

**DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE
per indizione Concorso di progettazione**

OGGETTO: LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE DEI GIARDINI A LAGO

1) Finalità

Il presente Documento Preliminare alla Progettazione è stato redatto dal sottoscritto RUP, a supporto della progettazione dei lavori di riqualificazione dei Giardini a Lago, da acquisire attraverso l'indizione di un concorso di progettazione previsto ai sensi dell'art. 23, comma 2, del D.Lgs 50/2016.

L'Amministrazione intende destinare nel triennio 2017-2019 un importo pari ad € 1.500.000,00 per la realizzazione in lotti dei lavori di "Riqualificazione dei Giardini a lago".

Il presente documento si prefigge lo scopo di dare le prime indicazioni, per il progetto di fattibilità tecnica ed economica da elaborare nell'ambito del concorso di progettazione sopra richiamato anche nell'ambito del programma denominato "Riflessi di luce sul lago" a valere sull'iniziativa "L'anno del turismo e le capitali d'arte – progetto Cult City", come da convenzione con Regione Lombardia.

Il relativo bando prevede la possibilità di affidare al vincitore i livelli successivi di progettazione definitiva ed esecutiva, il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, nonché la direzione lavori e il coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione di un primo lotto di lavori.

2) Cenni storici dei Giardini a Lago

La zona tra l'estremità occidentale della Città Murata e la Chiesa di S. Giorgio costituisce fino al termine del 1700 un'area paludosa, dove il torrente Cosia inonda il terreno prima di immettersi nel lago. Proprio negli ultimi anni di quel secolo vengono intrapresi lavori di bonifica. A causa di questa precaria situazione ambientale, l'area è lasciata completamente libera da costruzioni abitative fino alla metà del 1800, allorché la parte bonificata comincia a diventare oggetto di espansione urbana del centro città.



COMUNE DI
COMO

Fino agli anni '90 di quel secolo, la destinazione urbanistica dell'area è composita: nella parte più vicina al centro viene realizzato lo scalo merci a lago delle Ferrovie dello Stato, al fine di poter effettuare il carico e lo scarico dei barconi al riparo della grande diga; poco più oltre si realizzano i Giardini Pubblici, con la 'rotonda a lago' sulla quale sorgerà tra il 1925 e il 1927 il Tempio Voltiano.

Rimane invece ancora libera la parte retrostante, in fregio all'attuale viale Fratelli Rosselli, utilizzata in parte come Piazza d'armi, in parte lasciata al suo stato originario di grande spiazzo (noto come Prà Pasquée) senza precise caratterizzazioni, ma ancora fino ai primi decenni del XX secolo luogo di ritrovo e di gioco dei ragazzi dei quartieri vicini.

Ma l'evento che davvero manifesta le potenzialità di questa area è l'Esposizione Voltiana del 1899 (a un secolo dall'invenzione della pila) che la occupa quasi interamente con i suoi padiglioni. Nello stesso anno viene anche costruito l'acquedotto della Tintoria Comense, collocato proprio al centro dell'area dei giardini e tuttora funzionante (oggi Acquedotto Industriale).

Smontata l'esposizione, l'area torna ad essere ancora parzialmente libera e, quindi, sede ottimale per manifestazioni di notevole richiamo che richiedono grandi spazi (tra queste l'esibizione del circo di Buffalo Bill nel 1906).

Dopo la Prima Guerra Mondiale, il Campo Garibaldi – questo il nome dato all'area – ritorna all'attenzione dell'espansione della città e quindi viene completamente ristrutturato, ad eccezione della porzione occupata dai giardini pubblici e dallo scalo merci.

Così, dal 1925 al 1936 sorgono nella fascia antistante il lago: il Tempio Voltiano, il Monumento ai Caduti, la Canottieri Lario, la Mila e l'Aeroclub; nella fascia retrostante sono realizzati lo Stadio e il Novocomum.

È da sottolineare il fatto che il Tempio Voltiano e lo Stadio sono realizzati di nuovo in coincidenza con le celebrazioni voltiane del 1927 per ricordare il primo



COMUNE DI
COMO

centenario della morte del grande fisico comasco. In particolare, il primo venne inaugurato nel 1928. È opera dell'architetto Federico Frigerio (1873-1959), in stile neoclassico. Ospita una ricca collezione di cimeli di Alessandro Volta, “padre dell'elettricità”.

Il Campo Garibaldi entra così a far parte della città. La sua destinazione originariamente incerta, si è precisata via via in una significativa alternanza di impianti di uso pubblico, sportivo e ricreativo.

La sua alta qualità architettonica si esprime in importanti edifici del razionalismo italiano quali il Monumento ai Caduti e il “Novocomum”. Il primo è progettato dall'architetto razionalista Giuseppe Terragni (1904-1943) ed è inaugurato il 4 novembre 1933. Presenta una torre in cemento armato alta 33 metri, rivestita da blocchi di pietra carsica in memoria dei luoghi dove si era combattuta la Prima Guerra Mondiale. Il monumento dà una forma novecentesca, con spigoli arrotondati, al primitivo progetto di una Torre faro, disegnata nel 1914 dall'architetto futurista Antonio Sant'Elia, e al quale la costruzione del Terragni doveva ispirarsi per volontà dell'Amministrazione Comunale di allora. All'interno del sacrario è conservato un monolito di granito col nome di 650 comaschi caduti in quella guerra.

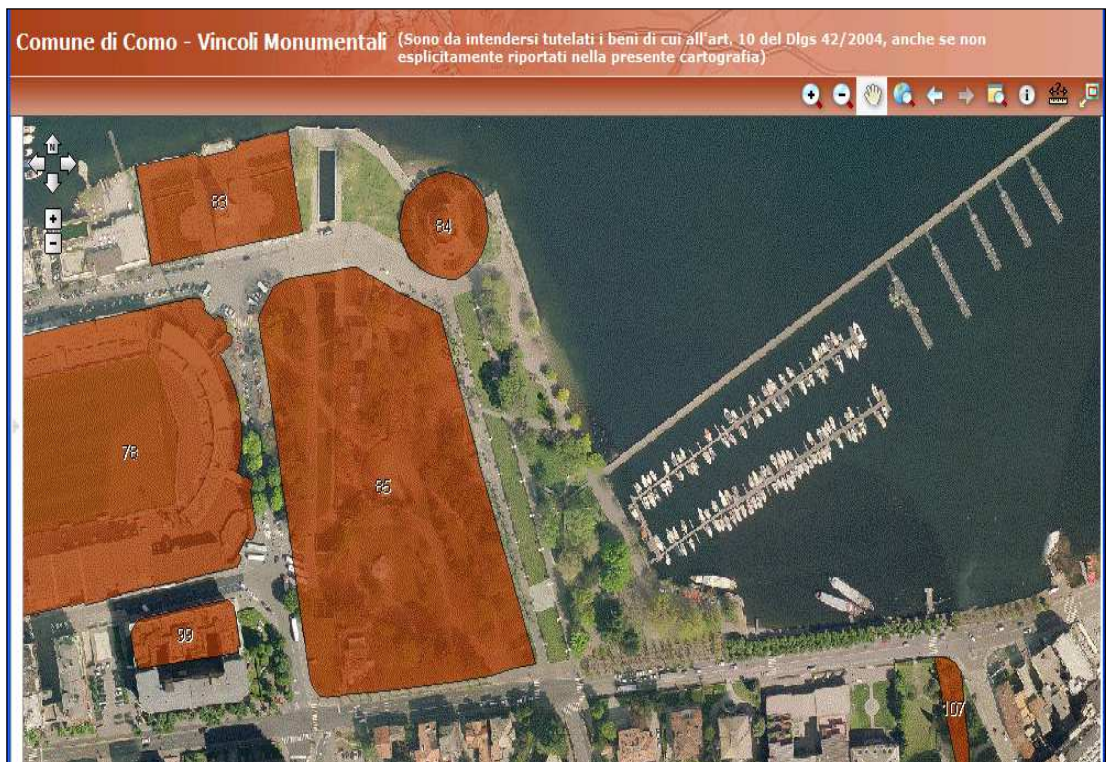
Il secondo, sempre opera dell'architetto Terragni, posto proprio al confine dei Giardini in direzione città, è un alto esempio del razionalismo architettonico italiano.

3) Vincoli Paesaggistici – Ambientali – Monumentali

L'area pubblica dei Giardini a Lago è sottoposta ai vincoli Ambientali e Paesaggistici ai sensi del D.Lgs 42/04, art. 136, comma 1, lettera d, nonché a quelli di natura Monumentale ai sensi della Legge n. 1089 del 01.06.1939.



Giardini a Lago con indicazione del vincolo Paesaggistico



Giardini a Lago con indicazione del vincolo Monumentale

Gli interventi progettuali previsti devono essere conformi alle destinazioni d'uso e alle norme del PGT vigente e, soprattutto, devono essere compatibili con i vincoli di natura Ambientale, Paesaggistica e Monumentale vigenti.

Per tale motivo, per entrambi i livelli di progettazione, gli elaborati devono essere supportati da una Relazione Paesaggistica da sottoporre all'approvazione della Soprintendenza BB.CC.AA.

4) Inquadramento urbanistico

Per l'inquadramento urbanistico dell'area oggetto di intervento si presentano di seguito alcune Tavole estratte dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole e si rimanda alle Disposizioni Attuative del PGT vigente, articoli 24, 39, 40, 44, 56 e 57; in particolare, in calce alla Tavola 1.3 "*Carta dei criteri operativi della Convalle ambito CT1 - Gradi di intervento edilizio*" del Piano delle Regole si ritiene utile riportare un estratto dell'art. 40 "*Gradi d'intervento edilizio sulle pertinenze della città storica*".

PIANO DEI SERVIZI – TAV 1.1 “Carta dei servizi esistenti e di progetto”



Legenda

SERVIZI ESISTENTI

Servizi comunali

- Aree a verde
- Aree miste verde e attrezzature
- Attrezzature di interesse comunale
- Edilizia residenziale pubblica
- Parcheggi e autorimessa
: interrati
- Scuole dell'obbligo e per l'infanzia
- Servizi socio-sanitari d'interesse locale

Servizi sovracomunali

- Aree a verde
- Aree di interscambio passeggeri
- Attrezzature di deposito o servizio trasporti pubblici o vario
- Attrezzature o zone militari
- Attrezzature ospedaliere, sanitario o assistenziali
- Attrezzature religiose
- Carceri
- Centri anonimi o mercati generali

- Centri culturali e strutture museali
- Centri ed impianti sportivi e ricreativi
- Centri scolastici medi superiori e sedi per l'istruzione media superiore e formazione professionale
- Grandi impianti per l'agonismo o lo spettacolo
- Sedi di amministrazione della Giustizia
- Sedi di amministrazione pubblica
- Strutture universitarie

Servizi sovracomunali aggiuntivi

- Parco locale di interesse sovracomunale - Valle dei Costi
- Parco Regionale della Spina Verde di Como
- Collina di Cardina - Proposta di annessione al Parco Regionale della Spina Verde di Como

Impianti

- Attrezzature ed impianti destinati alla gestione delle reti tecnologiche
- Distributori carburante
- Impianti di depurazione acque
- Impianti di trattamento e recupero rifiuti o deposito materiali inerti
- Inceneritore

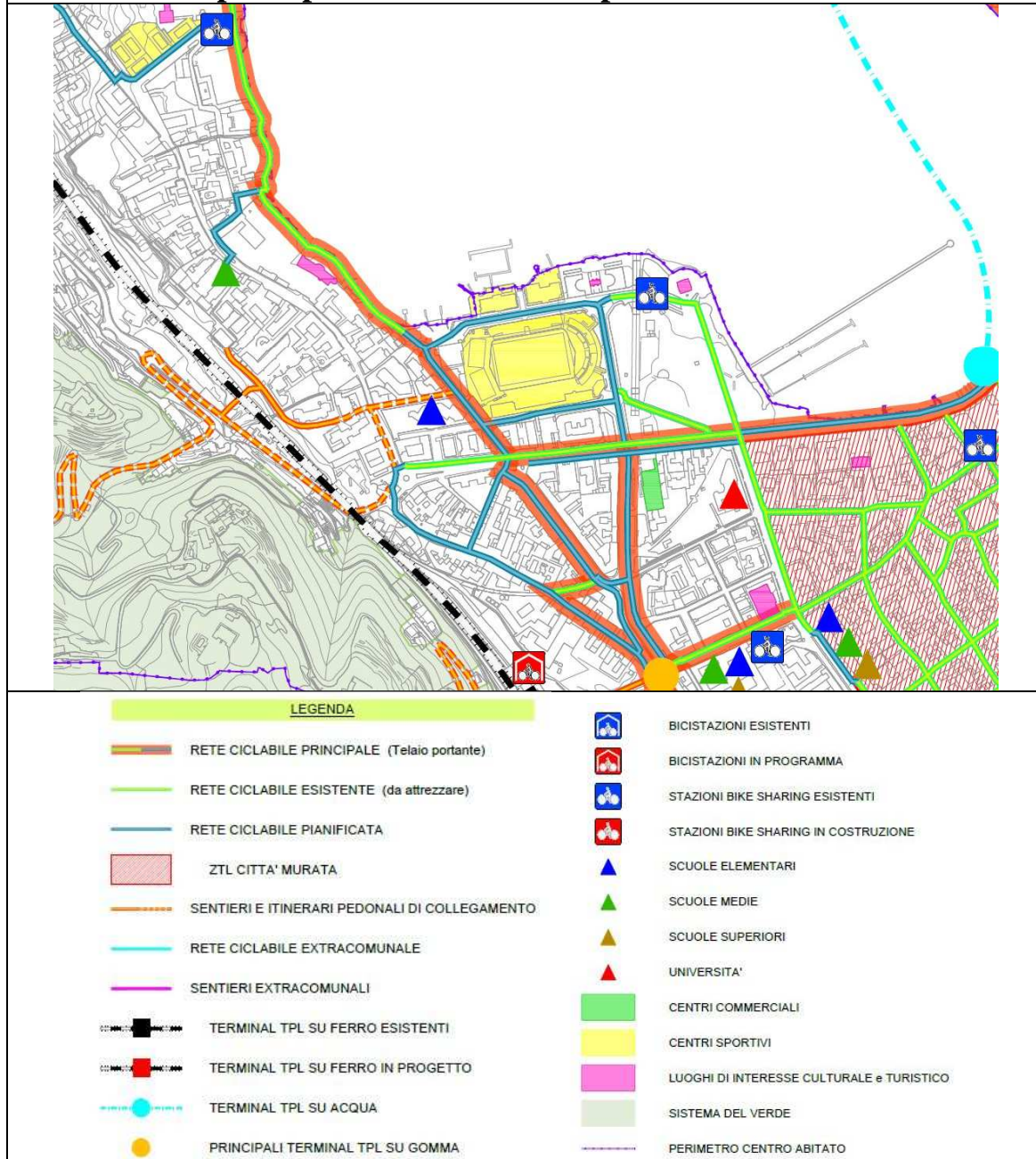
SERVIZI DI PROGETTO

- Aree a verde
- Aree miste verde e attrezzature
- Aree di interscambio passeggeri
- Attrezzature di deposito e servizio trasporti pubblici e vario
- Attrezzature di interesse comunale
- Edilizia residenziale pubblica
- Parcheggi e autorimessa

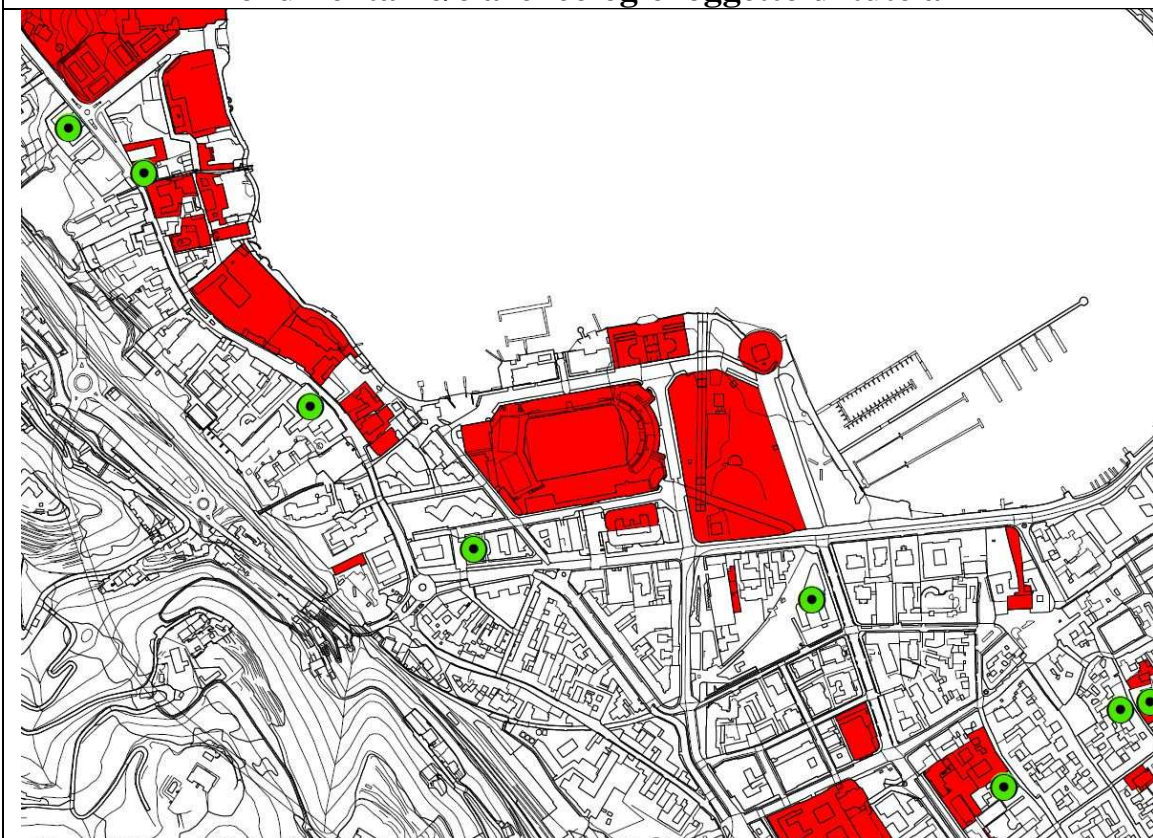
in regime di sussidiarietà

- Aree a verde
- Aree miste verde e attrezzature
- Attrezzature di interesse comunale
- Centri scolastici medi superiori o sedi per l'istruzione media superiore o formazione professionale
- Impianti di trattamento o recupero rifiuti o deposito materiali inerti
- Parcheggi o autorimessa
- CP3 Ambiti strategici per residenza integrata

PIANO DEI SERVIZI – TAV 8.3 “Carta della rete ciclopedonale e dei principali terminal del trasporto collettivo”



PIANO DELLE REGOLE – TAV 1.2 “Carta dei beni storico-artistico-monumentali e/o archeologici oggetto di tutela”



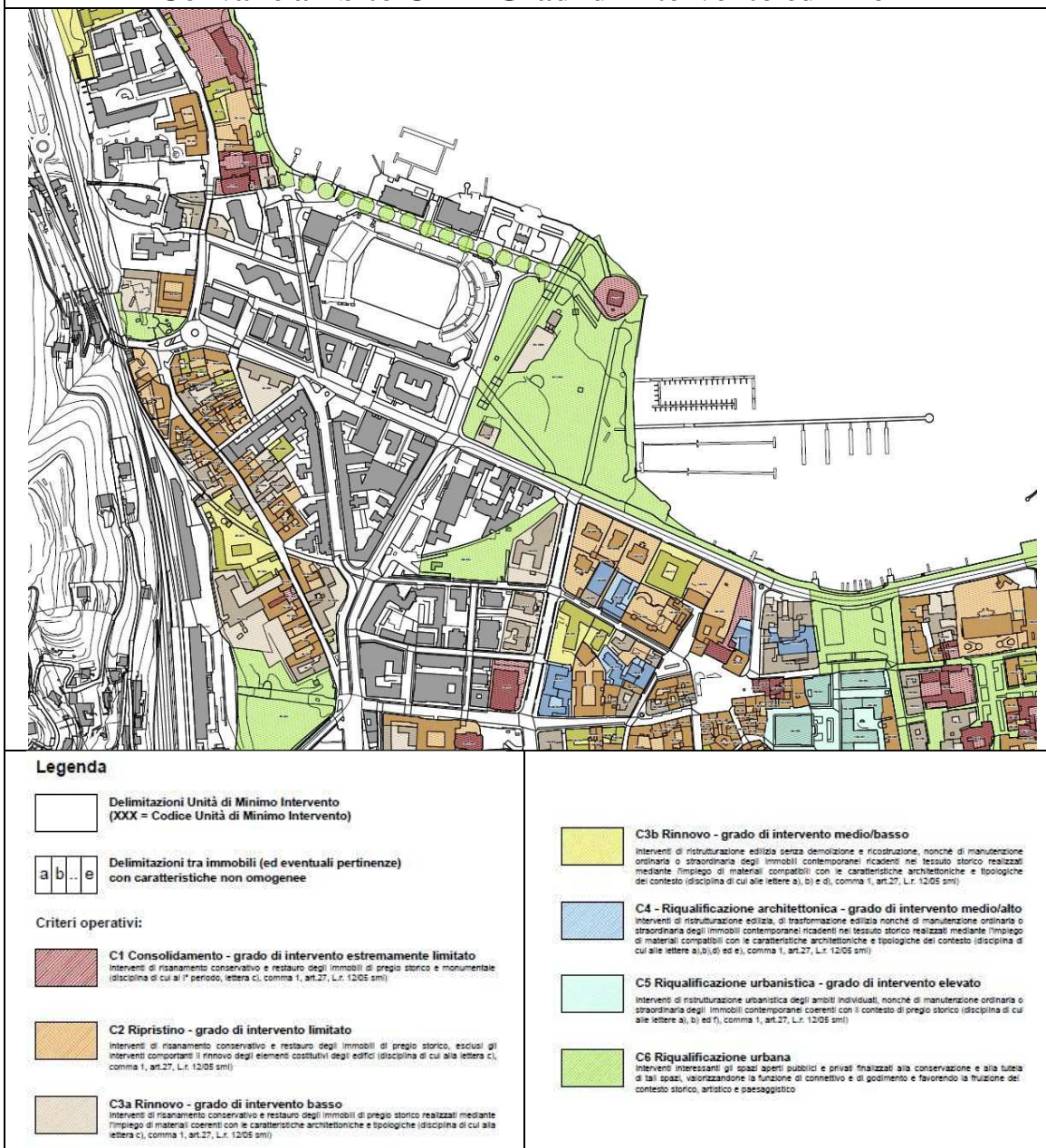
Legenda

CT **La città storica da tramandare**

- Beni storico-artistico monumentali vincolati
- Beni storico-artistico monumentali da cautelare
- Spazio di rispetto monumentale
- Beni archeologici vincolati
- Beni catalogati da Regione Lombardia con schede SIRBeC
- Confine comunale

Non sono rappresentati in cartografia gli immobili con più di settanta anni "appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico" da sottoporre comunque a "Verifica dell'interesse culturale".

**PIANO DELLE REGOLE – TAV 1.3 “Carta dei criteri operativi della
Convalle ambito CT1 - Gradi di intervento edilizio”**



**Art. 40 Gradi d'intervento edilizio sulle pertinenze della città storica –
ESTRATTO**

40.1.

I gradi d'intervento edilizio trovano applicazione sulle pertinenze della città storica di cui al precedente art. 39, identificate nella Tav. 1.3., *Carta dei gradi d'intervento edilizio nella convalle – Criteri operativi di intervento CT1*, con ammissione di tutte le



COMUNE DI
COMO

destinazioni d'uso principali e complementari di cui all'art. 14.2., tranne le categorie I e A.

40.2.

L'intervento edilizio è graduato come segue:

(...);

g) gli interventi interessanti gli spazi aperti pubblici e privati, (pavimentazioni, arredo, verde, chioschi ed edicole, chiusure temporanee, cartellonistica e segnaletica) saranno corrispondenti al criterio di tutela e valorizzazione *C6 – Riqualificazione urbana* e dovranno essere finalizzati alla conservazione e alla tutela di tali spazi, valorizzandone la funzione di connettivo e di godimento e favorendo la fruizione del contesto storico, artistico e paesaggistico. Gli interventi dovranno essere predisposti secondo i seguenti indirizzi:

- Le pavimentazioni devono essere ripristinate o realizzate con materiali naturali propri della tradizione locale (rizzata, lastre di pietra, porfido, etc.) e utilizzare tessiture e disegni coerenti con il contesto storico. La diversa colorazione e tessitura dei materiali devono garantire la distinzione tra i diversi usi degli spazi (sosta, transito, etc.).
- Gli elementi di arredo (sedute, cestini, rastrelliere, lampioni, pergolati etc.) devono essere per forma e materiali congrui con il contesto storico in cui si inseriscono. Deve essere privilegiato l'utilizzo di materiali naturali (pietra, legno, acciaio etc.) e di forme semplici.
- Gli interventi devono essere volti al mantenimento e salvaguardia delle essenze arboree e arbustive esistenti e le eventuali sostituzioni devono essere effettuate con essenze della stessa varietà.
- I nuovi interventi devono prevedere essenze autoctone o in uso nella tradizione locale.
- Gli interventi devono essere volti alla riqualificazione dei chioschi esistenti con l'utilizzo di materiali anche innovativi coerenti con il contesto storico. Sono consentiti ampliamenti esclusivamente derivanti da esigenze di adeguamento igienico sanitario.

(...)





PIANO DELLE REGOLE – TAV 8 “Carta dei vincoli geologici”



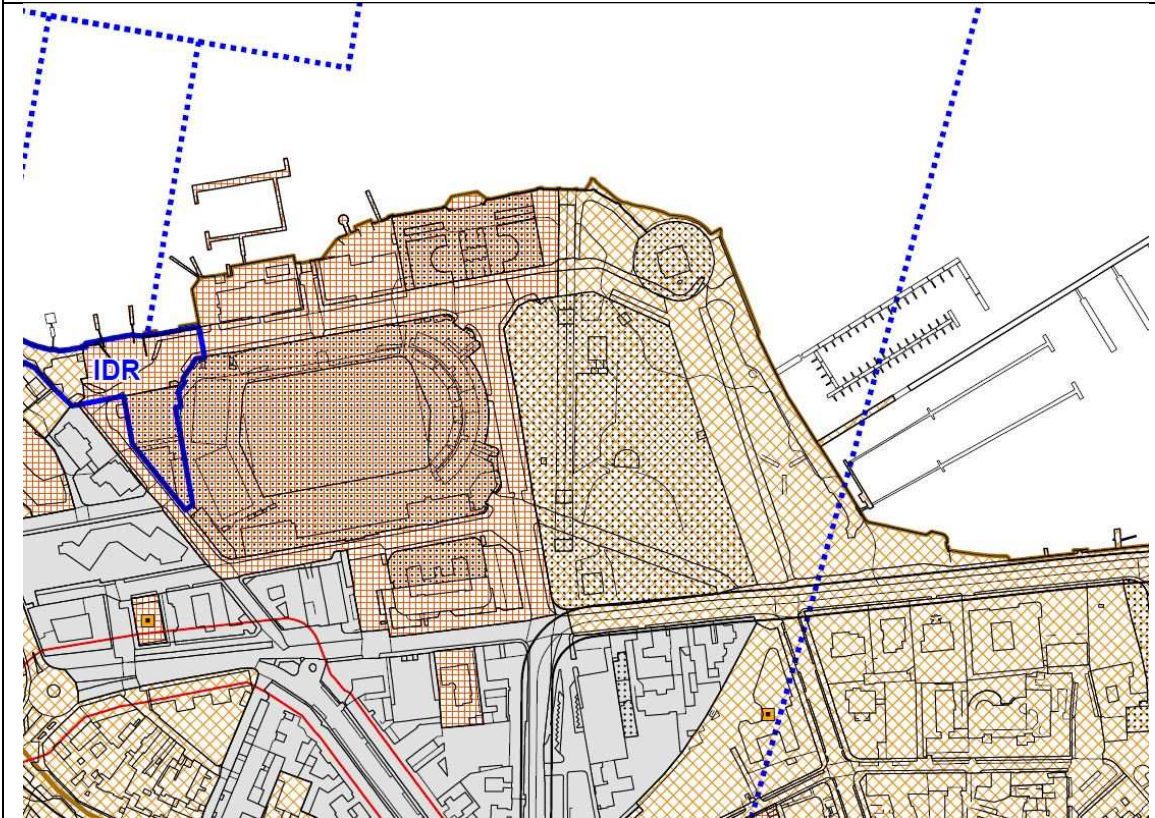
Legenda

Vincoli di natura geologica


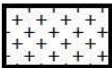

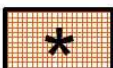



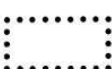
Vincoli di polizia idraulica

-  Reticolo idrografico (D.C.C. n.43 del 21/07/2008)
-  Fascia di 10 metri ai sensi del RD 523/1904 su tutti i corsi d'acqua, sostituita, previa approvazione dello Studio del Reticolo Minore di Competenza comunale, dalle seguenti fasce:
-  Fascia di tipo A: 10 metri ai sensi del RD 523/1904 sul reticolo Principale (Torrente Breggia, Cosia e Seveso) e su tratti del reticolo minore di competenza comunale (Torrente Val Aperta e Roggia Molinara di Ponte Chiasso)
-  Fascia di tipo B: 10 metri riducibili a 4 metri su tutti i restanti tratti del Reticolo Minore di competenza comunale

PIANO DELLE REGOLE – TAV 15.1 “Carta della conformazione dei suoli insediati”



La città storica da tramandare (CT)

- | | | |
|---|---|--|
|  | CT1 | Città murata e borghi storici (art. 39) |
|  | CT2 | Centri storici suburbani, nuclei storici ed edifici di valore storico e/o rilevanza artistica e/o ambientale (art. 41) |
|  | CT3 | Tessuto o immobili altamente qualificati o contemporanei di pregio testimoniale (art. 42) |
|  | CT3.1 | Ambito vigente per l'effetto di specifico accordo di programma "G.B. Grassi" (art. 42) |
|  | | Cortine edilizie con conservazione dell'impianto e/o dei caratteri tipologici e architettonici (art. 43) |
|  |  | Beni storico-artistico-monumentali e/o archeologici oggetto di tutela (art. 44) |
|  | | Area di rispetto monumentale |

5) Criticità

Le criticità presenti nell'area dei Giardini a Lago, interessata negli anni da un progressivo degrado, sono sintetizzabili come segue:

- a) perdita di un senso di unitarietà dell'area, dovuta al disordinato affastellarsi di attività commerciali e di servizio inserite tra monumenti, aree ludiche e spazi verdi;
- b) fenomeni di vandalismo e microcriminalità, con conseguente degrado di arredi e strutture ludiche, alcune delle quali peraltro di vecchia concezione;
- c) carente manutenzione delle pavimentazioni, nonché impermeabilizzazioni eccessive con pavimentazioni in conglomerato bituminoso;
- d) inadeguatezza degli impianti di illuminazione pubblica, di irrigazione e del sistema superficiale di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche;
- e) presenza di esemplari arborei a fine ciclo vegetativo e/o degradate.

6) Ambito di concorso

L'Amministrazione intende riqualificare anche le aree adiacenti ai giardini al fine di creare una coerente saldatura fra il centro storico e il Chilometro della Conoscenza (passeggiata Lino Gelpi – Villa Gallia – Villa Olmo – Villa del Grumello – Villa Sucota), pertanto la soluzione progettuale dovrà connettere il Lungolaro Trento-Trieste (“Opere di difesa della città di Como dalle esondazioni del lago” avente come soggetto attuatore Regione Lombardia) alla passeggiata Lino Gelpi, includendo, oltre ai giardini, Viale Vittorio Veneto, Viale Puecher e Piazzale Somaini (vedasi planimetria sottostante) riguardanti la cosiddetta “cittadella razionalista”.



Si evidenzia comunque che lo studio di fattibilità tecnica ed economica richiesto, ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs 50/2016 e del DPR 207/2010, nel rispetto del budget assegnato, riguarderà la sola area dei giardini a lago, come da planimetria sottostante (gli interventi su Viale Vittorio Veneto, Viale Puecher e Piazzale Somaini verranno programmati dall'Amministrazione successivamente).

L'ambito dei giardini include anche la porzione di area interessata dalle opere di difesa dall'erosione del Lungolario che potrebbe essere interessata dalla realizzazione di un fabbricato tecnologico per l'attivazione del sistema anti-erosione.



7) Indicazioni generali per la redazione del progetto

Il progetto si propone una significativa valorizzazione dei Giardini a Lago, area verde di fondamentale importanza strategica per la città, sia dal punto di vista paesaggistico/turistico che da quello storico/artistico/culturale, posta sullo scenario panoramico del primo bacino del Lario, che ospita i monumenti di alto valore sopra descritti. I Giardini a Lago annoverano alcune piante ragguardevoli, da salvaguardare e conservare nell'ambito di un piano organico che preveda la rimozione delle essenze irreversibilmente deperite e la razionale integrazione del patrimonio arboreo depauperatosi negli anni a seguito degli abbattimenti.

I giardini così come attualmente configurati, sono interessati da:

OCCUPAZIONI DI SUOLO PUBBLICO

- L'occupazione di suolo pubblico per il chiosco privato in viale Marconi.
- L'occupazione di suolo pubblico per il chiosco privato in viale Puecher.

ATTRAZIONI DELLO SPETTACOLO VIAGGIANTE

- L'occupazione di suolo pubblico per il “Trenino lillipuziano” con scadenza il 30/06/2017;
- L'occupazione di suolo pubblico per la “Pista automobiline” con scadenza il 30/06/2017.
- L'occupazione di suolo pubblico per “Giostra bambini” con scadenza 15/05/2017.

POSTEGGI PER IL COMMERCIO SULLE AREE PUBBLICHE

- Due posteggi di commercio sulle aree pubbliche di prodotti del settore alimentare con scadenza 31/12/2017. Alla scadenza, in seguito alle selezioni pubbliche per il rinnovo di tali concessioni, con apposita deliberazione di Consiglio Comunale o con apposito regolamento in itinere, i due posteggi potrebbero essere trasferiti in altra posizione, sempre nell'ambito dei giardini, o altrove.

STRUTTURE COMUNALI DATE IN CONCESSIONE

- Bar Cube
- Minigolf con scadenza 31/12/2019, salvo revoca per pubblica necessità da parte dell'Amministrazione.

Le occupazioni vengono disciplinate dall'attuale Regolamento per l'occupazione degli spazi pubblici.

Le attrazioni dello spettacolo viaggiante vengono disciplinate dal vigente Regolamento comunale per la concessione di aree pubbliche destinate ai circhi e ad altre attività per lo spettacolo viaggiante, demandando alla Giunta l'individuazione delle aree comunali appositamente destinate.

Presso i giardini, a lato di via Vittorio Veneto, su richiesta delle autorità di pubblica sicurezza, a protezione dei percorsi di esodo in occasione delle partite del Calcio Como vengono montate delle barriere sull'allineamento indicato nella sottostante immagine:



I macro obiettivi del progetto complessivo sono i seguenti:

a) valorizzare i diversi elementi (verde, monumenti, edifici di pregio, paesaggio, attività commerciali, ecc.) in una visione unitaria del comparto;

b) valorizzare l'ambito dei Giardini attraverso l'utilizzo della luce e dell'illuminazione, elemento qualificante della progettazione paesaggistica, come previsto dal programma di intervento *“Riflessi di luce sul lago”* di cui al Bando regionale *“L'anno del turismo lombardo e le capitali d'arte: il progetto Cult City”* (in allegato), con le seguenti finalità:

- luce come sicurezza, per allontanare criminalità e degrado;
- luce come scenografia, per valorizzare in maniera innovativa il patrimonio artistico e culturale presente, primo fra tutti il Tempio Voltiano;
- luce come opera d'arte, per ospitare installazioni permanenti e temporanee di light design (corpi illuminanti, sculture luminose ecc.), di ricerca illuminotecnica e di creatività legata al mondo della luce.

c) estendere la riqualificazione anche alle aree pertinenziali e adiacenti ai giardini, facendo sì che il progetto costituisca un fattore di crescita sociale, culturale, ambientale, turistica ed economica per l'intera città;



COMUNE DI
COMO

d) recuperare la funzionalità delle aree a verde nell'ambito di un riordino generale, prevedendo la conservazione di piante di pregio e l'inserimento, laddove necessario, di nuovi esemplari arborei, arbustivi e tappezzanti;

e) caratterizzare quest'area verde mediante la riqualificazione degli elementi di arredo urbano e l'installazione di arredi ludici di nuova concezione e sicuri, nonché di segnaletica adeguata al contesto, scritta in più lingue, atta a veicolare in maniera efficace le informazioni necessarie a cittadini e turisti.

I Giardini a Lago sono un punto di incontro privilegiato per cittadini comaschi di tutte le età e per i turisti. Tale composita 'estrazione' dei fruitori, diversi per età, gusti, sensibilità e abitudini dovrà condurre a una più puntuale riprogettazione degli spazi, diversificandoli per funzioni; alcuni di essi sono già – per così dire – “autodefiniti”, come la “fascia di rispetto” attorno ai monumenti, altri saranno da ricondurre alla socializzazione vera e propria, prevedendo delle zone pensate per il gioco dei più piccoli e per i loro accompagnatori, altre per l'aggregazione dei giovani ed altre ancora per il relax.

In questo riordino armonico, seppure molto variegato, si può ritrovare il motivo ispiratore del progetto: quello di far coesistere e sviluppare al meglio, in poche migliaia di metri quadri, funzioni anche molto differenziate, senza farne predominare una su un'altra, armonizzandole tra loro e col contesto paesaggistico; l'intento è quello di consegnare alla cittadinanza uno spazio vitale rinnovato, fruibile in sicurezza da tutte le fasce di età, ed un funzionale sistema di verde e arredi, con valorizzazione monumentale e sviluppo del tema della luce come elemento caratteristico sul piano architettonico e culturale, legato anche alla presenza del Mausoleo Voltiano.

Riordino e sicurezza possono, pertanto, essere definiti i punti cardine sui quali si basa il progetto. La preoccupazione della sicurezza, in particolare, pervade tutto il progetto: dal monitoraggio e dalla messa in sicurezza delle piante d'alto fusto alla riqualificazione dell'impianto di illuminazione, alla predisposizione di cavidotti per un sistema di videosorveglianza, nonché alla previsione di un sistema di controllo dell'accesso dei veicoli a motore.



COMUNE DI
COMO

8) Ambiti di intervento

Sono stati definiti alcuni specifici ambiti di intervento dei quali tenere debito conto ai fini della riqualificazione dei Giardini a Lago. Essi sono:

1. ambito SOCIALE
2. ambito CULTURALE
3. ambito PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
4. ambito TURISTICO
5. ambito SPORTIVO.

8.1 L'ambito SOCIALE, inteso come la zona dei giardini destinata a favorire la socializzazione, è a sua volta suddivisibile in un'area (a) 'INTERGENERAZIONALE', ubicata nelle adiacenze della grande fontana ("Fontanone") e nell'area giochi e relative pertinenze. Tale ambito, accessibile ai bimbi disabili, va pensato come luogo di incontro per bimbi e ragazzi da 0 a 14 anni, con un'area "circoscritta" per i più piccoli, nonché per i relativi genitori e nonni. I giochi destinati a tale fascia di età, dotati di targhetta descrittiva riportante l'età di uso più adeguata e fisicamente riuniti in una sola zona, consentiranno ai ragazzi di giocare e divertirsi in tutta sicurezza e agli adulti di rapportarsi tra loro e dialogare serenamente, utilizzando idonei arredi funzionali.

È poi prevista un'ulteriore area (b), denominata "GIOVANI", che si prefigge appunto di favorire l'incontro dei giovani negli spazi adiacenti al Tempio Voltiano e al Monumento ai Caduti, ordinando tale zona, che costituisce già un consolidato polo attrattore per le nuove generazioni. La conferma di tale "vocazione" per questa area è volta a sollecitare nei giovani il senso di appartenenza alla città, con particolare riguardo al suo ambiente (lago e corona collinare che lo delimita), alla sua storia (Monumento ai Caduti) ed al suo contributo alle scienze (Tempio Voltiano), facendo capire ad ogni giovane di essere, nell'oggi, l'anello di una storia che li contiene e che li vede nuovi protagonisti.

È stata, infine, identificata un'area di relax (c), dove tutti i cittadini ma in particolare i più anziani possono trovare, all'ombra degli alberi, uno spazio più



COMUNE DI
COMO

tranquillo presso il quale sostare, cogliendo eventualmente l'occasione per incontrare altre persone, leggere un buon libro o più semplicemente godersi qualche momento di serenità.

8.2 L'ambito CULTURALE. Si è già accennato alla ricchezza culturale costituita dai monumenti presenti nei Giardini a Lago, famosi in tutto il mondo e spesso riprodotti nei libri di storia dell'arte, ma non vanno dimenticati il Monumento alla Resistenza Europea e la stele a Mafalda di Savoia. Nelle immediate vicinanze dei giardini, inoltre, sono presenti altre opere razionaliste già citate: il Novocomum (chiamato dai comaschi "il Transatlantico"), la sede della Associazione sportiva "Canottieri Lario", la "Casa del Balilla "Giuseppe Sinigaglia" (tutt'uno con lo stadio comunale che porta lo stesso nome) e la Casa Giuliani-Frigerio in viale Rosselli.

8.3 L'ambito PAESAGGISTICO/AMBIENTALE. I Giardini a Lago offrono scorci sul lago e i monti Bisbino e Brunate, nonché sulla dorsale del Baradello, con tonalità differenti durante la giornata per via della luce che cambia di intensità e inclinazione. Dalla cima della diga foranea Caldirola, ove è presente l'opera *The life electric* di Libeskind, si può, inoltre, godere verso sud della vista di Piazza Cavour e di scorci della città, verso nord del primo bacino del lago e verso est del porto di Sant'Agostino e di Viale Geno.

I Giardini a Lago costituiscono di fatto un prezioso "polmone verde" della città, con un consistente patrimonio arboreo costituito in prevalenza da latifoglie, con esemplari disomogenei per dimensioni ed età, ma negli ultimi vent'anni sono stati rimosse piante cadute a seguito di nubifragi, giunte a fine ciclo vegetativo o che non offrivano più garanzie di stabilità. Al progetto dovrà, pertanto, affiancarsi un aggiornamento del censimento arboreo a seguito del taglio di piante morte e/o gravemente degradate che si andranno ad abbattere e/o sostituire, nonché di nuovi impianti.

Anche l'ampia superficie a prato (più di 13.000 mq) concorre a determinare la valenza ecologica dei Giardini a Lago; ne consegue l'importanza del suo mantenimento, per il quale è necessario procedere al rifacimento dell'impianto di irrigazione, da alimentare con acqua fornita dall'Acquedotto Industriale, con eventuale telecontrollo.

8.4 L'ambito TURISTICO. I Giardini a Lago sono posti lungo il principale itinerario che collega Piazza Cavour con Villa Olmo e il Chilometro della Conoscenza. Turisti e comaschi dal Lungo Lario Trento possono immettersi nel Lungolago Mafalda di Savoia, toccare in successione il Monumento alla Resistenza Europea (inaugurato nel 1983 dall'allora Presidente della Repubblica Sandro Pertini), il Tempio Voltiano e il Monumento ai Caduti, quindi costeggiare lo Stadio, passare davanti alle sedi associative di Canottieri Lario (1932), MILA (1932) e raggiungere l'Hangar degli idrovolanti e immettersi sulla Passeggiata Lino Gelpi per proseguire quindi, costeggiando il lago quasi a pelo d'acqua, fino a Villa Olmo, Villa del Grumello e Villa Sucota ("*Chilometro della Conoscenza*").

Esistono poi altri percorsi, da valorizzare mediante idonea segnaletica e cartellonistica, utili a indirizzare i fruitori verso altri contesti urbani, nonché verso i terminali dei mezzi di trasporto "tipici" quali battelli, barche, aliscafi e idrovolanti che offrono al turista altri "punti di vista" sulla città e il contesto ambientale.

8.5 L'ambito SPORTIVO. La tematica sportiva caratterizza i Giardini a Lago ed il contesto immediatamente adiacente. Viale Corridoni, attraversando trasversalmente i Giardini a Lago, conduce all'ingresso dello Stadio Sinigaglia, principale impianto calcistico di Como, realizzato nel 1927 per le Celebrazioni Voltiane. Prima di giungere a quest'ultimo si incontra una storica pista per il pattinaggio a rotelle che ha visto in azione grandi protagonisti di questo sport, in primis Enrico Rossi, campione mondiale sui 10.000 metri nel 1953, mentre accanto allo Stadio, sul lato lago, Viale Puecher ospita le già citate Associazioni Sportive e l'Hangar, gestito dall'Aero Club Como e sede della scuola di volo per idrovolanti.

9) Contenuti del progetto

Il progetto dovrà essere sviluppato sulla base delle migliori regole dell'arte e di sostenibilità ambientale ed economica (considerando non solo i costi di impianto, ma anche quelli di gestione e manutenzione), tenendo conto dei seguenti obiettivi principali:



COMUNE DI
COMO

1. Valorizzazione dell'ambito urbano attraverso l'utilizzo della luce e dell'illuminazione, elementi qualificanti della progettazione paesaggistica, con le seguenti finalità: luce come sicurezza, luce come scenografia, luce come opera d'arte;
2. Riqualificazione dell'impianto I.P. prevedendo anche i cavidotti per un sistema di videosorveglianza e connessioni Wi-Fi;
3. Riqualificazione/ridisegno dei percorsi pedonali e/o ciclabili all'interno dei giardini aumentando, ove opportuno, le superfici drenanti e a verde, garantendo l'accessibilità ai diversamente abili;
4. Adeguamento del sistema di raccolta e smaltimento acque meteoriche;
5. Riqualificazione delle aree a verde, delle essenze arboree, erbacee ed arbustive, nonché dei tappeti erbosi, con rifacimento completo dell'impianto di irrigazione con sistema di telecontrollo;
6. Riqualificazione dei filari alberati di Viale Vittorio Veneto, Viale Marconi (cannocchiale) e Lungolago Mafalda di Savoia;
7. Rifacimento dell'area ludica mediante l'integrazione / sostituzione parziale dei giochi esistenti, valorizzando quelli in calcestruzzo di Luisa Parisi denominati "Campo giochi, Como 1958";
8. Riqualificazione degli elementi di arredo all'interno dei giardini per assolvere alle specifiche funzioni (riposare, conversare, contemplare il panorama...);
9. Riqualificazione delle pavimentazioni;
10. Sistema di controllo accessi veicolari;
11. Rifacimento della segnaletica

9.1 PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA

Il Progetto di fattibilità tecnica ed economica, sulla base dei necessari approfondimenti per un'adeguata conoscenza del contesto, degli accertamenti e delle indagini preliminari, dovrà comprendere i seguenti elaborati progettuali:

1. Relazione illustrativa;
2. Relazione tecnica;



COMUNE DI
COMO

3. Planimetria generale e elaborati grafici rappresentanti lo stato attuale e le previsioni progettuali
4. Calcolo sommario della spesa e quadro economico di progetto.

Per quanto riguarda il contenuto degli elaborati da allegare al progetto si rimanda a quanto previsto agli articoli 17-22 del D.P.R. 207/2010 tutt'oggi vigente.

10) Costo massimo di realizzazione dell'intero intervento

La redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica deve tenere conto delle risorse disponibili per l'intero intervento nel triennio 2017-2019 che sono stimabili in € 1.500.000 comprensivi di IVA e somme a disposizione dell'Amministrazione.

I singoli prezzi unitari dovranno essere assunti dai prezziari regionali vigenti (Lombardia - Piemonte) e, qualora non reperibili da prezziari ufficiali regionali, dovranno essere dettagliatamente giustificati da attenta analisi.

Il quadro economico del progetto può essere sommariamente definito come segue:

LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE DEI GIARDINI A LAGO	
Quadro economico per concorso	
A - TOTALE LAVORI IN APPALTO DI CUI	€ 1.100.000,00
B - SOMME A DISPOSIZIONE	
IVA 22% su A	€ 242.000,00
Spese premi e rimborsi concorso di progettazione	€ 19.306,38
Oneri previdenziali 4% e IVA 22% su premi e rimborsi	€ 5.189,56
Spese per Giuria	€ 2.500,00
Spese tecniche per PD - PE - CSP - DL - CSE I lotto	€ 92.417,26
Oneri previdenziali 4% e IVA 22% su spese tecniche I lotto	€ 24.841,76
Incentivi art. 113 D.Lgs 50/2016 (RUP, collaboratori, coordinamento sicurezza) per altri lotti	€ 11.600,00
Contributo ANAC per gare	€ 1.000,00
Coperture assicurative progettisti interni	€ 1.000,00
Somme per Imprevisti e arrotondamenti	€ 145,04
Totale somme a disposizione (B)	€ 400.000,00
TOTALE GENERALE (A+B)	€ 1.500.000,00

Como 05/04/2016

**DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE
per indizione Concorso di progettazione**

OGGETTO: LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE DEI GIARDINI A LAGO

1) Finalità

Il presente Documento Preliminare alla Progettazione è stato redatto dal sottoscritto RUP, a supporto della progettazione dei lavori di riqualificazione dei Giardini a Lago, da acquisire attraverso l'indizione di un concorso di progettazione previsto ai sensi dell'art. 23, comma 2, del D.Lgs 50/2016.

L'Amministrazione intende destinare nel triennio 2017-2019 un importo pari ad € 1.500.000,00 per la realizzazione in lotti dei lavori di "Riqualificazione dei Giardini a lago".

Il presente documento si prefigge lo scopo di dare le prime indicazioni, per il progetto di fattibilità tecnica ed economica da elaborare nell'ambito del concorso di progettazione sopra richiamato anche nell'ambito del programma denominato "Riflessi di luce sul lago" a valere sull'iniziativa "L'anno del turismo e le capitali d'arte – progetto Cult City", come da convenzione con Regione Lombardia.

Il relativo bando prevede la possibilità di affidare al vincitore i livelli successivi di progettazione definitiva ed esecutiva, il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, nonché la direzione lavori e il coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione di un primo lotto di lavori.

2) Cenni storici dei Giardini a Lago

La zona tra l'estremità occidentale della Città Murata e la Chiesa di S. Giorgio costituisce fino al termine del 1700 un'area paludosa, dove il torrente Cosia inonda il terreno prima di immettersi nel lago. Proprio negli ultimi anni di quel secolo vengono intrapresi lavori di bonifica. A causa di questa precaria situazione ambientale, l'area è lasciata completamente libera da costruzioni abitative fino alla metà del 1800, allorché la parte bonificata comincia a diventare oggetto di espansione urbana del centro città.



COMUNE DI
COMO

Fino agli anni '90 di quel secolo, la destinazione urbanistica dell'area è composita: nella parte più vicina al centro viene realizzato lo scalo merci a lago delle Ferrovie dello Stato, al fine di poter effettuare il carico e lo scarico dei barconi al riparo della grande diga; poco più oltre si realizzano i Giardini Pubblici, con la 'rotonda a lago' sulla quale sorgerà tra il 1925 e il 1927 il Tempio Voltiano.

Rimane invece ancora libera la parte retrostante, in fregio all'attuale viale Fratelli Rosselli, utilizzata in parte come Piazza d'armi, in parte lasciata al suo stato originario di grande spiazzo (noto come Prà Pasquée) senza precise caratterizzazioni, ma ancora fino ai primi decenni del XX secolo luogo di ritrovo e di gioco dei ragazzi dei quartieri vicini.

Ma l'evento che davvero manifesta le potenzialità di questa area è l'Esposizione Voltiana del 1899 (a un secolo dall'invenzione della pila) che la occupa quasi interamente con i suoi padiglioni. Nello stesso anno viene anche costruito l'acquedotto della Tintoria Comense, collocato proprio al centro dell'area dei giardini e tuttora funzionante (oggi Acquedotto Industriale).

Smontata l'esposizione, l'area torna ad essere ancora parzialmente libera e, quindi, sede ottimale per manifestazioni di notevole richiamo che richiedono grandi spazi (tra queste l'esibizione del circo di Buffalo Bill nel 1906).

Dopo la Prima Guerra Mondiale, il Campo Garibaldi – questo il nome dato all'area – ritorna all'attenzione dell'espansione della città e quindi viene completamente ristrutturato, ad eccezione della porzione occupata dai giardini pubblici e dallo scalo merci.

Così, dal 1925 al 1936 sorgono nella fascia antistante il lago: il Tempio Voltiano, il Monumento ai Caduti, la Canottieri Lario, la Mila e l'Aeroclub; nella fascia retrostante sono realizzati lo Stadio e il Novocomum.

È da sottolineare il fatto che il Tempio Voltiano e lo Stadio sono realizzati di nuovo in coincidenza con le celebrazioni voltiane del 1927 per ricordare il primo



COMUNE DI
COMO

centenario della morte del grande fisico comasco. In particolare, il primo venne inaugurato nel 1928. È opera dell'architetto Federico Frigerio (1873-1959), in stile neoclassico. Ospita una ricca collezione di cimeli di Alessandro Volta, “padre dell'elettricità”.

Il Campo Garibaldi entra così a far parte della città. La sua destinazione originariamente incerta, si è precisata via via in una significativa alternanza di impianti di uso pubblico, sportivo e ricreativo.

La sua alta qualità architettonica si esprime in importanti edifici del razionalismo italiano quali il Monumento ai Caduti e il “Novocomum”. Il primo è progettato dall'architetto razionalista Giuseppe Terragni (1904-1943) ed è inaugurato il 4 novembre 1933. Presenta una torre in cemento armato alta 33 metri, rivestita da blocchi di pietra carsica in memoria dei luoghi dove si era combattuta la Prima Guerra Mondiale. Il monumento dà una forma novecentesca, con spigoli arrotondati, al primitivo progetto di una Torre faro, disegnata nel 1914 dall'architetto futurista Antonio Sant'Elia, e al quale la costruzione del Terragni doveva ispirarsi per volontà dell'Amministrazione Comunale di allora. All'interno del sacrario è conservato un monolito di granito col nome di 650 comaschi caduti in quella guerra.

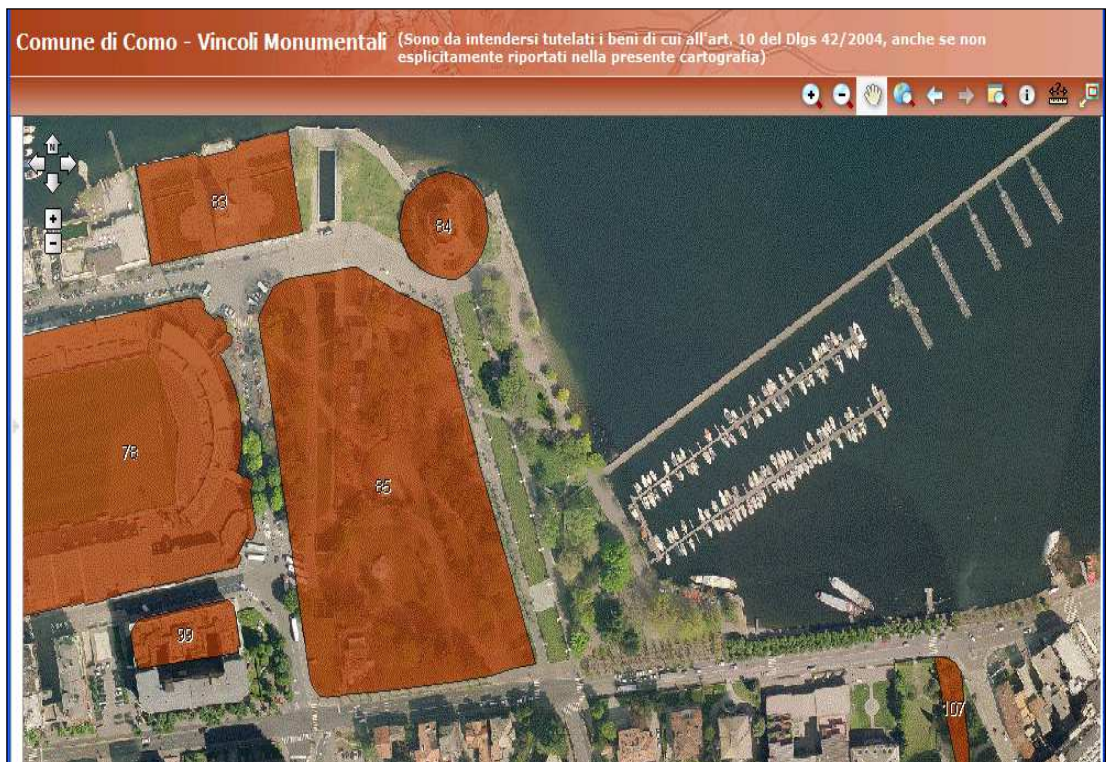
Il secondo, sempre opera dell'architetto Terragni, posto proprio al confine dei Giardini in direzione città, è un alto esempio del razionalismo architettonico italiano.

3) Vincoli Paesaggistici – Ambientali – Monumentali

L'area pubblica dei Giardini a Lago è sottoposta ai vincoli Ambientali e Paesaggistici ai sensi del D.Lgs 42/04, art. 136, comma 1, lettera d, nonché a quelli di natura Monumentale ai sensi della Legge n. 1089 del 01.06.1939.



Giardini a Lago con indicazione del vincolo Paesaggistico



Giardini a Lago con indicazione del vincolo Monumentale

Gli interventi progettuali previsti devono essere conformi alle destinazioni d'uso e alle norme del PGT vigente e, soprattutto, devono essere compatibili con i vincoli di natura Ambientale, Paesaggistica e Monumentale vigenti.

Per tale motivo, per entrambi i livelli di progettazione, gli elaborati devono essere supportati da una Relazione Paesaggistica da sottoporre all'approvazione della Soprintendenza BB.CC.AA.

4) Inquadramento urbanistico

Per l'inquadramento urbanistico dell'area oggetto di intervento si presentano di seguito alcune Tavole estratte dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole e si rimanda alle Disposizioni Attuative del PGT vigente, articoli 24, 39, 40, 44, 56 e 57; in particolare, in calce alla Tavola 1.3 "*Carta dei criteri operativi della Convalle ambito CT1 - Gradi di intervento edilizio*" del Piano delle Regole si ritiene utile riportare un estratto dell'art. 40 "*Gradi d'intervento edilizio sulle pertinenze della città storica*".

PIANO DEI SERVIZI – TAV 1.1 “Carta dei servizi esistenti e di progetto”



Legenda

SERVIZI ESISTENTI

Servizi comunali

- Aree a verde
- Aree miste verde e attrezzature
- Attrezzature di interesse comunale
- Edilizia residenziale pubblica
- Parcheggi e autorimessa
- : Interrati
- Scuole dell'obbligo e per l'infanzia
- Servizi socio-sanitari d'interesse locale

Servizi sovracomunali

- Aree a verde
- Aree di interscambio passeggeri
- Attrezzature di deposito o servizio trasporti pubblici o vario
- Attrezzature a zone militari
- Attrezzature ospedaliere, sanitario o assistenziali
- Attrezzature religiose
- Carceri
- Centri anonimi o mercati generali

- Centri culturali e strutture museali
- Centri ed impianti sportivi e ricreativi
- Centri scolastici medi superiori e sedi per l'istruzione media superiore e formazione professionale
- Grandi impianti per l'agonismo o lo spettacolo
- Sedi di amministrazione della Giustizia
- Sedi di amministrazione pubblica
- Strutture universitarie

Servizi sovracomunali aggiuntivi

- Parco locale di interesse sovracomunale - Valle dei Costi
- Parco Regionale della Spina Verde di Como
- Collina di Cardina - Preposta di annessione al Parco Regionale della Spina Verde di Como

Impianti

- Attrezzature ed impianti destinati alla gestione delle reti tecnologiche
- Distributori carburante
- Impianti di depurazione acque
- Impianti di trattamento e recupero rifiuti o deposito materiali inerti
- Inceneritore

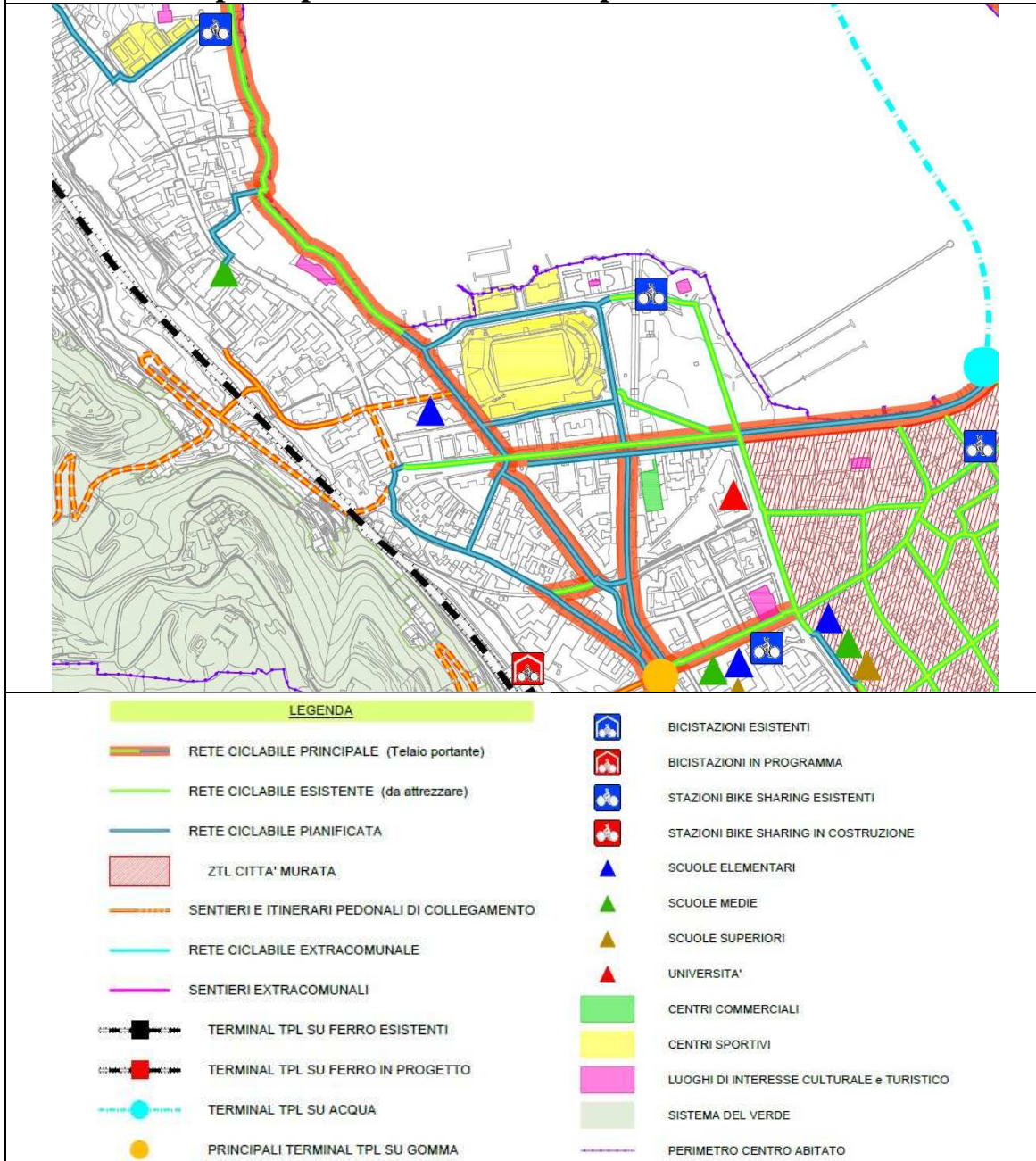
SERVIZI DI PROGETTO

- Aree a verde
- Aree miste verde e attrezzature
- Aree di interscambio passeggeri
- Attrezzature di deposito e servizio trasporti pubblici e vario
- Attrezzature di interesse comunale
- Edilizia residenziale pubblica
- Parcheggi e autorimessa

in regime di sussidiarietà

- Aree a verde
- Aree miste verde e attrezzature
- Attrezzature di interesse comunale
- Centri scolastici medi superiori o sedi per l'istruzione media superiore o formazione professionale
- Impianti di trattamento o recupero rifiuti o deposito materiali inerti
- Parcheggi o autorimessa
- CP3 Ambiti strategici per residenza integrata

PIANO DEI SERVIZI – TAV 8.3 “Carta della rete ciclopedonale e dei principali terminal del trasporto collettivo”



PIANO DELLE REGOLE – TAV 1.2 “Carta dei beni storico-artistico-monumentali e/o archeologici oggetto di tutela”



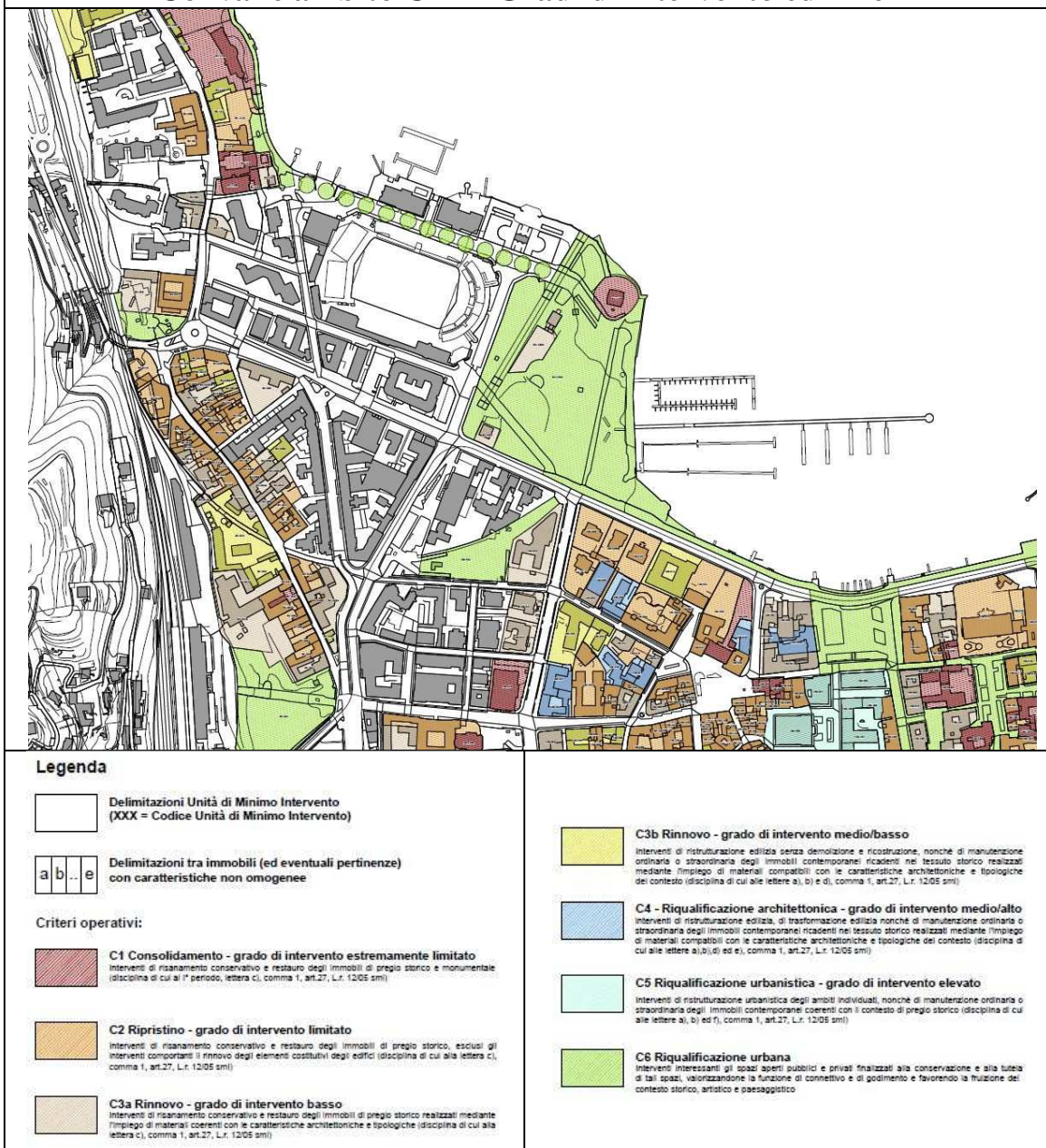
Legenda

CT **La città storica da tramandare**

- Beni storico-artistico monumentali vincolati
- Beni storico-artistico monumentali da cautelare
- Spazio di rispetto monumentale
- Beni archeologici vincolati
- Beni catalogati da Regione Lombardia con schede SIRBeC
- Confine comunale

Non sono rappresentati in cartografia gli immobili con più di settanta anni "appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico" da sottoporre comunque a "Verifica dell'interesse culturale".

**PIANO DELLE REGOLE – TAV 1.3 “Carta dei criteri operativi della
Convalle ambito CT1 - Gradi di intervento edilizio”**



**Art. 40 Gradi d'intervento edilizio sulle pertinenze della città storica –
ESTRATTO**

40.1.

I gradi d'intervento edilizio trovano applicazione sulle pertinenze della città storica di cui al precedente art. 39, identificate nella Tav. 1.3., *Carta dei gradi d'intervento edilizio nella convalle – Criteri operativi di intervento CT1*, con ammissione di tutte le



COMUNE DI
COMO

destinazioni d'uso principali e complementari di cui all'art. 14.2., tranne le categorie I e A.

40.2.

L'intervento edilizio è graduato come segue:

(...);

g) gli interventi interessanti gli spazi aperti pubblici e privati, (pavimentazioni, arredo, verde, chioschi ed edicole, chiusure temporanee, cartellonistica e segnaletica) saranno corrispondenti al criterio di tutela e valorizzazione *C6 – Riqualificazione urbana* e dovranno essere finalizzati alla conservazione e alla tutela di tali spazi, valorizzandone la funzione di connettivo e di godimento e favorendo la fruizione del contesto storico, artistico e paesaggistico. Gli interventi dovranno essere predisposti secondo i seguenti indirizzi:

- Le pavimentazioni devono essere ripristinate o realizzate con materiali naturali propri della tradizione locale (rizzata, lastre di pietra, porfido, etc.) e utilizzare tessiture e disegni coerenti con il contesto storico. La diversa colorazione e tessitura dei materiali devono garantire la distinzione tra i diversi usi degli spazi (sosta, transito, etc.).
- Gli elementi di arredo (sedute, cestini, rastrelliere, lampioni, pergolati etc.) devono essere per forma e materiali congrui con il contesto storico in cui si inseriscono. Deve essere privilegiato l'utilizzo di materiali naturali (pietra, legno, acciaio etc.) e di forme semplici.
- Gli interventi devono essere volti al mantenimento e salvaguardia delle essenze arboree e arbustive esistenti e le eventuali sostituzioni devono essere effettuate con essenze della stessa varietà.
- I nuovi interventi devono prevedere essenze autoctone o in uso nella tradizione locale.
- Gli interventi devono essere volti alla riqualificazione dei chioschi esistenti con l'utilizzo di materiali anche innovativi coerenti con il contesto storico. Sono consentiti ampliamenti esclusivamente derivanti da esigenze di adeguamento igienico sanitario.

(...)





PIANO DELLE REGOLE – TAV 8 “Carta dei vincoli geologici”



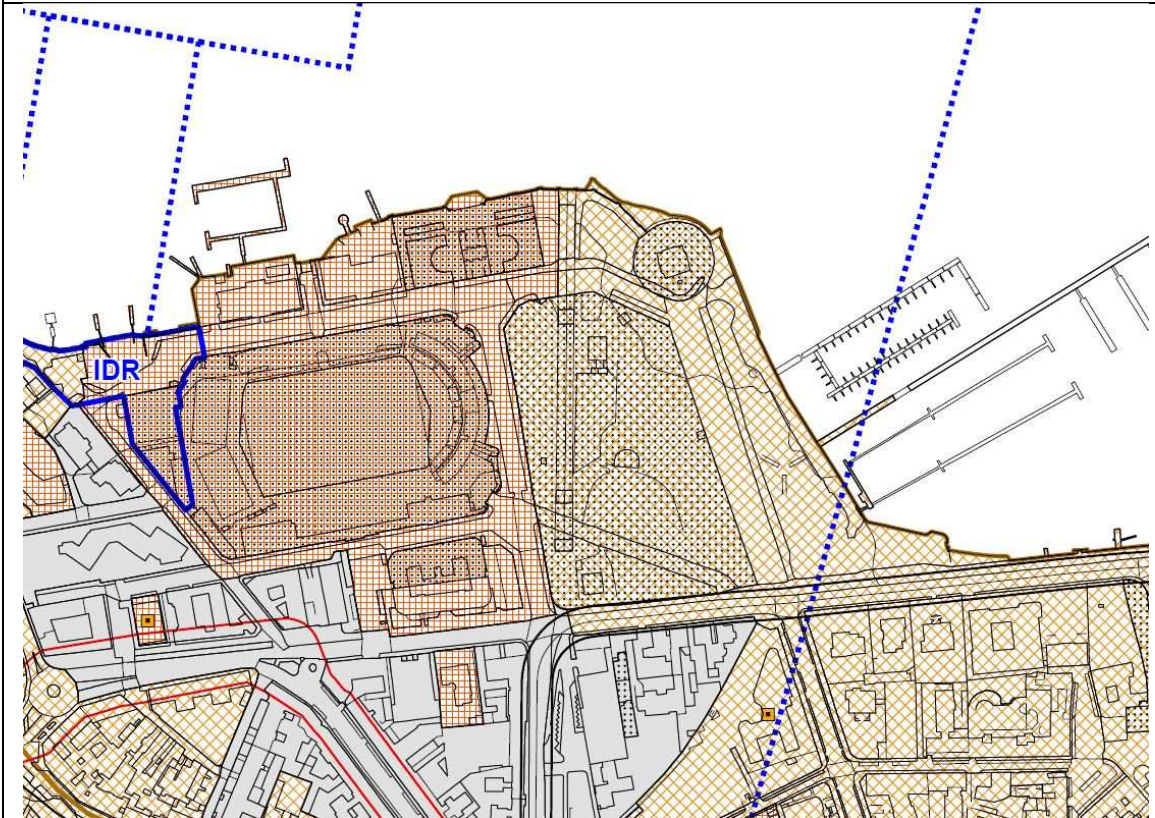
Legenda

Vincoli di natura geologica


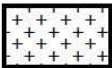

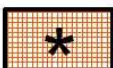


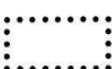
Vincoli di polizia idraulica

-  Reticolo idrografico (D.C.C. n.43 del 21/07/2008)
-  Fascia di 10 metri ai sensi del RD 523/1904 su tutti i corsi d'acqua, sostituita, previa approvazione dello Studio del Reticolo Minore di Competenza comunale, dalle seguenti fasce:
-  Fascia di tipo A: 10 metri ai sensi del RD 523/1904 sul reticolo Principale (Torrente Breggia, Cosia e Seveso) e su tratti del reticolo minore di competenza comunale (Torrente Val Aperta e Roggia Molinara di Ponte Chiasso)
-  Fascia di tipo B: 10 metri riducibili a 4 metri su tutti i restanti tratti del Reticolo Minore di competenza comunale

PIANO DELLE REGOLE – TAV 15.1 “Carta della conformazione dei suoli insediati”



La città storica da tramandare (CT)

- | | | |
|---|-------|--|
|  | CT1 | Città murata e borghi storici (art. 39) |
|  | CT2 | Centri storici suburbani, nuclei storici ed edifici di valore storico e/o rilevanza artistica e/o ambientale (art. 41) |
|  | CT3 | Tessuto o immobili altamente qualificati o contemporanei di pregio testimoniale (art. 42) |
|  | CT3.1 | Ambito vigente per l'effetto di specifico accordo di programma "G.B. Grassi" (art. 42) |
|  | | Cortine edilizie con conservazione dell'impianto e/o dei caratteri tipologici e architettonici (art. 43) |
|  | | Beni storico-artistico-monumentali e/o archeologici oggetto di tutela (art. 44) |
|  | | Area di rispetto monumentale |

5) Criticità

Le criticità presenti nell'area dei Giardini a Lago, interessata negli anni da un progressivo degrado, sono sintetizzabili come segue:

- a) perdita di un senso di unitarietà dell'area, dovuta al disordinato affastellarsi di attività commerciali e di servizio inserite tra monumenti, aree ludiche e spazi verdi;
- b) fenomeni di vandalismo e microcriminalità, con conseguente degrado di arredi e strutture ludiche, alcune delle quali peraltro di vecchia concezione;
- c) carente manutenzione delle pavimentazioni, nonché impermeabilizzazioni eccessive con pavimentazioni in conglomerato bituminoso;
- d) inadeguatezza degli impianti di illuminazione pubblica, di irrigazione e del sistema superficiale di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche;
- e) presenza di esemplari arborei a fine ciclo vegetativo e/o degradate.

6) Ambito di concorso

L'Amministrazione intende riqualificare anche le aree adiacenti ai giardini al fine di creare una coerente saldatura fra il centro storico e il Chilometro della Conoscenza (passeggiata Lino Gelpi – Villa Gallia – Villa Olmo – Villa del Grumello – Villa Sucota), pertanto la soluzione progettuale dovrà connettere il Lungolaro Trento-Trieste (“Opere di difesa della città di Como dalle esondazioni del lago” avente come soggetto attuatore Regione Lombardia) alla passeggiata Lino Gelpi, includendo, oltre ai giardini, Viale Vittorio Veneto, Viale Puecher e Piazzale Somaini (vedasi planimetria sottostante) riguardanti la cosiddetta “cittadella razionalista”.



Si evidenzia comunque che lo studio di fattibilità tecnica ed economica richiesto, ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs 50/2016 e del DPR 207/2010, nel rispetto del budget assegnato, riguarderà la sola area dei giardini a lago, come da planimetria sottostante (gli interventi su Viale Vittorio Veneto, Viale Puecher e Piazzale Somaini verranno programmati dall'Amministrazione successivamente).

L'ambito dei giardini include anche la porzione di area interessata dalle opere di difesa dall'erosione del Lungolaro che potrebbe essere interessata dalla realizzazione di un fabbricato tecnologico per l'attivazione del sistema anti-erosione.



7) Indicazioni generali per la redazione del progetto

Il progetto si propone una significativa valorizzazione dei Giardini a Lago, area verde di fondamentale importanza strategica per la città, sia dal punto di vista paesaggistico/turistico che da quello storico/artistico/culturale, posta sullo scenario panoramico del primo bacino del Lario, che ospita i monumenti di alto valore sopra descritti. I Giardini a Lago annoverano alcune piante ragguardevoli, da salvaguardare e conservare nell'ambito di un piano organico che preveda la rimozione delle essenze irreversibilmente deperite e la razionale integrazione del patrimonio arboreo depauperatosi negli anni a seguito degli abbattimenti.

I giardini così come attualmente configurati, sono interessati da:

OCCUPAZIONI DI SUOLO PUBBLICO

- L'occupazione di suolo pubblico per il chiosco privato in viale Marconi.
- L'occupazione di suolo pubblico per il chiosco privato in viale Puecher.

ATTRAZIONI DELLO SPETTACOLO VIAGGIANTE

- L'occupazione di suolo pubblico per il “Trenino lillipuziano” con scadenza il 30/06/2017;
- L'occupazione di suolo pubblico per la “Pista automobiline” con scadenza il 30/06/2017.
- L'occupazione di suolo pubblico per “Giostra bambini” con scadenza 15/05/2017.

POSTEGGI PER IL COMMERCIO SULLE AREE PUBBLICHE

- Due posteggi di commercio sulle aree pubbliche di prodotti del settore alimentare con scadenza 31/12/2017. Alla scadenza, in seguito alle selezioni pubbliche per il rinnovo di tali concessioni, con apposita deliberazione di Consiglio Comunale o con apposito regolamento in itinere, i due posteggi potrebbero essere trasferiti in altra posizione, sempre nell'ambito dei giardini, o altrove.

STRUTTURE COMUNALI DATE IN CONCESSIONE

- Bar Cube
- Minigolf con scadenza 31/12/2019, salvo revoca per pubblica necessità da parte dell'Amministrazione.

Le occupazioni vengono disciplinate dall'attuale Regolamento per l'occupazione degli spazi pubblici.

Le attrazioni dello spettacolo viaggiante vengono disciplinate dal vigente Regolamento comunale per la concessione di aree pubbliche destinate ai circhi e ad altre attività per lo spettacolo viaggiante, demandando alla Giunta l'individuazione delle aree comunali appositamente destinate.

Presso i giardini, a lato di via Vittorio Veneto, su richiesta delle autorità di pubblica sicurezza, a protezione dei percorsi di esodo in occasione delle partite del Calcio Como vengono montate delle barriere sull'allineamento indicato nella sottostante immagine:



I macro obiettivi del progetto complessivo sono i seguenti:

a) valorizzare i diversi elementi (verde, monumenti, edifici di pregio, paesaggio, attività commerciali, ecc.) in una visione unitaria del comparto;

b) valorizzare l'ambito dei Giardini attraverso l'utilizzo della luce e dell'illuminazione, elemento qualificante della progettazione paesaggistica, come previsto dal programma di intervento *“Riflessi di luce sul lago”* di cui al Bando regionale *“L'anno del turismo lombardo e le capitali d'arte: il progetto Cult City”* (in allegato), con le seguenti finalità:

- luce come sicurezza, per allontanare criminalità e degrado;
- luce come scenografia, per valorizzare in maniera innovativa il patrimonio artistico e culturale presente, primo fra tutti il Tempio Voltiano;
- luce come opera d'arte, per ospitare installazioni permanenti e temporanee di light design (corpi illuminanti, sculture luminose ecc.), di ricerca illuminotecnica e di creatività legata al mondo della luce.

c) estendere la riqualificazione anche alle aree pertinenziali e adiacenti ai giardini, facendo sì che il progetto costituisca un fattore di crescita sociale, culturale, ambientale, turistica ed economica per l'intera città;



COMUNE DI
COMO

d) recuperare la funzionalità delle aree a verde nell'ambito di un riordino generale, prevedendo la conservazione di piante di pregio e l'inserimento, laddove necessario, di nuovi esemplari arborei, arbustivi e tappezzanti;

e) caratterizzare quest'area verde mediante la riqualificazione degli elementi di arredo urbano e l'installazione di arredi ludici di nuova concezione e sicuri, nonché di segnaletica adeguata al contesto, scritta in più lingue, atta a veicolare in maniera efficace le informazioni necessarie a cittadini e turisti.

I Giardini a Lago sono un punto di incontro privilegiato per cittadini comaschi di tutte le età e per i turisti. Tale composita 'estrazione' dei fruitori, diversi per età, gusti, sensibilità e abitudini dovrà condurre a una più puntuale riprogettazione degli spazi, diversificandoli per funzioni; alcuni di essi sono già – per così dire – “autodefiniti”, come la “fascia di rispetto” attorno ai monumenti, altri saranno da ricondurre alla socializzazione vera e propria, prevedendo delle zone pensate per il gioco dei più piccoli e per i loro accompagnatori, altre per l'aggregazione dei giovani ed altre ancora per il relax.

In questo riordino armonico, seppure molto variegato, si può ritrovare il motivo ispiratore del progetto: quello di far coesistere e sviluppare al meglio, in poche migliaia di metri quadri, funzioni anche molto differenziate, senza farne predominare una su un'altra, armonizzandole tra loro e col contesto paesaggistico; l'intento è quello di consegnare alla cittadinanza uno spazio vitale rinnovato, fruibile in sicurezza da tutte le fasce di età, ed un funzionale sistema di verde e arredi, con valorizzazione monumentale e sviluppo del tema della luce come elemento caratteristico sul piano architettonico e culturale, legato anche alla presenza del Mausoleo Voltiano.

Riordino e sicurezza possono, pertanto, essere definiti i punti cardine sui quali si basa il progetto. La preoccupazione della sicurezza, in particolare, pervade tutto il progetto: dal monitoraggio e dalla messa in sicurezza delle piante d'alto fusto alla riqualificazione dell'impianto di illuminazione, alla predisposizione di cavidotti per un sistema di videosorveglianza, nonché alla previsione di un sistema di controllo dell'accesso dei veicoli a motore.



COMUNE DI
COMO

8) Ambiti di intervento

Sono stati definiti alcuni specifici ambiti di intervento dei quali tenere debito conto ai fini della riqualificazione dei Giardini a Lago. Essi sono:

1. ambito SOCIALE
2. ambito CULTURALE
3. ambito PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
4. ambito TURISTICO
5. ambito SPORTIVO.

8.1 L'ambito SOCIALE, inteso come la zona dei giardini destinata a favorire la socializzazione, è a sua volta suddivisibile in un'area (a) 'INTERGENERAZIONALE', ubicata nelle adiacenze della grande fontana ("Fontanone") e nell'area giochi e relative pertinenze. Tale ambito, accessibile ai bimbi disabili, va pensato come luogo di incontro per bimbi e ragazzi da 0 a 14 anni, con un'area "circoscritta" per i più piccoli, nonché per i relativi genitori e nonni. I giochi destinati a tale fascia di età, dotati di targhetta descrittiva riportante l'età di uso più adeguata e fisicamente riuniti in una sola zona, consentiranno ai ragazzi di giocare e divertirsi in tutta sicurezza e agli adulti di rapportarsi tra loro e dialogare serenamente, utilizzando idonei arredi funzionali.

È poi prevista un'ulteriore area (b), denominata "GIOVANI", che si prefigge appunto di favorire l'incontro dei giovani negli spazi adiacenti al Tempio Voltiano e al Monumento ai Caduti, ordinando tale zona, che costituisce già un consolidato polo attrattore per le nuove generazioni. La conferma di tale "vocazione" per questa area è volta a sollecitare nei giovani il senso di appartenenza alla città, con particolare riguardo al suo ambiente (lago e corona collinare che lo delimita), alla sua storia (Monumento ai Caduti) ed al suo contributo alle scienze (Tempio Voltiano), facendo capire ad ogni giovane di essere, nell'oggi, l'anello di una storia che li contiene e che li vede nuovi protagonisti.

È stata, infine, identificata un'area di relax (c), dove tutti i cittadini ma in particolare i più anziani possono trovare, all'ombra degli alberi, uno spazio più



COMUNE DI
COMO

tranquillo presso il quale sostare, cogliendo eventualmente l'occasione per incontrare altre persone, leggere un buon libro o più semplicemente godersi qualche momento di serenità.

8.2 L'ambito CULTURALE. Si è già accennato alla ricchezza culturale costituita dai monumenti presenti nei Giardini a Lago, famosi in tutto il mondo e spesso riprodotti nei libri di storia dell'arte, ma non vanno dimenticati il Monumento alla Resistenza Europea e la stele a Mafalda di Savoia. Nelle immediate vicinanze dei giardini, inoltre, sono presenti altre opere razionaliste già citate: il Novocomum (chiamato dai comaschi "il Transatlantico"), la sede della Associazione sportiva "Canottieri Lario", la "Casa del Balilla "Giuseppe Sinigaglia" (tutt'uno con lo stadio comunale che porta lo stesso nome) e la Casa Giuliani-Frigerio in viale Rosselli.

8.3 L'ambito PAESAGGISTICO/AMBIENTALE. I Giardini a Lago offrono scorci sul lago e i monti Bisbino e Brunate, nonché sulla dorsale del Baradello, con tonalità differenti durante la giornata per via della luce che cambia di intensità e inclinazione. Dalla cima della diga foranea Caldirola, ove è presente l'opera *The life electric* di Libeskind, si può, inoltre, godere verso sud della vista di Piazza Cavour e di scorci della città, verso nord del primo bacino del lago e verso est del porto di Sant'Agostino e di Viale Geno.

I Giardini a Lago costituiscono di fatto un prezioso "polmone verde" della città, con un consistente patrimonio arboreo costituito in prevalenza da latifoglie, con esemplari disomogenei per dimensioni ed età, ma negli ultimi vent'anni sono stati rimosse piante cadute a seguito di nubifragi, giunte a fine ciclo vegetativo o che non offrivano più garanzie di stabilità. Al progetto dovrà, pertanto, affiancarsi un aggiornamento del censimento arboreo a seguito del taglio di piante morte e/o gravemente degradate che si andranno ad abbattere e/o sostituire, nonché di nuovi impianti.

Anche l'ampia superficie a prato (più di 13.000 mq) concorre a determinare la valenza ecologica dei Giardini a Lago; ne consegue l'importanza del suo mantenimento, per il quale è necessario procedere al rifacimento dell'impianto di irrigazione, da alimentare con acqua fornita dall'Acquedotto Industriale, con eventuale telecontrollo.

8.4 L'ambito TURISTICO. I Giardini a Lago sono posti lungo il principale itinerario che collega Piazza Cavour con Villa Olmo e il Chilometro della Conoscenza. Turisti e comaschi dal Lungo Lario Trento possono immettersi nel Lungolago Mafalda di Savoia, toccare in successione il Monumento alla Resistenza Europea (inaugurato nel 1983 dall'allora Presidente della Repubblica Sandro Pertini), il Tempio Voltiano e il Monumento ai Caduti, quindi costeggiare lo Stadio, passare davanti alle sedi associative di Canottieri Lario (1932), MILA (1932) e raggiungere l'Hangar degli idrovolanti e immettersi sulla Passeggiata Lino Gelpi per proseguire quindi, costeggiando il lago quasi a pelo d'acqua, fino a Villa Olmo, Villa del Grumello e Villa Sucota (*"Chilometro della Conoscenza"*).

Esistono poi altri percorsi, da valorizzare mediante idonea segnaletica e cartellonistica, utili a indirizzare i fruitori verso altri contesti urbani, nonché verso i terminali dei mezzi di trasporto "tipici" quali battelli, barche, aliscafi e idrovolanti che offrono al turista altri "punti di vista" sulla città e il contesto ambientale.

8.5 L'ambito SPORTIVO. La tematica sportiva caratterizza i Giardini a Lago ed il contesto immediatamente adiacente. Viale Corridoni, attraversando trasversalmente i Giardini a Lago, conduce all'ingresso dello Stadio Sinigaglia, principale impianto calcistico di Como, realizzato nel 1927 per le Celebrazioni Voltiane. Prima di giungere a quest'ultimo si incontra una storica pista per il pattinaggio a rotelle che ha visto in azione grandi protagonisti di questo sport, in primis Enrico Rossi, campione mondiale sui 10.000 metri nel 1953, mentre accanto allo Stadio, sul lato lago, Viale Puecher ospita le già citate Associazioni Sportive e l'Hangar, gestito dall'Aero Club Como e sede della scuola di volo per idrovolanti.

9) Contenuti del progetto

Il progetto dovrà essere sviluppato sulla base delle migliori regole dell'arte e di sostenibilità ambientale ed economica (considerando non solo i costi di impianto, ma anche quelli di gestione e manutenzione), tenendo conto dei seguenti obiettivi principali:



COMUNE DI
COMO

1. Valorizzazione dell'ambito urbano attraverso l'utilizzo della luce e dell'illuminazione, elementi qualificanti della progettazione paesaggistica, con le seguenti finalità: luce come sicurezza, luce come scenografia, luce come opera d'arte;
2. Riqualificazione dell'impianto I.P. prevedendo anche i cavidotti per un sistema di videosorveglianza e connessioni Wi-Fi;
3. Riqualificazione/ridisegno dei percorsi pedonali e/o ciclabili all'interno dei giardini aumentando, ove opportuno, le superfici drenanti e a verde, garantendo l'accessibilità ai diversamente abili;
4. Adeguamento del sistema di raccolta e smaltimento acque meteoriche;
5. Riqualificazione delle aree a verde, delle essenze arboree, erbacee ed arbustive, nonché dei tappeti erbosi, con rifacimento completo dell'impianto di irrigazione con sistema di telecontrollo;
6. Riqualificazione dei filari alberati di Viale Vittorio Veneto, Viale Marconi (cannocchiale) e Lungolago Mafalda di Savoia;
7. Rifacimento dell'area ludica mediante l'integrazione / sostituzione parziale dei giochi esistenti, valorizzando quelli in calcestruzzo di Luisa Parisi denominati "Campo giochi, Como 1958";
8. Riqualificazione degli elementi di arredo all'interno dei giardini per assolvere alle specifiche funzioni (riposare, conversare, contemplare il panorama...);
9. Riqualificazione delle pavimentazioni;
10. Sistema di controllo accessi veicolari;
11. Rifacimento della segnaletica

9.1 PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA

Il Progetto di fattibilità tecnica ed economica, sulla base dei necessari approfondimenti per un'adeguata conoscenza del contesto, degli accertamenti e delle indagini preliminari, dovrà comprendere i seguenti elaborati progettuali:

1. Relazione illustrativa;
2. Relazione tecnica;



COMUNE DI
COMO

3. Planimetria generale e elaborati grafici rappresentanti lo stato attuale e le previsioni progettuali
4. Calcolo sommario della spesa e quadro economico di progetto.

Per quanto riguarda il contenuto degli elaborati da allegare al progetto si rimanda a quanto previsto agli articoli 17-22 del D.P.R. 207/2010 tutt'oggi vigente.

10) Costo massimo di realizzazione dell'intero intervento

La redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica deve tenere conto delle risorse disponibili per l'intero intervento nel triennio 2017-2019 che sono stimabili in € 1.500.000 comprensivi di IVA e somme a disposizione dell'Amministrazione.

I singoli prezzi unitari dovranno essere assunti dai prezzari regionali vigenti (Lombardia - Piemonte) e, qualora non reperibili da prezzari ufficiali regionali, dovranno essere dettagliatamente giustificati da attenta analisi.

Il quadro economico del progetto può essere sommariamente definito come segue:

LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE DEI GIARDINI A LAGO	
Quadro economico per concorso	
A - TOTALE LAVORI IN APPALTO DI CUI	€ 1.100.000,00
B - SOMME A DISPOSIZIONE	
IVA 22% su A	€ 242.000,00
Spese premi e rimborsi concorso di progettazione	€ 19.306,38
Oneri previdenziali 4% e IVA 22% su premi e rimborsi	€ 5.189,56
Spese per Giuria	€ 2.500,00
Spese tecniche per PD - PE - CSP - DL - CSE I lotto	€ 92.417,26
Oneri previdenziali 4% e IVA 22% su spese tecniche I lotto	€ 24.841,76
Incentivi art. 113 D.Lgs 50/2016 (RUP, collaboratori, coordinamento sicurezza) per altri lotti	€ 11.600,00
Contributo ANAC per gare	€ 1.000,00
Coperture assicurative progettisti interni	€ 1.000,00
Somme per Imprevisti e arrotondamenti	€ 145,04
Totale somme a disposizione (B)	€ 400.000,00
TOTALE GENERALE (A+B)	€ 1.500.000,00

Como 05/04/2016