



Allegato alla deliberazione del CONSIGLIO COMUNALE  
 Regione Lombardia

n. 33 del 16-7-2001

IL SEGRETARIO GENERALE *W. T.*



Direzione Generale  
 Territorio e Urbanistica  
 Unità Organizzativa Piani e Programmi Urbanistici  
 Via F. Pizzi, 22  
 20124 Milano  
 tel. 02-6765.1

**RAPU**

**MUNICIPIO DI COMO**  
 21.05.01      011423  
**PROTOCOLLO GENERALE**

Al Signor Sindaco del Comune di COMO (CO).

e, p.c. Provincia di COMO (CO).

Prot. n. 212001000 21219  
 Data 14.5.01

Risposta a nota del 19.04.2000.

COMUNE DI COMO  
 18 MAG. 2001  
 SEGR. GEN. POSTA IN ARRIVO

OGGETTO: Comune di COMO (CO).  
 Proposta di modifiche d'ufficio del Piano Regolatore Generale.  
 Deliberazione consiliare n. 28 del 06.04.1998.

Con riferimento all'oggetto, si trasmette copia della deliberazione di Giunta Regionale n. 4503 del 4/5/01, segnalando che eventuali controdeduzioni dovranno essere formulate, con apposita deliberazione consiliare ed ai sensi dell'art. 10 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificata ed integrata con legge 6 agosto 1967, n. 765, entro novanta giorni a far data dal ricevimento della presente.

Si uniscono in copia le tavole di azionamento (tavv. 4.06; 4.17; 4.20; 4.21; 4.22; 4.24; 4.29) e le norme urbanistico-edilizie di attuazione del Piano Regolatore Generale, sulle quali sono state riportate le modifiche proposte.

Si comunica inoltre che, ai sensi dell'art.13, comma 1 della Legge Regionale 23 giugno 1997 n.23, la suindicata deliberazione della Giunta Regionale potrà assumere, qualora codesto Comune si adegui integralmente alle proposte di modifica d'ufficio ivi contenute, efficacia di definitiva approvazione dello strumento urbanistico. In tal caso si applicheranno le disposizioni di cui alla deliberazione di Giunta Regionale n. 29534 dell'1.7.1997.

Nel caso in cui il Comune non intendesse avvalersi della suddetta facoltà di adeguamento alle proposte di modifica d'ufficio, dovranno essere inviate alla scrivente Unità Organizzativa n.3 copie conformi degli elaborati qui allegati, nella stessa versione in cui furono a suo tempo inviati in Regione, per le ulteriori incombenze di questo Assessorato.

Si rammenta infine l'obbligo di applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla Legge n.1902/52, secondo le modalità fissate all'art.27, comma 4, della Legge Regionale 15 aprile 1975, n.51.

Istruttore  
Arch. Mario Colombo  
☎ 02-67655758  
Visto: Dirigente di Struttura



IL DIRIGENTE DELL'UNITA' ORGANIZZATIVA  
(Arch. Giulia Rota)



REGIONE LOMBARDIA  
Segreteria della Giunta Regionale  
La presente copia è conforme all'originale  
Milano, il 4 MAG 2001  
d'ordine del Segretario  
Il Funzionario delegato



**DELIBERAZIONE N° VII / 4503 Seduta del 4 MAG. 2001**

*Presidente*

**ROBERTO FORMIGONI**

*Assessori regionali*

**VIVIANA BECCALOSSÌ** Vice Presidente

**GIANCARLO ABELLI**

**ETTORE ALBERTONI**

**MAURIZIO BERNARDO**

**CARLO BORSANI**

**ROMANO COLOZZI**

**MASSIMO CORSARO**

**GUIDO DELLA FRERA**

**ALBERTO GUGLIELMO**

**CARLO LIO**

**ALESSANDRO MONETA**

**FRANCO NICOLI CRISTIANI**

**DOMENICO PISANI**

**GIORGIO POZZI**

**MASSIMO ZANELLO**

**Maurizio Sala**

*Con l'assistenza del Segretario*

*Su proposta dell'Assessore*

**Al Territorio e urbanistica**  
**Alessandro Moneta**

*Oggetto*

Comune di COMO (CO).  
Proposta di modifiche d'ufficio del Piano Regolatore  
Generale.  
Deliberazione consiliare n. 28 del 06.04.1998.

"AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART. 4 TERZO COMMA, REGOLAMENTO DI GIUNTA".

*Il Dirigente*

**Giulia Rota**

*Il Direttore Generale*

**Michele Presbitero**

L'atto si compone di 18 pagine  
di cui 4 pagine di allegati,  
parte integrante.



PRESO ATTO che il Dirigente dell'Unità Organizzativa proponente riferisce:

che il Sindaco del Comune di COMO (CO) ha presentato la domanda in data 19 aprile 2000, pervenuta in Regione in data 20.04.2000, con la quale ha chiesto l'approvazione del Piano Regolatore Generale;

che con deliberazione consiliare n. 28 del 06.04.1998 il Comune ha adottato il progetto di Piano Regolatore Generale, ai sensi dell'art.8 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

PRESO ATTO che il Dirigente dell'Unità Organizzativa proponente riferisce degli accertamenti istruttori compiuti dagli uffici e contenuti nella relazione istruttoria del 19.12.2000, dai quali risulta:

che il Comune è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n. 14422 del 15.04.1975;

che il procedimento seguito è regolare;

che il piano è corredato dalla prescritta documentazione;

che sono stati acquisiti i pareri espressi:

dall'Azienda Sanitaria della provincia di Como, con atto n. 7920 del 11.07.2000;

dal Parco Regionale Spina Verde di Como, con atto n. 668 del 24.08.2000;

che, a seguito della pubblicazione del piano, sono state presentate al Comune n. 292 osservazioni entro i termini di legge e n. 3 osservazioni fuori dai termini legali, come dagli atti amministrativi trasmessi alla Regione;

che il Comune ha deciso le osservazioni suddette con deliberazione consiliare n. 4 del 31.01.2000;

PRESO ATTO altresì che il Dirigente dell'Unità Organizzativa proponente riferisce:

che il progetto di Piano Regolatore Generale appare meritevole di approvazione a condizione che siano apportate al medesimo alcune modifiche indispensabili per assicurare, in fase attuativa e con gli opportuni

IL DIRIGENTE  
(dott. arch. Giulia Rota)

*Giulia Rota*



strumenti di legge, quell'ordinato sviluppo inteso alla tutela del paesaggio e dei valori ambientali, particolarmente rilevanti nel territorio comunale, nonché per garantire l'osservanza dei disposti della vigente legislazione nazionale e regionale;

che in particolare le modifiche da apportare d'ufficio al piano, con lo stesso provvedimento di approvazione, sono le seguenti:

#### AZZONAMENTO

a seguito di una puntuale richiesta regionale il comune di Como ha provveduto, tra l'altro, a rideterminare il dimensionamento residenziale del progetto di PRG. Detto nuovo dato è contenuto nella nota del comune del 27.11.2000, pervenuta alla Regione il 28.11.2000 prot. n. Z1.2000.0048757. La nuova verifica ha messo in evidenza che la capacità insediativa residenziale teorica, condotta ai sensi dell'art.19 della l.r. n. 51/75, è valutata in circa 160.000 unità contro i preventivati 117.000, a cui corrisponderebbe uno standard minimo a livello comunale di 4.240.000 mq. e di 2.800.000 mq. di Zona F per complessivi minimi 7.040.000 mq. a fronte di aree, con destinazione pubblica, quantificate in oltre 13.500.000 mq.. Nella nota comunale si dà rilievo al fatto che il comune di Como (situazione che lo accomuna ad altre grandi città) perde abitanti; infatti si passa dagli 98.000 abitanti del 1971 agli attuali 83.000. Rileva inoltre la nota comunale che il dato di 117.000 abitanti teorici, che è riportato nella relazione del progetto di PRG, è suffragato da elementi rigorosi poiché accertati altresì da una dettagliata analisi commissionata dal Comune ad una Società pubblica per fini tributari. Le aree di standard a livello comunale erano state quindi calcolate su quest'ultimo dato ed assommavano a circa 3.137.000 mq. pari a 26,637 mq/ab. E' evidente che la lettura comparata dei dati sopra esposti garantisce, nell'insieme, il pieno rispetto dell'art.22 della l.r. n. 51/75 anche se non sono, a seguito del nuovo dato residenziale, correttamente identificate le aree a standard secondo la valenza comunale e sovracomunale. A questo proposito la nota comunale citata nella premessa suggerisce che, per le aree definite "parchi urbani di individuazione comunale", conteggiate nel progetto di PRG nella Zona F del D.M. n. 1444/1968 ed assommanti ad oltre 3.000.000 di mq., venga attribuita la funzione di standard a livello comunale sopperendo così alla minore quantità di aree di standard quantificate in poco più di 1.000.000 di mq., in conseguenza del nuovo calcolo della capacità insediativa residenziale

IL DIRIGENTE

(dott. arch. Giulia Rota)

*Giulia Rota*



teorica. La proposta si presenta possibile ed il Comune dovrà prendere formalmente atto di questa soluzione.

Ripercorrere la storia della città di Como appare, in questo frangente, superflua in quanto oltre ad essere ben conosciuta da tutti gli addetti è riassunta nel parere dell'Unità Organizzativa Sviluppo Sostenibile del Territorio più avanti riportato. E' invece indispensabile verificare che le scelte operate dal Piano siano precise, rigorose ed attuali al fine di stabilire corrette modalità di intervento che meglio siano in grado di leggere, conservare e caratterizzare in positivo la storia urbanistica ed edilizia della città. Lo sforzo compiuto in questo senso dal Piano non si mostra persuasivo in quanto la normativa della "Zona A" ammette azioni di intervento sul patrimonio edilizio che possono, in alcuni casi, alterare in termini sostanziali il tessuto edilizio storico. La stessa decisione dell'Amministrazione Comunale di espletare ulteriori studi concernenti le modalità di intervento che si ritrovano quale trattati nella "Bozza degli orientamenti operativi", con ricadute per la Zona A, sono la riprova della necessità dell'ulteriore approfondimento. Nel concordare con quanto successivamente e diversamente articolato dall'Unità Organizzativa Sviluppo Sostenibile del Territorio per le "Zone A1" si ritiene di limitare gli interventi in detta zona a quanto previsto dalla lett. a), b), c), dell'art.31 della legge n. 457/78 e nel recepire il sopra richiamato parere dell'U.O.S.S.T., consentire la ristrutturazione edilizia con solo parziali trasformazioni che garantiscano il mantenimento ed il recupero degli elementi puntualmente indicati al punto 5.1 dell'art.22 delle N.T.A.

L'introduzione nella fase delle controdeduzioni di nuovo vincoli, nella fattispecie gli ambiti individuati con i n.n. 1 (tav. 4.06) e 2 (tav. 4.21) segnalati rispettivamente con ricorso ed esposto alla Regione, con motivazioni che hanno indotto il Consiglio Comunale a rivedere la destinazione d'uso sono proprie della discrezionalità che appartiene alla sfera amministrativa comunale; tale discrezionalità non può sospingersi sino all'imposizione di un vincolo pubblico su di un'area, vincolo che incide sull'interesse di terzi e propedeutico all'esproprio dell'area stessa, in una fase successiva all'adozione del PRG senza che non si provveda alla ripubblicazione del piano (Cons. di Stato, Sez. IV, 25 marzo 1964, n. 156), non potendosi applicare alla fattispecie il primo comma dell'art.27 della l.r. n. 51/75 in relazione ai criteri di trasparenza dell'attività amministrativa introdotti dalla legge n. 241/90. La conferma della destinazione ad area

**IL DIRIGENTE**

(dott. arch. Giulia Rota)

*Giulia Rota*



vincolata per usi pubblici degli ambiti in oggetto dovrà compiersi con l'osservanza delle dovute procedure di legge.

L'Azienda Sanitaria Locale nel suo parere del 11.07.2000 sottolinea, al punto 2, che: "Sulla cartografia presentata alcune fasce di rispetto cimiteriale (cimitero di Rebbio, Albate, M. Olimpino, Camerlata) graficamente non corrispondono a quanto contenuto nei decreti autorizzativi." Pertanto, le destinazioni d'uso ricadenti all'interno di detta zona, che a cura dell'Amministrazione Comunale dovranno essere puntualmente individuate nelle tavole di azionamento, non operano sino a quando la competente Autorità Sanitaria non avrà rilasciato il nuovo decreto di delimitazione della fascia di rispetto cimiteriale. Agli immobili eventualmente presenti nelle fasce di rispetto, sino all'emanazione del decreto di cui sopra, si applica la disciplina prevista dalla lettera a) e b) dell'art.31 della legge n. 457/78.

L'Amministrazione Comunale, con apposita variante, dovrà provvedere ad individuare graficamente negli elaborati di piano sedi viabili proprie dedicate al traffico ciclistico così come previsto dall'art.3 della l.r. 27.11.1989, n. 65.

#### NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

- il punto 7.4.2 dell'art.23 viene cassato poiché introduce elementi di valutazione discrezionali, suscettibili di diversa interpretazione e quindi di incerta applicazione;
- il punto 7.5 dell'art.23, nel caso di cambi di destinazioni d'uso, subordina il rilascio della concessione edilizia all'asservimento ad uso pubblico di aree per urbanizzazione secondaria da destinare a parcheggi e verde. La suddetta obbligazione è ammessa solamente nei casi di interventi edilizi soggetti a preventiva pianificazione attuativa (TAR Milano, 2^ sezione, n. 1212/91 e n. 1074/91). Qualora si intenda utilizzare la facoltà concessa, gli interventi saranno preceduti da P.A. e pertanto si depennano, dal disposto, le parole superflue "... non..." e "...ma può essere attuato mediante concessione edilizia...".
- al secondo periodo del punto 4.2 dell'art.26 vengono soppresse le parole "...,anche se non..." e "...,ma legittimamente edificati,..." in quanto si dettano modalità di intervento anche per gli edifici non più connessi



all'attività agricola e non puntualmente individuati in azionamento come richiesto dal punto b) del primo comma dell'art.1 della l.r. n. 93/80;

- relativamente agli artt.33 e 34 che dettano disposizioni di urbanistica commerciale con rinvio a norme decadute si rammenta che, sino ad apposita variante urbanistica da adottare con le dovute procedure di legge in dipendenza di quanto previsto dalla l.r n. 14/99 e dal suo Regolamento di attuazione del 21.07.2000, n. 3, sono applicabili esclusivamente le disposizioni contenute nel Capo III del citato Regolamento;
- nella normativa non si rinviene una puntuale disciplina delle zone sede di impianti ferroviari. Con lo scopo di ovviare a questo vuoto normativo, si aggiunge in coda alle N.T.A un articolo del seguente tenore:

"Zone per impianti ferroviari"

Tale zona è destinata a dare sede agli impianti ferroviari che comprendono, oltre la linea ferroviaria, le relative opere d'arte quale sovrappassi, sottopassi sia veicolari che pedonali, gli edifici, i manufatti e le attrezzature di stazione, di scalo merci e di servizio all'esercizio ferroviario (centrali ed impianti elettrici, ecc.), eventuali opere di mitigazione ambientale (quali barriere fonoassorbenti), recinzioni, strade di servizio, spazi di parcheggio e di viabilità immediatamente connessi alle stazioni. Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite di occupazione della più vicina rotaia. Per quanto riguarda più in generale la sicurezza dell'esercizio ferroviario si rimanda alle disposizioni contenute nel DPR 11 luglio 1980, n. 753".

Visto il parere dell'Unità Organizzativa Sviluppo Sostenibile del Territorio, prot. n. Z1.2000.0052344 del 19.12.2000, viene introdotto quanto segue:

Il territorio del comune di Como, rientra nella fascia dei comuni lariani, marcata dalla presenza del lago e caratterizzata da paesaggi tra i più celebrati, descritti e raffigurati.

In un certo senso l'anima del paesaggio lombardo, l'idea stessa di paesaggio, è scaturita nell'ottocento





proprio su questa sponda tra romanticismo e un primo accenno di turismo da "bell'epoque".

L'apprezzamento estetico di questi luoghi, sintesi della forma naturale di acqua e terra, ha variamente ispirato vari autori.

Questa peculiarità, si fonda sul naturale intreccio di componenti ambientali e antropiche.

Il lago è un'efficace moderatore del clima e ciò favorisce l'abito vegetale delle sue sponde, estremamente diversificato per specie e per combinazioni: dalle essenze esotiche dei parchi alle colture tipiche della regione mediterranea quali olivo e viti.

Posta all'estremità sud del ramo occidentale del lago, Como rappresenta la realtà urbana più consistente del territorio prealpino lombardo occidentale.

Il sito, delimitato verso nord-est da complessi montuosi calcarei (colle di Brunate) e verso sud e ovest da colline di conglomerati, si presenta privilegiato per posizione e morfologia.

In riferimento all'origine romana, costituisce una chiave di lettura per la comprensione degli organismi urbani e territoriali, prodotti da un processo unitario, in cui ogni fase di sviluppo ha sempre riutilizzato e recuperato le fasi precedenti.

Questa continuità trova manifestazione nella scala edilizia, dove la costante tipologica della "casa a corte", derivata direttamente dalla "domus" romana, caratterizza ogni fase dello sviluppo urbano fino alla fine dell'ottocento.

Per risorse storico-artistiche e per valori ambientali, Como è oggi un centro di notevole potenzialità turistica.

Il piano urbanistico del 1857 propone una serie di interventi di riammodernamento dell'antico centro, tesi soprattutto alla rettifica e all'allargamento della sede stradale.

Un evidente eco, sotto il profilo dell'immagine urbana, si ha nel 1872 dopo la costruzione della diga a lago, l'interramento del porto con l'apertura della P.zza Cavour e di lì a poco, nel 1875 con il tracciato della via Plinio, collegamento tra la nuova piazza e il Duomo.

Con le ferrovie Nord del 1885 e la funicolare per Brunate nel 1893, si definisce un sistema integrato di trasporti, che connesso alla navigazione lacuale, avvicina la zona lariana alla Brianza e al milanese.

L'impianto urbanistico della città di Como è caratterizzato dalla presenza di uno spazio pressappoco

IL DIRIGENTE

(dott. arch. Giulia Rota)

Giulia Rota



quadrangolare compreso entro le mura del XII secolo delle quali a sud e a ovest sopravvivono avanzi poco appariscenti. E' un'area connotata dalla presenza di edifici di forte spessore storico e artistico nonché dalla compattezza del tessuto edilizio e dalla omogeneità tipologico-formale del medesimo.

*"Attorno alla città murata, si trovano una serie di insediamenti in origine distinti e solo successivamente integrati al nucleo centrale da un tessuto edilizio moderno che ne ha spesso soffocato e reso illeggibile l'originaria struttura.*

*Essi sono sorti come unità insediative autonome rispetto alla città, e qualificati dalla presenza, in antico, di centri conventuali in funzione di tramite fra la campagna e il centro.*

*Pur differenti, i borghi sono accomunati alla città murata dalla uniformità dell'impianto urbanistico e dalle tipologie edilizie, tutte riconducibili alle case a corte o a schiera. Accanto agli edifici monumentali che conferiscono spessore storico, particolari sono le architetture razionaliste disseminate lungo il percorso che identificano il carattere peculiare di Como".*

(Guida d'Italia - Lombardia - T C I - Milano 1987)

L'impatto dei moderni sistemi di trasporto sul paesaggio, la cui introduzione è stata ovviamente inevitabile, ha lasciato gravi conseguenze per il peso delle nuove infrastrutture, per le modificazioni che esse hanno apportato alla stessa struttura urbanistica dei centri a lago e per lo stesso volume di traffico che si constata attualmente.

L'equilibrio e la permanenza del paesaggio lariano dipende dall'impatto di nuove infrastrutture. La città di Como è sicuramente connotata e trasformata da queste ed in particolare ha subito una notevolissima espansione edilizia che ha segnato il territorio.

Il problema resta quello di saper inserire ogni nuovo intervento (sicuramente negli ambiti più delicati e meritevoli di conservazione) con il calibro e la delicatezza che sono propri di questo ambiente, giocando spesso sui minimi rapporti fra gli oggetti, fra i componenti del paesaggio. Si direbbe su binomi non divisibili: la villa e il parco, la darsena e il lungo lago, il terrazzo e le sue colture arboree e prative, la piazza e le sue fontane e via dicendo.

In questi ambienti ogni nuovo intervento va accuratamente valutato; la città di Como e le sue vaste



aree che circondano la piana edificata, sono degne di un'attenzione scrupolosa, per l'importanza che riveste nel formare l'immagine della Lombardia.

La tutela va sicuramente esercitata nella difesa dell'ambiente naturale, quali la sponda del lago, i corsi d'acqua, la vita biologica di questi ecosistemi, nonché la massima percezione dello specchio lacustre e dei circostanti scenari montuosi.

E' importante sottolineare che il territorio comunale di Como è sottoposto a tutela paesistica ai sensi del D.Lgs 490/99 in forza dei seguenti vincoli ambientali:

#### VINCOLI INDIVIDUI

- D.M. 26.8.1943 " Giardino di proprietà del sig. Stefano Dozzio"
- D.M. 18.5.1960 "Giardino di proprietà della sig. Albertini Maria"

#### VINCOLI DEL LAGO DI COMO

- D.M. 16.8.1955 in G.U. 299 del 31.8.1955 "Fascia costiera Lago di Como"
- D.M. 7.6.1957 in G.U. 152 del 18.6.1957 "Sponda Lago di Como"
- D.M. 4.10.1961 in G.U. 257 del 14.10.1961 "Zona costiera Lago di Como"

#### VINCOLI ZONE AMBIENTALI

- D.M. 23.10.1967 in G.U.289 del 20.11.1967 "Zona sita nella città di Como"
- D.M. 10.3.1970 in G.U.101 del 22.4.1970 "Zona sita nella città di Como"
- D.M. 10.9.1973 in G.U.282 del 31.10.1973 "Zona collinare sita nel territorio di Como"
- D.P.G.R. 1547/urb Comm. Prov. del 6.2.1985 "Zona del Monte delle Croci e Val Basca"
- D.P.G.R. 1548/urb Comm. Prov. del 6.2.1985 "Fascia collinare est di Como"

Il territorio comunale interessa anche aree vincolate ai sensi del I comma dell'art.146 del D.Lgs.490/99 (ex art.1 della legge 8 Agosto 1985, n.431), in forza delle lettere:

lettera b), poiché interessa aree che ricadono nei 300 metri dalla linea di battigia del Lago di Como,

**IL DIRIGENTE**  
(dott. arch. Giulia Rota)

*Giulia Rota*



lettera c) poiché interessa aree che ricadono nei 150 metri dalle sponde dei corsi d'acqua classificati pubblici e così individuati:

Torrente Seveso "Tratto vincolato dal confine alla provincia sino a Nord dell'abitato di Cavallasca";

Rio Acquanegra "Tratto vincolato dallo sbocco alla strada da Tarliscia a Lipomo";

Roggia Mora "Tratto vincolato dallo sbocco alla strada Breccia Prestino Mornago in ciascuno dei rami in cui si divide";

Valle di Brenna "Tratto vincolato dallo sbocco al Km.1.000 sopra la strada da Brenna ad Angelasca";

Torrente Lorrolo "Tratto vincolato dallo sbocco alla strada da Vighizzolo ad Angelasca";

Lago di Como col ramo di Lecco e il Laghetto di Piona;

Torrente Valduce "Tratto vincolato dallo sbocco a confluenza dei due rami dove si divide";

Torrente Cosia "Tratto vincolato dallo sbocco alla confluenza dei due rami in cui si divide a Nord-Ovest dall'Albergo della Salute";

Valle di Camnago "Tratto vincolato dallo sbocco alla strada da Civiglio Inferiore a Civiglio Superiore";

Torrente di Ponzato "Tratto vincolato dallo sbocco a 500m. a monte della confluenza in Ciascuno dei due rami in cui si divide sotto l'Alpe di Pontesello";

Torrente Fiume Aperto o Valle Seliga "Tratto vincolato a monte della strada Lucino-Robbio";

Torrente Val Fresca "Tratto vincolato a monte dell'Autostrada";

Roggia Valeria "Tratto vincolato a monte dell'Autostrada";

Torrente Breggia "Tratto vincolato Val d'Intelvi";



- lettera g) poiché interessa aree che ricadono in territori coperti da boschi
- lettera f) poiché interessa aree che ricadono all'interno del perimetro del Parco Spina Verde istituito con L.R. n.10 del 4/3/93;
- lettera h) poiché interessa aree che ricadono in zone gravate da usi civici;

Il territorio comunale interessa inoltre aree di particolare interesse ambientale individuate con delibera di G.R.L. n.3859/85, precisamente il territorio comunale ad Est della Ferrovia Milano-Chiasso al di sopra della linea di livello di 800m.

I numerosi vincoli apposti sul territorio comunale di Como, dimostrano sicuramente l'importanza, la storicità, la bellezza e la delicatezza dei luoghi. In particolare nei Decreti ministeriali sopracitati, vengono insistentemente evidenziati i quadri naturali di non comune bellezza, i vari punti di vista accessibili al pubblico, i suggestivi coni pittorici, i valori estetico tradizionali, i valori storici, etc., che esaltando il territorio, lo sottopongono di conseguenza ad un'attenta tutela e controllata trasformazione.

L'istruttoria ambientale della proposta urbanistica non ha evidenziato particolari elementi turbativi del quadro paesistico sopra descritto, riconoscendo nello studio del piano la volontà di rispettare e conservare gli elementi storico - architettonici e naturali, presenti sul territorio.

Si ritiene tuttavia opportuno formulare alcune considerazioni in merito alla tutela paesaggistica ed ambientale del territorio comunale, di seguito indicate:

ZONA A1 (centro storico urbano).

I centri storici e i nuclei storici, rappresentano il sistema insediativo consolidato di una città e del suo territorio.

Essi costituiscono un patrimonio da salvaguardare per il loro valore storico e monumentale che si manifesta nelle architetture degli edifici, nelle tessiture degli



isolati (strade, piazze, edifici) ed infine nel disegno urbano complessivo.

Pertanto i centri storici ed i nuclei storici, devono essere sottoposti prioritariamente e prevalentemente ad un regime conservativo e di valorizzazione qualitativa. Stante le considerazioni sopracitate e vista l'importanza del centro storico di Como (città murata e borghi) che costituisce nel suo insieme un considerevole valore storico ed architettonico per i suoi edifici e monumenti principali, si riscontra nelle N.T.A. allegate al P.R.G. la carenza di norme specifiche atte a garantire il grado di intervento per una maggiore tutela degli edifici.

Si rileva a tal proposito, che le modalità di intervento previste dal comma 5, art.25 delle N.T.A., pur specificando i gradi di intervento possibili nella zona A, non definiscono i livelli operativi su ogni singolo edificio contraddistinto in cartografia da apposita simbologia.

Per livello operativo si intende la relazione tra le caratteristiche storiche e architettoniche degli edifici e le modalità di intervento su essi, attraverso una schedatura che permetta di individuare su qualsiasi edificio ricadente in Zona A1, la possibilità di applicare per esempio:

- 1) MANUTENZIONE ORDINARIA
- 2) MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- 3) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
- 4) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- 5) DEMOLIZIONE CON O SENZA RICOSTRUZIONE

A seguito dell'istruttoria ambientale e della presa d'atto che la lett. b) comma 2 art.12 delle N.T.A. indica ai fini di una migliore tutela del centro storico, la possibilità di formulare criteri di conservazione e ripristino di tipologie edilizie, di tecniche costruttive, di materiali e dettagli per gli interventi edilizi consentiti e per gli interventi incidenti direttamente sugli elementi tipici dell'ambiente, si è formalmente richiesto a mezzo fax in data 22/11/2000 l'invio di una documentazione integrativa relativa ad una analisi più specifica delle possibili trasformazioni consentite nella Zona A e criteri e modalità di intervento per gli edifici ricadente in Zona A1.

Analizzata e valutata la documentazione pervenuta si è riscontrata una attenta e approfondita analisi relativa al centro storico anche attraverso una "bozza" di



orientamenti operativi. Per questi ultimi che costituiscono un ulteriore approfondimento finalizzato alla conservazione e valorizzazione del centro storico, si rende indispensabile la loro approvazione in sede di Consiglio Comunale, integrandola con un eventuale elaborato grafico relativo ai gradi di intervento ed ulteriore approfondimento dei livelli operativi. Pertanto fino all'approvazione dei suddetti criteri, nella Zona A1 potranno essere consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lett. a) - b) - c) art.31 della L.457/78, nonché ristrutturazione edilizia con solo parziali trasformazioni che garantiscano il mantenimento e il recupero degli elementi puntualmente indicati al punto 5.1 dell'art.22 delle N.T.A.

Di conseguenza dovrà essere modificato il comma 3 dell'art.12 delle N.T.A. così come di seguito riportato: "Tali prescrizioni hanno valore di norma per i cittadini e per la Pubblica Amministrazione, per la gestione degli interventi sul territorio"

Località S. DONATO:

Considerata la presenza del vincolo apposto con D.P.G.R. 06/02/1985 "Fascia collinare est di Como", considerata la presenza del bosco ai sensi dell'art.146 D.M. 490/99, l'area in questione presenta caratteristiche paesaggistiche ambientali di particolare rilevanza.

L'area è inoltre contraddistinta dalla presenza di un edificio di pregio storico/architettonico e tipologico (S. Donato, eremo benedettino, struttura fondata nel XV secolo ora adibita a residenza) posto in un ambito a mezza costa percepibile da più parti del territorio.

In relazione alle caratteristiche paesistiche dell'ambito, i possibili incrementi volumetrici ammessi dalla norma non dovranno comunque prevedere l'eliminazione delle essenze arboree presenti, al fine di tutelare la vasta area boscata posta sul versante collinare. Nonostante la minima possibilità di edificazione, ottenuta dal rapporto degli indici contenuti nella norma, nonché nel rapporto tra il volume esistente e l'area di pertinenza, l'ubicazione dell'eventuale volume dovrà salvaguardare le visuali e i coni panoramici, sia da valle (lago) verso il Convento che viceversa, integrandosi inoltre organicamente con lo storico edificio esistente. Ambito contornato in tinta ed individuato con il n. 3 sulla tav. 4.17;



Località PIANAZZO:

Si propone la modifica dell'ambito destinato a zona "C3 ambito soggetto a piano attuativo", in quanto viste le caratteristiche paesaggistiche del luogo vincolato con D.P.G.R. 06/02/1985, vista la presenza del bosco, nonché la morfologia del terreno prettamente acclive e la scarsa accessibilità all'ambito in questione, l'edificazione così come proposta, che presuppone inoltre eccessivi movimenti di terreno e tagli di essenze arboree, andrebbe ad alterare negativamente le caratteristiche morfologiche e ambientali dell'ambito boscato. Pertanto l'area viene riclassificata in zona "Eb agricola colture a bosco". Ambito contornato in tinta ed individuato con il n. 4 sulla tav. 4.22;

Per le medesime motivazioni ambientali la previsione dell'area individuata con il n. 5 sulla tav. 4.22 destinata a "SP servizi infrastrutturali alla persona", dovrà essere modificata e riclassificata in zona "EC agricola colture agricole e zootecniche".

L'istruttoria ambientale ha riscontrato alcune previsioni urbanistiche che potrebbero incidere negativamente sul quadro paesistico e sulle valenze ambientali del territorio comunale. Tali ambiti, specificati in tinta ed individuati con i n.n. 6 (tavv. 4.24 e 4.29) e 7 (tav. 4.20), si riferiscono alla villa storica e parco in loc. LAZZAGO e al comparto edificatorio in prossimità della Basilica di S. ABBONDIO.

Per quanto riguarda l'ambito riferito alla villa storica e parco in loc. LAZZAGO, la nuova volumetria proposta, se posta in prossimità della villa stessa sottoposta a vincolo monumentale ai sensi dell'art.2 D.lgs. 490/99, nonché ai sensi dell'art.139 D.Lgs. 490/99 in forza del D.M. 03/10/1970, dovrà integrarsi per tipologia e caratteristiche architettoniche all'edificio principale, al fine di salvaguardarne l'immagine storica tradizionale.

L'eventuale nuova edificazione non dovrà comunque prevedere l'abbattimento delle essenze arboree presenti.

Per quanto riguarda invece il comparto edificatorio in prossimità della Basilica di S. ABBONDIO, anch'esso in parte vincolato ai sensi dell'art.139 D.Lgs. 490/99, si è rilevato a seguito di una approfondita istruttoria condotta di concerto con l'amministrazione comunale che i sedimi dei nuovi volumi non interferiscono con la

IL DIRIGENTE  
(dott. arch. Giulia Rota)

*Giulia Rota*





visuale delle due torri della Basilica, elementi di pregio storico e architettonico. Tuttavia dovrà essere limitata l'altezza dei nuovi volumi posti sopra il sedime ferroviario, che se pur ricadenti in ambito non vincolato, sono in stretta relazione con il medesimo, al fine di non introdurre un elemento estraneo al contesto edilizio percepibile da vari punti di vista accessibili al pubblico quali il lago, i versanti montani e le strade principali.

L'Attività generali e di conoscenza del territorio - Struttura Geologia per la pianificazione, con relazione n. Z1.2000.0052124 del 18.12.2000 così si determina:

"Il P.R.G. del Comune di Como non è corredato da uno studio geologico redatto ai sensi della l.r. n. 41/97. A tal proposito la scrivente Struttura ha già comunicato con lettera n. 50040 del 4.12.2000, inviata per conoscenza a codesta Unità Organizzativa, le proprie valutazioni in merito.

Questa Struttura ha proceduto comunque alla valutazione delle previsioni urbanistiche dello strumento in itinere alla luce della documentazione prodotta e di quella in suo possesso.

A seguito del sopralluogo effettuato, che ha evidenziato la presenza di dissesti riconducibili agli eventi alluvionali degli scorsi mesi di ottobre e novembre, si ribadisce l'opportunità per il comune di dotarsi, in tempi brevi, di un adeguato studio geologico di supporto alla pianificazione urbanistica.

Dalle risultanze del sopralluogo non si sono riscontrate particolari controindicazioni di carattere geologico sulle aree oggetto di intervento urbanistico previste dallo strumento in itinere.

Si segnala che le N.T.A. non regolamentano il rispetto dei punti di captazione idropotabile, che pure sono completamente e correttamente riportati in azzonamento.

Pertanto si prescrive l'inserimento di un apposito articolo in recepimento della vigente normativa in materia così concepito:

"Aree di salvaguardia delle risorse idriche (zone di tutela assoluta, zone di rispetto):

"Alle zone di tutela assoluta, previste dal D.LGS. 258/2000 art.5 comma 4, aventi un'estensione di almeno 10 metri di raggio, va attribuita la classe 4 di fattibilità geologica. Esse devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.

Per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 5 art.5 del DLGS 258/2000. A



tali aree va attribuita la classe 3 di fattibilità geologica. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art.5 comma 6 del citato Decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art.5 comma 6 del D.L.258/00, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermimetrazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da D.G.R. n.6/15137 del 27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi."

La Direzione Generale Risorse Idriche e Servizi di Pubblica Utilità, con nota Q1.2000.0012087 del 19.10.2000, sul Piano Energetico Comunale ritiene che: "Nel merito, non ci sembra che il piano contenga particolari elementi cui lo scrivente Servizio possa eccepire".

Il Servizio Tecnico amministrativo Provinciale di Como, con parere prot. n. C148.2000.0007874 del 11.07.2000, così si esprime:

"Questo Ufficio ha esaminato la documentazione relativa al P.R.G., rilevando che nell'art.31, comma 2 sono state inserite le fasce di rispetto per quanto riguarda:

1. i corsi d'acqua pubblici, R.D. n. 523 del 25 luglio 1904;
2. la salvaguardia delle risorse idriche, D.P.R. n. 236 del 24 maggio 1988.

A fronte di quanto esposto, questo Ufficio ritiene opportuno che tali fasce di rispetto vengano riportate anche sulle planimetrie, per una più facile interpretazione visiva e per non creare dubbi, e non riscontrando altro da osservare, esprima parere favorevole".

che le modifiche di cui sopra perseguono ulteriori perfezionamenti del Piano Regolatore Generale, perché meglio possa adempiere alle finalità più sopra indicate, e che le stesse non comportano sostanziali innovazioni e non mutano i criteri d'impostazione del piano;



che lo strumento urbanistico con dette modifiche risulta adeguato ai disposti della legge regionale 15 aprile 1975, n.51;

ATTESO che il Dirigente dell'Unità Organizzativa proponente riferisce che, per quanto riguarda le osservazioni accolte e parzialmente accolte dal Comune, si è preso atto delle determinazioni comunali nei termini precisati nella deliberazione consiliare n. 4 del 31.01.2000 e nei relativi elaborati tecnici modificati, fatte salve le modifiche d'ufficio di cui al presente provvedimento, comunque prevalenti ai sensi dell'art.10 della legge 1150/1942;

PRESO ATTO che il Direttore Generale riferisce, quale presidente, che la Conferenza dei Servizi per l'istruttoria dei piani urbanistici di cui alla D.G.R. 29.6.1993, n.38427, nella seduta del 20.12.2000 ha assunto determinazioni in merito, recepite nel presente provvedimento, previa valutazione dei pareri redatti:

dall'Unità Organizzativa Sviluppo Sostenibile del Territorio, con relazione n. Z1.2000.0052344 del 19.12.2000;

dall'Unità Organizzativa Attività Generali e di Conoscenza del Territorio - Geologia per la pianificazione, con relazione n. Z1.2000.0052124 del 18.12.2000;

dall'Unità Organizzativa Risorse Energetiche e Reti Tecnologiche, con relazione n. Q1.2000.0012087 del 19.10.2000;

dal Servizio Tecnico Amministrativo Provinciale di Como, con relazione n. C1.2000.0007874 del 11.07.2000;

dall'Unità Organizzativa Piani e Programmi Urbanistici, con relazione del 19.12.2000;

Che successivamente alla Conferenza dei Servizi è pervenuto il parere prot. n. S1.2001.0001868 del 07.02.2001 redatto dalla Struttura "Infrastrutture Aeroportuali e Logistiche" che: "Segnala che le previsioni del PRG di Como inerenti tematiche aeroportuali e logistiche sono coerenti con la programmazione regionale di settore: non si ha pertanto alcun rilievo da formulare riguardo al PRG in questione".

VISTI: la legge 17 agosto 1942 n.1150, e successive modificazioni ed integrazioni; il D.P.R. 15 gennaio 1972, n.8;



le LL.RR. 6 giugno 1972, n.14, e 15 aprile 1975, n.51; la legge 30 aprile 1999, n.136;

VISTO, in particolare, l'art.10 della Legge 17 agosto 1942, n.1150, che dà facoltà alla Regione di introdurre modifiche d'ufficio sentito il Comune, secondo le procedure previste dal quarto comma dell'articolo medesimo;

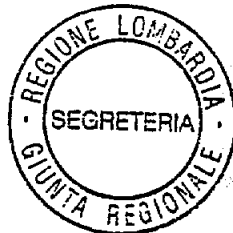
Ad unanimità di voti, espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

- di approvare le proposte di modifica d'ufficio del Piano Regolatore Generale del Comune di COMO (CO), come indicate in premessa;
- di dare mandato al Responsabile del Procedimento di comunicare le suddette proposte al Sindaco del Comune medesimo, al fine di perfezionare l'iter di approvazione dello strumento urbanistico.

IL SEGRETARIO

Maurizio Sala



IL DIRIGENTE  
(dott. arch. Giulia Rota)

*Giulia Rota*

# COMUNE DI COMO

UFFICIO TECNICO PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO - CENTRI STORICI E MOBILITA'

## PIANO REGOLATORE URBANISTICO GENERALE

### RELAZIONE

deliberazione Consiglio Comunale  
ADOZIONE  
n. 28 del 06/04/1998  
CONTRODEDUZIONI  
n. 4 del 31/01/2000

APPROVAZIONE  
D.G.R. n. 4503 del 04/05/2001  
ai sensi dell'art. 13 L.R. 23/97  
pubblicata  
BURL n. 33 del 16/08/2001

AGGIORNAMENTO  
(D.G.R. N. 4503 DEL 04/05/2001)

IL DIRIGENTE  
arch. Luigia Martinelli

**ELABORATO**

**1**

IL DIRIGENTE SETTORE PIANIFICAZIONE  
arch. Maurizio Veronelli

IL DIRIGENTE SETTORE CENTRI STORICI  
arch. Luigia Martinelli

IL DIRIGENTE MOBILITA' E TRAFFICO  
ing. Pierantonio Lorini



# COMUNE DI COMO

---

UFFICIO TECNICO PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO - CENTRI STORICI E MOBILITA'

---

PIANO REGOLATORE URBANISTICO GENERALE

RELAZIONE

**NOTA:**

I valori riportati nelle tabelle e utilizzati per il calcolo della capacità insediativa sono conseguenti alle controdeduzioni e agli emendamenti approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n° 4 del 31 gennaio 2000.

## INDICE

<b>PREMESSE</b>	pag. 1
<b>INTRODUZIONE</b>	pag. 3
<b>CAP. I - IL RUOLO DI COMO NEL SISTEMA NAZIONALE ED INTERNAZIONALE</b>	pag. 5
PREMESSA ANALISI	
<b>CAP. II - IL RUOLO DI COMO NEL SISTEMA REGIONALE ED INTERCOMUNALE</b>	pag. 9
L'AREA COMASCA NEL SISTEMA DELLE RELAZIONI REGIONALI E INTERNAZIONALI	pag. 9
GRANDE VIABILITA'/TRASPORTO SU FERRO	pag. 10
AMBITI STRATEGICI TERRITORIALI	pag. 10
AMBITI URBANI E SISTEMA DEL VERDE E DEI SERVIZI	pag. 14
IL SISTEMA INSEDIATIVO DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE E PRODUTTIVE	pag. 14
I SETTORI STRATEGICI PER LO SVILUPPO E LA RIORGANIZZAZIONE DELL'AREA INTERCOMUNALE COMASCA	pag. 15
<b>CAP. III - IL RUOLO DI COMO NEL SISTEMA PROVINCIALE</b>	pag. 17
LE TEMATICHE SOCIOLOGICHE	pag. 17
CARTE TEMATICHE	pag. 19
<b>CAP. IV - IL RUOLO DI COMO NEL SISTEMA PROVINCIALE</b>	pag. 28
LO SCENARIO ECONOMICO - TERRITORIALE	pag. 28
IL TESSUTO PRODUTTIVO NEGLI ANNI '70-'80	pag. 31
IL TESSUTO PRODUTTIVO ATTUALE	pag. 32
L'ARTICOLAZIONE TERRITORIALE DELLE FUNZIONI	pag. 34
<b>CAP. V - LO SCENARIO INFRASTRUTTURALE DELLA MOBILITA'</b>	pag. 39
IL SISTEMA TANGENZIALE	pag. 39
IL COLLEGAMENTO VIARIO CANTURINA - OLTRECOLLE - NAPOLEONA	pag. 40
LA VARIANTE DI BORGOVICO	pag. 41
NODO FERROVIARIO E TRAMVIA	pag. 41



NODO FERROVIARIO E TRAMVIA	pag. 41
I PUNTI DI INTERSCAMBIO PASSEGGERI	pag. 42
IL NODO INTERMODALE MERCI	pag. 43

**CAP. VI - INFRASTRUTTURAZIONE TECNOLOGICA DEL TERRITORIO** pag. 44

SISTEMA DI FOGNATURA	pag. 44
SITUAZIONE ATTUALE DEL TERRITORIO COMUNALE	pag. 45
SISTEMA DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO: L'ACQUEDOTTO CIVILE E L'ACQUEDOTTO INDUSTRIALE	pag. 46
CONCLUSIONE URBANISTICA	pag. 48
TELERISCALDAMENTO	pag. 49
FORNO INCENERITORE	pag. 49

**CAP. VII - OBIETTIVI DI PIANO REGOLATORE** pag. 51

OBIETTIVO N. 1 - CARATTERE INTERCOMUNALE	pag. 51
OBIETTIVO N. 2 - FISIONOMIA DELLA CITTA'	pag. 51
OBIETTIVO N. 3 - RIEQUILIBRIO URBANO TRA CONVALLE E QUARTIERI	pag. 52
OBIETTIVO N. 4 - SALVAGUARDIA DELLE RISORSE	pag. 54

**CAP. VIII - LA CLASSIFICAZIONE FUNZIONALE DELLA RETE VIARIA** pag. 58

**CAP IX - AZZONAMENTO** pag. 61

ZONE A	pag. 62
ZONE B	pag. 66
ZONE C	pag. 68
ZONE D	pag. 69
ZONE E	pag. 70
ZONE F	pag. 71
AREE PER SERVIZI ALLA PERSONA E TECNOLOGICI DI USO PUBBLICO O INTERESSE PUBBLICO SOVRACOMUNALE	pag. 73

**CAP. X - CALCOLO CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA** pag. 74

**CAP. XI - STANDARD URBANISTICI A LIVELLO COMUNALE** pag. 78

STANDARD RESIDENZIALI	pag. 78
AREE PER L'ISTRUZIONE	pag. 79
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	pag. 79

**AREE PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, PER IL GIOCO E  
PER LO SPORT**

pag. 79

**AREE PER PARCHEGGI**

pag. 80

**STANDARD PER I NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI  
DIREZIONALI E COMMERCIALI**

pag. 80

**CAP. XII - REITERAZIONE DEI VINCOLI**

pag. 81

**CAP. XIII - INDIRIZZI NORMATIVI**

pag. 83

**CAP. XIV - PIANI ATTUATIVI**

pag. 85

**CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

pag. 88

## PREMESSE

Il Comune di Como è dotato di un Piano Regolatore Urbanistico Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 14422 del 15.4.1975.

Tale Piano è stato oggetto, nel corso degli anni, di diverse varianti e precisamente:

- variante di salvaguardia del settore produttivo - provvedimenti urbanistici nell'ambito del territorio della circoscrizione n. 7, di cui alla deliberazione di C.C. n. 1 del 22.1.1979 approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 28136 del 11.12.1979;
- variante della normativa delle zone "D" di cui alla deliberazione di C.C. n. 201 dell'11.10.1983, approvata con deliberazione della G.R. n. 44849 del 20.11.1984;
- variante in adeguamento alle LL.RR. 15.4.1975 n. 51 e 7.6.1980 n. 93 di cui alla deliberazione di C.C. n. 40 del 26.2.1985, approvata con deliberazione di G.R. n. 29312 del 16.2.1988;
- variante della normativa urbanistica delle zone "G" di cui alla deliberazione consiliare n. 262 del 18.10.1988 approvata con deliberazione della G.R. n. 4861 del 15.1.1991;

Sulla scorta dell'esperienza condotta per la variante 1972/75 ed a seguito delle osservazioni e dei contributi indotti dalla pubblicazione della variante del 1985/88 venne costituito un Ufficio di Piano per la formazione di un nuovo strumento urbanistico.

Successivamente vennero affidati diversi incarichi per consulenze tecniche su problematiche urbanistico-territoriale, socio-economiche nonché di viabilità e traffico; a conclusione delle indagini e degli studi svolti venne redatto dal Settore Pianificazione del Territorio e Mobilità e dal Settore Centri Storici un progetto di Piano Regolatore, poi adottato con deliberazione consiliare n. 72 del 6.7.1993. A seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. n. 39 del 29.9.1993 sono pervenute n. 415 osservazioni nei termini di legge e n. 193 fuori termine.

In considerazione dell'elevato numero delle osservazioni e della complessità delle tematiche in esse svolte la Giunta Comunale con indirizzo operativo del 26.4.1995, ha ritenuto di assumere, preliminarmente all'esame delle stesse, una serie di criteri generali che si possono così riassumere:

- tutela delle aree libere esistenti da destinarsi a verde pubblico e/o privato;
- prevalenza del problema occupazionale e dello sviluppo di tutte le attività produttive operanti sul territorio;
- per il settore abitativo, agevolazione delle ristrutturazioni, dei recuperi, delle demolizioni/ricostruzioni;
- salvaguardia del patrimonio (edilizio) esistente e recupero della città murata a funzioni residenziali, sociali e culturali;
- limitazione dei piani attuativi ove sia chiaramente individuata la loro particolare necessità per l'interesse pubblico;
- attenzione alle corrispondenze con il Piano Parcheggi, grande Viabilità e Mobilità;
- formulazione di Norme Tecniche di Attuazione meno articolate, più chiare e di facile applicazione.

Le conclusioni a cui è pervenuta la Commissione Consiliare "Assetto del Territorio", nel corso dell'analitico esame delle osservazioni svoltosi dall'aprile 1995 al luglio 1996: per l'entità numerica

delle osservazioni accolte o parzialmente accolte (circa 200), per la complessità delle tematiche derivanti e conseguenti a tale accoglimento, unite a:

- la necessità di una globale rielaborazione grafica della stesura delle tavole che le rendessero più intelligibili;
- la totale rielaborazione delle norme tecniche sulla scorta anche degli indirizzi forniti dal consulente legale dell'Amministrazione;
- l'adeguamento del Piano alle numerose nuove disposizioni legislative nazionali e regionali nel frattempo entrate in vigore;
- l'adeguamento delle soluzioni viabilistiche, a scala anche extracomunale, ai progetti nel frattempo perfezionatisi d'intesa con gli enti istituzionalmente competenti

hanno determinato la necessità di una sostanziale revisione del progetto di piano adottato, nel 1993, che avrebbe comportato l'obbligo di una sua ripubblicazione pressoché integrale.

La complessità derivante, sul piano operativo, dal gestire una pianificazione urbanistica disciplinata contemporaneamente dal P.R.G. vigente e dal Piano adottato, a sua volta soggetto in parte preponderante a ripubblicazione e la volontà di operare con la massima trasparenza e partecipazione della cittadinanza alla formazione del P.R.G., hanno convinto l'Amministrazione della necessità di procedere all'integrale riadozione del progetto di Piano.

Questa scelta è stata suggerita e ritenuta la più idonea anche dai funzionari dell'Assessorato Regionale alla Pianificazione del Territorio durante i contatti intercorsi in sede di rielaborazione del piano.

Il presente piano riconferma quindi la lettura del ruolo urbanistico della città di Como svolto per il progetto del 1993, ne riprende gli obiettivi fondamentali integrandoli con i criteri di cui agli indirizzi di Giunta Comunale del 26.4.1995 e lo aggiorna in base alle modifiche legislative sopravvenute.

La presente relazione riprende quindi per quanto riguarda gli elementi di lettura ad inquadramento urbanistico generale nonché a livello sovracomunale alcuni brani della relazione del progetto di piano del 1993.

## INTRODUZIONE

Il Piano Regolatore di Como, pur ponendosi come un piano "comunale" dal punto di vista legislativo, non può non tenere conto delle valenze territoriali dell'area comasca nel contesto internazionale, nazionale, regionale e provinciale.

L'assetto del territorio nazionale è fortemente gerarchizzato: la metropolizzazione comprime le possibilità di crescita delle potenzialità d'impresa, di capacità tecniche, di capitali di risorse culturali ed ambientali che sono presenti in molte realtà urbane minori come quella di Como. Tali potenzialità, per l'errata ed eccessiva attrazione esercitata dal polo di Milano, non riescono a raggiungere la soglia di avvio di un autonomo processo di arricchimento e riqualificazione, con connotati peculiari e non sostituibili nel sistema nazionale ed internazionale.

Il problema della ridefinizione nel ruolo del sistema di Como, sia nel contesto regionale che nei più ampi contesti nazionale ed internazionale, deve avvenire attraverso una corretta pianificazione territoriale idonea ad identificare le politiche necessarie a rendere possibile la presenza di Como e del suo sistema nei piani nazionali ed internazionali di settore.

Alla potenzialità economica dell'area comasca non corrisponde, infatti, un'adeguata collocazione di funzioni peculiari di rilevanza nazionale ed internazionale: pur essendo il territorio comasco collocato all'interno del grande "corridoio europeo" che da Milano raggiunge il Centro Europa attraverso la Confederazione Elvetica, si avverte la straordinaria forza di attrazione originata da Milano che provoca sensibili squilibri a livello di sistema comasco difficilmente convertibili. Solo una razionalizzazione della posizione privilegiata dell'area comasca all'interno di tale corridoio ed una maggiore integrazione pedemontana delle relazioni est-ovest potrà valorizzare il potenziale socio-economico e culturale della struttura territoriale policentrica del sistema di Como.

Per la predisposizione del P.R.U.G. sono stati esaminati, tra l'altro, i riferimenti territoriali istituzionali e si è tenuto conto degli indirizzi delegati agli Enti Territoriali dalla Legge n. 142/90, nonché di quelli inseriti in provvedimenti specifici adottati dagli Enti stessi:

- il progetto di Piano Territoriale Regionale, con deliberazione G.R. Lombardia n. 111/43781 del 1984;
- il Piano Provinciale Paesistico adottato con presa d'atto del C.Prov. con deliberazione n. 28102/476 del 27.12.1989;
- il P.T.P. riferito agli artt. 3, 14 e 15 della Legge n. 142/90.

Da tutto quanto sopra premesso emerge il nuovo ruolo della "grande Como", a vari livelli territoriali. Per chiarire tale nuovo ruolo peculiare di Como si è attinto ai seguenti contributi redatti da esperti dei vari settori.

- Allo studio sui Sistemi Urbani svolto dal Prof. Giuseppe Boatti per definire il ruolo di carattere nazionale ed internazionale dell'area comasca. Lo studio ha permesso di cogliere le importanti relazioni che intercorrono tra la fascia pedemontana della Lombardia ed il territorio cantonale

svizzero: più precisamente, ha permesso di individuare la reale strutturazione del territorio per bacini polarizzati che si discosta dalla suddivisione a priori, legata ai confini amministrativi.

- Alle analisi e proposte redatte dal Prof. Gianni Beltrame e dall'Arch. Luciano Minotto per descrivere il ruolo della "grande Como", all'interno di un sistema integrato di relazioni pedemontane e di un inquadramento regionale ed intercomunale. Lo studio ha permesso di cogliere l'importanza di Como quale cerniera del territorio comprensoriale ed internazionale e come possibile cervello direttore dell'ampio bacino produttivo che esce dal territorio comunale e costituisce la cosiddetta "grande Como".
- Alla "Ricerca Sociologica" eseguita dal Prof. Martinotti, Coordinatore del Dipartimento di Studi Politici e Sociali dell'Università di Pavia, ed alle analisi della "Strategia economico-territoriale" a cura di Roberto Camagni e Tomaso Pompili dell'Università Bocconi di Milano, riguardo alle possibilità di elevazione del potenziale socio-economico e culturale della struttura policentrica. Gli studi hanno fatto cogliere la necessità di riqualificazione del potenziale socio-economico e culturale dell'area comasca che è legata anche all'arricchimento del capoluogo di funzioni rare e pregiate che indebolisca la forza di attrazione originata da Milano ed assegni il giusto ruolo al sistema comasco.
- Alle indagini relative al "Piano della Mobilità", svolte dal Prof. Gelmini Centro Studi Traffico di Milano ed all'indagine sulla infrastrutturazione tecnologica del territorio, svolta dall'Ing. Bernasconi, definire il ruolo di Como nel sistema della mobilità e delle infrastrutture tecnologiche. Gli studi hanno permesso di individuare le strutture della mobilità del territorio e le infrastrutture tecnologiche di servizio al medesimo secondo la loro precisa definizione storica e secondo le necessità di adattamento alle attuali esigenze. Emerge, pertanto, che la razionalizzazione debba essere attuata senza cancellare gli attuali sistemi, siano essi stradali, ferroviari o tecnologici, bensì attraverso una loro modernizzazione strutturale e funzionale.

## CAP. I - IL RUOLO DI COMO NEL SISTEMA NAZIONALE ED INTERNAZIONALE

### PREMESSA

Il sistema urbano di Como gioca un ruolo fondamentale nella determinazione dell'assetto territoriale sia per la localizzazione che per peso legato al grado di "maturazione" raggiunto.

Esso è collocato all'ideale crocevia tra l'asse pedemontano, lungo cui sono attestati i sistemi urbani più forti in grado di fare da contrappeso al sistema principale di Milano e l'asse Milano-Lugano-Bellinzona, unica linea importante di collegamento tra il Canton Ticino e la Lombardia.

I sistemi urbani dell'area pedemontana, che rappresentano potenzialmente una reale alternativa all'egemonia milanese, sono condizionati da una strutturazione gerarchica che riguarda non solo la cintura dei poli di secondo ordine, ma in qualche misura i poli principali stessi. Non sfuggono infatti a questa logica i sistemi di Varese, Como, Erba e Lecco che, pur essendo contermini e fisicamente solidali tra loro, proiettano sul territorio aree di influenza distinte e scarsamente interagenti.

L'area risulta, quindi, frazionata i sistemi di scarso peso che, pur avendo tutte le caratteristiche potenziali per assurgere ad un ruolo più importante e quindi contribuire in maniera fondamentale alla "maturazione" complessiva della fascia pedemontana, svolgono tuttavia un ruolo ampiamente sottodimensionato nelle condizioni attuali.

Per quanto concerne le relazioni con il Canton Ticino, numerosi (12.200 circa) sono i frontalieri che, quotidianamente, dalla provincia di Como attraversano il confine per recarsi a lavorare nel territorio elvetico.

La consistenza di questo numero permette di intuire la forza delle relazioni che intercorrono fra queste due aree.

Si evidenzia, inoltre, una strutturazione del territorio per sistemi urbani che travalica i confini di Stato con saldatura dei sistemi stessi lungo l'asse Como-Lugano che permette di avanzare l'ipotesi di uno sviluppo complessivo integrato dell'area e di una programmazione necessariamente integrata.

### ANALISI

La morfologia del territorio e l'armatura urbana consolidata delle diverse aree costituiscono un'orditura di base che comporta tempi di evoluzione della complessiva strutturazione regionale molto lenti, tali da conferire una forte stabilità di configurazione e di ruolo ai sistemi urbani.

Il territorio lombardo risulta profondamente strutturato in aree "autonome" che si distinguono per livelli di autonomia e di complessità strutturale diversificata.

Risulta evidente una complessa strutturazione orizzontale della regione in tre fasce distinte:

- fascia nord, montana;
- fascia centrale, metropolitana, di pianura e pedemontana;
- fascia a sud, padana.

Lo studio si estende in questo contesto al territorio svizzero del Canton Ticino, legato da forti relazioni alla fascia pedemontana della Lombardia, e consente di trarre significative indicazioni sulle possibilità di sviluppo e rafforzamento complessivo di quest'area.

Pur essendo simili, per contiguità fisica, le caratteristiche orografiche del territorio del Canton Ticino e di quello della Provincia di Varese e Como, e pur essendo sufficientemente significative le relazioni che intercorrono fra queste due aree, la strutturazione complessiva delle stesse è estremamente differenziata.

Mentre nel territorio italiano un eccessivo frazionamento si accompagna ad una forte concentrazione demografica ed economica nei poli principali con conseguenti diseconomie di localizzazione ad elevata densità nel Canton Ticino, ad un'identica parcellizzazione amministrativa corrisponde comunque un utilizzo più evoluto del territorio.

Una forte concentrazione territoriale di posti di lavoro e di servizi rari nel polo principale e, di contro, una distribuzione a bassa densità di popolazione sul territorio, sono le peculiarità della trama urbanistica svizzera.

Un elevato grado di connessione fra il polo e gli insediamenti dipendenti, favorita da un'efficiente infrastrutturazione territoriale, dà vita a sistemi urbani fortemente coesi ed in grado di attivare flussi ulteriori dalle zone esterne.

Un confronto fra le caratteristiche economico-demografiche di base delle più importanti città che assurgono a ruolo di polo, permette di cogliere il differente potenziale di aggregazione che caratterizza le città svizzere e quelle italiane e di intuire le differenze fra i sistemi che essi sono in grado di generare.

La struttura economica-produttiva è il propulsore dello sviluppo urbano-territoriale e l'offerta di posti di lavoro è il potenziale di aggregazione di polo costituito.

Risulta evidente, quindi, come l'elevata concentrazione di posti di lavoro, rispetto alla popolazione residente, faccia delle città ticinesi dei poli con un potenziale di aggregazione nettamente superiore a quelle italiane.

Questa disparità tra i modelli di uso del territorio è ancora più evidente se, invece di limitarsi alle caratteristiche economico-demografiche del polo si estende l'analisi ai comuni limitrofi.

Mentre nel modello italiano solo in alcuni casi l'espulsione di alcune attività produttive dal polo ha prodotto una discreta offerta di posti di lavoro nei comuni di prima cintura, in Svizzera la città principale ed i minuscoli comuni contermini si presentano con analoghe caratteristiche ed un elevato grado di connessione. E' possibile parlare, quindi, di territorio solo formalmente suddiviso in unità amministrative, ma funzionante come un unico grande polo con un potenziale di aggregazione molto elevato.



La caratteristica principale del modello di uso del territorio elvetico, rispetto a quello italiano, risulta essere, quindi incentrata su una minore concentrazione urbana, che comporta minore congestione e migliore qualità della vita e, d'altra parte, su una maggiore specializzazione concentrazione a scala territoriale.

Queste considerazioni si estendono fino ad interessare il territorio di influenza di Bellinzona. Chiasso, invece, pur mantenendo un'elevata offerta di posti di lavoro, struttura il proprio territorio, sia per la scala urbana che a livello di area di influenza, secondo un modello più simile a quello italiano. Elevata concentrazione urbana e minor concentrazione e differenziazione territoriale. E' caratterizzata, comunque, da un potenziale di aggregazione molto alto.

Nelle città italiane pedemontane, invece, ad una forte concentrazione di posti di lavoro si associa in misura solo di poco inferiore, anche una concentrazione di popolazione residente, quasi in grado di saturare direttamente il potenziale di aggregazione. Gran parte di questi posti di lavoro risultano perciò essere, inevitabilmente, servizi alla residenza, mentre ridotta è la concentrazione di servizi vari, che rappresenta il vero propulsore dei fenomeni di polarizzazione territoriale.

Infine, mentre per i sistemi urbani italiani (ad eccezione Milano) con l'estensione della propria area di influenza, l'eccedenza di posti di lavoro, rispetto alla popolazione attiva, tende a saturarsi, per i sistemi svizzeri permane sempre un elevato potenziale di aggregazione.

Elevato resta, infatti, il numero dei flussi provenienti dall'esterno del sistema, prevalentemente, dalla presenza nel polo di servizi vari.

Queste forti relazioni portano infine a confluire in un unico sistema, all'estremo del processo di aggregazione, le aree polarizzate amministrativamente separate dal confine di Stato.

Di diversa natura sono, invece, le relazioni che connettono l'Alto Lario con il sistema di Lugano (il sistema mantiene forti relazioni di influenza sul territorio esterno alle sue aree di dipendenza) e il territorio a sud della provincia di Como (parte di esso confluisce nel sistema generato dal Capoluogo, mentre un'altra importante fetta ne resta esclusa per effetto delle forti relazioni multidirezionali cui è soggetto).

Il sistema di Como, localizzato nel cuore dell'area forte pedemontana, risulta stretto a nord dal confine di Stato e dai sistemi urbani di Lugano e di Chiasso, a sud dal sistema di Milano e ad ovest da quello di Varese; vede inoltre limitato ulteriormente il suo ruolo nell'area di più diretta influenza, dal polo di terzo ordine di Erba.

Le peculiarità urbanistiche, economiche e demografiche della città di Como, come già precedentemente scritto, caratterizzate da un'elevata concentrazione sia di posti di lavoro che di popolazione attiva residente, ne limitano il potenziale di aggregazione.

L'elevata concentrazione urbana e la scarsa articolazione del sistema della mobilità comportano, infatti, una limitata accessibilità alle strutture produttive, soprattutto terziarie, insediate nel polo. Infatti, mentre Milano, Lugano e Bellinzona, diversissime per dimensione, ma simili quanto ad eccedenza percentuale di posti di lavoro rispetto alla popolazione attiva ed ai livelli relativi di infrastruttu-

razione territoriale, aggregano un buone numero di comuni, raggiungendo una dimensione territoriale estesa, il polo di Como, alle prime due soglie, ha avuto la forza di aggregare solo due comuni e, pur essendo caratterizzato da pesi demografici ed economici pari a quelli del sistema di Lugano e superiori a Bellinzona, concentra i pesi insediativi su un territorio di gran lunga inferiore.

Un'alta concentrazione a livello territoriale e una basa densità urbana favoriscono, infatti, il collegamento fra il polo e l'area di stretta dipendenza creando una struttura urbanistico-territoriale gerarchizzata e, perciò, ordinata ed efficiente. Per contro, elevate concentrazioni urbane e basse specializzazioni territoriali, tipiche di un modello disordinato di uso del territorio, comportano forti diseconomie, scarsa vivibilità, debole potenziale di sviluppo.

La tendenza aggregativa del sistema di Como si esercita inizialmente nel condizionare l'estensione di influenza di polo verso la zona settentrionale, caratterizzata da comuni di consistenza molto limitata, mentre risulta difficoltosa sia nella fascia ad est (tra i due rami del lago) e nella corona meridionale che risente dell'influenza esercitata da Varese, Milano ed Erba. Mentre a sud e a ovest un'area cuscinetto posta tra il sistema di Milano ed i sistemi di Como e Varese ne impedisce la saldatura che porterebbe ad una completa compromissione di questo territorio, ad est la formazione del sistema urbano di Erba costituisce un limite naturale all'espansione di Como e ne evidenzia la debolezza.

Como, infatti, si dimostra incapace di esercitare, su un territorio fisicamente vicino, un'efficace funzione attrattiva connessa all'esistenza di servizi rari e di coinvolgere nel proprio ambito di influenza questa zona economicamente matura che porterebbe il sistema a raggiungere una configurazione più rappresentativa ed una strutturazione economico-territoriale migliore. L'armatura urbana sarebbe costituita, infatti, da poli di rango differenziato ed il complessivo peso del sistema notevolmente rafforzato. La mancanza di efficaci collegamenti che connettano Como con Erba e Cantù e le difficoltà di penetrazione in Como, porta, invece, questa zona, posta a cuneo tra l'area di influenza di Como e quella di Lecco, a confluire nel sistema di Milano, grazie alla presenza di più forti assi radiali di trasporto con centro in Milano.

Milano riesce ad estendere, quindi, la sua egemonia anche all'interno della fascia pedemontana, interrompendo la sequenza dei sistemi urbani pedemontani.

## CAP. II - IL RUOLO DI COMO NEL SISTEMA REGIONALE ED INTERCOMUNALE

### L'AREA COMASCA NEL SISTEMA DELLE RELAZIONI REGIONALI E INTERNAZIONALI

La strutturazione storica di Como dimostra che la città, dal ruolo di 'città crocevia' o di 'città d'incrocio' che risale al XIV secolo con la fondazione degli impianti fieristici pedemontani, ha subito una progressiva evoluzione e trasformazione che hanno subito accelerazioni nei recenti decenni e l'hanno portata ad assumere il 'cambiamento di posizione', ossia il nuovo ruolo di città metropolitana.

Tale 'cambiamento di posizione' di Como, inteso nel senso molto preciso di mutamento di ruolo funzionale e gerarchico nell'area geografica interessata, è stato determinato dalle condizioni esterne alla città, dalle sue relazioni 'orizzontali' con gli altri paesi e gli altri centri, e dalle sue relazioni 'verticali', ambientali ed ecologiche, col territorio fisico.

Questo 'cambiamento di posizione' è avvenuto, però, mantenendo il vecchio schema a incrocio (con assi nord-sud e est-ovest prevalenti) che è rimasto e si è conservato come 'matrice' fondamentale in quanto la nuova condizione metropolitana è connessa alla intensificazione più che all'estensione dei rapporti e delle relazioni orizzontali col territorio e gli altri centri.

L'area metropolitana di Como è dimensionalmente caratterizzata da 90.000 abitanti circa concentrati nel capoluogo e 43.000 abitanti circa concentrati nei 12 Comuni di 'area metropolitana ristretta' o 'prima fascia', e altri 45.000 abitanti circa tra Chiasso e Mendrisio, per un totale di circa 180.000 abitanti ed è riconosciuta da tempo come uno dei poli storici forti, qualificati e specializzati dell'armatura policentrica lombarda.

Presenta, inoltre, la caratteristica di nascere da una città d'incrocio presa tra due forti polarità: Milano da un lato, la Confederazione Elvetica, Canton Ticino dall'altro. Con questa polarità internazionale essa tende a conurbarsi, da un punto di vista dell'assetto urbano, in una forma densa e continua, assai irrazionale e intricata, non facilmente ridisegnabile e riorganizzabile, sia per scarsità di spazi e per difficoltà orografiche, che per lo stratificarsi di opere e lavori, pur positivi, che contribuiscono ad aumentare progressivamente la congestione della conurbazione.

Ciononostante Como e la sua area metropolitana rimangono sempre più collocate ed impennate su un asse nord-sud, corridoio europeo (asse Zurigo-Milano-Mediterraneo), destinato a diventare sempre più importante nel prossimo futuro e legato alle infrastrutture ferroviarie e autostradali e all'assetto conurbativo e nello stesso tempo connesse ad un altro grande asse est-ovest, trasversale al primo, la grande conurbazione pedemontana, definibile quasi una conurbazione spontanea a forte frammistione funzionale, guidata dagli assi stradali.

La città di Como è caratterizzata, inoltre, da uno spazio fisico molto limitato e difficilmente accessibile; ciò ha fatto sì che Como sia "cresciuta come città relativamente piccola e densa rispetto agli

altri poli regionali (vedasi ricerca sociologica del Prof. Martinotti) e di relativa povertà infrastrutturale (vedasi relazione sulla mobilità del Prof. Gelmini). Queste condizioni, sommate e interrelate, causano l'altissima congestione che caratterizza la città sia nel suo centro, sia nelle sue porte (esempi: Borgovico, Cappelletta, accesso autostradale), sia nelle sue frontiere (valico di Chiasso)".

#### GRANDE VIABILITA' / TRASPORTO SU FERRO

Il complesso della grande viabilità e del trasporto ferroviario nel quadro regionale e nazionale di riferimento fa emergere che alla nuova dimensione economica, territoriale, spaziale e funzionale raggiunta dallo sviluppo metropolitano comasco si può rispondere con i seguenti obiettivi: affrontare la nuova dimensione, entrare attivamente nelle nuove dinamiche dell'integrazione, della competizione e dell'innovazione (vedasi relazione economica del Prof. Camagni), ripensare il rapporto sviluppo-ambiente, affrontare un riassetto infrastrutturale e relazionale alla grande scala territoriale, superare positivamente la contraddizione tra sviluppo monocentrico e decentramento 'spontaneo', adeguare lo strumento del Piano Regolatore alla nuova dimensione intercomunale, attrezzarsi per gestire l'intercomunalità.

#### AMBITI STRATEGICI TERRITORIALI

Gli ambiti territoriali con i quali l'area comasca è in relazione e dentro i quali si collocano i principali nodi di vasta area sono i seguenti:

##### Ambito Nord e Canton Ticino

L'ambito elvetico verso nord è quello con cui sono e saranno sempre più collegate, in avvenire, le problematiche e le strategie di vasto respiro dell'area metropolitana comasca, soprattutto a riguardo del Canton Ticino e del comprensorio immediatamente confinante del Mendrisiotto.

All'interno di questo grande ambito strategico sono individuabili le seguenti tematiche di interesse sovracomunale/comunale:

- nuova area doganale di Ponte Chiasso;
- rapporti con la conurbazione Valle del Breggia;
- Monte Olimpino 2;
- razionalizzazione urbanistica di confine con Maslianico;
- 'transetto' di prolungamento della Spina Verde in territorio ticinese verso Dosso Pallanza-Pedrinete.

### Il medio-basso bacino del lago e le sue sponde

Uno dei punti qualificanti del nuovo Piano Regolatore è quello della ricerca di una rinnovata identità urbana di Como ed il suo rapporto con il lago. E' essenziale pertanto riproporre, ritrovare e rinnovare tale rapporto che, pur essendo stato determinante nella storia degli sviluppi di Como, si è trasformato, nei tempi recenti, presentando fenomeni negativi e di degrado.

Obiettivi strategici per rivitalizzare i rapporti della città con il lago sono un potenziamento della navigazione lacuale per trasporto e un contemporaneo potenziamento dell'uso diportistico delle acque. Entrambi questi obiettivi, però, sono legati e subordinati alla ricerca ed al recupero, lungo le sponde, di spazi per le necessarie infrastrutture ed attrezzature.

Una considerazione particolare merita la fascia di territorio che va dalla punta di Villa Geno a Villa d'Este di Cernobbio dove si presentano i più immediati e significativi rapporti città/lago e si concentrano le principali aree strategiche di interesse sovracomunale/comunale:

- Punta Geno, lungolago e piazza Cavour;
- diga foranea e approdi navigazione;
- lidi;
- attestamento Ferrovie Nord Milano e interscambio con navigazione lacuale;
- idroscalo e area Stadio;
- Villa Olmo;
- percorso pedonale ciclabile con Cernobbio;
- nodo interscambio e approdo di Tavernola;
- polo Villa Erba e indotto;
- centro storico Cernobbio - Villa d'Este;
- area strategica San Rocco-San Rocchetto nelle connessioni con Borgovico e Villa Olmo.

### La Valle del Breggia e la sua conurbazione

La Valle del Breggia, se osservata e valutata nella sua 'energia' morfogenetica di valle aperta verso la Svizzera e segnata dal corso del Breggia, appare la nuova porta di ingresso da e per la Svizzera, essendo la porta di Chiasso ormai sovraccarica, congestionata e paesisticamente quasi cancellata.

La Valle, che ad un primo esame appare come una felice integrazione tra insediamenti e luoghi, tra sviluppi urbani ed episodi ricchi e qualificanti nel rapporto con il lago, di fatto è caratterizzata da una assoluta scarsità di suolo utilizzabile, con precisi limiti fisici di espandibilità. L'inserimento di nuove funzioni di un certo peso passano attraverso il riutilizzo o l'utilizzo di funzioni preesistenti che comportano soprattutto la ricerca di aree capaci di servirne l'indotto.

Essendo l'area della Valle del Breggia altamente insediata, devono essere salvate le fasce di verde residuo evitando che siano inglobate nell'urbanizzazione; in tal senso, sia il piano paesistico redatto dall'Amministrazione Provinciale che il nuovo Piano Regolatore di Como, si sono preoccupati di

salvare i corridoi di verde residui a collegamento tra i due versanti della valle e di ricostruire l'ambito di raccordo tra Breggia e lago di Como proteggendo anche il verde della "Ca' di Ran".

All'interno di detto ambito sono individuate le seguenti tematiche di interesse sovracomunale/comunale:

- polo espositivo-congressuale di Villa Erba e aree interessate al suo indotto;
- area "Ca' di Ran";
- nodo complesso interscambio terra-acqua a Tavernola;
- area industriale SAVID e altre aree industriali sotto utilizzate o dismesse;
- depurazione acque, sistemazione e valorizzazione sponde Valle del Breggia;
- salvaguardia e valorizzazione degli assi verdi, trasversali alla Valle, di collegamento tra le pendici di Cardina e le pendici del culmine del Pizzo;
- risistemazione urbanistica della conurbazione ai confini Canton Ticino - Maslianico.

### Il Triangolo Lariano

Da un punto di vista economico-amministrativo, Como esercita il ruolo di polo su tutto il triangolo Como/Bellagio/Lecco, sponde e monti, pur essendo noto che vi è un'analoga attrazione simmetrica del polo di Lecco.

Tale polarità comasca, però, ha influenzato più i rapporti a lago che non i rapporti a monte, soprattutto per quanto riguarda la residenza, il turismo e il tempo libero. In conseguenza di ciò, all'interno dell'ambito del Triangolo Lariano, viene individuato, come ambito strategico di interesse sovracomunale/comunale, il 'sottoambito della sponda naturalistico-turistica'.

### L'area centrale urbana e la convalle

Quest'area di grande unità urbana pone alla pianificazione urbanistica i temi più delicati e complessi ed è definibile come "il luogo della visione monocentrica, orientata sulla convalle di Como ed adottata dalla pianificazione del dopoguerra". Tale area si è formata ed è cresciuta su un modello monocentrico ove il centro storico ha assunto, nel tempo, tutte le funzioni qualificanti di un contesto esterno, essenzialmente residenziale-produttivo, povero di relazioni. Si pone, quindi, il grande tema di una riorganizzazione a scala metropolitana e di vasta area dove il ruolo dell'area centrale comasca può essere quello residenziale e di direzionalità, ma rapportato alla nuova dimensione e ad una dinamica degli sviluppi e dell'organizzazione urbana più allargata.

In tal senso diventa determinante, per un vero e proprio ridisegno dell'area centrale, la fascia San Rocco-San Rocchetto-Borgovico, già supportata dalle più importanti infrastrutture viarie e ferroviarie, che comprende e incorpora tra l'altro le due aree della Ticosa e della stazione San Giovanni e connette il tessuto compatto della Città Murata con il polo naturalistico della Spina Verde, aprendo nuove permeabilità nel tessuto centrale.

Da quanto sopra emerge che le tematiche strategiche di interesse sovracomunale/comunale sono:

- area San Rocco-San Rocchetto-Borgovico (City polifunzionale);
- Città Murata e fascia a lago;
- Como Borghi;
- area Ospedale Psichiatrico Provinciale;
- collegamento O.P.P. - parco naturalistico Monte Tre Croci - Spina Verde.

#### La Spina Verde e l'area di cerniera tra convalle e conurbazione di sud-ovest

La Spina Verde è classificata come un "parco di cintura metropolitana" dalla L.R. n. 41/85, che integra e modifica il testo base regionale sulle aree protette dalla L.R. n. 86/83.

La Spina Verde tradizionale, allargata verso il monte Tre Croci, rafforza ed amplia la funzione di connettivo delle aree strategiche più propriamente urbane ed assume una funzione di vera e propria cerniera inedificata ed inedificabile, che dovrebbe garantire continuità ed unità all'organizzazione urbana, sia di antico impianto che nuova.

Tale cerniera è anche rafforzata dalla concentrazione massima del fascio di collegamenti tra la convalle e la conurbazione sud-ovest (ferrovie, metropolitana leggera e stazione di interscambio) e da qui potrebbero aprirsi alcuni tra i principali accessi alla Spina Verde, sia verso nord che verso sud.

#### La grande conurbazione sud-ovest

La conurbazione sud-ovest è definibile come una conurbazione 'spontanea' che risulta dal trabocamento verso sud e la pianura degli sviluppi comaschi con un alto ritmo di crescita urbana e, quindi, con grande necessità di una razionale organizzazione e riorganizzazione.

L'obiettivo principale del P.R.U.G. è quello di ricostruire, soprattutto in queste aree, una città 'una' attraverso una riqualificazione urbana delle aree dove la frammistione funzionale, sia a livello di residenza che di industria e autotrasporto, produce una situazione di alto degrado.

Da quanto sopra emerge che le tematiche strategiche di interesse sovracomunale/comunale sono:

- centri di interscambio con funzioni anche di polo di rivitalizzazione della periferia industriale degradata;
- nodo locale trasporto pubblico, trasporto privato, merci, di Lazzago, dell'Acqua-nera e di Montano Lucino;
- Villa e parco Giulini.

#### La conurbazione est

Tale conurbazione salda Como con Lipomo e Tavernerio, proseguendo con Erba sino a Lecco, ed è caratterizzata da una edificazione e urbanizzazione continua di tipo lineare molto densa.

Dal punto di vista naturalistico un'occasione per riqualificare l'intero territorio della conurbazione est ed incrementare la dotazione di verde intercomunale, è quella di creare il 'Parco del Cosia'.

### La conurbazione ovest - San Fermo - Drezzo

Dalla relazione del Prof. Martinotti emerge che tale conurbazione, sebbene sia stata investita da dinamiche di crescita assolutamente non secondarie, risulta di fatto defilata rispetto alle grandi tematiche sovracomunali di Como.

Alla luce di quanto sopra le tematiche strategiche di interesse sovracomunale/comunale sono:

- il prolungamento della Spina Verde anche verso il versante svizzero;
- la riqualificazione della pianificazione comunale in senso paesistico-ambientale.

### AMBITI URBANI E SISTEMA DEL VERDE E DEI SERVIZI

La complessità della struttura urbana e territoriale dell'area intercomunale comasca è leggibile dove sono evidenti gli effetti dell'agglomerazione urbana. Essa, essendo continua, ha reso praticamente irriconoscibile la matrice insediativa storica, basata sulla separazione tra centro storico, borghi e comuni periferici.

Tale situazione vale anche per la fascia intercomunale indirizzata da alcune direttrici di espansione che sono: la prima, che parte dalla Piana di Lazzago e si estende lungo le direttrici per Milano e Varese; la seconda a nord-ovest, che parte dal Borgovico verso Cernobbio e verso la frontiera svizzera e la terza nella direttrice Briantea-Lora-Lipomo-Tavernerio.

In questa situazione emerge la necessità di indirizzare le trasformazioni in atto secondo un disegno territoriale i cui elementi ordinatori devono derivare dal riassetto infrastrutturale e ambientale dell'hinterland senza limitare tale operazione al ristretto ambito comasco, dal momento che esso non può risolvere i problemi solo al suo interno, in quanto il riassetto infrastrutturale deve riguardare tutto il vasto territorio collinare diffusamente urbanizzato che è compreso tra l'area metropolitana milanese e i centri urbani di Varese e di Como.

### IL SISTEMA INSEDIATIVO DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE E PRODUTTIVE

Il nuovo polo produttivo della grande Como è nel quadrante sud-ovest, dove si sono localizzate strutture di produzione e commercializzazione di alcuni grandi commerci serici, alcune funzioni direzionali e centri della grande distribuzione commerciale.

Questo nuovo polo produttivo tende a svolgere una funzione sostitutiva della vecchia zona ad espansione industriale e commerciale di Como, nata a ridosso degli scali ferroviari di Albate-Camerlata.

Conseguentemente l'area centrale mantiene le funzioni direzionali e quelle dei servizi rari, ma sarà necessario intervenire attraverso un processo di selezione e riorganizzazione delle funzioni terziarie



e di servizio più qualificate, attuando una strategia di decentramento di alcuni nuovi poli direzionali strategici dell'area intercomunale.

## I SETTORI STRATEGICI PER LO SVILUPPO E LA RIORGANIZZAZIONE DELL'AREA INTERCOMUNALE COMASCA

All'interno della struttura urbana complessiva sono state individuate aree a cui viene riconosciuto un 'valore strategico' e che sono caratterizzate da molteplici elementi tra i quali i più significativi sono:

- 1 - il tipo di accessibilità all'area in relazione al nuovo disegno infrastrutturale della viabilità e dei trasporti;
- 2 - la disponibilità di 'risorse urbane' da valorizzare in funzione di particolari interventi;
- 3 - il ruolo funzionale che l'area può giocare nel quadro generale della riorganizzazione urbana. In quest'ultimo elemento è insita una forte componente soggettiva, poiché l'individuazione del ruolo funzionale risponde anche ad una logica di scelte pianificatorie.

Le aree strategiche individuate, sono collocabili in tre grandi sistemi che caratterizzano la suddivisione dello spazio urbano e del territorio comasco, e precisamente:

### a) Sistema delle aree centrali

All'interno di tale sistema, al fine di tutelare il Centro Storico nella sua funzione residenziale e di relazioni sociali e culturali, diventa strategica l'area San Rocco-San Rocchetto-ex scalo Ferrovie dello Stato-Villa Olmo.

Tale area ha una eccezionale accessibilità e la presenza di risorse urbane costituite da aree industriali dismesse e dal decentramento dello scalo ferroviario. Tale area deve diventare un polo centrale di direzionalità pubblica e privata capace di porsi come alternativa terziaria al tessuto del centro storico e delle aree limitrofe e come valorizzazione delle importanti presenze storiche del complesso monumentale di Sant'Abbondio e del borgo connesso.

Legata alla prospettiva della linea innovativa del trasporto pubblico urbano, diventa strategica l'area di Como Borghi sia per i servizi terziari, sociali e culturali di livello superiore, sia per il grande parco urbano dell'Ospedale Psichiatrico che, spingendosi fino alla strada dell'Oltrecolle, può permettere la realizzazione di un'area verde di sutura tra la convalle ed i quartieri del ventaglio sud-est.

### b) Sistema della Città-Lago

Il valore paesistico dei luoghi e la loro storica vocazione turistica rendono tale sistema favorevole per lo sviluppo di attività superiori di tipo turistico, espositivo e congressuale, sia nell'intorno di Villa Erba, sia nella zona di Borgovico-Villa Olmo, dove sono presenti nel tessuto edilizio alcune strutture industriali oggetto di ristrutturazione urbanistica.

c) Sistema della conurbazione sud

Il sistema della conurbazione sud è interessato da un rilevante processo di riordino e potenziamento infrastrutturale attraverso il quale si verranno a creare condizioni di accessibilità viaria e ferroviaria del tutto eccezionali.

## CAP. III - IL RUOLO DI COMO NEL SISTEMA PROVINCIALE

### LE TEMATICHE SOCIOLOGICHE

In questa parte di relazione sono riportati gli aggiornamenti alle mappe tematiche più significative tra le tavole presentate nel vol. III della Ricerca Sociologica eseguita nel 1988 dal Prof. Martinotti, Coordinatore del Dipartimento di studi politici e sociali dell'Università di Pavia.

Gli aggiornamenti al 1991 confermano sostanzialmente la lettura a suo tempo fatta delle tematiche sociologiche.

Lo studio prende in considerazione i 32 Comuni compresi nell'area di Como, definita secondo le indicazioni di indagine comprensoriale di Beltrame-Minotti.

Questi sono stati successivamente suddivisi:

- in due fasce, basandosi sulle "teorie dello sviluppo metropolitano": quella dei Comuni immediatamente contermini, ossia quelli di prima fascia, e i Comuni non immediatamente contermini, ossia quelli di fascia esterna;
- in comuni a nord e Comuni a sud della città di Como, basandosi sulla situazione geografica dell'area comasca.

La prima distinzione mette in risalto gli effetti della centralità urbana, mentre la seconda tiene in maggior conto una distinzione tradizionale nell'area comasca che fa riferimento alla sua specificità storico-ambientale. Tale distinzione sottolinea come i Comuni a sud costituiscono la parte più fortemente integrata nella regione metropolitana lombarda in contrapposizione ai Comuni a nord, più rivolti alle aree periferiche di questa regione.

Il dato relativo alla densità della popolazione residente nel 1981, confermato dai dati del 1991 riportati, dimostra come, per fatto storico, la popolazione tende ad essere più densa nel capoluogo, nei Comuni di prima fascia e nelle propaggini di territorio verso Milano.

Tale tendenza ha portato ad un incremento della popolazione residente nei Comuni di prima fascia, creando quel fenomeno di spopolamento delle valli e delle zone rivierasche del medio lago, meno abitate o depresse, che prende il nome di "pianurizzazione".

E' importante rilevare come l'incremento sia avvenuto in un primo tempo verso i Comuni rivolti a sud, in rapporto soprattutto al forte potere di attrazione esercitato dall'area metropolitana di Milano (maggiori opportunità di collegamento e mobilità, più facile accesso a servizi). Successivamente l'incremento si è rivolto trasversalmente verso i Comuni di San Fermo, Cavallasca, Lipomo e Tavernerio, evidenziando le carenze e quindi l'esigenza di razionalizzazione del sistema pedemontano.

Un discorso particolare deve essere affrontato per la città di Como dove, alla stabilità numerica degli abitanti negli anni 70, subentra negli anni successivi una lenta, ma costante, diminuzione della popolazione residente concomitante ad un suo invecchiamento anagrafico.

Significativa, a questo riguardo, è la comparazione dei dati relativi ai 32 Comuni.

Nei Comuni di prima fascia e verso sud, il dato relativo alla popolazione giovane (0-13 anni) è forte, in netta contrapposizione con i dati relativi al capoluogo ed alle zone lacuali e vallive.

Significativo al riguardo è l'esempio di Brunate, Comune montano ma dotato di un collegamento pubblico celere con il centro del capoluogo, che ha una popolazione percentualmente più giovane della città.

Risulta evidentemente determinante il fenomeno per cui le giovani coppie non scelgono o non riescono a trovare soluzioni abitative nel contesto della città e si trasferiscono nelle zone limitrofe maggiormente legate a Como e più servite. Tali evidenze sono suffragate dai dati relativi sia alla dimensione media della famiglia sia alla percentuale di popolazione laureata, dati che sono più elevati proprio nei Comuni contermini maggiormente collegati (tramite il servizio pubblico e le infrastrutture stradali) al capoluogo, dove a tutt'oggi rimangono localizzati gli uffici della Pubblica Amministrazione, i servizi privati, i servizi alle imprese, il terziario specialistico, le scuole superiori e i servizi alla persona.

L'esame dei dati riguardanti la popolazione residente occupata, evidenzia come i comuni a sud e di prima fascia (Tav. 12) abbiano un elevato indice di occupazione, in netto contrasto con i Comuni a nord che presentano un indice ridotto. Il capoluogo, in questo confronto, mostra, purtroppo, un fenomeno simile ai Comuni a nord evidenziando, una volta ancora, l'invecchiamento della sua popolazione residente, non più occupata, nonché la perdita delle attività secondarie che si sono attestate nella fascia a sud posta a cuscinetto tra l'area comasca e l'area metropolitana milanese.

Nei Comuni a nord, come pure nei Comuni di fascia esterna, permane una forte percentuale di popolazione attiva in agricoltura che permette, anche in presenza di un forte insediamento industriale, il mantenimento di una corona verde e, pertanto, una fascia di separazione tra le due aree metropolitane coerente e inderogabile per il Comune di Como il mantenimento e la salvaguardia della zona umida e dell'Oasi del Bassone.

Nel capoluogo, come pure nei paesi rivieraschi del lago, senza industrie, la maggior parte della popolazione residente attiva è occupata nel terziario.

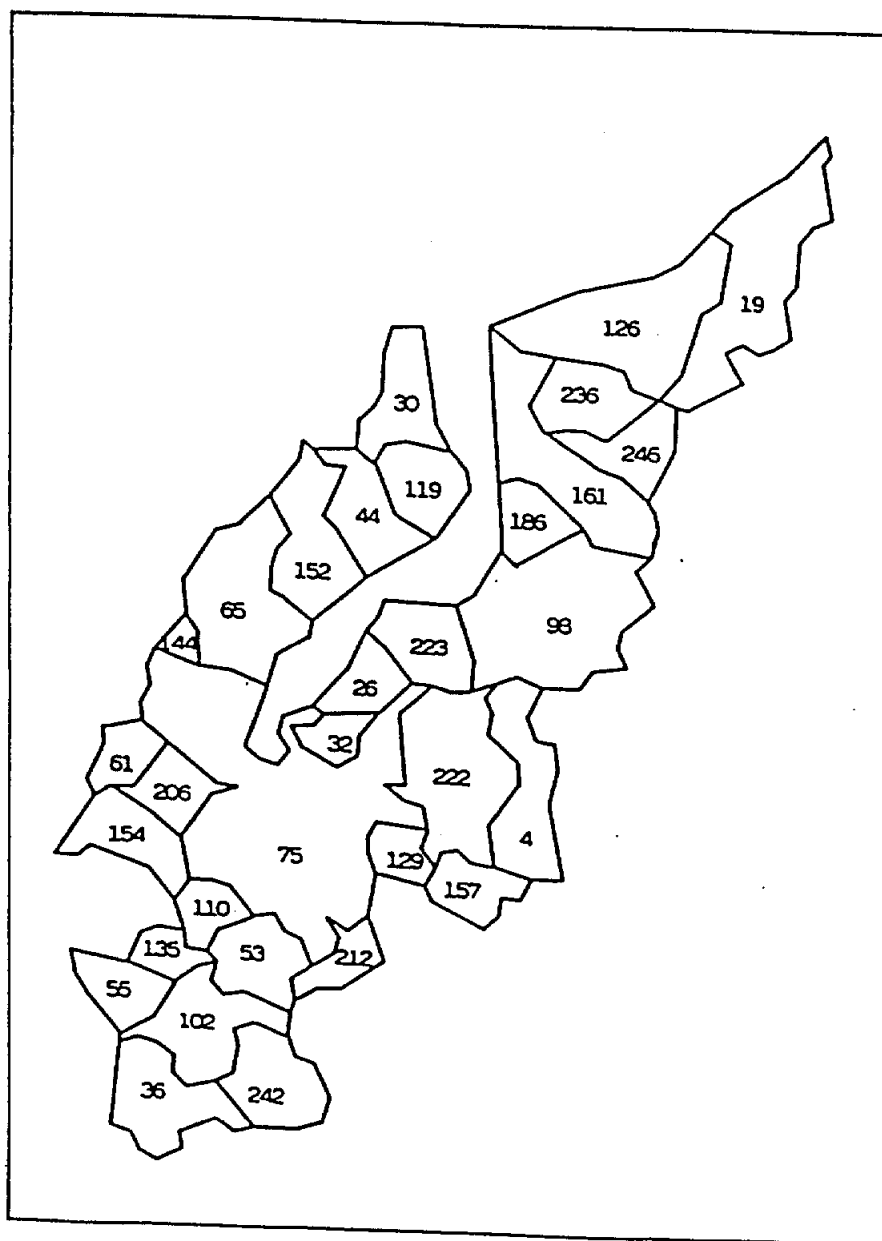
Dall'analisi dei dati relativi al rapporto di lavoro dipendente o autonomo, emerge che i Comuni dotati di impianti industriali hanno un numero elevato di dipendenti rispetto ai Comuni che vivono principalmente sul terziario, mentre l'indice massimo di lavoratori autonomi si ritrova nei Comuni prettamente agricoli.

Il capoluogo presenta valori medio/bassi in entrambe le categorie di rilevazioni.

Il dato riguardante il "pendolarismo" mostra come tale fenomeno sia maggiore nei Comuni di prima fascia sia verso Como (terziario), sia verso Fino Mornasco (industria), fatta eccezione per alcuni Comuni ad ovest che risentono della vicinanza con la Confederazione Elvetica.

L'esame dei dati relativi alle abitazioni nel capoluogo mostra come in Como esistano poche abitazioni non occupate e poche occupazioni abitate in proprietà; la maggior parte delle abitazioni sono affittate. Pur tenendo conto del numero elevato di abitazioni di edilizia economica popolare, ma tenendo in considerazione altresì la costante diminuzione della popolazione residente, se ne desume che molti alloggi sono affittati non per residenza. Questa è una conferma indiretta della forza del settore terziario che può utilizzare, senza gravosi oneri di spesa, tipologie residenziali.

### CARTE TEMATICHE



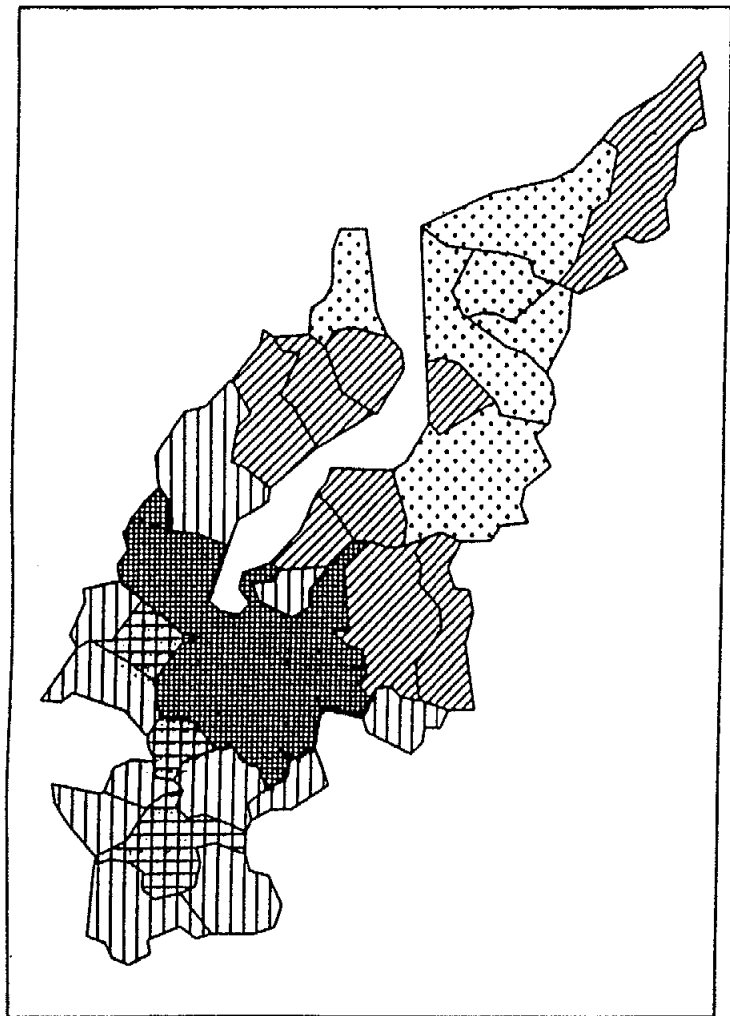
### COMUNI COMPRESI NELLE CARTE TEMATICHE

- 4 Albese con Cassano
- 19 Bellagio
- 26 Blevio
- 30 Brienno
- 32 Brunate
- 36 Cadorago
- 44 Carate Urio
- 53 Casnate con Bernate
- 55 Cassina Rizzardi
- 61 Cavallasca
- 65 Cernobbio
- 75 Como
- 98 Faggeto Lario
- 102 Fino Mornasco
- 110 Grandate
- 119 Laglio
- 126 Lezzeno
- 129 Lipomo
- 135 Luisago
- 144 Maslianico
- 152 Moltrasio
- 154 Montano Lucino
- 157 Montorfano
- 161 Nesso
- 186 Pognana Lario
- 206 S.Fermo della Battaglia
- 212 Senna Comasco
- 222 Tavernerio
- 223 Torno
- 236 Veleso
- 242 Vertemate con Minoprio
- 246 Zelbio

Sono indicati i codici ISTAT 1991

# Area Comasca

## Densita' della popolazione residente 1991

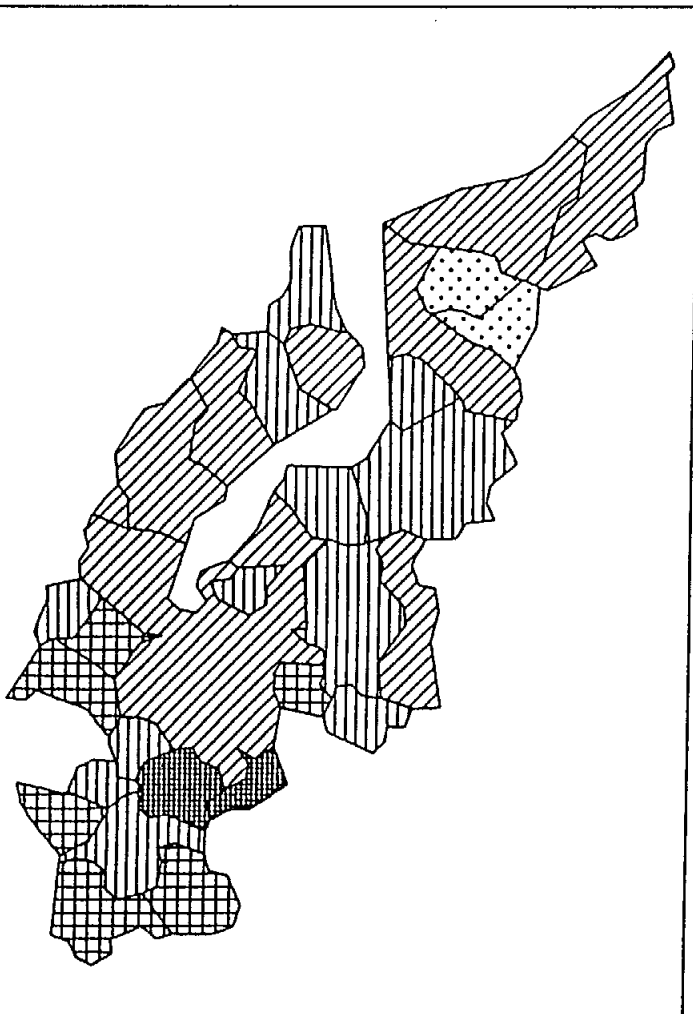


codice ISTAT	comune	residenti	densità abitanti/kmq
248	Zelbio	182	39
236	Veleso	235	40
30	Brienno	423	47
98	Faggato Lario	1033	57
126	Lezzeno	1959	87
161	Nesso	1357	90
19	Bellagio	3012	113
119	Laglio	907	148
223	Tomo	1158	149
186	Pognana Lario	858	172
44	Carate Urio	1257	182
152	Moltrasio	1916	216
26	Blevio	1323	225
222	Tavernerio	5049	422
4	Albese con Cassano	3933	483
242	Vertemate con Minoprio	3408	590
55	Casina Rizzardi	2095	607
65	Cernobbio	7233	617
212	Senna Comasco	1726	630
157	Montorfano	2256	639
53	Casinate con Bernate	3857	721
154	Montano Lucino	4021	776
36	Cadorago	5918	836
32	Brunate	1761	898
61	Cavallasca	2520	940
135	Luleago	2111	982
110	Grandate	2917	1061
102	Fino Mornasco	7828	1078
206	S.Fermo della Battaglia	3952	1263
75	Como	87059	2332
129	Lipomo	5784	2351
144	Meslianico	3533	2658






# Area Comasca

## Popolazione residente

variazione percentuale 1981-1991



Legenda:

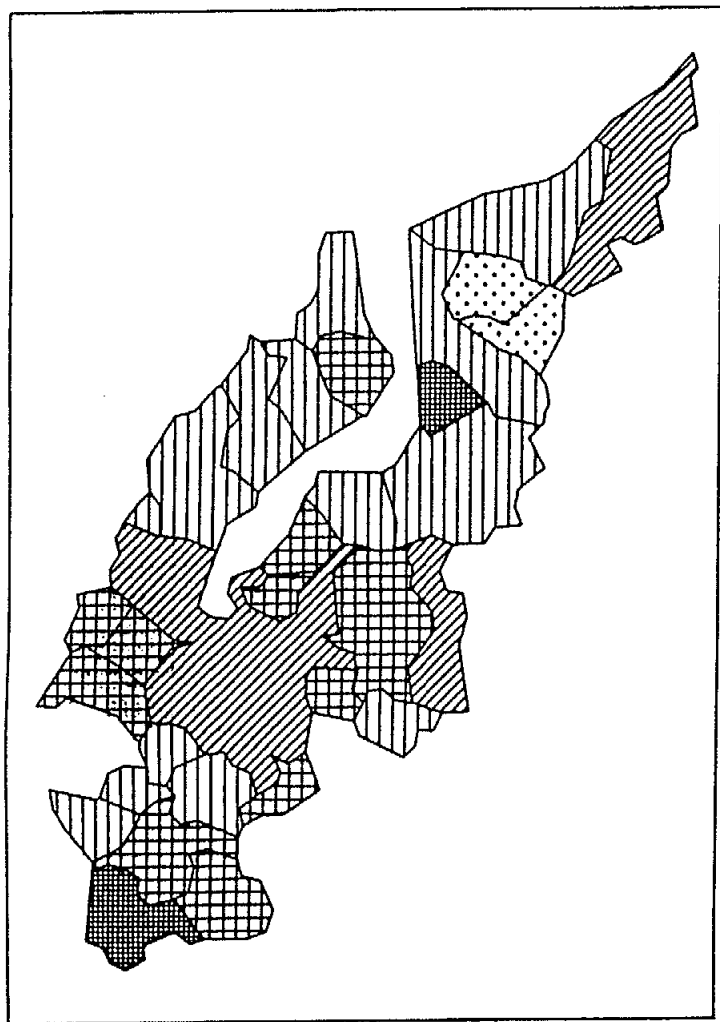
-  oltre 20,00
-  10,01 - 20,00
-  0,00 - 10,00
-  -9,99 - 0,00
-  -20,00 - -10,00

codice ISTAT	comune	residenti 1991	residenti 1981	saldo residenti 1981-1991	variazione percentuale residenti rispetto al 1981
236	Veleso	235	284	-49	-17,25
246	Zelbio	182	209	-27	-12,92
75	Como	87059	95571	-8512	-8,91
26	Blevio	1323	1432	-109	-7,61
65	Cernobbio	7233	7728	-495	-6,41
19	Bollagio	3012	3189	-177	-5,55
144	Maslianico	3533	3707	-174	-4,69
119	Laglio	907	947	-40	-4,22
152	Moltrasio	1916	1988	-72	-3,62
161	Nesso	1357	1374	-17	-1,24
126	Lozzano	1959	1980	-21	-1,06
4	Albese con Cassano	3933	3942	-9	-0,23
222	Tavernerio	5049	5032	17	0,34
186	Pognana Lario	858	853	5	0,59
44	Carate Urio	1257	1248	9	0,72
32	Brunate	1761	1734	27	1,56
102	Fino Momasco	7828	7603	225	2,96
98	Faggeto Lario	1033	1000	33	3,30
30	Brienno	423	403	20	4,96
110	Grandate	2917	2778	139	5,00
223	Torno	1158	1091	67	6,14
61	Cavallasca	2520	2368	152	6,42
157	Montorfano	2256	2083	173	8,31
135	Luisago	2111	1920	191	9,95
129	Lipomo	5784	5240	544	10,38
36	Cadorago	5918	5353	565	10,55
242	Vertemate con Minoprio	3406	3031	375	12,37
206	S.Fermo della Battaglia	3952	3485	467	13,40
154	Montano Lucino	4021	3511	510	14,53
55	Cassinina Rizzardi	2095	1803	292	16,20
53	Casinate con Bernate	3857	3137	720	22,95
212	Senna Comasco	1726	1390	336	24,17

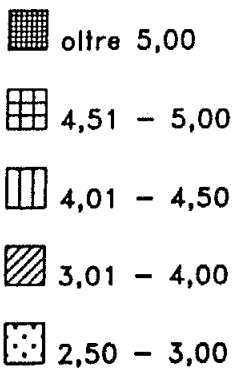
# Area Comasca

## Popolazione in eta' da 0 a 5 anni : Percentuale 1991

La percentuale e' calcolata sul totale della popolazione residente



Legenda:



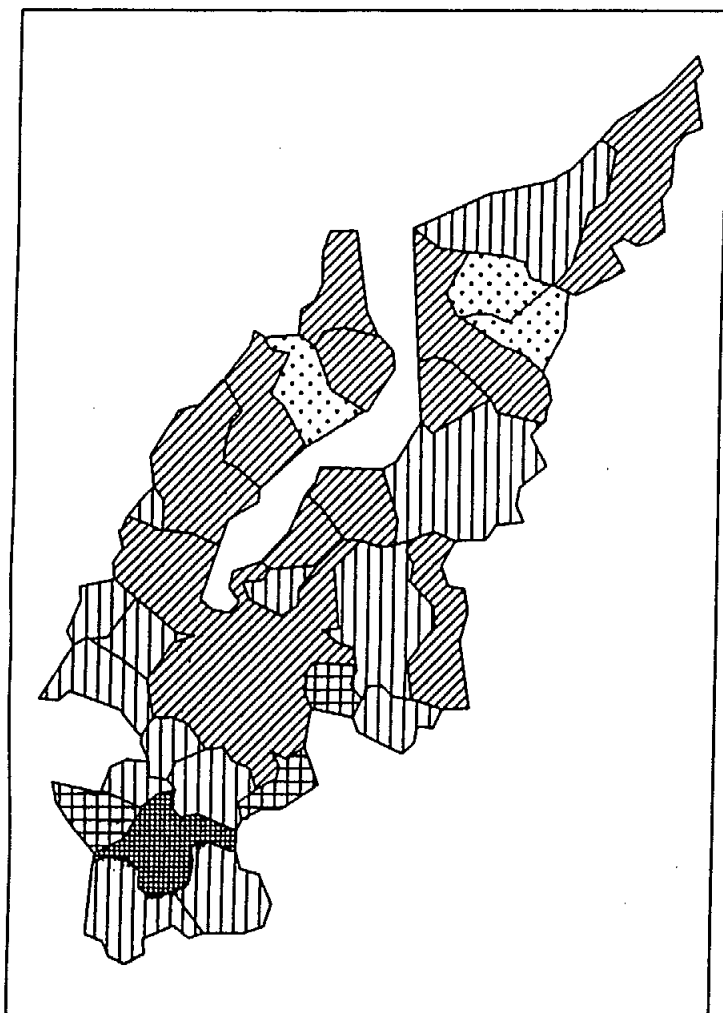
codice ISTAT	comune	residenti	residenti età da 0 a 5 anni	percentuale sui residenti
236	Veleso	235	6	2,55
246	Zelbio	182	5	2,75
19	Bellagio	3012	99	3,29
4	Albese con Cassano	3933	140	3,56
75	Como	87059	3214	3,69
144	Maslianico	3533	142	4,02
157	Montorfano	2256	91	4,03
98	Faggeto Lario	1033	43	4,16
152	Moltrasio	1916	80	4,18
110	Grandate	2917	122	4,18
65	Cernobbio	7233	304	4,20
44	Carate Urio	1257	53	4,22
53	Casinate con Bernate	3857	163	4,23
126	Lezzeno	1959	85	4,34
135	Luisago	2111	92	4,36
55	Cassina Rizzardi	2095	93	4,44
223	Tomo	1158	52	4,49
30	Briennio	423	19	4,49
161	Nesso	1357	61	4,50
222	Tavernerio	5049	229	4,54
32	Brunate	1781	80	4,54
129	Lipomo	5784	265	4,58
102	Fino Mornasco	7828	362	4,62
119	Leglio	907	42	4,63
26	Blevio	1323	62	4,69
206	S.Fermo della Battaglia	3952	186	4,71
212	Senna Comasco	1726	83	4,81
61	Cavallasca	2520	122	4,84
242	Vertemate con Minoprio	3408	167	4,90
154	Montano Lucino	4021	198	4,92
36	Cadorago	5918	298	5,04
186	Pognana Lario	858	48	5,59








## Area Comasca

### Popolazione in eta' da 5 a 14 anni : Percentuale 1991

La percentuale e' calcolata sul totale della popolazione residente



#### Legenda:

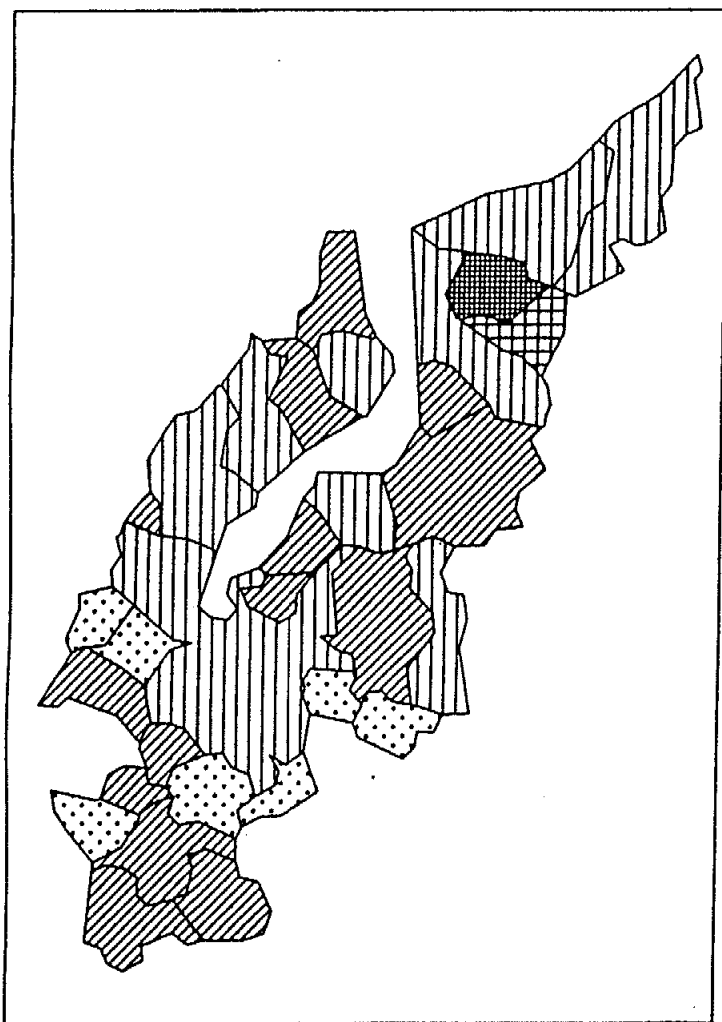
-  oltre 15,00
-  12,01 - 15,00
-  10,01 - 12,00
-  8,01 - 10,00
-  5,50 - 8,00

codice ISTAT	comune	residenti	residenti età da 5 a 14 anni	percentuale sul residenti
236	Veleso	235	14	5,96
246	Zelbio	182	13	7,14
44	Cerate Urto	1257	99	7,88
19	Bellagio	3012	245	8,13
186	Pognana Lario	858	70	8,16
119	Laglio	907	74	8,16
223	Torno	1158	95	8,20
75	Como	87059	7226	8,30
65	Cernobbio	7233	602	8,32
152	Moltrasio	1916	162	8,46
26	Blevio	1323	114	8,62
30	Brienno	423	37	8,75
161	Nesso	1357	126	9,29
4	Albese con Cassano	3933	369	9,38
144	Maslianico	3533	356	10,08
32	Brunate	1761	178	10,11
222	Tavernerio	5049	513	10,16
128	Lezzeno	1959	201	10,26
98	Faggeto Lario	1033	106	10,26
110	Grandate	2917	306	10,49
208	S.Fermo della Battaglia	3952	420	10,63
154	Montano Lucino	4021	430	10,69
38	Cadorego	5918	637	10,76
242	Vertemate con Minoprio	3406	370	10,86
135	Luisago	2111	231	10,94
53	Casinate con Bernate	3857	429	11,12
157	Montorfano	2256	251	11,13
61	Cavallasca	2520	284	11,27
212	Senna Comasco	1726	210	12,17
55	Cassina Rizzardi	2095	255	12,17
129	Lipomo	5784	709	12,26
102	Fino Mornasco	7828	1236	15,79






# Area Comasca

## Popolazione in eta' oltre i 65 anni : Percentuale 1991

La percentuale e' calcolata sul totale della popolazione residente



Legenda:

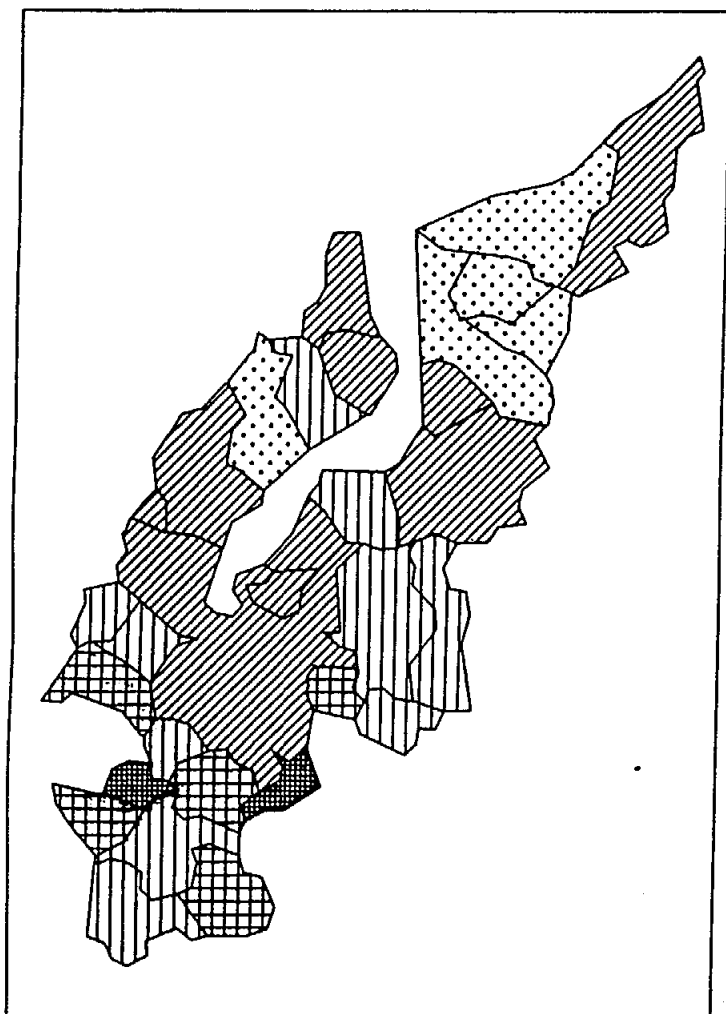
-  oltre a 26
-  21,01 - 26,00
-  16,01 - 21,00
-  12,01 - 16,00
-  8,00 - 12,00

codice ISTAT	comune	residenti	residenti età oltre i 65 anni	percentuale sui residenti
212	Senna Comasco	1726	146	8,46
129	Lipomo	5784	519	8,97
55	Cessina Rizzardi	2095	193	9,21
157	Montorfano	2256	219	9,71
61	Cavallasca	2520	260	10,32
53	Casinate con Bernate	3857	410	10,63
208	S.Fermo della Battaglia	3952	460	11,64
242	Vertemate con Minoprio	3406	411	12,07
154	Montano Lucino	4021	487	12,11
135	Luisago	2111	257	12,17
36	Cadorago	5918	742	12,54
222	Tavernerio	5049	648	12,83
26	Blevio	1323	171	12,93
110	Grandate	2917	385	13,20
102	Fino Mornasco	7828	1073	13,71
144	Maslianico	3533	494	13,98
32	Brunate	1781	247	14,03
98	Faggeto Lario	1033	154	14,91
186	Pognana Lario	858	129	15,03
44	Carate Urlo	1257	191	15,19
30	Brienno	423	65	15,37
119	Laglio	907	148	16,32
223	Tomo	1158	189	16,32
4	Albese con Cassano	3933	674	17,14
65	Cernobbio	7233	1251	17,30
75	Como	87059	15666	17,99
152	Moltrasio	1916	348	18,18
128	Lezzeno	1959	362	18,48
161	Nesso	1357	259	19,09
19	Bellagio	3012	623	20,68
248	Zelbio	182	46	25,27
236	Veleso	235	73	31,06






# Area Comasca

## Popolazione residente occupata : Percentuale 1991

La percentuale e' calcolata sul totale della popolazione residente



### Legenda:

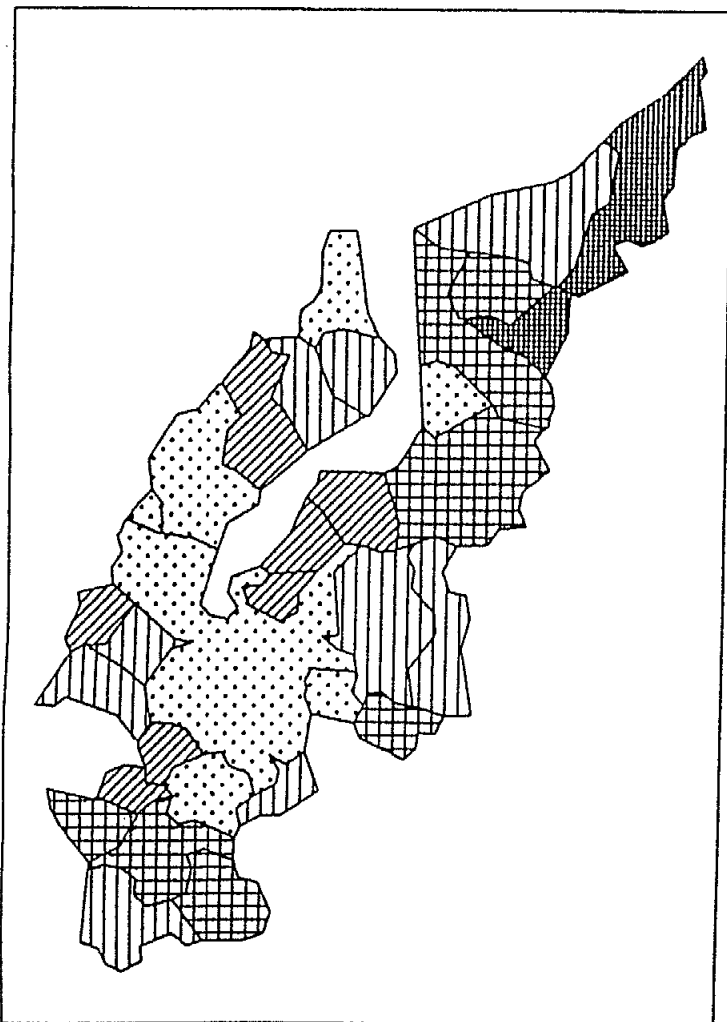
-  oltre 47,00
-  45,01 - 47,00
-  42,01 - 45,00
-  40,01 - 42,00
-  35,00 - 40,00

codice ISTAT	comuna	residenti	occupati	percentuale sul residenti
236	Veleso	235	83	35,32
248	Zelbio	182	65	35,71
181	Nesso	1357	499	36,77
152	Moltrasio	1916	733	38,26
128	Lezzeno	1959	770	39,31
19	Bellagio	3012	1217	40,41
65	Cernobbio	7233	2932	40,54
186	Pognana Lario	858	348	40,56
98	Faggeto Lario	1033	421	40,76
26	Blevio	1323	543	41,04
30	Brienno	423	174	41,13
75	Como	87059	35956	41,30
119	Laglio	907	377	41,57
32	Brunate	1781	734	41,68
144	Maslianico	3533	1483	41,98
4	Albese con Cassano	3933	1654	42,05
223	Torno	1158	500	43,18
102	Fino Momasco	7828	3452	44,10
157	Montorfano	2256	995	44,10
222	Tavernerio	5049	2235	44,27
38	Cadorago	5918	2620	44,27
44	Carate Urio	1257	558	44,39
110	Grandate	2917	1296	44,43
61	Cavallasca	2520	1123	44,56
208	S.Fermo della Battaglia	3952	1789	44,76
53	Casinate con Bernate	3857	1768	45,84
55	Cassina Rizzardi	2095	973	46,44
129	Lipomo	5784	2701	46,70
242	Vertemate con Minoprio	3406	1595	46,83
154	Montano Lucino	4021	1886	46,90
135	Luisago	2111	1002	47,47
212	Senna Comasco	1726	831	48,15

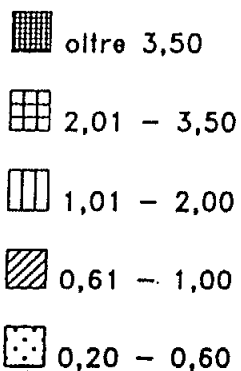
# Area Comasca

## Popolazione residente attiva agricoltura : percentuale 1991

La percentuale e' calcolata sul totale della popolazione attiva in cond. prof.



Legenda:

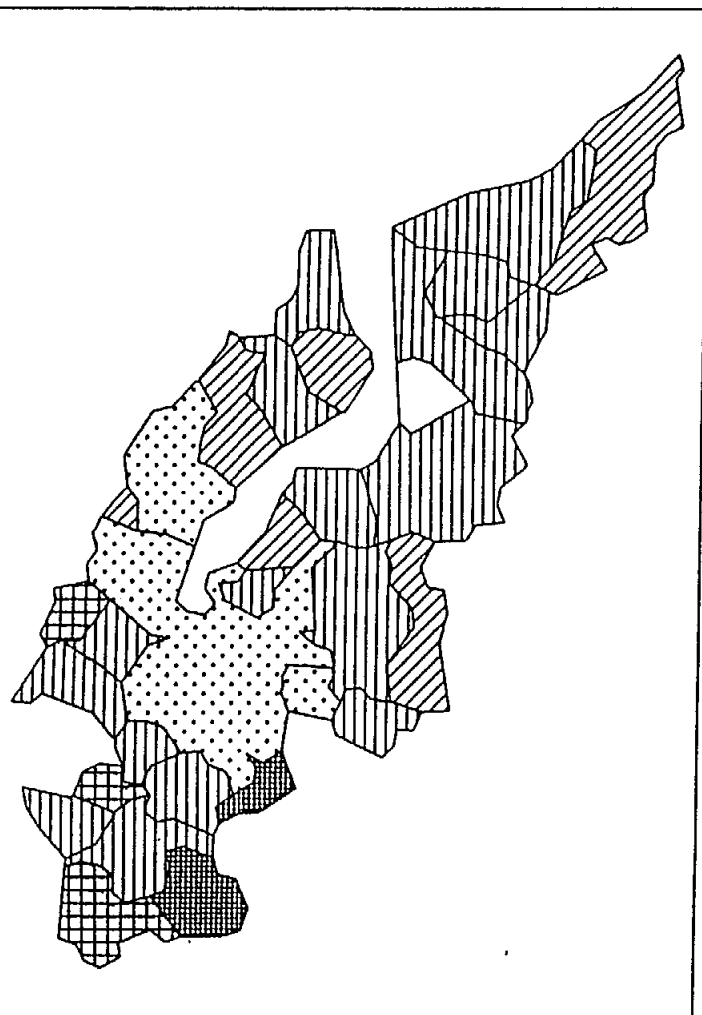


codice ISTAT	comune	popolazione residente attiva in cond. prof. (occupati + disoccupati)	attivi in agricoltura e pesca	percentuale su popolazione residente attiva in cond. prof.
186	Pognana Lario	361	1	0,28
144	Maslianico	1523	6	0,39
53	Casinate con Bernate	1828	8	0,44
75	Como	37323	169	0,45
129	Lipomo	2789	13	0,47
30	Briennio	178	1	0,56
65	Cernobbio	3030	18	0,59
26	Blevio	572	4	0,70
223	Tomo	521	4	0,77
32	Brunate	774	6	0,78
135	Luisago	1024	9	0,88
152	Moltrasio	776	7	0,90
110	Grandate	1320	12	0,91
61	Cavallasca	1163	11	0,95
154	Montano Lucino	1934	20	1,03
222	Tavernerio	2285	26	1,14
36	Cadorago	2704	35	1,29
206	S.Fermo della Battaglia	1817	25	1,38
44	Carate Urio	568	8	1,41
126	Lezzeno	804	12	1,49
212	Senna Comasco	866	15	1,73
119	Laglio	397	7	1,76
4	Albese con Cassano	1700	31	1,82
161	Nesso	537	11	2,05
157	Montorfano	1014	21	2,07
102	Fino Mornasco	3622	84	2,32
236	Veleso	84	2	2,38
98	Faggeto Lario	444	11	2,48
242	Vertemate con Minoprio	1633	43	2,63
55	Cassina Rizzardi	1007	31	3,08
246	Zalbio	70	5	7,14
19	Bellagio	1298	102	7,86

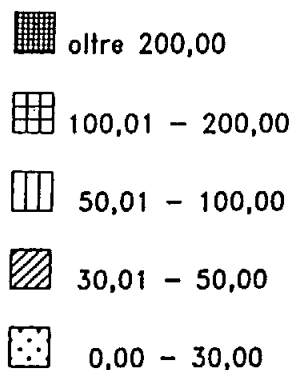
# Area Comasca

## Popolazione residente laureata

variazione percentuale 1981-1991



Legenda:



codice ISTAT	comune	residenti	laureati 1991	laureati 1981	laureati Incremento 1981-1991	variazione percentuale laureati rispetto al 1981
129	Lipomo	5784	199	167	32	19,16
65	Cornobbio	7233	288	235	53	22,55
75	Como	87059	5273	4123	1150	27,89
152	Moltrasio	1916	65	46	19	41,30
4	Albese con Cassano	3933	70	49	21	42,86
119	Laglio	907	20	14	6	42,86
26	Blevio	1323	49	34	15	44,12
19	Bellagio	3012	83	57	26	45,61
144	Maslianico	3533	66	44	22	50,00
102	Fino Mornasco	7828	187	119	68	57,14
222	Tavernerio	5049	140	88	52	59,09
30	Brienno	423	8	5	3	60,00
126	Lezzeno	1959	32	20	12	60,00
32	Brunate	1761	102	63	39	61,90
53	Casinate con Bernate	3857	100	60	40	66,67
246	Zelbio	182	5	3	2	66,67
98	Faggeto Lario	1033	22	13	9	69,23
157	Montorfano	2256	69	40	29	72,50
161	Nesso	1357	26	15	11	73,33
154	Montano Lucino	4021	103	59	44	74,58
206	S.Fermo della Battaglia	3952	137	78	59	75,64
223	Tomo	1158	43	24	19	79,17
44	Carate Urio	1257	36	20	16	80,00
110	Grandate	2917	63	33	30	90,91
55	Cassina Rizzardi	2095	49	25	24	96,00
135	Luisago	2111	27	13	14	107,69
61	Cavallasca	2520	70	28	42	150,00
36	Cadorago	5918	127	46	81	176,09
242	Vertemate con Minoprio	3406	50	15	35	233,33
186	Pognana Lario	858	7	2	5	250,00
212	Senna Comasco	1726	31	8	23	287,50
236	Velese	235	2	0	2	*

\* nessuna variazione % in quanto il valore relativo al 1981 è pari a zero

## CAP. IV - IL RUOLO DI COMO NEL SISTEMA PROVINCIALE

### LO SCENARIO ECONOMICO - TERRITORIALE

La Provincia di Como è collocata al nord Italia a ridosso del sistema montuoso delle Alpi, che divide l'Europa in due e confina con la Svizzera, con la quale è collegata da una primaria rete stradale, autostradale e ferroviaria che costituisce un'agevole via di comunicazione tra il centro-Europa e le zone industriali dell'Italia settentrionale.

Como dista da Milano solo 40 km., è perfettamente integrata con la metropoli milanese, ma ha saputo conservare una sua specificità produttiva e rivendica ancora oggi una completa autonomia, anzi è ambiziosamente alla ricerca di un proprio ruolo di cerniera tra Milano, l'Italia e gli altri paesi dell'Europa, sia per le strade e autostrade di collegamento sia per le ferrovie, per l'aeroporto di Malpensa, che dista da Como solo 20 km., sia e anche e soprattutto per le sue vocazioni produttive di altissimo livello.

Negli scorsi anni abbiamo assistito a mutamenti rilevanti nei modi di funzionamento dei sistemi di città, in stretto collegamento con i mutamenti economico-istituzionali che si sono verificati.

Le scadenze comunitarie in corso di realizzazione a partire dal 1993, relative al completamento del mercato interno, avranno infatti necessariamente un impatto sui comportamenti dei grandi attori economici, sulle loro strategie finanziarie, commerciali e localizzative.

E' facile prevedere un aumento della competizione territoriale a scala europea che si giocherà in larga misura sull'efficienza relativa ai sistemi economici-territoriali-infrastrutturali.

Ciò coinvolgerà, in primo luogo, le grandi aree metropolitane e, successivamente, le città di medie dimensioni e le Regioni in quanto è evidente che se, per le funzioni finanziarie e terziarie di alto livello, la competizione avviene tra grandi aree metropolitane, lo sviluppo delle attività economiche, in generale, avverrà sulla base dell'efficienza complessiva dell'armatura urbana delle diverse aree regionali.

La Provincia di Como, dopo la separazione da Lecco, si è ridimensionata come territorio, popolazione e struttura economica produttiva. Mediamente, tenendo conto di tali parametri, si è ridotta di circa 1/3.

Attualmente il territorio di competenza è di 1.288 kmq., suddiviso in un numero molto elevato di Comuni di ridotte dimensioni: 163 Comuni.

A questi mutamenti, conseguenti a decisioni ed eventi di carattere istituzionale, si aggiungono gli effetti dovuti all'emergere del 'paradigma delle tecnologie dell'informazione che nei prossimi anni genererà forti, prevedibili impatti sul sistema logistico e localizzativo. Gli effetti di tale modello sono

già visibili attraverso 'segnali deboli' che vanno adeguatamente interpretati al fine di impostare adeguatamente le strategie di sviluppo della città per il prossimo decennio.

La privilegiata posizione di confine di Como favorisce intensi rapporti di interscambio con i Paesi europei ed in particolare con la vicina Confederazione Elvetica, con la quale, oltre ai rapporti sul piano economico, sono cresciuti anche intensi scambi culturali, con una forte integrazione del territorio comasco con quello ticinese.

Como, come città di confine, deve utilizzare questa condizione a suo generale beneficio, riuscendo a trasformare il confine da punto di rottura di contatto delle idee, dei programmi e delle culture. In questo senso la Regio Insubrica può avere un ruolo determinante ridefinendo i rapporti con il Ticino e costruendo autentiche politiche di cooperazione transfrontaliera che vanno intesi come possibili grandi alleanze strategiche di comunità confinanti per uno sviluppo armonico delle popolazioni che vi vivono.

Di non scarso rilievo è inoltre lo sbocco occupazionale che la Svizzera offre ai lavoratori della nostra Provincia: si calcola infatti che circa 12 mila frontalieri comaschi varchino quotidianamente il confine per lavorare in territorio elvetico in cantieri, laboratori tessili e meccanici, case di spedizione ed imprese di trasporto, alberghi ed attività commerciali.

Rispetto alle dinamiche territoriali degli anni '60 e '70, che prevedevano una diffusione delle diverse attività (industriali, residenziali ed anche terziarie) si assiste all'emergere di una nuova tendenza, che potremmo definire 'riurbanizzazione selettiva'.

Da una parte, infatti, i nuovi modi di produrre, a livello di fabbrica attraverso le nuove tecnologie di automazione flessibile, richiedono un ambiente e una cultura industriale avanzata, quale si può trovare in molte aree di antica industrializzazione; dall'altra l'utilizzazione e la produzione di nuove tecnologie informatiche avviene in misura assai più ampia e si diffonde in modo assai più facile in un ambiente urbano, ad elevata produzione di servizi, di fattori qualificati e di possibilità di 'contatto'. La città riacquista il suo ruolo essenziale di centro di comunicazione interpersonali, di organizzatore territoriale di rapporti intersettoriali, di nodo di informazione strategica.

La rivitalizzazione delle aree urbane ha, comunque, un carattere selettivo e qualitativo nel senso che è soprattutto in termini di qualità delle funzioni offerte più che sulla quantità degli occupati o dei residenti che possiamo misurare le tendenze in atto.

A tutti i livelli di gerarchia urbana si pongono in essere fenomeni di riorganizzazione selettiva delle funzioni insediate al fine di consentire la crescita del benessere individuale e collettivo, limitando contemporaneamente i costi di congestione e l'urbanizzazione di nuovi territori. Lo strumento di questa strategia è l'innovazione; la modalità operativa è la riorganizzazione delle localizzazioni su basi gerarchiche e funzionali.

Quest'ultimo elemento porta a due ordini di riflessioni.

In primo luogo sposta l'accento dalla struttura della singola città alla struttura dell'armatura urbana complessiva, come elemento di base su cui valutare l'efficienza dei sistemi territoriali; l'articolazione

a scala regionale della divisione del lavoro fra città viene a costituire, così, un punto di forza del sistema urbano.

In secondo luogo introduce all'analisi delle migliori strategie di sviluppo economico-spaziale per la città di dimensione intermedia.

Tale aspetto è ben più importante nell'ottica delle strategie della singola città poiché, in assenza di un sistema efficace di contrattazione programmata della distribuzione territoriale delle funzioni, l'innalzamento del livello qualitativo delle funzioni svolte dalle città di media dimensione riposa eminentemente sul principio di sinergia: un livello di efficienza paragonabile a quello raggiunto dalle grandi agglomerazioni può, infatti, essere raggiunto attraverso lo sviluppo di funzioni che trovino nelle 'vocazioni' storiche dell'area, nelle caratteristiche genetiche, socio-territoriali delle sue attività, un fattore di competitività specifico.

In termini economici, questi elementi di sinergia possono essere trovati:

- a livello di integrazione verticale, nella saldatura in 'filiera' di attività economiche legate da rapporti di input-output;
- a livello di integrazione orizzontale, nell'allargamento delle filiere esistenti in direzione di funzioni e settori che utilizzino modelli tecnologici e organizzativi simili a quelli già consolidati.

Impostare una strategia di 'upgrading' del livello delle funzioni svolte nell'area sfruttando le linee sopra indicate ha significato, operativamente:

A) interrogarsi sulle 'vocazioni' produttive ed i punti di forza dell'area di Como:

- lo sfruttamento ed il completamento della filiera tessile-seta in direzione, soprattutto, dello sviluppo di servizi tecnologici, di disegno, di commercializzazione, di trasporto e finanziamento;
- lo sfruttamento del lago come esternalità qualificata in funzione dello sviluppo di una filiera di attività turistico-culturali;
- lo sfruttamento della posizione geografica in termini sia di show-room del 'made in Italy' per la Svizzera, sia modo di trasporto su gomma e su ferro;

B) interrogarsi sull'espansione orizzontale delle filiere sopra indicate, in termini di legami tecnologici-organizzativi (oltre la seta, oltre la meccanica tessile, ecc.);

C) definire una strategia localizzativa per le funzioni superiori (direzionali, commerciali, ecc.) legate alle riflessioni precedenti, che consenta insieme una localizzazione altamente accessibile, ma esterna al centro storico propriamente detto. La utilizzazione di aree dismesse o in potenziale dismissione (come l'area ex-Ticosa) costituisce in questo senso un'opportunità di grande valore strategico;

D) avviare un tavolo di 'contrattazione programmata' con le strutture di governo regionale e milanese per l'attribuzione di funzioni su scala regionale diffusa, funzioni fieristiche, ecc.



## IL TESSUTO PRODUTTIVO NEGLI ANNI '70 - 80

Nel decennio 1971 - 1981 l'attrattività dell'area comasca è aumentata sia dal punto di vista residenziale che produttivo: l'occupazione terziaria, soprattutto, ha subito una crescita più rapida di quella regionale, seppure insufficiente in rapporto alla domanda potenziale espressa dall'industria e dalla popolazione locale.

Tale buona 'performance' dell'industria lariana nascondeva al suo interno una realtà assai variegata in senso settoriale e localizzativo che, pur senza stravolgere il quadro delle specializzazioni 'storiche' e delle loro localizzazioni, aveva portato:

- ad un maggior peso dell'hinterland, a seguito di una forte crescita autonoma e di una pesante ristrutturazione del capoluogo;
- ad una riconversione dei tradizionali settori per il consumo finale verso comparti di beni intermedi, a maggior valore aggiunto.

In particolare l'industria tessile restava, nel suo complesso, come uno degli assi portanti dell'economia lariana ed i settori ove la provincia di Como aveva ed ha un gran peso avevano mostrato maggiore competitività e dinamismo, dimostrando la capacità dell'industria lariana di rispondere alle crisi, sia facendo leva sulla propria forza competitiva sia attraverso lo sviluppo di propri settori.

Al contrario del suo grado di industrializzazione, la provincia mostrava un grado di terziarizzazione inferiore e non presentava alti tassi di specializzazione in alcun settore di servizio. In realtà, mentre la città di Como presentava quasi sempre tassi di specializzazione tipici per una città media, l'hinterland risultava sempre gravemente sottodotato di attività di servizio, con la sola esclusione dei servizi tecnici legati al "sistema moda" e all'intermediazione immobiliare. Tutti gli altri servizi (di consulenza legale, finanziaria, commerciale, fiscale ed amministrativa) apparivano insufficienti ed emergeva chiaramente la dipendenza dal grande polo milanese, non solo per i servizi notoriamente metropolitani.

Nel triennio 1981/83 si è registrata una grave crisi, durante la quale si sono rilevati i tassi di crescita economica più ridotti del dopoguerra; solo dal 1984 si è verificato l'avvio della nuova "onda lunga di sviluppo", basata sulle "tecnologie dell'informazione", sotto forma di ripresa in progressiva accelerazione. Dal 1987 comincia a ridursi anche il numero dei disoccupati.

Nel corso degli anni '80 la competitività è stata mantenuta con successo: i forti processi di modernizzazione e ristrutturazione, attuati per moltiplicare la produttività e tutelare, così, la competitività, sono infatti collegati al rilancio di una vivace capacità innovativa delle imprese industriali che richiede tre condizioni, più facilmente riscontrabili nelle aree urbanizzate come quella comasca: la pre-

senza di una cultura industriale diffusa, una forza di lavoro esperta ed un tessuto fitto e sano di società di servizi.

Ne deriva che, da un punto di vista occupazionale, mentre industrie e servizi pubblici cresceranno solo in senso qualitativo, il settore trainante sarà il terziario più qualificato.

Coerentemente a ciò, gli investimenti tendono sempre più ad essere immateriali, perché il fattore strategico non è più il capitale fisico quanto soprattutto il capitale umano, che rende decisiva l'istruzione e la professionalità dei lavoratori.

## IL TESSUTO PRODUTTIVO ATTUALE

La provincia di Como conserva una pronunciata vocazione manifatturiera anche dopo la separazione della provincia di Como: il peso delle industrie manifatturiere - in termini di addetti - sull'attività economica complessiva, infatti, è pari al 56% nel comasco, contro il 47% circa nella Lombardia.

Tale fenomeno non deve essere interpretato come un ritardo dell'economia comasca nel processo di terziarizzazione, essendo piuttosto la naturale conseguenza della vicinanza di Como a Milano, centro di erogazione di un'ampia gamma di servizi.

La costituzione della nuova provincia di Lecco ha determinato invece una sensibile redistribuzione delle attività manifatturiere.

Sebbene infatti tessile-abbigliamento, legno-mobile e meccanico-elettrico rimangano i tre comparti dominanti dell'economia comasca, rappresentando nel loro insieme circa il 76% delle attività manifatturiere in termini di addetti, i loro pesi relativi sono sensibilmente differenti rispetto alla vecchia provincia: mentre il metalmeccanico risulta ridimensionato, il tessile-abbigliamento ed il legno-mobile accrescono il loro peso.

I comparti del tessile-abbigliamento e del legno-mobile nell'area comasca sono caratterizzati da una spiccata concentrazione territoriale, configurandosi in due distretti industriali, il distretto serico e il distretto mobiliere.

Esiste una elevata specializzazione produttiva di tali distretti: nel distretto serico comasco si concentra oltre il 75% degli addetti operanti nel tessile-abbigliamento, mentre il distretto della Brianza comasca include circa il 79% degli addetti impiegati nel legno-mobile.

Sia il tessile-abbigliamento che il legno-mobile hanno subito nell'ultimo decennio un leggero ridimensionamento dal punto di vista occupazionale, anche a causa dei processi di ristrutturazione e razionalizzazione (quali, ad esempio, l'automazione di alcune fasi di lavorazione e la delocalizzazione di alcune attività al di fuori dell'area comasca).

La fase recessiva dei primi anni '90 ha creato serie difficoltà in tutto il mondo, nel mercato del lavoro.

Difficoltà che, nella maggior parte dei paesi, la successiva fase di ripresa non è riuscita a superare. In alcuni casi, anzi, la situazione si sta dimostrando in ulteriore deterioramento.

Anche in provincia di Como il problema più drammatico è legato all'evoluzione del mercato del lavoro, che è stata molto negativa nel corso del 1996.

Nel 1995 si era assistito ad un'attenuazione del fenomeno della disoccupazione: il ritmo di crescita dei disoccupati si era infatti ridotto.

Nel corso del 1996, invece, il numero degli iscritti al collocamento si è ulteriormente ampliato, passando da una media di 16.752 iscritti nel 1995 ad una media di 19.751 iscritti nel 1996.

I disoccupati sono progressivamente cresciuti nel corso dell'anno, fino a raggiungere il tetto massimo nel terzo trimestre, con un valore di 20.896 unità.

Il ritmo di crescita, che si attestava oltre il 20%, si è infatti ridotto nel 1995 a solo il 3% per tornare poi a portarsi, nel corso del 1996, al 18%.

Le forze di lavoro al 1996 sono stimate in 225 mila unità. Il tasso di attività è, pertanto, del 41,1%, che è fra i più elevati delle province italiane.

Il tasso di disoccupazione ha raggiunto il 4,45 più elevato dello scorso anno.

Anche nel 1997 è proseguito l'andamento negativo: nella media dei primi nove mesi dell'anno i disoccupati iscritti nelle liste di collegamento sono risultati 22.284, con una punta massima raggiunta nel terzo trimestre di 23.391 iscritti.

La provincia di Como è dotata di una grande potenzialità produttiva e di una spiccata propensione all'imprenditorialità che interessa tutti i settori produttivi presenti nell'economia provinciale, dal tessile al legno-mobile, al metalmeccanico, al chimico. A Como si realizza infatti il più alto rapporto di impresa per abitanti; in alcuni Comuni abbiamo un rapporto di un'impresa ogni sette abitanti, che è il più alto indice in assoluto del nostro Paese, e pensiamo anche all'Europa.

In Italia vi è un'impresa ogni tredici abitanti che è un rapporto tra i più elevati d'Europa.

La tabella seguente mette in evidenza che:

1 impresa ogni 13 abitanti	ITALIA
1 impresa ogni 25 abitanti	GRAN BRETAGNA
1 impresa ogni 28 abitanti	FRANCIA
1 impresa ogni 32 abitanti	GERMANIA
1 impresa ogni 26 abitanti	SPAGNA

Nella provincia di Como poi si verifica un rapporto di un'impresa ogni quattro nuclei familiari. Possiamo affermare che quasi tutte le famiglie sono nell'attività di imprese.

La struttura economica può contare, al 1996, su 43.743 imprese. Fra queste primeggiano le aziende del terziario, che concentrano il 59% delle imprese. Le aziende manifatturiere, ivi comprese le edili, costituiscono il 40% del totale. Il rimanente 1% riguarda il settore agricolo.

Sotto l'aspetto dell'imprenditorialità esiste, pertanto, una prevalenza del terziario, dove spiccano le aziende del commercio e pubblici esercizi (57% dell'intero settore) e quelle del credito, assicurazio-

ne e servizi alle imprese (28%). Sono questi i comparti che hanno dimostrato la maggiore vivacità in questi ultimi anni.

A fronte di 43.743 imprese, operano in provincia oltre 50.000 unità locali.

Il settore produttivo è contraddistinto da un'elevata presenza di piccole e medie imprese. Gli artigiani, da soli, contano 16.674 aziende, una quota consistente dell'intero apparato economico, con un numero di unità locali di oltre 18.000 unità.

Questa circostanza ha contribuito a rendere l'economia comasca meno esposta alle variazioni congiunturali, per la capacità delle imprese minori di meglio adeguarsi ai mutamenti dei mercati sia nazionali sia esteri. Oltre alla specializzazione industriale e al processo di terzizzazione in atto, ulteriore elemento caratterizzante dell'economia comasca è la sua internazionalizzazione.

Si può stimare che circa la metà dei prodotti della provincia di Como viene collocata sui mercati esteri.

Il valore complessivo delle esportazioni ha raggiunto nel 1996 la ragguardevole cifra di 8.440 miliardi di lire. Le importazioni sono ammontate a 3.719 miliardi di lire.

Questo traguardo è stato conseguito non solo per ragioni monetarie, che negli ultimi anni hanno certamente favorito il flusso delle esportazioni, ma anche attraverso un recupero della competitività aziendale.

Il valore assoluto delle nostre esportazioni, che colloca la nostra provincia (anche dopo la separazione da Lecco) ai primi posti della graduatoria nazionale delle province italiane, dimostra l'apertura mondiale del sistema produttivo lariano e l'alto livello di competitività delle nostre aziende sui mercati di tutto il mondo.

Oggi vi è sempre più la necessità di mantenere una significativa presenza sui mercati mondiali, ancor più in una fase di globalizzazione dell'economia, che pone tra gli obiettivi strategici di intervento sul territorio anche quello della connessione rapida ed efficiente dell'intera area-sistema con il resto del mondo.

## L'ARTICOLAZIONE TERRITORIALE DELLE FUNZIONI

In linea con quanto accaduto nei paesi avanzati a tutte le aree metropolitane di grande e media dimensione, il Comune di Como aveva mostrato una decisa suburbanizzazione della popolazione negli anni '70, continuata costantemente negli anni '80.

La popolazione residente nel Comune di Como è andata via via diminuendo.

Nell'ultimo censimento 1991 la popolazione è diminuita del 9% rispetto ad un decennio prima. Da una popolazione totale di 95.571 si è scesi nel 1991 a 87.059. Tale tendenza è progressivamente continuata anche in questi anni, arrivando a 84.207 abitanti nel 1996.

Contemporaneamente altri centri medi dell'hinterland hanno avuto un comportamento simile a quello del capoluogo, dimostrando come il sistema urbano del comprensorio di Como sia in fase di "ruralizzazione" demografica.

Solo 1/5 della popolazione in uscita dal capoluogo si ferma nei 19 Comuni di prima fascia, privilegiando, comunque, i Comuni situati nelle aree residenziali (ad ovest) ed in quelle produttive (sud-ovest ed est) rispetto a quelle a nord, ai margini del lago.

Dinamiche analoghe sono suggerite dagli allacciamenti telefonici sempre crescenti anche in presenza di una diminuzione della popolazione.

Dal punto di vista occupazionale si è mostrato un tasso di crescita maggiore di quello della regione nel suo complesso.

Il calo della popolazione nel Comune di Como non è dovuto, quindi, al declino economico, bensì ad una suburbanizzazione della popolazione nelle aree circostanti - sia per i minori costi delle abitazioni sia per la mutata domanda di caratteristiche residenziali - e ad una sua parziale sostituzione con attività economiche di natura diversa da quelle tradizionali.

Mentre nei Comuni minori della provincia la popolazione residente, nell'arco di quarant'anni, ha subito un generale incremento, nei centri maggiori la popolazione ha smesso di crescere nel decennio 1971/81.

Situazione di Como città:

Anno	n° abitanti	Variazione in percentuale
1951	70.447	
1961	81.833	+ 16,25
1971	97.996	+ 19,66
1981	95.571	- 2,47
1991	87.059	- 8,91

Un'altra tendenza in atto in questi anni è la propensione all'abbandono della città.

Con lo sviluppo dell'industria, la città non è più idonea alla produzione. Le industrie si sono spostate fuori della città per problemi di spazio, di ambiente e di traffico urbano, lasciando in città solamente i reparti amministrativi.

In effetti, in questi ultimi anni l'unico fenomeno in controtendenza con tale esodo è rappresentato dall'università, che invece convoglia nella città un numero elevato di studenti (oltre 3.500) ed oltre 300 tra docenti e assistenti.

Nell'ambito della provincia si è manifestato ed accentuato nel tempo un processo di specializzazione funzionale con il capoluogo, che svolge numerose funzioni terziarie anche per l'hinterland, il quale assume le funzioni industriali.

Como ha accentuato il dato tipicamente urbano della sua vocazione terziaria, rafforzando la sua vocazione nei grandi comparti relativi ai servizi alle imprese, alle comunicazioni, al commercio di

beni rari, ad alcuni servizi elevati di carattere finanziario e direzionale, all'associazionismo, oltre che alla sanità ed alla pubblica amministrazione.

A fronte di alcuni comparti la cui specializzazione era elevata (servizi privati alle imprese), si rilevava l'assenza quasi totale di alcuni servizi di carattere molto specializzato (agenzie di pubblicità, consulenza informatica, ricerca) che hanno manifestato preferenza per le grandi aree metropolitane e la dotazione minima di funzione commerciale, finanziaria e bancaria, sia in senso quantitativo che qualitativo; particolare debolezza mostravano la grande distribuzione ed il comparto assicurativo.

Discorso analogo si poteva fare per i trasporti, al di là di quelle poche specializzazioni connesse con la posizione geografica della città (trasporti lacuali, agenzie doganali) o con la sua natura di capoluogo (trasporti metropolitani).

Va notato che il peso ridotto dell'autotrasporto merci e dei magazzini, comune a città ed hinterland, suggeriva che gran parte delle funzioni logistiche e distributive fossero già state delegate all'esterno dell'area.

Tra l'altro desta impressione, in concomitanza con la ripresa economica, il rapido declino, rispetto al traffico su gomma, del traffico merci su acqua e su ferro, quest'ultimo penalizzato anche dalla localizzazione troppo centrale dello scalo merci.

Il Comune di Como appariva, infine, ben dotato di servizi pubblici, sociali e ricreativo-culturali, in rapporto ad altri Comuni analoghi, anche considerando il fatto che in parte tali servizi vengono utilizzati da tutta la provincia.

Un limite rilevante ed un'occasione potenzialmente mancata erano dati dalla scarsa dotazione di alberghi e pubblici esercizi in rapporto alla vocazione culturale-turistica-commerciale del capoluogo e di interi quadranti della provincia: i vuoti aperti dalla scomparsa di esercizi alberghieri di basso livello sono riempiti dagli esercizi extra-alberghieri.

Anche se per la formazione universitaria Como era costretta a gravitare su Milano, un elemento di forza dell'area era costituito dalla presenza di una rete di strutture di formazione professionale che era in grado di provvedere autonomamente alla formazione di quella fascia di lavoratori dotati di una buona qualificazione tecnica che il tessuto produttivo locale richiedeva in misura elevata.

Il ruolo di centro di direzione politica e istituzionale svolto dal Comune di Como era altresì evidenziato dalla presenza di un rilevante e agguerrito nucleo di quegli "agenti collettivi", quali Camera di Commercio e associazioni professionali, rappresentanze sindacali e imprenditoriali, organizzazioni politiche.

Questi agenti possono giocare nell'area un ruolo di estrema importanza nella qualificazione dei fattori produttivi e nello stimolo di nuove iniziative di interesse collettivo, in stretto collegamento con l'azione di soggetti istituzionali come il Comune.

Iniziative come il Centro Volta, ComoExport, il Centro Tessile, il Confidi di Como, ad esempio, si collocano in posizione di supporto ed integrazione strategica con alcune linee di forza che l'area ha saputo esprimere .

Il polo universitario è un'altra iniziativa destinata ad incidere profondamente nella vita economica e sociale di Como.

La realizzazione di un insediamento universitario a Como si è posta come un'importantissima scelta di strategia per lo sviluppo del nostro territorio, una strategia che vede nell'innovazione tecnologica avanzata l'elemento indispensabile per la crescita economica, resa però concretamente possibile soltanto da un contemporaneo sviluppo culturale che ne deve costituire il presupposto.

Una caratteristica peculiare del polo universitario comasco è il fatto che il nostro ateneo è l'unico in Italia che sorge in una zona di confine con una popolazione di lingua italiana oltre confine.

Tale circostanza impone di mantenere stretti contatti con il Canton Ticino, al fine di esaminare tutte le possibilità di collaborazione nel settore dell'istruzione universitaria come opportunità di sviluppo equilibrato di entrambi i territori.

L'industria, nel capoluogo, è stata sottoposta a profondi processi di ristrutturazione, che hanno ridotto ampiamente l'occupazione come prezzo per ottenere il risultato di difendere la competitività delle attività tradizionalmente presenti nell'area ed accentuarne la specializzazione e la concentrazione in quest'area urbana, di cui costituiscono le "vocazioni".

La ristrutturazione è avvenuta non solo attraverso un forte aggiornamento tecnologico e organizzativo, ma anche attraverso un'accresciuta integrazione con il settore dei servizi.

Nel Comune capoluogo non si sono avute nuove localizzazioni industriali di rilievo e per questo si può parlare di naturale suburbanizzazione dell'industria che ha toccato tutta la provincia ma, in particolare, le aree limitrofe al capoluogo che hanno conservato una vocazione manifatturiera e manifestato una notevole espansione grazie ad una crescente qualificazione delle produzioni legate alle fasi "nobili" del finissaggio e stampaggio dei tessuti e del relativo abbigliamento in serie.

Ma nell'hinterland si è manifestato, in aggiunta alla necessaria ristrutturazione dei settori tradizionali, una riconversione ed uno sviluppo dell'apparato produttivo in direzione di nuovi settori a medio livello di sofisticazione tecnologica e di "nuova specializzazione".

Si tratta della produzione di beni capitali (meccanica strumentale ed impiantistica) e della produzione di beni intermedi (chimica di base, seconda trasformazione dei metalli e fonderie), produzioni queste che, sommandosi alle tradizionali specializzazioni, completano la differenziazione produttiva dell'area (Legge 33).

Anche il settore terziario si è diffuso nell'hinterland sia per quanto concerne la vocazione naturale dell'area, sia per quanto concerne le attività connesse alla seconda vocazione naturale dell'area: il turismo (alberghi di categorie diverse, agenzie ed intermediari immobiliari, commercio al minuto).

Non sembra, al riguardo, che si possano riscontrare significative inversioni di tendenza, mentre si osservano i primi segnali di attenzione alla realizzazione del mercato unico europeo dopo il 1992 ed alle conseguenze in termini di accresciute pressioni concorrenziali.

Il distacco da Lecco ha significato un impoverimento della nuova provincia di Como, ma anche un aumento del ruolo e delle responsabilità del Comune capoluogo nei confronti della nuova provincia.

E' infatti indispensabile che Como mantenga e rafforzi uno stretto collegamento con i centri più importanti a sud della provincia. Como inoltre deve rafforzare il proprio ruolo di città di confine.



## **CAP. V - LO SCENARIO INFRASTRUTTURALE DELLA MOBILITA'**

(Vedasi tavole Previsione Viabilistiche e di Mobilità)

Gli interventi previsti alla scala sovracomunale comprendono:

il sistema tangenziale;

la cosiddetta Pedegronda (collegamento Varese-Como-Milano-Bergamo con diramazione per Malpensa), che nel tratto comasco prevede la prosecuzione della ex SP 44 Milano-Meda, ora attestata a Lentate, mediante nuovo tracciato in variante alla Comasina con innesto sulla tangenziale sud di Como;

il riordino e l'integrazione delle reti ferroviarie esistenti per la realizzazione, in particolare, di una nuova infrastruttura tranviaria da Como San Giovanni - Como Lago a Grandate-Cantù-Mariano, finalizzata a favorire il trasferimento di consistenti quote di mobilità individuale sul trasporto collettivo ed una maggiore integrazione tra le diverse modalità di trasporto.

Gli interventi previsti alla scala comunale tendono a mitigare i problemi di eccessivo traffico, riconducibili a due carenze primarie: l'assenza di circonvallazioni, che porta quote significative di traffico di attraversamento a interessare gli abitati di Camerlata, di Albate e del Borgovico, e l'inadeguatezza dell'attuale trasporto collettivo a competere con il veicolo individuale per l'accesso alla città.

E' evidente comunque la necessità di interventi coordinati sia sul versante dell'offerta (sistemi di circonvallazione e trasporto collettivo in sede propria o protetta) che sul versante della domanda attuando coerenti politiche di governo della mobilità ed estendendo le aree pedonali, ciclabili e a traffico limitato.

Per quanto riguarda la viabilità urbana il piano indica la struttura della rete principale, le cui maglie racchiudono zone con sole strade di quartiere e locali, all'interno delle quali è necessario intervenire per il miglioramento delle condizioni ambientali e di sicurezza.

Nei successivi paragrafi vengono descritte le infrastrutture principale previste dal piano a livello urbano e suburbano.

### **IL SISTEMA TANGENZIALE**

La nuova tangenziale sud effettua un collegamento fra le direttrici verso Est (SS 342 per Bergamo e SS 639 per Lecco) e la direttrice verso Ovest (SS 342 per Varese) evitando l'attraversamento dell'area urbana di Como e dei comuni di prima fascia (Montano Lucino, Grandate, Lipomo). Inoltre la tangenziale svincola lungo il suo tracciato le direttrici Sud (SP 36 per Cantù, Pedegronda, SS 35 per Milano, Autostrada A9 per Milano-Lugano); con queste direttrici la nuova tangenziale è variamente interconnessa, fungendo da by-pass per gli spostamenti in attraversamento e da distributore per gli spostamenti da e per Como.

Per perseguire quest'ultimo obiettivo, parte integrante dell'opera sono i raccordi dallo svincolo SS 35/Acquanegra alle vie Canturina e Oltrecolle (circonvallazione di Camerlata), il raccordo con la via Napoleona e, sul tracciato dell'Autostrada A9, il raccordo 'del torchio' con via per S. Fermo e lo svincolo di Monte Olimpino.

L'infrastruttura si integra con la tratta urbana esistente dell'asse autostradale A9 e con il previsto tracciato della 'Pedegronda' formando un sistema tangenziale a L che lambisce i nuclei abitati, raccordato ai vertici con le principali direttrici di traffico che convergono sulla città: a nord-ovest quelle provenienti dalla Svizzera (Autostrada del Gottardo, Via Bellinzona e via Asiago) e dalla sponda occidentale del Lario (SS 340), a sud-ovest quelle provenienti da Varese e Milano (SS 342 e SS 35) e a sud-est quelle provenienti da Cantù, Bergamo e Lecco (SP 36, SS 342, SS 639). A livello urbano il sistema infrastrutturale consentirà anche di migliorare l'accessibilità ai previsti poli di interscambio col trasporto collettivo su ferro (Lazzago, Acquanegra, Scalabrini e Valmulini).

Il tracciato e le caratteristiche progettuali assegnano alla tangenziale una funzione spiccatamente interurbana al servizio degli spostamenti di attraversamento dell'area e di accesso alla città di Como. Ciò non toglie che parte non marginale dei benefici dell'infrastruttura siano proprio per il traffico urbano di Como, in quanto alleviato del conflitto con il traffico in attraversamento est-ovest e parzialmente con il traffico in accesso a Como.

Con informativa di Giunta Comunale del 12.5.99 l'Amministrazione ha ritenuto opportuno, stante l'incertezza ancora esistente, a livelli decisionali sovracomunali circa la scelta di tracciato definitivo, di mantenere, pur ridimensionandola e semplificandola anche la previsione del tracciato nord, quanto meno nel tratto località Acquanegra, prevedendone un collegamento con il tracciato SPEA, più a sud, che renda le due arterie tra loro complementari ed eliminando il raccordo Canturina SP36 - Napoleona ed il relativo svincolo in corrispondenza della Val Basca, giudicato di eccessivo impatto ambientale.

#### IL COLLEGAMENTO VIARIO CANTURINA - OLTRECOLLE - NAPOLEONA

Il collegamento stradale in oggetto costituisce tronco funzionale della 'circonvallazione' di Camerlata, a una corsia per senso di marcia, che si sviluppa dalla tangenziale fino a via Napoleona.

Attualmente, nel 'corridoio' Oltrecolle - Canturina, i flussi veicolari delle relazioni est-ovest invadono la viabilità di quartiere ed in particolare via Turati e via Muggiò. Tali flussi con componenti considerevoli di autoveicoli pesanti sono decisamente incompatibili con le caratteristiche residenziali delle due vie.

La realizzazione del tronco viario Canturina - Oltrecolle - Napoleona consentirà di abbattere di circa il 50 % i volumi di traffico lungo le vie Muggiò e Turati e contemporaneamente di ridurre l'incidentalità e l'inquinamento all'interno del quartiere di Muggiò

## LA VARIANTE DI BORGOVICO

La variante stradale del Borgovico è prevista completamente in galleria dallo svincolo di Villa Olmo al Viale Innocenzo XI, con sbocco in prossimità della stazione FS Como S.Giovanni. Tale infrastruttura prevede di captare, con svincoli a livelli differenziati, i flussi veicolari delle radiali del quadrante nord-ovest (via per Cernobbio, via Bellinzona, via Bixio e via XXVII Maggio) per distribuirli sull'asse Innocenzo XI.

Tale soluzione di tunnel stradale urbano a pedaggio consente un recupero indispensabile di via Borgovico ad una funzione più urbana e soprattutto al trasporto collettivo, che vede proprio sulla direttrice storica l'asse di forza delle autolinee urbane ed extraurbane del ventaglio nord..

Il tunnel stradale, a una sola canna, inizia in corrispondenza dell'incrocio di Villa Olmo e termina in viale Innocenzo XI, immediatamente a nord dell'incrocio con via Borsieri. Esso è dotato di uno svincolo intermedio situato lungo via Bixio, con una corsia per senso di marcia nel tratto nord (da via per Cernobbio/via Bellinzona a via Bixio) e tre corsie, due in ingresso e una in uscita, nel tratto sud (da via Bixio a viale Innocenzo XI).

Sono previste due stazioni per l'esazione del pedaggio: all'imbocco Sud e all'imbocco Nord.

La validità di tale soluzione viene amplificata dal previsto svincolo autostradale 'del torchio' e, soprattutto, dalla prevista realizzazione di un ampio parcheggio di corrispondenza a Tavernola, per l'interscambio con il battello e l'autobus, indispensabile per dare un'alternativa modale alla domanda di mobilità con origine sponda occidentale del Lario e destinazione Centro Città.

## NODO FERROVIARIO E TRAMVIA

A seguito del lavoro condotto nell'ambito dello studio promosso dalla Regione Lombardia sui Progetti Pilota Interscambi, è stato firmato, in data 28 marzo 1996, un Protocollo di intesa che impegna la Regione, il Comune e la Provincia di Como, le Ferrovie dello Stato e le Ferrovie Nord Milano a una serie di adempimenti per il raggiungimento delle finalità e per la predisposizione di progetti preliminari relativi agli interventi di seguito sintetizzati.

Le finalità del Protocollo sono:

riqualificazione e potenziamento delle aree di interscambio ferroviarie;

modernizzazione e ottimizzazione degli impianti e dei servizi ferroviari;

riordino e integrazione delle reti di trasporto contestualmente alla realizzazione di nuove infrastrutture di trasporto urbano e sovracomunale.

Gli interventi previsti sono:

integrazione e connessione delle linee FS e FNM nella stazione di Como San Giovanni, con spostamento dello scalo merci FS ad Albate e con mantenimento, in attesa della realizzazione della tranvia, della continuità dei binari fra Grandate e Como Camerlata - Como Borghi - Como Lago; contestuale recupero dell'attuale tratto urbano di FNM come primo tronco di un sistema di trasporto pubblico a guida vincolata per il servizio di trasporto pubblico urbano e suburbano, da estendersi fino alla stazione di Como San Giovanni, verificando altresì le possibilità di estensione del servizio fino a Cantù e Mariano Comense;

assetto urbanistico del comparto urbano della stazione san Giovanni.

In questo contesto, anche sulla base dei dettagliati dati sulla domanda di mobilità oggi soddisfatta con il veicolo privato, raccolti ed elaborati per il PGTU e delle risultanze dell'indagine sulla domanda soddisfatta con i mezzi collettivi su gomma, a cura della Società Pubblica Trasporti, sarà possibile individuare la tecnologia ottimale da utilizzare in Como per l'eventuale realizzazione di una prima linea di un sistema di trasporto collettivo di qualità, in sede propria e protetta.

La soluzione proposta nello studio FNM "aggiornamento e sviluppo dello studio di fattibilità per il Progetto di Trasporto a Guida Vincolata per la Città di Como" trasmessa nel 1994 ai Ministeri competente per poter accedere ai contributi di cui alla legge n. 211/1992 prevede la realizzazione di una tramvia moderna. Soluzione tecnologica più adeguata al soddisfacimento della domanda di mobilità comasca rispetto all'ipotesi del progetto originario che prevedeva un sistema automatico completamente in sede riservata e con tratta interrata in centro Città.

Allo stato attuale si sta valutando anche l'ipotesi del "sistema interoperabile" che consentirebbe cioè di utilizzare anche tratte ferroviarie in esercizio.

In questo contesto e con una migliore accessibilità col mezzo individuale da Nord e da Sud (parcheggi, tunnel del Borgovico e raccordo diretto dalla tangenziale alla direttrice urbana Napoleona-viale Innocenzo XI), nonchè con la prevista stazione autolinee, la stazione ferroviaria internazionale di San Giovanni rafforza il suo ruolo di punto di interscambio ad elevatissima accessibilità, a distanza pedonale dal Centro Storico.

## I PUNTI DI INTERSCAMBIO PASSEGGERI

I principali nodi di interscambio modale per l'accesso al Centro, da attrezzare con adeguati parcheggi, sono localizzati a sud lungo il corridoio che include il tracciato del sistema di trasporto a guida vincolata e la circonvallazione di Camerlata:

l'area strategica di interscambio in Camerlata, contigua all'attuale stazione FNM e in corrispondenza della confluenza delle previste linee tranviarie provenienti da Grandate e Cantù;

l'area strategica di Lazzago, in prossimità alla stazione FNM di Grandate e dello svincolo autostradale di Como Sud;

l'area strategica di interscambio in Camerlata, contigua all'attuale stazione FNM e in corrispondenza della confluenza delle previste linee tranviarie provenienti da Grandate e Cantù;

l'area strategica di Lazzago, in prossimità alla stazione FNM di Grandate e dello svincolo autostradale di Como Sud;

l'area strategica di Acquanegra, in prossimità della stazione FS di Albate, connessa con la SS 35 attraverso il raccordo di via Tentorio;

l'area strategica di Val Mulini, in corrispondenza dell'ospedale S. Anna e della prevista fermata tranviaria e contigua all'attuale linea di forza del trasporto collettivo su gomma.

A nord il parcheggio di interscambio principale è previsto in località Tavernola in prossimità del pontile della Navigazione e della fermata delle linee urbane ed extraurbane del ventaglio nord.

Altre aree strategiche di interscambio modale sono previste in Convalle:

- in corrispondenza della stazione internazionale di San Giovanni, dove è previsto l'attestamento principale delle linee su gomma e il terminale della tramvia;
- in via Ambrosoli, in corrispondenza della fermata della tramvia e dell'attestamento delle autolinee del ventaglio nord;
- nell'area Ticosa.

#### IL NODO INTERMODALE MERCI

Se attualmente il problema è quello di un centro servizi di supporto agli autotreni in transito doganale, nel futuro del medio periodo la scelta obbligata dovrà essere quella dell'interscambio gomma-ferro, anche alla luce delle decisioni in tema di trasporto merci a lunga distanza assunte dalla Confederazione Elvetica.

Occorre in sostanza evitare da un lato che Como diventi il terminale nazionale dell'interscambio per la direttrice del Gottardo attirando al proprio interno i TIR, e dall'altro realizzare un interporto efficiente soprattutto dal lato ferro, saldamente connesso alla rete ferroviaria lombarda, nazionale ed internazionale allacciabile in modo efficace alla galleria di Monte Olimpino 2.

L'ubicazione ottimale appare pertanto essere un punto della linea Milano-Chiasso localizzato tra l'imbocco della galleria di Monte Olimpino 2 e l'intersezione con la linea ferroviaria di gronda Seregno-Bergamo-Rovato.

Per quanto riguarda il punto di connessione con la rete stradale, dovendosi pensare ad una realizzazione a servizio soprattutto dell'area nord-ovest della Lombardia, può essere più opportunamente ricercato sulla rete primaria regionale, nel senso nord-sud con la Nuova Comasina e, meglio, nel senso est-ovest con la prospettata connessione di quest'ultima con la Malpensa o altro tracciato est-ovest.

## CAP VI - INFRASTRUTTURAZIONE TECNOLOGICA DEL TERRITORIO

L'indagine sull'infrastrutturazione tecnologica del territorio è stata compiuta con la collaborazione degli Enti o società che gestiscono i vari servizi.

Oggetto dell'indagine sono state le principali infrastrutture territoriali, quali la rete fognaria, le reti di acquedotto per uso civile e per uso industriale, le reti di distribuzione di gas, di energia elettrica e di teleriscaldamento.

Obiettivo dello studio è fornire un quadro sintetico e sinottico su grande scala, che indichi la consistenza e il funzionamento delle reti mediante l'individuazione delle "sorgenti" e dei "punti nodali", delle linee principali e delle aree servite e che individui, per quanto possibile, la "capacità" dei sistemi mediante valutazioni qualitative o quantitative.

Sia i dati di consistenza, sia le indicazioni di capacità provengono dai tecnici specialisti competenti delle diverse reti.

### SISTEMA DI FOGNATURA

I riferimenti legislativi in tale settore sono la Legge Regionale 20.3.1980, n. 32 che ha istituzionalizzato il catasto delle acque e il Piano Regionale di risanamento delle acque.

Uno strumento legislativo integrativo e parallelo al Piano Regionale di risanamento delle acque è la Legge Regionale 27.5.1985, n. 62, che disciplina gli scarichi degli insediamenti civili e della pubblica fognatura e affronta il tema della tutela delle acque sotterranee dall'inquinamento.

Tale quadro regionale, per quanto riguarda la zona di Como, conferma nelle linee fondamentali la situazione definitasi e consolidatasi negli ultimi decenni, anche se alcune previsioni marginali non trovano riscontro nell'attuale evoluzione del sistema di collettamento di Como.

L'intervento strategico del Piano per il risanamento delle acque è la trasformazione delle reti fognarie dei Comuni gravitanti sul lago da miste a separate, convogliando i carichi inquinanti all'impianto di depurazione.

In tal senso il territorio comasco è interessato da tre organismi consortili di depurazione: la Comodepur, il Consorzio della depurazione del Bacino Imbrifero dell'Alto Seveso e il Consorzio per il risanamento idraulico del bacino sud Seveso comasco.

L'impianto Comodepur serve gran parte di Como e anche quelle parti che non competono, per morfologia naturale o bacino; a nord, Maslianico e Cernobbio, ed inoltre Grandate, Lipomo, Tavernerio e Brunate.

L'impianto di collettamento di depurazione del Consorzio Alto Seveso interessa le frazioni di Prestino, Lazzago, Breccia e Casate, nonché i Comuni di Cavallasca, San Fermo, Montano Lucino, Villaguardia, Grandate, Casnate con Bernate, Luisago, Fino Mornasco.

L'impianto di collettamento e depurazione sud Seveso ha connessioni con il territorio comasco per le parti a sud di Albate, che rientrano nel Bacino Imbrifero del Sud Seveso e serve i Comuni di Senna Comasco, Capiago Intimiano, Cucciago, Cantù, Vertemate, Figino Serenza, Novedrate, Carimate, poiché il nuovo Piano Regolatore prevede un impianto di depurazione di Como sud all'interno dei confini del Comune di Como.

Al fine di rispettare il risanamento del lago di Como, il Comune ha redatto il progetto generale per la realizzazione della fognatura nera nelle zone sud e sud-est della città, che sono ancora di tipo misto.

#### SITUAZIONE ATTUALE DEL TERRITORIO COMUNALE

Dall'indagine emerge che la zona di Como centro è dotata di rete separata, mentre i borghi ovest, sud e est sono dotati in parte di rete separata e in parte di rete mista.

La parte di Tavernola, Sagnino e Ponte Chiasso è ancora dotata di rete mista; la parte di Monte Olimpino, Bignanico e Cardina è dotata in parte di rete separata e in parte di rete mista; la zona di prestino e Lazzago è dotata di rete in parte mista e in parte separata; la zona di Rebbio, Breccia e Camerlata è dotata di rete mista; la zona di Albate, Trecallo e Lora è dotata di rete mista; la parte di Carnago, Caviglio e Garzola è dotata di rete mista.

Le previsioni di intervento riguardante l'adeguamento della rete fognaria sono molteplici, in parte delegate all'Amministrazione Provinciale e in parte in atto o in progetto per conto del Comune di Como relativi a lotti sparsi.

Questi adeguamenti non riguardano le previsioni di Piano Regolatore ma, proprio a riguardo di tali previsioni, diventa importante la localizzazione degli impianti di trattamento finale.

L'impianto di depurazione della Comodepur attualmente serve una popolazione di circa 280.000 abitanti equivalenti; è però di immediata comprensione il riferimento alla capacità idraulica delle vasche di digestione e al loro grado di utilizzo, che attualmente ha come capacità massima quella di 50.000 mc./giorno.

Esiste quindi una necessità di scelta tra un incremento dell'impianto della Comodepur fino a raggiungere capacità di vasche molto superiori, oppure una revisione dell'assetto degli impianti di trattamento finale, che ridistribuisca i flussi di acque reflue secondo i relativi bacini naturali.

L'ipotesi di Piano Regolatore prevede di alleggerire la Comodepur di convalle dagli scarichi provenienti dalle zone di Rebbio, Camerlata e Albate ma anche di alcuni Comuni del versante est brianzese, indirizzando tali scarichi verso il loro bacino naturale diretto a sud, al fine di alleggerire le dorsali di via Pannilani e del fiume aperto ed al fine di non caricare troppo la Comodepur di convalle

che deve essere già soggetta a razionalizzazioni, in riferimento alle nuove normative di depurazione, soprattutto ai quantitativi di azoto.

In tal senso il Piano Regolatore conferma la localizzazione della modifica della convalle come depuratore del bacino di sua stretta competenza. Inoltre prevede un secondo impianto di depurazione a sud denominato "Comodepur 2" ai confini del territorio comunale nella parte più bassa del cosiddetto "Bassone", al fine di catturare per gravità il refluo dei bacini di competenza.

Tale scelta si pone nell'obiettivo di tutelare la risorsa "lago" che, vedremo nel capitolo successivo, è un elemento fondamentale per l'approvvigionamento idrico.

Va da sé che il diminuire gli scarichi, pur depurati nelle acque del lago con un secondo impianto di depurazione a sud di Como, va a favore della qualità delle acque del lago stesso.

## SISTEMA DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO : L'ACQUEDOTTO CIVILE E L'ACQUEDOTTO INDUSTRIALE

### Acquedotto civile

L'acquedotto che serve la città di Como ha una struttura complessa determinata sia da fattori naturale orografici-idrografici, sia da fattori storici di crescita urbana.

La rete è pertanto il risultato di successive opere di adeguamento consistenti sia nella interconnessione o potenziamento di preesistenti impianti, sia nell'utilizzo di nuove fonti di approvvigionamento, quale è appunto quello da parte del lago.

Le fonti di approvvigionamento sono infatti fondamentalmente due, una ventina di pozzi e il lago.

I pozzi sono localizzati in località Caneda, al confine con il Comune di Lucino, nella zona Vaj di via Scalabrini, in località Bassone, presso il torrente Breggia e sono compresi nel Piano Regolatore in fasce di rispetto.

Esiste una piccola sorgente nella zona di Lora presso il serbatoio del REFREC.

L'utilizzazione dell'acqua del lago a scopi potabili risale al 1983 e la centrale di potabilizzazione è situata nell'area ex Ticosà.

L'acquedotto complessivo dispone di 16 serbatoi distribuiti lungo la rete stessa, dei quali i più consistenti sono quelli del REFREC e del Doss, entrambi tutelati dal Piano Regolatore.

L'attuale prelievo dell'acquedotto civile è di circa 12 milioni di mc. all'anno, dei quali quasi il 50% dovranno provenire dall'acqua del lago.

Il consumo individuale medio per uso civile oscilla fra i 150/200 litri di acqua al giorno; il consumo medio comprensivo anche dei consumi industriali, terziari è di circa 350/400 litri.

ab. x giorno

Gli interventi previsti per migliorare la capacità e la funzionalità del sistema acquedotto con la creazione di nuovi serbatoi, sono numerosi soprattutto nella zona di Ponte Chiasso - Sagnino che rende difficile l'approvvigionamento nei momenti di massima specialmente nella zona di Monte Olimpino i



due nuovi serbatoi nella zona sud-ovest di Como, l'ampliamento del serbatoio nella zona di Camerlata - Rebbio e la nuova condotta da Como a Civiglio.

La previsione più importante, che però riguarda il Piano Regolatore, è la localizzazione della centrale di potabilizzazione che, dall'interno dell'area ex Ticoso, ove oggi trova collocazione, dovrebbe essere trasferita in caverna alle falde del monte del Baradello contestualmente al rinnovo degli impianti tecnologicamente obsoleti o sottodimensionati, per assicurare almeno il potenziamento degli impianti di potabilizzazione fino alla capacità di circa 500/600 litri al secondo.

Nel piano Regolatore la zona ex Ticoso è destinata mediante piano d'area a funzioni di ristrutturazione urbanistica la cui realizzazione non sarebbe condizionata da impianti tecnologici complessivi.

#### Acquedotto industriale

In territorio comasco esistono due acquedotti industriali: il primo è gestito da un Consorzio privato e serve Montano Lucino, Villaguardia, Lurate Caccivio, Bulgarograsso, Cassina Rizzardi, Fino Mornasco, Luisago, Casnate con Bernate, Grandate; il secondo, di competenza dell'A.C.S.M., è limitato alla città.

Il Consorzio per l'acquedotto industriale del lago di Como è sorto nel 1978 con lo scopo di fornire acqua per uso industriale alle aziende associate, che assommano a circa un centinaio.

Si tratta di una linea di acquedotto lunga circa 30 Km., della quale nel marzo del 1989 è stata ultimata la posa della tubazione di collegamento fra l'anello esterno e il lago vicino alla foce del Cosia. La tubazione attraversa il territorio comunale senza servire nessuna industria; solo nel caso di necessità l'acquedotto industriale è impegnato a consegnare all'acquedotto dell'A.C.S.M. 240 litri/sec. da destinare a scopi potabili e da consegnare all'attuale sede dell'impianto di potabilizzazione.

Nel collegamento tra il lago e l'anello esterno vi sono tre centrali di pompaggio: quella a lago e l'antica stazione A.C.S.M., la seconda in Val Mulini, la terza in zona Vaj e sono tutte tutelate dal progetto di Piano Regolatore.

Con il collegamento a lago l'anello esterno al Comune è in grado di distribuire 30.000/40.000 mc./giorno.

L'acquedotto industriale A.C.S.M., che peraltro è quello realizzato in anni passati dalla Ticoso, utilizzava un tempo le acque a scopi industriali, ma negli anni 1982/83 ha avuto una riconversione ad uso potabile attraverso due moduli di potabilizzazione da 100 litri al secondo ciascuno.

La nuova presa a lago, nella zona di Villa Geno, è dimensionata per una portata di 600 litri al secondo. Questo determinerà una necessità di incremento della capacità di potabilizzazione prevista nell'ambito della progettazione dei nuovi impianti in caverna.

## CONCLUSIONE URBANISTICA

Le indagini sopra esposte indicano i punti nodali e le linee primarie di vari sistemi tecnologici esistenti.

Il Piano Regolatore ha dovuto fare i conti con il fatto che tutte le linee di distribuzione sotterranee, ad esclusione dell'elettrodo, seguono un discorso privilegiato di collegamento tra la zona nord e sud della città.

In particolare vi è un canale ideale definibile come "corridoio" che dal lago raggiunge la Napoleona attraverso il percorso del torrente Cosia coperto, nel quale si concentrano le linee principali sotterranee e numerosi punti nodali delle reti tecnologiche.

Ecco quindi che questo corridoio è stato tutelato con opportune fasce di rispetto nel Piano Regolatore ed è stato, per quanto possibile, studiato il suo progressivo decongestionamento da traffico.

Il percorso del torrente Cosia diventa un vero e proprio corridoio tecnologico per una serie di ragioni naturali e storiche legate alla morfologia della città e alla sua crescita secondo la teoria dei raddoppi che individua, come elemento di formazione del raddoppio più importante della convalle, l'operazione di copertura del torrente Cosia.

Da un punto di vista urbanistico i punti nodali esistenti non hanno lo stesso peso in quanto essi occupano superfici e volumi piuttosto diversi fra loro.

Nel Piano Regolatore si sono quindi esaminati i punti nodali che determinano un maggior impatto sul territorio e per i quali deve essere praticata un'azione di salvaguardia al fine di garantirne nel tempo la funzionalità.

Il polo tecnologico più vasto del territorio comunale di Como è ancora la Comodepur che attualmente copre un'area di circa 18.000 mq.

Al riguardo, come già anticipato, il Piano Regolatore prevede la conferma ma non l'ampliamento.

Il polo della "Comodepur 2" previsto nella zona sud, pur non essendo da un punto di vista volumetrico fuori terra più grande della Comodepur, copre una superficie pari a 12 ha, trattandosi di area agricola in ambiente naturale, si ritiene che la previsione di piano debba essere coerente con la caratteristica ambientale e quindi debba essere prescrittiva di un completo interrimento dell'impianto con ricopertura della superficie di consistente manto vegetale.

Dopo i due poli della depurazione, quello esistente e quello previsto, l'impianto di potabilizzazione delle acque previsto in caverna pur di grande importanza tecnologica avrà per le sue caratteristiche costruttive un limitatissimo impatto urbanistico.

Seguono come importanza urbanistica le cabine primarie dell'energia elettrica e infine le cabine primarie dei metanodotti.

Da queste semplici considerazioni si può capire l'importanza che le reti tecnologiche, come soprattutto i punti nodali delle medesime, rivestono nella formazione di un Nuovo Piano Regolatore.

E' importante che le nuove opere infrastrutturali siano previste in cunicoli o intercapedini attrezzati (sottostanti le strade), dove i vari inserti tecnologici siano ospitabili senza rottura del manto stradale e senza impatti sul sistema della mobilità e sul traffico.

## TELERISCALDAMENTO

Il sistema di teleriscaldamento consiste essenzialmente in:

- una centrale che produce energia termica;
- una rete di distribuzione che trasporta il calore sotto forma di acqua calda o surriscaldata (90° C - 120° C) dalle centrali di produzione alle sottocentrali di utenza;
- numerose sottocentrali di utenza (una per ogni edificio da riscaldare), ciascuna delle quali consente il trasferimento del calore dalla rete di distribuzione all'impianto interno dell'edificio.

Il beneficio ambientale potrà essere conseguito grazie ad uno sviluppo coordinato dei sistemi di teleriscaldamento e di distribuzione gas, tendente a minimizzare l'alimentazione a gasolio che comporta emissioni gassose più nocive.

La definizione del tracciato di rete è stata preceduta da un'indagine sulle utenze termiche esistenti in territorio comasco, tendente ad individuare quelle più idonee all'alimentazione tramite teleriscaldamento (prevalentemente utenze condominiali con centrale termica a gasolio).

La realizzazione dell'opera è prevista per successivi lotti funzionali autonomi.

## FORNO INCENERITORE

Impianto a "tecnologia complessa" costruito nella seconda metà degli anni sessanta con una capacità di incenerimento dei rifiuti solidi urbani (R.S.U.) per circa 100 t/g.

Nel 1997 sono terminati i lavori per la realizzazione di una seconda linea di combustione con una capacità di 150 t/g. e quindi con una capacità totale delle due linee di 250 t/g.

L'obiettivo e gli scopi sono di due tipi:

- autosufficienza nel problema smaltimento rifiuti;
- risparmio energetico.

L'obiettivo risparmio energetico è conseguito grazie a due scelte di base:

- il recupero dell'energia termica prodotta dalla combustione dei rifiuti (scelta che ha determinato la realizzazione del teleriscaldamento);
- la "cogenerazione", cioè la produzione combinata di energia elettrica ed energia termica. La cogenerazione consente un risparmio energetico, in quanto il processo ha un rendimento globale superiore ai rendimenti corrispondenti alla produzione separata di energia elettrica ed energia termica; in altre parole l'energia dissipata è minima e pertanto il prodotto ha un costo minore.

L'impianto inoltre, dotato di una camera di pre-combustione e una di post-combustione, e dotata di tutti i rilevatori necessari per gli effluenti gassosi, è in grado di incenerire anche i rifiuti ospedalieri trattati (R.O.T.).

Con il completamento dell'impianto, la cogenerazione e il teleriscaldamento si è realizzata una struttura tecnologica di minimo impatto urbanistico ed ambientale, ma di importanza vitale per la città.

## **CAP. VII - OBIETTIVI DI PIANO REGOLATORE**

Dopo la lunga disamina dei primi sette punti della relazione, si possono definire una serie di obiettivi del Piano, alcuni di carattere intercomunale ed altri di carattere più strettamente urbano.

### **OBIETTIVO N. 1 - CARATTERE INTERCOMUNALE**

Dagli importanti studi intercomunali sopra riportati risulta evidente che, mentre nelle zone a nord di Bergamo e Lecco lo sviluppo urbano subisce un'interruzione per la presenza di aree con caratteristiche montane, a nord di Como e Varese si sviluppano i sistemi svizzeri senza soluzione di continuità fino allo spartiacque alpino.

Questa circostanza determina l'obiettivo fondamentale del Piano Regolatore a riguardo di Como per quanto concerne le politiche intercomunali: Como deve assumere il carattere di un polo situato nel mezzo di un asse di sviluppo, che lo collega a Milano con il centro Europa, e deve praticare delle strategie urbane tali da vincere la concorrenza diretta economica e urbanistica dei poli ticinesi ed in particolare di Lugano.

In tale ottica, proprio perchè Como riesca ad avere una capacità di sviluppo autonoma rispetto a Milano, deve costituirsi una situazione simile al modelli territoriale della vicina Lugano, evitando da una parte di appesantire il carico insediativo globale sulla città e dall'altra puntando sulla selezione delle funzioni preferendo quelle rare e qualificanti.

Per poter attuare questo sono necessari alcuni decentramenti ma soprattutto un allargamento del bacino di utenza della città nelle tre direzioni di Erba, Cantù e Fino Mornasco, accompagnato da una maggiore efficienza delle infrastrutture per la mobilità e per il trasporto.

Solo così Como potrà sviluppare funzioni rare e trainanti, ponendosi come centro sostanzialmente unico rispetto ad un più vasto bacino di popolazione.

Nella scelta delle funzioni rare e pregiate dovrà essere posta particolare attenzione ad una forte integrazione strategica tra Varese, Como, Chiasso e Lugano, evitando però duplicazioni e concorrenze per funzioni simili, sia a scala nazionale che sovranazionale.

### **OBIETTIVO N. 2 - FISIONOMIA DELLA CITTÀ**

Dal primo capitolo deriverebbe che Como, all'interno di una situazione territoriale così formulata, abbia raggiunto un equilibrio sia dal punto di vista della sua capacità di insediamento residenziale sia da quello della sua capacità produttiva e terziaria; ciò non è del tutto vero, in quanto esistono ancora dei punti irrisolti.

Como infatti rimane, come emerge dalla ricerca economica e sociologica, un polo di attrazione per la popolazione delle zone depresse del lago e delle valli, nella ricerca di un'occupazione più conge-

niale all'attuale sviluppo economico ed inoltre su Como esiste una forte richiesta di residenza, sia in affitto che in proprietà, accessibile alla fascia media della popolazione che rimane inevasa per una serie di concause, ivi compreso l'elevato prezzo dell'abitazione.

Ne deriva una situazione difficile per la fisionomia della città di Como che, pur essendo un forte polo attrattivo, non ha l'opportunità di trattenere quella parte di popolazione che manifesta l'esigenza di un'abitazione adeguata e che trova invece nella zona sud le condizioni di risposta alle proprie esigenze, soprattutto per maggiore accessibilità, minori costi e una parità di servizi alla persona.

Pur dovendosi constatare negli ultimi anni i sintomi di un rallentamento della terziarizzazione della parte centrale della città e di quella che potrebbe essere valutata come una inversione di tendenza con un modesto ritorno dell'interesse a funzioni abitative in tale zona, vi è quindi una contraddizione, in quanto si è di fronte a un'occupazione di una quota straordinaria di abitazioni, soprattutto nella zona centrale, da parte di funzioni terziarie collocatesi in modo inopportuno e ad una impossibilità di ospitare nuove abitazioni; questo è uno dei nodi da sciogliere, indirizzando l'intervento edilizio non più nell'espansione ma nella riqualificazione dell'edificato, considerando l'intera città un ambito di recupero da effettuare nelle due direttrici fondamentali, del restauro urbanistico e della ristrutturazione urbanistica.

Solo così Como potrà assumere la fisionomia di centro di supporto dell'attività produttiva svolta fuori (nella zona a sud-ovest), puntando sulle funzioni pregiate del terziario avanzato e delle nuove attività legate al tessile e attività miste affari-vacanza, il tutto sostenuto da un connettivo residenziale perchè la città non sia un'isola monofunzionale.

In questa ottica dovrà essere data particolare attenzione allo sviluppo delle funzioni universitarie che si sono insediate nella convalle anche per quanto riguarda le economie di scala che tale funzione può comportare.

### OBIETTIVO N. 3 - RIEQUILIBRIO URBANO TRA CONVALLE E QUARTIERI

Dalla relazione 1989/90 dell'Ufficio di Piano (arch. Di Salvo e arch. Castiglioni), emerge la necessità di un riequilibrio urbano che può essere uno dei punti fondamentali della strategia di sviluppo e di riqualificazione della città stessa: "Il capoluogo può mantenere il suo ruolo tradizionale nel momento in cui assume le funzioni terziarie direzionali, finanziarie e commerciali per l'hinterland stesso, connesse ad una profonda innovazione del sistema di mobilità delle persone e delle merci che, attraverso nuove accessibilità, determini occasioni di polarità negative.

Ne deriva altresì l'adozione di un nuovo modello di sviluppo della città entro il quale, a fronte di un indifferenziato processo espansivo dei piani del dopoguerra, viene privilegiato il recupero di "qualità urbana" dei settori del territorio già urbanizzati (in questo senso è stato considerato il rigoroso rico-

noscimento dell'apparato boschivo delle pendici e la classificazione degli insediamenti periferici di antico impianto e delle organiche pertinenze).

L'integrazione della città al territorio risulta, in funzione del rilancio della sua "centralità", attuata attraverso l'attento controllo dei processi di conurbazione indifferenziata delle "polarità di corona" e la riqualificazione dell'originaria "matrice insediativa" (che costituisce lo "specifico storico" del proprio modello strutturale, economico e culturale).

Nei settori a nord del territorio (in luogo della visione monocentrica, orientata sulla convalle di Como e adottata dalla pianificazione del dopoguerra), si apre la prospettiva del sistema della convalle e della Valle del Breggia, secondo un'ottica policentrica della conurbazione di frontiera, aperta anche al potenziale recupero delle risorse del territorio lacuale (quali il progetto S.Rocco-Villa Olmo, Villa Erba e quello della Valle Breggia).

Nei settori a sud del territorio la città, che si indirizza ad essere aperta verso l'hinterland, risulta interessata a nuove polarità che vengono proponendosi attraverso nuovi programmi di mobilità delle persone e delle merci secondo un'articolazione caratteristicamente policentrica, in funzione della singolarità degli ambiti esterni aderenti al territorio comunale.

La complementarità di ruoli diversificati non consente, comunque, un consumo di aree che non risulti strategicamente connesso alle finalità proposte, data la saturazione del territorio comunale.

La diversità, che già si pone in termini reali tra la convalle e i settori urbani periferici, deve tendere non tanto ad una possibile omogeneizzazione, quanto all'assunzione di ruoli specifici nell'ambito di un assetto unitario dei servizi e delle funzioni urbane, che tenga conto dello sviluppo reale della città e dello sviluppo dell'assetto e della configurazione tradizionale (contro un effetto di marginalità funzionale dei settori esterni).

A questo fine, per la salvaguardia della specificità dei nuclei originali dell'insediamento urbano di Como (Como, Monte Olimpino, Breccia, Albate, Rebbio, Caviglio, Lora, Camnago Volta, Trecallo, Garzola), l'obiettivo è perseguire una centralità diffusa attraverso il riconoscimento della specificità insediativa e tipologica dei nuclei di antico impianto, evitando l'omologazione del tessuto storico come quello di recente e nuova formazione, cercando di favorire l'accessibilità ai singoli comparti e rileggendone il disegno.

L'analisi qualitativa del livello raggiunto nell'occupazione del territorio, a partire dalla tipologia degli edifici, dei tessuti urbani, delle polarità e delle percorrenze, può consentire la definizione di un quadro di relazione e gerarchie tale da produrre una definizione coerente all'assetto urbanistico tradizionale ed aperto alle prospettive del territorio, sia nella definizione degli aspetti qualitativi che nella determinazione e localizzazione dei pesi insediativi e delle funzioni".

Da quanto evidenziato deriva che il riequilibrio tra convalle e quartiere deve portare Como ad essere una città "riconoscibile", non certamente attraverso un'omogeneizzazione tra convalle e periferia ma attraverso una centralità diffusa, policentrica, con una precisa fisionomia ed una peculiarità tipologica.

#### OBIETTIVO N. 4 - SALVAGUARDIA DELLE RISORSE

L'obiettivo è quello di salvaguardia del verde di corona che, come appare dai capitoli precedenti, deve attuarsi attraverso programmi comunali, comprensoriali ed addirittura internazionali ( lo stesso parco della Spina Verde raggiunge con le sue pendici Pedrinate che si trova nella vicina Svizzera). La salvaguardia del verde, condotta in tutti i versanti, attua la difesa della città con una cintura verde che è un rimedio ancora valido nell'urbanistica moderna per frenare la formazione del "continuum" urbano, che travolgerebbe Como nelle espansioni dell'area metropolitana milanese.

E' evidente che la salvaguardia coinvolge la Spina Verde e il monte Tre Croci, ma anche il colle di Cardina fino alle pendici di Tavernola, la valle del Cosia, la Valbasca, la zona umida del Bassone e lo straordinario parco della Villa Giulini.

La conseguenza pianificatoria della salvaguardia del verde di corona è quella di considerare Como come una città che ha i contorni ben definiti, che ha esaurito la sua espansione e che deve tendere a ritrovare il riassetto funzionale all'interno dell'edificato.

Le ipotetiche mura da non travalicare sono costituite dagli edifici dell'edilizia economica e popolare degli anni settanta, che rappresentano, anche se in modo un po' forte e discutibile il termine della città; al di là di esse vi sono i parchi collinari, vi è l'apparato boschivo delle pendici dei versanti ovest, nord-est e la zona umida del versante sud.

Ne deriva che la città è complessivamente di recupero, non intendendo con il termine di recupero la fossilizzazione di Como ma la sua rigenerazione.

In tal senso il Piano Regolatore prevede ridotte e limitate aree di espansione, in quanto si ritiene superato il concetto che l'edilizia economica e popolare debba essere reperita sempre su aree a verde, togliendo spazio alle aree di tutela agricola ed alla capacità di riossigenazione del territorio.

In tal, senso il Piano prevede alcune zone C per nuovi insediamenti residenziali, diminuendo la quantità di aree produttive nella zona del Bassone, con il duplice intento di dare risposta alla domanda di residenza a basso costo senza erodere le zone agricole e di caratterizzare il Bassone come una parte di città a funzioni miste e non come isola monofunzionale.

Nelle altre parti della città occorre dare una risposta al fabbisogno casa con soluzioni più intelligenti rispetto a quelle del passato, anche se decisamente più difficili; bisogna infatti utilizzare le risorse con il massimo vantaggio per la collettività, senza prevedere nuove urbanizzazione sia primarie, quali strade, fognature e reti energetiche, sia secondarie quali servizi alla persona.

Ne deriva quindi che gli indirizzi di intervento sono da applicare nelle due direttrici fondamentali del restauro urbanistico e della ristrutturazione urbanistica.

Il Piano Regolatore individua rigorosamente le zone di salvaguardia naturale ed ambientale e amplia l'individuazione delle zone A, ossia delle parti del territorio cresciute a seguito di relazione spontaneamente codificatesi tra ambiente e opera della comunità, interessate da agglomerati urbani, suburbani e rurali che rivestono un carattere storico, artistico e documentario.



Mentre la classificazione delle zone A1 riconosce l'agglomerato urbano costitutivo della città murata, i borghi di S.Vitale, S.Giuliano, S.Agostino, S.Bartolomeo e S.Rocco, SS. Annunciata e Borgovico, vi è un incremento delle zone A2 e A3 esterne, riconoscendo non solo alla convalle ma a tutte le frazioni della città la riqualificazione attraverso il restauro dell'originaria matrice insediativa del proprio modello strutturale, culturale ed economico.

Nella direzione del restauro Como è all'avanguardia in Italia perchè, insieme a Bologna, negli anni settanta, ha portato avanti una sperimentazione molto avanzata di interventi pubblici nel centro storico cittadino.

Il Piano rilancia perciò il recupero nei nuclei di antico impianto periferici, rendendo recuperabili a funzione residenziale anche i rustici e gli accessori agricoli.

Mentre risulta di grande attualità la difesa dell'agricoltura di cintura alla città, non è più possibile oggi pensare ad un recupero ad uso agricoli dei fienili di Civiglio, Camnago, Tavernola e Interlegno, che possono essere trasformati in abitazioni ricorrendo alla più aggiornata documentazione urbanistica statale e regionale vigente.

E' necessario invece prevedere sia per le zone agricole E che per le parti del territorio assimilabili alle zone E ma incluse nei Parchi Urbani di cintura e di connettivo all'edificato, quel minimo funzionale di attrezzature di supporto e di servizio che a prescindere dai requisiti previsti dalla legge regionale 93/80, consentano l'uso e la manutenzione del territorio e quindi la sua salvaguardia.

L'integrazione fra recupero edilizio dei nuclei e degli edifici storici collinari e la valorizzazione della vocazione agricola del territorio non edificato dovrebbe incentivare un più corretto uso del patrimonio edilizio esistente.

Il Piano Regolatore individua quindi zone di espansione in termini quantitativamente limitati assoggettando tali zone se di dimensioni urbanisticamente significative a piano attuativo (zone C3) mentre per le aree di completamento del tessuto esistente di bassa densità fondiaria e territoriale le zone C sono previste a singolo provvedimento edilizio.

Soprattutto al di fuori della convalle molte espansioni della città, sono cresciute senza una precisa gerarchia urbana quindi senza un preciso disegno e precise connotazioni urbane qualificandosi come "periferia".

Uno dei nodi di fondo legato alle scelte ed indirizzi del Piano sarà quello di programmare le risorse necessarie per gli investimenti di riqualificazione delle periferie e di conseguente riequilibrio interno alla struttura cittadina.

La scelta, quindi, è quella di guardare diversamente la città, vederla come un'entità che ha ormai raggiunto una certa stabilità fisicamente definita al suo contorno.

Ne consegue che non sono prevedibili espansioni e che è necessario tessere una trama di politiche urbane, tendente ad organizzare la città all'interno di questi confini urbanistici.

Tra i fabbisogni reali sentiti dalla popolazione cittadina vi è la necessità di un più diretto rapporto con la natura; è necessario pertanto riqualificare nel loro aspetto fisico e d'uso le zone di completamento come cerniere tra il centro storico e il fuori città, o meglio, la campagna.

Per tale operazione si devono utilizzare le occasioni territoriali dell'area comasca (individuate prevalentemente come zone B4 e B5), quali:

- il problema del recupero a nuove funzioni dello scalo-merci di S.Giovanni, che ha raggiunto la soglia di inutilità con il traforo ferroviario del Monte Olimpino;
- il recupero della zona di via Scalabrini;
- la pianificazione urbanistica delle aree libere nelle periferie con morfologia a "macchie di leopardo".

A Como le zone di completamento e le periferie presentano "buchi" costituiti dalle aree libere dall'edificazione, che non solo devono essere salvaguardate con servizi, per dotare il Comune degli standard urbanistici di cui alla Legge Regionale n. 51/1975, ma che devono diventare delle occasioni di riqualificazione urbana.

Nelle aree edificate da ristrutturare possono essere costituiti insiemi urbani (servizi, terziario, verde attrezzato, zone a parco e residenze) che siano funzionali ad alcuni decentramenti del direzionale in una logica completamente diversa da quella del centro direzionale specializzato;

- recupero urbanistico delle fabbriche dismesse non riattivabili.

In città sono presenti alcuni opifici che hanno cessato l'attività e che per diseconomie esterne ed alti costi del recupero non sono proponibili per il settore produttivo secondario; le politiche urbane devono tendere ad evitare l'obsolescenza ed il deterioramento ambientale di tali spazi.

In alcuni casi attraverso interventi di "archeologia industriale" saranno messi in luce gli aspetti storico-tipologici degli edifici, in altri casi attraverso interventi di ridisegno urbano saranno rivalutate le qualità spaziali ed urbane del contesto.

Questi ambiti e temi di riqualificazione urbana devono essere affrontati data la loro vastità e complessità con un approccio pianificatorio abbastanza flessibile pur con chiari indirizzi di fondo.

La trasformazione urbana non può essere imposta ma sollecitata ed indirizzata non impedendo e soffocando nel frattempo le possibilità di sopravvivenza del tessuto misto, produttivo e terziario, che caratterizza gran parte di tali ambiti.

La pianificazione attuativa sarà quindi lo strumento che nel tempo, fissati gli obiettivi generali, consentirà il graduale recupero urbano garantendo la dotazione dei servizi, soprattutto verde e centri di aggregazione sociale, più utili alla riqualificazione urbana.

La riqualificazione della periferia può garantire anche l'obiettivo n. 3 del riequilibrio interno della città tra convalle e quartieri, attraverso alcuni decentramenti funzionali dalla convalle alle periferie, evitando da un lato il congestionamento della convalle e favorendo la riqualificazione di queste ultime; dalle indagini dell'ing. Gelmini deriva infatti che il flusso di traffico diretto alla convalle è quasi il 70% del traffico stesso e quindi il rendere possibile ad esempio una collocazione del terziario nella

zona sud-ovest della città può essere la scelta di prevenzione urbanistica corretta, al fine di non demandare la risoluzione integrale del problema alla riorganizzazione della mobilità e dei trasporti. Il fabbisogno di edilizia a medio costo può essere reperito anche all'interno di questi ambiti (zone B4 e B5) attraverso il convenzionamento di una quota della volumetria da stabilire nella redazione dei piani attuativi.

## CAP. VIII - LA CLASSIFICAZIONE FUNZIONALE DELLA RETE VIARIA

L'articolo 2 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, recante il nuovo Codice della Strada, classifica le strade in sei tipi fondamentali:

- A - autostrade;
- B - strade extraurbane principali;
- C - strade extraurbane secondarie;
- D - strade urbane di scorrimento;
- E - strade urbane di quartiere;
- F - strade locali.

Le strade urbane, incluse nel perimetro di centro abitato, comprendono quindi le quattro classi fondamentali di seguito specificate.

Le autostrade (classe A), la cui funzione preminente è quella di soddisfare i movimenti di transito, devono possedere le seguenti caratteristiche costruttive: carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, prive di intersezioni a raso e di accessi privati e dotate di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente. Per questa categoria di strade sono ammesse solamente le componenti di traffico motorizzato nei limiti di quanto previsto all'art. 175 del nuovo Codice della Strada e all'art. 372 del relativo regolamento di esecuzione. Ne risultano pertanto escluse le componenti di traffico relative ai pedoni, ai velocipedi, ai ciclomotori, alla fermata e alla sosta veicolare, esclusa quella di emergenza.

Le strade di scorrimento (classe D), le cui funzioni sono quelle di soddisfare le relazioni con origine e destinazione esterne al centro abitato; i movimenti di scambio fra il territorio extraurbano e quello urbano, nonché garantire, con un elevato livello di servizio, anche per gli spostamenti a più lunga distanza interni al centro abitato. Le caratteristiche costruttive minime previste sono: carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, marciapiedi, intersezioni a raso semaforizzate. Su tali strade sono ammesse tutte le componenti di traffico, escluse la circolazione dei veicoli a trazione animale, le biciclette e i ciclomotori (qualora la velocità ammessa sia superiore a 50km/h) ed esclusa altresì la sosta veicolare, se non opportunamente separata dalla carreggiata con idonei spartitraffico.

Le strade di quartiere (classe E), con funzione di collegamento tra settori e quartieri limitrofi o tra zone estreme di un medesimo quartiere. In tale categoria di strada a unica carreggiata, con almeno due corsie e dotata di marciapiedi, rientrano, in particolare, le strade destinate a servire, attraverso gli opportuni elementi viari complementari, gli insediamenti principali urbani e di quartiere. Lungo le strade di quartiere sono ammesse tutte le componenti di traffico, compresa la sosta veicolare, purché esterna alla carreggiata e provvista di apposite corsie di manovra.

Le strade locali (classe F), comprendono tutte le altre strade e sono a servizio preminente degli spostamenti pedonali e delle fasi iniziali e finali degli spostamenti veicolari generati e/o attratti dagli insediamenti ubicati lungo esse.

Le direttive ministeriali per la redazione, adozione ed attuazione dei piani urbani del traffico (G.U. n.146 del 24.06.95), al fine di meglio adattare la classificazione funzionale alle caratteristiche geometriche delle strade esistenti, individuano altri tipi di strade con funzione e caratteristiche intermedie rispetto ai quattro tipi previsti dal Codice della Strada:

AD - strade di scorrimento veloce, intermedie tra le autostrade e le strade di scorrimento;

DE - strade interquartiere, intermedie tra quelle di scorrimento e quelle di quartiere;

EF - strade locali interzonali, intermedie tra quelle di quartiere e quelle locali.

In ottemperanza al dettato di legge, la classificazione della rete stradale interna al Centro Abitato di Como, porta alla seguente gerarchizzazione: rete autostradale, viabilità interquartiere, viabilità di quartiere e viabilità locale.

Si precisa, per evitare un'interpretazione rigida che può portare a scelte discutibili sull'assetto geometrico e funzionale delle strade, che agli assi interquartiere viene assegnato un obiettivo di elevata capacità e prestazioni per il traffico veicolare, anche a discapito delle eventuali funzioni urbane (permeabilità trasversale, sosta veicolare, ecc.) e alle strade di quartiere un obiettivo di mantenimento delle funzioni di traffico nell'ambito di un assetto compatibile con le funzioni urbane.

E' importante sottolineare in questa sede che le strade non possono essere tutte di eguale concezione e che le varie funzioni di traffico (scorrimento, distribuzione, manovra, sosta) ed urbane (circolazione pedonale, attività commerciali e di relazione ecc.) debbono trovare soluzioni progettuali specifiche. Elemento essenziale della ricerca di tali soluzioni è quello di affiancare al solo linguaggio giuridico della segnaletica, quello dei messaggi fisici propri dell'architettura e dell'arredo.

La classificazione per lo scenario di piano prevede l'inclusione:

- nella classe A : - del tronco passante dell'autostrada A9 Milano-Chiasso;  
- del tronco terminale della variante alla Comasina;
- nella classe B : - della tangenziale sud, dal sistema autostradale alla SS 342 per Bergamo nei tratti esterni al perimetro di centro abitato;
- nella classe C : - dei raccordi con il sistema autostradale/tangenziale e degli assi statali e provinciali esterni al perimetro di centro abitato;
- nella classe D : - della tangenziale sud, dal sistema autostradale alla SS 342 per Bergamo, nei soli tratti interni al perimetro di centro abitato;
- nella classe DE: - del raccordo A9 - SS 340 (via Asiago), della circonvallazione di Camerlata, della via Cecilio, della via P.Paoli (da via Cecilio al confine di Grandate) del raccordo Paoli-Scalabrini, della via Oltrecolle, della via D'Annunzio, della via Napoleona (a valle del raccordo con la tangenziale sud) e della via Grandi, dell'asse Piave/Castelnuovo- Ambrosoli/GiulioCesare-Roosevelt- Innocenzo XI, della variante di Borgovico e delle penetrazioni via per San Fermo, via Bixio e via per Cernobbio, della via Statale per Lecco, della via Bellinzona dallo svincolo autostradale a via Brogeda ed infine del raccordo autostradale di Ponte Chiasso;

- nella classe E: - della via Bellinzona (da via per San Fermo allo svincolo autostradale) delle vie Pio XI - Conciliazione - Tibaldi, della via Brogeda, delle vie Canturina, via Mirabello, via Al Piano, via Belvedere, via del Lavoro, via Tentorio, via Scalabrini sud (dal raccordo con via Paoli all'attuale passaggio a livello FNM), della via Varesina, delle vie Madruzzo-Carso-Valleggio, delle vie del Girone (escluso il Lungo Lario) e dei relativi accessi: Briantea-Dottesio-Dante, Moro-Sirtori/Mentana, Lucini, Benzi, Gallio, Rosselli, via Torno,
- nella classe F: - di tutte le altre strade del centro abitato e della circonvallazione di Civiglio.

## **CAP. IX - AZZONAMENTO**

Il nuovo Piano Regolatore suddivide il territorio comunale in zone territoriali omogenee in coerenza a quanto disposto dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Sul territorio comunale sono costituite pertanto le seguenti zone omogenee a norma dell'art. 2 del citato decreto:

- A, suddivise in: A1 - A2 - A3;
- B, suddivise in: B1 - B2 - B3 - B4 - B5 - B6;
- C, suddivise in: C1 - C2 - C3;
- D
- E, suddivise in: Ea - Eb - Ec;
- F

In relazione alla complessità della situazione territoriale e delle prescrizioni normative il Piano individua anche:

- aree o immobili per standard comunali di cui all'art. 22, L.R. 51/75;
- aree o immobili per servizi alla persona di uso pubblico o interesse pubblico sovracomunali;
- aree o immobili per servizi ed impianti tecnologici di uso pubblico o interesse pubblico sovracomunale;
- i limiti delle aree di rispetto o fasce di arretramento;
- aree destinate alla viabilità.

L'impianto azzonativo-normativo tende a sviluppare una controllata elasticità nella gestione del territorio con garanzie di flessibilità funzionale che consentiranno al Piano di recepire le modificazioni dell'assetto socio-economico che si presenteranno nel decennio.

Unitamente ai parametri quantitativi il Piano introduce e sviluppa anche criteri ed indicatori qualitativi in funzione del riconoscimento e della lettura dei tessuti edilizi, dell'organismo urbano e delle valenze storico ambientali.

Tali criteri ed indicatori qualitativi, riferiti quindi sia agli interventi di recupero che di nuova edificazione sono inseriti sia nelle norme degli impianti di antica formazione (zone A), sia nei tessuti di completamento di recente formazione (zone B), sia nelle previsioni di impianti di nuova formazione (zone C e D).

Per garantire una equilibrata flessibilità funzionale l'azzonamento tende a regolare l'evoluzione organica della struttura urbana attraverso la specificazione delle plurifunzionalità compatibili con la tipologia dei tessuti e degli edifici.

## ZONE A

Il riconoscimento delle zone A sul territorio è stato completato in base alla definizione del D.M. 2 aprile 1968 ed agli studi che hanno portato ad un affinamento degli indirizzi pianificatori, già trasferiti nei precedenti atti di pianificazione urbanistica (P.R.U.G. e Piani di Recupero).

Un obiettivo da raggiungere attraverso il nuovo strumento è rappresentato da un modello di pianificazione generale che parte dalla scala edilizia, passando attraverso l'esame del tessuto e delle polarità urbane degli insediamenti storici, per definire il quadro di relazione più esteso con il resto del costruito; le prescrizioni normative a scala edilizia, nel caso del tessuto urbano aggregato, sono riferibili alle "unità di minimo intervento" individuate dall'analisi storico - tipologica.

Il rinvio a strumenti di Pianificazione Urbanistica particolareggiati (Piani di Recupero) è riservato agli interventi di trasformazione applicati ad unità o ambiti che non presentano continuità con l'intorno storico; viene superato il rinvio generico ai Piani Attuativi, oggi presenti su vasti insediamenti storici, soprattutto nelle localizzazioni esterne alla convalle.

### Individuazione zone di recupero del patrimonio edilizio esistente in zona A

In sede di proposta del nuovo strumento urbanistico generale sono state riconsiderate le motivazioni che, a seguito della disposizione di legge in materia di recupero, avevano portato al riconoscimento delle zone disposto con deliberazione del Consiglio Comunale n. 366 del 3 giugno 1982 e successive deliberazioni di Giunta Municipale, di integrazione e chiarimenti (n. 1760 e n. 1761 del 10 sett. 1982).

Il riconoscimento delle zone di recupero aveva come premessa l'obiettivo dell'Amministrazione che intendeva "promuovere su larga scala le operazioni di restauro, di risanamento e di riqualificazione urbanistica ai fini del massimo recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto e con la valorizzazione degli aspetti sociali, architettonici e funzionali".

La ricognizione sullo stato di degrado era stata condotta in modo sistematico nell'ambito delle zone A della convalle, mentre era parzialmente attuata sui nuclei edilizi di antico impianto esterni alla convalle ed infine solo avviata nelle zone B dell'intero territorio comunale.

In conseguenza allo stadio di conoscenza raggiunta, le "zone di recupero" venivano riconosciute solo all'interno del centro storico - urbano (convalle) dove la precedente classificazione degli immobili con degrado igienico - tecnologico e sociale, desunta dai dati del censimento 1971, aveva già individuato gli immobili sottoposti alla disciplina dell'art. 6 bis del PGR (versione adattata 1972 - 74, approvata 1975).

Le disposizioni dell'art. 6 bis venivano di conseguenza dichiarate superate dai provvedimenti delle delibere assunte nel 1982.



Successivamente vennero predisposte altre individuazioni di zone di recupero per i nuclei esterni di Civiglio (Scivei) 1991, per il nucleo di Camnago Superiore e per alcune aree del Borgovico sulle quali il PRG (variante parziale del 1988) consentì la ristrutturazione urbanistica con Piano Attuativo. Infine nel periodo di salvaguardia del Piano adottato nel luglio 1993, la individuazione delle zone di Recupero, anche in applicazione delle disposizioni dell'art. 14 legge 179/92, è stata applicata ad un numero consistente di ambiti di interesse storico - deliberazione Giunta Comunale n. 151 del 18.12.95 - localizzati in prevalenza all'esterno della convalle al fine di consentire interventi di adeguamento funzionale e trasformazione d'uso di immobili che per la maggior parte presentano residui caratteri rurali.

Con la proposta di nuovo Piano conseguente le controdeduzioni alle osservazioni, si è inteso per le zone A superare le precedenti individuazioni di zona di recupero attuate mediante deliberazione di Consiglio Comunale, procedendo alla contestuale ed esplicita classificazione di zona di recupero (Legge 457/78 e legge 179/92) per tutti gli insediamenti esistenti corrispondenti alle zone urbanistiche omogenee A (distinte in A1, A2, A3) - riconoscendo le condizioni generalizzate di difficoltà (se non di degrado) infrastrutturale e urbanistica nonché le carenze edilizie ancora diffuse su buona parte del patrimonio costruito, ancorché oggetto di iniziative crescenti di recupero sia private che pubbliche.

Sulla base della "zona di recupero" così riconosciuta sarà resa più agile la formulazione di proposte di Piani di Recupero nel rispetto delle condizioni di ammissibilità previste dalle Norme Tecniche di attuazione.

La zona A è suddivisa secondo le caratteristiche del tessuto insediativo in :

- |   |               |
|---|---------------|
| 1 - Centro Storico Urbano                                     | (130 ettari)  |
| A 2 - Centri Storici sub - urbani                             | (n. 8)        |
| A 3 - Nuclei storici esterni e di impianto rurale             | (n. 45)       |
| - Edifici isolati di interesse storico - artistico ambientale | (n. 120 siti) |

Per definizione, D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, la zona territoriale omogenea A si distingue per le qualità del costruito e delle sue pertinenze e di conseguenza le prospettive d'intervento e d'uso non possono prescindere dai caratteri fisici e funzionali che hanno determinato il giudizio espresso a compimento di analisi condotte con rigore scientifico.

La qualità del costruito esistente è innanzi tutto di carattere storico e rispecchia quindi le fasi, spontanee o pianificate, di strutturazione di un territorio ; gli insediamenti sono dipendenti dagli aspetti ambientali, dalle prerogative di accessibilità e produttività del territorio, da condizioni di percorrenza che hanno determinato la localizzazione di attività manifatturiere o commerciali. A loro volta gli insediamenti storici testimoniano, attraverso profonde stratificazioni, gli ordinamenti politico - amministrativi che hanno segnato la vita di un territorio ed esaltano il prestigio sociale economico o semplicemente rispondono alle esigenze dell'abitare.

Il testo delle Norme Tecniche di Attuazione nel disciplinare gli interventi ammessi si fonda su un puntuale richiamo ai principali dispositivi di legge (nazionali e regionali) che hanno avuto come oggetto la pianificazione attraverso la tutela e la valorizzazione, degli insediamenti classificati come "zona urbanistica omogenea A" nelle diverse forme e complessità di tessuto: città storica, quartieri, nuclei ed emergenze.

I dispositivi della legislazione di riferimento per la città storica e gli altri agglomerati storici sono in ordine di tempo, rappresentati in primo luogo dall'art. 7 della legge n. 765/67 (sostituito dall'art. 1 della legge n. 1168/68): tra i contenuti del P.R.G. è prescritto che vi siano anche "i vincoli da osservare nella zona a carattere storico, ambientale e paesistico".

La successiva circolare ministeriale esplicativa del 28.10.1967 ha indicato i criteri utili a delimitare i "centri storici" in base alle caratteristiche degli insediamenti (zone edificate comprendenti isolati in cui siano presenti edifici di epoca anteriore al 1860; zone edificate delimitate da cinta murarie anche se solo in parte conservate, propaggini dei centri murati in cui siano presenti edifici di antico impianto anteriori al 1860 ovvero edifici che rappresentino documento "di un costume edilizio altamente qualificato".

Il decreto ministeriale del 2.4.1968, definendo le zone urbanistiche omogenee, individua come "zona A" gli agglomerati e le aree circostanti che rivestono carattere storico, artistico e ambientale.

La legge urbanistica regionale n. 51/75 dispone precise limitazioni agli interventi consentiti nei "centri storici e nuclei storici"; infatti prescrive le procedure di Piano Attuativo (per un controllo più esteso degli effetti degli interventi) per le opere di nuova edificazione e per quelle di trasformazione (ristrutturazione) che comportino "alterazioni architettoniche e tipologiche" e aumento della capacità insediativa (volume abitabile).

La legge regionale richiede inoltre che nell'ambito dei centri e nuclei storici vengano riconosciuti i beni (edifici e spazi) meritevoli di salvaguardia attraverso specifiche prescrizioni.

Infine la legge 457/78 (titolo attinente il recupero) fornisce la definizione degli interventi quando le opere interessano il patrimonio edilizio esistente (intesi in senso generale e senza alcun intento prescrittivo se non per l'obbligo dell'utilizzo delle definizioni in relazione alle opere descritte).

L'art. 31 della legge n. 457/78 distingue i differenti gradi di intervento, in ordine crescente di complessità, da quello manutentivo (ordinaria e straordinaria) a quello conservativo con possibilità di adeguamenti fisici e funzionali purché compatibili con le caratteristiche dell'esistente (restauro e risanamento conservativo), a quello di trasformazione (ristrutturazione edilizia) che prevede due gradi di effetti (parziale o totale); infine gli interventi applicati al tessuto edilizio esistente finalizzati alla sostituzione (ristrutturazione urbanistica).

Il quadro di riferimento legislativo si completa con il richiamo alle leggi nazionali di tutela dei singoli beni immobili di interesse storico artistico (L. n. 1089/39) e dei "complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale" indicati tra le categorie di beni tutelati dalla legge n. 1497/39 (art. 1 punto 3) insieme alle ville e parchi (art. 1 punto 2).

Considerato che gli elementi di conoscenza del territorio classificato "zona A", sono stati acquisiti e sperimentati attraverso i vari strumenti urbanistici, a partire dal 1967 (data del voto Ministeriale che imponeva studi specifici sulla Città Murata) - la perimetrazione della zona è sostanzialmente invariata, salvo l'accoglimento nelle zone extra urbane o marginali alla convalle (A2, A3) di alcune motivate osservazioni di tipo puntuale; inoltre per gli "edifici isolati" e per quelli con pertinenze a verde contigue (precedente "zona A3") si è preferito estendere la formula di "assimilabile" a zona A3 intendendo applicare solo alcuni dei dispositivi di tutela propri dei "centri e nuclei storici" (L.R. n. 51/75).

Per definire gli interventi ammessi in presenza di un patrimonio edilizio che nel suo insieme è stato riconosciuto di particolare rilevanza (zona A) occorre osservare la stretta correlazione esistente tra i caratteri fisici dell'edilizia, soprattutto quella storica, e la funzione cui è stata destinata; anche la qualità urbana di un insediamento è determinata dalle relazioni tra le attività ospitate nel tessuto di base ed i poli di attrazione funzionale (edifici o spazi).

Secondo le principali tipologie edilizie, il tessuto di un insediamento (storico o recente) si compone di edifici appartenenti all'edilizia di base (destinata prevalentemente alla residenza) e all'edilizia specialistica (destinata ad altre funzioni con effetti polarizzanti o non rispetto l'edilizia di base).

La registrazione delle tipologie degli edifici esistenti (cartografia) delinea il quadro delle funzioni che esistono o potrebbero essere presenti in condizioni di "compatibilità" con i caratteri dell'edificio.

La destinazione d'uso e gli interventi ammessi hanno pertanto una stretta correlazione; gli stessi interventi definiti dall'art. 31L. 457/75 (recupero) sono incentrati su questo rapporto "opere - destinazione". Infatti, se per interventi parziali (manutenzione) si richiede che non vi sia cambio di destinazione, per interventi globali (intero organismo edilizio) si presentano differenziazioni tra quelli tendenti alla conservazione o al ripristino di funzioni compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio, da quelli tendenti alla trasformazione parziale o totale in cui l'alterazione o meno delle caratteristiche architettoniche - tipologiche e di conseguenza il mutamento delle destinazioni d'uso costituiscono termine di distinzione per le procedure richieste.

In presenza di insediamenti che sono stati riconosciuti per le loro caratteristiche di rilevanza storica, artistica, ambientale è necessario innanzitutto applicare i compiti di "tutela" a:

- beni singoli vincolati (art. 1 legge n. 1089/39)

poi vengono considerati i:

- beni compresi in "zone di rispetto monumentale" (art. 21 legge n. 1089/39);
- beni compresi in "vincolo ambientale" in quanto "ville e parchi" o complessi aventi "valore estetico e tradizionale" (art.1 punti 2 e 3 della legge 1497/39);
- edifici di epoca anteriore al 1860 (vedere riconoscimento dei centri storici secondo la circolare ministeriale)
- edifici che sono documento di un "costume edilizio altamente qualificato" (vedere circolare ministeriale).

Gli interventi ammessi per gli immobili sopra indicati consistono nelle modalità di restauro e risanamento conservativo definito dall'art. 31 lettera c) legge 457/78 e negli adeguamenti con trasformazioni parziali degli elementi costitutivi strutturali e formali definite dal paragrafo d) dell'art. 31 di cui sopra purchè non comportino alterazioni architettoniche come indicato da L.R. 51/75) o meglio alterazione degli elementi costitutivi tipologici (definizione restauro L. 457/78) e conseguente cambio di destinazione, ovvero aumento di volumetria.

I livelli successivi di intervento (trasformazione totale, sostituzione del singolo edificio o del tessuto edilizio) sono ammessi con le procedure prescritte dall'art. 17 della L.R. n. 51/75 (Piano Attuativo - Piano di Recupero) per gli edifici che si sono sostituiti al tessuto di impianto storico (dopo il 1860) oppure che hanno occupato aree di pertinenza libere.

Nel tessuto di impianto storico di tipo aggregato si sono formati anche edifici e complessi che non sono stati realizzati con interventi di continuità rispetto la qualità morfologica e la quantità insediativa del tessuto circostante (situazione rilevabile in genere dopo la soglia del 1935) e gli edifici esistenti si sono posti per scelta pianificatoria oppure utilitaristica in dichiarato contrasto con l'intorno, producendo una trasformazione suscettibili di ulteriori evoluzioni.

Gli immobili ed i comparti definiti di trasformazione di maggiore consistenza sono evidenziati dal PRG, per il loro carattere di discontinuità rispetto il resto del costruito ; in questi casi gli interventi di ristrutturazione edilizia totale oppure ristrutturazione urbanistica o demolizione e nuova costruzione mediante strumento particolareggiato (Piano di Recupero) saranno preordinati a produrre maggior grado di continuità con l'esistente storico sia in termini edilizi che funzionali.

Le prescrizioni delle N.T.A. per la zona A richiedono nella applicazione una attenzione particolare ai contenuti delle definizioni dell'art. 31 (457/78) per poter cogliere la importanza che viene attribuita alla unità degli elementi (costitutivi) tipologici, formali, strutturali all'interno dell'organismo edilizio - quando attraverso un insieme sistematico di opere si intende intervenire con "restauro e risanamento conservativo" per consentire destinazioni d'uso compatibili ; altrettanto essenziali alla corretta applicazione delle Norme saranno le prescrizioni sulle Tecniche ed i materiali da impiegare nel consolidamento, rinnovo, ripristino, sostituzione che le Norme stesse riservano alla azione di orientamento operativo di atti assunti con tale finalità dal Consiglio Comunale.

## **ZONE B**

Le Zone omogenee B sono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle Zone omogenee A in quanto non rivestono particolare carattere storico, artistico o di pregio ambientale.

Essi si suddividono in zone B1, B2, B3, B4, B5, B6.

- Le Zone B1 comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, interessate da agglomerati urbani con edifici in linea ad alta densità fondiaria o interessate da edifici isolati di cui si prevede la graduale trasformazione in agglomerati urbani con edifici in linea, a prevalente tipologia residenziale.
- Le Zone B2 comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate interessate da agglomerati urbani o da edifici isolati a densità territoriale medio-alta, a prevalente tipologia residenziale .
- Le Zone B3 comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate interessate da case in linea isolate o da edifici isolati (ville o edifici similari) a densità territoriale medio-bassa e destinazione residenziale.
- Le Zone B4 comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate interessate da edilizia prevalentemente specialistica - non residenziale - con densità territoriale medio-alta, inseriti o in adiacenza o assimilabili, come densità edilizia, alle Zone B1 e B2; tali zone sono caratterizzate prevalentemente da costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali diretti alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi o destinati ed utilizzati per attività commerciali e direzionali.
- Le Zone B5 sono analoghe alle Zone B4 ma caratterizzate da una densità edilizia medio-bassa.
- Le Zone B6 comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate interessate da edilizia prevalentemente specialistica - non residenziale - con destinazione: direzionale, commerciale, turistico-ricettiva, a servizio delle imprese o del pubblico.

I riferimenti a criteri qualitativi e tipologici sono quindi evidenti anche nella classificazione delle zone B. Essi divengono più espliciti e operativi nelle Zone B1 là dove, al fine di incentivare interventi volti a costituire una cortina edilizia di case in linea aggregate su fronte strada con elementi, quali i fronti porticati, utili alla formazione di tessuto urbano, la norma prevede maggiori possibilità di sfruttamento dei lotti.

Questo processo di trasformazione urbana è simile a quelli di linearizzazione ottocentesca che hanno creato i viali di Milano e delle altre grandi città, mentre a Como, divisa tra il nucleo della convalle ed i nuclei o Comuni collinari, tale aggregazione è avvenuta solo sporadicamente.

L'obiettivo di incentivazione dell'aspetto urbano della città, proprio dei nuclei di più antica formazione, è collegato con il sistema delle percorrenze e dei percorsi di impianto edilizio. La lettura ed il riconoscimento del sistema dei percorsi e delle sue gerarchie dovrà costituire quindi elemento di progettazione anche negli ambiti delle possibili riqualificazioni urbane delle zone B, così come in quelle previste nelle Zone B4 e B5 mediante i piani attuativi.

In alcuni ambiti di Zona B1 tuttavia il processo di linearizzazione non sarà possibile per tutta l'estensione in quanto alcuni lotti interni, non serviti dalla maglia viaria, sono stati edificati con intasamento.

Diversa è la tipologia delle Zone B2 e B3 che caratterizzate da prevalenza di edifici isolati, non offrono reali possibilità di processi di aggregazione.

La semplice differenza tra B2 e B3 è quella che le B2 sono interessate da edifici in linea-isolati, pluripiano (comunemente denominati condomini) e le B3, edifici isolati a villa o da palazzine plurifamiliari comunque di modesta entità volumetrica.

La polifunzionalità del tessuto misto delle Zone B1, B2 e B3 storicamente consolidatesi a caratteristica dell'ambito urbano e riconosciuto dalla normativa di piano che nella elencazione delle destinazioni: principale (residenziale) e compatibili di fatto esclude solo l'industria ed in parte l'artigianato di produzione e il grande commercio.

Le Zone B4 e B5 riconoscono vaste aree del territorio comunale in cui la prevalenza dell'originaria edilizia specialistica con funzioni produttive si è nel tempo caratterizzata con un tessuto edilizio, sempre prevalentemente non residenziale, ma di tipo misto, generalmente piuttosto disordinato e scarsamente qualificato.

In tali zone d'altra parte trovano ancora collocazione anche le attività produttive insediate nel territorio comunale sia di carattere industriale che artigianale e una consistente quota di terziario e commerciale legata al settore produttivo.

Pur avendo come obiettivo primario la riqualificazione urbanistica anche di tali aree, il piano adotta criteri di intervento estremamente flessibili ed articolati tesi in primo luogo a garantire la possibilità di sopravvivenza, sviluppo e riqualificazione del settore produttivo, purchè compatibile con le condizioni igienico-ambientali.

Il ricorso alla pianificazione attuativa è previsto come necessario solo per gli interventi, relativi alle funzioni produttive, di maggiori dimensioni e per tutte le ristrutturazioni urbanistiche che vadano a proporre un nuovo e riqualificato assetto urbanistico e funzionale della zona.

Le Zone B6 riconoscono il ruolo funzionale specifico: direzionale, commerciale, turistico-ricettiva di alcuni poli già insediati prevedendo un rafforzamento di tali funzioni terziarie specialistiche in ambiti posti su posizioni strategiche.

## ZONE C

Le zone omogenee C sono le parti del territorio comunale inedificate o nelle quali la superficie coperta degli edifici esistenti è inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è inferiore a 1,5 mc/mq.

Esse si suddividono in Zone C1, Zone C2 e Zone C3.

- Le Zone C1 comprendono le parti del territorio interessate o destinate a edifici isolati a medio-bassa densità territoriale;

- le Zone C2 comprendono le parti del territorio interessate o destinate a edifici isolati a bassa densità territoriale con caratteristiche ambientali di pregio;
- le Zone C3 comprendono parti del territorio inedificate destinate alla formazione di piani attuativi per insediamenti residenziali a medio-bassa densità territoriale.

Le caratteristiche morfologiche del territorio comunale e le normative urbanistiche dei Piani Regolatori degli ultimi 40 anni hanno determinato, soprattutto nelle zone collinari e di pregio ambientale, il consolidarsi di ampi brani di un tessuto edilizio a case isolate a bassa densità.

I parametri edilizi di queste parti del territorio, pur da considerarsi in larga misura pressochè completamente o parzialmente edificato, non raggiungono tuttavia gli indici (rapporto di copertura superiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e densità territoriale superiore a 1,5 mc/mq) fissati dal D.M. 2.4.1968 n. 1444 per le zone B.

Queste zone sono quindi state classificate, compresi i lotti liberi o di connettivo fra l'edificato, come zone C1 e C2 in rapporto alla densità media che le caratterizza, attribuendo loro però possibilità operative più tipiche delle zone di completamento - singolo provvedimento edilizio - che non nelle zone di espansione - Piano Attuativo.

In queste zone quindi, caratterizzate da edifici isolati mono e bifamiliari, raramente da piccole palazzine, si intende mantenere e completare la configurazione attuale del territorio con ampia e significativa presenza di spazi a verde, consentendo limitate nuove costruzioni o ampliamenti necessari ad adeguare gli edifici esistenti a nuove esigenze familiari.

Nelle zone C2 le norme prevedono particolari attenzioni alla qualità architettonica ed ambientale degli interventi che dovranno risultare coerenti con le caratteristiche degli edifici esistenti nella zona e prevedere la tutela o l'integrazione del verde arboreo di pregio e la conservazione ed il ripristino della morfologia naturale del terreno all'intorno della costruzione.

Le zone C3 sono invece vere e proprie, anche se limitate nel numero e nell'estensione, zone di espansione che vanno però sempre a collocarsi a completamento di nuclei già insediati prevedendone espansioni correlate ed integrate con la rete dei servizi e la dotazione di standard che tali zone, da svilupparsi mediante piani attuativi, concorreranno a completare e potenziare.

#### ZONE D

Le zone omogenee D sono le parti del territorio comunale destinate a nuovi insediamenti funzionali alla produzione, alla trasformazione dei beni e alle attività ad esse connesse.

E' da sottolineare che, in relazione alle disposizioni della Legge Regionale 51/75, le Zone D sono soltanto quelle di nuova formazione e quelle al confine tra città e campagna, mentre le aziende produttive esistenti all'intorno dei nuclei abitati sono comprese nelle zone B4 e B5.

Riprendendo l'ormai consolidata tendenza pianificatoria già presente nella variante al P.R.G. del 1985/88 al contenimento del processo espansivo in aree non urbanizzate e di valore agronomico, il

Piano pur non potendo che riconfermare le scelte delle varianti 72/75 e 85/88 per la localizzazione di zone D nella Piana del Bassone, ne propone un uso più contenuto ed attento ai valori ambientali presenti nell'area.

Consegue da ciò un ridimensionamento delle possibilità insediative in zona D le cui esigenze potranno d'altra parte trovare risposta, nei limiti delle tipologie produttive compatibili con le dimensioni e le caratteristiche del territorio comunale, nelle zone B4 e B5 o all'esterno dei limiti comunali, attraverso appositi Piani d'Area da costruire in una più allargata visione del bacino territoriale, che non sia quella dei Comuni di immediata corona, ormai ai limiti della saturazione.

Il nodo deve essere sciolto attraverso un maggior approfondimento della tematiche, cercando di interpretare alla scala della pianificazione urbanistica i segnali registrati nello scenario economico territoriale tratteggiato dalla relazione Camagni - Pompili, dove si suggeriscono indirizzi di riurbanizzazioni selettiva, di automazione flessibile, di riorganizzazione delle localizzazione.

In tutti gli impianti produttivi sono da adottare tutte le precauzioni tecnologiche e di arredo a verde contro il verificarsi di inquinamenti atmosferici, acustici, idrici, in conformità alle soglie di accettabilità stabilite dalla legislazione vigente.

## ZONE E

Le zone omogenee E sono le parti di territorio comunale destinate al settore produttivo agricolo primario nelle sue componenti ai sensi della L.R. 7.6.80 n. 93:

- terreni a coltura agricola o floricola specializzata;
- terreni a bosco a coltivazione industriale del legno a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- altri terreni agricoli.

Esse si suddividono in zone Ea - Eb - Ec:

- le zone Ea comprendono le parti del territorio destinate a colture orticole e floricole specializzate;
- le zone Eb comprendono le parti di territorio destinate a bosco, coltivazione del legno;
- le zone Ec comprendono le parti del territorio destinate all'agricoltura in genere, ivi comprese quella per l'allevamento e la zootecnia.

Nell'ambito delle zone omogenee E sono ammessi esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, in quanto strettamente funzionali all'esercizio della stessa, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui si è detto precedentemente, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse, comunque, non possono superare il rapporto di copertura del 10 % dell'intera superficie aziendale, salvo che per le serre, per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie.



Al fine del computo di superfici coperte e volumi realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Il settore primario, con le implicazioni di carattere paesistico che comporta, è riconosciuto nella sua duplice valenza produttivo ambientale, ma anche in funzione di salvaguardia strategica della morfologia e delle connotazioni urbane, attraverso le destinazioni in zona E di carattere boschivo, agricolo e di agricoltura intensiva specialistica.

Tale ruolo delle zone E, unito alla constatazione sul numero e la dimensione effettiva delle aziende agricole sul territorio comunale e sul conseguente ridotto ruolo economico che esse possano svolgere, hanno indotto a prevedere una norma che attraverso modestissimi e ben controllati interventi, assimilabili alla straordinaria manutenzione dei fondi, consenta la presenza e l'operatività sul territorio agricolo anche di soggetti che non necessariamente svolgano, come attività primaria e prevalente, quella dell'imprenditore agricolo.

Una controllata presenza di attività antropiche sul territorio è d'altra parte certamente un elemento indispensabile alla sua conservazione.

#### ZONE F \*

Le zone F sono le parti del territorio comunale destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale di livello intercomunale. Sono le zone per le attrezzature dell'istruzione superiore all'obbligo (università escluse), per le attrezzature sanitarie ed ospedaliere e per i parchi urbani e territoriali.

Mentre per le attrezzature per l'istruzione superiore e quelle dell'obbligo e per le attrezzature sanitarie ospedaliere il Piano si limita al riconoscimento delle esistenti in quanto sufficienti al fabbisogno, al riguardo dei parchi urbani e territoriali, al fine di soddisfare l'obiettivo n. 4 "Salvaguardia delle risorse", sono effettuate le seguenti previsioni di parchi urbani:

- rilievi del Monte Croce e del Monte Tre Croci costituenti la porzione comunale inclusa nel Parco Regionale denominato "Parco Spina Verde di Como (parco forestale)" istituito con L.R. n. 10 del 4.3.1993 e riclassificato con L.R. 32 dell'8.11.1996;
- porzione dell'oasi di protezione per la fauna denominata "Torbiera di Albate" costituita con deliberazione di Giunta Regionale del 13.4.1976 n. 3120;
- area a monte dell'abitato di Civiglio, frazione Scivei;
- area di fondo valle del torrente Cosia;
- sommità del rilievo di Cardina.

Gli interventi di valorizzazione e tutela dei Parchi vengono rimandati alla pianificazione specifica prevista dalle Leggi Regionali per il "Parco Spina Verde" ed a piani Attuativi per gli altri Parchi Urbani. La norma non vuole essere un semplice rinvio ad uno strumento di tutela e di approfondi-

mento di una pianificazione che dovrà essere estremamente meditata ed avvalersi di studi interdisciplinari specifici.

L'applicazione a tutti i Parchi delle norme di salvaguardia previste dalla L.R. n. 10, art. 8 - comma 5 lettere a - b - c - d - e - f, comma 6, comma 7, comma 9 e quindi degli interventi sugli edifici esistenti, di manutenzione, restauro e ristrutturazione previste dall'art. 31 lettere b, c, d, della legge 457/78 con il mantenimento della destinazione in atto o l'insediamento di funzioni compatibili con la destinazione a parco pubblico è una scelta che garantirà le future possibili scelte dell'Amministrazione.

Poiché la realizzazione e la gestione delle future scelte di pianificazione dei Parchi non potrà certamente essere totalmente di iniziativa pubblica, il Piano prevede la partecipazione dei privati alla realizzazione di strutture e attrezzature per lo sport ed il tempo libero.

Accanto alle future scelte di pianificazione attuativa, anche per i Parchi Urbani di competenza comunale, viene ripreso e valorizzato il ruolo di salvaguardia territoriale delle attività agricole, già evidenziate per le zone E. Con l'individuazione della vocazione agricola del territorio dei Parchi, il Piano prevede quindi la salvaguardia delle attività già insediate e quegli interventi assimilabili alla straordinaria manutenzione dei fondi previsti ed ammessi per le zone E.

Viene infine riconosciuto come premessa ed elemento fondamentale alla pubblica fruizione del territorio dei parchi quello dei percorsi e delle percorrenze pedonali che individuati indicativamente in un allegato grafico al Piano dovranno comunque essere oggetto di attente misure di salvaguardia e tutela.

Ai sensi dell'art. 4 sub b del D.M. 2.4.1968 n. 1444 e dell'art. 22 par. 1, comma 4° della L.R. n. 51/75 per le attrezzature pubbliche di interesse generale (zona F) vanno previste le seguenti quantità:

- 15 mq/ab per i parchi urbani e territoriali (P.U.);
- 1 mq/ab per le attrezzature sanitarie ed ospedaliere (H);
- 1,5 mq/ab per le attrezzature superiore all'obbligo (IS) - Istituti universitari esclusi.

Tali parametri rapportati alla capacità insediativa teorica di Piano richiedono le quantità della riportata tabella che evidenzia come le previsioni di aree del Piano soddisfino largamente le richieste di legge:

<b>ZONE F *</b>	<b>PU</b> (parco urbano)	<b>H</b> (attrezzature sanitarie e ospedaliere)	<b>IS</b> (istruzione superiore)	<b>Totali parziali</b>
Zona storica	//	11.107	31.977	43.084 mq
Zone omogenee	10.516.335	259.560	151.246	10.927.141 mq
<b>Totale</b>	<b>10.516.335</b>	<b>270.667</b>	<b>183.223</b>	<b>10.970.225 mq</b>
<b>Previsti dal P.R.G.</b>	89,285 mq/ab	2,298 mq/ab	1,556 mq/ab	93,138mq/ab
Previsti dal D.M. 1444/68	15 mq/ab	1 mq/ab	1,5 mq/ab	17,5 mq/ab

## AREE PER SERVIZI ALLA PERSONA E TECNOLOGICI DI USO PUBBLICO O INTERESSE PUBBLICO SOVRACOMUNALE

La molteplicità e la complessità di funzioni pubbliche o di interesse pubblico, anche con raggio di influenza sovracomunale, non risultano totalmente riconducibili né comprese nelle funzioni classificate nelle zone F di cui all'art. 2 del D.M. 2.4.1968 n. 1444. Il ruolo di polo urbano di una città, anche in riferimento al territorio ad essa circostante è però in larga misura determinato dalla quantità e dalla qualità di tali attrezzature e servizi.

Il Piano prevede quindi, con la riconferma delle attrezzature esistenti, la previsione di una vasta opzione di aree e immobili da destinare all'insediamento e al potenziamento dei servizi qualificanti il ruolo di polo territoriale della città.

Queste aree sono suddivisibili in servizi alla persona SP e servizi tecnologici ST e non sono direttamente preordinate alla espropriazione o all'assoggettamento a servitù di uso pubblico, ne è previsto l'utilizzo e la gestione sia pubblica che privata.

La collocazione delle aree SP, che comprendono anche la previsione insediativa del sistema degli istituti universitari, tiene conto di un disegno generale di ricollocazione nel territorio in coerenza con l'obiettivo di riequilibrio insediativo e di recupero di qualità ambientali.

Con le aree ST il Piano garantisce il potenziamento e l'adeguamento del sistema infrastrutturale della città con particolare attenzione ai problemi ecologici: nuovo impianto di depurazione al Bassone, nuova centrale di potabilizzazione in caverna alle pendici della collina del Baradello e alle infrastrutture legate alla mobilità ed al trasporto pubblico.

**\* Estratto D.G.R. n. 4503 del 04.05.2001 di approvazione ai sensi del 1° comma art.13, L.R. 23/97 del P.R.G., pubblicata sul BURL n.33 del 16.08.2001:**

" per le aree definite "parchi urbani di individuazione comunale", conteggiate nel progetto di PRG nella zona F del D.M. n.1444/1968 ed assommate ad oltre 3.000.000 di mq., venga attribuita la funzione di standard a livello comunale sopperendo così alla minore quantità di aree di standard quantificate in poco più di 1.000.000 di mq., in conseguenza del nuovo calcolo della capacità insediativa residenziale teorica".

## CAP. X - CALCOLO CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA \*

Il dimensionamento della capacità insediativa teorica è svolto ai sensi dell'art. 19 L.R. n. 51/75 in base ai dati del Censimento 1991 aggiornati al 1997 con i dati forniti dal C.E.D. (Centro Elaborazione Dati del Comune di Como).

Considerato e constatato che: il rapporto 100 mc di volume residenziale per abitante insediato e l'ipotesi che ad ogni vano abitabile esistente debba corrispondere un abitante, sono riferimenti non più riscontrabili da tempo nella realtà locale e non corrispondono largamente né allo stato di fatto né alle aspettative di sviluppo, per formulare una ipotesi dimensionale credibile ed equilibrata si sono incrociati e confrontati i dati del censimento con quelli della Rilevazione Generale del Territorio Comunale affidata alla CISPEL Lombardia con deliberazione di Giunta Comunale n. 432 dell'8.3.1995. La rilevazione della CISPEL promossa al fine di individuare, con adeguate tecnologie, i principali elementi di commisurazione dei tributi locali, ha comportato un'analitica e dettagliata (edificio per edificio) misurazione sul posto di ogni unità immobiliare distinguendone le destinazioni d'uso secondo una casistica molto articolata. Tale rilevazione utilizzata, riguarda un campione significativo di circa il 70% del totale degli edifici esistenti che si può ritenere rappresentativo di tutta la realtà.

Dati del censimento aggiornati al 1997:

### All'interno del perimetro di centro edificato

Residenti	Stanze	Sup. abitazioni
71.509	Tot. 124.182	mq. 2.533.059

Le 124.182 stanze sono così suddivisi:

- occupate 114.093
- non occupate 8.989
- ad altro uso 1.100

La stretta applicazione di legge porterebbe quindi ad una previsione di 124.000 abitanti a cui andrebbero sommate le capacità derivanti dai lotti liberi interni al centro edificato (vedi Tabella 1) per complessivi mc. 254.788 che, divisi per 100 mc/ab, porterebbero a 2548 abitanti per un totale complessivo di 126.548 abitanti.

**Tabella 1**

AREE LIBERE INTERNE AL CENTRO EDIFICATO			
Zona	Superficie (mq)	Indice volumetrico (mc/mq)	Volume realizzabile (mc)
B2	6380,896	3	19142,688
B3	37842,606	1,5	56763,909
C1	115883,884	1,2	139060,661
C2	66368,322	0,6	39820,9932
<b>Totale</b>			<b>254788,251</b>

All'esterno del centro edificato

La capacità insediativa teorica, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 51/75 andrebbe riferita (vedi tabella 2) ad una volumetria complessiva di 2.190.798 mc, che divisi per 100 mc/ab, darebbero 21.908 abitanti a cui dovrebbero essere sommati quelli insediabili nei Piani Attuativi vigenti o riconfermati (mc. 976.514/100) pari a 9765/ab, per un totale complessivo di 31.646 abitanti.

Tabella 2

AREE ESTERNE AL CENTRO EDIFICATO			
Zona	Superficie (mq)	Indice volumetrico (mc/mq)	Volume realizzabile (mc)
B1	365,294	3	1095,882
B2	299199,165	3	897597,495
B2 libera	187,496	3	562,488
B3	272263,986	1,5	408395,979
B3 libera	7940,53	1,5	11910,795
C1	436655,389	1,2	523986,4668
C1 libera	66779,208	1,2	80135,0496
C2	287328,767	0,6	172397,2602
C2 libera	76176,455	0,6	45705,873
C3	49010,507	1	49010,507
<b>TOTALE</b>			<b>2190797,796</b>

La capacità insediativa teorica totale interna ed esterna al centro edificato ammonterebbe quindi a  $126.548 + 31.646 = 158.194$  abitanti.

Tale dato appare per le considerazioni sopra esposte, largamente sovradimensionato e non corrispondente alle reali capacità insediative né di quanto già costruito né complessivamente delle possibilità edificatorie residenziali previste dal Piano.

**Bisogna quindi effettuare alcune considerazioni più specifiche sulla quantificazione e sulla lettura dei dati utilizzabili:**

1) La cubatura di riferimento 100 mc/ab, in quanto dato urbanistico, deve intendersi come volume vuoto per pieno e divisa per un'altezza virtuale media di 3 m. porta ad una superficie per abitante insediato di 33 mq/ab.

I dati rilevati dal censimento riferiti alle abitazioni sono dati di superficie utile o netta degli alloggi non tengono conto né dello spessore dei muri né degli spazi comuni condominiali.

Il dato rilevato quindi, per essere correttamente utilizzato ai fini urbanistici, va incrementato di una percentuale almeno del 20%.

utilizzando a titolo prudenziale un incremento del 15% si ha:

- mq. 2.944.777 + 15% = mq. 3.386.493

Dividendo tale superficie complessiva per gli abitanti 84.439 (riferiti al 1991) si ottengono 40,10 mq/ab. che moltiplicati per l'altezza virtuale di 3 m. portano ad un parametro di 120,30 mq/ab. che appare prudenzialmente (certamente per difetto) più corrispondente alla realtà e che viene assunto come base per il calcolo della capacità insediativa teorica.

2) La polifunzionalità del tessuto edilizio esistente caratterizzata, soprattutto negli ultimi anni da un forte e diffuso processo di terzialisazione è messa in evidenza dal rilevamento CISPEL che sul significativo campione esaminato evidenzia come:

a) all'interno del centro edificato:

il 63,1% delle superfici esistenti sia ad uso abitativo;

il 36,9% delle superfici esistenti sia ad uso diverso dall'abitativo;

b) all'esterno del centro edificato:

il 49,6% delle superfici esistenti sia ad uso abitativo;

il 50,4% delle superfici esistenti sia ad uso diverso dall'abitativo.

Riconducendo e rapportando quindi i calcoli della capacità insediativa a tali valori e parametri, si ottiene:

#### ALL'INTERNO DEL CENTRO EDIFICATO

Abitanti	stanze	stanze - abitanti rapportati ai parametri punto 1
71.509	114.093	<u>94.840</u>
	stanze ad altro uso e/o non occupate	stanze rapportate ai parametri punti 1- 2a
	10.089	<u>5.292</u>
Lotti liberi (vedi tabella 1)	mc. 254.788 x 63,1% : 120,3mc./ab. =	<u>1.336 abitanti</u>
<b>TOTALE NEL CENTRO EDIFICATO</b>		<b><u>101.468 abitanti</u></b>

#### ALL'ESTERNO DEL CENTRO EDIFICATO

Tutti i lotti residenziali edificati e non, escluse zone B2 e C3 in P.A. (vedi tabella 2)

mc. 2.141.787 x 49,59% : 120,3 mc/ab = 8.829 abitanti

Zone B2 e C3 (Piani Attuativi residenziali)

mc. 149.316 x 80% : 120,3 mc/ab = 993 abitanti

**TOTALE ESTERNO AL CENTRO EDIFICATO**

**9.822 abitanti**

Ai valori di cui sopra vanno sommati gli abitanti previsti nei Piani Attuativi vigenti o riconfermati a cui si può applicare lo stesso parametro medio di utilizzo residenziale dei Piani Attuativi come sopra determinati:

$$\text{mc. } 976.514 \times 80\% : 120,3 \text{ mc/ab} = \underline{\underline{6494 \text{ abitanti}}}$$

**LA CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA DI PIANO RISULTA QUINDI:**

- nel centro edificato:	ab 101.468
- esterna al centro edificato:	ab 9822
- in P.A. vigenti:	ab 6.494

TOTALE	<u>ab 117.784</u>
--------	-------------------

\* "La nuova verifica del calcolo della capacità insediativa teorica condotta ai sensi dell'art.19 della l.r. n.51/75 è valutata in circa 160.000 unità contro i preventivati 117.000", così come meglio descritto a pagina n.2 della delibera di G.R. n.4503 del 4.05.2001 di approvazione ai sensi del 1° comma art.13, L.R. 23/97 del P.R.G., pubblicata sul BURL n.33 del 16.08.2001.

## CAP. XI - STANDARD URBANISTICI A LIVELLO COMUNALE \*

### STANDARD RESIDENZIALI

La dotazione complessiva di aree destinate agli standard previsti dall'art. 22 paragrafo 1° della L.R. n. 51 del 15.4.1975 è rispettato poiché le aree individuate dal Piano sono pari a 3.137.394 mq. a fronte di una richiesta di 3.121.276 mq. (117.784 ab x 26,5 mq/ab).

Il rapporto mq/ab è pari quindi a  $3.137.394 \text{ mq.} : 117.784 \text{ ab} = 26,637 \text{ mq/ab} > 26,5 \text{ mq/ab}$

In questa verifica non sono incluse né come capacità insediativa né come aree a standard i dati relativi alle possibili trasformazioni in residenziale degli ambiti in zona B4 e B5 poiché tali interventi comporteranno comunque una contestuale individuazione degli standard relativi e quindi tali ambiti risultano "autosufficienti" sotto il profilo della dotazione di aree ad uso pubblico.

Dal computo di cui sopra, ai sensi dell'art. 22, paragrafo 1° punto b della L.R. n. 51/75, sono escluse tutte le aree e gli spazi a verde (V) per il gioco e lo sport incluse nelle fasce di rispetto stradale, ferroviario e cimiteriale per complessivi 374.726 mq.

L'art. 22 della L.R. n. 51/75 suddivide lo standard di 26,5 mq/ab secondo la seguente ripartizione specificando che la stessa è "da intendersi di massima":

- a) 4,5 mq/ab di aree per l'istruzione inferiore;
- b) 4 mq/ab di aree per attrezzature di interesse comune;
- c) 15 mq/ab di aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport;
- d) 3 mq/ab di aree per parcheggi di uso pubblico.

Le aree individuate dal piano sono suddivise come da tabella allegata.

STANDARD *	I (istruzione)	C (attrezzature di interesse comune)	V (spazi a verde)	P (parcheggi)	Totali parziali
Zona A1	44.456	83.778	203.675	8.773	340.682 mq
Zone omogenee	418.049	372.536	1.417.783	317.913	2.526.282 mq
P.A. vigenti	//	21.183	164.687	49.118	234.988 mq
Zone B2 e C3 (nuovi P.A.)	//	//	33.375	2.067	35442.446 mq
<b>Totale</b>	<b>462.505</b>	<b>477.497</b>	<b>1.819.520</b>	<b>377.872</b>	<b>3.137.394 mq</b>
<b>previsti dal P.R.G.</b>	3,927 mq/ab	4,054 mq/ab	15,44 mq/ab	3,208 mq/ab	<b>26,637 mq/ab</b>
ai sensi L.R. 51/75	4,5 mq/ab	4 mq/ab	15 mq/ab	3 mq/ab	26,5 mq/ab

All'interno quindi del soddisfacimento dello standard globale di leggi, si riscontrano lievi discostamenti in più per: attrezzature comuni, verde, parcheggi, mentre appaiono leggermente sottodimensionate le aree previste per l'istruzione.



**\* Estratto D.G.R. n. 4503 del 04.05.2001 di approvazione ai sensi del 1° comma art.13, L.R. 23/97 del P.R.G., pubblicata sul BURL n.33 del 16.08.2001:**

“ La nuova verifica ha messo in evidenza che la capacità insediativa teorica, condotta ai sensi dell'art.19 della l.r. n.51/75, è valutata in circa 160.000 unità contro i preventivati 117.000, a cui corrisponderebbe uno standard minimo a livello comunale di 4.240.000 mq. E di 2.800.000 m. di Zona F per complessivi minimi 7.040.000 mq. a fronte di aree, con destinazione pubblica, quantificate in oltre 13.500.000 mq..... per le aree definite “parchi urbani di individuazione comunale”, conteggiate nel progetto di PRG nella zona F del D.M. n.1444/1968 ed assommata ad oltre 3.000.000 di mq., venga attribuita la funzione di standard a livello comunale sopperendo così alla minore quantità di aree di standard quantificate in poco più di 1.000.000 di mq., in conseguenza del nuovo calcolo della capacità insediativa residenziale teorica”.

#### AREE PER L'ISTRUZIONE

Premesso che l'approvazione comunale di singoli progetti di opere pubbliche su aree già destinate ad uso pubblico, ai sensi dell'art. 1, legge n. 1 del 3.1.1978, comma 4°, non comporta necessità di variante allo strumento urbanistico, si possono anche svolgere le seguenti considerazioni:

- l'attuale dotazione di scuole dell'obbligo nel Comune di Como risulta quantitativamente sufficiente per le esigenze della popolazione scolastica comunale a cui si aggiunge anche una quota di utenza proveniente dai comuni limitrofi;
- alcuni edifici scolastici esistenti sono da tempo inutilizzati, sottoutilizzati o diversamente utilizzati;
- l'invecchiamento della popolazione e l'assestamento del tasso di natalità su valori medio bassi, costituiscono fenomeni che pur con qualche oscillazione, sono ormai da ritenere consolidati nel quadro socio economico locale;
- la percentuale di popolazione in età scolare: scuola dell'obbligo, che nel 1971 era del 9,8% è scesa nel 1995 al 6,03%.

Alla luce delle considerazioni sopra svolte, sembra quindi largamente accettabile e giustificato il discostamento percentuale tra le quantità, comunque di massima, indicate della legge regionale e quanto previsto dal Piano.

L'individuazione delle aree per l'istruzione atte alla riconferma di quelle utilizzate prevede il recupero e potenziamento delle aree di pertinenza in ampliamento di quelle già in dotazione spesso coordinandole con la previsione degli spazi a verde al fine di qualificare il disegno urbano. In aggiunta a ciò è stata individuata, nelle zone di maggior espansione, la possibilità di insediamenti di nuovi nuclei scolastici.

## AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Una particolare attenzione va attribuita all'individuazione delle aree funzionali alla formazione e qualificazione dei servizi collettivi, che, per i settori urbani derivati da recenti espansione e che ormai rappresentano bacini di utenza significativi, forniscono l'occasione di un ridisegno urbano secondo una logica policentrica necessaria a sottrarre tanti comparti ad effetto di marginalità.

A tale fine potranno validamente contribuire anche le attrezzature localizzabili sulle aree SP (servizi alla persona) che in tali settori urbani sono previste.

## AREE PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, PER IL GIOCO E PER LO SPORT

Il sistema del verde pubblico o di uso pubblico è verificato con criteri di fattibilità, in funzione dei caratteri morfologici del territorio e del suo stato d'uso.

Differentemente da quanto previsto dagli strumenti urbanistici precedenti le aree a verde non sono state differenziate in ulteriori specificazioni funzionali ritenendo che il loro utilizzo a verde pubblico, verde attrezzato o per impianti sportivi sia un problema di progettazione esecutiva e non urbanistica.

Le aree sono state individuate con l'obiettivo di creare il più possibile un sistema del verde, senza soluzioni di continuità, a connettivo di altri spazi ed attrezzature pubbliche esistenti o previste.

Il sistema del verde è posto a diretto contatto con il tessuto edilizio da questo poi diramandosi a ridosso dell'edificato con l'individuazione di consistenti ambiti di fruizione del verde collinare sia dal lato della convalle che dai settori meridionali saldandosi con le zone F a parco urbano. L'area destinata a verde, in località Lazzago, a fianco del parcheggio pubblico della stazione ferroviaria, è destinata anche per l'installazione delle strutture di spettacolo viaggiante, previste ai sensi dell'art. 9 della legge n. 337 del 18.3.68.

## AREE PER PARCHEGGI

Il sistema delle aree per parcheggio risulta articolato avendo come riferimento principale il Programma Urbano dei parcheggi vigente.

Le aree individuate per i parcheggi, anche se conteggiate per la sola superficie a raso possono essere sfruttate anche per parcheggi - dentro e fuori terra - a più livelli.

La norma oltre alle aree graficamente individuate consente altre possibilità di realizzazione di parcheggi pubblici o convenzionati al di sotto delle aree a standard a verde (V) e delle aree destinate ad attrezzature di interesse comune a condizione, ovviamente, che tali opere interrato non compromettano la realizzazione e la piena funzionalità degli standard previsti dal Piano.

Parcheggi pubblici o convenzionati con il Comune sono possibili anche sotto tutte le vie o piazze pubbliche.

L'insieme delle previsioni di Piano: tavole e Norme garantiranno quindi la possibilità di una dotazione effettiva di standard molto superiore a quanto desumibile dal solo parametro di 3.23 mq/ab.

#### STANDARD PER I NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DIREZIONALI E COMMERCIALI

Il soddisfacimento degli standard previsti dall'art. 22 par. 2° e 3° della L.R. n. 51/75 è da prevedere all'interno dei P.A. che disciplinano tali nuovi insediamenti. Gli standard urbanistici previsti sono in aggiunta a quanto previsto dalle specifiche norme di Piano per i parcheggi ad uso privato e per i parcheggi per le attrezzature commerciali che non necessitano di P.A.

## CAP. XII - REITERAZIONE DEI VINCOLI

Ricordato che l'art. 2, 1° comma della legge 19.11.1968 n. 1187, prevede che le indicazioni del Piano Regolatore Generale, nella parte in cui incidano sui beni determinati ed assoggettano i beni stessi a vincoli preordinati all'espropriazione od a vincoli che comportino l'inedificabilità, perdano ogni efficacia qualora entro 5 anni dalla data di approvazione del Piano non siano stati approvati i relativi Piani Particolareggiati od autorizzati i Piani di Lottizzazione convenzionati.

La stesura del nuovo Piano ha tenuto conto del problema analizzando puntualmente tutti i casi in cui è risultato necessario riproporre vincoli già previsti con il precedente Piano Regolatore.

Il tema della dotazione del tessuto urbano, esistente e futuro, dei necessari standard è stato affrontato come un atto pianificatorio teso a soddisfare bisogni effettivi e disposizioni legislative precise che ha portato anche al rinnovo di vincoli ma che non è partito dai vincoli preesistenti - anche se scaduti - su aree private per soddisfare le esigenze pianificatorie.

Il dimensionamento delle aree a standard in riferimento ai minimi prescritti dalla legge, utilizzando ovviamente e prioritariamente le proprietà pubbliche, è un'ulteriore dimostrazione della volontà di agire con estrema attenzione.

D'altra parte occorre ribadire come il territorio comunale sia morfologicamente molto accidentato e le scarse aree pianeggianti o anche collinari siano ormai pressoché sature di edificazione mentre il non edificato presenta alti valori di carattere paesistico e ambientale.

E' evidente come in una simile situazione sia estremamente difficile evitare la reiterazione dei vincoli di aree che, per la natura stessa dei servizi che vi si devono insediare, devono essere collocate all'interno dell'edificato o nelle sue immediate adiacenze ed avere una conformazione regolare il più possibile pianeggiante.

Riprendendo le note e le osservazioni svolte per le aree e gli impianti di uso pubblico si può osservare come la reiterazione di alcuni standard per l'istruzione (I e IS) sia determinata dalla necessità di completare e portare ad un minimo di efficienza funzionale le aree di pertinenza delle strutture esistenti, in tale situazione evidentemente non vi sono molte possibilità di scelte alternative.

Per le attrezzature di interesse comune la reiterazione dei vincoli interessa per la maggior parte proprietà di carattere religioso individuate sulle tavole di Piano con la sigla AR regolamentate dalla L.R. n. 20/1992, tali vincoli non sono quindi preordinati all'esproprio né sono assoggettati ad inedificabilità.

Per le aree a parcheggio valgono nel caso di reiterazioni le considerazioni di carattere funzionale e riguardanti le caratteristiche morfologiche del territorio antropizzato, va considerato che la realizzazione dei parcheggi potrà comunque essere realizzata con convenzione anche dai privati.

Più diffusa è la necessità urbanistica di confermare i vincoli con destinazione a verde ed a parco.

Tale necessità nasce dall'evidente constatazione della irriproducibilità di aree che costituiscono

l'elemento portante e più significativo del disegno urbanistico della città (P.U.) e il connettivo a verde dell'edificato.

Va rilevato in ogni caso che negli ambiti di parco le norme non escludono gli interventi da parte dei privati ed il permanere delle attività agricole con l'adeguamento funzionale delle infrastrutture legate a tale attività.

## CAP. XIII - INDIRIZZI NORMATIVI

La normativa costituisce l'elemento essenziale che rende operativi gli indirizzi generali di pianificazione attraverso le indicazioni cartografiche. L'esigenza di una normativa chiara, semplice e di univoca interpretazione è molto forte e generale, è cioè un'esigenza sia dei cittadini e del mondo professionale che dei tecnici pubblici preposti al controllo e all'applicazione delle norme stesse.

L'eccesso di normative nazionali, regionali e locali in materia urbanistico-edilizia e in settori che con tale materia strettamente interagiscono: igienico - sanitario, impiantistico, prevenzione e sicurezza, il mutare continuo di tali norme, la loro formulazione spesso approssimativa che da luogo a tutta una serie di successivi circolari interpretative e quindi a sentenze a vari gradi giurisdizionali, sono tutti fattori che rendono assai difficile stendere norme semplici che siano anche efficaci.

Le norme del Piano hanno raccolto nella fase di impostazione, autorevoli contributi e tengono conto sia delle ultime disposizioni legislative nazionali sulla semplificazione delle procedure che delle Leggi regionali sull'utilizzo ad uso abitativo dei sottotetti n. 15 del 19.7.1996 e sulle nuove procedure per l'accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio n. 23 del 23.6.1997.

Le norme soprattutto sono il frutto di una lunga esperienza pratica di gestione prima della variante 1985/88 poi del Piano adottato - in salvaguardia - nel 1993.

L'occasione di una unitarietà di gestione degli aspetti edilizi e di quelli legate alla pianificazione urbanistica ha consentito un proficuo e diretto scambio di esperienze pratiche che invece sembra mancare ad esempio in alcune recenti normative regionali.

La normativa prevista è articolata per parti in: disposizioni generali, attuazione degli interventi, previsione e vincoli del Piano, norme transitorie e finali, a loro volta suddivise in vari titoli che sviluppano con ordine i vari temi da trattare.

L'impostazione normativa tiene a fornire un quadro completo delle possibilità pratiche di intervento dal caso più semplice al più complesso con una articolazione di strumenti e criteri operativi che legati alle destinazioni d'uso: principali e compatibili, ed ai parametri di utilizzazione dei suoli forniscano all'operatore un quadro di possibilità estremamente flessibile.

Non necessariamente semplice, in alcuni casi, ma con chiarezza, la norma vuole essere, come l'impostazione generale del Piano, articolata e pronta a recepire il mutare rapido delle esigenze socio-economiche e ad adattarsi ad esso.

Attenzione particolare viene sempre data ai problemi del recupero e riutilizzo dell'esistente in generale, anche al di fuori delle zone A, poiché il riutilizzo del costruito è, in un territorio pressoché saturo come quello di Como, una costante che non può essere elusa.

Per le medesime ragioni, per la consapevolezza della irriproducibilità del territorio le norme affermano anche - parte seconda, titolo I - alcuni principi generali di tutela del territorio sia naturale che

storico aprendo alla possibilità di successivi approfondimenti e prescrizioni da adottarsi da parte dell'Amministrazione Comunale.

Le norme transitorie e finali - parte quarta - affrontano in particolare il problema.

## CAP XIV - PIANI ATTUATIVI

Il piano oltre a sottoporre ad obbligo di Piano Attuativo i comparti classificati come zone B2, B4, C3, D ed F parchi Urbani. Prescrive attraverso l'apparato normativo i casi in cui anche in altre zone le trasformazioni urbanistico-edilizie di maggior peso, devono essere realizzate mediante il ricorso alla pianificazione attuativa.

Va ricordato che la necessità di procedere mediante Piani attuativi non dovrebbe più comportare, come a volte avvenne in passato, quei tempi lunghi per l'approvazione regionale che spesso scoraggiavano le iniziative in tali ambiti.

La recente L.R. n. 23 del 23.6.1997 "Accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio" ha infatti notevolmente semplificato l'iter di approvazione dei Piani Attuativi che diviene di competenza esclusivamente comunale ad eccezione dei Piani Attuativi dichiarati di interesse sovracomunale.

Pur non rientrando nei problemi specifici della pianificazione generale, ma di successivi momenti di pianificazione attuativa, si può evidenziare come all'interno degli ambiti sottoposti o da sottoporre a pianificazione attuativa, con destinazione residenziale, andrà inserito e sviluppato il reperimento di quote di edilizia economica.

La legislazione vigente offre ormai un'articolata strumentazione per interventi attuativi che possono comprendere e prevedere ampie quote di edilizia residenziale convenzionata pubblica:

- piani di recupero, di cui all'art. 27 e seguenti della Legge 5.8.1978 n. 457, integrato dalla Legge 17.2.1992, n. 179 nonché in forza di leggi regionali applicative della legge n. 457/78;
- programmi integrati di intervento, di cui alla L.R. 23/90 ed alla Legge n. 179/92; o altri piani previsti dalle vigenti leggi statali o regionali;
- programmi di recupero urbano, di cui alla Legge 4.12.1993 n. 493;
- altri strumenti previsti dalla legislazione vigente quali quelli in attuazione della L.R. n. 22 del 4.7.1986 (legge Verga) e della L.R. n. 23 del 2.4.1990 (Legge Adamoli)

che si possono affiancare ai più tradizionali Piani per l'Edilizia Economica Popolare di cui alla Legge 18.4.1962 n. 167.

Per quanto riguarda questi ultimi piani sarà anche necessario, dopo l'approvazione del Piano Regolatore Generale, un attento censimento riepilogativo dello stato di attuazione di quelli già approvati e vigenti al fine di una verifica dei risultati ottenuti sia in termini di quantità che di qualità anche per prevedere il rispetto dei rapporti fissati per legge da tale tipo di interventi.

La molteplicità degli strumenti legislativi consente ormai di operare indifferentemente con l'edilizia così detta economica, sia nelle zone di espansione che nelle zone già edificate e quindi anche nelle zone A.



Il Comune di Como che fu tra i primi a sperimentare l'edilizia residenziale pubblica nel centro storico dovrà necessariamente, per le caratteristiche del suo territorio ormai saturo, continuare e perfezionare questo tipo di interventi di recupero del patrimonio edilizio e comunque di ristrutturazione urbanistica anche a fini residenziali pubblici o convenzionati.

Ampio campo di sperimentazione alla ristrutturazione urbana sarà quindi nelle zone B4 e B5 dove gli interventi più rilevanti di trasformazione fisica e funzionale sono affidati alla pianificazione di dettaglio.

Per quanto riguarda i Piani Attuativi vigenti, il Piano ne prevede la sostanziale riconferma (vedi allegato alle Norme Tecniche) salvo che per i seguenti strumenti attuativi che non vengono confermati o vengono modificati come perimetrazione:

- Piano Aree di Edilizia Economico popolare di via E. Ferrari

(D.C.C: n. 378 del 31.10.89 approvato con D.G.M. n. 1097 del 10.5.90 - Localizzazione ambiti di P.Z.)

Non viene riconfermato in quanto l'area già assegnata ad uso cooperativo non ha potuto essere utilizzata per gravi problemi tecnici, e quindi di costi, di costruzioni, legati alla natura del terreno, in seguito l'area non è più stata compresa in alcun bando di assegnazione; l'area è stata destinata a standard a verde.

- Piano di Lottizzazione Garzola 2

Adottato con deliberazione di G.C. n. 616 del 25.3.91 approvato per decorrenza di termini (vedi comunicazione 5.10.92 della Regione Lombardia con prescrizioni esecutive).

Il piano così come approvato risulta inattuabile in quanto inficiato da errati conteggi volumetrici, nel frattempo l'area è stata dotata delle urbanizzazioni primarie; l'ambito è stato inserito in zona C1 con l'individuazione di aree a standard per parcheggio e verde.

- Piano Aree di Edilizia Economia popolare di via Curnano

(D.C.C. n. 378 del 31.10.89, approvato con D. Commissario Straordinario n. 1028 del 25.5.94)

A seguito di ricorso presentato avverso il Piano di Zona, vista anche l'osservazione al progetto di P.R.G. del 1993, si è ritenuto opportuno inserire l'ambito parte in zona B2 e parte in zona B4.

- Piano Aree di Edilizia Economico popolare di Camnago Volta

(D.G.R. n. 33708 del 28.11.83)

A seguito di numerosi ricorsi avverso al piano di zona, considerato che il piano individua anche un edificio esistente che non riveste interesse per l'intervento pubblico, si è ritenuto opportuno prevedere con il Piano Regolatore una rettifica in riduzione del perimetro del P.A.E.E.P. stralciando l'edificio esistente e una ridotta area ad esso adiacente inserendoli in zona C1.

Molti dei Piani Attuativi vigenti andranno in scadenza nei prossimi anni e quindi si pone per questi ambiti il problema della loro zonizzazione finale, cioè della regolamentazione delle aree e degli immobili in essi compresi in termine di regime di Piano Generale. Il problema è affrontato dal P.R.G. con una attenta articolazione in riferimento ai possibili stati di attuazione dei piani attuativi al termi-

ne della loro validità: dalla completa attuazione, alla parziale o totale non attuazione, con il principale obiettivo di non veder vanificati o eluse le finalità pubbliche e di interesse pubblico in essi contenute o previste.

Tali finalità, considerata la complessa e variegata natura degli interessi pubblici connessi all'attuazione di alcuni interventi di ristrutturazione urbanistica, ad esempio quelli di cui alla legge n. 23 del 2.4.1990 (Legge Adamoli), non sono solo riconducibili alla cessione di aree a standard o alla realizzazione di opere di urbanizzazione di cui all'art. 22 della L.R. n. 51/75, ma si concretizzano spesso in una serie di impegni, previsti dalle convenzioni legate ai Piani o programmi urbanistici la cui effettiva realizzazione costituisce sotto l'aspetto fisico e funzionale, il vero interesse alla riqualificazione urbana.

Il Piano si occupa quindi anche di questi aspetti normativi, rispetto alla operatività degli strumenti urbanistici attuativi più tradizionali, tenendo saldo il collegamento fra piano Generale e Piani Attuativi che a loro volta dovranno rifluire ed integrarsi nel disegno generale della città.

## CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Il piano che si licenzia è stato lungamente atteso dalla città, ha origini lontane ed è stato possibile concluderlo nonostante molte difficoltà e pochi mezzi a disposizione.

L'iter di approvazione, che ci si augura rapido, potrà, attraverso le osservazioni, arricchirlo e perfezionarlo; per ora quanto predisposto è il massimo risultato conseguibile.

Il piano adegua la strumentazione urbanistica comunale alle nuove leggi statali e regionali e quindi pone le premesse, quando fosse definitivamente approvato, per poter approntare eventuali successive varianti con le procedure semplificate di competenza esclusivamente comunale.

Con il nuovo P.R.G. la traduzione urbanistica delle nuove realtà socio-economiche della città viene aggiornata ed in questa realtà vengono inserite quelle previsioni che possono positivamente condizionare e caratterizzare gli sviluppi futuri del territorio: nuovi assi viabilistici, il sistema dei servizi alla persona - aree SP - in cui si può in primo luogo identificare la destinazione universitaria, la riqualificazione delle zone produttive - B4 e B5 - la tutela storico-ambientale del costruito e dell'ambiente.

Tutto questo però non deve e non può essere considerato come un punto definitivo di arrivo ma solo il raggiungimento di una situazione di maggior equilibrio fra realtà e previsioni di pianificazione da cui partire per dare avvio all'impostazione di un nuovo piano o di una serie sistematica e ben articolata di varianti settoriali.

La strumentazione tecnico-cartografica alfanumerica di cui gli uffici saranno a breve dotati potrà essere la base per una sistematica riorganizzazione di dati fisici, sociali e sulle destinazioni d'uso, degli immobili e del territorio che già il Comune ha raccolto o sta raccogliendo e che andranno continuamente arricchiti ed aggiornati.

La conoscenza approfondita dell'esistente e la tempestiva rilevazione dei fenomeni evolutivi sarà necessariamente la premessa e la base per ogni atto pianificatorio e lo relazionerà anche con i più vasti scenari territoriali.

L'Arch. G. Caniggia nella primavera del 1987 in alcune minute di appunti sui problemi urbanistici di Como scriveva:

"Come può riscontrarsi per molte città italiane, la crisi di urbanesimo dell'ultimo secolo ha prodotto l'attuale composito assetto di Como. La sola Città Murata sembra aver mantenuto le specifiche qualità del luogo urbano: il resto, più del 90% del costruito posto a monte e ai lati della città antica, mostra aspetti discontinui da "grande periferia", resa episodica, a causa del sommarsi, con scarsa integrazione, dei piani di espansione settoriali dell'anteguerra, dei "piani di vincoli" degli anni Sessanta, dei "piani di servizi" degli anni Settanta, in carenza di una configurazione complessiva dell'insieme urbano e delle molteplici modularità organiche che lo strutturano.

.....  
In tale quadro è in via di mutazione la cognizione del "luogo della città": la ristretta convalle sul margine del lago non pare prestarsi ulteriormente al ruolo ereditato di "centro urbano", ed occorre se-

riamente meditare sulla neoformazione di una città policentrica che, per mantenere la sua unità organica, deve indurre ad una nuova coerenza di complementarietà tra più centri, di ruolo opportunamente diversificato e di complesse gerarchie. Va razionalizzato lo spontaneo consolidarsi di interessi urbani a sud di Camerlata, ove l'antica convergenza tra viabilità per Milano e per Varese si è associata alla presenza dell'autostrada per Milano e per la Svizzera: nodo fondamentale, che sarà ancora maggiormente incrementato a seguito dello spostamento dell'asse ferroviario e dell'esclusione parziale o totale della stazione di Como San Giovanni dalle linee internazionali. Come pure si stanno potenziando gli ulteriori centri di convergenza di Ponte Chiasso a nord e di Lora ad est, se pure di minor peso: tutti privilegiati dalla relativa difficoltà di comunicazioni con la convalle comense e con la Città Murata, prodotta dalle condizioni oroidrografiche complesse dei cordoni di congiunzione.

Problemi che devono risolversi in un territorio saturato, quindi all'interno di una logica basata sul "recupero" nel senso più lato del termine: del resto, è ciò che storicamente è avvenuto a seguito delle rapide e massive espansioni urbane in altre epoche.

Città come Venezia, Firenze e Roma hanno visto il tessuto urbano dilatarsi in tempi brevi, anche se differenziati nei tre casi, dall'XI-XII sec. della prima, al X-XII e XIII sec. per la seconda, al XV-XVI sec. per l'altra: ed è stato compito dei molti secoli successivi un intelligente "recupero" volto da un lato al progressivo e scalare rinnovo dell'edilizia, d'altro lato ad individuare, nel tessuto serializzato antecedente, il sistema di nodalità urbane da potenziare ai fini di un riassetto organico di tali città. E' da ricordare che la brevità dei tempi di espansione, e il lungo tempo che tra questi è interposto, mostra come l'asse portante dell'attività edilizia si sia prevalentemente fondato sul recupero anziché sul costruito ex novo: e che il "recupero" richiede cognizioni pianificatorie più mature e più puntuali occorrendo in primo luogo serie e capillari analisi sulla consistenza e sulle vocazioni del costruito esistente, in un quadro strutturale certamente più complesso di quanto non mostri la espansione urbana attuata ex novo su un territorio produttivo, strutturato ma non costruito.

.....  
Da tali considerazioni deriva che la revisione del costruito attuale deve procedere, nello spirito del recupero del luogo urbano, in una scalarità di graduazioni differenziate che vanno dal sistema di vocazioni di ciascun edificio alla più ampia cognizione di sistema di vocazioni del territorio: sembra d'obbligo, perciò iniziare operando un'analisi qualitativa dell'assetto raggiunto, a partire dagli edifici e, passando attraverso l'esame dei tessuti e delle polarità urbane in fieri, giungere ad una matura cognizione dell'intero quadro di relazioni e di gerarchie in atto nella città. Si potrà poi procedere ad un fondato piano di incremento qualitativo e di mutazioni quantitative di settore da esercitarsi nell'ambito attualmente edificato, nell'impossibilità fisiologica di seguire l'espansione che ha caratterizzato gli ultimi decenni. Dovrà in particolare curarsi il frazionamento e il convogliamento del terziario nei luoghi urbani vocazionalmente idonei ad ospitarlo, contenendone le presenze e gli effetti nelle zone e negli edifici positivamente vocati alla residenza".

Con il supporto degli strumenti informatici e delle tecnologie più aggiornate la città dovrà quindi trovare gli stimoli e le risorse culturali per continuare quella tradizione architettonica ed urbanistica che, con il movimento moderno prima e con la politica del recupero del centro storico poi, ne hanno contraddistinto la storia e quindi proprio dalla sua storia prefigurare il suo futuro.

**SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO**

**DIRIGENTE DI SETTORE**

arch. Maurizio Veronelli

**I TECNICI**

arch. Claudio Molteni  
geom. Rita Pasquillo  
geom. Giovanni Rho  
geom. Laura Gaverini

**COLLABORATORE TECNICO**

ing. Alessandro Morandi

**COLLABORATORE AMM.VO**

sig.ra Antonella Capiluppi

**SETTORE CENTRI STORICI E MOBILITA'**

**DIRIGENTE DI SETTORE**

arch. Luigia Martinelli

**DIRIGENTE MOBILITA'**

ing. PierAntonio Lorini

**I TECNICI**

arch. Antonella Robbiani  
p.i.e. Massimiliano Patti  
dis. Francesca Monaco

**COLLABORATORE GRAFICA  
COMPUTERIZZATA**

p.i.i. Giorgio Zamboni

Hanno collaborato alla stesura delle norme:

**IL DIRIGENTE SETTORE LEGALE E AMM.VO**

dott. Fausto Graffeo

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE AMM.VO EDILIZIA**

sig.ra Isa Bianchi Perretta

**I TECNICI DELLA SEZIONE EDILIZIA**

arch. Enrico Lurati  
arch. Grazia Marelli  
arch. Enrico Thanhoffer  
p.i.e. Dino Grandi  
geom. Fabiano Fasola  
geom. Nicola Colicchio  
p.i.e. Marco Paramento  
geom. Luca Montagner  
geom. Biagio Vurro

La stesura dei testi è stata curata da:

Eugenia Mantegazza  
Aurelia Laganà  
Letizia Di Meo  
Marina Butti