



COMUNE DI COMO

RAPu

PIANO REGOLATORE URBANISTICO GENERALE

(Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150)

dalla RELAZIONE

COPIA conforme all'originale - Adottato con

Delibera del Consiglio Comunale

19 dicembre 1956 (n. 7163 P.G.)

Approvata dalla Giunta Prov. Ammin.

19 febbraio 1957 n. 395 div. IV

Il Segretario Generale

Il Sindaco



COMUNE DI COMO

PIANO REGOLATORE
URBANISTICO GENERALE

(Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150)

dalla RELAZIONE

P R E M E S S A

Il Piano Regolatore Urbanistico Generale è costituito da due elementi fondamentali: la Zonizzazione e la Rete Viaria, oltrechè da altri elementi, come il Traffico ed i Servizi Pubblici che si inseriscono a completamento e fusione dei due primi.

Lo studio e la struttura del Piano hanno la base nell'esame dell'attuale situazione di fatto; le considerazioni su questa, che in forma statistica fanno parte della Relazione Generale già sottoposta all'esame dei Sigg. Consiglieri Comunali, costituiscono le premesse dei capitoli qui presentati.

LO 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 antichi; qualche punto con piccole industrie.

Densità territoriale notturna, circa 255 ab/ha.

Densità territoriale diurna più tre 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: accentramento attuale degli uffici, a seguito di dimissione di abitazioni patrizie.

Alcune zone richiedono radicale risanamento per ricostruzione.

BORGHI

Verso Est:

Quartiere S. Giuliano: popolare (Via M. Monti) e medio (Vie 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 buoni.

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 e 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-Madruzzo, in varie condizioni panoramiche e 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. Annunciata: carattere industriale (altro bacino originario: Torrente Cosia) con inserimento residenziale; infelice orientamento.

Verso Sud-Ovest e 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 e industriale) verso e 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; caratteristiche igieniche e panoramiche; in condizioni edilizie scadenti; in fase di urbanizzazione.

M. Olimpino. Altro nucleo dei due primi aggregati: 1884; sviluppato 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 da tre 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 Volta. Frazione sviluppata in tre nuclei a mezza costa settentrionale della vallata del Cosia; caratteristiche rurali in mediocri condizioni, con tendenza al rinnovamento.

Albate. Popolosa frazione (quasi 4000 abitanti) di origini rurali, con il nucleo di Trecallo; disposta lungo e poco discosta dalla Via Canturina; ora centro misto con influenza industriale; già Comune autonomo, presenta buone caratteristiche urbanistiche in progressivo miglioramento.

Breccia. Frazione, già Comune autonomo, articolata in nuclei poco discosti dalla Provinciale Varesina e dalla Strada per S. Fermo; ottime condizioni panoramiche; caratteristiche rurali con tendenza alla trasformazione.

Tavernola. Frazione isolata sulla piana del Breggia, comprendenti nuclei sulle colline (S. Bartolomeo), all'interno della Provinciale Regina; in mediocri condizioni di giacitura ed esposizione; caratteristica la coesistenza di nuclei industriali con i residenziali.

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 punto di 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 o per il Lago Ovest, oltre a quello sensibilmente meno importante di San Martino per Lecco.

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

Medie giornaliere approssimate di transito dei veicoli sul Piazzale Camerlata:

Da e per Milano (Strada Statale n. 35 Giovi e Autostrada)	circa	8.500	veicoli motorizzati
Da e per Varese (Via Provinciale Varesina)	circa	3.500	veicoli motorizzati
Da e per Cantù (Via Provinciale Canturina)	circa	2.500	veicoli motorizzati
		<hr/>	
		14.500	

oltre il traffico locale della Via alle Stazioni (Via Scalabrini) ed 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 Giovi); su quest'ultima attraverso il passaggio a livello delle Ferrovie Nord Milano alla Ca' Morta, che si chiude circa 90 volte al giorno (passaggio attualmente in fase di eliminazione mediante sovrappassaggio su un nuovo tronco in costruzione dall'A.N.A.S.).

I due flussi (Milanese e Autostrada) si fondono sulla Via P. Paoli, ormai divenuta un asse di 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 il flusso unificatosi a monte si scinde per le due destinazioni fondamentali: 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 sulla Via Provinciale Regina.

Il traffico lungo l'asse Est si svolge costantemente in sede e situazione a 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 destinazioni intermedie e finali, 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) in pomeriggio.

Gli elementi sottoindicati sono selezionati da rilievi svolti nel periodo di tempo di mezze giornate, 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
Direzione Varese	Via Varesina	70 vetture/h
Direzione Cantù	Via Canturina	60 vetture/h
Direzione Lecco	Via per Lecco	60 vetture/h
		<u>640 vetture/h</u>

Uscita:

Direzione Lago Est	Via Torno	50 vetture/h
Direzione Lago Ovest	Via Regina	200 vetture/h
Direzione Svizzera	Via Bellinzona	150 vetture/h
		<u>400 vetture/h</u>

Pomeriggio - Entrata:

Direzione Lago Ovest	Via Regina	200 vetture/h
Direzione Lago Ovest e Svizzera	Via Borgovico	400 vetture/h
		<u>600 vetture/h</u>

Uscita:

Direzione Milano-Varese-Cantù	Piazza Camerlata	<u>600 vett./h</u>
-------------------------------	------------------	--------------------

Tali indici confermano la nozione intuitiva della preminenza della direttrice Milano, Lago Ovest, Svizzera, con incidenza rispetto ai totali del 70% circa per il flusso d'entrata e del 65% circa per il flusso d'uscita.

IL PIANO

LA ZONIZZAZIONE

Il Piano Regolatore di Como, approvato nel 1937 è risultato di studi iniziati nel 1933 sulla scorta di dati statistici, e 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 Cortesella; stralcio del quartiere 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.

STUDIO E STRUTTURA DELLA ZONIZZAZIONE

Nello studio della Zonizzazione, si seguirono i seguenti concetti informatori e metodo di lavoro al tempo stesso:

— tener presente lo stato di fatto e le tendenze edilizia ed urbanistica manifestatesi dal 1937 ad oggi;

— confrontare tale stato di fatto con la Zonizzazione già prevista, confermando comunque il rilievo sulla particolarità della distribuzione geografica ed urbanistica quindi, del territorio comunale, e 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 compromesso, perchè non fu mantenuta la destinazione della zona o perchè pur mantenendo la destinazione non ci si attenne ai tipi edilizi previsti, si riesaminò il problema adottando nuove soluzioni.

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

APPUNTI SULLA ZONIZZAZIONE DEL PIANO VIGENTE: 1937

Dalla relazione allegata al P.R. e 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 qualunque nucleo che già presenta una 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 esistevano 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 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 ».

NUOVA ZONIZZAZIONE

A ragione della situazione orografica del territorio i cui elementi determinano la divisione del territorio in una convalle a livello del lago, in un altopiano ed in vallate e bacini distinti, separati da fasce collinose la struttura generale dell'intero complesso comunale è studiato 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 e a densità sommariamente concentriche (residen-

ziali, 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 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 delle linee ferroviarie e sfocianti sul bassopiano a Sud-Ovest del territorio comunale.

ARTICOLAZIONI DELLA ZONIZZAZIONE

Anche all'interno dei nuclei (urbano 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:

Città 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 cui concretazione sulla base degli indirizzi generali della Sovrintendenza Monumenti (già espressi per es. 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 estensiva, con tipo edilizio conforme a quello a limite massimo ormai consueto a Como: 7 piani fuori terra.

Mentre verso Est il ramo della fascia si assottiglia con limi-

tazione delle aree ancora tipicamente urbane, per far prendere corpo ad 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 Murata per 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'altro ricavato da operazioni di sbancamento ai boschi della Corretta; ciò in modo da prescrivere un tipo di utilizzazione edilizia di carattere funzionale adeguato al paesaggio.

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 e fino verso Villa Geno, mantenendosi a quote 250-300 circa s.l.m. (50-100 s.l.lago). I criteri informativi delle prescrizioni edilizie per le zone fabbricati isolati dovrebbero determinare una gradevole fusione delle esigenze paesistiche con quelle economiche.

Ancora a 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 simili 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 costru-

zione ad altezze normali non 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, fino alla completa eliminazione del carattere industriale; ciò che avverrà anche spontaneamente quando 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 smantellamento e ridimensionamento.

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 dell'obbligo del verde ha lo scopo di conservare e sviluppare le condizioni 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 confermati 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 in generale 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 da private a pubbliche. Compito dell'Amministrazione che realizzerà il Piano, provvedere ad eventuale indennizzo o 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 alcuno potrebbe dall'esame planimetrico rilevarne la vicinanza alla fascia industriale della Val Mulini — esistente del resto —; si precisa però che tale fascia ha sede nel vallone compreso fra 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 50 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 fungere da canale aspiratore da Como Città verso la zona industriale di Camerlata-Rebbio, senza determinare condizioni sfavorevoli al complesso ospitaliero.

Per i nuclei infraurbani e le frazioni si riprende la caratteristica strutturale 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 rilevatone 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 Nord 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 a 5.000 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 bonificata dall'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, ma immediatamente precedenti ai periodi in cui si manifestò l'attenzione e l'interesse prevalentemente 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 differenziazione tra le aree a monte della Via Canturina (assegnate a semintensive per il nucleo civico e ad 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 mantiene 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.

idem. c. 3.

ZONE INDUSTRIALI

La difficoltà di rilevazione della situazione delle industrie comasche a causa dell'ubicazione (sparse e ramificate ovunque) e soprattutto per quanto riguarda l'estensione planimetrica (o

volumetrica) dei singoli impianti e del complesso, in funzione delle possibilità di restringimento delle necessità di ampliamento ammesse o imposte dal rimodernamento degli impianti, ed inoltre la generale impossibilità di ipotizzare un incremento del fattore industriale, inducono ad un porporzionamento delle aree industriali secondo il seguente computo:

popolazione attuale: circa 73.000;

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

Ipotizzando orientativamente all'anno 2000 — riferimento del Piano — uno sviluppo dell'industria fino all'occupazione diretta di un complesso di addetti pari al 30% della popolazione, considerando il livello della popolazione al 2000 a quota 104.000, 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 1,30 piani, esso diventa di 54 mq. per addetto.

E' pertanto da prevedere 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.

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, l'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 industriali sono quelle di Albate introdotte come estensione di quelle esistenti classificate come miste residenziali-industriali allo scopo di regolarne lo sviluppo, (quasi 2 ha. sotto la curva della Canturina e circa 6 ha. lungo la Val Basca).

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 di esistenti iniziative, in sede adatta (zona depressa topograficamente ed appartata, però ben collegata) è previsto l'insediamento di un'area triangolare di 9 ha. circa.

CENTRI CIVICI - ZONE ED 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, quelli per i quartieri di previsione e quelle per i quartieri esistenti.

Per il *quartiere Rebbio-Nuova*, il centro comprenderà un nucleo civico (eventuale delegazione municipale), una Chiesa parrocchiale, una scuola elementare con asilo (in posizione discosta, però vicina al viale centrale ed immersa nel verde - 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) d'altra parte adiacente alla zona verde sportiva (Campo Sportivo CONI), e mentre il centro religioso del Rione Belvedere - Monte Santo verrà ad essere costituito dalla Chiesa di S. Antonio, recentemente costruita sulla collinetta, assorbendo la fun-

zione della Chiesa del Cimitero attuale (prevista in dimissione da tale ufficio) verrà sviluppata quella di centro religioso del nuovo quartiere; il centro scolastico è insediato del 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 circostanti), in ubicazione più adatta che non l'attuale Sede all'indirizzo professionale per la comodità di comunicazione con le zone industriali e con le linee autofiliferroviarie.

Per corrispondere alle prevedibili esigenze del quartiere in formazione verso Sud (Corretta-Madruzzo), 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 di Via Mentana-Sirtori; costituito da sezioni di commercio all'ingrosso, di rivendita al dettaglio e di vendita diretta dalla produzione, quest'ultima sezione data dalle produzioni dei centri circostanti 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 San Giuseppe, potrebbe essere frazionata verso Est e Sud.

Per il nucleo di Ponte Chiasso amministrativamente e censuariamente compreso nella frazione e nella sezione di Monte Olimpino, a causa invece del suo sviluppo locale dell'aumento di popolazione di Monte Olimpino (1951: Sezioni di Censimento n. 43-44-45-46 = n. 5.680) richiede soluzioni autonome. (Per Ponte Chiasso, il censimento 1951 - Sezione n. 50-51 = n. 2.130).

La Zonizzazione, oltre alla conferma delle caratteristiche mercantili di quel nucleo (vedi zona speciale adiacente a quella doganale) indica la nuova zona doganale verso Brogeda (valico internazionale a doppio senso per il servizio merci allo studio degli Enti Statali); ed inoltre una nuova scuola con asilo — integrazione o sostituzione di quello attuale paracomunale in gestione privata — in località al limite del nucleo intensivo 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 prevedere 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 anche dalle Autorità Ecclesiastiche) 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 in-

serite nel quadro generale e nelle ambientazioni locali dei nuclei e dei centri sociali descritte, relativi 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 queste ultime di influenza regionale 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 Campo Sportivo di Via Acquanegra - Albate (calcio, atletica);
- 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 e
- 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 urbanisticamente 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 della 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 stadio è classificato tra quelli siti nelle migliori posizioni panoramiche, l'eliminazione di quel volume di gradinate accentuerebbe il valore della soluzione residenziale già posta 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 in brevi periodi di tempo - 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. sta costruendo col 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 obbligata di decollo e amarraggio 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 Acquane-gra-Guzza, tra la strada della Guzza e la Ferrovia dello Stato a ponente, delimitato 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-Borghi (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 abitanti 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 litri/sec. 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. 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 - Monte Olimpino - P. Chiasso;

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

— dall'Acquedotto Refrecc (Lora-Camnago) con circa 300 metri di galleria filtrante a volta in vivo, e serbatoio di carico interrato da mc. 6000 che produce una portata di circa 30 litri al secondo, e serve la zona alta di Como Città, ed inoltre, previo risollevariamenti ed attraverso due serbatoi di compenso e di carico (Garzola mc. 200 e Lora mc. 200) è condotto ad alimentare gli abitati di Garzola con Camnago Volta e di Lora.

L'abitato di Albate è alimentato da un proprio acquedotto costituito da gallerie filtranti (n. 3 in regione Boschirolo e n. 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. nonchè 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 da acqua dell'Acquedotto del Comune di Brunate (da sorgenti e sollevamento dal lago).

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

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) verrà colmata terebrandò 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'ac-

qua 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 di ottima qualità, praticamente amicrobica e con caratteri chimici costanti, godendo di una disponibilità teorica pari a circa l. 300/abitante/giorno, e con un consumo effettivo di circa l. 200/abitante/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 24 h. 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 congluirà 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.

Poichè le Frazioni e i Borghi determinano bacini imbriferi a se stanti, i collettori principali seguiranno gli assi dei quartieri (esistenti o futuri), quelli secondari il percorso delle strade di lottizzazione.

Tuttavia in alcuni casi i collettori principali dovranno necessariamente seguire il percorso opportunamente rettificato e deviato delle esistenti rogge e torrentelli, alla cui sistemazione ed inalveazione si dovrà 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 Varese, che saranno occupati suc-

cessivamente, 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 » e 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 Cannago 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 abitati 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.

LA RETE VIARIA

Assunti i dati della situazione attuale della rete viaria, rilevazione 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 ancora 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'altopiano ancora praticamente disponibile, mentre i nuclei Città e Borghi rinserrati tra le due fasce collinose hanno assunto 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 dell'attuale rete (Via Napoleona); il fascio di traffico da Milano (Autostrada e Milanese, tronchi anche attualmente di traffico tipo velico) passa invece che su Via P. Paoli su un nuovo asse insediato 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 sede in un primo tempo di adattamento (copertura Torrente Cosia) e in un 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 carattere 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: a Est in un nuovo ramo verso Belvedere - Albate, evitando il passaggio in Camerlata: (larghezza minima 15 metri; lunghezza 2 Km. circa); a Nord nel 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 delle 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 metri; 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 Vie Oltrecolle (1° tratto) - Madruzzo (rettificata) - Valle Fornace - Valletta Ospedale Psichiatrico - Via Zezio (rettificata 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 San 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 coperto, 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 Borgovico 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 a Ponte Chiasso. (Lunghezza totale 5 Km. 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 a 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 Statale n. 35 dei Giovi (Milanese) e Napoleona: tratto da Via Cecilio a Piazza Camerlata e alla curva di Via Napoleona (esistente da allargare: larghezza minima 15 metri).

— 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 P. 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).

— *Vie di accesso al nuovo Cimitero di Acquanegra-Guzza*: dalla Canturina attraverso Via Belvedere (rettificata); dal nodo Ca' 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 Pasquale 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 12 metri; lunghezza Km. 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 dalla Napoleona (Camerlata - tronco superiore)* - Via Col di Lana - Piazza 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 a Rebbio Vecchia: viale a doppia vista alberato.

— Breccia - Monte Croce.

— Albate - Trecallo (v. Zonizzazione: **Z**ona panoramica)

— Cappelletta - Lora » »

— Via Garzola - Brunate » »

— Villa Geno » »

— Via Torno - Bellagio » »

— Lungo Lario » »

— Strada a Lago Villa Olmo » »

— Via N. Bixio - Bellinzona » »

— Via Regina » »

— Via Bignanico » »

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. più 3 Km.

Per la larghezza di 12 metri tale rete occuperà quindi una superficie di circa 300.000 mq.

RETE VIARIA COMO NORD E COMO CITTA'

Essa è già impostata e realizzata secondo 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 Cesare Cantù, nuovo raccordo diagonale, Via Adamo del Pero, nuova Piazza ad innesto, Via Bernardino Luini, Via P. Boldoni, Piazza 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 e 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 in vincoli di allineamento per esproprio).

— Nuove vie: da Piazza Volta al Lungo Lario; da Piazza Roma, con ampliamento verso Nord, al Lungo Lario (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 San Fedele: isolamento; Basilica San 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 rago Como S. Giovanni - Lago, adibito al trasporto unicamente di merci e svolgentesi su un arco che sovrappassa interessanti 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.

FERROVIA 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-variaria (per lo meno nelle attuali condizioni, adattabili più che modificabili) rispetto alle esigenze moderne di qualificazione e discriminazione degli elementi urbanistici (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 Ferrovia Nord Milano 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 gl'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 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 sottonuclei), sarà costituito:

— da un fascio autofiloviario con centro sulla Piazza Camerlata e con diramazione 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 autoviario 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:

I fase: (Camerlata - Rebbio - Breccia): per S. Fermo - Monte Olimpino);

II fase: Camerlata - Via P. Paoli (Cimitero: in fase successiva);

III fase: Chiusura dell'anello Varesina - Via P. Paoli - Via 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 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 due fasci (praticamente Piazza Cavour) non può essere che quello di frazionare su due anelli capolinea distinti, quei due gruppi che attualmente svolgono gli anelli sovrapposti sulla Piazza.

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

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

L'anello terminale Ovest sarà concentrato su Piazza Volta.

NORME EDILIZIE URBANISTICHE

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

Esso è studiato ed è proposto all'approvazione come nucleo di prescrizioni intese all'immediata e costante approssimazione alla realizzazione del Piano, soprattutto per quanto riguarda la Zonizzazione.

Esso costituisce il nucleo strutturale delle prescrizioni edilizie che sono specificate, come ivi compete, nel Regolamento Edilizio in corso d'approvazione.

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 delle norme di limitazione o regolazione della densità edilizia e quindi d'abitazione.

Tali prescrizioni sono contenute invece nelle norme del citato Regolamento Edilizio, come condizione di esame delle domande di autorizzazione alla costruzione ad altezze speciali, e della 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, di più di 150 ab./ha. con una popolazione di 75.000 abitanti, e quella del raggiungimento di 104 mila 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 (1600 ha. circa) e quelle miste (ha. 50) nelle proporzioni assumibili pari a 1/2, la superficie così occupata, pari a ha. $2941 + 25 - 1600 = 1566$ circa, darebbe una densità di $104.000/1566 = 67$ ab./ha. circa.

Confrontando le incidenze delle superfici delle zone o gruppi di zone sulla superficie totale considerate

Zone intensive	circa 166 ha.
Zone semintensive	circa 109
Fabbricati isolati	circa 142
Zone estensive non esterne o rurali	circa 966
Panoramiche	circa 207
	circa 1173 ha.
<hr/>	
	Totale circa 1590 ha.

da cui risultano quindi rispettivamente le incidenze:

Zone intensive	10% circa
Zone semintensive, ecc.	15% circa
Zone estensive ecc.	75% circa

le densità territoriali di abitazioni dovrebbero risultare:

Zone intensive	$67/10\% = 670$ ab./ha.
Zone semintensive, ecc.	$67/15\% = 450$ ab./ha.
Zone estensive, ecc.	$67/75\% = 90$ 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 dell'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 - diramaz. dalla 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.

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 dei piani sarà di 6 fuori terra.

V. Voto Cons. Sup. P.P. P.P. 16/3/61 n. 411

— 47.

Deliberazione Cons. Com. nov. '61 - febbraio '62

D. Pr. 18 apr '67 n.

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 dalla 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 o non costruiti in confine avranno distanze minime di 6 metri ~~dai confini~~ *tra essi e dist. min. di 3 m. dai confini*

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

Per costruzioni ad 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 1/5 della superficie delle pareti.

Per 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, Civiglio, Garzola, Monte Olimpino, Ponte Chiasso, Tavernola, gli edifici avranno altezze determinate dalla 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 m. 6,50 tra essi e distanze minime di m. 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 dalla 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 $1/5$ della superficie delle pareti.

Non è ammessa la formazione di cortili chiusi o di cavedi.

ART. 6

Nelle zone residenziali estensive:

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

Saranno di norma 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 $1/3$ dell'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 $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

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

ART. 7

Nelle zone residenziali estensive con obbligo di verde:

Gli spazi circostanti agli edifici saranno sistemati mediante mantenimento o reintegrazione o impianto 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 $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

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 panoramico 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 Provinciale 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 Baradello;

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 metri 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.

Gli edifici non aderenti o non costruiti in confine avranno distanze minime di m. 6,50 tra essi e distanze minime di m. 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 dalla 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 $1/5$ della superficie delle pareti.

Non è ammessa la formazione di cortili chiusi o di cavedi.

ART. 6

Nelle zone residenziali estensive:

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

Saranno di norma 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 $1/3$ dell'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 $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

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

ART. 7

Nelle zone residenziali estensive con obbligo di verde:

Gli spazi circostanti agli edifici saranno sistemati mediante mantenimento o reintegrazione o impianto 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 $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

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 panoramico 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 Provinciale 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 Baradello;

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 metri 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 Viale S. Fermo della Battaglia, a valle ed a monte di Via Bellinzona ^{ed a nord fino a Tavernole;}

— a valle di Via Borgovico ^{ed a valle} a Sud di Via Pietro da Breggia;

— a monte della Via Provinciale Regina ^{dal Cantiere ex Lariana} verso Cernobbio; ^{a monte delle vicinanze Regina dal Cantiere ex Lariana dalle località conosciute al Cantiere ex Lariana}

— a valle della strada per Brunate;

— a valle ^{o a monte delle} ^{tra le prov. per leccò, a valle delle vie di Lore, fino alle} della Via Canturina verso Camerlata, Muggio e da Tre- ^{località Portofino}

callo 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 del corpo 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 - Piazza Verdi - Chiesa di S. Giacomo - Piazza 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. Annunciata;

f) Basilica di S. Abbondio;

- g) Chiesa di S. Carpofo;ro;
- h) Castel Baradello;
- i) (Mura medioevali e Torri S. Vitale, Porta Torre, Porta Nuova);
(Mausoleo Voltiano);
(Monumento ai Caduti).

ART. 11

Le zone commerciale e 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 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 edilizie delle singole zone semintensive oltre quelle specifiche della 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), 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 indu-

striali 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, (Camnago Volta, Civiglio, Garzola, Monte Olimpino, Ponte Chiasso, Tavernola) — indicativamente segnate — (salvo l'applicazione di piano particolare come sopra):

— valgono per le costruzioni industriali le norme edilizie della zona semintensiva delle Frazioni (salvo per le altezze degli edifici, per le quali vale la norma dell'inclinata limite della zona adiacente a parametro minore);

— per le costruzioni residenziali valgono le norme edilizie della zona estensiva (salvo per le altezze degli edifici, per le quali vale la norma dell'inclinata limite della zona adiacente a parametro maggiore).

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 rettificazione di strade, rogge, spazi pubblici, ecc.

Nelle frazioni di Camerlata (a Sud della curva di Via Napoleona all'incrocio fra le Ferrovie dello Stato e Nord-Milano), Rebbio, Brecchia, 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 sviluppano 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.