



## **PARCO REGIONALE SPINA VERDE**

---

### **Piano Ville con Parco**



## **REGOLAMENTO**

approvato con D.A.C. n°12 del 25.05.2010

professionista incaricato della redazione del Piano di  
Settore  
f.to dr. arch. Darko Pandakovic

Fase di osservazione e controdeduzione  
f.to dr. Franco Binaghi – Direttore del Parco  
f.to dr. Vittorio Terza – Ufficio Tecnico Parco

Parco Spina Verde  
Via Imbonati n. 1  
22020 Cavallasca (CO)  
Tel. 031.211131  
Fax 031.535864  
[ufficiotecnico@spinaverde.it](mailto:ufficiotecnico@spinaverde.it)

## **REGOLAMENTO PER GLI INTERVENTI EDILIZI, SUGLI SPAZI ESTERNI E SULLA VEGETAZIONE**

### **CAPITOLO I**

#### **OGGETTO DEL REGOLAMENTO, AMBITO DI APPLICAZIONE, DOCUMENTI DEL PIANO DI SETTORE**

##### **Premessa metodologica**

Gli strumenti urbanistici normativi comprendono abitualmente una "relazione", che analizza i problemi e descrive le soluzioni, ed un "regolamento" o "norme tecniche d'attuazione" che prescrivono le modalità d'intervento. Il presente "regolamento" include in un unico elaborato "descrizione" e "regolamento" al fine di rendere più chiari i passaggi tra interpretazione dei problemi affrontati e indicazioni per il loro sviluppo risolutivo. Poiché ogni norma urbanistica si presta ad essere oggetto di variate interpretazioni formali, legando la stessa alle motivazioni che l'hanno prodotta s'intende fornire uno strumento più logicamente comprensibile.

**ART.1** - Il Piano Territoriale del Parco Spina Verde, approvato con DGR n. 8/374 del 20.7.2005, pubblicato sul BURL n. 35 2° S.S. dell'11.9.2005, prevede la realizzazione del Parco mediante otto Piani di Settore.

Il Piano di Settore "Ville con parco" riguarda ville e parchi di interesse storico, artistico e ambientale, un insieme di porzioni di territorio in cui, a vari livelli di qualità e con diverso stato di conservazione, è presente un patrimonio architettonico e ambientale particolarmente significativo per la valorizzazione del Parco.

Il Piano di Settore pertanto censisce tale patrimonio pubblico e privato e ne promuove il restauro, la manutenzione e la fruizione attraverso usi compatibili con la natura specifica di tali complessi.

Nel Piano Territoriale di Coordinamento, Tav.1 Articolazione del Territorio, sono individuate in colore verde pastello le zone riferite all'"Ambito ville con parco".

**ART 2** - I documenti facenti parte del Piano di Settore "Ville con parco" sono

- il presente regolamento comprensivo di relazione
- Tav. 1 Planimetria generale ville con Parco 1:5000
- Tav. 2 Ortofoto Generale ville con Parco ed estratti di dettaglio

- Tav. 3 Planimetria generale Catasto Teresiano 1:10.000
- Tav. 4 Planimetria generale Cessato Catasto 1:10.000
- Tav. 5 Raffronto PTC – Piano di Settore
- Schede insediamenti (ville e residenze di tipo “patrizio”) con relativo ambito paesaggistico (giardini, parchi ed aree agncole direttamente connesse)

**ART. 3 –** Verifica delle aree comprese nell’ambito “Ville con parco”

Lo studio svolto nel presente Piano di Settore ha verificato puntualmente l’estensione delle aree indicate nel PTC, “ambito Ville con Parco”, sulla base delle planimetrie dei Catasti Teresiano e Cessato e con l’osservazione degli aspetti morfologici di ciascun ambito. E’ stato verificato che le aree di pertinenza storica e implicazione morfologica di alcune ville sono più estese di quanto indicato nel PTC.

Nelle schede elaborate nel presente studio, sono state date indicazioni per ciascuna area di pertinenza anche per le zone che il PTC non definisce come “ambito Ville con Parco”. Ciò per agevolare la gestione di zone indicate come agricole o forestali, finalizzate ad una maggiore tutela storica del Parco nel suo insieme. La normativa proposta è prescrittiva solo nelle zone identificate come “ambito Ville con Parco” nel PTC:

1. VILLA MONTE CAPRINO, il perimetro del terreno di pertinenza è ampliato e corrisponde ai confini definiti dal Catasto Teresiano;
2. VILLA GIOVIO confermato come negli “studi preliminari”; di fatto è esterna alla Spina Verde, ma è opportuno che ne segua gli indirizzi;
3. VILLA IL TORCHIO il perimetro del terreno di pertinenza è ampliato e corrisponde ai confini definiti dal Catasto Teresiano.;
4. VILLA NOSEDA: al perimetro di pertinenza è stato aggiunto il viale di accesso;
5. VILLA BIANCHI confermato;
6. VILLA MONCUCCO confermato;
7. VILLA MADERNI, il perimetro del terreno di pertinenza è ampliato e corrisponde ai confini definiti dal Catasto Teresiano, salvo la sottrazione di alcune porzioni di terreno edificate;
8. VILLA ADELAIDE il perimetro del terreno di pertinenza è ampliato e corrisponde ai confini definiti dal Catasto Teresiano;
9. VILLA EROS il perimetro del terreno di pertinenza è ampliato e corrisponde ai confini definiti dal Catasto Teresiano;
10. COLOMBIROLINO, confermato;
11. COLOMBIROLO , confermato;
- 12.(a)VILLA ARCHINTO , confermato.
- 12.(b)EX PERTINENZE DI VILLAARCHINTO (loc. “Torre”), confermato;

13. VILLA PRELIO, il perimetro del terreno di pertinenza è ampliato e corrisponde ai confini definiti dal Catasto Teresiano;
14. CASCINA BRENNNA, il perimetro del terreno di pertinenza è ampliato e corrisponde ai confini definiti dal Catasto Teresiano.

## **CAPITOLO II**

### **INDIRIZZI ESPRESSI NEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO**

Prima dell'istituzione del parco della Spina Verde molte delle aree che in essa sono confluite erano già state tutelate nel Piano Regolatore del Comune di Como approvato dalla Regione nel 1975. Le aree destinate a Parco erano vincolate in parte come Zona F "Parchi pubblici e territoriali", in parte come Zona EA "zona di rispetto archeologico" e in parte come Zona E "agricola", ponendo in atto una salvaguardia che è risultata essenziale per la successiva formazione del parco. Il vincolo posto dal PRG ha permesso di sottrarre le aree a nuove iniziative insediative e ad operare sull'edificato soltanto attraverso interventi di tipo conservativo e corretti dal punto di vista ambientale.

"... il complesso processo di sensibilizzazione, tradotto negli atti sopracitati aveva posto le condizioni affinché l'intenzione di creare "il parco della Spina Verde" potesse concretarsi attraverso le opportune determinazioni istituzionali" (*Piano territoriale di coordinamento studi preliminari pagina 4*).

Prima di definire gli aspetti specifici di tutela e coordinamento degli interventi nelle zone "Parchi e ville storiche", è bene riprendere gli obiettivi generali posti dall'istituzione del Parco.

"L'art. 12 della legge istitutiva definisce le finalità del parco, in considerazione dell'importanza delle zone per l'equilibrio ecologico delle vicine aree metropolitane e precisamente:

- a) la tutela ed il recupero paesistico ambientale delle fasce di collegamento fra la città e la campagna, nonché la connessione delle aree esterne con i sistemi di verde urbano;
  - b) la salvaguardia e la qualificazione delle attività agro-silvo-colturali in coerenza con le destinazioni dell'area;
  - c) la funzione culturale e ricreativa dell'ambiente da parte delle popolazioni"
- (*Piano territoriale di coordinamento, Studi preliminari.*)

Per quanto riguarda il Piano Esecutivo in oggetto, si riprendono dalle "otto caratteristiche" del Piano Generale, quelle attinenti al tema:

- la presenza di insediamenti ottocenteschi (ville con parchi) sul versante settentrionale;

- la presenza di significativi insediamenti ottocenteschi (ville) per villeggiatura in ambiente agricolo e perle residue originali strutture agricole;

Lo studio svolto nel Piano Territoriale di Coordinamento comprende una fase di indagine su settori problematici la cui scala di applicazione è più ampia rispetto alla delimitazione dei Piani Esecutivi:

- l'indagine geomorfologica, idrogeologica e del dissesto idrogeologico (redatta dal dott. geol. Gaspare Attardo) registra eventi che comprendono globalmente tutta l'area del parco e non sono scomponibili in porzioni settoriali dettagliate. L'incidenza che una edificazione consistente, o la formazione di un percorso interno ad un parco, può avere sull'equilibrio idrogeologico supera i confini della singola proprietà interessata.

L'equilibrio della vegetazione presente nel parco (studio redatto dal dott. Luigi Conti) comporta influenze e contaminazioni tra la vegetazione autoctona spontanea e le essenze decorative di giardini e parchi.

Per ciò che riguarda la fauna (studio del dott. Alberto Pozzi), è ben nota la precaria situazione degli equilibri di sopravvivenza, a seguito della frammentazione di territori e percorsi dovuta a recinzioni, insediamenti, strade.

Nella "evidenziazione e descrizione delle rilevanze", si mette in evidenza "per il patrimonio storico: (...)

- il sistema dei più significativi insediamenti ottocenteschi (ville) sul versante della Con valle;
- le ville patrizie sul versante meridionale in ambiente agricolo;
- quanto ancora riconoscibile degli originari percorsi storici e delle strutture agricole.

Per questi effetti, il Parco assume un connotato composito che non è solo rappresentato da uno spazio residuale della antropizzazione circostante, ma contiene importanti valori aggiunti che ci ricordano quanto fondamentale fosse stato, per le popolazioni residenti, nei secoli precedenti il valore del "luogo" nel suo complesso, per le sue risorse e per la collocazione strategica nel più ampio contesto territoriale.

A queste memorie unite ai valori intrinseci di fisicità e di naturalità, alle condizioni estrinseche complessive e peculiari sia degli aggregati urbani che degli aspetti di alto valore paesistico da essa percepibili, costituiscono dei precisi indicatori per i processi di definizione degli obiettivi di consolidamento, riqualificazione, ristrutturazione e proposizione che diventeranno i contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento.

**Art. 4** - Gli indirizzi espressi nel Piano generale di Coordinamento sono l'ambito idoneo per la migliore comprensione di quanto definito dal Piano di Settore "Ville con Parco"

### **CAPITOLO III**

#### **CARATTERI PREVALENTI DELLE "VILLE CON PARCO" NELLA SPINA VERDE**

Rispetto alle finalità del Parco, l'ambito "Ville con parco" é parte integrante dei valori espressi dal territorio. Le ville si caratterizzano nel duplice aspetto di residenze connesse con le attività agricole e residenze di pregio panoramico e climatico nella porzione affacciata verso il lago e la città.

Sviluppando gli intenti che il Parco persegue, dobbiamo intendere che entrambe le tipologie costituiscono un aspetto storico-culturale indispensabile alla comprensione del territorio preso in considerazione.

Il ruolo che la villa ed il parco di pertinenza svolgevano, nel momento della loro edificazione e successive ristrutturazioni, o comunque il significato storico che ancora esprimevano quando è stato istituito il Parco, sono i riferimenti ai quali è indispensabile attenersi per salvaguardare e rispettare l'istituzione stessa del Parco.

Le ville sono relazionate con il Paesaggio Agrario e spesso ne fanno propri gli elementi costitutivi (ciglionamenti, terrazzamenti, filari alberati di essenze autoctone, ...).

Parchi e ville, quando l'area circostante era agricola oltre che boschiva, svolgevano un ruolo significativo da diversi punti di vista:

- vegetale: si trattava di insediamenti anomali rispetto all'intorno sia per l'emergenza delle architetture e del loro inserimento nel terreno con terrapieni, spianate, gradinate, sia per la natura dei giardini e parchi che prevedevano l'introduzione di essenze allojene, di carattere decorativo, con densità di impianti arborei, formazione di allineamenti a viale, definizione di zone ombrose, pergolati o comunque effetti da "arte dei giardini";
- naturalistico faunistico: in misura minore rispetto agli insediamenti agricoli, era costante la presenza di animali da allevamento. La complessità della gestione di questi spazi articolati poteva prevedere la presenza di cavalli o animali da traino, oltre ad animali da cortile, volatili e cani da guardia. Queste presenze entrano in relazione con la fauna locale, dando

luogo a percorsi notturni di animali selvatici, punti di nutrizione, controlli reciproci tra animali domestici e fauna selvatica.

- parchi e ville costituiscono una sequenza a macchia di leopardo nell'attuale tessuto naturalistico d'insieme. La loro densità era regolata da uno spontaneo equilibrio prossemico, secondo il quale il motivo stesso della residenza in campagna o della villeggiatura in un luogo panoramico sarebbe venuta meno se non fossero rispettati criteri di isolamento, di quiete e silenzio. Anche la presenza umana, conseguente a queste esigenze, era calibrata e leggera. Oggi sappiamo quanto la frequenza di presenze in un parco condizioni il tono del parco stesso, le presenze animali e la resistenza delle piante. Nel contesto naturalistico delle colline dell'attuale Spina Verde, la limitata presenza umana è uno dei fattori che ha reso questa area idonea ad essere Parco.
- dal punto di vista paesaggistico la villa con parco si pone come emergenza all'interno del terreno agricolo o come radura vegetata all'interno del terreno boschivo. La percezione dell'unità costituita dalla villa con le sue pertinenze è varia ed articolata, nell'orografia collinare prevalente, i cui molteplici affacci sono il motivo stesso che ha originato molti degli insediamenti: l'equilibrio volumetrico che nei secoli alcuni di questi insediamenti hanno raggiunto rispetto alle pendenze, all'esposizione, alla vegetazione circostante che ne influenza il microclima, determina elementi ordinati e ripetuti nella visione paesaggistica d'insieme.
- viabilità, rumore e intrusioni varie (inquinamento acustico e luminoso), aggrediscono il Parco dal perimetro delle aree inurbate circostanti e lo indeboliscono dall'interno per le presenze residenziali e le poche attività ricettive. L'inquinamento acustico e luminoso, oltre ad essere di danno per la fauna, toglie in gran parte la suggestione della percezione degli elementi naturalistici. Rampe di accesso, piazzali di parcheggio con manovre agevolate, viali illuminati, fari antifurto sono elementi estranei alle esigenze specifiche del Parco.

**ART. 5** - Gli aspetti strutturali relativi a vegetazione, fauna, limitata presenza umana, criteri di insediamento, rumore, inquinamento luminoso, sopra descritti, sono elementi di riferimento generale per la valutazione delle eventuali trasformazioni proposte per il settore "Ville con Parco".

## **CAPITOLO IV**

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: CRITERI GENERALI**

#### **DEFINIZIONE DELLE ATTIVITÀ EDILIZIE, DEGLI INTERVENTI SUGLI SPAZI ESTERNI E SULLA VEGETAZIONE**

**ART. 6** - I criteri per la gestione delle trasformazioni, della tutela e valorizzazione, si fondano su alcuni aspetti strutturali attinenti a problemi generali dell'area (geologia, vegetazione, equilibri ecologici, ecc.) e su aspetti morfologico percettivi significativi nella fruizione del parco. La percezione è analizzata e valutata rispetto ai percorsi, rispetto alle visuali dalla città e dalla pianura verso la Spina Verde, rispetto alle visuali dalla Spina Verde verso i panorami.

**ART. 7** - Quando non diversamente specificate nelle schede normative dettagliate per ogni singola villa, le destinazioni ammesse oltre o in alternativa a quelli attuali sono quelle legate a eventuali funzioni di interesse pubblico che il luogo può ospitare, ed in particolare, oltre alla residenza: sedi di istituzioni, enti e associazioni culturali, sedi per manifestazioni artistiche, musei e gallerie; sedi per attività culturale, didattica e formazione di livello superiore, universitario e post-universitario, ricerca, attività di servizio per le funzioni suddette.

**ART. 8** - Non è ammesso alcun aumento volumetrico rispetto allo stato di fatto esistente. Rustici, stalle e fienili possono essere destinati a residenza, salvo diverse prescrizioni nelle schede normative dettagliate, purché mantengano le caratteristiche morfologiche legate alla loro destinazione originaria.

**ART. 9** - Gli interventi edilizi sulle ville storiche potranno portare, escludendo nuove edificazioni, all'incremento di superficie risultante dall'eventuale utilizzo del sottotetto, senza alterazioni all'altezza di colmo, all'altezza d'imposta della falda, né modifiche della quota di imposta dei solai.

**ART. 10** - Il carattere prevalente della tipologia edilizia della villa deve essere mantenuto (nell'ambito delle due tipologie prevalenti ville connesse all'attività agricola e ville residenziali panoramiche) Ogni intervento edilizio deve sottolineare il carattere originario dell'insediamento. Ciò è richiesto perché all'interno del parco sia mantenuta memoria del passato storico e culturale, dato che la comprensione delle ragioni di fondo di ciascun insediamento, indica i criteri e gli indirizzi della sua salvaguardia.



Per rendere comprensibile l'originaria funzione degli edifici, gli stessi devono mantenere le caratteristiche morfologiche originarie, anche quando si prevede il cambio di funzione: ad es. un fienile che venga trasformato in residenza dovrà mantenere evidenti le caratteristiche tipologiche nella sua forma esterna.

Non è consentita l'introduzione di elementi che alterino l'integrità degli spazi di pregio architettonico (saloni, atri, vani, scale monumentali, ecc.); non è consentita la frammentazione dell'unità degli spazi principali (saloni comunicanti, atri e spazi da essi serviti ecc.); non è consentita la realizzazione di corridoi, disimpegni e scale, dove questi alterino la distribuzione degli spazi e la loro connessione, nel caso questi abbiano una valenza architettonica o caratterizzino la struttura edilizia originaria.

Dovranno essere rispettate le aperture interne quando queste svolgono un ruolo nella definizione dello spazio originario (allineamenti tra porte e finestre, simmetrie, corrispondenze di porte con nicchie, di porte con camini, ecc.). In particolare andranno mantenute le sequenze di locali comunicati collegati da assi visivi allineati con le porte. Dovranno essere mantenuti gli elementi distributivi originari (scale monumentali e padronali, scale di servizio qualora caratterizzate da particolari sistemi costruttivi o finiture quali balaustre e ringhiere di pregevole o particolare fattura, elementi strutturali di valore quali pianerottoli in pietra, gradini a sbalzo, mensole in ferro battuto o ghisa, strutture in legno, ecc.). Le scale di servizio che non rientrino nella casistica sopra descritta potranno essere dislocate in nuove posizioni. Gli eventuali ascensori dovranno trovare ubicazione negli aree originariamente di servizio, possibilmente in prossimità delle scale.

**ART.11** - La genesi storica delle singole ville indica le potenzialità dell'insediamento residenziale: le ville con annessi rustici per contadini, giardinieri e servitù possono avere una potenzialità residenziale proporzionata agli abitanti originari.

Non è opportuno aumentare indiscriminatamente le possibilità residenziali all'interno del parco, per la molestia di una maggiore densità umana e quindi maggiore inquinamento acustico e luminoso, senso di urbanizzazione e perché ciò comporta aumento di flussi automobilistici.

**ART. 12** - Ogni villa, nel quadro delle tipologie sopraddette, è costituita da un insieme di volumi il cui significato è legato alle attività originarie svolte; tale significato deve essere quanto più esplicitamente evidente e l'insieme delle volumetrie deve mantenere il reciproco assetto determinato dalle funzioni originarie. All'interno di tutto il parco non sono ammesse traslazioni volumetriche, cioè demolizioni e ricostruzioni che prevedono lo spostamento o la modifica d'impianto di edifici, rustici e comunque volumi edilizi.

Sono espressamente esclusi interventi di adeguamento che comportino modificazioni nell'assetto planivolumetrico e architettonico degli edifici e nell'assetto spaziale del parco.

**ART. 13** - Le modalità di intervento relative agli edifici ed alle aree di pertinenza vengono classificate secondo le seguenti categorie: a) manutenzione ordinaria; b) manutenzione straordinaria; c) restauro; d) risanamento conservativo

**ART. 14** - Gli elaborati progettuali richiesti dovranno riguardare la globalità del sistema villa-parco; qualunque intervento sul patrimonio edilizio, su quello vegetazionale e sugli spazi aperti di pertinenza della villa deve essere preceduto e confortato da un'accurata documentazione, anche di tipo storico-critico, sulle caratteristiche e lo stato di conservazione ed in particolare:

- documentazione storica, cartografica, iconografica e fotografica, sul complesso villa-parco e sulla sua evoluzione nel tempo; analisi tipologica dell'edificio con identificazione del ruolo che gli elementi architettonici o gli spazi hanno nella definizione del complesso architettonico; sarà necessario identificare le intenzioni di progetto originarie che hanno dato luogo alla distribuzione attuale dell'edificio, pur nella stratificazione dei successivi interventi.
- rilievo e analisi degli edifici, delle caratteristiche e dello stato di conservazione delle strutture, intonaci, elementi costruttivi e decorativi; nel caso di interventi nel parco, rilievo della vegetazione con un'indagine botanico - vegetazionale estesa a tutte le essenze presenti, corredata da una diagnosi sullo stato di conservazione e sulle esigenze di manutenzione e ripristino; rilievo fotografico dettagliato dello stato di fatto degli elementi architettonici e degli spazi su cui si intendono operare delle modifiche.
- proposte di intervento sugli edifici, gli spazi costruiti e su quelli scoperti, complete di dettagli costruttivi in scale adeguate a illustrare le modalità di intervento; proposte per la conservazione, valorizzazione o eventuale trasformazione del parco.

**ART. 15** - Nell'ambito del Parco la distribuzione degli spazi aperti di pertinenza delle ville è tema preminente per la conservazione e la valorizzazione storica del loro intrinseco valore culturale; accessi, percorsi e aree di sosta devono essere contenuti nella quantità e dimensione proporzionata alle originarie destinazioni degli edifici e degli spazi aperti di pertinenza: ciò per evitare l'aumento di superfici impermeabili, ma soprattutto per non modificare l'aspetto morfologico percettivo degli spazi aperti delle radure e

più in generale nella cadenza di pieni e vuoti che caratterizza parchi e giardini storici. Nell'ambito del Parco i criteri di "ingombro" degli interventi e la "occupazione visiva" sono da considerare in modo differente rispetto ai criteri di "densità volumetrica" correntemente adottati nell'urbanistica.

**ART. 16** - Posti macchina e garages possono essere realizzati con il fine specifico di togliere alla vista automobili parcheggiate all'aperto con effetto invasivo. La loro realizzazione deve opportunamente sfruttare balze del terreno e posizioni meno visibili, integrando nel verde i nuovi manufatti. Potranno essere realizzate solo autorimesse sotterranee con copertura a verde senza recare danni alle alberature di alto fusto e con soluzioni tecniche che garantiscano il rispetto dei criteri generali di tutela.

**ART. 17** - Manufatti di finitura degli spazi esterni, opere d'arte quali ringhiere, scogliere, tasche nelle murature, ecc. dovranno interpretare i caratteri del luogo in cui vengono inseriti senza snaturare la morfologia storica specifica del singolo giardino o parco.

**ART. 18** - Nuovi muri e recinzioni devono riprendere le caratteristiche di quelli già esistenti a perimetro della proprietà qualora caratterizzati da elementi costruttivi e di dettaglio storici o tradizionali. In mancanza di esempi nella proprietà si farà riferimento a muri presenti nelle ville con tipologia analoga comprese nella Spina Verde. Non sono ammessi elementi decorativi e interventi mirati a snaturare il carattere originario dell'insediamento. Va evitato ogni tipo di falso eccesso nell'uso di materiali e finiture non consoni al carattere prevalente di ciascun edificio.

**ART. 19** - Per le aree dei parchi, esterne all'impianto storico del singolo parco, sono ammesse possibilità di intervento relative agli adeguamenti necessari alla dotazione funzionale di spazi ed attrezzature, ed in particolare: piazzole e aree di sosta veicolare, piccole attrezzature all'aperto, ecc. E ammessa, nelle parti non storiche del parco, la realizzazione di opere pertinenziali (parcheggi, piscine, campi da tennis, piccoli campi da gioco), comunque nel rispetto dei caratteri ambientali del parco. Nei nuovi interventi la superficie destinata alle suddette opere pertinenziali non può superare il 5% della superficie a parco.

**ART. 20** - Nell'ambito delle trasformazioni e della gestione del verde ogni trasformazione dell'assetto arboreo dei parchi e giardini deve essere esplicitamente autorizzato dal Parco. Gli interventi di trasformazione dei boschi dovranno essere sottoposti ad autorizzazione paesaggistica della Provincia.

Dovranno essere trasmessi alla Provincia dati e informazioni su alberi con caratteristiche di monumentalità al fine di integrare la banca dati del PTCP. In linea generale i criteri per la gestione del verde devono rispettare le linee originarie di organizzazione del verde; le nuove piantumazioni devono essere coerenti con gli impianti storici; non è opportuna la generalizzata estensione di spiazzi uniformi a prato che corrispondono più ad un gusto contemporaneo semplificato che ad una interpretazione della spazialità specifica dei parchi locali. Gli interventi sulle parti storiche dei parchi dovranno limitarsi alla manutenzione, al restauro e al ripristino, in base alla documentazione storica disponibile e ad un accurato rilievo delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne, nonché dei caratteri originali dei parchi stessi.

**Art. 21** - Al fine di minimizzare gli impatti sul contesto geologico e idrico degli interventi relativi ad edifici, sistemazione di spazi esterni e percorsi, realizzando adeguate opere di sostegno per evitare dissesti di varia natura, e predisponendo indagini geologiche e geotecniche conformi al D.M. 14/01/2008 e alle classi di fattibilità geologica.

Dovranno inoltre essere previste adeguate opere di drenaggio e raccolta delle acque, anche con riferimento alle zone di rispetto per punti di captazione idropotabile.

**Art. 22** - Al fine di valutare la sostenibilità del sistema fognario a servizio degli interventi di recupero sarà necessario, in sede di progettazione e di richiesta di autorizzazioni, fare riferimento agli "abitanti equivalenti" che verranno a insediarsi.

**Art. 23** - In fase di cantiere dovranno essere previste le modalità di riduzione degli impatti da polveri; il materiale di scavo dovrà essere assoggettato alla normativa vigente in materia di bonifica di siti contaminati.

**Art. 24** - L'Ente Parco in sede di monitoraggio delle emissioni utilizzerà opportuni indicatori sull'inquinamento acustico e luminoso nonché sulla qualità dell'aria. Eventuali impianti di illuminazione esterna dovranno essere conformi alla normativa vigente in materia di inquinamento luminoso.

**Art. 25** - E' auspicabile che nel contesto degli interventi di ristrutturazione o rifunionalizzazione degli insediamenti venga introdotto l'utilizzo di fonti rinnovabili e a basso impatto climalterante per ridurre i consumi energetici.

**ART. 26** - Privati o Enti potranno instaurare con il Parco rapporti di reciproca collaborazione per sviluppare le finalità che il Parco si propone, mediante

specifiche convenzioni. Il convenzionamento potrà riguardare forme di accesso del pubblico al parco e alla villa, secondo modalità da definire per garantire la compatibilità con l'obiettivo primario della conservazione del patrimonio.

## **CAPITOLO V**

### **SCHEDE NORMATIVE DETTAGLIATE**

**ART. 27 - Villa Monte Caprino** (n. I nella Tav. I Piano di Settore "Ville con parco")

- 1) **Identificazione dell'unità paesaggistica.** La villa, in Comune di Como, via Monte Caprino 20, h. mt. 380 s.l.m. è situata sul pendio collinare che scende verso la pianura a sud con affaccio a sud-ovest verso Rebbio. Terreno di pertinenza, allo stato attuale della proprietà, è minore da quello indicato nei Catasti storici.
- 2) **Nel Catasto Teresiano** (foglio 2 Rebbio mappali 408. 409. 37, 26) presenta significativi terrazzamenti, il cui orientamento è probabilmente simbolico, alle spalle di una costruzione situata al centro di un'area agricola variamente coltivata. Davanti all'edificio principale è disegnato un parterre che denota il carattere residenziale della villa. A quota più bassa sono altri edifici,, la cui volumetria è tuttora esistente. L'edificio principale non corrisponde alla villa attuale.
- 3) **Nel Cessato Catasto** (foglio 3 Rebbio mappali 9, 10, 11, 12, 53, 556, 55, 16, 17, 18, 22, 13, 19, 65, 558. 559, 1) è rappresentato l'edificio principale a doppia C capovolta, corrispondente a quello attuale. L'edificio nel Cessato Catasto è situato in ubicazione differente rispetto quello del Teresiano,. In corrispondenza alla facciata dell'edificio principale, è disegnato un parterre (superficie piana suddivisa geometricamente) a significare il carattere della residenza signorile.
- 4) **Struttura attuale del parco:** l'attuale struttura del parco riprende le linee storiche di fondazione: sono mantenuti i terrazzamenti, ad esclusione di quelli a sinistra rispetto al percorso in salita, in luogo dei quali è stato inserito un prato con macchie di cespugli; sono conservati i parterre sul fronte dell'edificio; l'impianto del giardino tra cancello di accesso ed edifici è a prati perimetrati da bosco. Devono essere mantenuti terrazzamenti, parterre e ogni impianto originario.

- 5) **Ubicazione della villa nel suo parco.** La villa è ubicata sul limite del pianoro, a bordo del pendio sottostante, in posizione affacciata sul panorama. Il complesso villa-giardino si inserisce sul pendio del colle come una radura racchiusa da boschi a valle e a monte. Tale effetto deve essere valorizzato e mantenuto.
- 6) **Percorsi.** Il percorso di accesso principale corrisponde a quello storico; sono stati aggiunti altri vialetti, tra loro perpendicolari, nelle vicinanze dell'edificio principale. E' mantenuto il percorso che sale verso la collina a bordo dei terrazzamenti storici. Tutti i percorsi storici devono essere mantenuti.
- 7) **Vegetazione.** La vegetazione è costituita dal bosco a monte e a valle, la cui cura avrà le regole di manutenzione appropriate per il suo buon mantenimento; l'area tra cancello ed edificio è caratterizzata da alberi di conifere d alto fusto, la cui emergenza ben inquadra l'asse di accesso all'edificio principale, mentre le macchie più basse accompagnano l'accesso alla porzione di edificio limitrofa, storicamente di servizio. La differenza tra i due corpi di fabbrica è attualmente ben evidenziata e suggerisce con chiarezza la lettura dell'impianto storico: tali caratteristiche devono essere mantenute.
- 8) **Edificio.** L'edificio gode di panorami e scorci visivi che motivano la sua ubicazione: tali effetti di architettura del paesaggio devono essere mantenuti sia per le viste dalla villa che per quelle da fuori verso la villa.
- 9) **Manufatti.** Per l'edificio rustico, non presente nel Cessato Catasto, sul percorso verso la parte di edificio annessa, con caratteristiche di fienile e deposito attrezzi, non sono ammesse destinazioni residenziali

**ART. 28 – Villa Giovio** (n. 2 nella Tav. I Piano di Settore “Ville con parco”)

- 1) **Identificazione dell'unità paesaggistica.** La villa, in Comune di Como, località Breccia via Villa Giovio, h. 340 mt s.l.m., è situata ai piedi del pendio che scende a Sud verso la pianura. Il terreno di pertinenza, dietro alla villa, ha una parte (dimezzata a seguito di frazionamenti) che sale verso la collina ed una parte che si espandeva nel piano, oggi ristretta sul lato Est, al solo grande viale di accesso.
- 2) **Nel Catasto Teresiano** la villa non è censita.

- 3) **Nel Cessato Catasto** (foglio 3 Breccia mappali 113, 122, 473, 118, 132, 134, 120, 133, 124, 117) i volumi rappresentati corrispondono quasi completamente alle volumetrie attuali.
- 4) **Struttura attuale del parco:** il grande viale alberato è un segno paesaggistico che si osserva da molti punti di vista e contraddistingue la presenza della villa, la struttura ai lati del viale è a semplici prati contornati da perimetro verde. Nelle parti più vicine alla villa, che si dilatano con maggiore ampiezza, gli alberi isolati e i gruppi arborei nel prato assumono le caratteristiche di parco all'inglese.
- 5) **Ubicazione della villa nel suo parco.** Secondo i canoni del neoclassicismo (la villa è dell'architetto Simone Cantoni) la villa è esattamente il perno degli spazi verdi circostanti. L'edificio principale, alto su un basamento bugnato, domina il leggero declivio, col cannocchiale prospettico del viale alberato.
- 6) **Percorsi.** Il percorso principale di accesso è costituito storicamente dal viale, che è tuttavia tagliato da una strada comunale circa a metà. Un'altra strada passa dietro alla villa, lambendone lo spigolo retrostante. Il parco sarebbe valorizzato dal ripristino della continuità fruitiva (ad esempio interrando in galleria il percorso che lo dimezza) e dal ricompattamento dei terreni di pertinenza.
- 7) **Vegetazione.** Il viale alberato e le parti a vegetazione sparsa comprendono esemplari di pregio. Ogni intervento di trasformazione e straordinaria manutenzione, che sarà comunque finalizzato al mantenimento del disegno complessivo, dovrà prevedere un censimento della vegetazione esistente.
- 8) **Edificio.** L'edificio, di grande pregio architettonico ammette solo interventi di restauro, oltre che di manutenzione.
- 9) **Manufatti.** Tutti i manufatti, muri, scogliere e opere d'arte presenti nel parco dovranno essere mantenuti e valorizzati.

**ART. 29 - Villa il Torchio** (n. 3 nella Tav. I Piano di Settore "Ville con parco")

- 1) **Identificazione dell'unità paesaggistica.** La villa, in Comune di Como, via Santa Marta, h. mt. 310 s.l.m. è situata sul pendio collinare che scende dal Monte Croce verso la convalle, con affaccio panoramico sulla città; la posizione, sopra la Stazione Ferroviaria di S. Giovanni, è esposta a Nord Est. Tra tutte le Ville catalogate nel Piano territoriale è la più vicina al

centro città. Gli accessi sono sia dalla città, passando da via Santa Marta, sia dai percorsi a monte. L'ubicazione è motivata dall'orografia che presenta un breve spazio più pianeggiante rispetto agli scoscendimenti circostanti.

- 2) **Nel Catasto Teresiano** (foglio 18 Corpi Santi Como mappali 1250, 1249, 1251) presenta una struttura di tipo agricolo, corrispondente al maggiore dei corpi di fabbrica attuali, I terreni di pertinenza sono indicati prevalentemente a "ronco".
- 3) **Nel Cessato Catasto** (foglio 12 Monte Olimpino mappali 1760, 1761, 1762, 1764, 1769, 1700) conferma l'edificio originario cui si affiancano altre due costruzioni minori, di carattere agricolo.
- 4) **Struttura attuale del parco:** nell'attuale assetto, della costituzione precedente che era probabilmente a orti, seminativi, prati, frutteti, rimane solo il segno dei ciglioni che forma un grande spazio aperto a prato: questa apertura valorizza la posizione e la scenografia delle viste panoramiche, ma la sua scarsa complessità è estranea alla struttura storica del territorio, assumendo un carattere privo di identità. Ogni eventuale richiesta di trasformazioni deve includere un ripristino di caratteri più conformi alle tradizioni del luogo.
- 5) **Ubicazione della villa nel suo parco.** L'insediamento dei tre edifici domina dall'alto i ciglionamenti pratici, mentre gli spazi aperti tra le diverse costruzioni hanno perso ogni caratteristica legata all'originario mondo rurale. Ogni eventuale richiesta di trasformazioni deve includere un ripristino di caratteri più conformi alle tradizioni del luogo.
- 6) **Percorsi.** L'insediamento si sviluppava lungo il percorso storico che dall'antica Chiesa di S. Giovanni in Pedemonte saliva verso S. Fermo. Nell'insediamento attuale la molteplicità di accessi automobilistici e percorsi pedonali, costituiti con i criteri di una lottizzazione residenziale, hanno trasformato ogni possibilità di leggere l'originario tessuto e carattere agricolo. Ogni eventuale richiesta di trasformazioni deve includere un ripristino di caratteri più conformi alle tradizioni del luogo.
- 7) **Vegetazione.** Il carattere prevalente della vegetazione è quello di una radura nel bosco. La vegetazione decorativa nelle vicinanze degli edifici sottolinea l'aspetto omologato dei "villini residenziali" senza alcun riferimento alle tradizioni della Spina Verde ed ai caratteri specifici trasmessi dalla storia. Ogni eventuale richiesta di trasformazioni deve includere un ripristino di caratteri più conformi alle tradizioni del luogo.



- 8) **Edificio.** Gli edifici si affacciano sulla città e sono inquadrati dalla continuità del bosco, caratteristiche positive rispetto ai valori paesaggistici del luogo.
- 9) **Manufatti.** Le costruzioni accessorie sono realizzate in modo improprio: i garages seminterrati a Nord del complesso non sono sufficientemente mascherati; i muri, a sostituzione dei terrazzamenti, presentano caratteri di rigidità geometrica non consona all'orografia; i percorsi a sentiero pedonale presentano finiture estranee alle tradizioni locali. Ogni eventuale richiesta di trasformazioni deve includere un ripristino di caratteri più conformi alle tradizioni del luogo.

**ART. 30 - Villa Nosedà** (n. 4 nella Tav. I Piano di Settore "Ville con parco")

- 1) **Identificazione dell'unità paesaggistica.** La villa, in Comune di Como, via Valfresca, h. 335 mt. s.l.m., è situata sul fronte della Spina Verde verso la convalle, su un dosso pianeggiante. La visibilità della villa, particolarmente grande, è molto evidente dalla città. Il poggio è libero da vegetazione, la parte sottostante verso la città è scoscesa e fittamente vegetata.
- 2) **Nel Catasto Teresiano** la villa non è censita, i terreni corrispondenti alla pertinenza della futura edificazione corrispondono al foglio 18 Corpi Santi Como mappali 1243, 1244, 1245, 145.
- 3) **Nel Cessato Catasto** (foglio 12 Monte Olimpino mappali 1696, 1697, 1695, 1690, 1693, 178, 1708) i volumi rappresentati corrispondono quasi completamente alle volumetrie attuali.
- 4) **Struttura attuale del parco:** il parco è caratterizzato da un grande muro di sostegno circolare, che evidenzia il poggio e forma un basamento (un parterre circolare) su cui al centro si insedia l'edificio. Questo basamento si affaccia sulla città formando, davanti alla villa, un piano verde con inserite alcune specie arboree monumentali. Sul retro della villa il poggio degrada dolcemente mantenendo un aspetto aperto e di radura dove si trova una piscina e la strada di accesso. I margini del parco sono più fittamente vegetati e si uniformano con il bosco circostante.
- 5) **Ubicazione della villa nel suo parco.** L'edificio insediato all'estremità del poggio, domina il pendio scosceso sottostante, Il pianoro su cui è situata la

villa si apre sul panorama della città e del primo bacino lacustre. La facciata principale esposta a Nord Est gode di questo panorama mentre il retro gode di affacci più privati verso la radura retrostante ed il bosco.

6) **Percorsi.** Il percorso principale di accesso è costituito da una lunga strada che collega il poggio alla via Valfresca. L'accesso al parco è monumentale, ed enfatizza il valore della villa e del parco stesso. L'intero percorso in salita verso la villa si articola in una serie di curve sinuose formando un episodio di importanza paesaggistica. Per tale motivo si è deciso di inserirlo nelle pertinenze di tutela del parco. I percorsi secondari nelle vicinanze della villa si articolano in modo semplice attorno al basamento circolare.

7) **Vegetazione.** Le parti a vegetazione fitta ai margini del parco ed attorno alla strada di accesso, denotano la consistente età di alcuni esemplari. Ogni intervento di trasformazione e straordinaria manutenzione dovrà prevedere un censimento della vegetazione esistente. Importanti sono le specie arboree nelle adiacenze dell'edificio. Si nota una recente piantumazione che limita la radura retrostante la villa verso la Valfresca.

8) **Edifici.** L'edificio della villa è di buon valore architettonico e si presenta in un buono stato di conservazione e utilizzo. Sono possibili solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria volti alla tutela ed alla valorizzazione dell'edificio. Gli edifici di pertinenza, denominati Galbina e Camporino, non possedendo caratteristiche architettoniche di rilievo né rappresentando valori storici o culturali da tutelare, potranno essere oggetto di interventi architettonici finalizzati al miglioramento della funzionalità abitativa degli edifici stessi, mediante realizzazione di opere accessorie che non comportino aumenti di volumetria (a titolo esemplificativo finestre, balconi, accessi carrai), pur nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche dell'area in cui sono inserite ovvero garantendo la tutela delle visuali, relazionandosi armoniosamente con materiali e colori della villa principale, mantenendo la "posizione gerarchica" di secondarietà rispetto alla stessa, rispettando il disegno del verde complessivo con l'obiettivo di integrare i nuovi interventi sulla vegetazione e sugli spazi aperti in un insieme armonioso e coerente.

Il recupero del sottotetto e la conseguente apertura di abbaini e lucernari negli edifici denominati Galbina e Camporino:

1. è ammesso ai soli fini di rendere abitabili i volumi;
2. non deve comportare aumenti di volumetria o variazioni di gronda e di colmo se non per i necessari adeguamenti all'altezza media ponderale;

3. deve essere generalizzato, per esigenze di tutela paesaggistica, all'intero edificio e non alla singola unità immobiliare.

9) **Manufatti.** Tutti i manufatti, muri, scogliere e opere d'arte presenti nel parco dovranno essere mantenuti e valorizzati.

**ART. 32 – Villa Bianchi** (n. 5 nella Tav. i Piano di Settore “Ville con parco”)

1) **Identificazione dell'unità paesaggistica.** La villa, in Comune di Como via Valfresca, h. mt. 295 s.l.m. è ubicata nella parte bassa della Valfresca, sul culmine di un promontorio orografico la cui punta è orientata a Sud verso la Convalle. la Villa occupa una posizione del tutto eccezionale, dominando i pendii a Est verso il primo bacino del lago, a Ovest verso la Vaifresca, con esposizione favorevole alle coltivazioni. La facciata principale della Villa guarda a Sud Est.

2) **Nel Catasto Teresiano** (foglio 18 Corpi Santi Como mappali 2512, 1525, 1207) si evidenzia una struttura di tipo agricolo, a forma di corte chiusa, tipologicamente molto rara nelle zone collinari, I terreni di pertinenza, prevalentemente a “ronco”, sono ciglionate con affaccio verso Sud.

3) **Nel Cessato Catasto** (foglio il Monte Olimpino mappali 143, 1574, 1376, 1659, 1520, 1583, 1577, 1570, 1549, 1564, 1573, 1572, 1565) viene mostrata la struttura distributiva dell'edificio analoga a quella attuale, parco e giardino. L'imponente viale di accesso alberato, già tracciato nel Catasto Teresiano, affianca il pendio seguendo e rimarcando l'andamento orografico del luogo. Macchie di vegetazione con scorci visuali, ambientazione di manufatti, tra cui la Cappella, arricchiscono il parco di episodi percettivi di grande qualità. Tutto questo patrimonio di architettura del paesaggio deve essere salvaguardato e valorizzato.

4) **Ubicazione della villa nel suo parco.** La villa domina dall'alto sul promontorio, si affaccia sul primo bacino del lago, è circondata da spiazzi e terrazze ben articolati.

5) **Percorsi.** Tutta la distribuzione dei percorsi di accesso e distribuzione interna al parco merita di essere mantenuta, per il valore delle visuali corrispondenti ai vari tracciati.

6) **Vegetazione.** La vegetazione del parco è ricca e complessa, nelle diverse sovrapposizioni di gusto dei periodi storici. Ogni trasformazione deve essere

condotta con un attento rilievo dell'esistente e l'individuazione di chiare scelte progettuali.

- 7) **Edificio.** L'edificio principale, articolato tra casa padronale e casa del contadino, dovrà sempre mantenere nelle forme la gerarchia originaria. L'esposizione a tutta vista dell'edificio padronale e la maggiore riservatezza dell'edificio del contadino, circondato dal verde, devono essere mantenute.
- 8) **Manufatti.** Il parco include tre ulteriori edifici ed alcuni manufatti sui quali dovrà essere applicato il criterio rigoroso di restauro conservativo e valorizzazione nel contesto dell'architettura vegetale, I tre edifici hanno già avuto destinazioni residenziali che possono essere confermate.

**ART. 32 - Villa Moncucco** (n. 6 nella Tav. I Piano di Settore "Ville con parco")

- 1) **Identificazione dell'unità paesaggistica.** La villa, in Comune di Como via Cardano, h. 405 mt. s.l.m., è affacciata verso la convalle, nella Valfresca, su una porzione di pendio relativamente tenue, favorevole alle coltivazioni, motivo dell'insediamento originario. Una parte del terreno è quasi piana ed un parte, esposta a Sud è conformata a ciglioni, completamente cancellati dalla vegetazione infestante. Pur vicina alla autostrada la posizione della Villa conserva una relativa quiete perché posta sopra una galleria.
- 2) **Nel Catasto Teresiano** (foglio 17 Corpi Santi Como, mappali 279, 257, 46, 258, 129) è rappresentato un edificio più semplice rispetto all'attuale. Sul fronte verso Nord Est è raffigurato un parterre. Nel disegno del parco sono presenti raffigurazioni di ciglionamenti. Non è specificata alcuna coltura.
- 3) **Nel Cessato Catasto** (foglio 11 Monte Olimpino mappali 1619, 1618, 1617, 1616, 1615, 1614) la conformazione volumetrica corrisponde a quella del Catasto vigente, che tuttavia non corrisponde all'aerofotogrammetrico degli anni '90. Nella situazione attuale sono conservati tutti i volumi di fabbrica del Cessato catasto ad esclusione di un corpo a Sud che chiudeva la corte, attualmente aperta verso Sud.
- 4) **Struttura attuale del parco.** L'organizzazione strutturale del parco, in conformità alle caratteristiche orografiche suddette, propone un viale di accesso nella zona pianeggiante che presenta alberi ad alto fusto isolati; un'area piana dietro la villa forma un giardino più appartato; il terreno a terrazzamenti caratterizza il parco verso sud.

- 5) **Ubicazione della villa nel suo parco.** La villa è situata al margine tra la collina sopraelevata e il solco della Valfresca; a scala dei terreni di pertinenza la villa si situa esattamente al bordo della zona piana affacciandosi sul declivio. Questo aspetto strutturale caratteristico dovrà essere mantenuto in evidenza.
- 6) **Percorsi.** Il viale d'accesso, antico e presente nel Cessato Catasto, potrà essere messo in maggiore evidenza curando piantumazioni e filari. Gli altri percorsi di distribuzione alle varie parti del parco ed alle zone già agricole dovranno riprendere i tracciati storici.
- 7) **Vegetazione.** Ogni intervento sulla vegetazione dovrà fornire un esatto censimento della piantumazione esistente. Di particolare interesse il filare a margine del prato sul bordo del pendio, che dovrà essere mantenuto. Parte integrante dello sviluppo del parco è la messa in evidenza dei ciglionamenti storici.
- 8) **Edificio.** La posizione strategica dell'edificio posto al margine tra piano e pendio fa risaltare il carattere panoramico dell'insediamento, sia per i panorami che si aprono dalla villa, sia per l'inserimento paesaggistico della villa rispetto a tutto il territorio.
- 9) **Manufatti.** Tutti gli eventuali manufatti, muri, scogliere e opere d'arte presenti nel parco dovranno essere mantenuti e valorizzati.

**ART. 33 – Villa Maderni** (n. 7 nella Tav. I Piano di Settore “Ville con parco”)

- 1) **Identificazione dell'unità paesaggistica.** La villa, in Comune di Como, via Cardano n.53, 55, h. 405 mt s.l.m., è situata ed orientata sul pendio che scende verso il primo bacino del lago. Il terreno ha pendenza costante, con un pianoro più dolce ove sorge la villa. Tracce di ciglionamenti sono nella parte sottostante la villa. La strada comunale passa nelle immediate adiacenze del retro della casa.
- 2) **Nel Catasto Teresiano** (foglio 15 Corpi Santi Como mappali 36, 29, 999, 2512, 1011, 956, 1521, 29) viene rappresentato l'edificio nelle sue forme articolate in ambiti padronali ed agricoli. La volumetria del complesso corrisponde a quella attuale, ad eccezione della nuova villa moderna. Nel terreno di pertinenza che si estendeva alle spalle della villa sono rappresentati ciglionamenti. Significativa è la presenza del parterre verso Nord.

- 3) **Nel Cessato Catasto** (foglio 8 Monte Olimpino mappali 1459, 1460, 1468, 1461, 1470, 1463, 1465, 1466, 1467, 1469, 1471, 1472, 1473, 1474) vengono rappresentati i volumi come nel Teresiano. Si nota la presenza di un asse che perpendicolarmente alla villa conduce ad alcuni fabbricati agricoli a corte già presenti nel Catasto Teresiano.
- 4) **Struttura attuale del parco:** il parco è stato ristrutturato con criteri estranei alla natura dei luoghi e un ampio prato all'inglese sostituisce l'originario parterre già visibile nel Catasto Teresiano. All'estremità del prato è una piscina con vistosi bordi lastricati. Un altro prato uniforme è sul versante nord, poco più in basso, e accanto ai corpi di fabbrica sono tre giardini racchiusi da siepe. A un piano ancora inferiore è un campo da tennis. Il declivio circostante all'ex parterre, sul lato Est e Sud è sistemato a giardino prativo con macchie di arbusti. Nell'insieme si tratta di una sistemazione del parco del tutto impropria rispetto alla destinazione ed alle finalità del Parco Spina Verde. La parte retrostante (sopra via Cardano), presumibilmente non più pertinenza della villa, mantiene inalterato il suo carattere agricolo, con la presenza di tutti i ciglionamenti storici.
- 5) **Ubicazione della villa nel suo parco.** L'edificio principale ed i corpi annessi figuravano nell'attuale distribuzione già nel Catasto Teresiano. Il complesso edilizio domina il pianoro e gli affacci sul giardino, verso Sud, mentre a Nord una quinta fitta di verde chiude la villa rispetto alla villa limitrofa, costruita all'interno dello spazio di pertinenza delle costruzioni storiche. Questa seconda villa, ad un solo livello, è racchiusa e circondata da un giardino formale costruito con essenze arboree di grande effetto scenografico. L'insieme si configura come una lottizzazione di lusso, estranea ai caratteri ed alle finalità della Spina Verde.
- 6) **Percorsi.** Le due ville hanno gli accessi da via Cardano, con percorsi a garages, posti macchina coerenti con gli impianti formali dei giardini. Così pure i percorsi pedonali all'interno delle aree sono sviluppati secondo i criteri coerenti all'impianto dei nuovi giardini. Si evidenzia il viale perpendicolare alla Villa che porta alla cascina più a monte oggi in disuso.
- 7) **Vegetazione.** Le parti a vegetazione, alternate ai prati all'inglese, sono costruite con essenze ad effetto estetico e formale e non tengono conto delle adiacenti aree a bosco o agricole.
- 8) **Edificio.** L'edificio storico padronale e gli annessi ex-rustici mantengono le volumetrie storiche ed in parte anche le caratteristiche morfologiche originali.

- 9) **Manufatti.** Tutti i manufatti di finitura dei giardini hanno perso ogni caratteristica storica locale.

**ART. 34 – Villa Adelaide** (n. 8 nella Tav. I Piano di Settore “Ville con parco”)

- 1) **Identificazione dell’unità paesaggistica.** La villa, in Comune di Como, via Cardano, h. mt. 385 s.l.m. situata sul pendio che scende verso il primo bacino del lago, alle spalle di Villa Olmo, gode dell’affaccio verso Est e di un bellissimo panorama sul primo bacino del Lario. Aspetto negativo è la prossimità all’autostrada che immediatamente sotto la villa entra in galleria. Il terreno di pertinenza, allo stato attuale delle proprietà, è minore di quello indicato nei catasti storici.
- 2) **Nel Catasto Teresiano** (foglio 15 Corpi Santi Como mappali 977, 974, 975, ) rappresenta una residenza articolata in volumi corrispondenti a quelli attuali, con una residenza più nobile e volumi di servizio. Il terreno di pertinenza è disegnato senza l’indicazione di particolari colture.
- 3) **Nel Cessato Catasto** (foglio 8 Monte Olimpino mappali 1008, 1007, 1907, 1981, 1423, 1429, 1430, 1421, 1427, 1451, 1452, 1453, 1450, 1448) riprende i volumi dell’edificato come dal Teresiano.
- 4) **Struttura attuale del parco:** non vi sono testimonianze che evidenzino la costruzione di un parco e neppure di terreni coltivati; solamente nell’area su cui insiste l’edificato presentano segni di terrazzamenti a valle della villa stessa e sul lato nord. Queste lavorazioni del terreno costituiscono gli spazi esterni funzionali alla residenza. Ogni intervento sul parco dovrà valorizzare queste tracce storiche.
- 5) **Ubicazione della villa nel suo parco.** La posizione della villa è sopra un crinale oltre il quale si gode dell’affaccio panoramico verso il lago; il terreno di pertinenza, scosceso ed in parte su fondo roccioso, è esposto verso nord, salvo la porzione sottostante alla villa. Il terrazzo antistante alla facciata principale e la scalinata che conduce al terrazzamento inferiore sono gli elementi di maggior pregio della struttura del giardino e rievocano la presenza di probabili parterre.
- 6) **Percorsi.** Considerato lo stato di abbandono della vegetazione, solo un’indagine a seguito di puliture potrebbe evidenziare i percorsi che servivano le diverse parti della proprietà; attualmente è visibile ancora la posizione di un orto. Ogni intervento di ristrutturazione dell’area verde

deve evidenziare la struttura orografica, di grande interesse, con la conca valliva al centro dell'attuale proprietà ed un poggio rialzato verso nord.

- 7) **Vegetazione.** La vegetazione, per gran parte infestante, non presenta aspetti di particolare pregio, salvo ulteriori indagini che pongano in rilievo elementi storici.
- 8) **Edificio.** L' edificio mantiene l' articolazione dei volumi già rappresentati nel Catasto Teresiano: la villa padronale, l' annesso volume di servizio, collegati da un passaggio sopraelevato e la cascina posta a sinistra dell' accesso formano una articolata corte interna di grande interesse architettonico. Ogni intervento di restauro e ristrutturazione deve mantenere le forme architettoniche che evidenziano l' ordine gerarchico degli edifici, evitando ogni "falso" che cancelli la comprensione della organizzazione di lavoro e di vita documentata dagli edifici.
- 9) **Manufatti.** Il rustico posto a destra del cancello d' ingresso potrà mantenere le funzioni di deposito, serra, attrezzi ma non potrà essere adibito ad un cambio di destinazione d' uso.

**ART. 35 – Villa Eros** (n. 9 nella Tav. I Piano di Settore "Ville con parco")

- 1) **Identificazione dell'unità paesaggistica.** La villa, in Comune di Como, via Cardano, h. 400 mt. s.l.m., è situata su pianoro che volge verso Est sul primo bacino lariano. Il terreno ha poca e costante pendenza, la strada passa sul retro nelle immediate vicinanze della villa. I terreni circostanti, sia di pertinenza che esterni alla proprietà sono relativamente spogli, utilizzati sino a tempi recenti a fini agro-pastorali. Nel complesso è in corso una radicale ristrutturazione di edifici, spazi di pertinenza, giardino.
- 2) **Nel Catasto Teresiano** (foglio 15 Corpi Santi Como mappali 905,988,989,990) sono rappresentati una parte dei volumi riconducibili alla parte più nobile della villa con la formazione di una sola corte chiusa. Il disegno del parco rappresenta alcuni ciglionamenti ma non specifica nessuna coltura.
- 3) **Nel Cessato Catasto** (foglio 8 Monte Olimpino mappali 286, 995,996, 998,1456,1457,2612,1226, 1000, 1001, 1492, 1908, 1004, 1063, 1006) i volumi rappresentati corrispondono completamente alle volumetrie attuali, formando così un complesso a due corti.



- 4) **Struttura attuale del parco:** il parco sta subendo una forte trasformazione a causa del massiccio intervento di ristrutturazione dell'intera villa. Completamente illeggibili sono tutte le parti adiacenti agli edifici, solo poche essenze isolate sono state mantenute. Le zone ai margini della proprietà continuano la vegetazione del bosco circostante. Ai margini del parco, a confine con villa Adelaide è in costruzione una piscina; tra la piscina e la villa un parcheggio interrato. Il parco appare privato delle sue caratteristiche originarie.
- 5) **Ubicazione della villa nel suo parco.** L'edificio principale è posto al centro del parco affacciandosi ad Est e Sud con i fronti principali; confina direttamente con via Cardano da cui si accede. La corte a Nord, di origine più recente, si apre sulla strada. Le masse vegetali compatte ai margini del parco, proteggono l'edificio dalla sottostante autostrada.
- 6) **Percorsi.** La villa ha gli accessi da via Cardano, con percorsi ai garages e ai posti macchina coerenti con le nuove esigenze conseguenti alla ristrutturazione. Così pure i percorsi pedonali all'interno delle aree si presume saranno sviluppati secondo i criteri coerenti all'impianto dei nuovi giardini.
- 7) **Vegetazione.** La vegetazione ha subito, in occasione dei lavori di ristrutturazione in corso, una forte trasformazione; restano intatte le parti a margine del parco in continuità con i boschi limitrofi.
- 8) **Edificio.** L'edificio storico padronale e gli annessi ex-rustici mantengono le volumetrie storiche ed in parte anche le caratteristiche morfologiche originali. Si denotano forti modifiche tipologiche all'interno degli edifici ex-rustici.
- 9) **Manufatti.** Tutti i manufatti di finitura dei giardini hanno perso ogni caratteristica storica originaria.

**ART. 36 – Colombirolino** (n. 10 nella Tav. 1 Piano di Settore "Ville con parco")

- 1) **Identificazione dell'unità paesaggistica.** La villa, in Comune di Cavallasca, via alla Torre 14, h. 420 mt. s.l.m., è situata sul pendio degradante a Sud Est verso l'abitato di Cavallasca. Il terreno ha pendenza costante, con ciglioni regolari, sul cui fianco Ovest è una forra con un torrente.
- 2) **Nel Catasto Teresiano** (foglio Cavallasca mappali 47, 53, 110, 209, 614, 319) è rappresentato un edificio compatto, con un parterre più largo rispetto alla

facciata dell'edificio stesso, a significare l'uso residenziale della località. Sul terreno di pertinenza sono evidenziati i ciglionamenti che rendevano il terreno più facilmente coltivabile.

- 3) **Nel Cessato Catasto** (foglio 3 Cavallasca mappali 473, 107, 463, 465, 467, 479, 475) per il corpo edilizio principale i volumi rappresentati corrispondono completamente alle volumetrie attuali. Manca l'edificio rustico attualmente esistente a monte.
- 4) **Struttura attuale del parco:** il parco, attualmente molto degradato e infestato da vegetazione spontanea, presenta elementi strutturali ancora leggibili e recuperabili: è caratterizzato da un parte da ciglionamenti, adibiti una volta a coltivi, che interpretano l'orografia sul fronte dell'affaccio a Sud Est. Nella parte a monte il parco comprende spazi costruiti con la vegetazione, coerenti con le tradizioni dell'"arte dei giardini", che devono essere recuperati e valorizzati. Il versante ad Est del parco, con affaccio a Sud, un tempo anch'esso ciglionato, è oggi completamente rimboschito.
- 5) **Ubicazione della villa nel suo parco.** L'edificio principale domina il dolce declivio. La facciata principale si apre su uno spiazzo ampio contenuto da un muraglione di sostegno, probabile memoria dell'antico parterre, da cui scende una scala a forbice sul ripiano sottostante. Le proporzioni e le dimensioni degli spazi aperti non dovranno essere alterate. I volumi, che sono quasi defilati rispetto all'estensione del parco, racchiudono spazi di relazione in forma di piccoli cortili e spazi di lavoro all'aperto, significativi per la storia dell'edificio.
- 6) **Percorsi.** Il percorso di accesso tra cancello ed edifici è assai breve, I percorsi interni al parco, oggi in gran parte infestati, costituiscono la distribuzione storica che dovrà essere recuperata e valorizzata.
- 7) **Vegetazione.** Le parti a vegetazione fitta comprendono alcuni esemplari di consistente età. Ogni intervento di trasformazione e straordinaria manutenzione dovrà prevedere un censimento della vegetazione esistente. La parte a ciglionamenti, ora adibita a prato da sfalcio, dovrà essere rigorosamente mantenuta nelle sue caratteristiche originarie.
- 8) **Edifici.** L'edificio principale è attualmente in avanzato stato di degrado con alcune porzioni già gravemente compromesse. Il restauro dovrà riproporre le forme originarie mantenendo le caratteristiche tipologiche distributive e morfologiche, Qualsiasi intervento è compatibile solo per quanto definito

nell'art. 13 del Cap. IV, in quanto "risanamento conservativo", postulando che l'edificio esiste sia per le parti edilizie superstiti che per la documentazione di rilievo grafico e fotografico, che può testimoniare la situazione in quanto virtualmente esistente.

Circa i criteri della ricostruzione "com'era dov'era", si sottolinea l'esigenza di mantenere in ogni parte dell'edificio "le caratteristiche morfologiche legate alla loro destinazione originaria" (art. 8).

Benché oggetto di ricostruzione "per rendere comprensibile l'originaria funzione degli edifici, gli stessi devono mantenere le caratteristiche morfologiche originarie, anche quando si prevede il cambio di funzione: ad esempio, un fienile che venga trasformato in residenza dovrà mantenere evidenti le caratteristiche tipologiche della sua forma esterna. Non è consentita l'introduzione di elementi che alterino l'integrità degli spazi di pregio architettonico (saloni, atri, vani, scale monumentali, ecc.); non è consentita la frammentazione dell'unità degli spazi principali (saloni comunicanti, atri e spazi da essi serviti, ecc.); non è consentita la realizzazione di corridoi, disimpegni e scale dove questi alterino la distribuzione degli spazi e la loro connessione" (art. 10).

Circa la opportunità di destinare l'immobile a più unità residenziali, si ricorda l'art. 11 del Cap. IV "La genesi storica delle singole ville indica le potenzialità dell'insediamento residenziale: le ville, con annessi rustici per contadini, giardinieri e servitù, possono avere una potenzialità residenziale proporzionata agli abitanti originari".

Considerate le indicazioni dell'art. 10 e dell'art. 11, si individua per l'edificio in oggetto l'esigenza che il corpo padronale della villa mantenga la sua unità corrispondente in planimetria a tutti i volumi posti a sud-est della corte e quelli a nord-est sino al patio, questo ultimo incluso; nel prospetto sud-est, il volume corrisponde all'ampia porzione sottostante al filo di gronda più alto e nel prospetto nord-est alla porzione comprensiva della porta verso il giardino.

Per quanto riguarda gli altri volumi, considerato il numero delle scale esistenti e valutando che la tipologia residenziale prevedeva la distribuzione su due piani, si precisa che non potranno essere realizzate più di quattro unità residenziali, ulteriori rispetto all'"alloggio padronale".

Con riferimento all'art. 14 del Cap. IV "Criteri generali", si precisa che il rilievo della situazione esistente dovrà essere corredato dalle schede catastali che faranno testo riguardo alle parti volumetriche non più verificabili in loco. Il restauro dovrà riproporre le forme originarie mantenendo le caratteristiche tipologiche distributive e morfologiche, l'articolazione dei volumi, nel complesso, esprimeva con chiarezza la gerarchia d'uso degli spazi, quelli padronali e quelli di servizio: tale

gerarchia deve essere mantenuta nelle forme e nei dettagli architettonici, non omologando l'edificio.

L'edificio rustico a monte, al fine di migliorare il rapporto di eccessiva contiguità con la strada, potrà essere ridotto di un terzo della sua larghezza, sul lato della strada medesima ed integrato con la stessa quantità di volume sul lato opposto, mantenendone evidenti le caratteristiche architettoniche di deposito-fienile ed evitando interferenze e relazioni dirette con la struttura spaziale del giardino, originariamente concepito in relazione ai solo edificio padronale.

- 9) **Manufatti.** Tutti i manufatti, muri di sostegno, scalinate, percorsi, scogliere e opere d'arte presenti nel parco dovranno essere mantenuti e valorizzati.

**ART. 37 – Colombirolo** (n. 11 nella Tav. I Piano di Settore "Ville con parco")

- 1) **Identificazione dell'unità paesaggistica.** La villa, in Comune di Cavallasca, via alla Torre h. 410 mt. s.l.m., è situata sul pendio che scende a Sud Est verso il nucleo di Cavallasca. il terreno ha pendenza accentuata e costante, con regolarità di ciglioni. I ciglioni seguono l'andamento curvilineo dell'orografia, con un bell'effetto paesaggistico. il confine verso valle a Sud è delimitato dal tracciato della Strada Garibaldina.
- 2) **Nel Catasto Teresiano** (foglio 4 Cavallasca mappali 51,53) è rappresentato un volume ridotto rispetto all'attuale, ma caratterizzato da un piccolo parterre sul fronte principale a valle. Il terreno di pertinenza è segnato con una sequenza di ciglionamenti.
- 3) **Nel Cessato Catasto** (foglio 3 Cavallasca mappali 427, 428, 418, 416, 421, 99, 426, 614, 485, 423, 424, 513, 585, 542, 544) i volumi rappresentati corrispondono quasi completamente alle volumetrie attuali. Sono rappresentati i percorsi di accesso, diversi da quelli attuali di accesso alla villa. Nel Catasto Cessato si nota come il viale alberata d'accesso passasse sotto al parterre per entrare alla villa sul fronte Nord Est.
- 4) **Struttura attuale del parco:** il parco si presenta con un disegno di grande respiro e qualità, valorizzando, pur nelle indispensabili evoluzioni, la continuità con gli assetti agricoli originali. E' caratterizzato da un viale alberato di accesso, perpendicolare ai ciglionamenti a prato nella parte meno scoscesa. Al cambio di pendenza, quando il declivio si fa più erto, a Ovest i ciglionamenti sono più fitti ed incorniciati da macchie dense di verde con

alberi pregevoli d'alto fusto; ad Est la macchia che inquadra la villa si apre in una ulteriore radura inclinata, separata da un viale alberata, oggi rimaneggiato, a margine di un percorso interno al parco. Ci sono due parterres, uno piccolo a fianco della residenza padronale, uno di maggior respiro a chiusura dell'intera unità edilizia verso valle.

- 5) **Ubicazione della villa nel suo parco.** L'edificio principale è situato nella parte più alta del parco e domina il pendio aprendosi sul panorama dell'insediamento di Cavallasca. Un terrapieno sorretto da muro a Sud, a due livelli, ricava spazi pianeggianti sui quali si erge la villa.
- 6) **Percorsi.** Il percorso principale di accesso è costituito dal viale alberato; un altro accesso in corrispondenza di un asse della villa è sul retro. Gli altri percorsi si sviluppano sui ciglionamenti seguendo gli originali percorsi agricoli. Dalle foto aeree si può notare come un vecchio percorso secondario simmetrico al principale rispetto alla villa, collegasse l'unità edilizia, in modo probabilmente solo pedonale, alla strada per Cavallasca.
- 7) **Vegetazione.** Le parti a vegetazione fitta comprendono alcuni esemplari di pregio. Ogni intervento di trasformazione e straordinaria manutenzione dovrà prevedere un censimento della vegetazione esistente. La parte a ciglionamenti, ora adibita a prato da sfalcio, dovrà essere rigorosamente mantenuta nella sua caratteristica originaria. Possibile è la riproposizione di un filare accanto al percorso interno secondario.
- 8) **Edificio.** L'edificio a corte deve mantenere le chiare caratteristiche tipologiche distributive e morfologiche, oggi pressoché inalterate. Si ammettono solo interventi di restauro, oltre che di manutenzione.
- 9) **Manufatti.** Tutti i manufatti, muri a secco, eventuali scogliere e opere d'arte presenti nel parco dovranno essere mantenuti e valorizzati.

**ART. 38 – Villa Archinto** (n. 12 nella Tav. I Piano di Settore “Ville con parco”)

- 1) **Identificazione dell'unità paesaggistica.** La villa, in Comune di Cavallasca, via alla Torre, h. 425 mt s.l.m., è situata sul dosso soprastante villa Colombirolo. Il terreno di pertinenza, salvo la parti a giardino vicine alla villa, si fonde con i boschi circostanti sul retro della proprietà, che erano una volta terreni coltivati. La villa si affaccia con il prospetto neoclassico sulla strada, da cui è rialzata da un terrapieno coronato da balaustra.

- 2) **Nel Catasto Teresiano** (foglio 4 Cavallasca mappali 36, 50, 420, 3, 15, 12, 9, 355, 1238, 4, 2, 42, 535) è rappresentato un edificio semplice, nella stessa ubicazione di quello attuale.
- 3) **Nel Cessato Catasto** (foglio 3 Cavallasca mappali 432, 433, 103, 455, 436, 439, 440, 484, 454, 637, 639) i volumi rappresentati corrispondono quasi completamente alle volumetrie attuali dell'edificio padronale, mentre l'edificio rurale agricolo non corrisponde alla ricostruzione che lo ha sostituito nel lotto scorporato dalla proprietà originaria.
- 4) **Struttura attuale del parco:** il parco, nel suo insieme, è uno dei megflos conservati per tono e atmosfera, della Spina Verde. Sul prospetto della villa è un ampio piano che dà continuità esterna ai saloni del piano terra. Sul retro della villa un giardino più riservato rievoca un parterre storico. Verso la parte Nord Est del parco, ora troncata dalla suddivisione delle proprietà, un percorso sale snodandosi tra alberi di pregio. Un altro percorso a Sud Ovest conduce a parti ombrose articolata da un gazebo e alberi d'alto fusto. Su questo lato il bosco si fa più fitto e si collega alle masse verdi esterne alla proprietà.
- 5) **Ubicazione della villa nel suo parco.** L'edificio principale, con il fronte neoclassico della facciata, ben visibile dalla strada sopra la quale si erge, domina il pendio e si apre sul panorama della pianura verso Sud Est. La facciata principale gode di questo panorama mentre parte dell'edificio si articola intorno ad una corte chiusa, con affacci più privati verso il giardino retrostante ed il bosco. La tipologia dell'insediamento originario prevedeva il complesso residenziale vicino all'accesso mentre i terreni a parco e coltivazioni si estendevano a monte.
- 6) **Percorsi.** I percorsi storici con cui viene fruito il parco sono tutti conservati, mantenendo gli effetti di architettura del verde che li hanno caratterizzati. Necessitano di opere di manutenzione che ne valorizzino meglio l'alta qualità estetica.
- 7) **Vegetazione.** Nella vegetazione si notano alcuni esemplari di qualità e pregio. Ogni intervento di trasformazione e straordinaria manutenzione dovrà prevedere un censimento della vegetazione esistente.
- 8) **Edificio.** L'edificio a corte chiusa deve mantenere le chiare caratteristiche tipologiche distributive e morfologiche, oggi pressoché inalterate. Si ammettono solo interventi di restauro, oltre che di manutenzione.

- 9) **Manufatti.** Tutti i manufatti, muri di contenimento, scale, grotte, scogliere e opere d'arte, pergole e gazebi, presenti nel parco dovranno essere mantenuti e valorizzati.

**ART. 39 - Ex-pertinenze di villa Archinto** (Loc."Torre") (n. 12 a nella Tav. I Piano di Settore "Ville con parco")

- 1) **Identificazione dell'unità paesaggistica.** La villa, in Comune di Cavallasca, via alla Torre, h. 430 mt. s.l.m., è situata sul retro della Villa Archinto, in posizione leggermente più elevata, occupando terreni che erano di pertinenza della proprietà indivisa Archinto, della cui "unità paesaggistica" era parte integrante. Attualmente il nuovo parco si affaccia sulla via alla Torre con un viale di accesso ed un cancello molto vistosi. Nei successivi paragrafi dedicati ai catasti, essendo allora una sola unità funzionale, si riporta quanto espresso nella scheda della Villa Archinto.
- 2) **Nel Catasto Teresiano** (foglio 4 Cavallasca mappali 36, 50,420, 3, 15, 12, 9, 355, 1238, 4, 2, 42, 535) è rappresentato un edificio semplice, nella stessa ubicazione di quello attuale.
- 3) **Nel Cessato Catasto** (foglio 3 Cavallasca mappali 432, 433, 103, 455, 436, 439, 440, 484, 454, 637, 639) i volumi rappresentati corrispondono quasi completamente alle volumetrie attuali dell'edificio padronale, mentre l'edificio rurale agricolo non corrisponde alla ricostruzione che lo ha sostituito nel lotto scorporato dalla proprietà originaria.
- 4) **Struttura attuale del parco:** il parco è stato ristrutturato con criteri estranei alla natura dei luoghi: un ampio prato all'inglese sostituisce gli originari campi ciglionati. Un grande parcheggio, all'arrivo del nuovo viale di accesso, entrambi fuori scala rispetto agli spazi articolati e contenuti di tutta la Spina Verde, sostituisce parte dei vecchi ciglionamenti. Nell'insieme si tratta di una sistemazione a parco del tutto impropria e 'aggressiva' rispetto alle attuali finalità del Parco Spina Verde.
- 5) **Ubicazione della villa nel suo parco.** L'edificio principale, nella posizione degli antichi rustici, si inserisce con piazzali e balconate, balaustre e statue, lampioni e lastricature, nel giardino circostante, faticosamente cercando un accordo con gli spazi verdi.
- 6) **Percorsi.** Il percorso principale di accesso è costituito da un nuovo largo viale, completamente lastricato in pietra, che parte da una cancellata sproporzionata rispetto al paesaggio circostante. Questi interventi

cancellano la gerarchia degli spazi facendo assumere a quelli che erano vecchi edifici rurali un aspetto ingiustificatamente sfarzoso.

- 7) **Vegetazione.** Il parco, precedentemente alla ristrutturazione, aveva essenze di valore storico. Nelle ingenti opere di spostamenti di terra per ottenere i piani di parcheggio alcune essenze di pregio storico sono state rovinata a causa di un eccessivo interro del tronco. Le nuove piantumazioni non si legano alle tradizioni delle colture del luogo.
- 8) **Edificio.** La parte edificata ha un'enorme impatto visivo, sia per i volumi edilizi che per le opere esterne di viali e manufatti L'ingombro visivo non permette più alcuna edificazione all'interno del parco Ogni intervento, anche di manutenzione straordinaria, sarà soggetto all'obbligo di opere di mascheramento e attenuazione visiva.
- 9) **Manufatti.** Tutti i manufatti, presenti nel parco, hanno perso le caratteristiche originarie.

**ART. 40 - Villa Prelio** (n. 13 nella Tav. 1 Piano di Settore "Ville con parco")

- 1) **Identificazione dell'unità paesaggistica.** La villa, in Comune di Como via Cardano, secondo accesso via per Bronno, h.mt.430 s.l.m., è situata al centro di un grande pianoro ai piedi di una declivio esposto a Sud est , segnato da una fenditura torrentizia che forma una forra e da una sopraelevazione collinare, con sottostante grotta, che nell'insieme formano un'unità orografica di grande interesse.
- 2) **Il Catasto Teresiano** (foglio 17 Corpi Santi Como mappali 40, 6, 409, 99) presenta un primo nucleo edificato al quale solo successivamente verranno aggiunti altri corpi di fabbrica. Sul lato Est e Nord sono disegnati spazi geometrici con suddivisioni interne che possono essere interpretati come parterre. I terreni circostanti non presentano simboli di colture specifiche.
- 3) **Nel Cessato Catasto** (foglio mappali 1512, 1754, 1935, 1823, 1744, 1615, 1513, 1323, 1733, 1524, 1721, 1528, 1522, 1524, 1438, 1702, 1624, 15526, 1519, 1520, 1521, 1209, 723) viene rappresentato l'edificio ingrandito rispetto al Teresiano, con i volumi corrispondenti all'attuale configurazione. E' presente anche l'edificio affacciato sulla forra ed è indicato il grande viale di accesso da via Cardano.



- 4) **Struttura attuale del parco:** il terreno di pertinenza della villa storicamente era adibito in parte a giardino (parterre davanti all'edificio principale) ed in parte a coltivazioni, con diverse specifiche destinazioni in funzione della esposizione e delle pendenze. Sul pendio ben esposto erano probabilmente frutteti; sulla collina erano, a Nord, castagni. L'asse del viale di ingresso è il segno più forte dell'impianto ottocentesco; esso collega il cancello di ingresso a Sud con il nucleo edificato principale, concludendosi nel cortile Est, definito, a partire dai primi anni del '900 dal volume della stalla fienile, I terrazzamenti a Sud Est della Villa sono significativi per l'inquadramento del relativo prospetto. Il parterre, oggi prato, della facciata a Sud Ovest ne valorizzava le linee architettoniche.
  
- 5) **Ubicazione della villa nel sul parco.** Il valore paesaggistico della villa è nelle relazioni che essa mantiene con gli spazi circostanti, più che in visuali a grande raggio. Il viale stesso che costituisce la prospettiva più ampia del parco non termina su una facciata, ma si conclude a lato della villa, in tono minore. La componente rurale dell'insediamento ha sempre prevalso su quella scenografico-decorativa.  
Nei rapporti degli spazi del complesso sono importanti la aperture dell'edificio verso i terrazzamenti degradanti della facciata Sud Est, le visuali dal grande prato e pendio Nord verso i volumi costruiti.
  
- 6) **Percorsi.** Il percorso principale a doppio filare d'alberi dall'ingresso di via Cardano è molto importante, anche per il fatto che non sono frequenti nella Spina Verde esempi così estesi di architettura del verde. Esso è attualmente ben evidenziato e deve essere tutelato. I percorsi minori che possono evidenziare gli aspetti orografici dell'area (forra, collina con grotta), grande prato piano, salite al pendio Nord, sono da valorizzare.
  
- 7) **Vegetazione.** La caratteristica principale dell'assetto vegetativo è la commistione di grandi radure racchiusa da masse vegetali i cui margini diventano elemento più percettibile del parco. Nella evoluzione della vegetazione gli elementi orografici dovranno essere messi in evidenza e sottolineati: la forra, il lato Nord della collina con una vegetazione più densa, il pendio Nord meglio organizzato. Di particolare pregio i filari del viale di accesso.
  
- 8) **Edificio.** L'edificio principale è stato recentemente restaurato e frazionato in due residenze. Il restauro ha valorizzato alcuni elementi delle architetture preesistenti. Ogni futuro eventuale intervento dovrà rispettare la continuità storica dell'architettura.

9) **Manufatti.** Delle quattro costruzioni presenti nel parco solo due hanno oggi una consistenza tale da poter prevedere una ristrutturazione con eventuale cambio di destinazione, nel rispetto della loro originaria funzione rurale; infatti le tracce residue della serra antistante l'insediamento principale non hanno la consistenza di un edificio; la costruzione rurale a "L" consistente in una copertura su pilastri, ubicata ai margini del bosco, potrà essere considerata unicamente come elemento accessorio. Per quanto riguarda i due edifici rurali (crotto sulla forra e stalla-fienile accanto al nucleo principale), in considerazione della disponibilità volumetrica degli stessi, sono ammessi cambi di destinazione mantenendone evidenti le caratteristiche architettoniche originarie.

In particolare per l'edificio denominato "crotto", il solo volume interrato o ricadente nella fascia di rispetto dei 4 metri del reticolo idrico minore, in considerazione della impossibilità di essere riutilizzato ad uso di spazio residenziale, potrà essere abbattuto e ricomposto aggregandolo al piano più alto dell'edificio stesso, purché non vi sia aumento della superficie coperta.

Il volume della stalla fienile potrà essere ricomposto aumentandone la distanza rispetto al nucleo edificato principale, per migliorare le possibilità di transito veicolare ai mezzi di emergenza, in misura non superiore a 3 metri mantenendo l'attuale allineamento di almeno due delle pareti perimetrali, fatta salva l'esigenza di non modificare in maniera significativa i profili della vicina collina. Sono da evitare tutti i "falsi" stilistici che interpretino le architetture storiche in tono diverso rispetto alla loro morfologia rurale. La grotta sottostante la collina deve essere tutelata e valorizzata, anche in considerazione del valore storico riferito ai fatti d'arme di epoca risorgimentale. La parte soprastante della collina, una volta adibita a roccolo di caccia, può utilmente essere ripristinata a roccolo di osservazione.

**ART. 41 - Cascina Brenna** (n. 14 nella Tav. I Piano di Settore "Ville con parco")

- 1) **Identificazione dell'unità paesaggistica.** La villa, in Comune di Como, via per Bronno, h. 480 mt. s.l.m., è situata sul pendio che scende a Sud Est verso S.Fermo. Il terreno ha pendenza costante, con una regolarità di profondi ciglioni, conseguenti alle lavorazioni del suolo.
- 2) **Nel Catasto Teresiano** (foglio 14 Corpi santi Como mappali 63, 204, 46) è rappresentato il volume già nelle sue forme pressoché attuali. Si evidenziano, nella rappresentazione del parco, ciglionamenti a Sud della villa.

- 3) **Nel Cessato Catasto** (foglio mappali 1786, 1489, 1488, 1487, 1490, 1491, 1493, 1495, 1494, 1480 in parte, 1482 in parte) i volumi rappresentati corrispondono quasi completamente alle volumetrie attuali.
- 4) **Struttura attuale del parco:** il parco è caratterizzato da una parte a ciglionamenti sul fronte dell'affaccio a Sud Est, adibito una volta a coltivi. La porzione dietro all'edificio figura come giardino pianeggiante più riservato. Queste due parti sono circondate da bosco, in continuità con i boschi esterni alla proprietà.
- 5) **Ubicazione della villa nel suo parco.** L'edificio principale domina il pendio e si apre sul panorama della pianura verso Sud con un cannocchiale prospettico sottolineato da due quinte di verde compatto. La facciata principale gode di questo panorama mentre parte dell'edificato si articola intorno ad una corte chiusa, con affacci più privati verso il giardino retrostante ed il bosco.
- 6) **Percorsi.** Il percorso principale di accesso è costituito da una lunga gradinata ad Ovest dei ciglionamenti che accede al parterre antistante la villa. Sul lato Ovest è un percorso carrabile al margine della macchia verde, che serve la villa e le aree retrostanti.
- 7) **Vegetazione.** Le parti a vegetazione fitta denotano la consistente età di alcuni esemplari. Ogni intervento di trasformazione e straordinaria manutenzione dovrà prevedere un censimento della vegetazione esistente. La parte a ciglionamenti, ora adibita a prato da sfalcio, dovrà essere rigorosamente mantenuta nella sua caratteristica originaria.
- 8) **Edificio.** L'edificio a corte chiusa deve mantenere le chiare caratteristiche tipologiche distributive e morfologiche, oggi pressoché inalterate. Si ammettono solo interventi di restauro, oltre che di manutenzione.
- 9) **Manufatti.** Tutti i manufatti, scogliere e opere d'arte presenti nel parco dovranno essere mantenuti e valorizzati.

## **CAPITOLO VI**

### **NORME FINALI E TRANSITORIE**

**ART. 42** – Vigilanza e sanzioni

La vigilanza sull'osservanza dei divieti e delle prescrizioni contenute nel presente regolamento è esercitata dal personale a ciò predisposto secondo le disposizioni di cui agli articoli 26 e 27 della L.R. n. 86/83.

Ferma restando la responsabilità penale per i fatti costituenti reato e le relative competenze degli organi di polizia giudiziaria, alle violazioni delle disposizioni del presente regolamento si applicano le sanzioni amministrative previste dagli articoli 28, 29 e 30 irrogate ai sensi del successivo art. 31 della L.R. n. 86/83.

**ART. 43 - Durata e modifiche del regolamento**

- 1) Il presente Regolamento ha validità a tempo indeterminato.
- 2) L'Ente Parco ha facoltà di apportare modifiche al presente Regolamento ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno.
- 3) Ogni modifica del presente Regolamento è soggetta alle procedure previste dall'art. delle NTA del PTC.

**ART. 44 - Testi coordinati**

Il presente Regolamento è redatto in coordinamento con le NTA del PTC vigente del Parco Regionale Spina Verde di Como.

Il presente Regolamento d'uso costituisce strumento di attuazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 delle NTA del PTC approvate con DGR 8/374 del 20.07.2005 dell'art.20.3 della L.R. n. 86/83, degli artt. 11 e 22.1, lett. d) della L. 06/12/1991, n. 394.

In caso di varianti parziali o generali alle N.T.A. del PTC del Parco, dovrà essere effettuata opportuna ricognizione del presente Regolamento per apportare, se necessario le conseguenti variazioni. Per tutto quanto non espressamente previsto nel testo del presente Regolamento, si fa riferimento a tutte le norme comunitarie, nazionali e regionali attualmente vigenti.