

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
**Documento di Piano**



**AMBITO COMO BORGHI - INQUADRAMENTO TERRITORIALE**



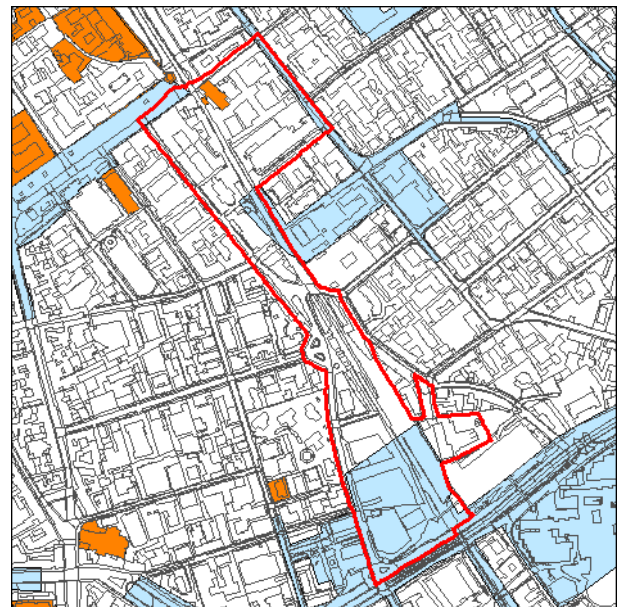
**INFORMAZIONI**

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Superficie dell'ambito: | 83923,10 mq      |
| Proprietà:              | Pubblico/Privata |

**LOCALIZZAZIONE DELL'AMBITO**

L'ambito risulta fisicamente delimitato dal fronte della Città murata prospiciente via Battisti, dal primo tratto della via Grossi, dalle vie Alighieri e Linati, dal tracciato delle Ferrovie Nord Milano e dalle vie Ambrosoli, Moro e Sirtori. Ricomprende gli immobili dell'ex Seminario vescovile di Como, gli edifici storici di proprietà pubblica adiacenti la chiesa di S. Orsola, l'edificio Telecom di via Alighieri, la stazione ed il sedime delle FNM di Como Borghi, l'adiacente complesso del Centro Studi Casnati e le aree di proprietà SPT, nonché l'area pubblica denominata Ippocastano.

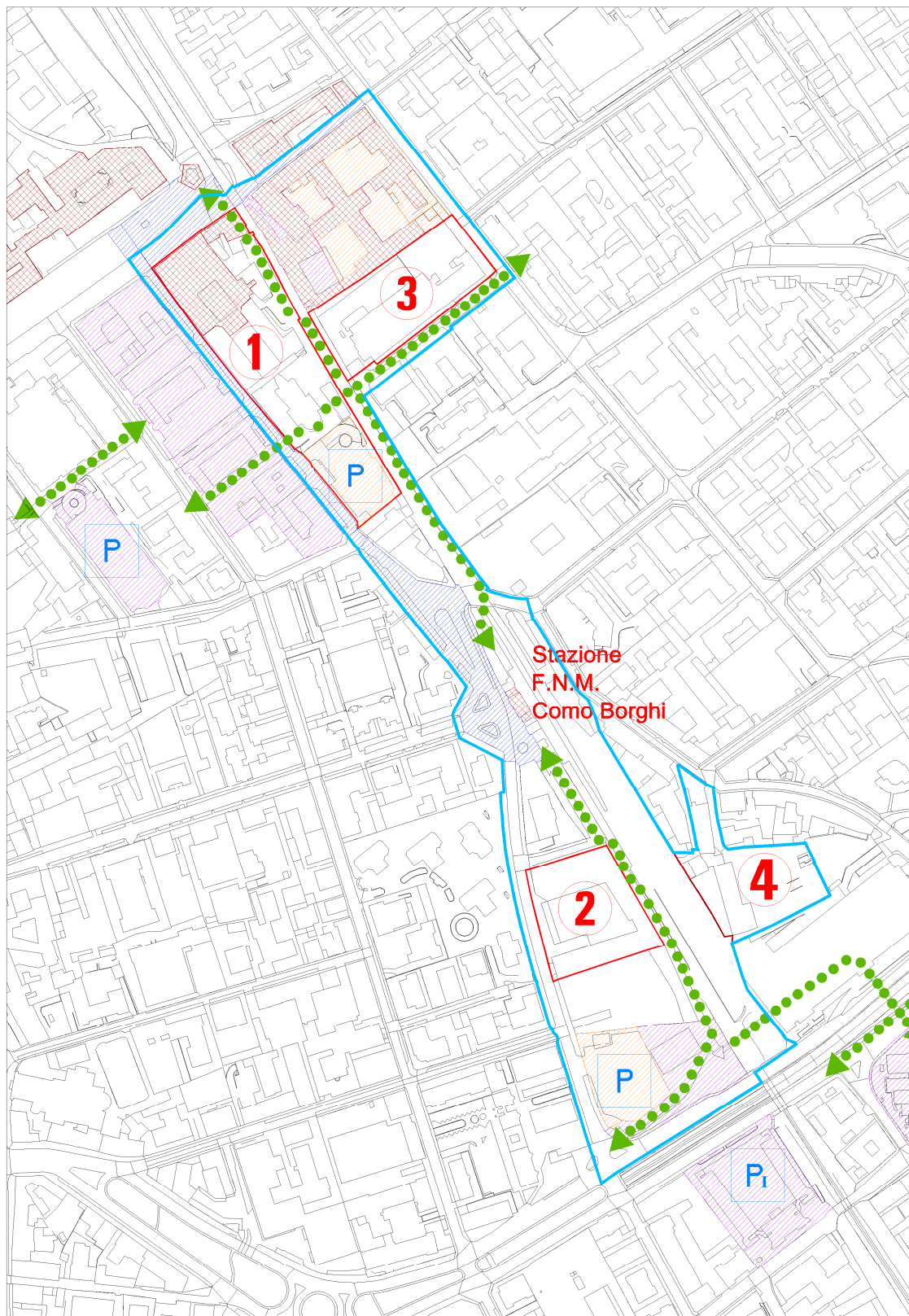
**DESCRIZIONE DELL'AMBITO**



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



PROGETTO



## INDIRIZZI PROGETTUALI

L'ambito identificato presenta al suo interno caratteri architettonico – funzionali profondamente disomogenei, e occorre pertanto prefigurare modi d'intervento differenziati, così articolati:

### Comparto 1 ex Seminario vescovile

- per il complesso storico di impianto seicentesco, come bene architettonico di rilevanza storica vincolato *ex lege*, sono ammissibili unicamente interventi di restauro conservativo, con rimozione delle opere effettuate negli anni Sessanta che ne hanno profondamente alterato l'aspetto (il fronte sulla via Sirtori risulta rivestito, e all'interno i corpi scale dei nuovi edifici sormontano il lato sud – est del chiostro);
- per le costruzioni più recenti, e per l'area occupata dalla chiesa dell'Immacolata recentemente demolita, risulta invece auspicabile un intervento di ristrutturazione urbanistica col ridisegno dell'impianto plani volumetrico.

Per tutti gli aspetti di carattere dimensionale e per gli impegni convenzionali in ordine all'infrastrutturazione dell'ambito ed alla dotazione di servizi, gli stessi verranno definiti in fase di predisposizione del Programma Integrato d'Intervento.

Per quest'ultimo valgano i seguenti indirizzi di carattere orientativo:

- la sostituzione degli edifici realizzati a metà del secolo scorso, congiuntamente all'incremento dell'offerta di posti auto pubblici, in corrispondenza del parcheggio multipiano di via Sirtori, consente la riqualificazione ambientale dell'asse stradale di via Sirtori attraverso la revisione del numero e dislocazione degli spazi di sosta in sede propria, la regolamentazione degli accessi e lo studio dell'arredo urbano (incluso lo stesso piazzale Gerbetto e la stazione di Como Borghi);
- tali sistemazioni comporteranno la realizzazione di nuovi spazi pubblici a verde, piazze e percorsi, una forte connessione con il Mercato coperto e con la Città murata lungo il fronte di viale C. Battisti ed il recupero ambientale della fascia ferroviaria con realizzazione di un passaggio pedonale di attraversamento della stessa in corrispondenza della via Carlo Linati;

### Comparto 2 area SPT

- per le aree Spt e "Ippocastano" sono previsti interventi di ristrutturazione con nuova edificazione per destinazioni residenziali universitaria e/o di servizio a carattere sociale, insieme alla realizzazione di spazi e attrezzature d'interesse pubblico e generale in corrispondenza dell'area dell'Ippocastano (l'attestamento delle autolinee del quadrante nord/ovest e un parcheggio multipiano per 350 posti auto, in coerenza con quanto previsto dal Piano dei servizi e dal sistema della mobilità);

### Comparto 3 area Telecom

- sono previsti interventi di ristrutturazione con nuova edificazione per destinazioni residenziali e/o di servizio;

### Comparto 4 area Centro Studi Casnati

- sono previsti interventi di ristrutturazione con mantenimento testimoniale degli episodi di archeologia industriale caratterizzanti i corpi di fabbrica principali/originari e la eventuale demolizione parziale o totale con riedificazione di quelli aggiunti successivamente, al fine di ristabilire una corretta proporzione tra vuoti e pieni ed attribuire adeguate pertinenze con la conseguente possibilità di rifunzionalizzare, quale area d'ingresso, il contiguo spazio attrezzato a verde pubblico (anfiteatro).

Tutti i comparti che promuoveranno gli interventi concorreranno economicamente in quota parte, da definire in fase di negoziazione, al recupero degli immobili di proprietà comunale posti all'angolo tra via Tommaso Grossi – via Dante Alighieri.

## VALUTAZIONE PAESAGGISTICA

### DESCRIZIONE DELL'AMBITO PAESAGGISTICO E RELAZIONE CON IL SISTEMA DELLE RETI ECOLOGICHE

L'ambito è costituito da più comparti con caratteristiche architettoniche e funzionali differenti. Esso comprende: • il complesso storico-architettonico dell'ex seminario vescovile, sorto su una struttura del XIII secolo, successivamente trasformato in edificio con impianto neoclassico su progetto dell'arch. Simone Cantoni e ulteriormente modificato e ampliato negli anni '50/'60; • l'area SPT, caratterizzata dalla presenza di capannoni in parte utilizzati dalla società di trasporto; • l'area Telecom, posta a ridosso del complesso storico di via Tommaso Grossi/via Dante, occupata interamente dall'edificio destinato a servizi tecnologici; • l'area del Centro Studi Casnati, ove sono presenti episodi di archeologia industriale recuperati ad uso scolastico; • il complesso storico di via Tommaso Grossi/via Dante, sede dell'ex orfanotrofio e della scuola media Baden Powell. L'ambito, segnato dalla presenza della ferrovia, è fortemente antropizzato e si presenta attualmente privo di elementi naturali o seminaturali ed ecologicamente isolato rispetto alle reti verdi locali.

### CLASSE DI SENSIBILITÀ DEL SITO



**Grado di sensibilità elevato, medio e basso**

### INDIRIZZI PAESAGGISTICI

L'intervento dovrà incrementare la qualità paesaggistica dell'ambito e valorizzare le peculiarità di ciascun comparto, ricercando un disegno urbanistico complessivo che sappia legare tra loro elementi con carattere fortemente disomogeneo. Esso dovrà pertanto ricercare un corretto rapporto di tipo osmotico con la città, in particolare con il vicino storico mercato coperto e gli altri servizi della zona, nonché con la prospiciente città murata. Inoltre si dovrà prestare particolare attenzione alla realizzazione di nuovi edifici a torre e verificare che essi non risultino elementi dissonanti rispetto al complesso monumentale dell'ex seminario vescovile e del contesto più ampio.

Nel nuovo comparto sono previsti interventi di riqualificazione di via Sirtori e viale Battisti, nonché il recupero ambientale della fascia ferroviaria, ove si prevede la realizzazione di percorsi pedonali e, quando possibile, di una fascia a verde in fregio alla ferrovia che ne segni il tracciato lineare. Si prevede infine il recupero e la valorizzazione degli immobili di proprietà comunale compresi tra Via Tommaso Grossi e via Dante.

## MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

La predisposizione di filari e aree di verde urbano, da realizzarsi prioritariamente con specie autoctone incluse negli elenchi del PTCP e dei regolamenti comunali del verde, potrà determinare un'incremento della qualità paesaggistica dell'ambito.

Il posizionamento dei volumi di progetto che devono tenere conto della fascia d'inedificabilità prevista dalle norme di "polizia idraulica".

## PARAMETRI DI ORIENTAMENTO PER LA PREDISPOSIZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

### COMPARTO 1 (ex Seminario vescovile)

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                    |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Superficie territoriale | 11577 mq                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | I.t. max 3,5 mc/mq |
| H max                   | L'altezza degli edifici verrà determinata in fase di progettazione, privilegiando la qualità architettonica delle soluzioni proposte, anche in relazione al contenimento della stessa evidenziato nel rapporto ambientale. La progettazione dovrà proporre uno skyline caratterizzato da un'articolazione dei volumi conciliabile con il contesto, anche mediante l'eliminazione di elementi e volumi dissonanti rispetto al loro impianto originario. |                    |

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                               |                     |                   |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|
| Destinazioni d'uso                     | Tutte ad eccezione di <b>I, A – AS</b>                                                                                                                                                                                                                        |                     |                   |
| COMPARTO 3 (area Telecom)              |                                                                                                                                                                                                                                                               |                     |                   |
| Superficie territoriale                | 5983 mq                                                                                                                                                                                                                                                       | I.t. min 1.8 mc/mq  | I.t.max 2,2 mc/mq |
| H max                                  | L'altezza degli edifici verrà determinata in fase di progettazione, privilegiando la qualità architettonica delle soluzioni proposte. La progettazione dovrà proporre uno skyline caratterizzato da un'articolazione dei volumi conciliabile con il contesto. |                     |                   |
| Destinazioni d'uso                     | Tutte ad eccezione di <b>I, A – AS</b>                                                                                                                                                                                                                        |                     |                   |
| COMPARTO 4 (area Centro Studi Casnati) |                                                                                                                                                                                                                                                               |                     |                   |
| Superficie territoriale                | 5096 mq                                                                                                                                                                                                                                                       | Indice territoriale | esistente         |
| Volumetria max                         | esistente                                                                                                                                                                                                                                                     | H max               | esistente         |
| Destinazioni d'uso                     | 33% <b>S</b> (istruzione superiore), 37% <b>T</b> (struttura ricettiva - terziario), 30% <b>R</b>                                                                                                                                                             |                     |                   |

| PARAMETRI DI ORIENTAMENTO PER LA PREDISPOSIZIONE<br>DEI PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI <sup>1</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                               |                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| COMPARTO 2 (area SPT)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                               |                    |                   |
| Superficie territoriale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 5017 mq                                                                                                                                                                                                                                                       | I.t. min 1.8 mc/mq | I.t.max 2,2 mc/mq |
| H max                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | L'altezza degli edifici verrà determinata in fase di progettazione, privilegiando la qualità architettonica delle soluzioni proposte. La progettazione dovrà proporre uno skyline caratterizzato da un'articolazione dei volumi conciliabile con il contesto. |                    |                   |
| Destinazioni d'uso                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Edilizia Integrata                                                                                                                                                                                                                                            |                    |                   |
| Le aree oggetto di riqualificazione o trasformazione sono potenzialmente soggette a fenomeni di insalubrità; per le stesse deve pertanto essere presentata idonea proposta di Piano di Indagine Ambientale preliminare, che consenta di verificare la salubrità dei suoli e sottosuoli ai fini del giudizio di risanamento (Titolo III, capitolo 2, punto 3.2.1 del Regolamento Locale d'Igiene Tipo). |                                                                                                                                                                                                                                                               |                    |                   |

<sup>1</sup> Modifiche a seguito di Emendamento approvato con D.C.C. n. 74 del 20.12.2012 (Adozione PGT)