

COMUNE DI COMO

UFFICIO TECNICO  
SEZIONE URBANISTICA

PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO  
EDILIZIO ESISTENTE

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

PIANO DI RECUPERO N.1 - CENTRO STORICO

SUBAREA N° 1

COMPARTO N° 7-8-9

RELAZIONE

ALLEGATO

N° 1

DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE  
DEL N°

L'ARCH. AGGIUNTO

*M. Vercelli*

L'ING. CAPO

*[Signature]*

IL SEGR. GENERALE

IL SINDACO

RAPu

Allegato alla deliberazione del CONSIGLIO COMUNALE  
N. ~~37~~ del 24 MAR 1983  
V° / IL SINDACO  
IL SEGRETARIO GENERALE

*[Signature]*

COMUNE DI COMO - SEZIONE URBANISTICA  
PIANO DI RECUPERO N° 1 - CITTA' MURATA

R E L A Z I O N E

1) PREMESSA

Il Consiglio Comunale ha adottato con deliberazione n° 366 del 3.6.1982, (integrata con le specificazioni ed i chiarimenti di cui alla deliberazione di G.M. n° 1760 del 3.9.1982), la perimetrazione delle zone di recupero ex art. 27 legge 457/78: punto 1 della delibera e cartografia fa scicolo sub a).

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

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

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

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

2) INDIVIDUAZIONE DEL PIANO E SUE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

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

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

L'isolato oggetto del presente piano compreso fra le vie e piazze: Vittorio Emanuele, Rusconi, Volpi, Cinque Giornate, Cavour ed identificato col numero di codice 19.2 (rilievo storico tipologico - 1968 - della città murata), assomma la maggior parte dei motivi di interesse sopra

descritti: percorsi, verde, episodi edilizi di particolare pregio architettonico.

Il piano comprende la quasi totalità dell'isolato risultandone escluse, poiché non comprese nelle zone di recupero, 2 sole unità edilizie che però non rivestono particolare interesse sotto il profilo urbanistico. Si ricorda che per la maggior parte degli edifici presi in considerazione dal piano - quelli inclusi nei comparti 7.1, 8.1, 9.1 era già stato da tempo affrontato - nel 1977 - un progetto di PEEP a suo tempo favorevolmente esaminato dagli organi consultivi dell'Amministrazione ma mai formalmente adottato; inoltre l'edificio n° 10, già di proprietà comunale, fu incluso in un piano di edilizia residenziale pubblica per l'utilizzo di fondi della legge 166/1975, ma il progetto di recupero allora predisposto, non ebbe seguito.

L'attuale piano riutilizza integrandoli ed aggiornandoli gli elaborati del piano di 167, le unità edilizie che si aggiungono a quelle già incluse nel precedente piano esecutivo sono pure state raggruppate o classificate per comparti: 7.2, 7.3 urbanisticamente e tipologicamente affini fra loro ed al comparto 7.1; 9.2 e 9.3 urbanisticamente e tipologicamente affini fra loro ed al comparto 9.

Il piano è perciò impostato sulla base di 7 comparti riducibili però in 3 gruppi

- Gruppo comparti 7.1 - 7.2 - 7.3 comprende edifici in fregio alla via Vittorio Emanuele, antico asse specialistico commerciale della città, caratterizzati dall'appartenere al tipo "casa a chiera" o "pseudoschiera" e loro aggregazioni in casa in linea, con caratterizzazioni spiccatamente mercantili. L'eccezionale sviluppo delle destinazioni commerciali ha, in alcuni casi, notevolmente compromesso la funzionalità degli edifici ai fini di un loro corretto utilizzo residenziale.
- Comparto 8 comprende due sole unità edilizie, una del tipo "casa a corte" con fronte tabernizzato e quindi serializzata sui modelli della casa mercantile ed una, probabilmente in origine una torre - considerata anche la sua posizione nodale rispetto ai percorsi interni all'isolato -, sviluppatasi sui modelli del tipo schiera. Questi due edifici costituiscono "cerniera" fra l'edilizia mercantile dei comparti 7 e quella più estensiva degli edifici dei comparti 9.
- Gruppo comparti 9.1, 9.2, 9.3 comprendono prevalentemente edifici classificabili come "casa a corte" o loro aggregazioni, con ampi spazi di pertinenza, anche se attualmente parzialmente intasati, interessati da un antico percorso interno all'isolato (ora occluso).  
Gli edifici 04 e 16 risultano fra gli altri di particolare pregio storico e architettonico.

### 3) ASPETTI URBANISTICI

Le indagini storiche e la lettura del tessuto edilizio rendono evidente la presenza di un antico percorso diagonale interno all'isolato appartenente a quella tipologia di tracciati non legati al reticolo ortogonale della città romana, ma risultato del riutilizzo spontaneo di antichi "spazi specialistici".

Il tracciato é oggi impraticabile, ma con semplici operazioni di disintasamento di androni e/o passaggi e la demolizione di alcuni volumi di scarsa consistenza edilizia potrà essere riaperto al pubblico rendendo anche fruibili spazi a verde, di pertinenza degli edifici interessati al piano, ora pressoché inutilizzati, di grande interesse e significato ambientale e urbanistico, anche se di limitata estensione. Tale percorso e tali spazi potranno anche rimanere di pertinenza degli edifici purché il loro uso, anche pubblico, venga disciplinato da convenzione.

Le indicazioni di piano prevedono una serie di interventi tali da poter consentire la massima fruibilità di tutti gli spazi liberi, le loro connessioni reciproche e con il percorso interno.

La convenzione urbanistica che disciplinerà gli interventi dovrà quindi garantire questi rapporti fra le unità edilizie pur nella tutela anche degli aspetti funzionali propri delle singole unità e delle loro caratteristiche funzionali.

In relazione a tutto quanto sopra il piano individua, senza interferire pesantemente con le attività economiche in atto, anche alcuni volumi che dovranno avere destinazioni e funzioni pubbliche e/o di interesse collettivo e sociale come ad esempio: spazi comuni e specializzati per il gioco, la lettura, attrezzature per l'assistenza e la vita di relazione, ed eventualmente anche residenze per handicappati e anziani in coerenza con la deliberazione di consiglio Comunale n° 113 del 1974.

### 4) INTERVENTI EDILIZI

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

Le categorie di intervento discendono ovviamente dalle definizioni dell'art. 31 della legge 457 lettere a, b, c, d con alcune indispensabili specificazioni. In particolare si rileva che trattandosi qui di piano esecutivo è possibile intervenire anche con opere di ristrutturazione edilizia (unità 10) là dove l'impianto tipologico necessita di sostanziali adeguamenti o modifiche. E' anche stata introdotta una classificazione che consente, con particolari condizioni, il mantenimento di ben individuati volumi che, a stretto rigore superfetativi, possono essere divenuti indispensabili annessi di attività commerciali già insediate, ciò in una lettura

complessivo delle trasformazioni indotte sul tessuto edilizio dallo storico consolidarsi delle attività mercantili.

Per l'unità 21 si ritiene indispensabile proporre un restauro conservativo con la ricomposizione tipologicamente coerente del tessuto edilizio e quindi di allineamenti e parzialmente dei volumi originari, lasciando il piano terreno porticato.

L'arretramento effettuato agli inizi del 900 sulla base del piano di rettifiche e allargamenti stradali del Carcano 1857 appare infatti qui del tutto casuale, anomalo e privo di alcun significato anche storico urbanistico.

Le quantità in termini di volumi superfici: coperte scoperte, e i relativi rapporti parametrici che caratterizzano il piano sono riportati nelle apposite tabelle di dettaglio - unità per unità - e complessive: "analisi dei principali dati e parametri edilizi", 1R situazione esistente: rilievo ; 1 P ondicazioni di Piano, da cui emerge tra l'altro come il piano preveda una lieve riduzione dei volumi e quindi della densità edilizia da 9,95 mc./mq. a 9,35 e delle superfici utili coperte (lorde), le quantità riportate nella : "situazione esistente" sono da intendersi riferite alle risultanze del censimento 1981.

#### 5) DESTINAZIONI D'USO

Il piano ha come obiettivo il massimo recupero degli spazi destinati e destinabili alla residenza pur tenendo realisticamente conto della presenza di un fitto e consolidato tessuto di attività commerciali.

In particolare nei comparti 7 queste ultime si sono notevolmente sviluppate anche ai piani superiori al piano terreno - vedi tabelle 2R "analisi delle destinazioni funzionanti" (situazione esistente) determinando anche problemi distributivi e funzionali a livello dei singoli edifici interessati. Le prescrizioni di piano confermano la possibilità del mantenimento degli spazi per attività non residenziali sia a piano terreno, sia al primo piano là dove questo utilizzo sia consolidato e abbia un minimo carattere di funzionalità specifica e sia confermabile dai dati del censimento 1981, non dove invece i vani al primo piano siano semplicemente magazzini o depositi, ottenuti utilizzando alloggi preesistenti.

Nell'unità 10 di proprietà comunale esiste una pensione che utilizza circa 600 mq.; questa destinazione viene riconfermata salvo l'obbligo al momento della sua cessazione di ripristinare l'uso residenziale.

Per l'unità 16, che ha specifici caratteri di specializzazione residenziale, poichè classificabile come "palazzo", il piano lascia aperta la possibilità di considerare ammissibile, anche in sostituzione della residenza, una destinazione configurabile come di interesse collettivo: culturale, artistico, promozionali di aspetti produttivi locali ecc., non direzionale non scolastico, nè del credito o assicurativa, che possa interessare e valorizzare globalmente tutto l'edificio, salvo eventualmente porzioni commerciali a piano terreno.

Ai piani terreni delle unità 04 - 09 - 15 il piano individua ambienti che attualmente non interessati da specifiche attività commerciali, o sottoutilizzati o impropriamente utilizzati devono essere destinati ad attività di interesse collettivo o sociale.

La tabella 2P "destinazioni funzionali" indicazioni di piano rappresenta, con il dato percentuale, gli obiettivi del piano per quanto riguarda le destinazioni residenziali in rapporto a quelle non residenziali; per il loro specifico ruolo urbanistico sono inclusi nei dati funzionali anche quelli relativi agli spazi liberi sia lastricati che a verde attrezzato. Appare significativo il recupero di spazi a verde ed in generale il disegno generale che emerge dal piano dove il sistema degli spazi crea una capillare maglia di possibilità di percorsi e collegamenti interni all'isolato.

#### 6) CAPACITA' INSEDIATIVE

Gli abitanti ( censimento 1981) compresi nel piano di recupero sono 146 raggruppati in 56 nuclei familiari, i caratteri di questa popolazione sono illustrati sulla allegata tabella. All'epoca dell'impostazione del la vigente variante al P.R.U.G. censimento 1971, la popolazione era di 210 abitanti, nel decennio vi è stato quindi un calo di 64 abitanti pari al 30,47 %.

La capacità insediativa (residenziale) del piano può essere stimata attraverso il parametro mq./ab. ricavato da una media dei valori di recenti interventi di recupero per l'edilizia residenziale pubblica pari a circa mq. 32 di superficie aumentabile nel nostro caso, non trattandosi necessariamente di standards abitativi di carattere economico, a mq. 35 lordi per ciascun abitante insediato; poichè il piano prevede l'utilizzo residenziale dell'80% delle superfici lorde (esclusi i piani terreni) e quindi di mq.  $8684 \times 80 \% = 6947$  mq. si ottiene una popolazione insediabile (teorica) pari a mq.  $6947/\text{mq.}/\text{ab.} = \text{ab. } 198$ . Questo valore è inferiore alla capacità insediativa assunta per il dimensionamento del vigente P.R.U.G. che per il centro storico valuta va come insediabile la popolazione allora già esistente incrementato del 10% : nel nostro caso  $210 \text{ ab.} + 10 \% = 231 \text{ ab.}$

Il piano di recupero non comporta quindi incrementi insediativi rispetto alla previsione di P.R.U.G. ma anzi, pur recuperando 52 nuovi possibili abitanti, alleggerisce la previsione di urbanizzazioni del P.R.U.G

#### 7) URBANIZZAZIONI PRIMARIE

La zona è già totalmente urbanizzata per quanto riguarda servizi o reti infrastrutture viarie ecc., i nuovi collegamenti e percorsi pedonali saranno oggetto di realizzazione da parte dei privati in regime di convenzione così come le sistemazioni e l'arredo degli spazi a verde primario.

Per i parcheggi la situazione urbanistica del tessuto edilizio soggetto all'intervento non consente di soddisfare che minimamente gli standards anche se le norme di piano prevedono che allo scopo debbano essere prioritariamente destinati tutti quei volumi tipologicamente idonei: ex scuderie, stalle, magazzini e depositi.

Le vigenti norme urbanistiche prevedono 1 posto macchina ogni 80 mq. di superficie lorda, quindi nel nostro caso:

$$\text{mq. } 8.684 : 80 \text{ mq./posto macchina} = 108 \text{ posti macchina}$$

considerato che non più di 15 posti macchina potranno essere reperiti sul posto: cioè negli spazi lastricati o in ambienti esistenti tipologicamente idonei, i posti macchina carenti risultano essere almeno 90. Il soddisfacimento degli standards non potendosi ipotizzare: data anche la scarsa accessibilità della zona, il tipo di edifici, e i presumibili problemi di carattere archeologico, parcheggi interrati, è quindi da riportare alla realizzazione delle strutture multipiano per la sosta ed il parcheggio previste dal Piano Regolatore a corona del centro storico, attrezzature che dovranno quindi avere un carattere di polifunzionalità in quanto di servizio primario e secondario.

#### 8) URBANIZZAZIONI SECONDARIE

Il vigente P.R.U.G. con la recente variante n.2 adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 411 del 20/7/1982 ha una capacità insediativa di 126.832 abitanti con uno standard di servizi che passa dal precedente 19,4 mq./ab. a 20 mq./ab. Il PRG che era stato approvato dalla Giunta Regionale immediatamente prima dell'entrata in vigore della Legge Regionale urbanistica n° 51 del 15.4.1975 non risulta quindi adeguato alla dotazione minima di standards prevista da quella legge, adeguamento che dovrebbe comunque essere garantito nell'ambito del piano di recupero. In effetti l'Amministrazione sta predisponendo una variante al P.R.G. riguardante i servizi e le infrastrutture che adeguerà il piano generale alla prescrizioni di legge.

Considerato comunque che a fronte dei 198 abitanti effettivamente insediabili il piano era dimensionato per 231 ab. si ha che la dotazione globale di standard del P.R.G. riferita all'ambito del p.d.r. è di:

$$\text{mq/ab } 20 \times 231 \text{ ab.} = \text{m. } 4.620$$

vi sono poi da computare mq. 497 quali previsioni di attrezzature pubbliche e/o di interesse collettivo previste, ai piani terreni, nel piano di recupero stesso.

In totale si hanno quindi mq.  $4.620 + 497 = \text{mq. } 5.117$

5117

ciò comporta un parametro di  $198 = 25,84 \text{ mq./ab.}$  che sostanzialmente, considerando anche le pertinenze degli spazi e ambienti vincolati ai piani terreni nel piano di recupero, sembrano poter essere sufficienti al rispetto dello standard della L.R. 51/75. Ciò è confortato dall'ovvia considerazione che la validità della verifica puntuale degli standards urbanistici è certamente condividibile per gli insediamenti di nuovo impianto mentre lo è assai meno in riferimento ai nuclei di antico impianto dove al semplice criterio quantitativo si sovrappone e prevale quello qualitativo. Non vi sembrano essere dubbi in proposito che la qualità della vita nel centro storico sia superiore a quella di tanti quartieri esterni pure dotati di maggiore quantità di standards e lo potrà essere ancora di più una volta realizzati tutti quei servizi che vi sono previsti.

#### 8) PREVISIONI DI SPESA

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

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

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

Ipotizzando che questo tipo di intervento sia uniformemente distribuito nei vari piani, si avrebbe nel presente piano\* un intervento comunale su circa:  $\text{mc. } 45.962 \times 18 \% = \text{mc. } 8.273$ ; per questa volumetria la spesa per l'acquisizione ed il recupero è quindi stimabile in  $\text{L/mc. } 250.000 =$  e quindi globalmente in:  $\text{L/mc. } 250.000 \times \text{mc. } 8.273 = \text{L. } 2.068.250.000$ .

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

$\text{mq. } (6947 - 18\%) \times 30 \% \times \text{L/mq. } 700.000 = \text{L. } 1.196.300.000$

\*Con riserva in ogni caso di eventuale incremento

- C) Urbanizzazioni primarie: le infrastrutture a rete sono tutte esistenti ed efficienti. Per quanto riguarda il verde primario la sua realizzazione sarà ottenuta attraverso i singoli interventi di recupero conformemente alle indicazioni di piano ed alle possibilità offerte dal restauro del tessuto edilizio nonché disciplinata dalla convenzione già citata.

Per i parcheggi constatato che la realizzazione diretta di 90 posti macchina da parte dei privati sui sedimi di loro pertinenza non appare possibile, il relativo onere dovrebbe essere monetizzato nell'ambito della convenzione del p.d.r..

Trattandosi per la quasi totalità - salvo l'unità 10 già di proprietà comunale - di interventi di restauro, le opere saranno semplicemente autorizzate e quindi appare difficile ipotizzare una richiesta di contributo ai privati considerando anche la ribadita intenzione del Comune di incentivare gli interventi con lo "sgravio dell'eventuale somma, dovuto a titolo, di concorso negli oneri di urbanizzazione sino alla misura massima del 95 %" vedi allegato C, alla citata delibera n. 366 al punto 5 b.

In definitiva l'onere a carico del Comune può essere stimato - assunto in L. 5.000.000 il costo di un posto macchina in autosilo - in:

$$L. 5.000.000 \times 95 \% \times 90 \text{ p.m.} = L. 427.500.000$$

tale onere verrà assorbito dalla realizzazione del previsto autosilo in viale Lecco.

- D) Acquisizione e sistemazione spazi e volumi ai piani terreni per destinazioni pubbliche o di interesse collettivo: nell'ipotesi che la realizzazione di queste attrezzature non venga realizzata e gestita in concessione dei privati nell'ambito della convenzione di piano di recupero l'onere prevedibile per il Comune sarà (escludendo la acquisizione che può rientrare nella previsione di cui al punto A):

$$\text{mq. } 479 \times L/\text{mq. } 700.000 = L. 335.300.000.$$

In totale le varie voci esaminate comportano una previsione di spesa dirette o indirette di circa 4 miliardi.

A fronte di tutto ciò le entrate derivanti al Comune in esecuzione della convenzione urbanistica dovrebbero ricondursi alla probabile monetizzazione delle aree occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (3 mq./ab. ) e secondaria (26,5 mq./ab.) pari a 29,5 mq./ab. X 210 ab. X L./mq. 15.000 = Lire 92.925.000.

In definitiva la previsione di spesa che, come premesso, è solo indicativa e di larga massima non viene sostanzialmente a mutare e la cifra di circa 4 miliardi può essere considerata congrua ad assorbire anche gli eventuali maggiori oneri derivanti dalla messa a disposizione dei privati di altri incentivi pure previsti al punto 5 dell'allegato sub c della citata delibera n. 366.