



COMUNE DI
COMO

GOVERNO DEL TERRITORIO



Piano di Governo del Territorio
Note integrative ed esplicative al
Documento di Piano

Note integrative ed esplicative al Documento di Piano
Piano di Governo del Territorio
Comune di Como

Il Rapporto Ambientale “*Volume 2 - La sostenibilità ambientale della proposta di Piano*” dell’ottobre 2011, che segue all’approfondimento sullo stato iniziale dell’ambiente relativo al territorio del Comune di Como tracciato nel Volume 1 e ai lavori della seconda conferenza di valutazione del 28 maggio 2010, conferma la piena sintonia tra Comune e Provincia riguardo ai problemi ambientali, come già rilevato da tutti i partecipanti alla citata conferenza.

La Valutazione di sostenibilità cui giunge il Rapporto Ambientale evidenzia la solidità dell’impianto del Documento di Piano, che pone tra i propri obiettivi la valorizzazione del patrimonio naturalistico-ambientale del territorio, a partire dalla salvaguardia della Rete ecologica del PTCP.

Le verifiche tra le strategie generali del DdP e i contenuti dei piani e programmi sovraordinati e quelle relative agli obiettivi e alle azioni dello stesso DdP, si concludono infatti con il suggerimento di alcune modifiche e integrazioni, per conseguire la piena sostenibilità dal punto di vista ambientale, di scelte pianificatorie fin dall’origine improntate allo sviluppo sostenibile¹.

Le proposte avanzate nel RA contengono elementi di interesse che sono già stati recepiti, anche con riferimento al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, come d’altra parte aspetti “di dettaglio” che anticipano contenuti da trattare più opportunamente in fasi successive a quella in essere.

Su questa linea, in merito alla valutazione ambientale degli ambiti di trasformazione, si pone il progetto di legge regionale “*Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia*”, di cui alla D.G.R. IX/2428 del 09.11.11.

Nella Relazione illustrativa del Pdl, infatti, si dice: “[...] *nella VAS del documento di piano, per ciascuno degli ambiti di trasformazione individuati nello stesso, previa analisi degli effetti sull’ambiente, è definito l’assoggettamento o meno ad ulteriori valutazioni in sede di piano attuativo. Nei casi in cui lo strumento attuativo del PGT sia in variante, la VAS e la verifica di*

¹ Vedi Rapporto Ambientale “*Volume 2 – La sostenibilità ambientale della proposta di Piano*”, p. 126: “*In conclusione, le analisi e le verifiche condotte con il presente RA hanno consentito di accertare una parziale sostenibilità delle previsioni del DdP e conseguentemente il superamento delle criticità sopra evidenziate mediante il recepimento delle proposte di cui sopra, consentirebbe di rendere pienamente sostenibile, dal punto di vista ambientale, la proposta del DdP*”.

assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di valutazione in precedenza”².

Seguono puntuali considerazioni sui contenuti del capitolo “6 – Coerenza tra dimensionamento di Piano e trend di crescita demografica” e del capitolo “7 - Sintesi conclusiva sullo scenario di piano e valutazione della sostenibilità” del RA, da cui emerge:

- 1) che il peso insediativo generato dalle previsioni di Piano è corente con le stime di crescita della popolazione al 2025, scenario strategico ritenuto consono, alla luce della L.R. 12/2005 per la determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT ;
- 2) che non sono stati riconfermati alcuni ambiti soggetti a pianificazione attuativa, altri sono stati ridimensionati in riduzione (P.A. “X” – Argent) o diversamente articolati (P.A. “A” – via Bignanico); che si è effettuata una diversa localizzazione dell’area di concentrazione volumetrica derivante dai diritti edificatori generati dal comparto di Lora – “Casa di Gino”, optando per un lotto di terreno in località Casate – Prestino; che infine è stato previsto, in località Sagnino, un nuovo ambito che deriva dalla mancata attuazione del Piano di lottizzazione industriale denominato “Giulia”;
- 3) che diversi temi toccati nel RA erano stati già considerati nella stesura del Piano delle Regole e pertanto trovano piena corrispondenza con le indicazioni del RA.

² L’art. 12 del Progetto di legge recita: “ 1. All’articolo 4 della l.r. 12/2005 sono apportate le seguenti modifiche: a) al comma 1, dopo le parole “anche in riferimento ai commi”, sono inserite le seguenti: “2 bis, ”; b) dopo il comma 2 sono inseriti i seguenti: “2 bis. I procedimenti di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del documento di piano già avviati alla data di entrata in vigore della legge regionale recante “Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia” sono conclusi secondo le procedure ad essa previgenti. Le varianti al piano dei servizi, di cui all’articolo 9, e al piano delle regole, di cui all’articolo 10, sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS, fatte salve le fattispecie previste per l’applicazione della VAS di cui all’articolo 6, commi 2 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale). 2 ter. Nella VAS del documento di piano, per ciascuno degli ambiti di trasformazione individuati nello stesso, previa analisi degli effetti sull’ambiente, è definito l’assoggettamento o meno ad ulteriori valutazioni in sede di piano attuativo. Nei casi in cui lo strumento attuativo del piano di governo del territorio (PGT) comporti variante, la VAS e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono già stati oggetto di valutazione. 2 quater. Relativamente agli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale soggetti ad approvazione regionale, la valutazione ambientale, la valutazione di impatto ambientale e la valutazione di incidenza, ove previste, sono svolte in modo coordinato, 14 fermo restando quanto previsto dall’articolo 4, commi 10 e 11, della legge regionale 2 febbraio 2010, n. 5 (Norme in materia di valutazione di impatto ambientale). Con regolamento regionale sono definiti i criteri e le modalità per l’applicazione del presente comma.”; c) dopo il comma 4 sono inseriti i seguenti: “4 bis. I soggetti interessati ad un atto di programmazione negoziata con valenza territoriale soggetto ad approvazione regionale di cui all’articolo 6 della legge regionale 14 marzo 2003, n. 2 (Programmazione negoziata regionale) possono richiedere alla Regione l’attivazione di una fase preliminare di definizione dei contenuti del rapporto ambientale, sulla base di un documento preliminare contenente: a) le indicazioni necessarie inerenti lo specifico piano o programma, relativamente ai possibili effetti ambientali significativi della sua attuazione; b) i criteri per l’impostazione del rapporto ambientale. 4 ter. I soggetti privati interessati ad un atto di programmazione negoziata con valenza territoriale soggetto ad approvazione regionale, di cui all’articolo 6 della l.r. 2/2003, entro quindici giorni dalla deliberazione regionale di promozione o adesione, versano a favore della Regione una somma a titolo di oneri istruttori per lo svolgimento dell’attività finalizzata all’emanazione del parere motivato. La Giunta regionale definisce con proprio atto i criteri e le modalità per l’applicazione del presente comma”.

Sul dimensionamento di Piano

Come ben richiamato nello stesso Rapporto Ambientale, il Documento di Piano, secondo i disposti della L.R. 12/2005, assume contemporaneamente “[...] *una dimensione strategica, che si traduce nella definizione di una visione complessiva del territorio comunale e del suo sviluppo, ed una più direttamente operativa, contraddistinta dalla determinazione degli obiettivi specifici da attivare per le diverse destinazioni funzionali e dall’individuazione degli ambiti soggetti a trasformazione.*”³ Ad ogni modo “[...] *il Documento di Piano, **pur riferendosi ad un arco temporale definito** (validità quinquennale assegnata dalla legge), che risponde ad un’esigenza di flessibilità legata alla necessità di fornire risposte tempestive al rapido evolversi delle dinamiche territoriali, proprio per l’essenza dello stesso, deve contenere una visione strategica rivolta ad un orizzonte temporale di più ampio respiro.*”⁴ Inoltre “[...] *lo scenario strategico costituisce il **riferimento** per le fasi successive di elaborazione del Documento di Piano e per arrivare alla definizione della proposta di pianificazione che deve evidenziare*” tra l’altro “*la determinazione degli **obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT** [...]*”.

Alla luce di quanto disciplinato dalla L.R. 12/2005 e dei suggerimenti forniti dalla stessa in merito alla definizione degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT⁵, sono stati definiti i contenuti del Documento di Piano.

In tale percorso si è tenuto conto, tra l’altro, del ruolo della città di Como quale Polo di sviluppo regionale⁶ e Polo attrattore⁷, con le conseguenti ricadute sia sulla previsione di infrastrutture e servizi, sia sul *trend* di crescita della popolazione.

Il PTR attribuisce alla città di Como il ruolo di Polo di sviluppo regionale, individuandolo quale sede di funzioni pregiate, destinate ad un’utenza internazionale, e quale bacino di utenza per servizi di carattere sovracomunale. La complessità e ricchezza delle funzioni e delle relazioni presenti, nonché la dotazione dei servizi offerti, caratterizzati da qualità e rarità, si possono tradurre in capacità attrattiva a livello locale, regionale ed internazionale, e creare conseguentemente non solo un saldo pendolare positivo e in costante crescita, ma anche un maggiore incremento

³ Dgr 29 dicembre 2005, n. VIII/1681 recante “*Modalità per la pianificazione comunale*”, pag. 7.

⁴ *Ibidem*.

⁵ L’art. 9 della L.R. 12/2005, prevede che nella definizione degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, “[...] *il Documento di Piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l’utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell’assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale*”.

⁶ PTR approvato con Dcr 19 gennaio 2010 n. 8/951, Documento di Piano, cap. 1.5.3 e 1.5.4.

⁷ PTCP approvato con delibera di Consiglio provinciale n. 59/35993 del 2 agosto 2006, Norme tecniche di attuazione, art. 8.

demografico rispetto alle proiezioni fornite nel Notiziario statistico regionale⁸, anche alla luce delle opportunità generate dallo scenario strategico del Documento di Piano.

Ciò in linea, peraltro, con gli interventi di rilevanza sovracomunale che il PTCP prevede siano localizzati nei centri di rilevanza sovracomunale - Poli attrattori. Si ritiene infatti che le scelte operate dal Piano, tra cui la realizzazione del campus universitario al San Martino e della cittadella sanitaria nell'ex Sant'Anna, l'individuazione di funzioni e servizi di uso pubblico e interesse generale da insediare nel comparto dell'ex Seminario e delle Caserme, la riqualificazione del comparto di Camerlata, la realizzazione della stazione delle autolinee e il parcheggio di interscambio nell'ambito di viale Innocenzo, possano generare un *trend* di crescita della popolazione positivo.

Di seguito vengono riportate alcune considerazioni al fine di meglio chiarire e precisare le scelte effettuate.

Le aree di trasformazione previste dal DdP vanno ad interessare per lo più ambiti di riqualificazione e assumono pertanto carattere del tutto eccezionale le previsioni che operano su suolo libero da edificazione. La filosofia che soggiace alle scelte di piano sostiene infatti la decisione di minimizzare il consumo di suolo – se possibile anche fuori dalla Rete ecologica provinciale – , valorizzare il patrimonio edilizio esistente ed evitare fenomeni di *sprawl* urbano, tutelare e sviluppare la rete ecologica, individuare quale elemento generatore delle scelte pianificatorie la componente paesistico-ambientale.

Inoltre gli ambiti di riqualificazione generano indubbiamente un aumento del numero degli abitanti insediabili rispetto alla situazione preesistente, tuttavia è necessario evidenziare come, in termini volumetrici e di impatto, le nuove previsioni non solo vanno sempre a ridurre la condizione in essere, ma operano anche un drastico ridimensionamento rispetto a quanto consentito dal PRG previgente.

La previsione insediativa del DdP tiene conto dei carichi generati dai seguenti interventi:

- P.A. riconfermati;
- ambiti strategici;
- ambiti sottoposti a pianificazione attuativa;
- ambiti sottoposti a pianificazione attuativa ove è prevista l'applicazione del meccanismo della compensazione.
- aree degradate non inserite entro gli ambiti precedentemente elencati che, per lo stato di abbandono e la dismissione delle attività preesistenti, sono presumibilmente soggette alle previsioni contenute nel PdR.

⁸ PGT, Documento di Piano, cap. 4 “*Demografia in cifre*”.

Al contrario non si è ritenuto significativo il dato derivante da interventi puntuali riconducibili a modifiche del tessuto edilizio esistente, sia perché di difficile e dubbia quantificazione, sia per la ridottissima percentuale di aumento del carico insediativo calcolato sulla scorta di analoghi intervenuti presentati negli anni di attuazione del PRG previgente. Nel dettaglio, dal 2005 ad oggi, nell'arco temporale di quasi 7 anni, sono state presentate in totale circa 85 richieste di recupero sottotetto e 50 richieste di ampliamento; quest'ultimo dato, peraltro, tiene conto anche di ampliamenti che non generano incremento di abitanti teorici⁹.

Si ritiene opportuno precisare che le previsioni di trasformazione in precedenza esaminate, si collocano lungo un arco temporale che solo in parte può attestarsi sui 5 anni di validità del Documento di Piano, ma che certamente deve abbracciare un periodo più lungo, in quanto la complessità degli interventi previsti dallo scenario strategico comporta di necessità, tempi di attuazione calibrati su un orizzonte prospettico di più ampio respiro.

A seguire viene esposto nel dettaglio il calcolo della volumetria residenziale prevista negli ambiti sopra individuati e il conseguente numero di abitanti teorici. Vengono peraltro fornite informazioni e precisazioni che derivano anche dalla documentazione del PdR e dal PdS ed, in parte, da approfondimenti e più puntuali valutazioni cui si è giunti in conseguenza dei rilievi e dei suggerimenti espressi nel Rapporto Ambientale. Tali valutazioni hanno portato, in taluni casi, a riconsiderare le previsioni insediative illustrate nel Documento di Piano e basate spesso su ipotesi puramente teoriche, di carattere meramente ricognitivo dello stato di attuazione del PRG, e prodromi che alle future scelte pianificatorie.

La tabella che segue analizza i carichi insediativi¹⁰ generati dagli interventi previsti negli ambiti di trasformazione. Come in precedenza già evidenziato, si ritiene verosimile che alcune previsioni, proprio per la loro complessità ed articolazione, si attueranno in un periodo superiore alla durata di validità del Documento di Piano.

⁹ Le esigue quantità in gioco, e pertanto la loro influenza marginale, sono in linea con i dati sulla crisi del mercato immobiliare contenuti nel Rapporto ANCE Lombardia-CRESME *“Il mercato immobiliare in Lombardia nel 2011”*.

¹⁰ Si è considerata una condizione abitativa media pari a 140 mc/ab.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE						
	interventi riferibili al primo quinquennio			interventi riferibili al secondo quinquennio		
Comparto	volume con destinazione residenziali - terziarie e commerciali	volume residenziale (80% volume)	Slp non residenziale	volume con destinazione residenziali - terziarie e commerciali	volume residenziale (80% volume)	Slp non residenziale
Lechler - Albarelli	20500 mc.	16400 mc.	35540 mq.			
viale Innocenzo	13358,4 mc. (ENEL)	10686,72 mc.		44706,2 mc. (Comodepur +Blockbuster)	35764,96 mc.	
ex Ticosa	114950 mc. (da PII)	47936 mc. *(da PII pari al 41,7%)				38084 mq. x parametri funzionali
COMO BORGHI						
Seminario	25238,27 mc. (57885 - 32646,73 esistenti)	20190,61 mc.				
SPT	11037,4 mc.	8829,92 mc.				
Telecom	13162,6 mc.	10530,08 mc.				
Casnati	27000 mc.	9000 mc. *(30% scheda)				
ex OPP			esistente			
ex Caserme ex Lombarda	19239,09 mc.	15391,27 mc.				volumetria/slp esistenti
ex Ospedale S. Anna	177026 mc.	106215,6 mc. *(60% volumetria nuovo e recupero)				
Trevitex			slp esistente			
VIA SCALABRINI						
ex Parmalat ex Rasa			10502,4 mq. (terziarie/comm.)			
altri						38969 mq. (produzione)
Bignanico	5352,4 mc.	5352,4 mc. *(100% res.)				
s. Bernardino	9404 mc.	7523,2 mc.				
via Belvedere	13107 mc.	10485,6 mc.				
Lora (casa di Gino) / Prestino	9809,8 mc.	7847,84 mc.				
Aree in località via Pio XI	12400,80 mc.	12400,80 mc. *(100% res.)				
		288.790,04 mc.			35.764,96 mc	
	TOT. 324.555,00 mc 2318 abitanti					

Di seguito sono stati riproposti i P.A. derivanti dal PRG previgente specificando, per ciascuno di essi, lo stato di attuazione e il nuovo volume residenziale¹¹. Si precisa che tale conteggio, ovviamente, non ricomprende i piani attuativi classificati con il numero 1 (Piani attuativi ultimati da prendere in esame e definire per le sole aree di uso pubblico) e con il numero 3 (Piani attuativi conclusi), né quelli che ad oggi hanno già ottenuto l'agibilità. Inoltre sono state stralciate o ridimensionate le previsioni degli ambiti ritenuti privi di sostenibilità ambientale dagli approfondimenti effettuati nel Rapporto Ambientale.

Tabella di codifica dell'iter dei piani attuativi (Pa)	
Id stato	Tassonomia individuata
1	Piani attuativi ultimati da prendere in esame e definire per le sole aree di uso pubblico
2	Piani attuativi con capacità residua
3	Piani attuativi conclusi
4	Piani attuativi convenzionati
5	Ambiti sottoposti a piani attuativi non presentati
6.1	Piani attuativi presentati in fase di istruttoria
6.2	Piani attuativi adottati
6.3	Piani attuativi approvati
7	Piani attuativi ritirati/improcedibili
*	Ambito di Piano attuativo per i quali risultano decorsi i termini di validità

N.	Modalità di intervento	Riferimento proprietà	Localizzazione	Approvazione o adozione	Id stato	Volume residenziale
1.	P.E.E.P.		via Palma	D.C.C. n. 160 del 6.7.1979	1*	
3.	P.E.E.P.		via Folcino – via Borromini	D.G.R. n. 33708 dell'8.11.1983 D.C.C. n. 168 del 22.3.1985	1*	
4.	P.E.E.P.		via Ostinelli	D.G.R. n. 33708 del 28.11.1983 D.C.C. n. 14 dell'1.4.1983	1*	
5.	P.E.E.P.		via Visigna	D.G.R. n. 33708 del 28.11.1983 D.C.C. n. 14 dell'1.4.1983	1*	
6.	P.E.E.P.			D.G.R. n. 33708 del 28.11.1983 D.C.C. n. 14 dell'1.4.1983	1*	
7.	P.E.E.P.			D.G.R. n. 33708 del 28.11.1983 D.C.C. n. 14 dell'1.4.1983	1*	
8.	P.E.E.P.			D.G.R. n. 33708 dell'8.11.1983 D.C.C. n. 14 dell'1.4.1983	1*	
9.	P.E.E.P.			D.G.R. n. 33708 dell'8.11.1983 D.C.C. n. 14 dell'1.4.1983	1*	
10.	P.E.E.P.		via Mognano	D.C.C. n. 378 del 31.10.1989	1*	
11.	P.E.E.P.		via Folcino Inferiore	D.C.C. n. 378 del 31.10.1989	1*	
12.a	P.E.E.P.		via Rienza	D.C.C. n. 378 del 31.10.1989	1*	
12.b	P.E.E.P.		Via Rienza	D.C.C. n. 378 del 31.10.1989	1*	

¹¹ Per taluni casi sono stati riportati i riferimenti del PdR. In particolare la sigla CT si riferisce a “La città storica da tramandare”, Cv a “La città esistente da tramandare”, Cr a “La città esistente da riqualificare”.

<i>N.</i>	<i>Modalità di intervento</i>	<i>Riferimento proprietà</i>	<i>Localizzazione</i>	<i>Approvazione o adozione</i>	<i>Id stato</i>	<i>Volume residenziale</i>
13.	P.E.E.P.		Via Clerici	D.C.C. n. 378 del 31.10.1989	1*	
14.	P.E.E.P.		via Picchi / via Lazzago	D.C.C. n. 378 del 31.10.1989	1*	
15.	P.E.E.P.		via Varesina	D.C.C. n. 378 del 31.10.1989	1*	
16.	P.E.E.P.		via Lora	D.C.C. n. 378 del 31.10.1989	1*	
17.	P.E.E.P.		via Cumano	D.C.C. n. 378 del 31.10.1989	1*	
18.	P.E.E.P.		via Belvedere	D.C.C. n. 378 del 31.10.1989	1*	
19.	P.E.E.P.		via Giovane Italia	D.C.C. n. 378 del 31.10.1989	1*	
20.	P.E.E.P.		via Al Piano	D.C.C. n. 378 del 31.10.1989	1*	
21.	P.E.E.P.		via Scivei	D.C.C. n. 360 del 23.7.1987	1*	
22.	P.E.E.P.		via Mantegna	D.G.R. n. 31205 del 19.9.1997 D.C.C. n. 2 del 12.1.1995	1	
23.	P.E.E.P.		via Tito Livio	D.G.R. n. 31205 del 19.9.1997 D.C.C. n. 2 del 12.1.1995	1	
24.	P.E.E.P.		via Tito Livio	D.G.R. n. 31205 del 19.9.1997 D.C.C. n. 2 del 12.1.1995	1	
25.	P.E.E.P.		via De Cristoforis	D.G.R. n. 31205 del 19.9.1997 D.C.C. n. 2 del 12.1.1995	1	
26.	P.E.E.P.		via Muggiò	D.G.R. n. 31205 del 19.9.1997 D.C.C. n. 2 del 12.1.1995	1	
27.	P.E.E.P.		via Cecilio	D.G.R. n. 31205 del 19.9.1997 D.C.C. n. 2 del 12.1.1995	1	
28.	P.E.E.P.		via Lissi	D.G.R. n. 31205 del 19.9.1997 D.C.C. n. 96 del 3.8.1995	1 Art. 25.8	
29.	P.E.E.P.		via Repubblica Romana	D.G.R. n. 31205 del 19.9.1997 D.C.C. n. 96 del 3.8.1995	1	
30.	P.E.E.P.		via Canturina	D.G.R. n. 31205 del 19.9.1997 D.C.C. n. 96 del 3.8.1995	2	Ambito mai assegnato
31.	P.E.E.P.		via Al Piano	D.G.R. n. 31205 del 19.9.1997 D.C.C. n. 96 del 3.8.1995	1	
32.	P.E.E.P.		via Frisia	D.G.R. n. 31205 del 19.9.1997 D.C.C. n. 96 del 3.8.1995	1	
33.	P.E.E.P.		via Al Piano	D.G.R. n. 31205 del 19.9.1997 D.C.C. n. 96 del 3.8.1995	1	
34.	P.L.	Giulia	via Pio XI	D.G.R. n. 46622 del 5.11.1991 D.G.C. n. 232 del 4.2.1991	2	/
35.	P.L.		via Paoli / via Scalabrini	D.G.R. n. 30148 del 9.6.1990 D.G.C. n. 379 del 31.10.1989	1	
36.	P.L.	Roccolo	via Sagnino	D.G.R. n. 30144 del 9.6.1990 D.C.C. n. 107 del 11.4.1989	2	1.200,00 mc
37.	P.L.	ex Bennet	via Asiago	D.G.C. n. 381 del 3.3.1992 D.G.R. n. V/34115/1993	2	/
38.	P.L.	Di.Tex.Al.	via Asiago	D.C.C. n. 86 del 21.12.1992	1	
39.	P.L.		via Benzi / via Borsieri / via Varese	D.G.C. n. 276 del 18.2.1992	3	
40.	P.L.	Garzola 1	via Garzola	D.G.R. n. V/22362/1992 D.G.C. n. 132 del 3.2.1994	3	
41.	P.L.	Cappelletta	via Lora	D.G.R. n. 30149 del 9.6.1990 D.C.C. n. 380 del 31.10.1989	1	

N.	Modalità di intervento	Riferimento proprietà	Localizzazione	Approvazione o adozione	Id stato	Volume residenziale
42.	P.L.		via Camnago Superiore	D.G.C. n. 455 del 29.7.1996	3	
43.	P.I.R.	Bertani	via Bellinzona	D.C.S. * n. 941 del 9.5.1994	3	
44.	P.I.R.	Interim	v.le Varese	D.C.S. n. 935 del 9.5.1994	3	
46.	P.I.R.	Pessina	via Como Borghi	D.C.S. n. 932 del 9.5.1994	3	
48.	P.I.R.	Lema Lezzeni	via Alciato / via dei Mille	D.C.S. n. 942 del 9.5.1994	1	
49.	P.I.R.	Trevitex	via P. Paoli	D.C.S. n. 937 del 9.5.1994	1	
50.	P.I.R.	Casa vinicola	via Cuzzi	D.C.S. n. 943 del 9.5.1994	3	
51.	P.I.I.	Cascina Masseé	via Albate	D.P.G.R. 54952 del 9.5.1997 D.C.C. n. 67 del 10.10.1996	3	
52.	P.I.I.	S.p.t.	via Anzani	D.P.G.R. 63289 del 26.9.1997 D.C.C. n. 68 del 17.10.1996	1	
53.	P.I.I.	Panariae Quarcino	via S. Giacomo / via Deledda	D.P.G.R. 55422 del 20.5.1997 D.C.C. n. 69 del 17.10.1996	1	
54.	P.I.I.	Riella	via Dottesio	D.P.G.R. 55424 del 20.5.1997 D.C.C. n. 70 del 17.10.1996	3	
55.	P.I.I.	Coop Cons. Camerlata	via Colonna	D.P.G.R. 54950 del 9.5.1997 D.C.C. n. 71 del 17.10.1996	1	
56.	P.I.I.	ex Meccanotessile	via Pannilani	D.P.G.R. 54951 del 9.5.1997 D.C.C. n. 72 del 24.10.1996	3	
57.	P.I.I.	S.a.l.	via Lazzago	D.P.G.R. 54949 del 9.5.1997 D.C.C. n. 73 del 24.10.1996	3	
58.a	P.d.R.	Saldarini		D.G.R.nr 38400 del 29.9.1991 D.G.M. n. 2436 del 26.11.1990	3	
58.b	P.d.R.	Saldarini		D.G.R. 38400 del 29.9.1991 D.G.M. n. 2436 del 26.11.1990	2 *	
59.	P.d.R.	Camnago Volta Superiore		Nota regionale n. 49446 del 3.12.1991 D.G.M. n. 2435 del 26.11.1990	1*	
60.	P.d.R.	Subalpina		D.G.R.n. 18167 del 13.9.1996 D.C.S. n. 1219 del 23.6.1994	4	(vedi n. XLV)
61.	P.d.R.	Ratti		D.G.R.n. 24799 del 11.2.1997 D.C.S. n. 1 del 9.4.1996	3	
62.	P.d.R.	Pessina – Satex		D.C.C. n. 81 del 24.11.1997	1	
63.	P.L.	Bassone	via Bassone	D.C.C. n. 10 del 29.1.1998	3	
64.	P.I.R.	Bergna	via Manzoni	D.C.C. n. 15 del 12.2.1998	3	
65.	P.I.R.	Edificatrice	via Castellini	D.C.S. n. 933 del 9.5.1994 D.G.R. V/63346 del 31.1.1995	3	
66.	P.L.		via della Libertà	D.C.C. n. 51 del 20.9.1999	3	
67.	P.L.	Akzo Nobel	via Silvio Pellico	D.C.C. n. 22 del 23.4.2001 D.C.C. n. 34 del 19.7.2001	3	
68.	P.R.U.		via Cecilio	AdP Dpgr 16607/02/2002	1/2	14.338,00 mc

N.	Modalità di intervento	Riferimento proprietà	Localizzazione	Sperficie del lotto (mq)	Id stato	Volume residenziale
69	P.A.	Franchini	via Anzani	765	3	
70	P.A.	Mittel	via Acquanera	2.986	3	
71	P.A.	Le Gardenie	via Anzani	2.536	3	
	P.A.	Le Gardenie variante al P.A. appr. con D.C.C. 62/2003				
72	P.A.	Tema immobiliare	via Mognano	3.895	1	
73	P.A.	Carim (Nosedà)	via Piadeni	1.567	3	
74	P.A.	Curim	via Belvedere	8.320	3	
75	P.A.	Albanuova	via Acquanera	3.222	3	
76	P.A.	Aler		4.879	1	
77	P.A.	Prospecta	via Acquanera	8.990	4	16.672,68 mc
78	P.A.	Mantero	via Rosales	2.358	3	
79	P.A.	Margherita (chiara)	via del Lavoro	18.771	4	14.529,24 mc residui Per gli altri già chiesta abitabilità
80	P.A.	Francis	via dei Mille / via Magenta	4.930	3	
81	P.A.	Zetacarton		25.476	4	/
82	P.A.	Centromoquette	via Acquanera	3.100	4	5.943,54 mc
83	P.A.	Pellegrino Ronchetti		5.332	4	4.492,80 mc
84	P.A.	Novalba	via Cuzzi / via Alebbio	2.998	4	8.991,00 mc
85	P.A.	Andreoli		910	3	
86	P.A.	Cooperativa Magenta	via Magenta	903	3	
87	P.A.	Kitos Srl	via Acquanera / via Canturina	17.021	2/4	(vedi n. XXXII)
88	P.A.	Scalabrini Immobiliare Srl	via Repubblica Romana / I Maggio	5.040	4	10.638,00 mc
89	P.A.	G.B. Grassi	Albate	8.940	4	11.839,95 mc
90	P.A.	Iniziative Lariane	via Magni	16.100	4	25.794,00 mc
91	P.A.	Rivabella	via Pio XI	5.598	4	12.401,67 mc
92	P.A.	Neck Ties	via Cumano	2.870	4	6.189,64 mc
A	P.A.		via Regina	16.899	5	Inserito nell'Ambito strategico di riqualificazione urbana viale Innocenzo
B	P.I.I.	Ospedale S. Anna	via Napoleona	32.893	5 Sottoscritto A.d.P.	Inserito nell'Ambito strategico di riqualificazione urbana ex Ospedale S. Anna

N.	Modalità di intervento	Riferimento proprietà	Localizzazione	Superficie del lotto (mq)	Id stato	Volume residenziale
C	P.A.	ex G.B. Grassi	piazza Camerlata	19.289	5	Volume esistente depurato da superfetazioni
D	P.A.		via Scalabrini	4.698	5	Inserito nell'Ambito strategico di riqualificazione urbana via Scalabrini
E	P.A.	ex Rasa	via Scalabrini	11.837	5	Inserito nell'Ambito strategico di riqualificazione urbana via Scalabrini
F	P.A.		via Frisia	3.995	5	Stralciato dal PdR . Inserito nel PLIS
G	P.A.		via Magni	10.467	5	Rimandato a Programma di riassetto urbano
H	P.A.		via alla Guzza	11.770	5	(vedi n. XXXIX)
I	P.A.	Re – edil	via I Maggio	475	6.2	1.368 mc
II	P.A.	Bivio costruzioni	via Baraggia	10.052	6.2	7.540,50 mc
III	P.A.	Impresa Edile Minola	Via Bassone	3.570	6.1	3.286,56 mc Non riconfermato
IV	P.A.	Immobiliare Bellaria	via per Muggiò	2.404	6.2	7.211 mc
V	P.A.	Colombo Spa	via Pannilani	7.314	6.1	Archiviato
VI	P.A.	Società Festorazzi	via Acquanera	9.580	6.3	21.030,21 mc
VII	P.A.	Valli	via Di Vittorio	5.718	7	(CR)
VIII	P.A.	Giamminola Butti	via Pannilani	6.946	4	8.300,00 mc
IX	P.A.	Cave Manini	Via Bassone	50.644	6.2	/
X	P.A.	Argent	via Bassone	40.687	6.2	37.000,00 Ridotto a 12.978,00 mc residenziali
XI	P.A.	Sagi	Via Sca;abrini	27.572	4	57.493 mc
XII	P.A.	Gamma Tre	via Cumano	20.047	4	38.209,68 mc
XIII	P.I.I.	Ti.Co.Sa.	Via Grandi	41.800	6.2	Inserito nell'Ambito strategico di riqualificazione urbana ex Ticoso
XIV	P.A.	Ciclope S.r.l.	via Pannilani	2.437	6.2	7.309,50 mc
XV	P.A.	Trombetta S.n. c.	via Pannilani	1.278	6.2	3.594,21 mc
XVI	P.A.	Immobiliare Due Ponti	Via dei Mulini	7.305	6.1	(CR)
XVII	P.A.	Villa Feloy	via Petrarca	4.132	6.1	(CT)
XVIII	P.A.	Edil Consult	via Rubini	598	6.3	599,88 mc
XIX	P.A.	Lattuada	via Barzaghi	4.665	6.2	5.490,90 mc
XX	P.A.	Albate centro	via Canturina	13.977	6.2	22.138,80 mc
XXI	P.A.	Taroni	via Morazzone / via Mentana	2.973	4	9.322,35 mc

<i>N.</i>	<i>Modalità di intervento</i>	<i>Riferimento proprietà</i>	<i>Localizzazione</i>	<i>Superficie del lotto (mq)</i>	<i>Id stato</i>	<i>Volume residenziale</i>
XXII	P.A.	ex Cucchi	via Muralto / via Boldoni	791	4	2.475,98 mc
XXIII	P.A.	Edil Spin	Via Pannilani	1.396	6	-
XXIV	P.A.	Torriani Immobiliare	via Torriani	2.908	6.2	8.724,00 mc
XXV	P.A.	Cinema Centrale	via Diaz / via Indipendenza	724	6.3	3.332.73 mc
XXVI	P.A.	Livella Case	Via Avignone	2.387	7	(CT)
XXVII	P.I.I.	Seminario Vescovile Como	Via Sirtori	11.572	7	Inserito nell'Ambito strategico di riqualificazione urbana Como Borghi
XXVIII	P.A.	Chibro	Via Roscio	9.275	6.1	(CR)
XXXIX	P.A.	Mantero	viale Innocenzo IX	13.025	7	Inserito nell'Ambito strategico di riqualificazione urbana Viale Innocenzo
XXX	P.A.	Del Sordo Mossi	Via Regina	2.310	4	6.932,04
XXXI	P.A.	Società via Castellini	Via Castellini	692	6.2	2.076,87 mc
XXXII	P.A.	Kitos	Via Canturina	26.735	6.1	13.167,00 mc (variante)
XXXIII	P.A.	Le Gardenie	Via Borgovico		7	(CT)
XXXIV	P.A.	Ascofin	Via Traù/Gentile	3.945	6.2	9.009,00 mc
XXXV	P.A.	Ibisco	Via Venturino		7	(CV)
XXXVI	P.A.	Allegra	Via Pannilani	3.454	6.2	7.598,80 mc
XXXVII	P.A.	Evolution	Via Bellinzona	6.555	6.2	7.211,40 mc
XXXVII I	P.A.	Beatrice D'Este	Via Fontana	742	6.2	4.251,05 mc
XXXIX	P.A.	Gherim	Albate	12.217	6.1	/
XL	P.A.	Danesi Silvia	Via Ferrari/Zezio	1.405	6.2	3.653,39 mc
XLI	P.A.	Stamperia Napoleona	Via Pastrengo	3.845	6.1	(CR)
XLII	P.A.	Via Torriani 41	Via Torriani	984	6.1	(CV)
XLIII	P.A.	Partenio	Via Colonna		6.1	(CT)
XLIV	P.I.I.	Trevitex	Via Paoli / Varesina		6.1	Inserito nell'Ambito strategico di riqualificazione urbana ex Trevitex
XLV	P.A.	GBH (Variante Subalpina)	Via Borgovico	21.428	6.1	47.265,57 mc Verificare
TOTALE						443.773,88 mc corrispondenti a 3.170 abitanti

La seguente tabella degli ambiti degradati, evidenzia quelli che, per lo stato di abbandono e di degrado, avranno presumibilmente una rapida attuazione (per taluni casi sono riportati i riferimenti del PdR. In particolare la sigla CT si riferisce a “*La città storica da tramandare*”, Cv a “*La città esistente da tramandare*”, Sv “*Il sistema del verde*”).

AREE DISMESSE						
	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	TIPOLOGIA ATTIVITA' DISMESSA	DESTINAZIONE URBANISTICA PRG vigente	PIANI/PROGRAMMI	PGT Volume residenziale ipotizzabile
1		via Asiago 38	produttivo	P.A. riconfermato*	PA con richiesta di proroga	/
2		via Asiago 36	produttivo	P.A. riconfermato*	PA con richiesta di proroga	/
3	EX LECHLER	via Bellinzona 289	produttivo	zona B4	proposta di PA	Ambito strategico di riqualificazione urbana
4	EX ALBARELLI	via Oldelli	produttivo	SP servizi alla persona		Ambito strategico di riqualificazione urbana
5	LOMAZZI	via Sebenico	produttivo	zona B4		(CV)
6	EX CHIBRO	via Roscio 19	produttivo	zona B4 zona F-PU Parco SpinaVerde	proposta di PA	10,010 mc
7	EX OEC	via Bellinzona 51	produttivo	zona B4 standard V	proposta di PII (diniegata)	Già calcolato nella "Tabella riassuntiva P.A."
8		via Nino Bixio 68	produttivo	zona B4		2670 mc
9	S. PIETRO ALLE VIGNE	via Caronti 4	ex suore canossiane	zona A3 standard C - standard V		(CT)
10	SALDARINI	via Borgovico 227	produttivo	P.A. riconfermato*	PA scaduto	(CT)
11	LE GARDENIE srl	via Borgovico 215	produttivo	zona A1	proposta di PA	(CT)
12	EX ALBERGO GOTTARDO	via Fontana via Cairoli 2	turistico ricettivo	zona A1		Già calcolato nella "Tabella riassuntiva P.A."
13	TEATRO POLITEAMA	via Garibaldi		zona A1	% proprietà comunale	(CT)
14	EX CINEMA CENTRALE	via Diaz 89		zona A1	proposta di PA	Già calcolato nella "Tabella riassuntiva P.A."

	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	TIPOLOGIA ATTIVITA' DISMESSA	DESTINAZIONE URBANISTICA PRG vigente	PIANI/PROGRAMMI	PGT Volume residenziale ipotizzabile
15	EX DANZAS	viale Innocenzo via Venini 3	produttivo	zona B4	art.5 SUAP	
16	EX STECAV	viale Innocenzo	produttivo	SP servizi alla persona	proprietà comunale	Ambito strategico di riqualificazione urbana
17	EX SCALO MERCI FFSS	via Venini	infrastr. di trasporto	zona B2/standard V in P.A.		Ambito strategico di riqualificazione urbana
18	TORRIANI IMMOBILIARE	viale Innocenzo	produttivo	zona B4	parte PA adottato	Già calcolato nella "Tabella riassuntiva P.A."
19	EX TICOSA	via Grandi	produttivo	zona B4 - zona B6 - standard P - SP servizi alla persona	proposta di PII	Ambito strategico di riqualificazione urbana
20	EX CINEMA PLINIO	viale Lecco		zona A1		(CT)
21		via Alighieri	produttivo	zona A1		(CT)
22		via Viganò 1	produttivo	zona B4		11.280 mc
23	CASTELLINI srl	via Castellini	produttivo	zona B4	proposta di PA	Già calcolato nella "Tabella riassuntiva P.A."
24	EX LOMBARDA	via Castellini 8	produttivo	zona B4		Ambito strategico di riqualificazione urbana
25		via Carso 32	produttivo	zona B4 SP servizi alla persona		8.140 mc
26	TINTORIA NAPOLEONA	via Castellini 25	produttivo	zona B4		13.080 mc
27	MULINO	via Castellini 29	produttivo	assimilabile A3		(CT)
28	BEDETTI	via Pannilani 14	produttivo	zona B4	proposta di PA	Già calcolato nella "Tabella riassuntiva P.A."
29		via Pannilani 25	produttivo	zona B4		(SV)
30	TROMBETTA	via Pannilani 42	produttivo	zona B4	PA adottato	Già calcolato nella "Tabella riassuntiva P.A."
31	CICLOPE	via Pannilani 37	produttivo	zona B4	PA adottato	Già calcolato nella "Tabella riassuntiva P.A."
32	GIAMMINOLA	via Pannilani 41a	produttivo	zona B4	PA adottato	Già calcolato nella "Tabella riassuntiva P.A."
33		via Avignone 11	produttivo	zona B5 zona F PU		(SV)
34	SCOTT	via Rienza 51	residenza - ricettivo	assimilabile A3		(SV)

	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	TIPOLOGIA ATTIVITA' DISMESSA	DESTINAZIONE URBANISTICA PRG vigente	PIANI/PROGRAMMI	PGT Volume residenziale ipotizzabile
35		via Marchesoli 20	servizi	SP servizi alla persona		(SV)
36	STAMPERIA CAMERLATA	via Cumano 16	produttivo	zona B4	PA adottato	Già calcolato nella "Tabella riassuntiva P.A."
37	TAMARINDO	via Muggiò 8	produttivo		PA adottato	Già calcolato nella "Tabella riassuntiva P.A."
38	PALAZZETTO DI MUGGIO'	via Sportivi Comaschi	servizi		project financing variante adottata	
39	CURIM	via Belvedere	produttivo deposito	standard P		Già calcolato nella "Tabella riassuntiva P.A."
40	EX BULGHERONI	via Acquanera 6	produttivo	zona B4	PA approvato	Già calcolato nella "Tabella riassuntiva P.A."
41	ENEL	via Virgilio 30 - 36	servizi	ST servizi di tipo tecnologico		(CV)
42	EX BINDA	via Venturino 28 - 30	produttivo	zona B4		(CV)
43		viale Rimembranza	produttivo	zona B4		15.330 mc
44	VALLI	via Di Vittorio 23 - 25	produttivo	zona B4	proposta di PA	
45	EX MESA	via Di Vittorio 38a	produttivo	P.A. riconfermato*	PRU approvato	Già calcolato nella "Tabella riassuntiva P.A."
46	EX PARMALAT	via Somigliana 10	produttivo	zona B5		Ambito strategico di riqualificazione urbana
47	EX RASA	via Scalabrini 82	produttivo	B2 in P.A.		Ambito strategico di riqualificazione urbana
48	EX CAVE MANNINI	via Al Piano via Del Gelso	produttivo	zona D in PA	PA adottato	Già calcolato nella "Tabella riassuntiva P.A."
49	EX DITTA LATTUADA	via Barzaghi 14	produttivo	zona B5	proposta di PA	Già calcolato nella "Tabella riassuntiva P.A."
50	EX AULA BUNCHER	via Al Piano	servizi	SP servizi alla persona		

**TOT. 60.510 mc
432 ab**

Dai calcoli effettuati, a seguito degli approfondimenti e delle modifiche apportate, emerge che le previsioni di trasformazione contenute nel DdP potrebbero generare un volume massimo di circa 828.838,88 mc, per un totale di circa 5920 abitanti teorici.

	Volume previsto	Abitanti teorici
Ambiti di trasformazione	324.555,00 mc	2.318 ab
P.A. non attuati	443.773,88 mc	3.170 ab
Aree dismesse	60.510,00 mc	432 ab
Tot.	828.838,88 mc	5.920 ab

Si analizza ora il dato relativo alla popolazione riportato nel Documento di Piano. La previsione di crescita della popolazione si basa su uno studio della Direzione Centrale Statistica e Osservatori della Regione Lombardia del 2007 e individua due differenti scenari, l'uno nel caso in cui la fecondità risulti costante (ipotesi 1), l'altro qualora vi sia invece una crescita del livello di fecondità orientata al raggiungimento del ricambio generazionale entro la data del 2040 (ipotesi 2); in entrambi i casi si considera un movimento migratorio costante.

Previsioni della popolazione residente nel Comune di Como al 2025				
Anni	Ipotesi 1		Ipotesi 2	
	MF	F	MF	F
2005	83.002	43.674	83.002	43.674
2011	86.582	45.230	87.019	45.442
2016	87.920	45.729	89.313	46.405
2021	88.697	45.907	91.360	47.199
2025	89.149	45.954	93.012	47.829

12

Facendo riferimento alle sole proiezioni demografiche fornite dallo studio di Regione Lombardia, senza quindi tener conto di ulteriori incrementi derivanti dall'attrattività del comune quale polo regionale e

¹² Proiezioni demografiche fornite dallo studio di Regione Lombardia pubblicato nel 2007 dalla Direzione Centrale Statistica e Osservatori

principale polo provinciale, si rileva che a fronte di un incremento del peso insediativo¹³ che oscilla tra 6.74% (pari a 92.414 abitanti nell'ipotesi 1) e 6.70% (pari a 92.851 abitanti nell'ipotesi 2), si avrà un aumento della popolazione calcolato tra il 2.96% (ipotesi 1) e il 6.89% (ipotesi 2).¹⁴

	Ipotesi 1	Ipotesi 2
Popolazione residente al 2011 ¹⁵	86.582	87.019
Abitanti teorici generati dalle previsioni di PGT	5.920	5.920
Totale (Popolazione residente + Abitanti teorici generati dalle previsioni di PGT)	92.502	92.939
Incremento % peso insediativo (riferimento alla popolazione residente al 2011)	6.84% (92.502 - 86.582 / 86.582)	6.80% (92.939 - 87.019 / 87.019)
Popolazione residente al 2025 ¹⁴	89.149	93.012
Incremento % popolazione (riferimento al periodo 2011-2025)	2.96% (89.149 - 86.582 / 86.582)	6.89% (93.012 - 87.019 / 87.019)

¹³ Tale valore è stato calcolato ponendo la condizione abitativa media comasca pari a 140 mc/ab.

¹⁴ Ad integrazione e precisazione di quanto sopra esposto, si ritiene opportuno precisare che i più recenti dati relativi alle Previsioni demografiche forniti da Regione Lombardia per il periodo **2008-2030**, pubblicati sul sito <http://www.sisel.regione.lombardia.it>, risultano ben più ottimisti rispetto ai dati riportati nel Documento di Piano e basati sul precedente studio regionale pubblicato nel 2007:

Previsioni della popolazione residente nel Comune di Como al 2030				
Anni	Ipotesi 1	Ipotesi 2	Ipotesi 3	Ipotesi 4
2008	84.085	84.085	84.085	84.085
2010	84.843	84.867	83.101	83.125
2015	87.981	88.444	82.942	83.379
2020	90.477	91.807	82.155	83.343
2025	92.165	94.664	81.208	83.387
2030	92.274	96.157	79.919	83.305

Le quattro varianti nascono dalla combinazione di due ipotesi formulate rispetto alla fecondità (costante e crescente), e due formulate in relazione ai movimenti migratori (tenendo conto del solo recente passato – anni 2005/2007 – o considerando un intervallo più ampio – anni 2002/2007 –). Lo studio suggerisce tuttavia di utilizzare quale più raccomandabile l'Ipotesi 2, che prevede fecondità in ripresa e movimenti migratori che tengano conto del solo recente passato.

Secondo tale previsione la popolazione residente al 2025 si attesterebbe sui **94.664** abitanti anziché sui 93.012 indicati nel Documento di Piano, da cui discenderebbe un **incremento del peso insediativo** rispetto alla popolazione residente al 2010 di **6,98%** e un **incremento percentuale della popolazione** pari a **11.54%**. Questa ipotesi, di gran lunga più ottimistica rispetto a quella delineata nel Documento di Piano, sembrerebbe per altro avallata dal dato relativo alla popolazione residente nel Comune alla data del 31.12.2010: sulla base dei dati forniti dall'ufficio statistica del Comune di Como tale valore è pari a 85.263 abitanti e risulta pertanto perfettamente in linea con il dato corrispondente all'anno 2010 – Ipotesi 2 del sopra riportato studio regionale.

¹⁵ Dato fornito dallo studio della Direzione Centrale Statistica e Osservatori della Regione Lombardia del 2007

Le previsioni complessive del PGT trovano pertanto corrispondenza entro le stime di crescita al 2025- Ipotesi 2, scenario strategico che, ai sensi della L.R. 12/2005, si può ritenere consono per *“la determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT [...]”*.

L’elaborazione del Piano di Governo del Territorio, improntata alla valorizzazione e salvaguardia del Sistema Ambientale, sia per gli aspetti naturalistici che per quelli paesaggistici, ha condotto a determinare una previsione di rigoroso contenimento delle “implicazioni” dimensionali derivanti dal vigente PRG e dalle nuove prospettive di sviluppo .

Questa stessa elaborazione ha pertanto rivisto i dati riportati nella parte VIII, capitolo 6.1 del Documento di Piano¹⁶, considerati quale mera restituzione di una potenziale situazione teorica, e consentito secondo un’analisi approfondita e disaggregata di dettaglio, di formulare uno scenario articolato, anche per gli aspetti funzionali e dimensionali, che verosimilmente restituisce le diverse connotazioni/potenzialità del territorio comasco e trova conferma da ultimo nelle valutazioni di sostenibilità del Rapporto Ambientale.

¹⁶ I dati sono stati ricavati in termini ricognitivi sulla base del potenziale incremento volumetrico/insediativo derivante dalla completa attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale vigente e quantificati in 9131 abitanti teorici, corrispondenti alla somma di n. 2790 ab. (indirizzi programmatici D.di P.) e di n. 6341 ab. (P.A. di PRG non attuati). Tale dato potenziale è in eccesso di 3299 abitanti rispetto al valore di 5832 definito nel dettaglio nelle presenti note esplicative (v. pag. 16) .

Sulle previsioni del Documento di Piano

In relazione al capitolo 7 *“Sintesi conclusiva sullo scenario di piano e valutazione della sostenibilità ambientale”* del RA, tenuto conto delle precisazioni concernenti i piani attuativi vigenti e gli ambiti strategici di riqualificazione urbana relativamente al dimensionamento di Piano ed effettuato il debito raffronto con il Piano delle Regole predisposto, per gli aspetti riguardanti le criticità evidenziate, si è operato come segue:

il P.A. “F” (via Frisia) previsto dal PRG vigente come zona C3, non è stato riproposto/confermato per le motivazioni riportate nel RA ed anche in considerazione del progetto del tracciato pedemontano;



il P.A. "XXXIX" (Gherim - via alla Guzza) viene stralciato, con riserva di verificare, eventualmente in fase di presentazione delle osservazioni, i presupposti (controdeduzione oss. PRG vigente) per i quali si era riconosciuta la possibilità di ivi trasferire l'attività della ditta Ghielmetti dall'area di via Canturina interessata dal tracciato pedemontano;



il P.A. "G" (via Magni) non viene riconfermato, poiché trattasi di verde boscato, posto entro un ambito da riqualificare mediante predisposizione di Programma di riassetto urbano, con l'inserimento di destinazioni d'uso complementari alla residenza;



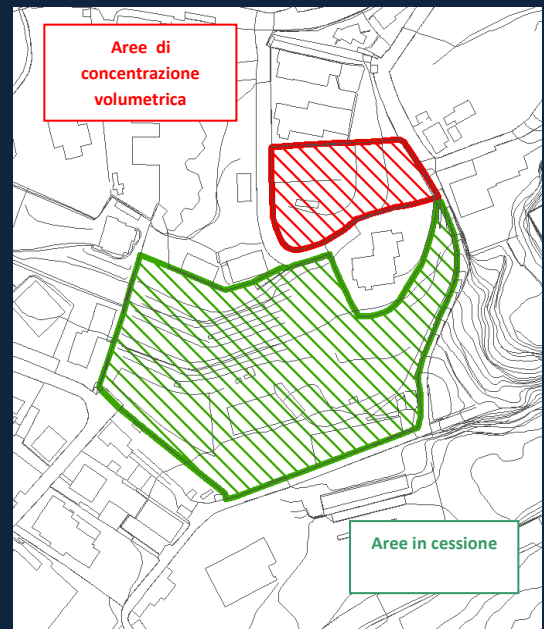
il P.A. "X" (Argent) viene ridimensionato in quanto, preso atto dell'esito della Sentenza del 21.01.2011 del Consiglio di Stato, considerato che sono mutati i presupposti giuridici e le derivanti implicazioni di carattere legale/amministrativo ed in piena coerenza con le indicazioni della Provincia e dell'ARPA, si riconosce una specifica valenza ambientale, naturalistica e paesaggistica all'ambito ed una particolare vulnerabilità delle porzioni poste in corrispondenza delle "aree sorgenti di biodiversità di primo livello - CAP" così come individuate dalla tavola A4 "LA RETE ECOLOGICA" allegata al PTCP; contestualmente si riconosce una specifica valenza ambientale, naturalistica e paesaggistica all'ambito posto in corrispondenza del tracciato pedemontano. Tenuto anche conto degli aspetti legati alla realizzazione dell'opera, si ravvisa l'opportunità di lasciare libero/inedificato un corridoio che deve assumere una valenza ambientale gerarchicamente analoga a quella del PTCP, prevedendo unicamente uno spazio libero, organizzato in qualità di parco con verde alberato, di pertinenza dell'edificato;



il P.A. "I" (Impresa Edile Minola - via Frisia) non viene riconfermato, in quanto ambito ricompreso nei territori inseriti nel PLIS della Brughiera Briantea. Ci si riserva di valutare successivamente, in fase di predisposizione dei dispositivi attuativi di regolamentazione del parco, la previsione di un lotto di completamento con ridimensionamento eventuale della capacità insediativa se compatibile con le risultanze della VAS e della VIC;



il P.A. "A" (via Bignanico) il comparto è stato dimensionalmente riconfermato prevedendo come area di concentrazione volumetrica il solo lotto di completamento posto tra la via Caronti e la diramazione della via Bignanico adiacente il plesso della scuola Montessori. Questa soluzione, anche nell'ipotesi che venga dislocata la volumetria massima prevista, corrispondente ad un indice territoriale di 0,4 mc/mq, si può idealmente visualizzare ipotizzando l'aggiunta di un solo edificio dimensionalmente in tutto simile ed in continuità con i tre già esistenti (come riportato nelle schede illustrative allegate);



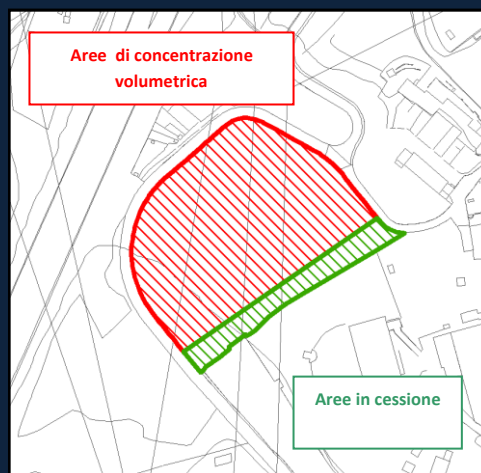
l'ambito di trasformazione localizzato in località "Folcino Superiore" legato all'area di Lora - "Casa di Gino" secondo modalità proprie della perequazione d'ambito è stato stralciato e reinserito in qualità di verde boscato in un ambito più ampio di PLIS; si è effettuata contestualmente una diversa localizzazione dell'area di concentrazione volumetrica, derivante dai diritti edificatori generati dal comparto di Lora, optando per un lotto di terreno di proprietà comunale, in località Casate - Prestino contiguo al Centro sportivo (come riportato nelle schede illustrative allegate);



VECCHIA SOLUZIONE



NUOVA SOLUZIONE

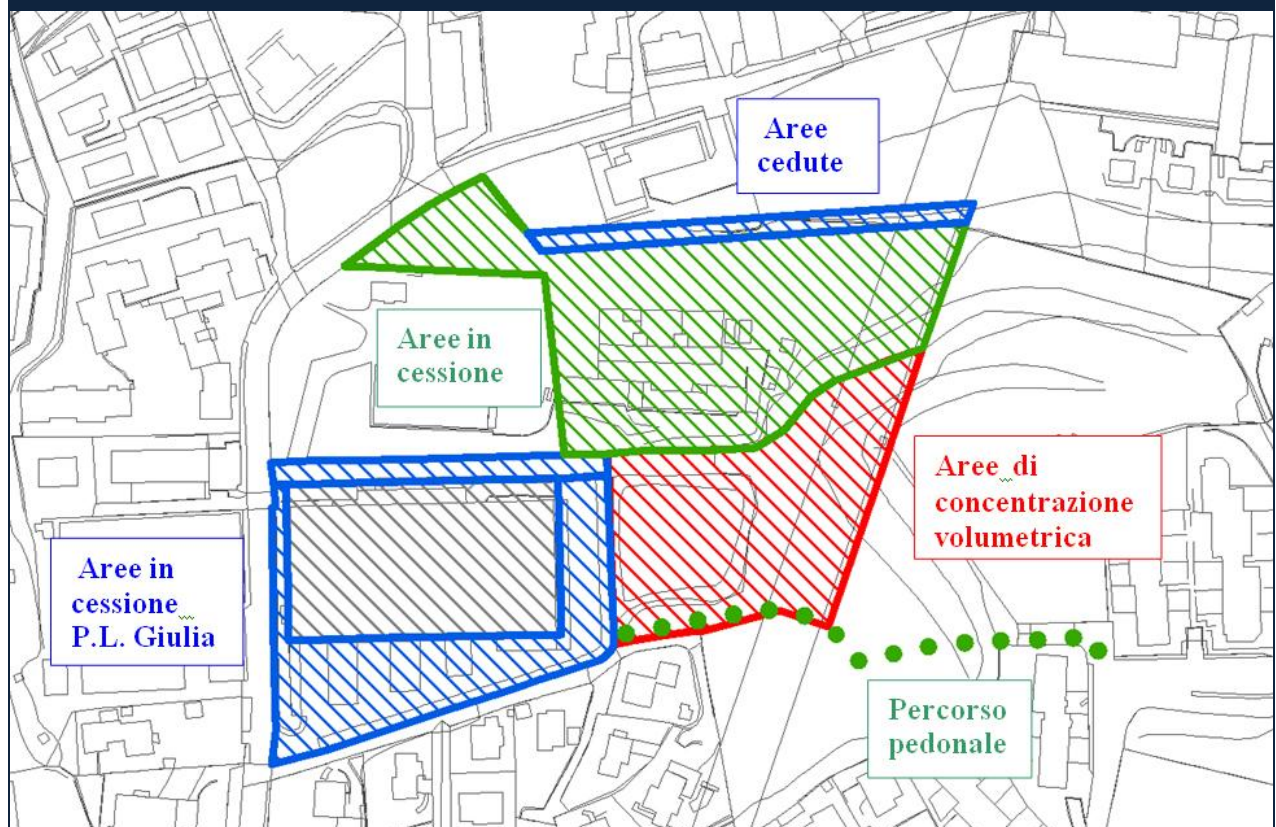


infine, nell'ambito delle verifiche sullo stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente, è stato valutato il caso della parziale attuazione del Piano di lottizzazione industriale denominato "Giulia", sito in località Sagnino - via Pio XI (identificato con il n. 34 nella tabella "Elencazione dei piani attuativi riconfermati" allegata alle N.T.A. del PRG vigente).

Oggi si rende necessario riconsiderare la vocazione delle aree alla luce dello sviluppo urbanistico-edilizio del comparto urbano nell'arco temporale intercorso dall'approvazione del Piano stesso, intervenuta nel 1991.

Sono state quindi individuate le aree su cui si è data attuazione al Piano, con la realizzazione di un fabbricato destinato in origine ad attività per lo sviluppo industriale, la commercializzazione ed esposizione del prodotto, attestato sulla via Pio XI, e delle opere di urbanizzazione, strada di lottizzazione e parcheggio a raso, da cedere al Comune; l'insieme di tali aree risulta classificato come tessuto consolidato nel Piano delle Regole.

Le aree restanti concorrono ad individuare un nuovo ambito per l'insediamento della funzione residenziale, da ripartire secondo le modalità proprie della perequazione d'ambito, in un'area di concentrazione volumetrica, di completamento del tessuto residenziale esistente, e un'area da acquisire al patrimonio comunale, in continuità con altre aree già cedute al Comune ai sensi delle convenzioni relative al P.L. "Giulia" e all'adiacente Piano di lottizzazione residenziale denominato "Roccolo", area che per conformazione e per esposizione presenta interessanti potenzialità in chiave di fruizione ambientale.



La Rete ecologica del PTCP e il Sistema del Verde nel Piano delle Regole

L'elaborato relativo al Piano delle Regole individua e distingue il territorio per aree o ambiti, differenziandoli secondo le specificità di ordine antropico, funzionale, naturalistico – ambientale – paesaggistico, oppure secondo criteri dettati da esigenze di riqualificazione.

In sintesi, la carta della conformazione dei suoli insediati è stata predisposta:

- recependo la pianificazione sovraordinata relativa al PTC Parco Spina Verde di Como;
- recependo quanto analizzato in fase ricognitiva per gli ambiti tutelati (D.lgs 42/04);
- considerando e coordinandosi con quanto preso in esame/elaborato precedentemente per gli aspetti legati alla componente paesaggistica ed ecologica (rete ecologica del PTCP).

Queste componenti ritenute fondative/formative sono state calate in chiave urbanistica effettuando una duplice operazione di riconoscimento ed attribuzione dell'ambito, che restituisce le specificità che lo contraddistinguono.

Questo stesso elaborato rappresenta, aggregandole, le aree e gli ambiti che compongono il Sistema del Verde e contestualmente formula una nuova perimetrazione in ampliamento della rete ecologica contenuta nel PTCP.

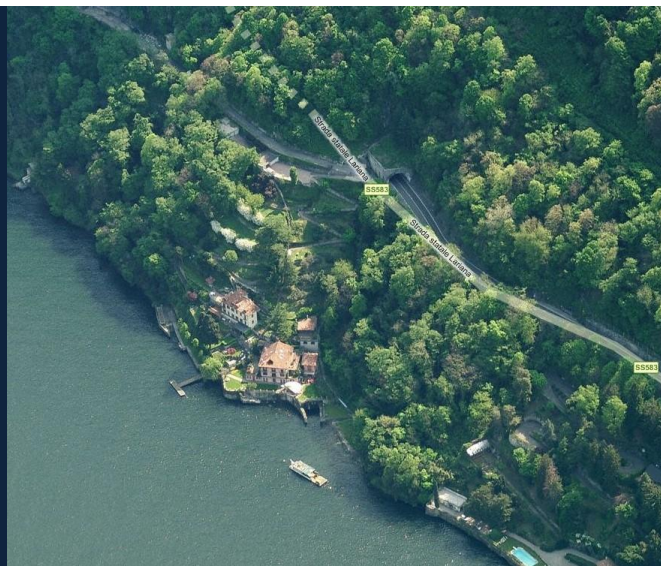
Tale indirizzo strategico ha consentito:

- di reinserire entro l'ampia cornice costituita dalla rete ecologica provinciale "ufficiale" innanzitutto alcune aree significative sotto l'aspetto ambientale che già lo strumento urbanistico generale vigente non qualificava come aree urbanizzate (esempio laghetti in località "bassone" classificati zona F PU – parco urbano PRG);
- di inglobare nella rete ecologica tutte quelle "isole" edificate/edificabili che il PTCP inseriva automaticamente come aree urbanizzate (in quanto classificate dallo strumento urbanistico vigente come zone urbanistiche edificate di cui al D.M 1444/68), ma che essendo casi isolati, contenuti ed episodici totalmente ricompresi in ampie aree verdi appartenenti alla rete ecologica, sono di fatto parte integrante di quest'ultima (esempio nucleo di San Donato – pendici di Brunate, cascina Mirabello – Cardina);
- di estendere la rete ecologica provinciale nei casi individuati dal lavoro congiunto con la Provincia e di estendere ulteriormente la rete ecologica locale che ingloba le aree di connessione a verde, complementari del tessuto urbano consolidato organizzabili in forma di sistema e così declinate:
 - SV5 – Aree non soggette a trasformazione urbanistica;
 - SV6 – Verde urbano di connessione ecologica;

- SV7 – Verde compensativo o di salvaguardia, complementare del tessuto urbano consolidato;

Facendo poi riferimento, nello specifico, a quanto riportato nel sottoparagrafo 4.2.5 del RA, si anticipa che lo stesso elaborato del Piano delle Regole:

INCLUDE nella rete ecologica, in qualità di aree boscate e di pregio paesaggistico-ambientale, i “lembi residuali di boschi di latifoglie” posti in prossimità del confine con il comune di Blevio, con esclusione di quelle chiaramente identificabili quali parchi o giardini;



Crotto del “Nino” – confine con Blevio

CONFERMA entro la rete ecologica, in qualità di aree destinate all’agricoltura in ambito, prevalentemente non residenziali e con valenza ambientale, da riqualificare anche per gli aspetti della struttura urbanistica mediante predisposizione di Programma di riassetto urbano, le aree identificate come zone tampone di secondo livello (BZS) localizzate nella piana di Lazzago, a meno del lotto interessato dal parcheggio TIR - proprietà GAMA;



Piana di Lazzago

CONFERMA entro la rete ecologica, in qualità di aree non soggette a trasformazione, le aree identificate come zone tampone di secondo livello (BZS) localizzate lungo il tracciato delle ferrovie Nord a confine con il Comune di Grandate;



Confine con Grandate

INSERISCE entro la rete ecologica anche le aree a verde ricomprese tra via Del Doss e via Cecilio;



Via Del Doss – via Cecilio

INCLUDE nella rete ecologica “il varco residuale presente lungo la S.P. n.36 a confine con il territorio comunale di Senna Comasco.



Confine con Senna Comasco

Allegati

Schede degli ambiti di trasformazione



AREE IN LOCALITA' BIGNANICO - INQUADRAMENTO TERRITORIALE



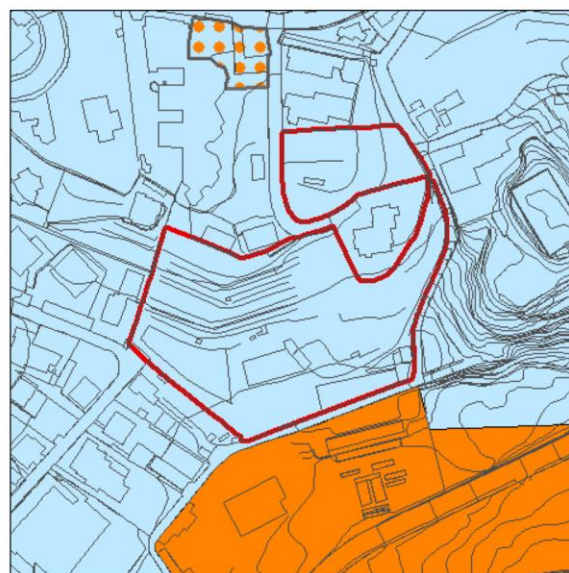
INFORMAZIONI

Superficie catastale (mapp.1805, 1412,1397,1398,1798,1404,1402, 4186,1400 - Monte Olimpino):	13.373 mq
Proprietà:	Azienda Ospedaliera Sant'Anna di Como
Grado di sensibilità	Elevata/Media

LOCALIZZAZIONE DELL'AMBITO

L'ambito è collocato in località Bignanico, nelle immediate vicinanze del parco di Villa Olmo, in una zona di grande pregio paesaggistico; presenta un'articolata morfologia ed è caratterizzato da un forte dislivello altimetrico (circa 35 m.).Le aree, cui si accede a monte da via Bignanico e a valle da via Caronti, ad oggi sono in parte occupate da orti e in parte in stato di abbandono. L'edificato presente al contorno ha destinazione residenziale, cui vanno aggiunti il complesso della scuola elementare di Bignanico e il complesso storico dell'ex convento di San Pietro nelle Vigne.

DESCRIZIONE DELL'AMBITO



Individuazione ambito



Spina Verde



Dlgs 42/04



Vincolo monumentale



Cautela monumentale

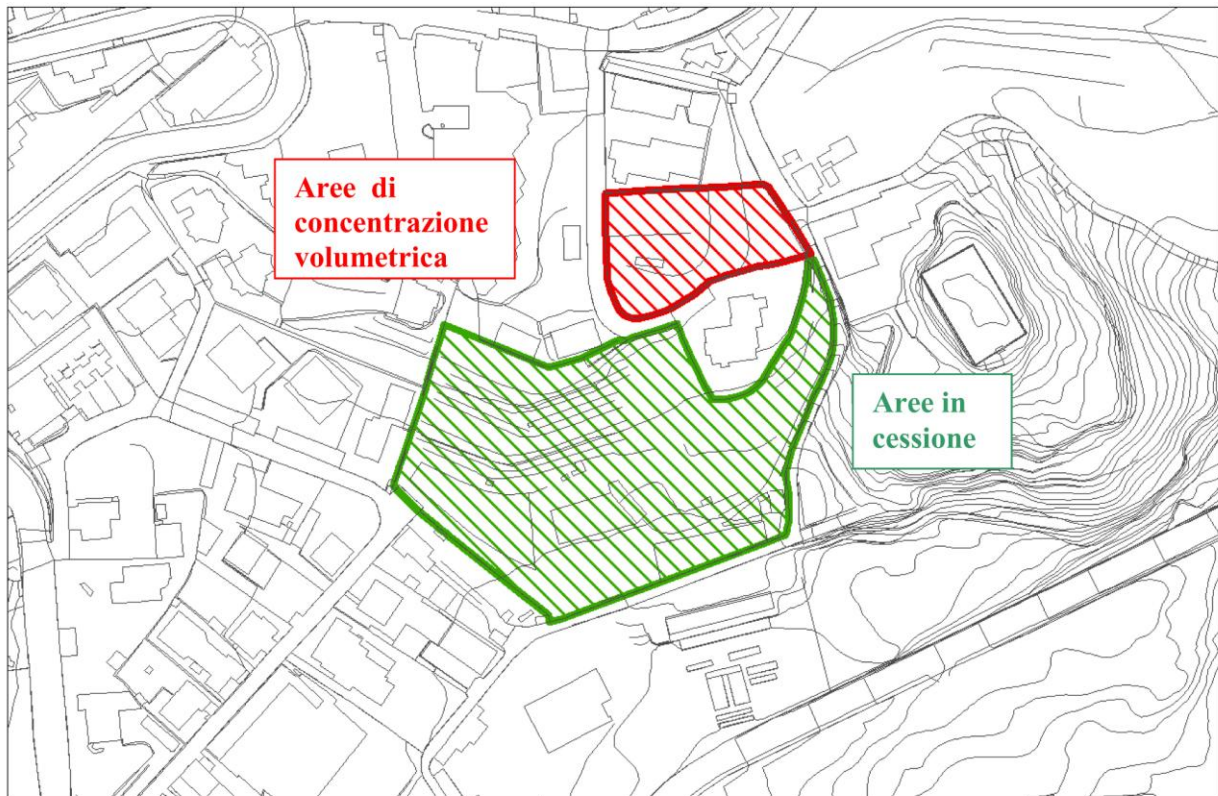


Vincolo idrogeologico

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
Documento di Piano



PROGETTO



INDIRIZZI PROGETTUALI

L'ambito presenta eccezionali potenzialità per la crescita della "città pubblica" secondo diverse linee di sviluppo, che vanno dalla valorizzazione dell'area delle serre di Villa Olmo all'apertura della Villa del Grumello, quale nuova sede di mostre e convegni nell'ambito del progetto della Camera di Commercio di Como denominato il "**chilometro della conoscenza**", dalla fruibilità delle percorrenze esistenti come percorsi protetti e di godimento paesaggistico al recupero del complesso storico dell'ex convento di San Pietro nelle Vigne, come prefigurato anche dal contributo alla redazione del PGT presentato dal Centro di Cultura Scientifica "Alessandro Volta". Entro questo ampio disegno assume grande rilevanza la prossima realizzazione del ponte pedonale di collegamento del parco di Villa Olmo con l'area delle serre.

Nell'ambito è possibile distinguere un'area pianeggiante lungo via Caronti, e a monte di questa, un'area a forte pendenza con andamento planimetrico curvilineo, affaccio naturale sul lago e sulla città, infine un'ulteriore area, separata dalle prime da un lotto già edificato, in posizione dominante e di superficie più contenuta.

Considerate quindi le opportunità sopra descritte e le caratteristiche morfologiche, sono state individuate, secondo modalità proprie della perequazione d'ambito, l'area da acquisire al patrimonio comunale e le aree di concentrazione volumetrica, lotti di completamento dell'edificato esistente, assoggettando gli interventi a pianificazione attuativa di nuovo impianto.

La necessità per la Pubblica Amministrazione di reperire gratuitamente i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, sopra descritti e strategicamente localizzati, comporta in termini compensativi l'individuazione di aree di concentrazione volumetrica per l'insediamento dell'edificazione privata.

PARAMETRI

Superficie territoriale (da rilievo fotogrammetrico)	13.360 mq	I.t. min 0.2 mc/mq	I.t. max 0,4 mc/mq
H max	3 - 4 piani (effettivi versante a valle)	Area in cessione	82%

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
Documento di Piano



AREE IN LOCALITA' LORA - INQUADRAMENTO TERRITORIALE



INFORMAZIONI

Identificazione catastale: parte mapp. 7564 Sez. Cens. Camerlata	
Proprietà:	Opera Don Guanella
Grado di sensibilità	Elevato

LOCALIZZAZIONE DELL'AMBITO

L'ambito è collocato in località Lora, in corrispondenza della rotatoria posta lungo la via Oltrecolle, ingresso sud alla frazione. I lotti interessati sono parte integrante delle aree di pertinenza del complesso riferibile alla struttura denominata "Casa di Gino", centro socio-assistenziale destinato a persone con disabilità. La struttura risulta principalmente dislocata in corrispondenza della sommità della collinetta di Lora, mentre le aree poste tutto attorno, una volte impiegate per usi agricoli aventi funzione socio-educativa risultano ora più in generale utilizzate come fondo agricolo di tipo estensivo. L'intero complesso presenta un'articolata morfologia e conserva un'integrità paesistico ambientale di grande pregio al pari del complesso di Lazzago - "villa Giulini" costituisce un'eccezionale episodio di fondo agricolo rilevanti nel panorama territoriale del Comune di Como.

AREE IN LOCALITA' PRESTINO - INQUADRAMENTO TERRITORIALE



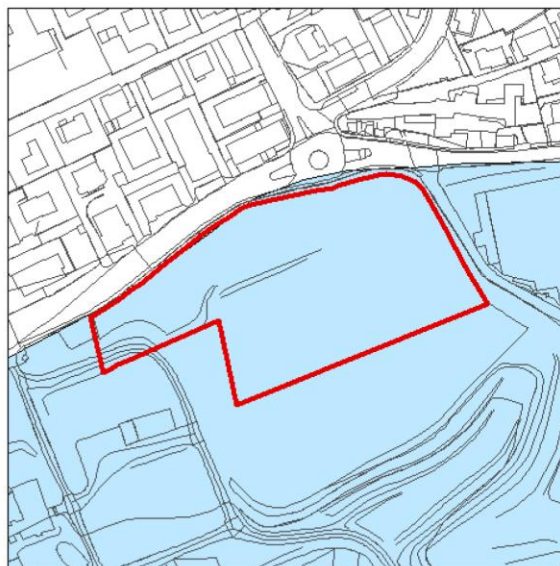
INFORMAZIONI

Identificazione catastale: mapp. 3240, 3241, 3242, 3243, 3244, 3247, 3252, 3254, 3263 e 3272 Sez. Cens. Breccia	
Proprietà:	Comune di Como ENEL
Grado di sensibilità	Medio/Bassa

LOCALIZZAZIONE DELL'AMBITO

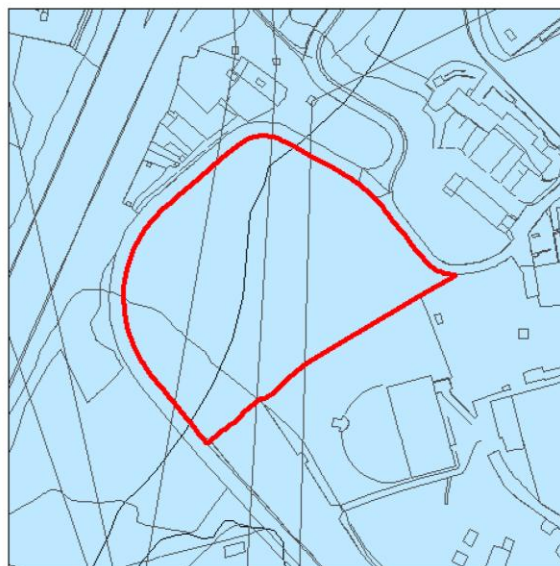
L'ambito è collocato a Prestino in località Casate, in corrispondenza delle aree poste immediatamente in continuità con il Centro sportivo, delimitate dal tracciato viario di via s. Giovanni e Sandro De Col. Queste aree concorrono sul versante ovest al completamento dell'abitato di nuovo impianto e al tempo implementano la dotazione di aree a verde di pertinenza degli impianti.

DESCRIZIONE DELL'AMBITO DI LORA



	Individuazione ambito		Vincolo monumentale
	Spina Verde		Cautela monumentale
	Dlgs 42/04		Vincolo idrogeologico

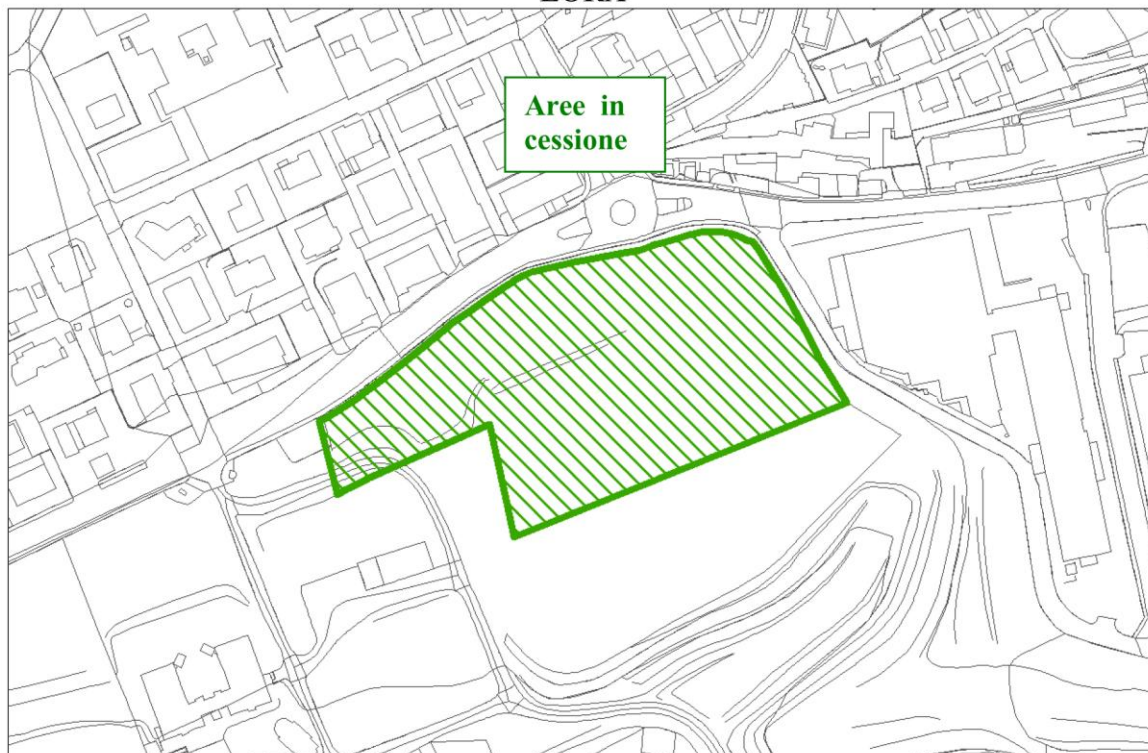
DESCRIZIONE DELL'AMBITO DI PRESTINO



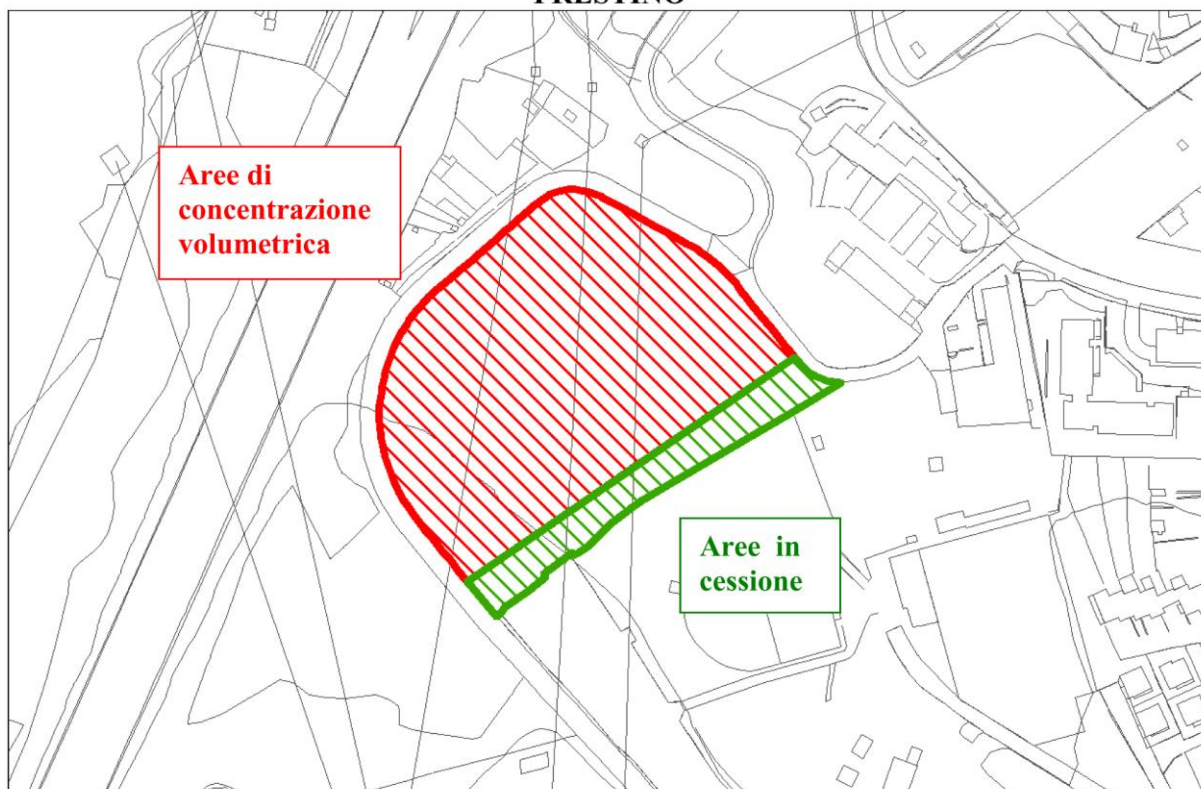
	Individuazione ambito		Vincolo monumentale
	Spina Verde		Cautela monumentale
	Dlgs 42/04		Vincolo idrogeologico

PROGETTO

LORA



PRESTINO



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
Documento di Piano



INDIRIZZI PROGETTUALI

Gli ambiti riportati nella presente scheda sono disciplinati con modalità proprie della compensazione così come previsto all'art. 11 della L.R. 12/05: al fine di salvaguardare l'unitarietà e l'integrità paesistica ambientale della collinetta di Lora nonché l'attuale articolazione funzionale, si è previsto il trasferimento dei diritti edificatori di quest'ambito su un'area posta a Tavernola, località Folcino Superiore di proprietà comunale. Di conseguenza le aree poste in corrispondenza dei lotti di pertinenza della struttura denominata "Casa di Gino", per come individuate negli stralci sopra riportati, verranno cedute al Comune di Como e potranno essere oggetto su iniziativa della Pubblica Amministrazione, di attività didattica e/o ricreativa all'aperto o eventualmente l'attuale proprietario potrà realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale mediante accreditamento o stipula di convenzione con il comune per la gestione del servizio. L'ambito di Prestino, via s. Giovanni e Sandro De Col quale area di concentrazione volumetrica potrà avvalersi del dimensionamento di seguito riportato prevedendo un'articolazione di volumetrie che proponga una soluzione progettuale architettonica di qualità correttamente inserita nel contesto ambientale e contestualmente consideri un'area a verde complementare, quale lotto di completamento delle attrezzature ed impianti relativi al Centro Sportivo di Casate.

PARAMETRI

Superficie territoriale LORA (da rilievo fotogrammetrico)	Mq 12350	Area in cessione	
Superficie territoriale PRESTINO (da rilievo fotogrammetrico)	Mq 14014	I.t. d'ambito min 0,4 mc/mq	I.t. d'ambito Max 0,7 mc/mq
H max 3 piani			
Destinazione Uso	Tutte ad eccezione di I ed A		
Aree in cessione	2000 mq. per aree a verde + spazi di sosta visitatori correlati al numero delle unità immobiliari		

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
Documento di Piano



AREE IN LOCALITA' SAGNINO - INQUADRAMENTO TERRITORIALE



INFORMAZIONI

Mappali: sez. cens. Monte Olimpino: 259 parte, 8120 parte, 6838, 8121, 8118, 8123, 8117, 8127, 8040 parte

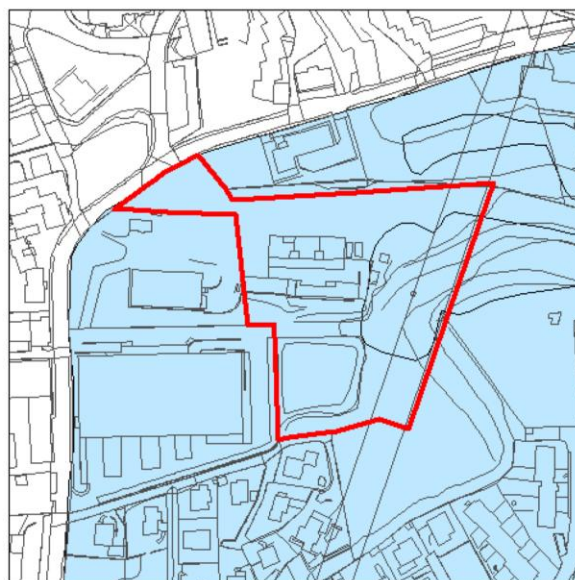
Proprietà:	Immobiliare Giulia S.r.l. Lario Fondiaria S.r.l. Gran Mercato S.p.A.
------------	--

Grado di sensibilità	Media
----------------------	-------

LOCALIZZAZIONE DELL'AMBITO

L'ambito si trova in località Sagnino, in prossimità della via Pio XI, a margine del tessuto edificato a prevalente funzione residenziale. Le aree individuate, già ricomprese nel Piano di lottizzazione industriale denominato "Giulia" (identificato con il n. 34 nella tabella "Elencazione dei piani attuativi riconfermati" allegata alle N.T.A. del PRG vigente), presentano una morfologia in leggero declivio e si presentano oggi libere da edificazione, fatta salva la presenza di alcuni fabbricati di servizio.

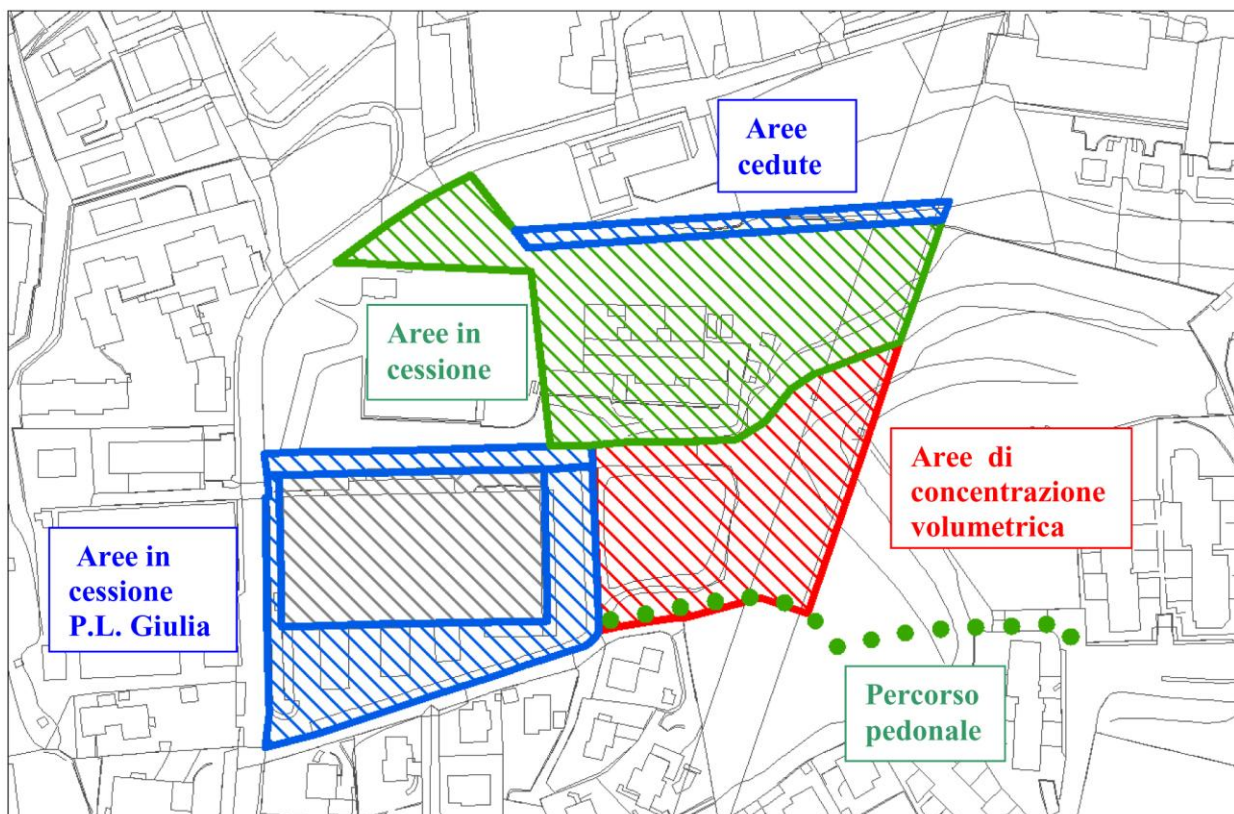
DESCRIZIONE DELL'AMBITO



	Individuazione ambito		Vincolo monumentale
	Spina Verde		Cautela monumentale
	Dlgs 42/04		Vincolo idrogeologico



PROGETTO



INDIRIZZI PROGETTUALI

Il Piano di lottizzazione industriale denominato “Giulia” ha avuto parziale attuazione ed oggi si rende necessario riconsiderare la vocazione delle aree alla luce dello sviluppo urbanistico-edilizio del comparto urbano nell’arco temporale intercorso dall’approvazione del Piano stesso, intervenuta nel 1991.

Sono state quindi individuate le aree su cui si è data attuazione al Piano, con la realizzazione di un fabbricato destinato in origine ad attività per lo sviluppo industriale, la commercializzazione ed esposizione del prodotto, attestato sulla via Pio XI, e delle opere di urbanizzazione, strada di lottizzazione e parcheggio a raso, da cedere al Comune; l’insieme di tali aree risulta classificato come tessuto consolidato nel Piano delle Regole.

Le aree restanti concorrono ad individuare un nuovo ambito per l’insediamento della funzione residenziale, da ripartire secondo le modalità proprie della perequazione d’ambito, in un’area di concentrazione volumetrica, di completamento del tessuto residenziale esistente, e un’area da acquisire al patrimonio comunale, in continuità con altre aree già cedute al Comune ai sensi delle convenzioni relative al P.L. “Giulia” e all’adiacente Piano di lottizzazione residenziale denominato “Roccolo”, area che per conformazione e per esposizione presenta interessanti potenzialità in chiave di fruizione ambientale.

Viene inoltre confermata la previsione, già contenuta nei citati strumenti urbanistici attuativi, di un percorso pedonale lungo il lato sud dell’ambito, di collegamento della via Pio XI alla via al Roccolo e al campo sportivo di via Artaria.

PARAMETRI			
Superficie territoriale (da rilievo fotogrammetrico)	mq 15.501	I.t. max	0.8 mc/mq
H max	3 piani	Area in cessione	60%

