1983 nel terziario vi sono 7.290 addetti al commercio (comprensivo di commercio all'ingrosso, intermedio, commercio al minuto, pubblico esercizio, riparazione veicoli, ecc.), 9.836 addetti alle altre attività (comprehensive dei trasporti e comunicazioni, del credito e delle assicurazioni, degli ausiliari finanziari, dei servizi d'istruzione, sanità, ricreativi, sociali, ecc.).

La somma dei 7.290 e 9.836 dà un totale di circa 17.000 addetti al terziario.

La città di Como nel settore terziario è caratterizzata da una tendenza evolutiva e da trasformazioni economiche che danno alla città un nuovo ruolo.

In questo senso è necessario sperimentare un tipo di approccio urbanistico al settore terziario, soprattutto oggi perchè tale settore ha ancora modificato la sua articolazione ed appare come il settore con i maggiori e più rapidi processi di trasformazione.

Il fenomeno terziario è caratterizzato dai seguenti fattori:

- processi di riorganizzazione produttiva a Como producenti nuove funzioni direzionali - rappresentative un tempo tradizionalmente svolte all'interno del comparto produttivo secondario;
- notevole dilatazione del terziario minuto dovuta in parte alla crescita delle attività professionali tradizionali ma in parte anche alla nascita di nuove professioni;
- conseguenza ai primi due tipi di terziario un nuovo tipo di terziario cosiddetto "indotto" costituito essenzialmente dai servizi ai primi due tipi di terziario.

Ecco quindi che la variante introduce sperimentalmente le zone G produttive terziarie, attualmente non inserite nel piano regolatore, per una superficie globale di 159,58 ha ripartita in tre categorie:

G/a di mq.466.050, G/b di mq.484.150, G/c di mq.631.200 .

Essendo in larga misura tali zone suscettibili di edificazione si prevede una capacità occupazionale di circa 6.000 addetti aggiuntivi agli attuali addetti del terziario.

E' chiaro che le zone G contrariamente alle zone D che sono codificate da una lunga storia del settore produttivo secondario, sono da ritenersi di tipo sperimentale e non risolutive dell'intero settore terziario che, nella maggior parte, permane nelle zone A, nelle zone B e nelle zone C, ossia nelle zone miste residenza - attività terziarie.

Le zone G costituiscono quindi una risposta alle attività terziarie specialistiche che non possono essere facilmente ospitate nelle zone residenziali.

Le zone G sono divise in tre grandi categorie; la prima G/a comprende le parti del territorio del terziario tradizionale (commercio, trasporti, credito, assicurazioni, servizi), la seconda G/b comprende le parti del territorio destinate alle attività di produzione di servizi (magazzini, depositi, servizi di trasporto e di spedizione, servizi di artigianato con commercializzazione in sito, recupero e vendita del materiale di rifiuto, ecc.), infine le zone G/c comprendono le parti del territorio destinate alle attività terziarie specialistiche (turistico - ricettive, culturali - congressuali, ricreative, di spettacolo, insegnamento, ricerca e direzionalità).

Per quanto riguarda le zone G/a sono state rispet

tate le previsioni del Piano di Urbanistica commerciale sia per quanto riguarda il discorso del nuovo mercato di via Ortigara, sia per quanto riguarda i centri commerciali intermedi.

La previsione del mercato all'ingrosso è di estremo interesse per il sistema agro-alimentare del territorio e si colloca in un grande comprensorio di servizi commerciali pubblici localizzato nella zona di via Ortigara.

Il nuovo mercato all'ingrosso collocato nelle adiacenze del macello comunale, allo stato attuale sottoutilizzato, può diventare un momento di riorganizzazione dell'intero complesso delle strutture agro-alimentari esistenti comprendenti oltre che il macello, il Consorzio Agrario e la Centrale del latte.

Il trasferimento del mercato all'ingrosso permette inoltre la ristrutturazione del mercato al minuto esistente nella convalle che può ampliarsi occupando le strutture edilizie che verrebbero liberate.

A riguardo dei centri intermedi posti all'esterno della città il Piano di Urbanistica commerciale del 1° dicembre 1983 li prevede (in aggiunta alle attività commerciali capillari del centro urbano proprie delle funzioni del centro storico comasco) localizzate all'esterno della città alla confluenza delle arterie di traffico, di transito e di penetrazione in prossimità dei nuclei residenziali e delle zone destinate a impianti produttivi in ambiti fa-

cilmente serviti dai mezzi di trasporto.

I centri intermedi proposti dal Piano di Urbanistica Commerciale e recepiti dal Piano Regolatore possono drenare il traffico di penetrazione in città fermando alcune utenze ed alleggerendo così la congestione veicolare nella convalle.

Relativamente alle zone G/b, sono state riconosciute in tutte le parti del territorio in tali zone molte attività che in questi anni si sono insediate impropriamente nelle zone D.

Infatti nelle zone G/b sono compresi magazzini, depositi, servizi di artigianato con commercializzazione in/sito come servizi alla casa, all'automobile, servizi di recupero e vendita del materiale di rifiuto.

La variante prevede però nuove aree soprattutto per i servizi di trasporto e di spedizione che sono tipici del polo comasco che è area di confine internazionale ed area di scambio e di trasporto.

Sono quindi previste aree per servizi di trasporto e anche aree per servizi legate alle dogane prevalentemente nella zona di Brogeda e nelle altre zone al confine con la Confederazione Elvetica.

Vi sono anche alcune previsioni di zone G/b di servizi di trasporto e di spedizione nella zona sud di Como in collegamento con la nuova piattaforma logistica di interscambio legata al nuovo tracciato ferroviario in galleria Ponte Chiasso - La Guzza, collegato con la

grande viabilità e in particolare con il tracciato del futuro asse viario pedemontano.

Per quanto riguarda le zone G/c esse sono relative al terziario avanzato e tipiche di un'area di confine internazionale.

Como, infatti, da città di scambio di merci sta diventando una città di scambio di informazioni e il piano ha pertanto previsto aree per le strutture ricettive e congressuali, per le strutture di ricerca e in genere per il terziario avanzato.

Le principali zone G/c sono sullo scalo merci di S. Giovanni che con il traforo di Monte Olimpino non avrà più il ruolo attuale (ma sarà sostituito dalla nuova piattaforma logistica a sud di Como) e nella zona di Tavernola, nelle adiacenze del centro congressuale della Villa Erba.

Nelle zone G/a e G/b dalla normativa sono consentiti anche insediamenti funzionali alla produzione, alla trasformazione dei beni ed alle attività del settore secondario per garantire una maggiore flessibilità tra le attività produttive ed i servizi terziari alla produzione.

ZONE H:

Le zone omogenee H comprendono le parti del territorio comunale destinate al verde privato e costituite da terreni piantumati con essenze pregiate, parchi, orti bo-

tanici di proprietà privata, ville e relativi giardini di pertinenza con interesse naturalistico ed ambientale del verde.

Il concetto delle zone a verde privato introduce la tutela dei giardini con particolare significato ecologico.

La individuazione del verde privato tiene conto dell'interesse della comunità; vengono così mantenute zone a verde di significato ecologico senza oneri economici da parte dell'Ente Pubblico.

In particolare sono compresi alcuni parchi urbani e collinari, le ville e giardini di Mognano/Folcino, Civiglio, Camnago, Albate, Lazzago, ecc. ed i complessi insediativi unifamiliari di particolare importanza ambientale.

Gli interventi ammessi sono di tutela e completamente degli organismi edilizi con attenzione ai valori paesaggistici e con attività compatibili con il rispetto dell'ambiente.

4.3.2. Zone territoriali omogenee spazi pubblici o riservati alle attività collettive

Nelle zone territoriali omogenee sono distinti immobili destinati a formare spazi ad uso pubblico o sottoposti a speciale vincolo o da riservare a edifici pubblici o di uso pubblico nonché a opere o impianti di interesse collettivo o sociale a servizio di circoscrizione, così suddivise:

- I - aree per l'istruzione inferiore
- C - aree per attrezzature d'interesse comune
- V/VA - aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.
- P - aree per parcheggi di uso pubblico.

Secondo l'art. 3 del D.M. 2.4.1968 la dotazione minima di standard era di 18 mq./ab., ripartita in 4,50 mq./ab. per l'istruzione, in 2 mq./ab. per attrezzature di interesse collettivo, in 9 mq./ab. di spazi di verde pubblico attrezzato e in 2,50 mq./ab. di aree per parcheggi. Ai sensi dell'art. 22 della L.R. 15.4.1975, N. 51 gli standards sono stati elevati a 26,5 mq./ab. ripartiti in 4,50 mq./ab. per l'istruzione, in 4 mq./ab. per attrezzature di interesse collettivo, in 15 mq./ab. per spazi a verde e in 3 mq./ab. per aree di parcheggio.

Per un corretto dimensionamento degli standards è opportuno calcolare la CAPACITA' INSEDIATIVA del Piano Regolatore ai sensi della L.R. N. 51 del 15.4.1975.

CAPACITA' INSEDIATIVA

Il presente piano si riferisce sostanzialmente alle zone produttive ed alle infrastrutture e riguarda

quindi solo parzialmente il tema della casa; non si pone per il momento l'obiettivo della soglia di sviluppo insediativo che sarà oggetto di future varianti relative alle zone residenziali da inquadrare a livello della pianificazione territoriale della Regione Lombardia.

La capacità insediativa è per il momento soltanto una conseguenza delle scelte effettuate nelle aree produttive e della classificazione nelle zone agricole, industriali e terziarie delle aziende che attualmente sono impropriamente destinate dal Piano Regolatore a zona residenziale.

Il calcolo della capacità insediativa è stato effettuato secondo i criteri della Legge Regionale 15.4. 1975, n. 51, facendo il calcolo all'interno ed allo esterno del perimetro del centro edificato.

- All'interno del perimetro del centro edificato al censimento 1981, rispetto agli 81473 abitanti sono presenti 118.161 stanze delle quali 111.285 occupate e 6.876 non occupate.

Pur assumendo ai sensi della Legge Regionale n. 51 il valore delle stanze in quanto maggiore rispetto agli abitanti sono stati fatti dei lievi abbattimenti e precisamente:

- a) togliendo le stanze occupate con l'uso promiscuo e comunque non residenziale; la quota di uso promiscuo e non residenziale è quantificabile secondo i dati del censimento 1981 in circa il 4% delle stanze occupate;

- b) adeguando alla metratura teorica di 33,33 mq. x abitante (secondo la Legge Regionale n. 51 ad ogni abitante competono 100 mc. di volume residenziale) la metratura reale esistente nel centro edificato di Como, che al censimento 1981 risulta pari a 29,05 mq. x abitante (2.367.289 mq. di superficie residenziale occupata corrispondente a 81.473 abitanti).

Nell'adeguamento alla metratura teorica si ha una diminuzione di utilizzo del patrimonio abitativo all'interno del centro edificato del 12,841%;

- c) togliendo le stanze non occupate con probabile utilizzo non residenziale. Delle 6.876 stanze non occupate si prevede infatti l'utilizzo residenziale delle "disponibili per vendita o affitto" e "utilizzabili per vacanze" mentre non si prevede l'utilizzo residenziale del 50% delle "utilizzate per altri motivi e per lavoro".
- d) togliendo le stanze, attualmente in zone residenziali, che nella variante di piano vengono classificate in zone terziarie. Tale computo determina un abbattimento nel calcolo della capacità insediativa di 1.807 stanze.

La capacità insediativa all'interno del centro edificato, tenendo conto degli abbattimenti di cui ai punti a) b) c) d) e dell'aggiunta dei 977 vani edificabili sulle aree libere, risulta di 96.867 vani o abitanti.

- All'esterno del perimetro del centro edificato sulle aree libere sono edificabili 9.917 vani.

La capacità insediativa di piano ai sensi della L.R. n. 51 del 15.4.1975, risulta quindi dalla somma di 96.867 vani o abitanti all'interno del centro edificato e dei 9.917 all'esterno di esso, con un totale di 106.784 vani o abitanti.

Trattasi di capacità insediativa "teorica" in quanto la capacità insediativa "reale" è molto inferiore essendo gli abitanti all'interno del centro edificato solo 81.473 rispetto alle 118.161 stanze.

La capacità insediativa ripartita nelle 9 circoscrizioni risulta dalla seguente tabella 13.

Circoscriz.	Stanze occup. al 1981	Abbattim. del 4% ad uso promiscuo	Abbattim. del 12,841% per adeguam. metratura teorica vano	Stanze non occupate utilizzabili per residenza	Diminuzione per classificaz. in zona non residenziale	Capacità lotti liberi interni C.E.	Capacità insediativa nel C.E.	Capacità insediativa aree esterne C.E.	T O T A L E
1	8.833	8.480	7.391	308	- 129	-	7.570	1.046	8.616
2	3.757	3.607	3.144	112	- 42	-	3.214	18	3.232
3	18.866	18.111	15.785	666	- 185	473	16.739	1.831	18.570
4	841	807	703	63	-	-	766	280	1.046
5	20.929	20.092	17.512	814	- 230	-	18.096	462	18.558
6	19.691	18.903	16.476	775	- 723	-	16.528	267	16.795
7	19.699	18.901	16.474	1.011	- 228	-	17.257	628	17.885
8	17.015	16.334	14.237	673	- 270	231	14.871	5.339	20.210
9	1.654	1.588	1.384	169	-	273	1.826	46	1.872
Totale	111.285	106.823	93.106	4.591	- 1.807	977	96.867	9.917	106.784

Confrontando quindi tale capacità insediativa di 106.784 vani o abitanti con la capacità insediativa del P.R.G. vigente di 127.592 vani o abitanti si rileva che si ha una diminuzione di quasi 21.000 vani o abitanti.

E' opportuno ricordare a proposito della capacità insediativa del P.R.G. vigente che:

- il P.R.G., approvato dalla Regione Lombardia con D.G.R. n. 14422 del 15.4.1975, ha una capacità insediativa di 128.181 vani o abitanti e che tale capacità è stata già ridotta a 127.592 vani o abitanti dalla variante n. 1 approvata dalla Regione Lombardia con D.G.R. n. 28.136 dell'11.12.1979.

VERIFICA STANDARDS:

Con riferimento alla capacità insediativa di cui sopra nel Piano regolatore vengono alzati gli standards secondo le disposizioni dell'art. 22 della Legge Regionale 15.4.1975, n. 51 al di sopra della soglia di 26,5 mq per abitante.

Mentre per le aree di istruzione e parcheggio non vi sono particolari problemi nell'adeguamento dello standard, a riguardo del verde è da reperire uno standard piuttosto consistente, non facilmente rintracciabile nel territorio del Comune di Como.

A livello di servizi di circoscrizione il ruolo del

presente strumento va in due direzioni:

- conferma delle vigenti aree ad uso pubblico che hanno un sufficiente grado di fattibilità fisica, temporale ed economica;
- reperimento degli standards aggiuntivi in aree con conformazione naturale tale da permettere l'effettiva realizzabilità delle opere.

Tenuto conto che la città di Como nel 1976 aveva uno standard di 6,3 mq/ab, nel 1979 di 7,5 mq/ab, nel 1982 di 8,7 mq/ab e nel 1983 di 9,2 mq/ab, si può dedurre che in quest'ultimo quinquennio il gradiente di realizzazione degli standards di circoscrizione è di 0,41 mq/ab all'anno.

Tale fatto va visto disaggregato per circoscrizione, in quanto mentre per le circoscrizioni esterne la soglia di 9,2 mq/ab è raggiunta o superata, le circoscrizioni di convalle hanno raggiunto soglie più basse e precisamente: la circoscrizione di Como nord e Como est 4,5 mq/ab, la circoscrizione di Como Borghi 5,5 mq/ab e la circoscrizione di Como centro Como ovest 5,0 mq/ab (vedi grafico G).

Per poter realizzare una efficiente programmazione è necessario garantire anche alle circoscrizioni della convalle un sufficiente grado di fattibilità degli standards.

Dal censimento 1981 si traggono le seguenti considerazioni:

l'invecchiamento della popolazione suggerisce di non ampliare le previsioni di P.R.G. per l'istruzione;

----- Standard realizzato al 1983

- Standard medio

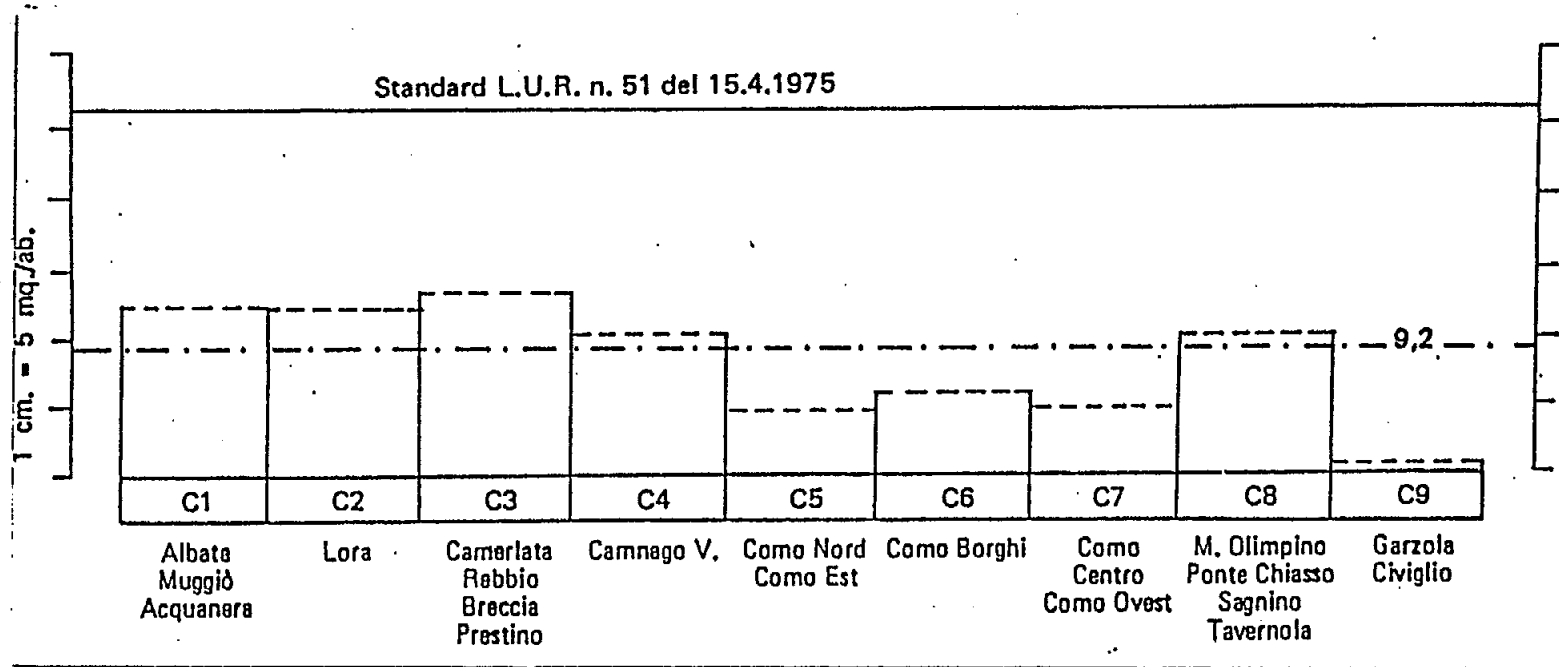


GRAFICO G

non sono infatti previsti nuovi impianti scolastici ma sono semplicemente aumentate le pertinenze degli edifici esistenti, secondo i parametri della legislazione vigente per gli insediamenti scolastici.

A livello di centri di interesse comunitario l'incremento dello standard introdotto dalla legge regionale n. 51, che ha portato da 2 a 4 mq/ab lo standard per attrezzature per interesse collettivo, corrisponde alle esigenze emerse dal censimento '81.

Sono infatti necessari centri per la popolazione anziana o debole e centri di aggregazione sociale. Nel reperimento degli standards per attrezzature collettive si è tenuto conto della salvaguardia dei centri comunitari già esistenti, anche se di proprietà privata, fra i quali le tradizionali cooperative bocciofile, le sedi di associazioni, ecc.

Per quanto riguarda le attrezzature del verde e sport il reperimento di 15 mq/ab, richiesto dalla legge n.51, è stato fatto soprattutto reperendo parchi di quartiere, che costituiscono il sistema protettivo tra attività produttive e residenze e che determinano continuità di verde tale da consentire una fruizione reale da parte degli abitanti.

Relativamente alle aree di parcheggio l'incremento dello standard è stato effettuato privilegiando, in accordo con l'Assessorato e la Sezione Viabilità e Trasporti, i parcheggi di gronda, nell'obiettivo del rilancio del trasporto pubblico con possibilità di interscambio fra

i diversi tipi di trasporto; sono stati reperiti parcheggi capillari nelle frazioni esterne per garantire delle possibili operazioni di pedonalizzazione nei centri storici esterni alla convalle; l'estensione della pedonalizzazione già esistente nel centro storico che ha portato ad un effettivo riscatto ambientale dello stesso.

La diminuzione della mobilità sociale che emerge dal censimento 1981 porta alla scelta di consolidare il tessuto urbanistico esistente, indirizzando le iniziative di realizzazione dei servizi soprattutto nel recupero di edifici esistenti a tipologia specialistica.

L'aumento dei nuclei familiari e la presenza di molti nuclei formati da un solo componente, rilevata dal censimento 1981, determina la necessità di convitti comunitari.

Effettuando nella città un raffronto della situazione dei servizi di quartiere negli anni '70 e anni '80 si rileva che mentre negli anni settanta le carenze di servizi erano soprattutto delle Circoscrizioni esterne, allo stato attuale, a seguito della realizzazione di molti servizi nelle periferie, le infrastrutture di quartiere sono maggiormente carenti nella convalle.

Il presente piano tende quindi a dotare di standards di verde e di parcheggi le circoscrizioni della convalle che presentano carenze, tenendo conto delle difficoltà di tale realizzazione in quanto ci si tro

va di fronte ai costi di acquisizione di immobili, ai costi di demolizione di strutture superfetative e, in fine, ai costi di realizzazione dei servizi. Il piano dota le circoscrizioni periferiche soprattutto di infrastrutture di carattere culturale e di centri comunitari al fine di migliorare la qualità della vita e di dare connotazione urbana alle periferie.

VERIFICA STANDARDS CON IL METODO INDIRETTO

La verifica quantitativa dello standard di 26,5 mq/ab è chiamata verifica diretta, mentre il metodo cosiddetto "indiretto" si fonda sull'analisi qualitativa dei servizi verificando lo stato di consistenza, i caratteri funzionali e la potenziale utenza. Nella presente variante sono state effettuate verifiche di funzionalità dei servizi con il metodo indiretto e sono emerse le seguenti considerazioni ed obiettivi:

- necessità di reperimento di spazi di pertinenza a verde per i servizi dell'istruzione dell'obbligo;
- riconoscimento come 'standards' delle scuole private parificate e di adeguamento delle relative pertinenze a verde;
- necessità di reperimento di spazi di pertinenza per le attrezzature di interesse collettivo soprattutto al riguardo dei centri assistenziali, agli infanti ed agli anziani;
- necessità di ampliamento della attrezzature a verde e dei parchi di quartiere esistenti, con tentativo di realizzazione di continuità fra un verde e l'al-

tro nell'ottica della riqualificazione delle periferie;

- miglioramento qualitativo dei parcheggi esistenti con realizzazione mista di nuovi impianti di parcheggi e di verde al fine di eliminare il carattere di degrado che normalmente presentano i parcheggi.

VERIFICA STANDARDS CON IL METODO DIRETTO

Il metodo diretto si basa sulla verifica quantitativa dello standard nella soglia di 26,5 mq/ab.

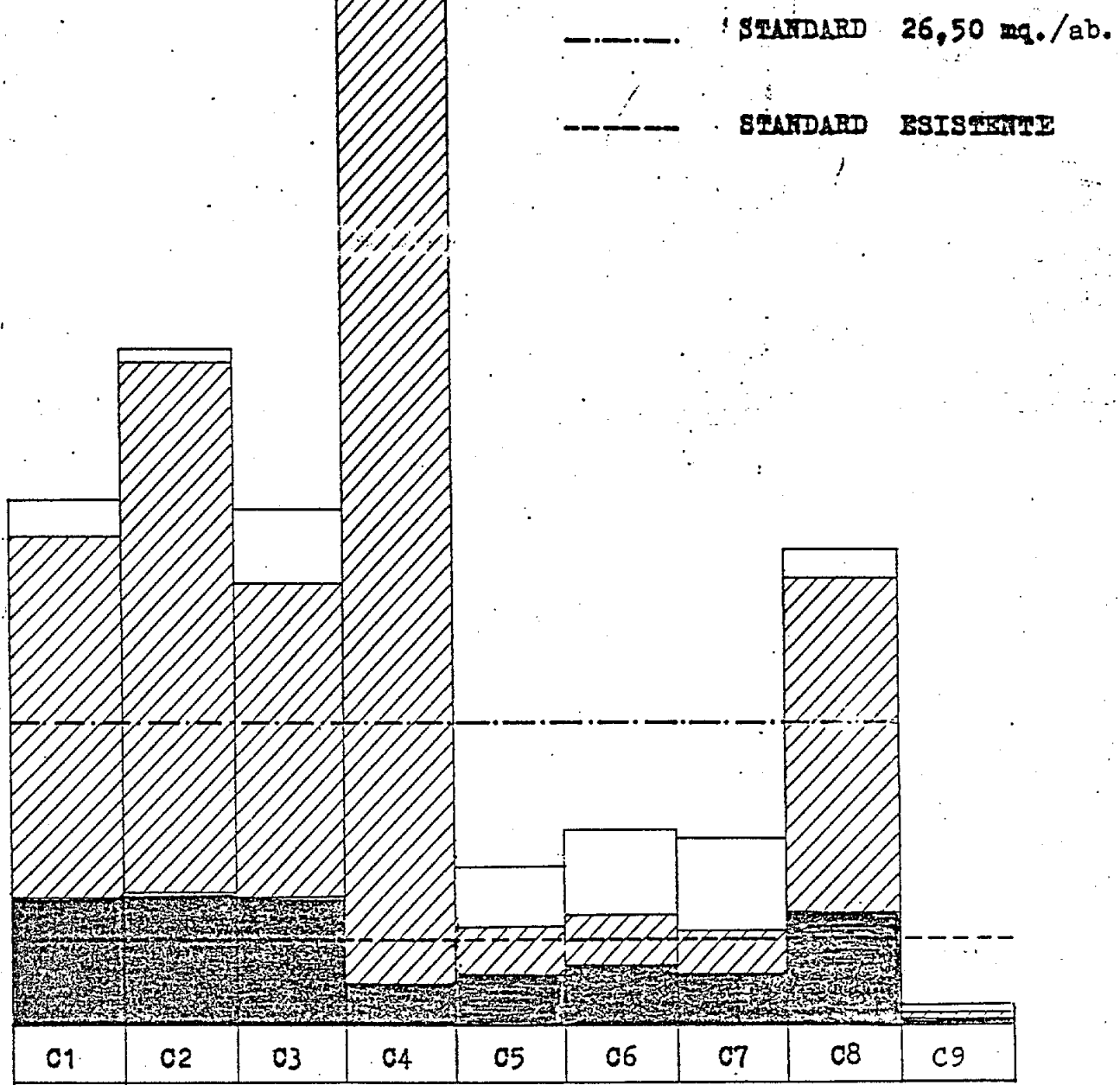
La situazione attuale degli standards esistenti nelle 9 circoscrizioni, raffrontata con lo standard teorico conseguibile previsto dal vigente P.R.G., è rappresentata nel grafico H (Verifica quantitativa standards nelle circoscrizioni).

Dal grafico si può dedurre che lo standard conseguibile è maggiore di 26,5 mq/ab nelle circoscrizioni 1, 2, 3, 4 e 8 ed è minore di 26,5 mq/ab nelle circoscrizioni 5, 6, 7, e 9.

La presenza di standards di P.R.G. difficilmente conseguibili è particolarmente visibile nelle tre circoscrizioni della convalle, dove le aree ad uso pubblico sono difficilmente utilizzate per i seguenti motivi:

- presenza sull'area ad uso pubblico di aziende produttive difficilmente trasferibili in quanto caratterizzate da attività;
- ubicazione eccessivamente periferica rispetto alle residenze dei possibili fruitori;
- morfologia e pendenze non idonee alla creazione di attrezzature ad uso pubblico.

Il grafico I riportato nella pagina successiva rappresenta la situazione degli standards disaggregati nelle quattro componenti dell'istruzione, interesse comune, verde sport e parcheggio per circoscrizione.



STANDARD ESISTENTE



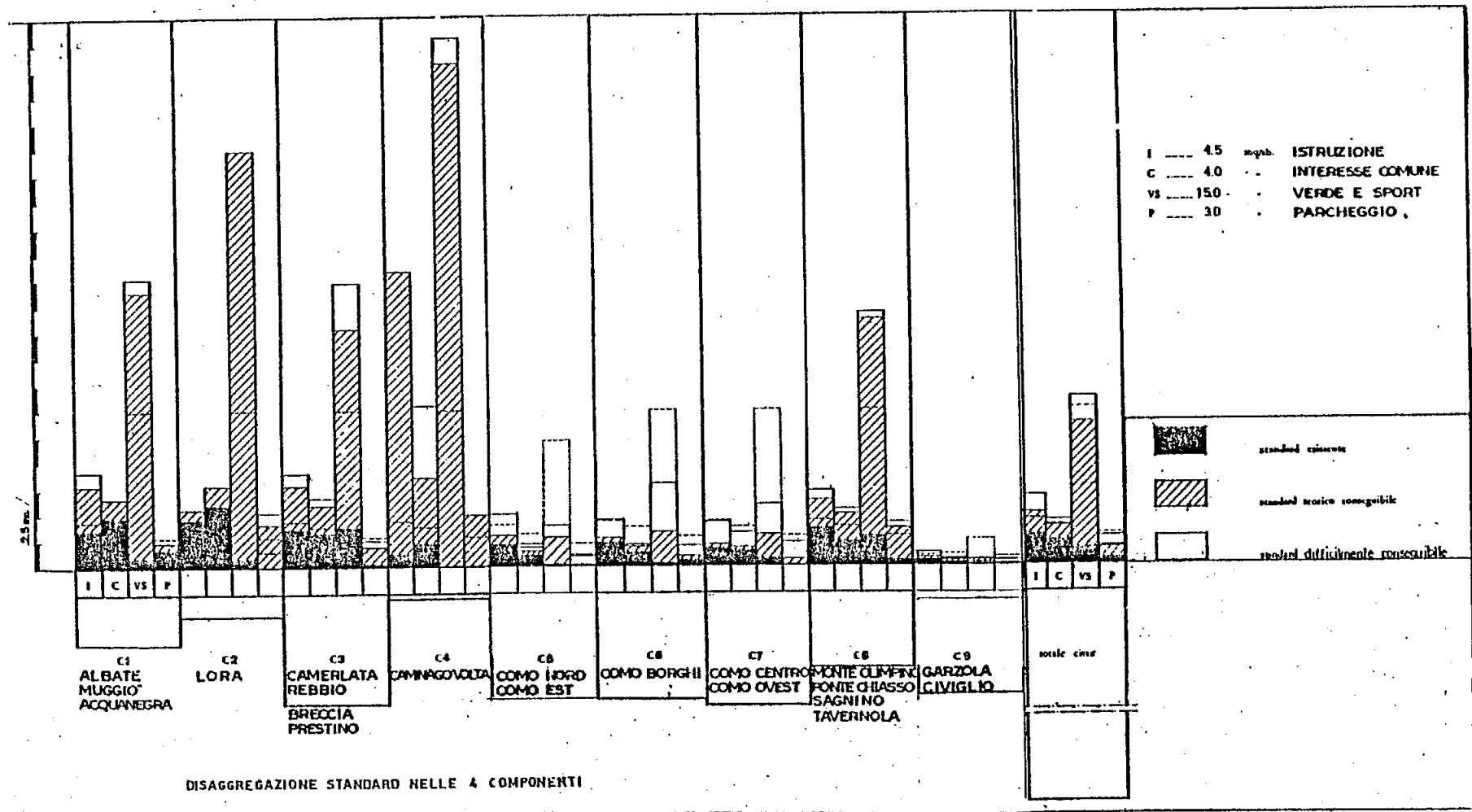
STANDARD TEORICO CONSEGUIBILE



STANDARD DIFFICILMENTE CONSEGUIBILE

VERIFICA QUANTITATIVA STANDARDS NELLE CIRCOSCRIZIONI

GRAFICO H



DISAGGREGAZIONE STANDARD NELLE 4 COMPONENTI

GRAFICO 1

Si nota che lo standard difficilmente conseguibile nelle varie circoscrizioni è presente soprattutto nelle componenti del verde, sport e nel parcheggio. Anche a livello di standards disaggregati è visibile come siano le circoscrizioni n. 5 (Como nord - Como est), n. 6 (Como Borghi), n. 7 (Como centro - Como ovest) quelle dove gli standards sono più difficilmente conseguibili.

Rispetto ai grafici che presentano disomogeneità nelle 9 circoscrizioni la variante si pone l'obiettivo di equilibrio degli standards nelle varie circoscrizioni.

Dal censimento 1981 è emersa una diminuzione della mobilità sociale; ciò significa che la popolazione permane sostanzialmente in equilibrio insediativo.

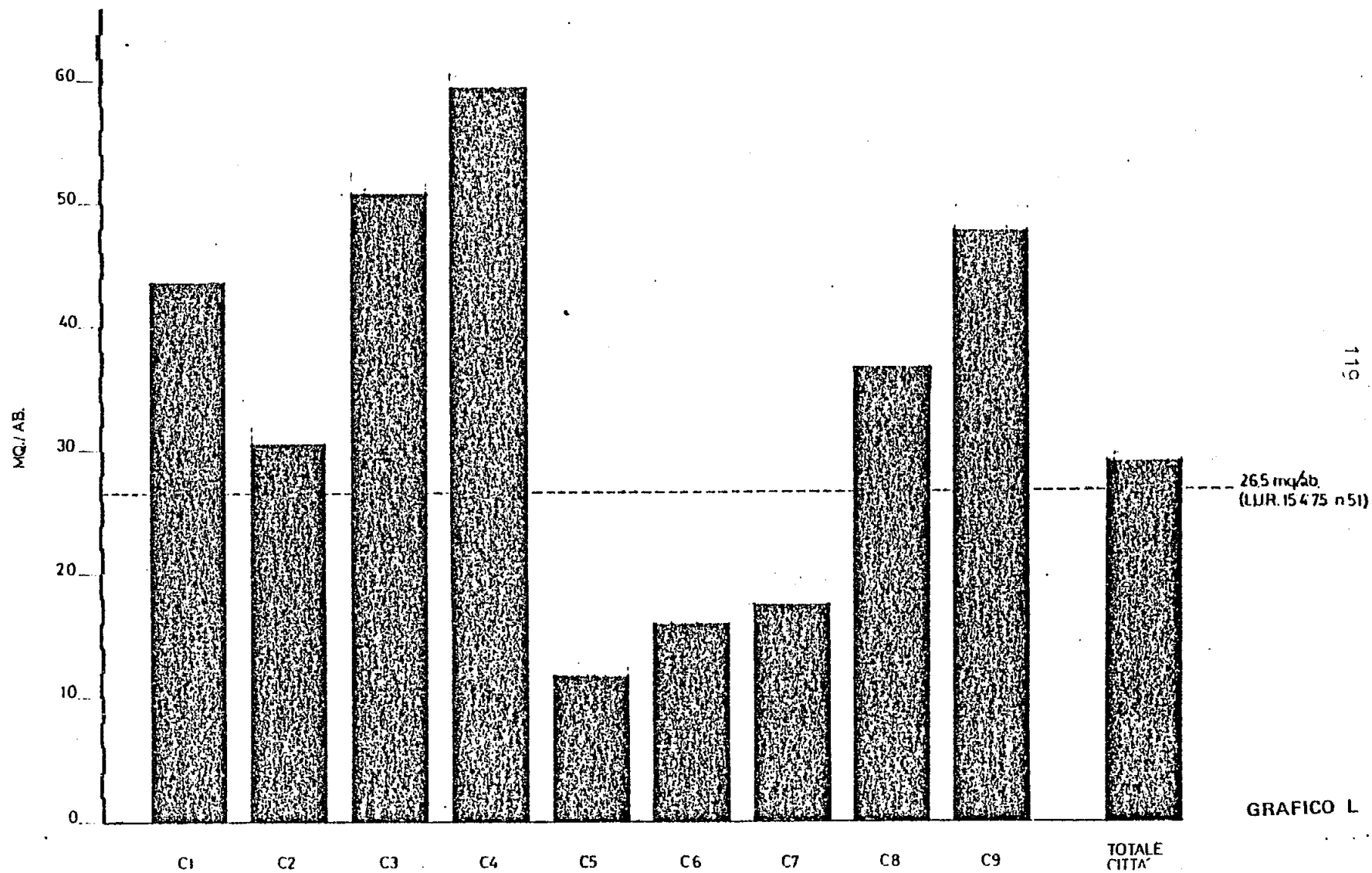
Ne consegue che il modello di assetto degli standards deve essere quello del raggiungimento della soglia di 26,5 mq/ab nelle nove circoscrizioni, nei limiti del possibile.

Il piano prevede l'assetto degli standards rappresentato nella tabella 14 e nei grafici L e M che corrisponde ai seguenti valori per circoscrizione:

STANDARDS URBANISTICI A LIVELLO COMUNALE

Art. 22 L.U.R. del 15.4.1975, n. 51

CIRC.	Capacità insediativa	I		C		V/VA		P		TOTALE	
	ab.	mq.	mq/ab.	mq.	mq/ab.	mq.	mq/ab.	mq.	mq/ab.	MQ.	MQ/AB.
1	8.616	36.560	4,24	60.350	7,00	235.540	27,34	43.560	5,06	376.010	43,64
2	3.232	14.620	4,52	15.380	4,76	47.620	14,73	20.380	6,31	98.000	30,32
3	18.570	144.340	7,78	152.310	8,20	563.440	30,34	82.830	4,46	942.920	50,78
4	1.046	7.560	7,23	4.110	3,93	42.700	40,82	8.300	7,93	62.670	59,91
5	18.558	48.610	2,62	45.710	2,46	88.790	4,78	33.184	1,79	216.294	11,65
6	16.795	32.910	1,96	51.600	3,07	155.110	9,23	28.590	1,70	268.210	15,96
7	17.885	54.509	3,05	57.890	3,24	164.990	9,22	32.393	1,81	309.782	17,32
8	20.210	91.300	4,52	87.000	4,30	485.500	24,02	64.000	3,17	727.800	36,01
9	1.872	4.640	2,48	9.720	5,19	58.160	31,07	16.780	8,96	89.300	47,70
TOT.	106.784	435.049	4,07	484.070	4,53	1.841.850	17,25	330.017	3,09	3.090.986	28,94



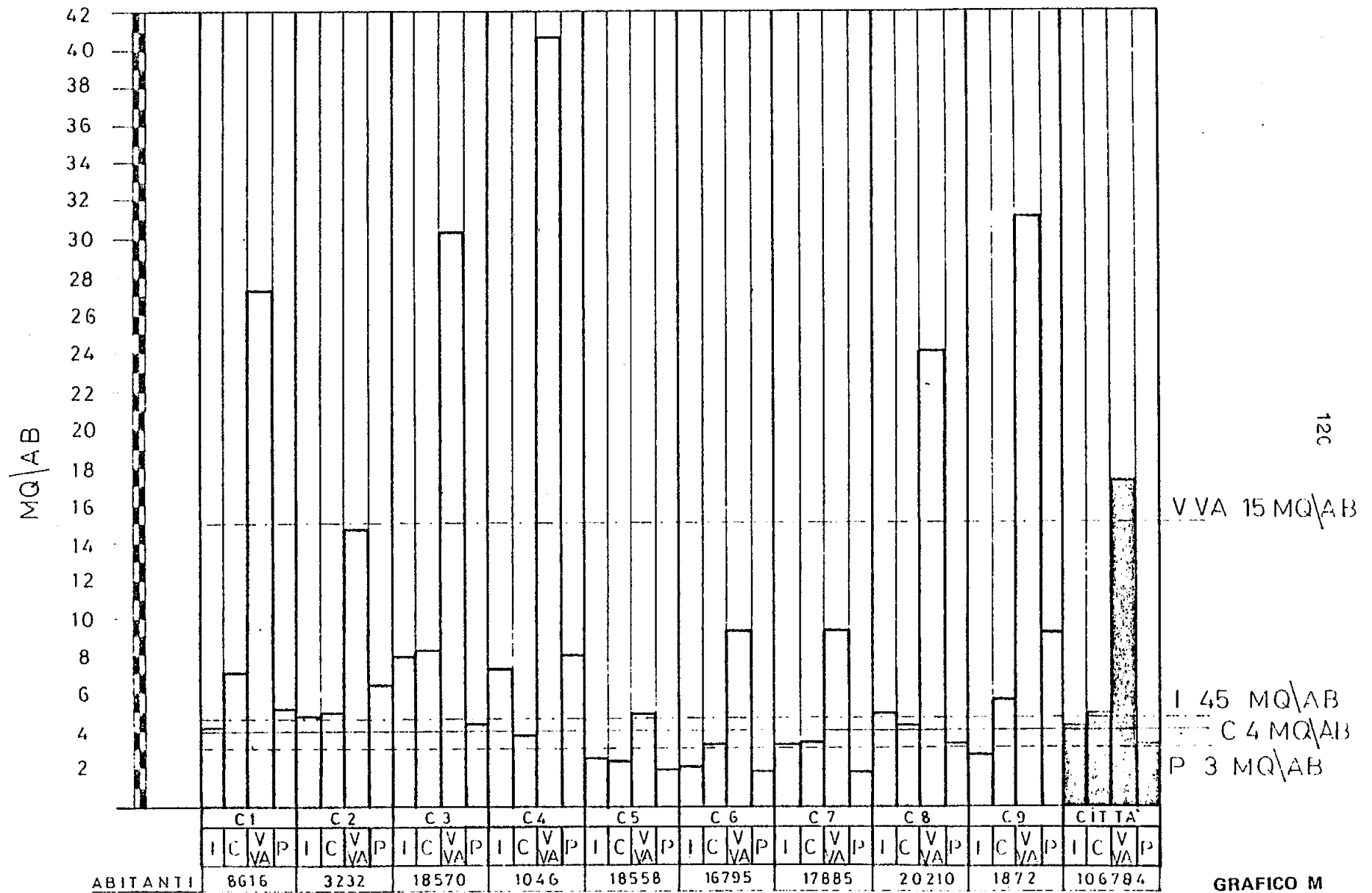


GRAFICO M

Gli edifici ad uso pubblico compresi nelle zone di rispetto cimiteriale non sono stati contabilizzati ai fini del calcolo della dotazione media di aree ad uso pubblico per abitante; sono state unicamente contabilizzate le previsioni di aree di parcheggio che, ai sensi della L.R. 15.4.1975, n. 51, sono realizzabili nelle fasce di rispetto stradale o cimiteriale.

Lo standard del piano per la città è, come evidenziato dal prospetto, pari a 28,94 mq/ab, superiore alla soglia di 26,5 mq/ab prevista dalla L.R. 15.4.1975, n. 51.

4.4. VIABILITA' E MOBILITA'

Il piano prende atto degli studi in corso relativi alla viabilità e mobilità da parte delle Ferrovie dello Stato, delle Ferrovie Nord, dell'Amministrazione Provinciale, della Camera di Commercio, dell'Amministrazione Comunale e della S.A.S. Pedemontana. Poichè le scelte su alcuni elementi non sono ancora definitive, la proposta della viabilità è da considerare un pre-progetto che potrà essere affinato e concluso soltanto nella fase di accoglimento delle osservazioni da parte degli enti competenti.

MOBILITA' SU FERRO

Prendendo atto del nuovo tracciato ferroviario in galleria Ponte Chiasso - La Guzza, si prevede un

nuovo scalo merci o piattaforma logistica immediatamente a sud del traforo; tale piattaforma è in collegamento con la grande viabilità e con il tracciato del futuro asse pedemontano.

Il polo di S. Giovanni, non più interessato dal trasporto merci, potrà essere rivalutato come polo internazionale in grado di ospitare nuove strutture di comunicazione di informazioni con miglioramento dei servizi postali, telex, informatica, ecc.

Al riguardo della Ferrovia Como Lecco la variante prevede una nuova stazione ferroviaria nella zona del Bassone per servire il comprensorio artigianale direzionale e residenziale ivi previsto.

Al riguardo delle Ferrovie Nord la variante attribuisce al tratto Grandate - Lago il ruolo di trasporto metropolitano urbano, con fermate a Grandate, Camerlata, Ospedale S. Anna, Borghi, Lago e prevede un grande parcheggio a Grandate/Lazzago di interscambio tra trasporto su ferro e gomma e fra trasporto pubblico e privato.

MOBILITA' SU ACQUA

Al fine di incentivare il trasporto su acqua sono previsti parcheggi di interscambio tra trasporto su gomma e lacuale nella piana di Tavernola ed a monte di Villa Olmo.

VIABILITA'

Viabilità est - ovest: il P.R.G. prende atto del nuo-

vo asse pedemontano progettato dall'Amministrazione Provinciale, dall'Amministrazione Comunale e dalla Camera di Commercio.

Tale asse viene ad avere un ruolo importante nel sistema tangenziale comasco che prevede pure un passante urbano collegante l'autostrada A 9, la strada statale dei Giovi, la Canturina e la penetrazione "Leone Leoni".

Viabilità nord - sud: la variante prende atto del progettato prolungamento della nuova Comasina sino alla Pedemontana e della risoluzione esecutiva dello svincolo autostradale di Brogeda con possibilità di uscita.

Il sistema dell'autostrada, dello svincolo di Brogeda, della via Asiago e del nuovo svincolo sulla Regina, diventa il sistema primario per il traffico di transito in direzione nord - sud.

Viabilità sud - nord - est: il traffico sulla direttrice nord - est viene convogliato ed indirizzato al lago attraverso la nuova penetrazione.

La viabilità riprende quindi i concetti informativi del 1967, in quanto propone come portante il sistema correlato della Gronda pedemontana est - ovest, della Gronda urbana est - nord e della penetrazione alternativa alla Napoleona.

IL CAPO RIPARTIZIONE
nocera

IV DIPARTIMENTO
IL COORDINATORE
Dr. Ing. Cleopate Taiana

Alto cen

I N D I C E

1. <u>PREMESSA</u>	
2. <u>RICOGNIZIONE DELLE ESIGENZE del capoluogo comasco in connessione con quelle dell'area provinciale e comprensoriale e in relazione alle politiche sovracomunali in atto nei settori economici primario, secondario e terziario.</u>	pag. 1
- <u>DATI TERRITORIALI RELATIVI ALLA PROVINCIA DI COMO</u>	pag. 1
- <u>DATI RELATIVI ALL'AREA COMASCA</u>	pag. 6
1) Settore produttivo primario - sistema agro-alimentare dell'area comasca	pag. 11
a) pianura a sud	pag. 14
b) aree vallive	pag. 16
c) aree montane	pag. 18
2) Settore produttivo secondario	pag. 19
A) ambiti vallivi e montani	pag. 25
B) Como città e corona	pag. 27
C) Poli pedemontani	pag. 29
D) Fascia piana a sud	pag. 30
- <u>POLITICHE REGIONALI IN ATTO</u>	pag. 31
3) Settore produttivo terziario	pag. 33
a) ambiti collinari e montani	pag. 37
b) poli urbani pedemontani	pag. 38
c) polo urbano di fondovalle	pag. 40
3. <u>OPERAZIONE PRELIMINARE ALLA VARIANTE: ADEGUAMENTO CARTOGRAFIA E SUBAREE</u>	pag. 45
3.1 Dotazione di una cartografia adeguata che tenga conto della suddivisione catastale e dello stato d'uso del territorio	pag. 45
3.2 Inserimento delle nuove unità di programmazione	pag. 45
4. <u>ELABORATI DELLA VARIANTE</u>	pag. 48
4.1 Relazione generale	pag. 48

4.2	Norme per l'attuazione	pag. 48
4.3	Zone territoriali omogenee. Spazi pubblici o riservati alle attività collettive	pag. 48
4.3.1	Zonizzazione	pag. 49
	Zone A	pag. 50
	Zone B	pag. 52
	Zone C	pag. 54
	Zone D	pag. 57
	Zone E	pag. 82
	Zone F	pag. 88
	Zone G	pag. 95
	Zone H	pag. 100
4.3.2	Zone territoriali omogenee. Spazi pubblici o riservati alle attività collettive	pag. 102
	Capacità insediativa	pag. 102
	Verifica standards	pag. 107
4.4	Viabilità e mobilità	pag. 121