

- [Osservazioni al P.R.U.G. del Comune di Como](#)
- testo delle osservazioni

la città possibile - Como

All'Illustrissimo Signor Sindaco del Comune di Como

OGGETTO: OSSERVAZIONI AL PIANO REGOLATORE GENERALE DI COMO ADOTTATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 28 DEL 06/04/1998

## PREMESSA

‘La città possibile’ è un'associazione educativa e culturale che, attraverso i temi dell'ecologia urbana, promuove la cultura della partecipazione dei cittadini al miglioramento dell'ambiente di vita quotidiano. Obiettivo imprescindibile dell'Associazione è quello che le campagne culturali di sensibilizzazione abbiano risvolti concreti nella riqualificazione dell'ambiente urbano e quindi anche nei suoi aspetti di pianificazione.

Nel corso dei primi anni di attività l'Associazione ha progettato e realizzato iniziative di riqualificazione di aree scolastiche, di aree verdi nel tessuto urbano e di cintura, oltre ad affrontare il tema delle strade e del traffico. Tutto questo ha portato inevitabilmente a riflessioni di carattere urbanistico.

In particolare l'iniziativa “La linea del tram”, da noi promossa per il recupero della ex-sede tramviaria Como-Erba-Lecco come percorso pedonale nel tratto da Camnago Volta a Solzago, ci ha stimolato ad affrontare il tema del sistema delle aree verdi di cintura la cui conferma e salvaguardia costituisce tra l'altro obiettivo dichiarato nella relazione del PRUG in oggetto ( vedi rel. gen. pag.. 54 ). In tal senso la nostre Osservazioni si indirizzano in particolare su due ambiti territoriali da noi affrontati a livelli diversi: specifico di progettazione, sensibilizzazione di cittadini ed

amministratori, lavoro sul campo, per la Valle del Cosia; di riflessione ed analisi del ruolo a scala territoriale per la Val Basca. Inoltre queste stesse analisi ci portano inevitabilmente ad alcune precisazioni normative in merito alle Zone destinate a Parco Urbano ed alle Zone Agricole, queste ultime ritenute strategiche dall'urbanistica moderna anche nel loro doppio ruolo di salvaguardia ambientale e di possibilità di fruizione ludica del territorio, finalità anch'esse espresse dalla relazione di PRUG in oggetto (vedi pag. 71).

## LA VALLE DEL COSIA

### Il contesto

La valle del Cosia costituisce un importante bacino orografico alle porte della convalle in cui convivono in un delicato equilibrio: edificato, settore produttivo storico e di nuova formazione, elementi naturali ancora inalterati, attività agricola, strutture, edifici e monumenti storici di epoche diverse. Tutto ciò in una rete di relazioni articolate in parte alterate in parte ancora leggibili e salvaguardabili. E' come se questa complessità ed articolazione sia stata la garanzia del mantenimento di una unitarietà, di un senso del luogo, che nonostante ripetute aggressioni, alcune anche recenti, è tuttora percepibile. E' evidente che questo processo di accoglimento e riorganizzazione in un senso organico di ogni alterazione, senza la perdita del carattere originale, non può essere infinito. Esiste un limite di non ritorno. Ma l'importanza della Valle del Cosia è dovuta anche alla sua collocazione strategica come uno degli unici accessi in convalle al sistema dei parchi di cintura. Da qui è infatti possibile, attraverso una fitta rete di percorsi pedonali, raggiungere territori che spaziano dai percorsi di crinale delle 'colme', a zone ancora naturalisticamente intatte di Tavernerio e, risalendo verso Lipomo, alla Val Basca, (area di grande rilevanza per qualità ambientale e collocazione strategica nel sistema dei parchi di cintura). Questa rete di percorsi con gerarchie ed accessibilità diverse, di cui 'la linea del tram' costituisce cardine, mette in relazione luoghi e fatti diversi presenti sul territorio importanti soprattutto per la doppia valenza naturale e culturale. E' chiaro che l'elemento di tutela deve essere oltre al mantenimento della attività agricola insediata, il mantenimento, dove ancora possibile, di una continuità paesaggistica attraverso la salvaguardia degli argini del Cosia e dei suoi affluenti, oltre ad una particolare attenzione al disegno ed alla collocazione di qualsiasi opera sul territorio (dalla recinzione all'ampliamento di un edificio), oltre al mantenimento ed al recupero di tutte le continuità pedonali esistenti. Questa analisi dei 'valori' paesaggistico - ambientali presenti nella valle in territorio di Como è stata da noi sintetizzata, con la collaborazione della Circoscrizione N. 4, in una tavola consegnata all'Ufficio Urbanistica. Rileviamo con piacere che essa è stata recepita ed integrata in una apposita tavola che costituisce parte integrante del PRUG in oggetto (Tav. N. 10.3).

Da una attenta lettura della tavola di Azzonamento Territoriale N. 4.ESI del PRUG adottato (allegato N. 1) pare evidente l'intenzione di salvaguardia ambientale e di fruizione pubblica della Valle del Cosia. Su alcuni punti però riteniamo dover rilevare alcune incongruenze o possibili incompatibilità con gli obiettivi generali espressi, da cui le seguenti Osservazioni:

-1) Estensione della normativa per le zone destinate a Parco Urbano.

Pur condividendo l'obiettivo di salvaguardia e di garanzia dell'uso pubblico delle aree verdi, espresso nell'estensione della Zona destinata a Parco Urbano (destinazione tra l'altro non prevista da nessuna normativa Regionale o Nazionale) su buona parte delle aree a diversa destinazione agricola presenti nella valle, esprimiamo comunque qualche perplessità e preoccupazione non tanto per la relativa normativa in regime di salvaguardia (alla quale peraltro chiediamo di aggiungere alcune condivisibili integrazioni), quanto per la successiva fase di pianificazione attuativa, nella quale (pur condividendo lo strumento P.A., garanzia del controllo di un disegno unitario) riteniamo che le norme espresse non diano la necessaria sicurezza della tutela degli obiettivi generali dichiarati per queste aree della città. In particolare chiediamo:

-1.a) ad estensione delle condizioni di compatibilità ambientale in regime di salvaguardia della norma, l'integrazione della stessa con le lettere 'g' ed 'h' dell'art. 8, comma 5, della L.R. n. 10/1993, riguardanti il transito e l'attività sportiva con mezzi motorizzati, e con il comma 10 dello stesso articolo della stessa Legge così modificato: 'La costruzione e l'ampliamento di strade di collegamento podereale, comunale ed intercomunale, sono subordinate a Piano Attuativo'. 1.b) l'estensione delle integrazioni di cui al precedente punto 'a' anche alla fase di Piano Attuativo. -1.c) a tutela dell'obiettivo di fruizione pubblica dell'area, la modifica del punto 4.2 dell'art. 28 delle Norme del PRUG in oggetto come qui riportato: 'La pianificazione attuativa di cui al punto 3.3.4 potrà prevedere la realizzazione di attrezzature strettamente di uso pubblico per lo sport ed il tempo libero anche da parte di privati, nel rispetto delle suddette norme e previa stipulazione di una convenzione con la quale saranno disciplinate le modalità di gestione e fruizione delle realizzande attrezzature'.

Dopo queste necessarie precisazioni di carattere normativo generale chiediamo inoltre:

-2) Estensione del perimetro di Parco Urbano.

L'estensione del perimetro di Parco Urbano alle porzioni di aree a Standard Pubblico che siano già state individuate in sede di Convenzione o di Concessione Edilizia di Piani Attuativi, al fine di tutelare la continuità morfologica e fruitiva del parco stesso e di non precludere la possibilità che i minimi interventi previsti atti a garantirne la fruizione possano essere realizzati all'interno di un disegno organico. In particolare si richiede:

-2.a) per il lotto di Piano Attuativo N. 12 (vedi Allegato 1):

-in prima istanza l'inserimento dei mappali a valle della strada di PA all'interno del perimetro di Parco Urbano in modo da rendere continue due porzioni di esso ora divise; -in seconda istanza, se dovesse già esistere un livello avanzato di convezione, l'inserimento all'interno dello stesso perimetro di Parco Urbano di almeno i due mappali situati lungo la sponda nord del torrente Cosia, garantendo così senso e continuità anche formale alla previsione di Verde Pubblico lungo la stessa sponda, immediatamente ad ovest dei mappali in oggetto. -2.b) per il lotto di Piano Attuativo N. 06 (vedi Allegato 1 e 2):

si richiede lo stesso tipo di perimetrazione a P.U. per i mappali già destinati dal PRUG vigente a Verde Attrezzato (vedi Allegato n. 2), al fine di perseguire lo stesso obiettivo di continuità morfologica e pedonale organica di una porzione di territorio importante anche per la possibile connessione pedonale diretta tra la Via Rienza ed il Cosia attraverso il percorso in parte esistente riportato nella già citata tavola N. 10.3 del PRUG adottato.

-3) Mantenimento della destinazione a Zona E di mappali destinati a Zona C2 dal PRUG adottato.

Sempre al fine, ove ancora attuabile, di garantire continuità ambientali, che a nostro avviso vanno al di là delle distinzioni tra zone destinate a PU e zone destinate ad E agricolo, soprattutto negli elementi naturali più significativi del territorio, e quindi ancorpiù nelle fasce di rispetto dei corpi d'acqua, riteniamo che l'ambito con particolare orografia costituito dalla 'Valle del Ponte' possa venire alterato dalla presenza di edificazione nelle sue immediate vicinanze. In particolare appare inoltre opportuno rilevare come lo stesso ambito, nel tratto ad ovest del nucleo storico di Camnago, ha salvaguardato nel tempo la distinzione tra il nucleo storico stesso e gli insediamenti vicini, garantendo al contempo la continuità valle-monte di una fascia verde che definisce particolare connotazione al nucleo di Camnago. Rilevato inoltre che risponde ad uno specifico obiettivo di Piano il contenimento delle nuove espansioni nei minimi necessari e nel rispetto e nella salvaguardia delle connotazioni particolari dei nuclei storici e dell'ambiente ( Vedi Relazione, obiettivo n. 3, pag.. 53), si chiede:

- in prima istanza l'eliminazione della destinazione d'uso a Zona C2 ed il mantenimento a Zona Eb per i mappali situati ad ovest delle espansioni recente situate a monte del nucleo di Camnago in prossimità di detta Valle del Ponte (Vedi Allegato 1 mappale A, e allegato 2), garantendo invece tale nuova destinazione per i mappali compresi tra i fabbricati esistenti. -in seconda istanza la limitazione di tale nuova destinazione all'allineamento valle-monte con il limite ovest del nucleo storico in modo da salvaguardare comunque il rispetto ambientale del corpo d'acqua e da garantire ordine urbano all'espansione del nucleo originario, dando un chiaro indirizzo di mantenimento della distinzione originaria con gli altri nuclei. -4) bis

a zona agricola come previsto dal PRUG vigente del mappale sito in località Ravanera a valle della strada e di un fabbricato di recente costruzione destinato dal PRUG adottato a Zona C.2 ( vedi allegato n.1 e 2 mappale B).

## LA VAL BASCA

### Il contesto.

La Val Basca è il bacino orografico che si estende dai margini sud e sud-ovest degli abitati di Lora e di Lipomo fino ai limiti est del nucleo di Albate.

Compresa all'interno del perimetro de Parco Territoriale di Como (Spina Verde), sin dai primi studi per la sua istituzione, oltre a rappresentare in questo disegno la naturale prosecuzione del sistema dei crinali a sud-est verso il Montorfano e Capiago, costituisce per la città un importante bacino ad alta qualità ambientale vista anche la centralità rispetto alla sua parte meridionale e (come già detto) per la strategica collocazione rispetto all'altro sistema di parchi urbani che dalle colme di Brunate, alla Valle del Cosia attraverso quest'area si estende fino all'area del Bassone. Se a questo aggiungiamo l'offerta di percorsi pianeggianti della lunghezza di più di 2 chilometri (piuttosto rari nel nostro territorio) in condizioni ambientali veramente particolari, ci rendiamo conto che ci troviamo in un'area importantissima per la nostra città. Non a caso da alcuni anni gruppi di volontari come l'Associazione Nazionale Alpini insieme alle Scuole Medie di Albate hanno intrapreso una campagna di interventi che vanno dalla conoscenza e catalogazione delle specie arboree presenti, alla salvaguardia ed al controllo del mantenimento delle qualità insite, a piccole opere di manutenzione dei sentieri, il tutto nel massimo rispetto dei connotati di 'discrezione' che quest'area più di altre esprime e richiede. Questa sensibilità non consueta è stata colta da responsabili dell'Amministrazione Provinciale che alcuni anni fa ha previsto il coordinamento di alcune giornate di volontariato, utilizzando risorse umane differenti comprese quelle dall'esercito, per la bonifica da rifiuti pesanti del bacino del Rio Acquanegra che partendo dalle pendici del Montorfano attraverso la Val Basca raggiunge l'area del Bassone. Negli anni l'area, facilmente accessibile dai nuclei abitati di Lora, Albate, Lipomo, ha visto aumentare la frequentazione per usi del tempo libero di carattere diverso che vanno dalle passeggiate, alla pratica del jogging, alla passeggiata con i cani, rivestendo un ruolo importante nel riequilibrio di funzioni privilegiate, contribuendo a contrastare improprie congestioni e carichi ambientali sui parchi e sui giardini presenti in convalle. Questa aumentata frequentazione dell'area, dovuta anche alla diffusione di nuove sensibilità culturali, insieme al senso di appropriazione del luogo da parte degli abitanti dei quartieri limitrofi, hanno creato delle condizioni autoregolate di salvaguardia ambientale piuttosto uniche in contesti di periferia urbana, se consideriamo l'assoluta assenza della Pubblica Amministrazione. Insomma una sorta di equilibrio ecologico in senso ampio che può essere visto anche nei suoi risvolti economici. Fra gli ulteriori valori e potenziali dell'area è importante citare la rete di sentieri che sale sul monte Tre croci e sul monte Goj attraversando aree di interesse archeologico; il cambio di paesaggio costituito dalla vasta area con prati a marcita verso Lora e Lipomo (subito esterna al perimetro di Spina Verde), immediatamente a sud della 'Casa di Gino'; la presenza stessa della 'Casa di Gino', la quale con la propria attività agricola, riveste oltre a connotazioni paesistiche ed evidentemente economiche, anche valore culturale e didattico di importanza non trascurabile (soprattutto se a poche centinaia di metri da aree residenziali); oltre al potenziale di aree pianeggianti di proprietà militare, e quindi demaniale, costituite dalle polveriere oggi dismesse.

### La normativa in vigore

L'area in oggetto è in buona parte all'interno del perimetro di Parco Urbano Spina Verde, ed in vincolo idrogeologico, inoltre per la legge 431/85 ampie porzioni sono sottoposte a vincolo archeologico, di fascia di rispetto di fiumi, di aree boschive. Tutta l'area compreso il grande comparto della Casa di Gino è sottoposta a Vincoli Ministeriali e Regionali. Il piano regolatore vigente

L'area in oggetto è destinata dal piano regolatore vigente a zona Eb agricolo boschiva. Il comparto di proprietà della Casa di Gino è destinato a zona F2. servizi infrastrutturali alla persona, attrezzature religiose.

### Le proposte del nuovo prug

parco urbano PU

agricolo Ea

Boschivo Eb

Standard C canile

Servizi alla persona SP (casa di Gino)

Previsione della tangenziale sud

### Osservazioni

Prima di affrontare specificamente le varie osservazioni riguardo quest'area è giusto premettere alcuni stralci della relazione del p.r.u.g. adottato in merito alla salvaguardia ambientale: "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 e addirittura internazionali [...].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

del Bassone e lo straordinario parco della villa Giulini. La conseguenza pianificatoria della salvaguardia corona e quella di considerare Como come una città dai contorni ben definiti, che ha esaurito la sua espansione e che deve tendere a ritrovare il riassetto funzionale all'interno dell'edificato". [...]. "Il PRG individua rigorosamente le zone di salvaguardia naturale ed ambientale" [...]. A garanzia del raggiungimento di questi obiettivi si presentano in merito a questo comparto le seguenti

Osservazioni:

-1) Tangenziale sud

Non è nostro obiettivo entrare nel merito della scelta pianificazione per la mobilità nel nostro territorio. È impossibile però non rilevare come la soluzione proposta dalla tavola 'Previsioni Viabilistiche e per la Mobilità' del PRUG adottato riguardo l'area in oggetto non sia una soluzione coerente né con le premesse di Piano, né con i vincoli in materia di beni ambientali presenti sull'area, né, se vogliamo con gli obiettivi e gli sforzi, ormai comunemente riconosciuti all'avanguardia, operati negli ultimi trent'anni dalla cultura pianificatoria, a noi ormai storica, della nostra città. Se a questo aggiungiamo il significato dell'area in oggetto come cerniera tra il sistema dei parchi di cintura di Como, è evidente che la proposta di Piano in merito a detta tangenziale sia ritenuta inaccettabile ed assurda nella sua stessa formulazione, una non soluzione, che mina l'equilibrio delle risorse della città. (Vedi Allegato 3 e Allegato 4). Si deve inoltre rilevare una incoerenza nell'attribuire ruolo di penetrazione verso la convalle a questo tracciato per sua natura tangente, in assenza invece di raccordi verso la stessa convalle dal tracciato più interno chiamato 'circonvallazione'. Si rileva inoltre uno squilibrio di risorse, anche progettuali, tra tracciati più interni (vedi Borgovico Tris di cui si prevede tra l'altro di sgravarne il ruolo con un potenziamento del trasporto pubblico locale) ed il sistema delle nuove reti a sud della città, vedi tangenziale, vedi circonvallazione, ritenendo quest'ultima, anche in assenza di un quadro di riferimento territoriale, comunque l'unico intervento di grandi opere necessario ed urgente.

Ciò premesso si richiede:

- 1) lo studio di una nuova soluzione maggiormente definita nei rapporti di gerarchia con gli altri tracciati esistenti e proposti, che comunque garantisca la salvaguardia assoluta di quest'area.

-2) Riduzione della destinazione a Servizi alla Persona a porzione della proprietà 'Casa di Gino'. L'area della 'Casa di Gino' costituisce con la sua particolare struttura orografica il limite naturale di definizione dell'area nord della Val Basca: il declivio a nord, con la presenza dell'insediamento originario e dei suoi successivi ampliamenti, volge verso l'area urbanizzata di Iora; il versante sud, con le sue balze coltivate, degrada verso la piana a marcita che si estende verso la Val Basca (vedi allegato n.3 e n.5). Si rileva che la previsione del PRUG adottato, conferma un indice edificatorio eccessivo ed un'estensione di questo indistintamente su tutto il fondo, non tenendo conto della peculiarità dell'area. Da una stima di larga massima risulta possibile con tale azionamento realizzare sull'area 600.000 mc c.a. in ampliamento all'esistente, i quali potrebbero corrispondere, per intenderci, ad una 'stecca' edilizia di 16 mt. di altezza, 10 mt di profondità, lunga più di 3 km. e mezzo. Si rileva inoltre che, considerata la strategicità assegnata a queste aree dalle intenzioni del piano, nel riequilibrio funzionale e qualitativo dei quartieri periferici, risulta singolare come non si sia tenuto conto delle sue peculiarità ambientali, sicuramente fondamentali per l'ottenimento dei risultati proposti.

Ciò premesso si richiede:

-2a) la limitazione di tale destinazione a Zona F SP alla stretta pertinenza degli edifici originari e principali, e comunque ad una porzione limitata del fondo (Vedi Allegato n.3).

-2b) la classificazione delle rimanenti aree a Zona E (Ea e/o Ec), destinazione che si ritiene compatibile con le scelte di PRUG in merito alle destinazioni delle Zone F, SP (vedi allegato 3).

-2c) La riduzione dell'altezza massima degli edifici realizzabili a 13 mt. -3) Canile.

Pur riconoscendo (visto l'orientamento generale per le strutture di questo tipo che vede fondare buona parte dell'attività sul volontariato) il senso generale della previsione di una funzione di questo tipo in un'area di uso pubblico per il tempo libero, e per di più con una opportuna vicinanza con l'abitato e le relative reti di trasporto pubblico, riteniamo che la localizzazione specifica di questa struttura prevista dal PRUG nel luogo della delicata e caratteristica apertura della stretta valle verso la prospettiva ampia sui campi, la roggia, i crinali delle montagne non sia compatibile con gli specifici caratteri del luogo. Se aggiungiamo che una struttura di questo tipo deve necessariamente avere delle porzioni fabbricate, dei collegamenti con le reti delle adduzioni e degli scarichi, riteniamo necessario, al fine della salvaguardia dei valori del luogo, chiedere: -3.a) l'eliminazione di tale destinazione dall'area individuata dal PRUG adottato, ed il suo mantenimento a Zona Agricola come individuato nel

ambientali meno particolari,  
in seconda istanza la previsione di collocazione della stessa destinazione ad aree di questo comparto più idonee, che pur ad una ragionevole distanza dall'abitato non determini elevati costi economici (vedi urbanizzazioni) ed ambientali per la collettività. In tal caso si chiede la verifica di tale localizzazione ai margini di questo invaso naturale in modo da preservarne le caratteristiche fondamentali.

#### NORMATIVA DELLE ZONE AGRICOLE

Visto il senso, ormai comunemente attribuito dalla pianificazione territoriale e dagli stessi obiettivi del PRUG in oggetto, di vedere nella salvaguardia delle aree agricole la possibilità di garantire il mantenimento di particolari connotazioni ambientali, e di riequilibrio ambientale e funzionale del territorio, anche in virtù dell'accezione di possibile uso per il tempo libero, riteniamo necessario introdurre nella normativa in oggetto alcune integrazioni, peraltro già recepite da Comuni limitrofi al nostro.

In particolare si chiede:

-1) Normativa recinzioni.

-1.a) L'introduzione per le zone a destinazione agricola individuate dal PRUG in oggetto come zone Ea e Zone Ec delle seguenti prescrizioni:

"In tali aree sono ammesse esclusivamente recinzioni di tipo a pali in legno isolati e rete metallica a maglia larga (minimo cm. 15), a staccatura in legno, e di tipo arboreo privilegiando essenze autoctone. In alcun caso è previsto l'uso di fondazioni o muretti continui". -1.b) Visto il ruolo anche di riequilibrio con l'habitat antropico ormai attribuito alle zone boschive "sono vietate nelle zone Eb qualsiasi tipo di recinzione; nel caso dell'esistenza su tali zone di edifici con funzioni compatibili con la destinazione in atto, o inclusi nelle stesse aree, ma adibiti ad altri usi, è consentita la posa di recinzioni con tipologie di cui al punto 1.a per l'esclusiva area di pertinenza degli edifici stessi e comunque per una superficie non superiore a 5 volte la loro superficie coperta." ( Si vedano in merito le N:T:A: dei PRUG dei Comuni di Capiago Intimiano, di Montorfano, e di Tavernerio). -2) Tutela dei percorsi esistenti

Sempre al fine di garantire gli obiettivi generali sopra citati, si richiede di introdurre nella normativa riguardante tutte le Zone E della seguente prescrizione: " In tutte queste aree è vietata la chiusura delle strade e dei sentieri pubblici o di uso pubblico". Si richiede di essere ascoltati in sede di presentazione delle presenti osservazioni.

Maslianico 13.07.98

per la città possibile

il presidente

Alberto Bracchi

ALLEGATO 1

VALLE DEL COSIA

STRALCIO TAV. N. 4. EST, AZZONAMENTO TERRITORIALE, SCALA 1: 5000, DEL

P.R.U.G. ADOTTATO

LEGENDA