

COMUNE DI COMO



PIANO REGOLATORE URBANISTICO GENERALE

(Legge Urbanistica 17 Agosto 1942 n: 1150)

RELAZIONE



REGOLAMENTO URBANISTICO

P R E M E S S A

Il Piano Regolatore Urbanistico Generale adottato dal Consiglio Comunale il 19 dicembre 1956 è stato studiato, originariamente come « Revisione ed Aggiornamento del Piano Regolatore e di Ampliamento della Città di Como approvato con R.D. 15 novembre 1937 n. 2618 » da una Commissione Tecnica di cui fecero parte i Sigg.:

- | | | |
|---------------------------------------|---|--|
| dott. ing. Enrico Ballerini | — | Assessore ai L.L.P.P.
fino al maggio 1956 |
| dott. ing. Giulio Veronesi | — | Assessore addetto al nuovo P.R.G.
dal maggio 1956 |
| dott. ing. Antonio De Santis | — | Assessore ai L.L.P.P.
dal maggio 1956 |
| dott. ing. Francesco Somaini | — | Consigliere Comunale |
| dott. arch. Luigi Zuccoli | — | Consigliere Comunale |
| dott. arch. Fulvio Cappelletti | — | |
| dott. ing. Gabriele Giussani | — | |
| dott. ing. Luciano Trolli | — | |
| dott. ing. Renato Usienghi | — | |
| dott. ing. Giovanni Mussi | — | Capo Ufficio Tecnico Comunale
fino al luglio 1953 |
| dott. ing. Guglielmo Colucci | — | Capo Ufficio Tecnico Comunale
dall'ottobre 1954 |
| dott. ing. Saverio Marazzi | — | Sezione Urbanistica |

Per argomenti giuridici collaborarono alcuni Consiglieri Comunali, per particolari argomenti tecnici i Sigg. Ingegneri di Sezione dell'Ufficio Tecnico Com., l'Ufficiale Sanitario Comunale, i Direttori di Società di Servizi pubblici.

L'elaborazione del Piano è stata fatta dalla Sezione Urbanistica dell'Ufficio Tecnico Comunale con la parziale collaborazione di un Ingegnere Professionista, nonché di un Geometra della Sezione e del Disegnatore dell'Ufficio.

L'Ingegnere di Sezione Urbanistica
(dr. Saverio Marazzi)

L'Ingegnere Capo Rep. Tecnico
(dr. Guglielmo Colucci)

Il Segretario Generale
(Avv. Giuseppe Vassalini)

Il Sindaco
(Avv. Lino Gelpi)

CAPO I — P R E M E S S E

A) Premesse AMMINISTRATIVE GEOGRAFICHE

COMUNE DI COMO: Città - Stazione di Soggiorno - Classe D) - Capoluogo di Provincia - Sede di Diocesi.

POPOLAZIONE: (31 dicembre 1954): 70.447 abitanti.

SUPERFICIE:	Centro principale urbano	
	(Città Murata)	Ha 50
	Borghi	" 251
	Periferia	" 430
	Frazioni	" 3032
		<hr/> Ha 3763

Delegazioni municipali: Camerlata e Albate.

DIVISIONE DEI NUCLEI:

CENTRO (Città Murata) - **BORGHI** - **PERIFERIA**

FRAZIONI:

Camerlata - Rebbio
Monte Olimpino - Ponte Chiasso
Tavernola
Lora
Garzola
Civiglio
Camnago Volta
Albate
Breccia

DISTANZE DAL CENTRO (Duomo):

Borghi	Km. 1,00
Periferia	" 2,00
Camerlata	" 3,50
Rebbio	" 4,35
Monte Olimpino	" 3,50
Ponte Chiasso	" 5,35
Tavernola	" 2,50
Lora	" 3,50
Garzola	" 2,50
Civiglio	" 5,50
Camnago Volta	" 3,43
Albate	" 5,65
Breccia	" 5,05

ALTIMETRIA:

Città Murata - Giacitura piana (da m. 200 s.l.m. a livello lago, a m. 207 Piazza Vittoria).

Borghi - Piana (da 200 s.l.m. a m. 225 s.l.m.).

Periferia - Collina (da m. 225 a m. 250 s.l.m.).

Frazioni:

— Camerlata-Rebbio: altipiano (relativo) (da m. 284 a m. 313 s.l.m.).

— Breccia: altipiano-collina (da m. 318 a m. 370 s.l.m.).

— Albate: collina (da m. 304 a m. 309 e m. 355 s.l.m.).

— Lora: collina (da m. 325 a m. 340 s.l.m.).

— Camnago Volta: collina (m. 353 s.l.m.).

— Civiglio: collina (da m. 613 a m. 638 s.l.m.).

— Garzola: collina (da m. 340 a m. 400 s.l.m.).

— Tavernola: piano-collina (m. 202-216; m. 247 s.l.m.).

— Ponte Chiasso: piano-fondo valle (m. 236 s.l.m.).

— Monte Olimpino: collina (m. 307 - 316 - 290 s.l.m.).

OROGRAFIA:

Fascia collinosa a Nord-Est della Città (Monte di Brunate m. 718 s.l.m.).

Limiti comunali: a m. 550 s.l.m. sopra Carescione

a m. 650 s.l.m. sopra Visigna-Civiglio.

Fascia collinosa a Sud-Ovest e Nord-Ovest della Città:

Monte Caprino m. 461 s.l.m.

Castel Baradello » 432 s.l.m.

Monte Crose - S. Eutichio » 536 s.l.m.

Sasso di Cavallasca » 614 s.l.m.

Collina di Cardina: Nord-Ovest: m. 462 s.l.m.

Monte Tre Croci: Sud-Sud-Est: m. 469 s.l.m.

IDROGRAFIA:

Lago di Como: Primo Bacino.

Quota m. 199 s.l.m.

Torrente Cosia: a Villa Albese; sviluppo in Comune di Como lungo la Valle della Fornace e dei Mulini, entrata da Sud-Est nel nucleo urbano, continuando verso Sud-Ovest per cingherio sotto le falde della fascia collina, proseguendo verso Nord-Ovest per il Lago; in parte sistemato, inalveato o coperto, in parte a cielo libero.

Torrente Fiume Aperto: Sorgenti alla Cà Morta e al Precim, sviluppo lungo la Valle dei Mulini tra il Castel Baradello e il Monte Tre Croci, al cui imbocco riceve il Torrente Seliga da Breccia-Rebbio, imbocco nel Cosia a S. Rocco-S. Bartolomeo.

Torrente Valduce: Sorgenti (2 rami) nelle falde di Brunate-Uccellera; sviluppo lungo la Val Gioera, Via Fiume, Via Dante, Mura orientali; coperto nel nucleo abitato.

Torrente Val Fresca: Sorgenti a S. Fermo, sviluppo lungo la valle trasversale alla fascia collinosa Sud-Ovest - Nord-Ovest, sbocco a Lago (Borgo Vico).

Torrente Breggia: Sorgenti in Valle Intelvi, sviluppo sul territorio della Confederazione Svizzera, entrata in località Brogeda, confine con il Comune di Maslianico, sbocco a Lago a Tavernola.

METEOROLOGIA

Dati (medi annuali) relativi a un decennio rilevati in una stazione del nucleo urbano.

	Medie compensate		
	Temperatura Max	Temperatura Minima	Temperatura Media
GENNAIO	5,5	— 0,16	2,7
FEBBRAIO	9,2	1,35	5,0
MARZO	13,3	4,87	8,7
APRILE	17,3	8,24	13,0
MAGGIO	21,1	11,90	16,2
GIUGNO	26,4	16,15	20,4
LUGLIO	29,1	18,46	23,8
AGOSTO	27,7	17,75	22,8
SETTEMBRE	24,4	14,86	19,2
OTTOBRE	17,4	9,61	13,2
NOVEMBRE	11,6	5,01	7,9
DICEMBRE	6,9	4,70	3,4
	16,9	9,40	13,1

Precipitazioni:

Media dei Max	102 mm.
Massimi: maggio	180 mm.
marzo	197 mm.

Giorni di pioggia:	112
Pressione a 0°:	739,02
Umidità relativa:	69,59
Nebulosità:	5,48 / 10

Venti: proveniente	N = 108 gg.	N-E = 4,4 gg.
	E = 10,8 gg.	S-E = 12,4 gg.
	S = 35,8 gg.	S-W = 44,8 gg.
	W = 107 gg.	N-W = 222,6 gg.
	Calma = 121 gg.	

GEOLOGIA

La configurazione geologica del territorio del Comune di Como presenta caratteristiche varie a seconda delle zone su cui si articola; analoghe alla configurazione geografica.

La piattaforma su cui ha sede il nucleo della Città e dei Borghi è costituita da formazioni alluvionali postglaciali di quaternario antico per la cintura dei Borghi e di quaternario recente per la Città Murata e per le propaggini rivierasche occidentali.

La formazione quaternaria antica costituisce anche il territorio di Camerlata, Rebbio ed Albate inferiore; si estende poi verso Grandate, Villaguardia e verso Senna.

Da tale piattaforma a due livelli (Como Città e Como Sud) emergono verso Sud Est rispetto alla Città, le colline di Muggiò-Tre Croci, di costituzione terziaria oligocenica: arenarie e conglomerati; lungo il fianco Ovest della Città sta la fascia collinosa ancora terziaria oligocenica con arenaria e conglomerato di Como (Baradello-Monte S. Eutichio).

Di formazione più antica (giurese, lias inferiore) la fascia collinosa sul fianco Est della Città (Garzola-Brunate) ed il nucleo collinoso di Cardina che, interrotto dalla piana del Breggia (Tavernola-Maslianico), riprende oltre Maslianico-Cernobbio (calcari grigi neri stratificati tipo Moltrasio).

La piana del Breggia è invece di formazione alluvionale quaternaria recente.

RAPPORTI TERRITORIALI

COMO, capoluogo di una Provincia di estensione di circa 2.100 Km². e con circa 500.000 abitanti in 241 Comuni.

La zona di diretta influenza per Como è quella definita del « Comasco » con 39 Comuni, dagli studi del Piano Territoriale in elaborazione.

Altre zone della Provincia (Vall'Intelvi, Val Menaggio, Centro Lago, Alto Lago Occidentale) sono di influenza ancora diretta rispetto alla zona del Comasco e al Capoluogo, mentre altre sono di influenza indiretta (Appianese, Brianza, Valassina, Lecchese, Valsassina).

Attività in Provincia: l'industria, il turismo, il commercio, l'artigianato e l'agricoltura.

Principali l'industria tessile, con le complementari (Como) e l'industria siderurgica (Lecce) e l'artigianato — mobili, pizzi — (Cantù).

Tipica per Como ed il lago, soprattutto, l'industria alberghiera.

La Provincia è di confine (Italo-Svizzero): il suo limite occidentale ed il limite nord del suo saliente verso Varese costituiscono linea di confine tra i 2 Stati.

Como in particolare è posta nell'angolo formato dai due lati descritti, all'angolo estremo di quello sperone del territorio Svizzero costituito dal Canton Ticino; la Frazione di Ponte Chiasso è delimitata ad Ovest dal confine.

Como è situata sulla principale direttrice di comunicazione tra il Mare Mediterraneo ed il Mare del Nord, e per i paesi intermedi dell'Europa Centrale (Genova-Milano-Como-Chiasso-Passo di S. Gottardo-Basilea-Lilla-Lussemburgo-Grand-Amsterdam-L'Aia). I paesi interessati direttamente o per diramazione da tale linea sono quindi la Svizzera, la Francia, il Lussemburgo, il Belgio, l'Olanda, la Germania, l'Inghilterra, la Scandinavia.

Indirettamente confluisce anche l'interesse dei Paesi Orientali.

Tale circostanza richiama l'importanza e l'intensità del traffico di transito (ferroviario, e non meno interessante viario) svolgentesi nel comprensorio.

Si rimanda al riguardo al Piano Territoriale in elaborazione, in particolare alla Rete Viaria strutturale di cui l'elemento più interessante è l'Autostrada Genova-Serravalle-Milano-Chiasso (in fase di esecuzione tra Milano e Serravalle; in fase di progetto per il tronco tra Grandate e Ponte Chiasso; tronco che sfocerà sul futuro nuovo Valico doganale di Brogeda (Ponte Chiasso) in aggiunta a quello attuale (per merci e turismo) in Via Bellinzona (sempre a Ponte Chiasso).

B) Premesse **STORICHE**

Origini della stazione: età del ferro, nuclei di razza celtica sulle pendici dei colli; etrusche: « oppidum » alla Cà Morta (?).

Origini del nucleo: fortilizio gallico;

« Castrum » romano (contro le incursioni dei Reti);

Comune medioevale: entro la cinta muraria e fortilizia tutt'ora esistente, esterna di circa 30 m. rispetto a quella romana.

Signoria fino all'incorporazione del Ducato Milanese.

Sviluppo dei Borghi periferici attorno ad antichi nuclei conventuali, allora foranei.

Ampliamento. Successivo sviluppo degli aggregati urbani sulle sponde del lago, attorno a Ville patrizie (1700-1800).

Costituzione di nuclei industriali: in punti diversi, in posizione sud-est (1850-1900).

Affermazione del fenomeno turistico è conseguente sviluppo.

Aggregazione di Comuni esterni: Camerlata e M. Olimpino (1884), Rebbio (1937), Albate-Brescia-Camnago Volta-Civiglio-Brunate (ricostituito nel 1947) (1943).

Intensificazione del nucleo urbano secondo linee contingenti; conseguenti interventi pubblici per risolvere problemi immediati: copertura Torrente Valduce, sistemazione del porto e dei moli...

PRECEDENTI PIANI URBANISTICI

1851-1854 - Piano Città Murata: Ing. Giovanni Carcano (Commissione Comunale).

1864 - Piano per « Via Plinio » da Piazza Cavour a Piazza Vittoria: Ing. Eugenio Linati.

1888⁹ ← 1909-1910 - Piano di risanamento della Cortese'la (Quartiere centrale della Città Murata) e di costruzione di arteria longitudinale.

1915-1919 - Piano Regolatore e di ampliamento della Città: Ingg. C. Catelli e A. Giussani.

1934-1937 - Concorso per lo studio del Nuovo Piano Regolatore e di ampliamento. Vincitore: Progetto C.M. 8.

Ingg. e Arch. P. Bottoni, L. Lodi, G. Giussani, P. Lingeri, M. Pucci, G. Terragni, R. Uslenghi.

— Progetto definitivo sulla base del piano C.M. 8 e del Piano 2° classificato (arch. e ing. ri: Campanini, Magnani, Trolli, Venturini): Commissione e Ufficio Tecnico Comunale.

— Approvazione del Piano Regolatore e di Ampliamento della Città di Como (R.D. 15 novembre 1937 n. 2618).

1951 - Piano Regolatore Generale per le Zone « Como Sud » (arch. F. Cappelletti - Ing. L. Trolli - Ing. R. Uslenghi).

DEMOGRAFIA

Esame dai dati statistici dal 1800 al 1955.
(v. allegato n. 1 e allegato n. 2):

Periodo 1800-1886: progressività continua in aumento.

Periodo 1886-1937: accelerata progressività.

Il Piano Regolatore 1937 sulla scorta di tale osservazione era impostato nell'ipotesi di raggiungere il numero massimo di 75.000 abitanti nel periodo 1961-1965: numero calcolato con la formula dell'interesse composto e con tasso medio tra i tassi medi dei periodi precedente e seguente lo sviluppo industriale determinante l'inurbamento.

Il livello indicato è stato raggiunto, in conseguenza delle annessioni dei Comuni limitrofi, delle immigrazioni e dell'interdipendenza degli aumenti demografici delle frazioni e del complesso comunale, praticamente nel 1955, con anticipo di un decennio.

L'estrapolazione dei dati statistici del periodo 1937-1955 indica invece per l'anno 2000 la previsione di 104.000 abitanti: numero determinato con la formula dell'interesse composto e con tasso medio dedotto dal periodo ultimo, ritenuto stabilizzato rispetto all'accelerazione degli incrementi di inurbamento.

I dati di censimento (1936 e 1951) per le zone di « Como Sud » (Camerlata, Rebbio, Albate, Breccia) (v. allegato n. 3) danno rispettivamente una popolazione residente di 11.000 e 14.000 persone.

La quota percentuale media d'incremento annuo è stata dell'1,83%. La quota percentuale media, calcolata anche in questo caso con la formula del tipo dell'interesse composto, per tutto il Comune (1936: ab. 62.366; 1951: ab. 70.608) vale circa 0,875%.

La sensibile differenza tra i due tassi indica una tendenza a un aumento di popolazione più notevole per Como Sud che per Como vecchia.

Sulla scorta dei due tassi, mentre per l'intera Como nel 2000 si avrebbe la popolazione di circa 100.000 abitanti, in Como Sud si dovrebbe raggiungere il livello di 30.000 abitanti, in confronto dei 71.000 e dei 14.000 considerati; più che raddoppiati quindi per Como Sud.

COMUNE DI COMO

POPOLAZIONE RESIDENTE NEGLI ANNI SOTTOINDICATI — ESCLUSE LE FORZE ARMATE — DATI DESUNTI PER GLI ANNI
DAL 1801 AL 1899 DAGLI ATTI DEMOGRAFICI D'ARCHIVIO E PER GLI ANNI DAL 1900 DAI PROSPETTI STATISTICI UFFICIALI
DELL'ANAGRAFE E DEI CENSIMENTI

Anno	Popol.	Anno	Popol.	Anno	Popol.	Anno	Popol.	Anno	Popol.	Anno	Popol.	Anno	Popol.	Anno	Popol.
1801	12732	1821	13995	1841	16940	1861	21655	1881	25884	1901	37476	1921	45552	1941	58887
1802	12739	1822	14260	1842	17024	1862	22219	1882	26151	1902	37654	1922	45827	1942	58871
1803	12843	1823	14522	1843	17390	1863	22187	1883	26236	1903	38920	1923	46199	1943	66233
1804	12893	1824	14876	1844	17591	1864	22060	1884	26085	1904	38413	1924	46366	1944	66807
1805	12928	1825	15084	1845	17947	1865	22088	1885	26079	1905	40370	1925	46531	1945	68171
1806	12964	1826	15191	1846	18200	1866	22248	1886	31516	1906	41056	1926	47256	1946	69996
1807	12991	1827	15359	1847	18178	1867	22540	1887	31802	1907	41576	1927	48041	1947	69301
1008	13040	1828	15474	1848	18108	1868	22411	1888	32298	1908	42198	1928	48569	1948	69927
1809	13083	1829	15615	1849	18243	1869	22832	1889	32606	1909	42881	1929	48499	1949	70254
1810	13125	1830	15622	1850	18325	1870	23537	1890	33008	1910	43856	1930	48941	1950	70413
1811	13160	1831	15798	1851	18776	1871	23651	1891	33549	1911	44403	1931	50280	Popolazione	
1812	13197	1832	15859	1852	19094	1872	23468	1892	33641	1912	45352	1932	50706	Censimenti	
1813	13404	1833	16030	1853	19801	1873	23678	1893	34674	1913	46043	1933	51334	1861	23014
1814	13369	1834	16276	1854	20107	1874	23523	1894	34881	1914	46962	1934	52075	1871	24350
1815	13580	1835	16420	1855	20390	1875	23441	1895	35263	1915	47405	1935	52883	1881	26395
1816	13990	1836	16642	1856	19765	1876	23553	1896	35851	1916	47440	1936	53878	1901	38174
1817	13729	1837	16177	1857	20538	1877	23777	1897	36631	1917	47393	1937	57083	1911	43439
1818	13398	1838	16319	1858	21509	1878	24694	1898	37876	1918	47439	1938	57559	1921	46800
1819	13477	1839	16523	1859	21438	1879	25124	1899	38480	1919	47773	1939	58166	1931	51177
1820	13761	1840	16788	1860	21639	1880	25266	1900	37260	1920	48098	1940	58655	1936	53210

DATI RIFERENTESI ALLE VARIAZIONI TERRITORIALI

- 15-12-1884 Aggregazione dei Comuni di CAMERLATA ab. 2549 e MONTE OLIMPINO ab. 2324 (totale ab. 4873 calcolati in aumento nell'anno 1886).
- 17- 5-1937 Aggregazione del Comune di REBBIO ab. 3104.
- 18- 8-1943 Aggregazione dei Comuni di ALBATE ab. 3730 - BRECCIA ab. 1375 - BRUNATE ab. 951 - CAMNAGO VOLTA ab. 634 e CIVIGLIO ab. 445 (totale ab. 7135).
- 20-11-1947 Ricostituzione del Comune di BRUNATE, abitanti detratti 1.450.

DENSITA' DEMOGRAFICA:

I dati di censimento demografico 1951 riferiti alle sezioni del Comune adottate in questa Relazione (diverse da quelle censuarie e da quelle del Censimento) danno le seguenti indicazioni di valori medi:

CITTA' MURATA:	abitanti n. 11.000	circa
	superficie Ha 50	»
	densità ab/Ha 220	»
BORGHI:	abitanti n. 31.110	»
	superficie Ha 251	»
	densità ab/Ha 124	»
PERIFERIA:	abitanti n. 4.200	»
	superficie Ha 430	»
	densità ab/Ha 9,80	»
CAMERLATA:	abitanti n. 5.800	»
	superficie Ha 650	»
	densità ab/Ha 8,90	»
REBBIO:	abitanti n. 3.600	»
	superficie Ha 280	»
	densità ab/Ha 12,90	»
MONTE OLIMPINO:	abitanti n. 2.400	»
	superficie Ha 550	»
	densità ab/Ha 4,35	»
PONTE CHIASSO:	abitanti n. 2.130	»
	superficie Ha 110	»
	densità ab/Ha 19,50	»
TAVERNOLA:	abitanti n. 1.500	»
	superficie Ha 140	»
	densità ab/Ha 10,70	»
L O R A:	abitanti n. 1.250	»
	superficie Ha 65	»
	densità ab/Ha 19,20	»
GARZOLA:	abitanti n. 420	»
	superficie Ha 50	»
	densità ab/Ha 8,40	»
CIVIGLIO:	abitanti n. 600	»
	superficie Ha 250	»
	densità ab/Ha 2,40	»
CAMNAGO VOLTA:	abitanti n. 850	»
	superficie Ha 65	»
	densità ab/Ha 13	»
ALBATE:	abitanti n. 3.800	»
	superficie Ha 502	»
	densità ab/Ha 7,60	»
BRECCIA:	abitanti n. 1.800	»
	superficie Ha 360	»
	densità ab/Ha 5,00	»

Tali dati, anche indipendentemente dalle anomalie provocate dalla diversità delle delimitazioni adottate — che sono quelle reali — in confronto di quelle censuarie dei Borghi per Camerlata e per Monte Olimpino, sono di natura media geografica territoriale.

Non danno l'idea del tipo di densità fondiaria o territoriale riferita limitatamente ai nuclei abitati, effettivamente esistente. In tutti i nuclei e in tutte le frazioni l'abitazione si addensa nei centri; con metodo induttivo, dal confronto delle densità di abitazione dei vari nuclei con quella di Como Borghi (valutata planimetricamente — e riportabile volumetricamente — in 150 ab/Ha) risulta legittima l'assegnazione di tale densità anche ai nuclei delle frazioni (Camerlata, Rebbio, Albate, Breccia).

Tale parametro pur limitato ai comprensori dei nuclei è però ancora solamente orientativo, poichè nell'ambito di lotti pur esigui si possono rilevare sensibili sperequazioni rispetto al parametro medio. La densità di abitazione media è quindi di un tipo compreso tra i limiti semintensivi.

A conferma di ciò, oltre a sottolineare i dati sopraesposti per la Città Murata e per i Borghi — che sono nuclei i cui lotti praticamente sono completamente abitati — si danno dei parametri indicativi ricavati ripartendo la popolazione sulle superfici approssimativamente circoscriventi i nuclei abitati delle frazioni di:

CAMERLATA:	abitanti n. 4.600 superficie Ha 37,5 densità ab/Ha 125
REBBIO:	abitanti n. 3.500 superficie Ha 50 densità ab/Ha 70
PONTE CHIASSO:	abitanti n. 2.130 superficie Ha 30 densità ab/Ha 70

Per l'intero territorio del Comune e per tutti i nuclei e le frazioni, la cui eterogeneità risulta dai computi precedenti, la densità di abitazione media territoriale risulta:

Abitanti n. 70.000 circa.

Estensione Ha. 3763.

Densità 19 ab/Ha circa.

CAPO II — STATO ATTUALE

Descrizione dei nuclei e delle frazioni

CITTA' MURATA

Costituita da elementi urbanistici di varia specie, abitazioni signorili e popolari, uffici pubblici e privati in preponderanza, monumenti e chiese antiche; in qualche punto con piccole industrie.

Densità territoriale notturna, circa 220 ab/Ha.

Densità territoriale diurna più che tripla.

Vie strette su maglia reticolare.

Accentramento residenziale verso Est attorno al Duomo, a causa della migliore esposizione (Via Vittorio Emanuele), Via Volta, Via Diaz; (verso Ovest): accentramento attuale degli uffici, a seguito di dimissione di abitazioni patrizie.

Alcuni quartieri richiedono radicale risanamento per ricostruzione.

BORGHI:

Verso Est: Quartiere S. Giuliano; popolare (Via M. Monti) e medio (Via M. Anzi, Zezio, Gorio), signorile a ville (Via Ferrari).

Verso Nord-Est: Quartiere S. Agostino (via Lago Est): popolare (condizioni deficienti), medio e signorile (falda pedemontana di Brunate); orientamento panoramico ed igienico buono. Stazione a Lago della Ferrovia Nord Milano: ambiente di aspetto urbanisticamente disordinato.

Verso Sud-Est: Quartieri S. Vitale (S. Orsola) e S. Martino (S. Agata): carattere popolare con nuclei signorili a palazzine.

Verso Sud: Quartiere S. Bartolomeo, S. Rocco (Via Milano): carattere popolare in condizioni deficienti; in fase di decorosa trasformazione per nuove costruzioni sui terreni ancora liberi.

Più a Sud-Est e Sud - Periferia: Località S. Giuseppe e Corretta-Madrussa, in varie condizioni panoramiche ed igieniche, in fase di estensione e di nuova occupazione. Interferenze tra residenza e industria (bacino originario e tradizionale per le industrie).

Verso Ovest: Quartiere di S. Abbondio e SS. Annunziata: carattere industriale (altro bacino originario: Torrente Cosia) non inserimento residenziale; infelice orientamento.

Verso Sud-Ovest ed Ovest: Quartiere Borgo Vico (Via Lago Ovest): con cattivo orientamento però a carattere residenziale in condizioni discrete; fascia a lago panoramica a ville.

FRAZIONI

Camerlata: Uno dei primi nuclei aggregati: 1884; centro sulla Piazza (di traffico), organizzazione radiale del nucleo e del traffico (Via Varesina, Via Canturina, Via Stazione, Via Napoleona, Via P. Paoli); buone condizioni di altitudine ed esposizione; carattere popolare e industriale in buone condizioni.

Rebbio: Centro residenziale sulla strada Varesina; zona di espansione prevedibile (residenziale ed industriale) verso ed a valle della Statale dei Giovi n. 35 (Via P. Paoli); varie condizioni di altitudine, buona esposizione, carattere popolare (già rurale) e industriale.

Lora: Antico nucleo autonomo rurale sulla Via per Lecco; buone caratteristiche igieniche e panoramiche; in condizioni edilizie scadenti; in fase di urbanizzazione.

M. Olimpino: Altro nucleo dei due primi aggregati: 1884; sviluppo lungo la Strada Statale per Chiasso; preponderanza del territorio in buone condizioni panoramiche ed igieniche; versante est particolarmente panoramico.

P. Chiasso: Nucleo di frontiera; in cattive condizioni igieniche e di orientamento; nucleo disposto lungo la Strada Statale per influenza mercantile; tendenza a occupare per residenza la zona collinosa.

Garzola: Centro dislocato a mezza costa sulla collina Brunate-Civiglio attorno alla strada di transito, in ottime condizioni panoramiche; caratteristiche rurali in condizioni deficienti.

Civiglio: Frazione costituita tra due nuclei (S. Tomaso, Visigna; Civiglio Superiore), di cui i primi due più legati e vitali, sul colmo dell'acrocoro omonimo; caratteristiche rurali in deficienti condizioni; aperta ad eventuale sviluppo turistico.

Cannago V.: Frazione sviluppata in tre nuclei a mezza costa settentrionale della vallata del Cosia; caratteristiche rurali, mediocri condizioni, con tendenza al rinnovamento.

Albate: Popolosa frazione (quasi 4.000 abitanti) di origini rurali, con il nucleo di Trecallo; disposta lungo Via Canturina ed all'interno rispetto ad essa; ora centro misto con influenza industriale; già Comune autonomo, presenta buone caratteristiche urbanistiche in progressivo miglioramento.

Breccia: Frazione, già Comune autonomo, articolata in nuclei all'interno rispetto alla Provinciale Varesina ed alla Strada per S. Fermo; ottime condizioni panoramiche; caratteristiche rurali con tendenza alla trasformazione.

Tavernola: Frazione isolata sulla piana del Breggia, comprendente nuclei sulle colline (S. Bartolomeo delle Vigne); a monte della Provinciale Regina; in mediocri condizioni di giacitura ed esposizione; caratteristica la coesistenza di nuclei industriali con i residenziali.

ZONE ED EDIFICI SPECIALI

Edifici pubblici di giurisdizione Comunale

Municipio:

Nel centro storico della Città Murata.

Delegazione di Camerlata:

In Piazza Camerlata.

Delegazione di Albate:

Nella Piazza Civica.

Nelle frazioni già Comuni autonomi, i Municipi (generalmente insediati con le Scuole Elementari, già comunali ora di frazione) sono stati dimessi.

Le frazioni ed i nuclei di Como Sud (escluso Albate) convergono su Camerlata.

Edifici per l'infanzia e per l'istruzione

Asili:

Città Murata:

Solamente di gestione diretta di Enti religiosi.

Borghi:

S. Giuliano - S. Agostino

S. Martino - S. Vitale

S. Bartolomeo - S. Rocco: in ambiente moderno.

S. Abbondio: Casa della Madre e del Bambino (O.N.M.I.)

SS. Annunciata - Via Cavallotti

Borgo Vico - Via Rosselli:

— di gestione paracomunale

— oltre ad altri di gestione diretta di Enti religiosi, sparsi ad integrazione o in alternativa con quelli elencati.

Frazioni:

- Camerlata - Via M. Colonna; in un punto quasi laterale al quartiere.
- Rebbio - Via Alebbio; in un punto centrale del vecchio nucleo.
- Camerlata-Belvedere - Nel nucleo di V. Monte Santo.
- Lora - Via di Lora; in un punto centrale anche per futuri limiti della frazione; in programma di rimodernamento.
- M. Olimpino - Via Paluda (Via Bellinzona); in un punto periferico rispetto allo sviluppo futuro.
- P. Chiasso - Via priv. Silva; in punto sopraelevato ma eccentrico al nucleo attuale.
- Tavernola - In un punto ancora adatto.
- S. Bartolomeo - Adatto come per nucleo isolato.
- Garzola - Via Val Gioera: in un punto ancora adatto con fabbricato inadeguato, in affitto.
- Civiglio - nel centro di Civiglio Inferiore.
- Camnago V. - nella direttrice di Camnago Inferiore.
- Albate - in un punto ancora adatto al prevedibile sviluppo (più vicino ad Albate vecchia che a Trecallo).
- Breccia - insediato nel nucleo principale.

SCUOLE ELEMENTARI

Città Murata: quelle esistenti in Via Perti, al limite orientale interessano anche i Borghi, oltre quelle di Istituti religiosi (femminili).

BORGHI:

- S. Giuliano - Via Brambilla: collegata alla Scuola Industriale.
- S. Agostino - Via Torno: Scuola pedagogica per tutto il Comune o per lo meno per la Città.
- S. Vitale - converge quasi completamente sulla Scuola di Via Perti.
- S. Martino - Via Briantea; Scuola all'aperto: Via Fiume: per tutto il Comune o per lo meno per la Città.
- S. Bartolomeo - Via XX Settembre; vi converge anche la popolazione di S. Vitale, e soprattutto di S. Rocco, S. Giuseppe, Corretta e S. Abbondio (nucleo industriale).
- Borgo Vico - anche per SS. Annunciata, oltre quelle di vari Istituti religiosi.

FRAZIONI:

- Camerlata - Via Colonna, ai limiti del nucleo.
- Camerlata-Belvedere - nuovo fabbricato.
- Rebbio - fabbricato recente.
- Lora - fabbricato in programma di ampliamento, sistemazione.
- M. Olimpino - Via Paluda in fase di ampliamento.
- P. Chiasso - Via priv. Silva, in un punto sopraelevato, ma eccentrico al nucleo attuale.
- Tavernola - Via Conciliazione; nel centro del nucleo meno antico.
- S. Bartolomeo - altra scuola.
- Garzola - Via Val Gioera: in progetto nuovo fabbricato.
- Civiglio - nel centro di Civiglio Inferiore.
- Camnago Volta - nel centro di Camnago Inferiore.
- Albate - nel centro civico ancora funzionale.
- Breccia - nel nucleo principale; in progetto nuovo fabbricato in miglior posizione.

SCUOLE MEDIE

Città Murata: un complesso con sede presso Piazza Vittoria; Scuola Media (per la Città), Ginnasio, Liceo Classico, Istituto Tecnico Commerciale, Istituto Tecnico Industriale di Setificio (tipico caratteristico per Como).

BORGHI

In Via J. Rezia: il Liceo Scientifico.

In Viale Cavallotti: l'Istituto Magistrale.
In Via Mentana: l'Istituto Magistri Comacini per Periti Edili (altra Scuola caratteristica di Como).
In Via Roosevelt: Scuole avviamento Commerciale e Tecnica Commerciale.
In Via Brambilla: le scuole Avviamento Industriale e Tecnica Industriale.

FRAZIONI

Camerlata: Scuola Media per la popolazione di Como Sud.
M. Olimpino: Scuola Media - Scuola Avviamento Commerciale per quei rioni.
Sono presenti soprattutto nella Città Murata e nei Borghi, varie Scuole ed Istituti privati o legalmente riconosciuti parificati, generalmente gestiti da Enti religiosi e talvolta con specializzazioni particolari rispetto agli Istituti pubblici normali.

EDIFICI PER IL CULTO

Chiese Parrocchiali

Città Murata: Cattedrale; S. Fedele (Piazza S. Fedele, Via Vittorio Emanuele); S. Donnino (Via Diaz); S. Eusebio (Via Volta).

BORGHI

S. Agostino (Piazza Coloniola).
S. Giuliano (Via M. Monti).
SS. Orsola e Vitale (Via T. Grossi).
S. Agata (Via Briantea).
S. Bartolomeo (Via Milano) con vicaria di S. Giuseppe in Valleggio.
S. Rocco (Piazza S. Rocco).
SS. Annunciata (Viale Varese).
S. Giorgio (Via Borgo Vico).
S. Salvatore (Via Borgo Vico).

FRAZIONI

Camerlata - S. Brigida (Via M. Colonna).
Camerlata - S. Antonio (Via Bevedere - Monte Santo).
Rebbio - (Via Alebbio).
Breccia - (P.zza della Chiesa).
Lora - (Via Chiesa Nuova).
M. Olimpino - (compreso P. Chiasso) - Via S. Zenone.
Garzola - (Via per Brunate).
Civiglio - (Piazza Concordia).
Camnago Volta - (Piazza Martignoni).
Albate - (Via alla Chiesa).
Tavernola - (Via Conciliazione).

Nella Città Murata in Via Rusconi ha sede la Chiesa Evangelica Valdese.

In generale le ubicazioni delle Chiese parrocchiali (antichi centri monastici se foranee) sono approssimativamente baricentriche ai quartieri che vi fanno capo, salvo talune, specialmente periferiche dei Borghi.

Il numero medio dei parrocchiani è di 2.500 circa per le Parrocchie della Città Murata; di 3.500 circa per le Parrocchie dei Borghi; variabile per quelle delle Frazioni.

Le Sedi (soprattutto delle Parrocchie a distribuzione equilibrata) sono generalmente di dimensioni insufficienti ai concentramenti di persone ed alle opere sociali parrocchiali.

OSPEDALI

L'Ospedale di circolo di S. Anna ed Uniti LL.PP. (Via Napoleona) riconosciuto di prima categoria con Decreto Prefettizio del 6-3-1952 n. 7882-9737 Div. 2-2) è sottoposto a continuo incremento di servizi; nel 1955 ha toccato una media giornaliera di n. 833 degenti, con una percen-

tuale di aumento rispetto al 1932 pari al 157%.

Esiste poi (in Via P. Paoli) un Ospedale specializzato per Maternità dell'O.N.M.I. (3ª categoria sp.) con 85 letti (ostetricia e ginecologia); un Ospedale Sanatoriale dell'I.N.P.S. (Piazza Camerlata) con 193 letti.

Inoltre sono in funzione 3 Case di cura private con un complesso di altri 205 posti letto.

L'Ospedale Psichiatrico ha 1400 posti disponibili.

Il servizio di pronto soccorso, oltre che dalla guardia medica dell'Ospedale S. Anna è disimpegnato anche dall'Ambulatorio della C.R.I. (Via Italia Libera, Borghi Sud Ovest).

La fornitura di medicinali è effettuata da 18 Farmacie, che saranno portate a 20 secondo il nuovo piano che prevede l'istituzione di due nuove farmacie: Monte Olimpino e Breccia.

IL TRAFFICO

L'esame della rete stradale attuale e della qualificazione dei tronchi principali (v. tavole 1/10.000) indica che — in ragione delle determinanti caratteristiche geografiche — la struttura della rete di traffico nel territorio del Comune è di tipo radiale.

Come centro della rete, pur dilungato in una linea, sta il tratto che va da Piazza Camerlata a Piazza S. Bartolomeo (Como Borghi), svolgentesi ai piedi della collina Baradello lungo la Via Napoleona. Quel punto geografico — orograficamente ben individuato — costituisce la cerniera dei due sistemi principali di arterie (quello di Como Sud e quello di Como Nord).

Altro nodo interessante è quello di Villa Olmo, per Chiasso e per il Lago Ovest, oltre quello sensibilmente meno importante di S. Martino per Lecco.

Un'idea schematica ma strutturale esatta è data dai seguenti elementi statistici:

Medie giornaliere approssimate di transiti veicolari sul Piazzale Camerlata:

Da e per Milano (Strada Statale n. 35 dei Giovi e Autostrada)	circa	8.500	veicoli	motorizzati
Da e per Varese (V. Prov. Varesina)	»	3.500	»	»
Da e per Cantù (V. Prov. Canturina)	»	2.500	»	»
		<u>14.500</u>		

oltre al traffico locale della Via alle Stazioni (Via Scalabrini) e delle adiacenti.

Da e per Milano (Strada Statale n. 35 dei Giovi e Autostrada): circa 8.500 veicoli motorizzati; da e per Varese (V. Prov. Varesina) circa 3.500 veicoli motorizzati; da e per Cantù (V. prov. Canturina) circa 2.500 veicoli motorizzati; per un totale di 14.500 veicoli motorizzati, oltre al traffico della Via alle Stazioni (Via Scalabrini) e delle adiacenti.

Il traffico da e per Milano si svolge o sulla Autostrada e sul raccordo Autostrada (Via Cecilio) o sulla Milanese (Strada Statale n. 35 dei Giovi); su quest'ultima attraverso il passaggio a livello delle Ferrovie Nord Milano alla Ca' Morta; passaggio che si chiude circa 90 volte al giorno, attualmente in fase di eliminazione mediante sovrappassaggio su un nuovo tronco in costruzione da parte dell'A.N.A.S.

I due flussi (Milanese e Autostrada) si fondono sulla Via P. Paoli — ormai divenuta asse a caratteristiche urbane — del quartiere Camerlata Rebbio, fino a Piazza Camerlata.

Ivi confluiscono i traffici della Varesina e della Canturina, oltre i locali.

Il flusso complessivo passa sulla Via Napoleona, ed eventualmente assorbe quello di Via Oltrecolle (parziale da Lecco-Lora); scende su S. Rocco-S. Bartolomeo, lungo la congestionata Via Milano, asse di uno dei quartieri più densi dei Borghi.

Dalla Piazza S. Bartolomeo o da Piazza Vittoria (più a valle verso Nord) il flusso unificatosi a monte si scinde per le due destinazioni preminenti: l'una Chiasso, Svizzera e Lago Ovest, l'altra Lago Est, (eventualmente Lecco).

Il traffico lungo l'asse Ovest può in certo modo differenziarsi in traffico di transito e in traffico interno, pur con il permanere di sensibili interferenze, lungo il tracciato del torrente Cosia, ma all'altezza della Stazione Ferrovie Stato e soprattutto di Via Rosselli-Lago deve tornare su una sede urbana densamente abitata (Borgo Vico). Al bivio di Villa Olmo si ripete tale situazione su Via Bellinzona per la direttrice Chiasso, mentre la direttrice Lago Ovest prosegue su Via Provinciale Regina.

Il traffico lungo l'asse Est si svolge costantemente in sede e situazione e caratteristiche urbane.

Per quanto riguarda la qualificazione si rileva che normalmente il complesso del traffico è costituito da una quota di tipo transito (comunicazione lontana, veloce e continua nelle ore di punta) e da una quota di tipo interno locale (comunicazione vicina, più lenta e continua distribuita sull'intero periodo di tempo diurno); il primo a destinazione diretta, il secondo a destinazione intermedia e finale, con cambi di direzione, svolte, attraversamenti.

Alcuni rilievi statistici sul traffico, operati in giornate particolarmente significative a causa dell'afflusso turistico, indicano invece la situazione di massimo (Lunedì dell'Angelo, Ferragosto, Domeniche estive).

L'afflusso turistico pur essendo anche diretto a Como come meta e comunque diretto ai dintorni, costituisce traffico di tipo veloce per le strade che adducono a Como dal Sud (e per le strade che ne escono verso Nord-Nord Est) in mattinata; per le strade che riportano in Como da Nord-Nord Est (e per le strade che lasciano Como verso Sud) nel pomeriggio.

Gli elementi sottoindicati sono selezionati da rilievi svolti nel periodo di tempo di mezza giornata, sono riferiti all'unità ora, dato che nel tempo di rilievo il flusso può ritenersi costante in tutte le ore.

Mattinata - Entrata:

Direzione MILANO - Via P. Paoli	450 vetture/h
» VARESE - Via Varesina	70 » »
» CANTU' - Via Canturina	60 » »
» LECCO - Via per Lecco	60 » »
	<hr/>
	640 vetture/h

Uscita:

Direzione LAGO EST - Via Torno	50 vetture/h
» LAGO OVEST - Via Regina	200 » »
» SVIZZERA - Via Bellinzona	150 » »
	<hr/>
	400 vetture/h

Pomeriggio - Entrata:

Direzione LAGO OVEST - Via Regina	200 vetture/h
» LAGO OVEST e SVIZZERA - Via B. Vico	400 » »
	<hr/>
	600 vetture/h

Uscita:

Direzione MILANO - VARESE - CANTU' - P.za Camerlata	600 vetture/h
	<hr/>

Tali indici confermano la nozione intuitivamente rilevabile della preminenza della direttrice Milano, Lago Ovest, Svizzera, con incidenza del 70% circa sul flusso complessivo urbano d'entrata e del 65% circa sul flusso complessivo urbano d'uscita.

CAPO III — ZONIZZAZIONE

Il Piano Regolatore di Como attualmente vigente, approvato nel 1937, è risultato di studi iniziati nel 1933 sulla scorta di dati statistici, condotti secondo i concetti urbanistici dell'epoca.

Negli anni precedenti il periodo bellico (1937-40) fu iniziata l'attuazione del P. R. con due piani particolareggiati (stralcio del quartiere centrale della Cortesella; stralcio del quartiere centrale del Macello Vecchio).

Dopo la stasi del periodo bellico l'attività edilizia ed urbanistica in generale in conseguenza di notevoli incrementi demografici, di traffico, di territorio, riprese con intensità sempre crescente in modo da anticipare almeno di un decennio le previsioni del Piano vigente (che non potevano riferirsi a tali incrementi straordinari).

Il rilievo sopra esposto interessa la vitalità del Piano nella sua integrità, ma ha particolare incidenza sul problema della Zonizzazione, intesa come indirizzo e prescrizione di qualificazione delle varie zone in relazione alla loro funzionalità singola e rispetto al complesso comunale.

Nello studio della nuova zonizzazione, si seguirono i seguenti concetti informativi:

- Tener presente lo stato di fatto e le tendenze dell'Edilizia e dell'Urbanistica manifestatesi dal 1937 ad oggi;
- Confrontare eventualmente lo stato di fatto con la Zonizzazione già vigente, confermando comunque il rilievo sulla particolarità della distribuzione geografica — ed urbanistica quindi — del territorio comunale nonché degli aggregati di abitazione, distribuzione determinata dalle speciali condizioni orografiche;
- Non portare varianti alle zone in cui la aderenza alle previsioni e la prova dei fatti confermano la validità delle soluzioni.

Per le parti del territorio comunale eventualmente compromesse, perchè non fu mantenuta la destinazione della zona o perchè pur mantenendo la destinazione non si attenne ai tipi edilizi previsti, si riesaminò il problema adottando nuove soluzioni.

Le prescrizioni per i tipi edilizi furono sistematicamente studiate (vedi Regolamento Urbanistico).

Appunti sulla Zonizzazione 1937

Dalla relazione allegata al P. R. di Ampliamento della Città di Como, si riportano le notizie che riguardano la Zonizzazione.

Omissis « Il piano per la zonizzazione della Città futura va quindi inteso come piano di massima; si è diviso il territorio comunale nei tipi di zone per ciascuna delle quali sono state stabilite le caratteristiche principali, mentre le norme tecniche particolari verranno racchiuse in apposito regolamento ».

« La costruzione intensiva è stata limitata alle località dove è già in atto ed a qualche nucleo che già presenta tale tendenza, prevedendosi che la densità della popolazione non abbia a superare i 250 abitanti per ettaro ». (Città Murata - Borgo Vico - Via Milano).

« La costruzione semintensiva, a densità variabile da 150 a 200 abitanti per ettaro, è stata prevista nelle località dove sia utile un certo sfruttamento del terreno, e dove già esistano nuclei abitati in via di sviluppo ».

« La costruzione estensiva, a densità minore di 150 abitanti per ettaro, comprende le zone suburbane prossime alla campagna e le zone migliori sotto l'aspetto panoramico ».

Zone Industriali

« Attualmente (1936) le zone industriali sono distribuite nel territorio del Comune senza una regola definita essendo esse per lo più sorte per iniziativa privata e disponibilità del terreno anche in località che logicamente avrebbero dovuto avere altra destinazione ».

« Le industrie tessili e tintorie sorgono principalmente nella zona di Camerlata, nel quartiere dei Borghi di Como, lungo il Torrente Cosia, nel Borgo Vico, nella zona di Tavernola e nel vicino Comune di Cernobbio ».

« Le altre industrie interessano soprattutto la valle del Cosia, l'altipiano di Camerlata ed i Comuni di Rebbio e di Maslianico ».

« Di massima si sono destinate all'industria le aree adiacenti ai nuclei attualmente già occupati dalle costruzioni industriali, facendo eccezione per quelle isolatamente ed irrazionalmente situate, per le quali non dovranno per l'avvenire essere concessi ampliamenti ed opere eccedenti le normali riparazioni, per invogliarne il trasporto altrove ».

« Due zone a carattere preminentemente industriale, sono quelle di Camerlata e Tavernola; la prima con la larga possibilità di sviluppo per le favorevoli condizioni topografiche del terreno, la seconda naturalmente destinata a tale scopo perchè ricca di acque e già situata a ridosso di importanti centri industriali ».

La nuova Zonizzazione

A ragione della situazione orografica del territorio i cui elementi determinano la divisione di esso in una convalle a livello del lago, in un altipiano ed in vallate e bacini distinti, separati da fasce collinose, la struttura generale dell'intero complesso comunale è studiata in modo da mantenere l'articolazione in nuclei distinti, pur collegati col nucleo centrale ed interdipendenti.

Mentre nel bacino urbano la zonizzazione, mantenendo il carattere già imposto dalla situazione reale e dalle indicazioni strutturali dei piani e delle prescrizioni precedenti, prevede un nucleo a tipo ed a densità sommariamente concentriche (residenziali, miste, industriali, intensiva, semintensiva, fabbricati isolati, estensiva) per le frazioni è prevista la strutturazione a nuclei satelliti con un centro ben individuato (zona semintensiva) e con fasce di contorno più diluite mediante distinzione di zona e quindi di densità (zone estensive); nella frazione di Camerlata tale concetto non ha però impostazione così decisa come nelle altre a causa della presenza di una zona che non può essere definita altrimenti che mista residenziale-industriale.

Anche nel nucleo urbano è presente tale tipo di zona; ciò in deroga — determinata però dalla pesante e consolidata situazione concreta — al criterio di assegnazione di apposita sede alle zone industriali; di cui la principale è quella ambientata nel vallone della linea ferroviaria e sfociante sul bassopiano a Sud-Ovest del territorio Comunale.

Articolazione della Zonizzazione

Anche all'interno dei nuclei (urbani e frazioni) e specialmente nell'ambito del nucleo urbano, a causa della preesistenza di elementi storici ed urbanistici e della discriminante presenza degli elementi orografici (come le due fasce collinose che cingono la convalle urbana, che ne determinano l'acclività verso Est, che si rompono verso Sud in colline e pendii indipendenti), la distinzione di zone si fraziona e si articola in fasce e nuclei particolari e caratteristici:

CITTA' MURATA - Assegnata a zona residenziale estensiva particolare, col limite di 6 piani fuori terra, per conciliare la ragione di preminenza di funzione del nucleo antico, di opportunità generale di risanamento, in confronto ai criteri di tutela ambientale; per la concretizzazione di tali criteri sulla base degli indirizzi generali della Sovrintendenza Monumenti (già espressi per esempio per le Mura Medioevali e per altri elementi) le norme particolari per le zone monumentali costituiranno indicazione e prescrizione, anche traducibili in piani Particolari Volumetrici.

BORGHI - La zona che fascia la Città Murata è destinata quasi integralmente a residenziale intensiva, con tipo edilizio conforme a quello a limite massimo consueto a Como: 7 piani fuori terra.

Mentre verso Est il ramo della fascia si assottiglia perchè cessano le aree ancora tipicamente urbane, e prende corpo un tipo edilizio più limitativo e più paesistico, verso Ovest la fascia intensiva si allarga fino ad una dimensione pari alla fronte a lago della Città Mu-

rata, in modo da dar luogo ad un interessante complesso residenziale, separato dal lago dal Giardino Pubblico.

Tre nuclei tipici sono stati destinati a residenziali con fabbricati isolati, come soluzione di conferma e nuova regolamentazione del carattere particolare residenziale signorile che essi presentano spontaneamente; sono i nuclei di cui uno con assi su Via Ferrari e Via Zezio, impostato in pendio, un altro quello con assi su Via S. Martino e Via Briantea; altro ancora, al limite della zona intensiva, quello di Via Gorizia.

La stessa caratteristica urbanistica-edilizia (case isolate a 5 piani) è assegnata a due aree residenziali, l'una costituita da un magnifico rialzo naturale, ora occupato dall'Ospedale Psichiatrico Provinciale in programma di futuro spostamento; l'altra ricavata da operazioni di sbancamento ai boschi della Corretta; ciò in modo da prescrivere un tipo di utilizzazione edilizia di carattere funzionale adeguato al paesaggio.

Ancora la zona di Lora rivolta verso la Città.

Altre fasce a fabbricati isolati sono quelle tra il nuovo tronco di Via Zezio e la Via Rienza e quella pedemontana che si estende da Via Crispi - Gorio fino alla Piazza Funicolare mantenendosi a quota 250 - 300 circa s.l.m. (50 - 100 s.l. lago). I criteri informativi delle prescrizioni edilizie per le zone fabbricati isolati determineranno una gradevole fusione delle esigenze paesistiche con quelle economiche.

Ancora fabbricati isolati sono previste le zone a valle della collina del Castel Baradello ed a monte del Borgo Vico sia per conservarne le dimensioni edilizie più che le caratteristiche di case isolate, sia per evitare una accentuata densità edilizia, in quei versanti di cattivo orientamento.

Quasi zone di passaggio dalle intensive alle estensive o analoghe sono presenti i nuclei di zone semintensive.

La fascia pedemontana verso Est (Via Crispi) in posizione di scorcio panoramico, è stata inclusa tra quelle semintensive in considerazione della situazione creatasi soprattutto nel recente dopoguerra e comunque dal fatto che su quelle zone incombe una ripida parete di bosco e roccia, per cui la costruzione ad altezze normali non ne pregiudica la validità urbanistica e paesistica.

Nei comprensori Sud dei Borghi lo stato di fatto della presenza di forti nuclei industriali impiantati e consolidati sin dall'origine dell'iniziativa industriale in quelle zone impone la soluzione adottata, e cioè circoscrivere i lotti occupati e classificarli a zone miste residenziali-industriali con l'intendimento di accentuarne il carattere residenziale, con cautele di protezione in un primo tempo e, se possibile, fino alla completa eliminazione del carattere industriale; ciò che avverrà anche spontaneamente quanto in presenza di necessità di ammodernamento di impianti sarà più economico per le industrie l'impianto ex novo in sedi extraurbane.

La fascia industriale Ovest del bacino urbano è occupata quasi interamente da una sola industria (Tintoria Comense). Le caratteristiche di giacitura ed orientamento dell'area non sono adatte a soluzioni residenziali; la fascia è mantenuta industriale con futura destinazione a speciale, in occasione di eventi di smantellamento a ridimensionamento.

Anche l'estrema punta urbana della vallata del Cosia è classificata industriale da destinare a speciale.

Le fasce di interesse panoramico e paesistico (Viale Geno e falde sulla via per Bellagio, sulla Via Borgo Vico, sulla Via Regina, ed a valle di certe strade) sono classificate e regolate da prescrizioni fondamentali comuni e da prescrizioni specifiche e caratteristiche a seconda delle singole esigenze; come per esempio la zona di Viale Geno con l'intento di valorizzare il carattere di ville con parchi.

A monte delle fasce descritte, a mezza quota delle colline si stendono e si arrampicano le zone estensive con verde. La specificazione coll'obbligo del verde ha lo scopo di conservare e sviluppare le fondazioni vegetali ammettendo la costruzione senza ricorrere alla formula del « verde vincolato ».

Il composito quadro delle zone si completa con le fasce e coi nuclei mantenuti o con-

fermati a verde, come i parchi classici di Villa Geno, Villa Olmo, Giardini Pubblici; come future realizzazioni, la fascia attorno alle mura Medioevali, il Giardino del Sanatorio G.B. Grassi a Camerlata.

Il piano indica le zone di verde — confermate o progettate — come soluzioni tecniche di specifiche esigenze, (zone di verde in determinati punti) senza specificare se ciò si raggiunga attraverso il vincolo delle proprietà private oppure attraverso il passaggio delle proprietà pubbliche. Compito dell'Amministrazione che realizzerà il Piano, provvedere ad eventuale indennizzo ed esproprio nell'ambito delle norme della Legge Urbanistica.

Ancora sono presenti le zone speciali; le più estese sono quelle del Cimitero Maggiore col programmato ampliamento, e la zona Ospedaliera.

Riguardo a quest'ultima si nota che alcune potrebbero dall'esame planimetrico rilevare la vicinanza alla fascia industriale della Val Mulini, esistente del resto; si precisa però che tale fascia ha sede nel vallone compreso tra la collina del Baradello sul cui pendio sta l'Ospedale e la opposta collina; essa è separata dalla Via Napoleona, mediante una fascia vegetale di cui è previsto lo sviluppo e dalla strada Val Mulini, per una larghezza di circa 500 metri; dalla soglia dell'Ospedale sulla Via Napoleona al fondo del vallone sta un notevole dislivello (circa 30 metri); inoltre la particolare disposizione del vallone combinata con la preminente direzione dei venti lo fa funzionare da canale aspiratore da Como Città verso la zona Industriale di Camerlata Rebbio, senza quindi determinare condizioni sfavorevoli al complesso ospitaliero.

Per i nuclei infraurbani e le frazioni si riprende la caratteristica già indicata e cioè: disposizione accentuatamente centripeta per i centri direzionali dei nuclei (zone semintensive a 7 e 6 piani in confronto alle circostanti zone assegnate ad estensive, il cui limite massimo — non sempre raggiunto dall'edificazione privata — è di 4 piani) e salvo l'introduzione di zone a densità intermedia, fabbricati isolati: Nuova Rebbio, Quartiere Belvedere, Lora, Garzola, Civiglio, Camnago, per Como Sud e Como Sud-Est.

Per Monte Olimpino, pur rilevandone l'accentramento sulla Strada Statale, le condizioni orografiche — due pendii incombenti sulla trincea della strada — non permettono altra soluzione che quella di prolungare verso Nord l'esistente fascia abitata (sul pendio rivolto a Sud-Ovest) sulle falde e sul colmo dell'ondulato e spaccato altipiano che sovrasta Ponte Chiasso, da una parte, e Tavernola dall'altra. Ivi la Gestione INA Casa col concorso del Comune prevede la costruzione di un Villaggio autonomo fino ai 6.000 abitanti.

I tipi predominanti previsti sono a fabbricati isolati sulla falda, ed estensivo e paesistico sul pianoro.

Per Ponte Chiasso una volta ammessa e confermata per ragioni di preminenza dell'interesse mercantile la situazione di intenso accentramento sulla piana ora e sempre maggiormente beneficata dallo inalveamento della Roggia Molinara di confine, l'indirizzo è per uno sviluppo della residenza di tipo aperto sulla falda della collina fronteggiante Chiasso in Svizzera.

Tavernola, che giace su un comprensorio alluvionale insensibilmente degradante verso lago, ha richiamato una soluzione di tipo case isolate sulla falda Sud rivolta a Nord, e di tipo semintensivo per il nucleo centrale, in cui si introduce una zona mista. Tale circostanza ha determinato la previsione di una fascia industriale lungo il Breggia.

Per Camerlata ed Albate la presenza di nuclei industriali, abbastanza recenti però immediatamente precedenti ai periodi in cui si manifestò l'attenzione e l'interesse residenziale per quelle zone (1930-1946), ha determinato la preminente presenza di zone miste residenziali-industriali.

Per Albate specialmente, già Comune autonomo, l'insediamento industriale è avvenuto prima, e ne ha determinato la trasformazione da centro rurale a centro sotturbano.

Ne risulta una differenziale tra le aree a monte della Via Canturina (assegnata a semintensivo per il nucleo civico ed a estensive per la fascia lungo la strada) e le aree a Valle in cui predomina la classificazione mista residenziale-industriale.

Il comprensorio a Sud della Ferrovia Stato-Como-Lecco invece carattere rurale.

Le residue caratteristiche rurali e la disposizione geografica paesistica di Breccia ne hanno determinato la soluzione adottata: e cioè un angolo del Comune a carattere residenziale estensivo esterno, quasi città giardino.

ZONE INDUSTRIALI

La difficoltà di rilevazione della situazione delle industrie comasche, a causa dell'ubicazione (sparse e ramificate ovunque), soprattutto per quanto riguarda l'estensione planimetrica (o volumetrica) dei singoli impianti e del complesso, in funzione delle possibilità di costruzione delle necessità di ampliamento-ammesse o imposte dal fimoferimento degli impianti inoltre la generale impossibilità di ipotizzare un incremento del fattore industriale, inducono ad un proporzionamento delle aree industriali secondo il seguente computo:
Popolazione attuale del comune: circa 73.000;

Addetti all'industria: circa 14.000 cioè il 19% circa della popolazione.

Orientativamente ipotizzando all'anno 2000 — riferimento del Piano — uno sviluppo dell'industria fino all'occupazione di un complesso di addetti pari al 30% della popolazione, considerando il livello della popolazione del 2000 a quota 104.000 (v. « demografia ») gli addetti all'industria sarebbero 32.000 circa.

Assumendo un parametro medio di 70 mq. di sviluppo per piano per ogni addetto, e ritenendo che gli impianti si sviluppino su una media di un piano circa (piani 1,30) esso diventa di 54 mq. per addetto.

E' pertanto da provvedere una superficie complessiva per le industrie nel Comune di mq. $(54 \times 32.000) = \text{mq. } 1.740.000 = 174 \text{ Ha.}$

La zonizzazione comprende tra le zone industriali un complesso almeno di 212 Ha. circa; su tale superficie con le ipotesi ammesse, la futura industria potrà quindi svilupparsi con impianti anche ad un solo piano.

Le attuali nozioni ed esperienze sui moderni processi di automazione non permettono ancora un collaudo delle considerazioni sopraesposte per la condotta del computo.

Il principale comprensorio industriale (Ha. 100 circa) è costituito da quello che si estende (v. foglio 8) sulla zona pianeggiante sviluppata tra il raccordo dell'Autostrada, la Ferrovia Nord-Milano, la Ferrovia Stato Milano-Como, dal loro inizio al confine del Comune fino al Consorzio Agrario.

Le condizioni di giacitura, la bassa quota media, le possibilità di raccordi ferroviari, la adiacenza alle linee di traffico, la dotazione idrica, sono elementi consoni alla soluzione.

A monte del raccordo Autostrada e tra la Strada Val Mulini e Via P. Paoli sono previste su quella zona degli ampliamenti delle superfici industriali (16 Ha + 4 Ha circa); altrettanto per la zona topograficamente depressa compresa tra la Ferrovia Stato e la collina Belvedere (6 Ha. circa).

Dall'estremo Nord-Est della zona prima descritta si allunga la fascia industriale della Vallata dei Mulini, individuata dalle due linee ferroviarie; essa sembra costituire planimetricamente la barriera tra i nuclei di Rebbio-Camerlata e di Belvedere-Albate, ma in realtà la profondità di giacitura del vallone determina l'autonomia della fascia dai nuclei abitati; essa viene superata mediante viadotti.

Altre zone miste residenziali-industriali sono quelle di Albate introdotte come estensione di quelle esistenti allo scopo di regolarne lo sviluppo (quasi 2 Ha sotto la curva della Canturina e circa 6 Ha lungo la Val Başca).

La zona industriale di Tavernola si estende per 16 Ha circa lungo ed a monte del Breggia, mentre la fascia della valle della Rienza si prolunga fino verso Valle di Camnago Volta per circa 4 Ha.

A Lora come soluzione di sviluppo in sede adatta zona depressa-topograficamente ed appartata, però ben collegata; di iniziative esistenti è previsto l'insediamento di un'area triangolare di 9 Ha circa.

Zone miste - residenziali industriali

Come citato in qualche punto particolare delle descrizioni precedenti, la presenza di nuclei industriali in lotti residenziali è stata individuata e segnata (comunque sempre indicativamente) in quei casi in cui, con le cautele delle norme generali del Regolamento Urbanistico, tale coesistenza può essere ammessa e regolata.

CENTRI CIVICI

Zona ad edifici speciali

Assunta la situazione esistente come dato di orientamento da migliorare o da integrare con nuovi elementi, la Zonizzazione contiene sostanzialmente due tipi di soluzioni, quelle per i quartieri di previsione e quelle per i quartieri esistenti.

Per il quartiere Rebbio-Nuova, il centro comprenderà un nucleo civico (con eventuale delegazione municipale), una Chiesa Parrocchiale, una scuola elementare con asilo (in posizione discosta, però vicino al viale centrale ed immersa nel verde, in Via Spartaco Vallone), oltre che il mercato rionale più adiacente alle vie di comunicazione.

Per il quartiere Canturina-Belvedere, mentre il centro civico è previsto verso Est (mercato, verso la fascia industriale), da altra parte adiacente alla zona verde sportiva (Campo Sportivo CONI) (mentre il centro religioso del Rione Belvedere-Monte Santo verrà ad essere costituito dalla Chiesa di S. Antonio, recentemente costruita sulla collinetta, la funzione della Chiesa del Cimitero attuale (prevista in dimissione da tale ufficio) verrà sviluppata come centro religioso del nuovo quartiere; il centro scolastico è insediato nel nuovo spazio verde ad Ovest. (Più a Nord si nota l'area verde per lo sport militare, in sostituzione — secondo la scelta fatta dalle Autorità militari dell'attuale Piazza d'Armi a Como-Borghi; soluzione da ritenere transitoria fino all'epoca di completo sviluppo della zona e di accerchiamento dell'area indicata).

Nell'ambito dei quartieri e nuclei esistenti la Zonizzazione comporta:

Nei Borghi l'insediamento di una nuova scuola elementare per il rione di S. Rocco (Via Viganò - 12 aule di insegnamento, 360 allievi) su un'area al cui estremo opposto avranno sede le nuove Scuole Avviamento Industriale e Tecnica Industriale (con 20 aule normali oltre le speciali in funzione per tutto il Comune e paesi circoscrivibili), in ubicazione più adatta che non l'attuale Sede all'indirizzo professionale, a causa della comodità di comunicazione con le zone industriali e con le linee autofiliferroviarie.

Per corrispondere alle prevedibili esigenze del quartiere in formazione verso Sud (Corretta-Madrussa), ivi è prevista una zona verde con scuola elementare.

La Zona Ospedaliera è mantenuta nella sua ubicazione e consistenza, mentre la sede attuale del Sanatorio G.B. Grassi (Piazza Camerlata) richiama la soluzione a verde pubblico con edifici ad uso collettivo.

Per il servizio di mercato per la Città ed i Borghi è in funzione il Mercato coperto in Via Mentana-Sirtori; costituito da sezione di commercio all'ingrosso, di rivendita al dettaglio e di vendita diretta dalla produzione, quest'ultima sezione data dalle produzioni dei centri circoscrivibili ha importanza locale ridotta: il complesso del flusso di commercio è tributario del mercato di Milano. La zona di insediamento del Mercato sta prendendo impulso residenziale.

Per quanto riguarda le sedi parrocchiali e le relative giurisdizioni, rilevato che esistono situazioni distributive da rettificare ed in generale da rendere più efficienti, si propone ad esempio:

La Parrocchia di S. Bartolomeo, che ha eccessiva estensione e densità (quasi doppie della media delle parrocchie dei Borghi), per cui ha in funzione la Vicaria di S. Giuseppe, potrebbe essere frazionata verso Est o Sud.

Per il nucleo di Ponte Chiasso, amministrativamente e censuriamamente compreso nelle frazioni e nella sezione di Monte Olimpino, a causa invece del suo sviluppo locale e dell'aumento di popolazione di Monte Olimpino (1951: Sezioni di Censimento n. 43-44-45-46 =

n. 4680) richiede soluzioni autonome. (Per Ponte Chiasso, Censimento 1951: Sezioni n. 50-51 = n. 2130).

La Zonizzazione, oltre alla conferma delle caratteristiche mercantili di quel nucleo (vedi zona speciale adiacente) indica la nuova zona doganale verso Brogeda (valico internazionale a doppio senso per il servizio merci e turismo, il cui progetto è allo studio da parte degli Enti Statali come punto terminale dell'Autostrada Genova-Chiasso, che imbroccherà l'Autostrada svizzera per Zurigo).

Prevede inoltre una nuova Scuola con Asilo — integrazione o sostituzione di quella attuale paracomunale in gestione privata — in località al limite del nucleo intensito e baricentrico rispetto al nucleo futuro integrale. La presenza della Via Brogeda (di arroccamento tra Ponte Chiasso-Tavernola, attraverso Maslianico) con gli accorgimenti della realizzazione dell'accesso sul fianco della Scuola ed eventualmente in sottopassaggio per attraversare la via, e soprattutto per il fatto che il nuovo impianto doganale dovrebbe provvedere una strada a livello del comprensorio basso a valle della fascia rialzata fiancheggiante Via Brogeda, strada riallacciabile oltre Brogeda, non porterebbe inconvenienti di interferenze di traffico autoviario e pedonale.

La Nuova Chiesa di Ponte Chiasso (esigenza sentita dalle Autorità Ecclesiastiche e dalla popolazione) è altrettanto prevista in un punto interessante ai fini rionali.

Per Monte Olimpino (località Pino - Via Conciliazione) il Piano segnala l'esigenza di una zona scolastica per i bisogni della prevista fascia residenziale).

Per le altre frazioni, quali Breccia, Garzola, Lora, sono segnate nuove zone speciali (scolastiche) come indicazione e conferma di programmi in varia fase di realizzazione, soluzioni inserite nel quadro generale e nelle ambientazioni locali dei nuclei e dei centri sociali descritte ai punti della esposizione generale sulla Zonizzazione.

Impianti Sportivi:

In Como hanno sede la Delegazione C.O.N.I., 25 Federazioni ed Unioni e 38 Associazioni Sportive, buona parte di quest'ultime di influenza rionale e locale, di esse 7 sono a tipo nautico o natatorio.

Gli impianti sportivi, generalmente di proprietà di Enti pubblici in gestione alle Società sono:

la Palestra Comunale Negretti con campo all'aperto per ginnastica, scherma, pugilato, pallacanestro (Via Partigiani, Piazza del Popolo, Borghi Nord Est);

il Campo nuoto e pallanuoto di Villa Geno;

il Campo Sportivo di Rebbio (calcio ed eventualmente atletica - Via Spartaco);

il Campo di Tennis (Villa Olmo);

lo Stadio Sinigaglia (calcio, atletica, ciclismo su pista con annessa piscina coperta);

la Sede Canottieri;

la Sede Motonautica, Vela, Sci nautico;

l'Idroscalo per turismo;

— tutti quattro in zona Giardini Pubblici, Monumento ai Caduti —

il Poligono di tiro coperto (Via Italia Libera - Borghi Ovest);

il Poligono di tiro (Via Belvedere-Camerlata);

il Campo di Tiro a volo (Sagnino-Monte Olimpino);

inoltre il Lido Comunale di Villa Geno, il Lido Comunale di Villa Olmo;

le Palestre Scolastiche in qualche caso annesse agli edifici, ma inadeguate, in vari casi costituite da fabbricati autonomi già sedi delle attività sopra descritte.

Ognuno di questi impianti è frequentato dal gruppo di sportivi e spettatori interessati alla determinata attività. Perciò, indipendentemente dalla loro ubicazione, eventualmente non fosse adeguata, essi non presentano inconvenienti di ordine urbanistico per quanto riguarda la distribuzione rispetto al complesso degli abitanti e la concentrazione degli spettatori.

Il Piano con la Zonizzazione strutturata a nuclei urbanistici distinti prevede in coerenza a tale criterio una serie di zone verdi nelle quali generalmente sono insediati edifici o impianti speciali (scuole ecc.). In considerazione anche dell'impostazione rionale della maggior parte delle Società Sportive, in quelle zone verdi locali è previsto l'insediamento di impianti sportivi di tipo collettivo con dimensioni adatte a un quartiere (campi di pallacanestro, di tennis, ecc.).

Le caratteristiche topografiche delle aree scelte ammettono anche soluzioni costruttive articolate su piani diversi.

Per le attività sportive caratteristiche, come quelle natatorie, l'ubicazione degli impianti esistenti trova generalmente conferma.

In particolare per lo Stadio Sinigaglia parte principale del complesso disposto lungo il viale a lago del Monumento ai Caduti, ora adibito praticamente alla sola attività del calcio — dato che le dimensioni unificate del campo calcistico sono andate a detrimento delle aree per l'atletica — la Zonizzazione indica come soluzione finale quella della sua rimozione; dato che pur considerando che tale studio è classificato tra quelli siti nelle migliori posizioni panoramiche, la eliminazione di quel volume di gradinate accentuerebbe il valore della soluzione residenziale proposta con graduazione di altezze ed intensità dal Lago all'interno fino al nucleo intensivo di Via Rosselli, ed inoltre eviterebbe il concentramento di persone e di traffico (distribuiti nei brevi periodi tempo di poche ore festive) in un punto sito all'estremo del nucleo urbano (Lago) opposto al punto di intensità massima di traffico di entrata (Camerlata-Napoleona).

La soluzione sostitutiva è indicata in zona Belvedere-Canturina; soprattutto per le attività di atletica che pur non richiamando clamoroso interesse dovranno essere sviluppate e che già nella misura attuale non hanno possibilità di coesistenza col calcio nello Stadio Sinigaglia.

In tale ordine di idee il C.O.N.I. ha costruito con concorso del Comune, un campo sportivo per atletica soprattutto indirizzato agli studenti.

L'area indicata come zona sportiva militare, nella fase successiva a quella di uso militare in alternativa alla soluzione di utilizzazione residenziale già indicata (vedi descrizioni precedenti) potrà essere altrettanto utilizzata in funzione sportiva collettiva per tutto il Comune.

In misura parziale e con limitazione all'interesse rionale anche l'area verde tra Via Canturina e la Via nuova Rebbio-Albate può essere così destinata.

Le caratteristiche dei terreni e la loro ubicazione rispetto alle linee di comunicazione da Milano, da Como Nord e dalle Frazioni confermano la soluzione descritta.

Anche per l'Idroscalo è necessario il decentramento prevedibile nei pressi del Breggia a Tavernola per eliminare gli inconvenienti già verificatisi, di interferenza tra il traffico lacuale di diporto e di linea e la pista obbligatoria di decollo ed ammaraggio dei velivoli.

Cimiteri

Per il nucleo della Città e dei Borghi è in funzione il Cimitero Maggiore di Via Regina; attualmente si estende su circa 30.000 mq.; considerando il fabbisogno annuo di celle a loculo (valutabile in 450 circa all'anno) in confronto delle superfici ancora utilizzabili o inutilizzabili, si constata che, in ragione del tempo di esaurimento delle celle esistenti e di quelle prevedibili, nel 1960 l'area attuale sarà insufficiente.

E' previsto pertanto un ampliamento verso monte su un'area di circa mq. 2500 già compresa nella fascia di rispetto, oltre che l'utilizzazione dell'area già annessa al Cimitero verso Sud-San Rocco (mq. 200 circa). Il collegamento tra il campo esistente e quello di ampliamento si potrà realizzare mediante sottopassaggio alla Ferrovia Stato.

Cimitero Como-Sud

L'attuale Cimitero in Via Canturina, con la sua area di rispetto, blocca la costruzione per circa 35 Ha, cioè lo sviluppo del Quartiere Belvedere-Canturina come ampliamento di Albate verso Camerlata.

Il nuovo Cimitero per tutto il comprensorio Como-Sud (Camerlata, Rebbio, Albate, Breccia) è previsto in località Acquanegra-Guzza, tra la strada della Guzza e la Ferrovia dello Stato a ponente delimitata a Nord dalla collina.

Opportune strade di collegamento ai Quartieri ne assicurano le comunicazioni.

Per la Frazione di Lora è indicata una futura soluzione autonoma di Cimitero.

Macello

In sostituzione degli impianti non più adeguati, insediati a Como-Borghetti (Via Mentana-Morazzone) in zona urbanisticamente pregiata ed interessante per le nuove soluzioni auto-ferroviarie, è previsto un nuovo complesso entro la zona industriale di Como-Sud su un'area di circa 6 Ha, per le esigenze di una Città di 100.000 abitanti; all'ingresso della Via Milanese nell'abitato, in zona raccordata alle Ferrovie.

SERVIZI PUBBLICI

Acquedotti

Attualmente gli abitati di Como, Camerlata, Rebbio, Breccia, Lora, Monte Olimpino, Ponte Chiasso, Garzola, Camnago Volta sono alimentati prevalentemente:

dall'Acquedotto di Lucino (a Sud Ovest di Breccia) composto di n. 4 pozzi per 50 litri/sec. dalla prima falda (m. 22) abbastanza bene protetta (nei periodi di prolungata siccità non danno però acqua) e n. 3 pozzi costruiti fra il 1950 ed il 1955 per complessivi l. secondo 160 circa (13/5 della dotazione complessiva giornaliera), pozzi che si spingono fino alla profondità di 120 metri. Il bacino di Lucino-Breccia consente la costruzione di altri pozzi. Esiste serbatoio di compensazione di 2000 mc. in posizione favorevole per alimentare per gravità la rete di distribuzione di Camerlata e gran parte di Como Città.

La medesima acqua — mediante risollevarimento, ed altri 4 serbatoi terminali di compenso (Rebbio: mc. 100, Breccia: mc. 300, Prelio: mc. 400, M. Olimpino: mc. 900) è condotta ad alimentare le località di Rebbio, Breccia, M. Olimpino, Ponte Chiasso.

— dell'Acquedotto dei Vay (7 superficiali, m. 17; 4 profondi, m. 52 e 84), battuti e trivellati, per complessivi 30 litri sec. città, con serbatoio da mc. 1800 che serve solo parte della Città bassa. Costruito negli anni 1927-29 si prevede di doverlo in seguito abbandonare.

— dell'Acquedotto Refrec (Lora-Camnago) con circa 300 metri di galleria filtrante a volta in vivo, e serbatoio di carico interrato da mc. 6.000 che produce una portata di circa 30 litri al secondo, e serve la zona alta di Como Città, ed inoltre, previo risollevarimento ed attraverso due serbatoi di compenso e di carico (Garzola mc. 200 e Lora mc. 200) è condotto ad alimentare gli abitanti di Garzola con Camnago Volta e di Lora.

L'abitato di Albate è alimentato da un proprio acquedotto costituito da gallerie filtranti (3 in regione Boschiolo più 2 in regione Volpe) della lunghezza complessiva di 57 ml. facenti capo a 2 serbatoi della capacità complessiva di 325 mc. che producono una portata di circa 6 litri sec. nonché da un pozzo in muratura in località Valle con cabina di sollevamento per la portata di 15 litri sec.

La Frazione di Civiglio è alimentata dall'Acquedotto del Comune di Brunate (da sorgenti e sollevamento dal lago).

Le località di Tavernola, Mognano, S. Bartolomeo delle Vigne, Gardina, sono alimentate dall'Acquedotto di S. Bartolomeo delle Vigne che comprende 3 pozzi e una vasca di sollevamento, con serbatoio di carico di mc. 300 (località Montaccio), nonché una cabina di ripresa con altro serbatoio di carico da mc. 100 (località Gardina).

La portata complessiva dei pozzi di S. Bartolomeo delle Vigne è di 6 litri sec.

In un prossimo futuro è previsto l'abbandono dell'Acquedotto del Vay la cui ampia zona di rispetto sarà destinata alla costruzione del pubblico macello e la cui dotazione idrica assegnata alla zona industriale; l'eventuale carenza (per uso normale ed anche industriale) verrebbe colmata terebrandosi altri pozzi in località Lucino.

La funzionalità del servizio è assicurata dai vari serbatoi di testata (capacità complessiva di circa 12.000 mc.) dai quali l'acqua affluisce per semplice gravitazione, per essere poi in parte ripompata nei serbatoi per il servizio delle frazioni collegate alla rete principale.

La rete di distribuzione è a sistema ramificato con fornitura alle utenze mediante contatori.

La popolazione comasca fruisce di acqua ottima di qualità, praticamente anicrobica e con caratteri chimici costanti, godendo di una disponibilità teorica pari a circa 1.300/abitante per giorno, e con un consumo effettivo di circa 1.200/abitante per giorno.

Il fabbisogno idrico è in continua ascesa, sia per l'aumentato numero delle utenze (circa 2800 nel 1946 e n. 5300 nel 1955), che per i consumi effettivi (media nelle 24h. in mc.: 12.000 nel 1946 - 16.000 nel 1955).

Fognatura

Per la Città Murata è prevista a canalizzazione separata, mentre a canalizzazione unica per i Borghi e le Frazioni.

Dalla Città Murata (abitanti 11.000 circa) la canalizzazione delle acque bianche scaricherà direttamente a lago, mentre il collettore delle acque nere confluirà ad un impianto di sollevamento, da cui, previa triturazione del materiale sospeso, avverrà lo scarico a circa 250 ml. dalla riva mediante tubo ancorato al fondo.

Poiché le Frazioni ed i Borghi determinano bacini imbriferi a se stanti, i collettori principali seguiranno gli assi dei quartieri (esistenti o futuri), quelli secondari il percorso della strada di lottizzazione.

Tuttavia in alcuni casi i collettori principali dovranno necessariamente seguire il percorso opportunamente rettificato e deviato dalle esistenti rogge e torrentelli, alla cui sistemazione ed inalveazione si potrà provvedere gradualmente nel tempo anche indipendentemente dalle costruzioni dei collettori, principali lungo gli assi dei quartieri nuovi.

Per l'abitato di Rebbio-Nuova (porzione verso Nord-Est-Camerlata) il torrente Vallone o Seliga sistemato sia altimetricamente che planimetricamente, costituisce il collettore principale; per i lotti Sud-Ovest verso Lucino, che saranno occupati successivamente, la rete di fognatura troverà il suo scarico attraverso gli assi stradali con la rete Nord-Est o per mezzo delle Rogge Pinto, Giulini, Torriggia, affluenti del Torrente Seveso.

Per le zone di Via Belvedere-Albate, i collettori principali saranno il « rio Fontanesi » il « Valletto Acquanegra ».

Per Albate Alta-Trecallo, la roggia « Sagrada » costituisce il naturale scarico delle acque dei collettori a canalizzazione unica. Essa è affluente del torrente Seveso; mentre il « Vallone » il « rio Fontanesi » il « Valletto Acquanegra » scaricano nel « Fiume Aperto » affluente di sinistra del Torrente Cosia.

Per l'abitato di Civiglio si potrà usufruire del valletto « Valfresca », mentre per l'abitato di Camnago Volta, del torrente Cosia stesso.

La Roggia Molinara recentemente sistemata, il « Vianello » la Roggia di Ponte Chiasso, la Roggia di Via Bellinzona costituiranno per gli abitanti di Ponte Chiasso e la parte Nord-Ovest di Monte Olimpino, i collettori principali, tutti affluenti del Torrente Breggia; mentre la zona di Monte Olimpino potrà usufruire della « Roggia Valeria » che scarica a lago.

Per la Frazione di Tavernola il Torrente Breggia sarà il naturale collettore della rete di fognatura.

Considerando che già attualmente queste rogge raccolgono e convogliano naturalmente le acque dei bacini indicati, si ha ragione di ritenere che — pur tenendo conto del variato coefficiente di deflusso per effetto della fabbricazione nelle zone, e comunque di un rapporto di diluizione tra 1/20 e 1/15 — non si influirà notevolmente sulla loro portata finale.

Durante la prima fase del piano si dovrà rimediare alla mancanza della rete di fognatura, a mezzo di fosse settiche con dispersione delle parti liquide; la natura del terreno di Como

Sud — un alto banco di sabbia e ghiaia — garantisce una buona dispersione dei liquidi e quindi rende adottabile tale sistema; che deve però intendersi provvisorio e limitato al periodo necessario per la realizzazione della rete di fognatura.

DELIMITAZIONE DELLE ZONE URBANISTICHE

Zona residenziale intensiva: Città Murata.

Zona residenziale intensiva Borghi e Frazioni:

Nucleo compreso tra Via Sinigaglia, Viale Cavallotti, Via Gallio e le FF.SS.

- » » » Via Gallio, Viale Varese, Via Lucini, Via Torriani, Via Borsieri, Via Stelvio.
- » » » Viale Roosevelt, la nuova arteria Tangenziale Ovest, Via Alciato, Via Leoni, Via Ambrosoli, le F.N.M., Viale Battisti, Viale Cattaneo e Via Lucini.
- » » » Via T. Grossi, Via Zezio, Via Fiume, Via Petrarca, Via Dante, Via T. Ciceri e le F.N.M.
- » » » Via Colonna, Via Crispi, Via M. Anzi, Via S. Garovaglio, Via T. Grossi e le F.N.M.

Frazione Ponte Chiasso

Nucleo compreso tra le FF.SS., la Via Dogana, ed il confine Italo-Svizzero

Zone residenziali semintensive: Borghi e Frazioni

Fascia compresa tra Via Crispi e la Pedemontana, Via Zezio e la linea Pedemontana.

- » » » Via Ciceri ed il Cosia.
- » » » Via F. Viganò, Via L. Leoni e la nuova strada di P.R. sotto le F.N.M.
- » » » Via Napoleone e le FF.SS. per Milano.
- » » » tutti i centri civili delle frazioni di Camerlata, Rebbio, Monte Olimpino, Civiglio, Lora, Albate, Camnago Volta e Tavernola.

Zone residenziali a fabbricati isolati:

A fabbricati isolati:

Fascia compresa tra Via Torno e la Funicolare.

- » » » Via T. Grossi, Via M. Anzi e la Via Crispi.
- » » » Via Zezio e la linea Pedemontana.
- » » » Via Zezio e la strada per Brunate.
- » » » Via T. Ciceri e la Via Petrarca.
- » » » collina dell'Ospedale Psichiatrico.
- » » » zona comprendente parte della Via M. Grappa parte della Madruzzo.
- » » » la FF.SS. e la Via T. Rimoldi.
- » » » Via Borgovico e la nuova strada di P.R. a valle delle FF.SS.

Frazione Ponte Chiasso:

Fascia a monte di V. Brogeda e Via Privata Silva.

Monte Olimpino:

Fascia a monte di Via Bellinzona, fascia a monte di Via Conciliazione e di Via S. Giacomo, di Via Riviera.

Tavernola:

Fascia ad Ovest della nuova strada pedemontana.

Camnago Volta:

Fascia ad Ovest del centro civico.

Frazione di Lora:

Fascia a valle della Via Oltrecolle.

ZONE ESTENSIVE ED ESTENSIVE ESTERNE

Fascia compresa tra a Sud attuale P.za d'Armi; dintorni della Fraz. di Camerlata; Rebbio; M. Olimpino; P. Chiasso; Caviglio; Lora; Albate; Camnago Volta; Tavernola.

ZONE ESTENSIVE CON OBBLIGO DI VERDE

Fascia compresa tra la nuova strada di P.R. pedemontana, Via Zezio, Via Rienza, e la linea delimitata dalla curva di livello di quota + 350.

- » » » la prov. per Lecco e Via Rienza.
- » » » Via Castel Baradello e Via T. Rimoldi.
- » » » le FF.SS. Milano-Chiasso e la linea delimitata dalla linea di livello di quota + 300.
- » » » Dintorni di Camerlata, Rebbio, M. Olimpino, P. Chiasso, Caviglio, Lora, Albate, Camnago Volta e Tavernola.

ZONE ESTENSIVE RURALI estese a:

Oltre le linee delimitate dalle curva di livello quota + 350 + 300.

ZONE PANORAMICHE E PAESISTICHE

Fascia compresa tra la sponda orientale del lago, la nuova strada di P.R. verso Brunate e la Funicolare.

- » » » la sponda occidentale del lago e la Via B. Vico.
- » » » la Via Bellinzona e la Frazione di Tavernola, lungo la sponda occidentale del lago.
- » » » a valle ed a monte della strada prov. Regina verso Cernobbio. a monte di Mirabello di M. Olimpino.

Fascia attorno a Folcino di Monte Olimpino.

Fascia compresa tra la Linea FF.SS. Como-Chiasso e la Via Cardano.

Nucleo attorno alla Basilica di S. Abbondio.

Fascia a valle della Via per Garzola e Brunate.

- » » » del Castel Baradello.
- » » » della Via Canturina.

ZONE INDUSTRIALI

Fascia compresa tra Via Pannilani e Via Rienza lungo la Valle del Cosia.

- » » » Le FF.SS. Milano e Via Napoleona.
- » » » L'Autostrada Como-Milano e la Via Varesina, la Via Cecilio, la Via P. Paoli, la nuova strada Valle Mulini, la Via Oltrecolle, la nuova strada a Nord del quartiere Camerlata, Belvedere, Montesanto nella frazione di Camerlata e Rebbio.

Fascia compresa nella Valbasca a Albate.

- » fino al confine di Lipomo a Lora.
 - » a Sud del Torrente Breggia a Tavernola.
 - » compresa tra la strada Regina, Via Barelli, Viale Roosevelt.
- (da destinarsi in futuro a zone speciali).

ZONE MISTE (residenziali e industriali)

Nuclei gravitanti su	Piazza Camerlata e sulla Via P. Paoli a Camerlata.
Fascia a nord	della linea FF.SS. Como-Lecco ed Albate.
Fasce gravitanti su	Via Conciliazione a Tavernola.
Fascia compresa tra	Via Fiume e Via Dottesio.
»	»
»	»
»	»
»	»
»	»
»	»

ZONE A VERDE PUBBLICO O PRIVATO (destinazioni indicative)

Giardini Pubblici di Via S. Balestra e di P.za del Popolo, Giardini Stazione S. Giovanni, Giardini pubblici di Viale Rosselli, Giardini Villa Geno, Giardini Villa Olmo, Parco Rimembranze, (Castel Baradello).

Zone: Via Anzani, Ambrosoli, Zezio, Via Canturina, Camnago Volta, Piazza Camerlata, Via Spartaco, Rebbio, Via Muggiò, Via Canturina, Via Acquanegra, Cimitero di M. Olimpino, Via Conciliazione, Via Bellinzona, Via Montello, F.N.M., fascia lungo le Mura Medioevali.

Fasce del Lungo Lario Trento e Trieste, Viale Varese, Via Puccini, Via Stelvio, Via Barelli, Via Regina, Viale Giulio Cesare, Via al Cimitero, P.za S. Bartolomeo, P.za Vittoria, P.za XX Settembre, tra Via XX Settembre e Via Ambrosoli, lungo il Torrente Cosia, Piazzale S. Teresa, Via Recchi, Via Petrololo, Viale Rosselli, Via Masia, Viale Puecher, zona a verde di Lora, lungo la Via Bellinzona a P. Chiasso; in Via Bellinzona a M. Olimpino, in Via Canturina a Trecallo, Brefotrofo in Via P. Paoli; fasce a protezione delle Scuole e delle Chiese; Fasce di delimitazione dell'industria a separazione della residenza.

ESTENSIONE DELLE ZONE URBANISTICHE NEI NUCLEI E NELLE FRAZIONI

COMO CITTA' MURATA (Sez. Censuaria)

Foglio n. 5

Z O N E	SUPERFICIE Ha.
INTENSIVA	47.00
SPECIALE	0.50
VERDE	2.50
	<hr/>
	50.00

COMO - B O R G H I

Z O N E	SUPERFICI Ha.	
	Borghi	Periferia
INTENSIVA	113	—
SEMINTENSIVA	23	—
FABBRIC. ISOLATI	67	28
ESTENSIVA	—	296
PANORAMICA	5	56
INDUSTRIALE	13	12
MISTA	17	5
SPECIALE	—	21
VERDE	8	16
FERROVIARIA	3	5
	<hr/>	<hr/>
	249	438

C A M E R L A T A

ZONE EDILIZIE	SUPERFICIE Ha.
SEMINTENSIVA	12
A FABBR. ISOLATI	17
ESTENSIVA	511
PANORAMICA	18
INDUSTRIALE	17
MISTA	12
SPECIALE	13
VERDE	33
FERROVIARIA	28
	<hr/>
	661

R E B B I O

ZONE EDILIZIE	SUPERFICIE Ha.
SEMINTENSIVA	12
ESTENSIVA	151
MISTA	6
INDUSTRIALE	83
SPECIALE	7
VERDE	12
FERROVIARIA	15
	<hr/>
	286

L O R A

ZONE EDILIZIE	SUPERFICIE Ha.
SEMINTENSIVA	16
A FABBR. ISOLATI	4
ESTENSIVA	6
PANORAMICA	12
INDUSTRIALE	9
SPECIALE	15
VERDE	3
	<hr/>
	65

M O N T E O L I M P I N O

ZONE EDILIZIE	SUPERFICIE Ha.
SEMINTENSIVA	17
FABBR. ISOLATI	15
ESTENSIVA	407
PANORAMICA	92
SPECIALE	9
VERDE	8
	<hr/>
	548

G A R Z O L A

ZONE EDILIZIE	SUPERFICIE Ha.
ESTENSIVA	35
PANORAMICA	15
	<hr/>
	50

P O N T E C H I A S S O

ZONE EDILIZIE	SUPERFICIE Ha.
INTENSIVA	12
FABBRICATI ISOLATI	18
ESTENSIVA	69
SPECIALE	5
VERDE	3
FERROVIARIA	3
	<hr/>
	110

T A V E R N O L A

ZONE EDILIZIE	SUPERFICIE Ha.
SEMINTESIVA	7
FABBRICATI ISOLATI	4
ESTENSIVA	32
PANORAMICA	55
INDUSTRIALE	26
MISTA	4
SPECIALE	10
	<hr/>
	138

C I V I G L I O

ZONE EDILIZIE	SUPERFICIE Ha.
SEMINTENSIVA	5.00
ESTENSIVA	241.00
SPECIALE	3.00
	<hr/>
	249.00

C A M N A G O V O L T A

ZONE EDILIZIE	SUPERFICIE Ha.
SEMINTENSIVA	2
FABBRICATI ISOLATI	3
INTENSIVA	54
INDUSTRIALE	4
VERDE	2
	<hr/>
	65

A L B A T E

ZONE EDILIZIE	SUPERFICIE Ha.
SEMINTENSIVA	15.00
ESTENSIVA	422.00
PANORAMICA	1.00
MISTA	10.00
INDUSTRIALE	6.00
SPECIALE	27.00
VERDE	7.00
FERROVIARIA	5.00
	<hr/>
	493.00

B R E C C I A

ZONE EDILIZIE	SUPERFICIE Ha.
ESTENSIVA	294.00
MISTA	3.00
INDUSTRIALE	54.00
VERDE	9.00
FERROVIARIA	2.00
	<hr/>
	362.00

COMPUTO APPROSSIMATIVO DELLE SUPERFICI DELLE ZONE URBANISTICHE

RESIDENZIALI:

1) INTENSIVA	Totale Ha.	172
2) SEMINTENSIVA	»	» 109
3) FABBRICATI ISOLATI	»	» 156
4) ESTENSIVA	»	» 2518
5) PANORAMICA	»	» 254
		<hr/>
		Ha. 3209

SPECIALE	Totale Ha.	110
VERDE	»	» 102
INDUSTRIALE	»	» 224
MISTA	»	» 57
FERROVIARIA	»	» 61
		» 554
		<hr/>
		Ha. 3763

LA RETE VIARIA

Assunti i dati della situazione attuale della rete viaria, rilevatone l'inconveniente organico dell'indiscriminato svolgimento del traffico di transito con quello interno criterio informatore della struttura della nuova rete viaria è quello della differenziazione dei due tipi di traffici mediante due reti distinte.

A causa della situazione geografica (ed anche topografica) e della situazione di fatto dei nuclei esistenti — del resto dipendente questa dalla prima — la soluzione è possibile in forma veramente decisa per Como Sud e non per Como Nord.

Il comprensorio di Como Sud si stende sull'altipiano ancora praticamente disponibile, mentre i nuclei Città e Borghi rinserrati tra le due fasce collinose hanno caratteristiche solo adattabili ma non modificabili.

La nuova rete complessiva (v. tavola 1/10.000) risulta ancora strutturata radialmente, costituita ancora da due fasci di raggi, però non più concentrati sulla cerniera della attuale rete (v. Napoleona); il fascio di traffico da Milano (Autostrada e Milanese, tronchi anche attualmente a traffico di tipo veloce) passa invece che su Via P. Paoli su un nuovo asse innestato più a Sud delle attuali linee (Autostrada Val Mulini).

Sotto la collina del Baradello, alla Madruzzo la linea si articola in Tangenziale Sud-Est e in Tangenziale Ovest.

I due rami Sud ed Est sono collegati ancora più ad Est dalla Via Provinciale per Lecco.

La Tangenziale Ovest dovrebbe assorbire, secondo gli indici statistici già esposti, circa il 70% del traffico già indiscriminato. Lambendo il fianco Ovest della Città-Borghi su una strada, in un primo, sede di adattamento (copertura torrente Cosia) e in secondo tempo più integralmente tangenziale, continua a monte di Borgovico per il Bivio Chiasso-Svizzera o Lago Ovest.

La tangenziale Est a causa della sua prevista importanza, ridotta a complementare della Tangenziale Ovest, con assorbimento del 30% del traffico già complessivo, assume anche caratteristiche di penetrazione e di drenaggio della fascia pedemontana.

A seconda del tipo di traffico loro destinato; le nuove arterie (o nuove integralmente per sede e funzione, o nuove di funzione, o nuove per dimensioni) sono distinguibili in 3 gruppi:

1° GRUPPO = STRADE DI TRANSITO - AUTOSTRADE

LA MILANESE: (Strada Statale n. 35 dei Giovi) alla Ca' Morta si biforcherà: ad Est in un nuovo ramo verso Belvedere-Albate, evitando il passaggio in Camerlata (larghezza minima 15 metri: 2 Km. circa lunghezza); a Nord del suo ramo che continua fino all'altezza del Raccordo Autostrada (Via Cecilio) sul cui prolungamento si immetterà mediante deviazione a quarto di quadrifoglio; ivi, pur avendo raccolto da Ovest anche una nuova strada collettrice della zona industriale e del quartiere di Breccia, perde la funzione di strada di traffico veloce continuando da una parte sulla Via P. Paoli (asse di quel quartiere) e dall'altra sul nuovo asse della nuova Rebbio.

L'AUTOSTRADA: (Raccordo Autostrada - Via Cecilio) (larghezza minima 20 metri: lunghezza 2 Km. circa) continuerà, dopo aver raccolto mediante quarto di quadrifoglio la Milanese (Strada Statale n. 35 dei Giovi) e una deviazione della Varesina proveniente dalla Gelata (larghezza minima 15 metri) su un nuovo asse di traffico; a Nord del Consorzio Agrario, sorpassando la F.N.M., Via Scalabrini, curvando sulla Val Mulini fino alla curva della Napoleona (2 piste a senso unico; larghezza minima 20 m.; lunghezza 2,5 Km. circa) all'altezza della Madruzzo si diramerà la Tangenziale Sud-Est.

Si inserisce poi sul tronco inferiore della Napoleona per passare sulla Tangenziale Ovest (larghezza 18 metri; lunghezza 4,5 Km. circa).

LA DIRAMAZIONE IN TANGENZIALE SUD-EST. (larghezza 12 metri, lunghezza 6 Km. circa) avviene alla Madruzzo sulle Via Oltrecolle (1° tratto), Madruzzo (rettificata), Valle Fornace, Valletta Ospedale Psichiatrico, Via Zezio (rettifica a S. Martino), indi sulla Pedemontana Est, via di penetrazione e quasi di lottizzazione, Via Torno.

LA COMUNICAZIONE PER ERBA-LECCO: (larghezza 12 metri). Dal nodo Madruzzo per Via Oltrecolle, per Lora sulla Provinciale per Lecco (sulla quale si inserisce, proveniente dal Ponte S. Martino, il tronco di Provinciale con la recente rettifica a Lora).

LA TANGENZIALE OVEST: è prevista di andamento fissato dal Piano Regolatore 1937 (in buona parte attuato); in un primo tempo, divergenza da Via Milano a S. Rocco, Via Roosevelt, Cosia aperto, divergenza da Via Recchi. In secondo tempo all'altezza di Via Baravalle-Benzi, divergenza dal Cosia verso Ovest su Via Regina, sottopassaggio ai Giardini della Stazione, parallelamente a Via Borgovico, sotto la Ferrovia Stato per Chiasso.

PEDEMONTANA OVEST: (larghezza 14 metri) parallelamente a Via Borgo Vico sotto la Ferrovia Stato per Chiasso, fino a Via Bellinzona, indi, dopo il tornante di Bignanico, verso Tavernola (Ponte Nuovo) e sul previsto tronco provinciale a monte di Via Regina. Al tornante di Bignanico: deviazione per reinserire l'arteria Ovest su Via Bellinzona fino Ponte Chiasso (lunghezza totale Km. 5 circa).

IL TRONCO IN COMUNE DI COMO DELLA PROGRAMMATA AUTOSTRADA SERRAVALLE - MILANO CHIASSO pur non definitivamente fissato, è previsto tangenzialmente sviluppato dal casello Autostrada-Milano Laghi e Grandate, sulla frazione di Breccia, per sottopassare la fascia collinosa e passare poi su Ponte Chiasso (Brogeda? - Nuovo valico?). All'altezza di Via Bellinzona - XXVII Maggio è previsto un inserimento sulla direttrice per Como Città (a scopo di valorizzazione turistica).

2° GRUPPO = STRADE DI COLLEGAMENTO, DI PENETRAZIONE (Assi di quartieri)

COLLEGAMENTO: Strada stat. n. 35 dei Giovi (Milanese) e Napoleona: tratto da Via Cecilio a P.za Camerlata e alla curva di Via Napoleona (esistente da allargare: larghezza minima 15 m.).

Via di collegamento Milanese-Albate: sotto la collina Belvedere verso Via Acquanegra: (di progetto: larghezza 15 metri; lunghezza 2 Km. circa).

Via di collegamento Rebbio-Albate: (di progetto: larghezza minima 15 metri; lunghezza 3 Km. circa); da Via Varesina a Ovest della curva Due Porte, parallelamente indi a curva (presso S. Martino di Rebbio) attraverso Rebbio-Camerlata, (Via Paoli, Via Scalabrini). Sovrappasso Ferrovie a Sud del Bersaglio, indi si inserirà nella via di collegamento Milanese-Albate.

Via di collegamento Varesina-Breccia-S. Fermo: (esistente da rettificare: larghezza 12 metri).

Via di accesso al nuovo Cimitero di Acquanegra-Guzza dalla Canturina attraverso Via Belvedere (rettificata): dal nodo Cà Morta: attraverso nuova strada (di progetto: larghezza 12 metri).

Via di collegamento Albate-Lora (Lecco): attraverso la Val Basca (esistente da allargare) larghezza 12 metri, lunghezza 2 Km. circa).

PENETRAZIONE: Via P. Paoli: per il quartiere Camerlata-Rebbio (larghezza minima 15 metri; lunghezza 2 Km. circa).

Via Varesina: per il quartiere Rebbio (e Breccia) (larghezza minima: 12 metri; lunghezza: 3,5 Km. circa).

Via Canturina: per il quartiere Belvedere (Camerlata-Albate) (larghezza minima: m. 12; lunghezza: m. 3,5 circa).

Via per Lecco: per il quartiere Lora (larghezza: 15 metri; lunghezza: Km. 3,5 circa).

Via di Rebbio Nuova: dalla Milanese alla Varesina (di progetto; larghezza minima: 15 metri; lunghezza: 1 Km. circa).

Via di penetrazione dalla Tangenziale Sud-Est: Via Madruzzo, Monte Grappa, S. Giuseppe, Pendio del Manicomio, taglio del lotto Carloni, Minzoni, Via Dante (larghezza minima: 12 metri).

Via di penetrazione della Napoleona: (Camerlata - tronco superiore), Via Col di Lana, P.za d'Armi, Via Palestro.

Via di penetrazione dalla Napoleona (curva): Diramazione mediante nuovo tronco su Via L. Leoni.

3° GRUPPO = STRADE DI PASSEGGIATA, PANORAMICHE; STRADE DI LOTTIZZAZIONE, RESIDENZIALI, INDUSTRIALI, COMMERCIALI.

Strade di passeggiata:

Quartiere Rebbio Nuova: asse collegante Rebbio vecchia: Viale a doppia pista alberato.
Breccia - Monte Croce.

Albate - Trecallo (v. zonizzazione panoramica).

Cappelletta - Lora (v. zonizzazione panoramica).

Via Garzola - Brunate (v. zonizzazione panoramica).

Villa Geno (v. zonizzazione panoramica).

Via Torno - Bellagio (v. zonizzazione panoramica).

Lungo Lario (v. zonizzazione panoramica).

Strada a Lago Villa Olmo (v. zonizzazione panoramica).

Via N. Bixio - Bellinzona (v. zonizzazione panoramica).

Via Regina (v. zonizzazione panoramica).

Via Bignanico (v. zonizzazione panoramica).

Strade di lottizzazione:

La soluzione presentata per la nuova rete di lottizzazione dei quartieri di nuova istituzione, Como-Sud, è impostata sugli assi delle strade esistenti. In caso di impostazioni diverse la realizzazione delle soluzioni edilizie urbanistiche richiederebbe da parte del Comune l'esproprio di tutto il comprensorio e il rifrazionamento lottizzato delle proprietà previa la realizzazione dei nuovi assi stradali; la soluzione proposta richiede sempre la realizzazione preventiva dei due assi cardinali.

Per il comprensorio a Nord-Ovest di Via P. Paoli (Nuova Rebbio) è prevista una rete che si sviluppa per circa 10 Km. in direzione Est-Ovest e per circa 6 Km. in direzione ortogonale:

mentre il comprensorio a valle di Via P. Paoli comprenderà uno sviluppo di 3 Km. circa. Il quartiere Camerlata Albate Belvedere si svilupperà su una rete di lottizzazione di 4 Km. + 3 Km. Per la larghezza di 12 metri, tale rete occuperà quindi una superficie di circa 300 mila mq.

RETE VIARIA COMO NORD E COMO CITTA'

Essa è già impostata e realizzata secondo i criteri vari a seconda dei nuclei; comunque funzionante per adattamento.

Il Piano ne prevede solo la sistemazione, a migliore adattamento piuttosto che a modifica mediante qualche ampliamento o nuova apertura.

Per la Città Murata le soluzioni fondamentali sono:

- apertura con notevoli demolizioni del « cardo » (Via C. Cantù: nuovo raccordo diagonale, Via Adamo del Pero, nuova Piazza di innesto, Via Bernardino Luini, Via P. Boldoni, P.za Perretta);
- apertura del « decumano » (Via Indipendenza con proseguimento fino a Viale Varese). Soluzioni queste già presenti nel Piano 1937, adeguate nel nuovo Piano alle esigenze moderne ed alle esperienze circa le funzioni e le dimensioni.
- Istituzione di nuovi vincoli di « futuro allineamento », da realizzare all'atto delle demolizioni spontanee piuttosto che con Piani Particolari di esproprio (vincoli comunque trasformabili con i vincoli di allineamento per esproprio).
- Nuove vie: Da Piazza al Lungo Lario; Da Piazza Roma, con ampliamento verso Nord, al Lungo Lago (in relazione alla funzionale sistemazione degli anelli di traffico filoviario);

Rettifica della via di penetrazione da Via Garibaldi a Piazza Perretta mediante ridimensionamento dei lotti di Via Juvara, Muralto, Piazza Volta.

— **Sistemazioni ambientali di monumenti:**

Basilica di S. Fedele: isolamento;

Basilica di S. Giacomo: isolamento dell'abside;

Nel quadro delle esigenze monumentali della Piazza del Duomo è prevista l'apertura di un ramo di portici ortogonali a quelli del Palazzo Plinio fino all'allineamento con quelli di Via Ballarini.

SOLUZIONI FERROVIARIE

Ferrovie dello Stato

Linea Milano-Chiasso: non è proposta alcuna variazione.

La Stazione Albate-Camerlata richiede un ampliamento degli scali, a causa del previsto sviluppo di Como Sud.

Per il ramo Como S. Giovanni-Lago, adibito al trasporto unicamente di merci, svolgentesi su un arco che sovrappassa intere e pregiate zone urbane, con pregiudizio del traffico su Via Rosselli, è prevista la soppressione, mediante riduzione temporanea di attività, e conseguente destinazione dello Scalo a Lago a luogo pubblico, secondo gli accordi già raggiunti con le Ferrovie Stato.

Linea Como-Lecco (per Albate): non è prevista alcuna variazione.

Ferrovie Nord Milano:

Linea Milano-Camerlata-Como Borghi-Como Lago.

Tratto Como-Borghi-Lago:

Soluzione proposta in applicazione dei criteri raggiunti nella conferenza dei Servizi presso il Ministero LL.PP. il 20 dicembre 1954.

Assunto come elemento concreto il fatto che il tradizionale baricentro di Como Città e Borghi e immediata Periferia (distanza dal Centro 2 Km.) si è spostato da Como Città Lago verso Como Borghi, adiacenze di Piazza Vittoria; rilevata inoltre la inadeguatezza della situazione urbanistica-viaria (per lo meno nelle attuali condizioni, adattabili più che modificabili) rispetto alle esigenze moderne di qualificazione e di discriminazione degli elementi urbani (la linea taglia in due fasce la zona più interessante dell'agglomerato cittadino; Città Murata e Borghi Est); d'altra parte rilevata ancora la funzione urbanistica e turistica del tratto Como Borghi - Como Lago, argomento questo concordante con gli interessi della F.N.M. di mantenimento dell'attuale capolinea a Lago; ne consegue la necessità di sviluppare o attrezzare ex novo gli impianti di trasporti pubblici in zona Como Borghi pur mantenendo in funzione, ridotta rispetto all'attuale, gli impianti in zona Como Lago.

La soluzione proposta prevede pertanto:

- l'ampliamento dello Scalo della Stazione F.N.M.;
- l'arretramento dell'edificio Stazione attualmente in Piazza XX Settembre, fino verso Via Solone Ambrosoli;
- l'impianto di una Stazione Autovie sul lotto compreso tra Via Solone Ambrosoli (Cosia coperto), la nuova via e il prolungamento di Via Morazzone; l'adiacenza al viale risultante sulla sede del Cosia produrrebbe la possibilità di funzionale penetrazione e arroccamento delle linee.

Tale soluzione ha lo scopo di:

- rendere quanto più baricentrica la Stazione rispetto alla Città;
- avvicinare la Stazione ferroviaria alla Stazione Autovie, facendo delle due un complesso insediato tangenzialmente al grande viale di traffico;

— arretrare il punto d'inizio dell'interramento della linea Borghi-Lago per eliminare i passaggi a livello, compreso quello di Via Petrarca.

Il viale di traffico che sarà ricavato dalla copertura del Cosia potrà sottopassare l'attuale ponte ferroviario, previo spostamento a monte delle attuali sacche del Torrente Cosia.

La linea Borghi-Lago sarà interrata.

La Stazione Lago verrà limitata al servizio viaggiatori, risolvendo quello merci a Como Borghi.

La Stazione Autovie di Piazza Matteotti sarà dimessa, o al massimo funzionerà come punto di transito senza soste di capolinea.

TRASPORTI PUBBLICI

Attualmente le linee dei servizi di trasporto pubblico si svolgono su sedi in parte pubbliche, in parte proprie ma adiacenti alle sedi pubbliche; solamente la Funicolare Como-Brunate e il tratto di tramvia Camnago-Tavernerio — ora dimessa — sulla Como-Erba-Lecco si svolgono su sedi proprie distinte.

Tale circostanza concorre ad aggravare la promiscuità dei traffici veloci e lenti.

La rete di servizi ha pertanto la struttura radiale tipica della rete viaria. La cerniera anulare sulla quale si innestano i due fasci di linee Nord e Sud è però costituita dal nucleo urbano centrale, in particolare della Zona di Piazza Cavour (Lago) - Piazza Matteotti (S. Agostino) - Duomo.

Il piano della futura rete dovrà prevedere: un sistema di servizio di estensione urbana e comunale ed un sistema di servizio extra comunale.

Il sistema urbano e comunale, sempre a causa della distinzione geografica tra i nuclei Como Sud e Como Nord (a loro volta frazionati in sottocentri), sarà costituito:

— da un fascio autofiloviario con centro sulla Piazza Camerlata e con diramazioni sulle direttrici:

VARESINA - STAZIONI - Scalabrini - Via P. Paoli - richiusa ad anello su Rebbio Nuova e Cimitero nuovo.

CANTURINA, Belvedere, per Albate.

Tale fascio sarà collegato con Como Città, Borghi attraverso la Via Napoleona - Via Leoni.

Su tale sistema si inseriranno i traffici extracomunali interessanti Como-Sud e cioè quelli per S. Fermo (chiusura dell'anello su Monte Olimpino e per Lucino-Appiano).

Il traffico autofiloviario extracomunale (di tipo veloce) per Varese utilizzerà la nuova Autostrada Val Mulini per inserirsi alla Gelata (Lucino) sulla Varesina.

La realizzazione del sistema sarà graduata nel tempo per corrispondere alle esigenze economiche di gestione in relazione alla gradualità dell'espansione sui nuovi quartieri;

1° Fase: (Camerlata - Rebbio - Breccia) - per S. Fermo - Monte Olimpino.

2° Fase: Camerlata - Via P. Paoli (Cimitero: in fase successiva).

3° Fase: Chiusura dell'anello Varesina - Paoli - Scalabrini sugli assi di Rebbio nuova.

Tale fascio attraverso Como Sud, funzionerà come prosecuzione del fascio attraverso Como Nord.

Il sistema extracomunale interessa Como Nord solamente con la direttrice di Cernobbio e Maslianico e potrà svolgersi sulla Pedemontana Ovest per passare poi sulla Via Regina.

Il sistema comunale collegante Como Sud e Como Nord interessa particolarmente Como Città poichè essa funziona da sede di accoglimento dei due gruppi di capolinea e per il fatto di essere zona di passaggio delle linee che, provenienti da un estremo, lo collegano all'altro (ad es. Camerlata-Ponte Chiasso).

Il criterio di funzionale sistemazione urbanistica della zona sede di compresenza dei capolinea dei 2 fasci (praticamente P.za Cavour) non può essere che quello di frazionare su due anelli capolinea distinti, quei 2 gruppi che attualmente svolgono gli anelli sovrapposti sulla Piazza.

Le nuove soluzioni viarie (Piazza Volta - Lungo Lario e P.za Roma Lungo-Lario) sono adottate a tale scopo.

L'anello terminale Est si svolgerà su Piazza Verdi - Via Rodari - P.za Roma - Lungo Lario - Via Manzoni.

L'anello terminale Ovest sarà concentrato su Piazza Volta.

NORME EDILIZIE URBANISTICHE

DENSITA' EDILIZIA E D'ABITAZIONE

Del Piano fa parte un Regolamento Urbanistico (vedi allegato).

Esso è studiato ed è proposto come nucleo di prescrizione inteso all'immediata e costante approssimazione alla realizzazione del Piano, soprattutto per quanto dipende dalla Zonizzazione.

Esso costituisce il nucleo strutturale delle prescrizioni che sono sviluppate e specificate nel Regolamento Edilizio in corso d'approvazione, elemento a ciò competente.

Tali prescrizioni fondamentali sono intese naturalmente nell'ambito delle norme vigenti per quanto riguarda qualunque altro tipo di prescrizioni, di natura ambientale paesistica, di interesse con le esigenze delle varie Amministrazioni pubbliche (trasporti, militari, ecc...) e soprattutto per quanto riguarda la Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche.

Nell'ambito di quest'ultima e di quelle in vigore od in programmazione ad essa connesse il Comune si riserva tutte le facoltà da essa derivantegli ai fini della attuazione del Piano.

Dall'esame delle prescrizioni del Regolamento si rileva che tra esse non sono specificate per tutte le zone le norme di limitazione o regolazione della densità edilizia e quindi d'abitazione.

Tali prescrizioni sono contenute invece per tutte le zone nelle norme del citato Regolamento Edilizio, come condizione di esame delle domande di autorizzazione alla costruzione ad altezze speciali, e dalla loro trattazione a norma della Legge 21 Dicembre 1955.

Come ipotesi di partenza per lo studio del Piano si erano assunte quelle della esistenza di una densità media per i nuclei abitati, di tipo semintensivo, superiore a 150 ab./Ha con una popolazione di 75.000 abitanti, e quella del raggiungimento di 104.000 abitanti nel 2000.

Nell'ipotesi che tale complesso di abitanti si sparga ad occupare tutte le zone residenziali, salvo quelle estensive disposte sulle pendici delle colline (estensive esterne e rurali: Ha 2527 - Ha 1000 circa = Ha 1527 circa) e quelle miste solo nella proporzione assumibile pari a 1/2, la superficie così occupata, pari a:

Zone residenziali	Ha 3218 —
Zone residenziali estensive esterne o rurali	» 1527 =
	<hr/>
	Ha 1691 +
Zone miste (Ha 50/2)	» 25 =
	<hr/>
	Ha 1716

darebbe una densità media territoriale di abitazione di
 $\text{ab. } 104.000/\text{Ha } 1716 = 62 \text{ ab./Ha circa}$

Confrontando le incidenze delle superfici delle zone o gruppi di zone sulla superficie totale considerata cioè:

Zone intensive	circa	<u>172</u>	172 Ha circa
Zone Semintensive	»	109	
Fabbr. Isolati	»	156	
Miste	»	25	
		<hr/>	
		290 Ha	290
		<hr/>	
Zone estensive non esterne o rurali	»	1000	
Panoramiche	»	254	
			<hr/>
			1254
			<hr/>
			1716 Ha circa.

esse risultano quindi rispettivamente:

ZONE INTENSIVE	10 % circa
ZONE TIPO SEMINTENSIVE	20 % circa
ZONE TIPO ESTENSIVE	70 % circa

Le densità territoriali medie di abitazione risulterebbero:

ZONE INTENSIVE	$67/10\% = 670$ ab. ha circa
ZONE TIPO SEMINTENSIVE	$67/20\% = 350$ » » »
ZONE TIPO ESTENSIVE	$67/70\% = 100$ » » »

Il Regolamento Urbanistico indica come limite di densità edilizia territoriale:

per le zone estensive, il parametro di 4 mc/mq.;

per le zone estensive esterne e rurali, il parametro di 3 mc/mq.;

ossia 40.000 mc/Ha e 30.000 mc/Ha per un'incidenza di 110 mc/vano e per 1,5 vani/abitante; rispettivamente 240 ab./Ha e 170 ab./Ha.

Confrontando questi due parametri con la densità territoriale più sopra indicata, occorre rilevare:

- i parametri indicati per le due zone costituiscono dei limiti massimi;
- in quelle zone e col tipo di costruzione che normalmente si realizza, i limiti di altezza ammessi (4 piani per le zone estensive esterne e 3 piani per le zone rurali) non vengono raggiunti.

I 2 parametri di 240 ab./Ha e di 170 ab./Ha sono quindi da intendere come massimi in confronto della media generale di 100 ab./Ha.

PROGRAMMA DI ATTUAZIONE NEL TEMPO DELLE IMPOSTAZIONI STRUTTURALI

Per la realizzazione ordinata e graduale del Piano in relazione alle convenienze economiche connesse con la gradualità della espansione è programmata la seguente successione:

- 1) Tangenziale Ovest (parzialmente in corso) fino al Lago;
Copertura completa del Torrente Cosia;
Tangenziale Sud-Est e Nodo Napoleona-Leoni;
Nuova strada di transito: Autostrada-Val Mulini.
- 2) Assi delle zone industriali;
Assi del quartiere Nuova Rebbio - diramazione della Milanese.
- 3) Città Murata: continuazione dell'apertura del « cardo ».
- 4) Nuovo Cimitero di Acquanegra - Guzza.
- 5) Assi del nuovo quartiere Belvedere.

La soluzione del problema ferroviario della Linea Como Borghi-Lago a causa della sua urgenza non è compreso nella sopraesposta programmazione, intendendosi essa proposta come antecedente.

Anche la realizzazione della strada a Lago Villa Olmo, pur sul piano turistico paesistico, ha preminente importanza.

NUMERO AZIENDE

Sezioni	ARTIGIANATO	INDUSTRIA				TURISMO	
		Tipi per numero di addetti				Alberghi	Ristoranti
		5 — 50	50 — 200	200 — 1000	+ 1000		
Como Città	237	37	2	—	—	13	11
Como Borghi	313	124	15	11	1	3	17
Camerlata	30	23	5	3	—	—	1
Rebbio	13	14	1	—	—	1	1
M. Olimpino	28	2	2	—	—	—	2
P. Chiasso	14	—	1	—	—	—	3
Tavernola	6	3	2	—	—	—	—
Lora	2	—	—	—	—	1	—
Civiglio	3	—	—	—	—	2	—
Camnago V.	5	—	—	—	—	—	—
Albate	18	—	1	3	—	—	—
Breccia	7	2	—	—	—	—	—

DISTRIBUZIONE DELLE AZIENDE DI COMMERCIO, ARTIGIANATO, INDUSTRIA, TURISMO
COMMER C IO

Numero delle Aziende

Sezioni	abbigl.	bevande	alimentari	motocicli	carta cartoni	casalinghi	combustib. lubrif.	edilizia	metalli	elettrotech.	prodotti chimici	tessuti
Como Città	156	20	170	13	20	14	10	4	2	29	17	75
Como Borghi	100	52	336	85	32	11	47	12	16	19	11	61
Camerlata	10	5	41	4	3	1	9	1	—	1	—	2
Rebbio	7	5	21	2	2	1	6	3	—	2	—	—
M. Olimpino	5	4	24	2	1	1	3	—	2	3	—	—
P. Chiasso	7	8	30	4	3	2	2	—	—	2	2	3
Tavernola	1	—	8	1	—	—	1	1	—	—	—	—
Lora	2	1	8	—	—	—	2	—	—	—	—	—
Civiglio	1	1	10	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Camnago V.	—	1	5	—	—	—	1	1	—	—	—	—
Albate	6	10	38	2	2	2	4	1	1	2	2	2
Breccia	1	3	12	—	—	—	1	—	—	—	—	3

COMUNE DI COMO

PIANO REGOLATORE URBANISTICO GENERALE (Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150)

REGOLAMENTO URBANISTICO

A) ZONIZZAZIONE:

Art. 1

Nel territorio Comunale si distinguono le seguenti zone:

- 1) **RESIDENZIALI:** intensiva Città Murata; intensive Borghi e Frazioni; semintensive; a fabbricati isolati; estensive; estensive con obbligo di verde; estensive esterne; estensive rurali; panoramiche-paesistiche.
- 2) **RAPPRESENTATIVA,** culturale, turistica, svago, spettacolo.
- 3) **MONUMENTALI.**
- 4) **COMMERCIALI, ARTIGIANALI.**
- 5) **INDUSTRIALI.**
- 6) **MISTE** residenziali - industriali.
- 7) **SPECIALI.**
- 8) **VERDE** pubblico o privato

secondo quanto indicato nelle planimetrie allegate (9 fogli più quadro d'unione; scala 1:5000) salvo per le zone rappresentativa, ecc., monumentali, commerciale, artigianale.

Per ognuna delle predette zone si applicano le norme generali degli articoli relativi.

Art. 2

Nella zona residenziale intensiva della Città Murata:

Gli edifici avranno altezze determinate dall'inclinata limite 6/4 rispetto alle larghezze stradali ed eventuali arretramenti.

Il numero massimo del piano sarà di 6 fuori terra.

L'altezza massima (al piano di gronda) sarà di 21 metri.

Gli edifici non aderenti o non costruiti in confine avranno distanze minime di 6 metri tra essi e distanze minime dai confini di metri 3.

L'area minima dei cortili (spazi privati su cui abbiano necessario prospetto dei locali) sarà 1/6 della superficie delle pareti.

Saranno ammesse altezze speciali eccezionalmente ed unicamente per gli edifici religiosi e pubblici di carattere monumentale.

Art. 3

Nelle zone residenziali intensive dei Borghi e delle Frazioni:

Gli edifici avranno altezze determinate dall'inclinata limite 6/4 rispetto alle larghezze stradali ed eventuali arretramenti.

Il numero massimo normale dei piani sarà di 7 fuori terra.

L'altezza normale al piano di gronda sarà di 24 metri.

Gli edifici non aderenti e non costruiti in confine avranno distanze minime di 6 metri tra essi e distanze minime di 3 metri dai confini.

L'area minima dei cortili (c.s.) sarà 1/6 della superficie delle pareti.

Per costruzioni ed altezze speciali varranno le norme del Regolamento Edilizio relative alla zona.

Art. 4

Nelle zone residenziali semintensive: Urbane (Borghi) e dei nuclei centrali dei quartieri di « Como-Sud » (Camerlata - Via Belvedere - Canturina - Bersaglio e Via Bastiglia - Mezza Campagna):

Gli edifici avranno altezze determinate dall'inclinata limite 5/4 rispetto alle larghezze stradali ed eventuali arretramenti.

Il numero massimo normale dei piani sarà di 7 fuori terra.

L'altezza massima normale al piano di gronda sarà di 24 metri.

Gli edifici non aderenti o non costruiti in confine avranno distanze minime di m. 6,50 tra essi e distanze minime di metri 3,25 dai confini.

L'area minima dei cortili (c.s.) sarà di 1/5 della superficie delle pareti.

Per le costruzioni ad altezze speciali varranno le norme del Regolamento Edilizio relative alla zona.

Nelle zone residenziali semintensive delle Frazioni di Camerlata (a Sud della curva di Via Napoleona all'incrocio delle Ferrovie dello Stato e Nord Milano ed esclusi i nuclei centrali dei quartieri « Como Sud » sopradescritti), Rebbio, Breccia, Albate, Lora, Camnago Volta, Caviglio, Garzola, Monte Olimpino, Ponte Chiasso, Tavernola, gli edifici avranno altezze determinate dall'inclinata limite 5/4 rispetto alle larghezze stradali ed eventuali arretramenti.

Il numero massimo normale dei piani sarà di 6 fuori terra.

L'altezza massima normale al piano di gronda sarà di 21 metri.

Gli edifici non aderenti o non costruiti in confine avranno distanze minime di 6,50 metri tra essi e distanze minime di metri 3,25 dai confini.

L'area minima dei cortili (c.s.) sarà 1/5 della superficie delle pareti.

Per le costruzioni ad altezze speciali varranno le norme del Regolamento Edilizio relative alla zona.

Art. 5

Nelle zone residenziali a fabbricati isolati:

Gli edifici avranno altezze determinate dall'inclinata 6/4 rispetto alle larghezze stradali ed arretramenti; questi avranno profondità minima di 3 metri dalla linea stradale e di m. 4,50 dall'asse della strada.

Il numero massimo dei piani sarà di 5 fuori terra.

L'altezza massima normale al piano di gronda sarà di 18 metri.

Le fronti degli edifici avranno lunghezze massime di 26 metri, profondità di m. 15.

Gli edifici avranno distanze minime di 8 metri tra essi e distanze minime di 4 metri dai confini.

Dovrà essere realizzata un'armonica soluzione architettonica di tutti i prospetti.
Gli spazi circostanti gli edifici dovranno essere sistemati a giardino.
L'area minima dei cortili (c.s.) sarà 1/5 delle superfici delle pareti.
Non è ammessa la formazione di cortili chiusi o cavedi.

Art. 6

Nelle zone residenziali estensive:

Gli edifici avranno altezze determinate dall'inclinata limite 4/4 (1/1) rispetto alle larghezze stradali ed arretramenti.

Saranno di normale del tipo isolato ed aperto con spazi liberi sistemati a verde.

Il numero massimo normale dei piani sarà di 4 fuori terra.

L'altezza massima normale al piano di copertura sarà di m. 14,50.

Gli edifici — di norma non aderenti — avranno distanze di 8 metri tra essi e distanze dai confini uguali ad 1/3 della altezza con minimo di 4 metri.

L'area minima dei cortili (c.s.) sarà 1/3 della superficie delle pareti. Non è ammessa la formazione dei cortili chiusi o di cavedi..

La densità edilizia territoriale (rapporto tra il volume costruito fuori terra — in metri cubi vuoto per pieno — e la superficie di terreno con pertinenze stradali — in metri quadrati) non sarà superiore a 4 m³/m².

Per costruzioni ad altezze speciali varranno le norme del Regolamento Edilizio relativo alla zona.

Art. 7

Nelle zone residenziali estensive con obbligo a verde:

Gli spazi circostanti agli edifici saranno sistemati mediante mantenimento o reintegrazione o impianti di giardini o prati.

Nelle zone residenziali estensive esterne:

La densità edilizia territoriale (rapporto tra il volume costruito fuori terra — in metri cubi vuoto per pieno — e la superficie di terreno con pertinenze stradali — in metri quadrati —) non sarà superiore a 3 m³/m².

Nelle zone residenziali estensive rurali:

Il numero massimo normale dei piani sarà di 3 fuori terra; l'altezza massima normale al piano di copertura sarà di 11 metri.

Art. 8

Nelle zone panoramiche paesistiche:

Le costruzioni a destinazione residenziale o di svago o di riposo o rappresentativo avranno caratteristiche ed ubicazione reciproca tali da mantenere lo specifico carattere paesistico dell'ambiente.

NELLE ZONE:

- a monte di Viale Geno - a Valle di Via Torno;
- a valle di Via Borgovico da Nord di Via Pietro da Breggia ed a monte di Via Borgovico; a monte ed a valle della Via Prov.le Regina fino al confine Nord della proprietà ex Celesia località Capriccio; a valle della Via Regina dal Cantiere ex Lariana verso Cernobbio;
- a valle del Castel Baradèllo

il numero normale massimo dei piani sarà di 3 fuori terra.
L'altezza massima normale al piano di gronda sarà di m. 12.

Le altezze saranno determinate dall'inclinata limite 6/4 rispetto alle larghezze stradali ed arretramenti. Questi avranno profondità minima di 3 metri dalla linea stradale e di metri 4,50 dall'asse stradale.

Le fronti degli edifici avranno lunghezze massime di 26 metri, e profondità massima di 15 m.

Gli edifici avranno distanze minime di 16 metri tra di essi e distanze minime di m. 8 dai confini.

Dovrà essere realizzata un'armonica soluzione architettonica di tutti i prospetti.

Gli spazi circostanti gli edifici dovranno essere destinati a giardino.

L'area minima dei cortili sarà 1/5 della superficie delle pareti. Non è ammessa la formazione di cortili chiusi o cavedi.

PER LE ZONE:

— a monte di Via Torno,

valgono le norme della zona a fabbricati isolati integrate dalla seguente:

« Il numero massimo normale dei piani fuori terra sarà di 4 ».

PER LE ZONE:

— a valle ed a monte di Via N. Bixio e di V.le S. Fermo della Battaglia;

— a valle ed a monte di Via Bellinzona ed a nord fino a Tavernola;

— a valle di Via Borgovico a Sud di Via Pietro da Breggia;

— a monte e a valle della Via Prov.le Regina dalla località Capriccio al Cantiere ex Laciana;

— a monte della Prov.le Regina dal Cantiere ex Lariana verso Cernobbio;

— a valle della strada per Brunate;

— a valle e a monte della strada prov.le per Lecco; a valle della via di Lora fino alla località Pestonaia;

— a valle della Via Canturina verso Camerlata Muggiò e da Trecallo verso Albate;

— di Folcino Superiore;

— dei Ronchi e del Montaccio (a Monte di Mirabello di Monte Olimpino),
valgono le norme della zona estensiva con verde.

Art. 9

LE ZONE:

— Rappresentativa, culturale, turistica, svago, spettacolo non hanno delimitazioni fisse.

I nuclei di queste zone verranno istituiti o sviluppati nelle zone residenziali in genere, e nelle zone a verde (pubblico o privato), nelle zone speciali.

Art. 10

Le zone Monumentali: sono così delimitate e regolate di massima: a partire dagli estremi degli spazi pubblici o privati su cui prospettano i Monumenti (estremi opposti ai Monumenti stessi) per un raggio minimo uguale all'altezza dei corpi dei singoli Monumenti o dei fabbricati prospicienti nel caso di piazze, gli edifici di nuova costruzione o di sopralzo avranno altezze non superiori a quelle in gronda o massime dei Monumenti stessi; salvo l'applicazione dei Piani Particolari Volumetrici:

a) Duomo - Broletto - Piazza Duomo - Via Pretorio - Via Maestri Comacini - P.za Verdi - Chiesa di S. Giacomo - P.za Grimoldi;

b) Chiesa di S. Fedele - Piazza di S. Fedele;

c) Casa arch. Terragni in Piazza del Popolo;

d) Chiesa di S. Agostino;

e) Basilica della SS. Annunziata;

- f) Basilica di S. Abbondio;
- g) Chiesa di S. Carpofofo;
- h) Castel Baradello;
- i) (Mura Medioevali e Torri S. Vitale, Porta Torre, Porta Nuova);
(Mausoleo Voltiano);
(Monumento ai Caduti).

Art. 11

LE ZONE: Commerciale, Artigianale non hanno delimitazioni fisse.

I nuclei di queste zone verranno istituiti o sviluppati:

- Commerciali: nelle zone residenziali in genere, con esclusione delle zone panoramiche paesistiche — per quei nuclei non necessariamente connessi al servizio della zona residenziale — e delle zone a fabbricati isolati;
- Artigianali: nelle zone residenziali in genere, con esclusione delle zone a fabbricati isolati e delle zone panoramiche paesistiche, nei limiti ammessi dalle disposizioni di igiene e di polizia urbana.

Art. 12

Nelle zone degli articoli precedenti: non potranno essere costruiti o ricostruiti, od ampliati edifici di tipo industriale, non potranno essere impiantate nuove attività industriali (salvo l'ammissione di quelle che per le loro caratteristiche possono funzionare, nei limiti ammessi dalle disposizioni di igiene e di polizia urbana, anche in edifici di tipo non industriale).

Art. 13

Nelle zone industriali: sono previste le costruzioni di tipo industriale per l'impianto e lo sviluppo di quelle attività. Le costruzioni di tipo residenziale o analogo di norma sono ammesse solamente se di misura e di caratteristiche tali da essere classificate a servizio diretto delle attività industriali.

Valgono le norme delle singole zone semintensive oltre quelle specificate dalla Legislazione sull'Igiene del Lavoro.

Nelle zone industriali da destinare a speciali (— una volta che cessassero di avere la destinazione industriale —) valgono le norme delle zone industriali, oltre a quelle specifiche della legislazione sull'Igiene del lavoro.

Art. 14

Nelle zone miste residenziali - industriali Urbane (Borghi): (indicativamente segnate nel Piano come numero e delimitazione), salvo l'applicazione dei Piani Particolari in occasione di ampliamenti industriali o residenziali, allo scopo di raggruppare le parti residenziali distintamente da quelle industriali e separarle reciprocamente mediante fasce verdi: per le costruzioni industriali e per le costruzioni residenziali valgono le norme edilizie della zona semintensiva urbana.

Nelle zone miste residenziali-industriali delle Frazioni di Camerlata (a sud della curva di Via Napoleona all'incrocio tra le Ferrovie dello Stato e Nord Milano), Rebbio, Breccia, Albate, Lora (Cannago Volta, Civiglio, Garzola, Monte Olimpino, Ponte Chiasso, Tavernola) — indicativamente segnate nel Piano come numero e delimitazione — (salvo la applicazione di piani particolari come sopra):

- valgono per le costruzioni industriali le norme edilizie della zona semi-intensiva delle frazioni (salvo per le altezze degli edifici, per le quale vale la norma dell'inclinata limite della zona adiacente al parametro minore);

Art. 15

Nelle zone speciali Urbane (Città Murata e Borghi):

— valgono le norme edilizie della zona semintensiva.

Nelle zone speciali delle Frazioni (c.s.):

— Valgono le norme edilizie della zona estensiva;

— oltre le norme specifiche per le singole destinazioni (Scuole, Ospedali, ecc.).

Art. 16

Nelle zone a verde pubblico o privato, gli spazi pubblici o privati saranno sistemati mediante mantenimento, reintegrazione o impianto di giardini o prati.

Saranno ammesse solamente eventuali costruzioni rappresentative, culturali, turistiche, di svago o di spettacolo, di piccola entità e di caratteristiche e funzioni consone all'ambiente.

B) RETE VIARIA

Art. 17

Per la predisposizione della futura Rete Viaria:

Nelle zone Urbane (Città Murata e Borghi) e nelle Frazioni di Monte Olimpino, Ponte Chiasso, Camnago Volta, Civiglio, Garzola, gli edifici saranno normalmente costruiti a distanza minima di 3 metri dall'asse previsto o attuale o di rettifica di strade, rogge, spazi pubblici,...

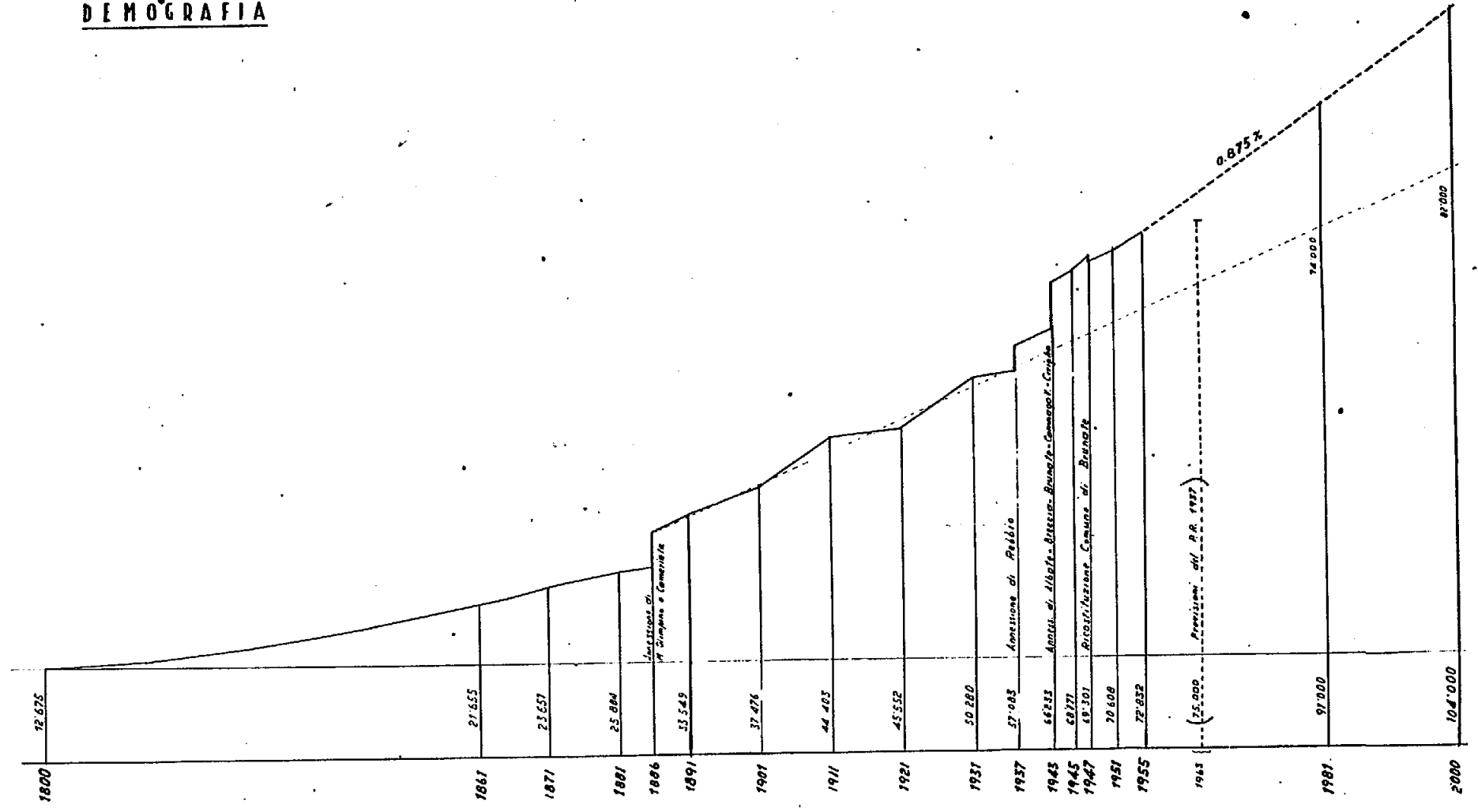
Nelle frazioni di Camerlata (a Sud della curva di Via Napoleona all'incrocio fra le Ferrovie dello Stato e Nord Milano), Rebbio, Breccia, Albate, Lora, Tavernola, gli edifici saranno normalmente costruiti a distanza minima di 6 metri dall'asse previsto o attuale o di rettifica delle strade, rogge, spazi pubblici, ecc....

Nel caso di strade che si sviluppino su diverse zone tra quelle descritte nei due capoversi precedenti, la prescrizione della distanza di 6 metri dall'asse può essere estesa lungo gli interi tronchi. Nel caso di strade, ecc. esistenti non comprese nella futura Rete Viaria potrà essere invece mantenuta lungo gli interi tronchi la prescrizione della distanza delle costruzioni di 3 metri dall'asse.

PIANO REGOLATORE URBANISTICO GENERALE

RELAZIONE - Allegato N° 1

DEMOGRAFIA



PIANO REGOLATORE URBANISTICO GENERALE

RELAZIONE - Allegato N° 2

DEMOGRAFIA

