

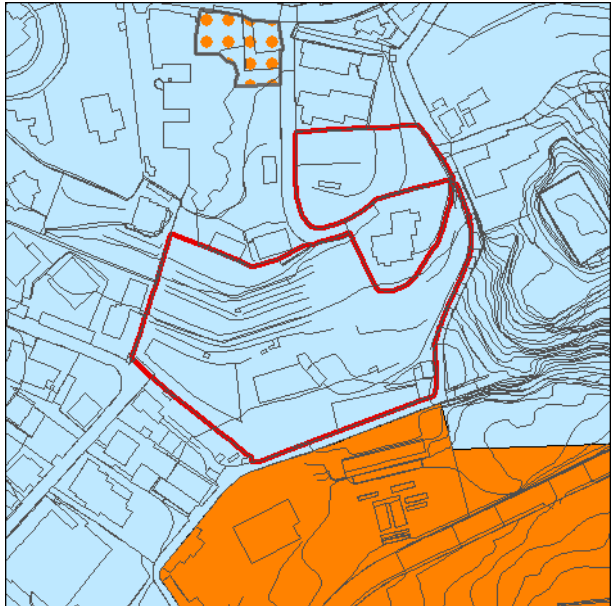
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
Documento di Piano



AREE IN LOCALITA' BIGNANICO - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

	INFORMAZIONI	
	Superficie catastale (mapp.1805, 1412,1397,1398,1798,1404,1402, 4186,1400 - Monte Olimpino):	13.373 mq
	Proprietà:	Azienda Ospedaliera Sant'Anna di Como
	LOCALIZZAZIONE DELL'AMBITO	
L'ambito è collocato in località Bignanico, nelle immediate vicinanze del parco di Villa Olmo, in una zona di grande pregio paesaggistico; presenta un'articolata morfologia ed è caratterizzato da un forte dislivello altimetrico (circa 35 m.). Le aree, cui si accede a monte da via Bignanico e a valle da via Caronti, ad oggi sono in parte occupate da orti e in parte in stato di abbandono. L'edificato presente al contorno ha destinazione residenziale, cui vanno aggiunti il complesso della scuola elementare di Bignanico e il complesso storico dell'ex convento di San Pietro nelle Vigne.		

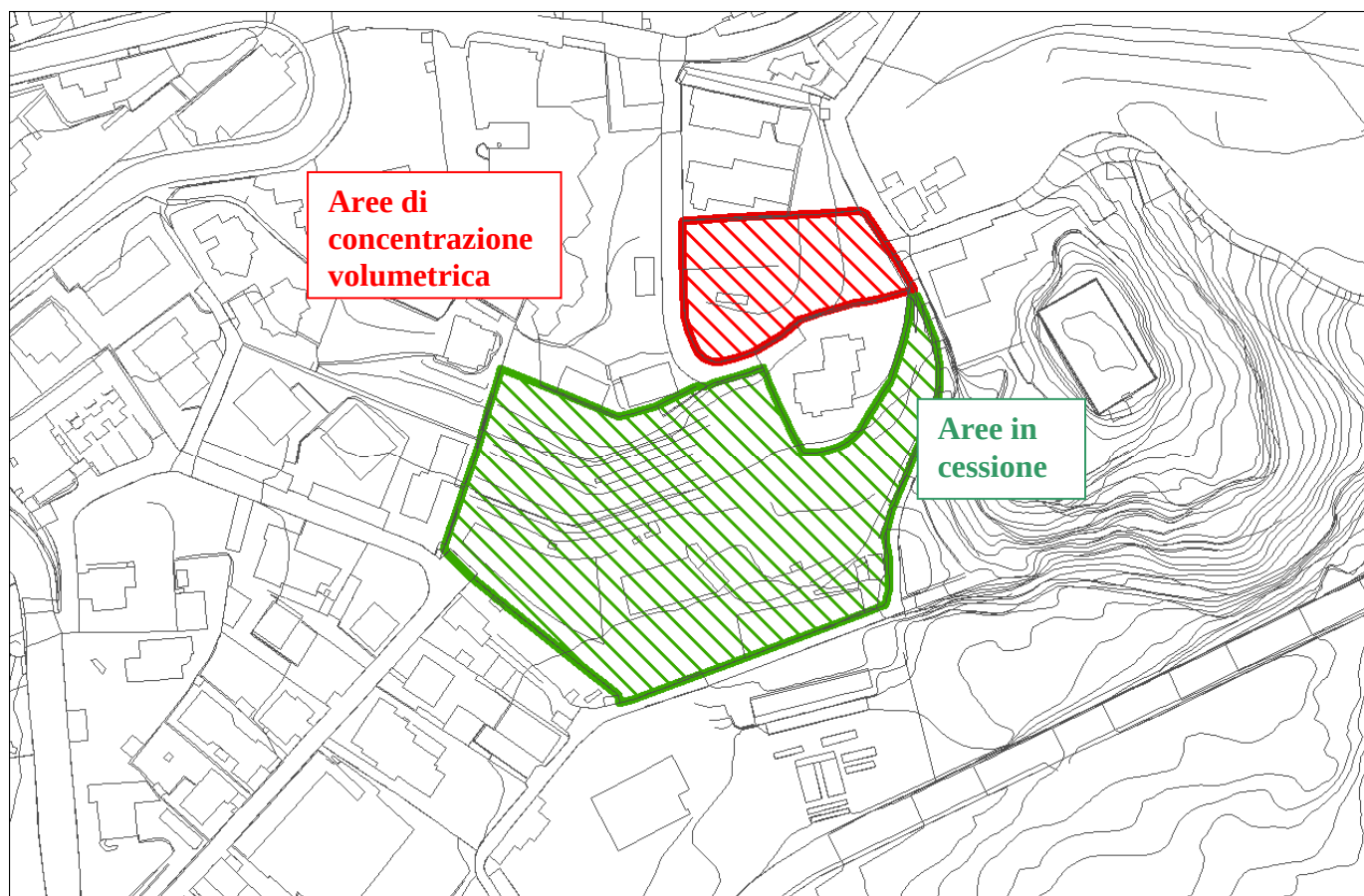
DESCRIZIONE DELL'AMBITO

	
--	--

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



PROGETTO



INDIRIZZI PROGETTUALI

L'ambito presenta eccezionali potenzialità per la crescita della "città pubblica" secondo diverse linee di sviluppo, che vanno dalla valorizzazione dell'area delle serre di Villa Olmo all'apertura della Villa del Grumello, quale nuova sede di mostre e convegni nell'ambito del progetto della Camera di Commercio di Como denominato il "Chilometro della conoscenza", dalla fruibilità delle percorrenze esistenti come percorsi protetti e di godimento paesaggistico al recupero del complesso storico dell'ex convento di San Pietro nelle Vigne, come prefigurato anche dal contributo alla redazione del PGT presentato dal Centro di Cultura Scientifica "Alessandro Volta".

Entro questo ampio disegno assume grande rilevanza la realizzazione del ponte pedonale di collegamento del parco di Villa Olmo con l'area delle serre.

Nell'ambito è possibile distinguere un'area pianeggiante lungo via Caronti, e a monte di questa, un'area a forte pendenza con andamento planimetrico curvilineo, affaccio naturale sul lago e sulla città, infine un'ulteriore area, separata dalle prime da un lotto già edificato, in posizione dominante e di superficie più contenuta.

Considerate quindi le opportunità sopra descritte e le caratteristiche morfologiche, sono state individuate, secondo modalità proprie della perequazione d'ambito, l'area da acquisire al patrimonio comunale e l'area di concentrazione volumetrica, lotto di completamento dell'edificato esistente, assoggettando l'intervento a pianificazione attuativa di nuovo impianto.

La necessità per la Pubblica Amministrazione di reperire gratuitamente i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, sopra descritti e strategicamente localizzati, comporta in termini compensativi l'individuazione di un'area di concentrazione volumetrica per l'insediamento dell'edificazione privata.

VALUTAZIONE PAESAGGISTICA

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

Localizzato nelle immediate vicinanze di Villa Olmo, l'ambito è inserito in un territorio di elevato pregio paesaggistico.

Presenta un'articolata morfologia e risulta di particolare rilevanza in virtù della percezione delle aree dal lungolago di Como e da diversi punti panoramici.

Le caratteristiche ambientali dell'ambito sono inoltre da considerare in rapporto al più ampio sistema di aree verdi costituito dalle pertinenze dell'ex Convento di San Pietro nelle Vigne, dal compendio delle serre di Villa Olmo e dal parco della Villa del Grumello.

L'ambito risulta separato dalle reti ecologiche locali e di vasta area, caratterizzandosi infatti quale *stepping stone* da valorizzare.

SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA



Grado di sensibilità elevato e medio

INDIRIZZI PAESAGGISTICI

Tutela e valorizzazione delle aree a partire dagli esistenti caratteri morfologici, recupero degli antichi terrazzamenti e riqualificazione della vegetazione.

Tutela e valorizzazione delle percorrenze esistenti come percorsi protetti e di godimento paesaggistico.

La nuova edificazione nell'area di concentrazione volumetrica, deve risultare di completamento dell'esistente ed essere integrata con adeguate opere di mitigazione.

MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Andranno previste azioni di recupero degli antichi terrazzamenti e di riqualificazione della vegetazione.

PARAMETRI

Superficie territoriale (da rilievo fotogrammetrico)	13.360 mq	I.t. min 0.2 mc/mq	I.t. max 0,4 mc/mq
H max	3 - 4 piani (effettivi versante a valle)	Area in cessione	82%

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).