

Comune di Colico

Provincia di Lecco

**RISTRUTTURAZIONE E RIGENERAZIONE
DELL'EX "COLLEGIO SACRO CUORE"
A SEDE DEL NUOVO
CAMPUS SCOLASTICO
DELL'ISTITUTO COMPRENSIVO STATALE "GALILEO GALILEI" DI
COLICO**

SCUOLA PRIMARIA E SCUOLA SECONDARIA DI PRIMO GRADO

Colico (Lc) - Via Sacro Cuore, Via Bacco, Via Campione.



PROGETTO ESECUTIVO

TAV. 1C: RELAZIONE PAESAGGISTICA

I PROGETTISTI

CAROLA MARIANI
MAURIZIO CORBETTA

ALEO ARCHITETTI PROV. COMO N° 928/933

12 settembre 2015

Comune di Colico
Provincia di Lecco

**RISTRUTTURAZIONE E RIGENERAZIONE
DELL'EX "COLLEGIO SACRO CUORE"
A SEDE DEL NUOVO
CAMPUS SCOLASTICO
DELL'ISTITUTO COMPRENSIVO STATALE "GALILEO GALILEI" DI
COLICO**

SCUOLA PRIMARIA E SCUOLA SECONDARIA DI PRIMO GRADO

Colico (Lc) - Via Sacro Cuore, Via Bacco, Via Campione.

PROGETTO ESECUTIVO

RELAZIONE PAESAGGISTICA

1. PREMESSE

La struttura dell'ex "Collegio Sacro Cuore" è ubicata nel centro della cittadina di Colico (LC), nel comparto compreso tra le Vie Campione (dalla quale si accedeva alla sede dello storico Collegio), Via Bacco e Via Sacro Cuore.

L'area, fu edificata dai Padri della Congregazione dei Preti del Sacro Cuore di Gesù di Bètharram nel 1931, in frazione Villatico, nella forma del Seminario intitolato al "Sacro Cuore".

Nel 1955 il Seminario venne trasferito ad Albavilla (Co).

Il compendio, nel frattempo ampliato ed ammodernato con le tecniche costruttive dell'epoca, fu così adibito a Collegio, con funzione educativa e di istruzione per varie scuole del territorio.

L'area che attualmente accoglie l'antico Istituto, risulta di proprietà del Comune di Colico e si presenta ampia, soleggiata ed ubicata in posizione centrale rispetto alle varie Frazioni e località del Comune (Colico Piano, Villatico, Curcio, Laghetto, Olgiasca con Piona, Fontanedo, Posallo), nonché posta ad una appropriata distanza dal Lido di Colico, polo attrattivo di importanza rilevante per il sistema turistico del Lago di Como.

La scheda del Piano dei Servizi allegata al PGT, evidenzia l'ubicazione della struttura in un contesto di aree-ambito territoriale a forte valenza "pubblica" ritenendola, con l'ampia area pertinenziale, strategica per l'attivazione di una nuova sede della scuola primaria e secondaria di primo grado, palestra e spazi polifunzionali per Dirigenza e uffici didattici nella forma di un Campus Scolastico - Civic Center.

2. UN NUOVO CAMPUS SCOLASTICO: MOTIVAZIONI, SCELTA DEL SITO, DESCRIZIONE.

Il Comune di Colico, ormai da anni, ha compiuto la scelta di delocalizzare le scuole comunali. A tal proposito con atto a rogito Dott. Ottaviano Anselmo Nuzzo del 23.12.2005 rep. 42566 - rac. 6580 ha acquistato dai Padri Betharramiti il Compendio del Ex Collegio Sacro Cuore.

Si evidenzia che precedentemente all'acquisto con nota prot. 11495 del 21.11.2005 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha escluso il compendio di cui al Fg. 11, particella 13723 sub 702, dalle disposizioni di tutela di cui alla parte II° - titolo 1 del D.Lgs. 42/2004.

Alterne vicende, relative al recupero del complesso ed i vincoli legati al patto di stabilità, hanno sino ad oggi reso di fatto vana tale volontà, con un aggravarsi del disagio della popolazione scolastica che, ormai da diversi anni, attende la possibilità di trasferirsi presso la nuova sede.

Il presente progetto nasce pertanto dalla determinata volontà dell'Amministrazione Comunale di fornire una risoluzione completa, definitiva e duratura agli alunni ed allo loro famiglie, grazie ad un nuovo "campus scolastico" dotato di aule, laboratori, palestra, verde e campi sportivi.

Questo nuovo Campus, potrà anche far fronte alle attuali esigenze derivanti dall'incremento della popolazione scolastica che verranno soddisfatte da scelte complete e funzionali, di elevato livello standard qualitativo.

Il Campus Scolastico prevede e comprende:

1) prevede:

- **la delocalizzazione** della scuola primaria e secondaria di primo grado dalle attuali sedi di Via Municipio al nuovo Campus Scolastico;

- **la rigenerazione e ristrutturazione** del Collegio Sacro Cuore con recupero complessivo dell'ex seminario Betharramita, rigenerazione dell'edificio pluripiano risalente agli anni '50 e '60 del '900, edificazione di due nuovi corpi scolastici da adibire a scuola primaria per 15 classi e scuola secondaria di primo grado per nove classi, oltre alla nuova palestra;

- **recupero e valorizzazione** generale del parco storico dell'antico Collegio, con formazione nuova viabilità di accesso e fruizione aggregativa / ciclo-pedonale.

2) comprende:

- **un nuovo edificio della scuola primaria:** in luogo di un'area già adibita ad impianto sportivo dismesso, il progetto prevede la costruzione di un nuovo fabbricato a due piani fuori terra così composto:

- piano terra: laboratori didattici; spazi di servizio e collegialità con ampia sala psicomotricità e relativi servizi igienici aventi anche accesso indipendente dall'esterno; servizio mensa;
- piano primo - aule per la didattica e laboratori interciclo (aule di sdoppiamento).

- **un nuovo edificio della scuola secondaria di secondo grado:** in luogo di un'area già in parte adibita a cortile del ex collegio, il progetto prevede la costruzione di un nuovo fabbricato a due piani fuori terra così composto:

- piano terra e piano primo - laboratori didattici, spazi di servizio, aule per la didattica;
- piano seminterrato: vani tecnici, centrale termica del Campus, vano accesso ascensore.

Il piano terra del fabbricato è coniugato al servizio palestra.

Esso è collegato per tramite di un percorso coperto protetto - sia all'edificio storico ove trovano spazio l'aula magna dell'Istituto, i laboratori specialistici, i laboratori di colloquio scuola - famiglia - alunno, gli uffici della dirigenza scolastica - che all'edificio della scuola primaria.

- **un nuovo edificio della palestra scolastica e servizi annessi:** in luogo dell'edificio pluripiano dell'ex collegio sarà rigenerato un edificio di grande scala a piano unico avente funzione di palestra, spogliatoi e spazi annessi. La nuova palestra con i relativi servizi sono collegati con un percorso esterno all'ampio campo di calcio già esistente, ubicato nell'area a meridione del compendio.

- **il restauro dell'edificio dell'ex Seminario:** l'edificio, oggetto di separato intervento nella forma della ristrutturazione e restauro, accoglierà funzioni complementari al campus scolastico quali: aula magna, laboratori specialistici, laboratori di colloquio scuola - famiglia - alunno, gli uffici della dirigenza scolastica, spazi di servizio e supporto all'attività delle società sportive, archivi al piano seminterrato.

Il nuovo Campus scolastico ha una distribuzione orizzontale. Il numero dei piani delle costruzioni dedicate all'attività didattica ed educativa è pari a due livelli.

Il nuovo campus scolastico non genera consumo di suolo. Infatti la localizzazione delle strutture è stata progettata in modo che siano utilizzati spazi derivanti dalla "rigenerazione" compositiva completa del vecchio collegio. Essa avviene soprattutto mediante la rigenerazione del corpo di fabbrica dell'ampliamento più recente, salvaguardando l'architettura storica dell'ex seminario e localizzando le nuove superfici in luogo di collocazioni precedenti (volumi dell'ex collegio, cortili, campi sportivi, parcheggi ed aree degradate).

Particolare attenzione progettuale è stata riservata allo studio dell'inserimento paesaggistico delle costruzioni rispetto all'andamento originario e antropizzato del terreno ed alla vegetazione storica esistente, che sarà salvaguardata e valorizzata mediante interventi di diradamento controllato secondo uno specifico studio agronomico.

2.1 la normativa paesaggistica di riferimento

Il territorio comunale è assoggettato a particolare tutela paesaggistica solo in talune zone, prevalentemente collocate in fregio al Lago ed ai corsi d'acqua.

In attuazione del D.Lgs. 42/2004 e della Legislazione Regionale in materia di tutela e valorizzazione del paesaggio, il D.d.P. del P.G.T. approvato, esplicita i temi di tutela e valorizzazione del paesaggio medesimo, sostiene le scelte di pianificazione urbanistica e, laddove rende possibili interventi di modificazione dell'aspetto esteriore dei luoghi, individua le modalità di esame dell'impatto delle trasformazioni sul paesaggio, garantendo un percorso di qualificata e coerente verifica paesaggistica in attuazione delle azioni di Piano.

Il D.d.P. del P.G.T. recepisce pertanto le azioni di tutela paesaggistica di cui alla legislazione nazionale, le previsioni del P.T.P.R. vigente nonché il quadro paesistico provinciale espresso dal P.T.C.P. .

Pertanto, nella sua applicazione ed identificazione dei caratteri e degli elementi della identità locale, il P.G.T. detta le linee strategiche necessarie all'individuazione degli elementi di criticità e delle conseguenti azioni ed indirizzi di tutela del paesaggio.

In particolare le aree in esame sono incluse nell'unità di paesaggio:

- P.T.P.R.: sistema territoriale dei laghi con particolare richiamo alla necessità di tutela e valorizzazione del paesaggio e della qualità dell'ambiente anche attraverso il recupero di elementi edilizi esistenti degradati, secondo criteri e modalità che richiamino le caratteristiche del territorio lacuale. Nello specifico, per quanto attiene all'uso del suolo, il P.T.P.R. indica quali azioni da perseguire la limitazione della espansione urbana e la riqualificazione ed il riuso del patrimonio edilizio esistente. Tutte azioni e indicazioni che trovano rispondenza con le caratteristiche salienti del progetto proposto, che seppur prevedendo (per evidenti ragioni di pubblica utilità) la maggiorazione delle superfici coperte, individua progettualmente un riordino compositivo complessivo sia del lotto che dell'edificio storico, oggetto di separato intervento.

Il progetto del Campus Scolastico è esterno ai perimetri delle aree comunali soggette a particolare tutela (lago, montagna, corsi d'acqua) e vincoli specifici.

(allegato A - DP 0.9 C - l'area del Campus Scolastico è indicata con un cerchio rosso)

(allegato B - DP Carta del Paesaggio - l'area del Campus Scolastico è indicata con un cerchio rosso)

(allegato C - DP 10 C - l'area del Campus Scolastico è indicata con un cerchio rosso)

Il P.T.C.P. della Provincia di Lecco non assegna al lotto oggetto di intervento una particolare soglia di rilevanza territoriale come ben si evince dalla carta "quadro strutturale dei valori paesistici ed ambientali" che individua l'area di proprietà comunale, sul quale insiste l'opera pubblica, in "territorio urbanizzato".

(allegato D - estratto del P.T.C.P. - l'area del Campus Scolastico è indicata con un cerchio rosso)

Il progetto di ampliamento dell'edificio scolastico esistente risponde all'obiettivo del P.T.C.P. che, in generale, promuove azioni di tutela e valorizzazione attraverso la riduzione del consumo del suolo attuata anche attraverso interventi di riqualificazione dell'edificato esistente mediante un insieme sistematico di azioni atte a favorire:

- a) il riconoscimento dei valori e i beni paesaggistici, intesi sia come fenomeni singoli che come sistemi di relazione tra fenomeni e contesti o orizzonti paesaggistici;
- b) l'assunzione dei suddetti valori e beni come fattori qualificanti della disciplina dell'uso e delle trasformazioni del territorio;
- c) l'incentivazione di azioni utili per mantenere e migliorare nel tempo la qualità del paesaggio di Colico e la possibilità per i cittadini di apprezzarlo e di goderne.

Il P.G.T. vigente, nel Documento di Piano, classifica l'area del nuovo Campus Scolastico con le seguenti classi di sensibilità paesaggistica:

- classe di sensibilità paesaggistica alta.

(allegato E - DP - carta delle classi di sensibilità paesaggistica - l'area del Campus Scolastico è indicata con un cerchio rosso)

Ogni intervento edificatorio previsto dal P.G.T. dovrà verificare che il progetto recepisca:

- la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità del paesaggio del territorio comunale attraverso il controllo dei processi di

trasformazione, finalizzato alla tutela delle preesistenze significative e dei relativi contesti;

- il miglioramento della qualità paesaggistica ed architettonica degli interventi di trasformazione;

- la diffusione e la consapevolezza dei valori del paesaggio e della loro fruizione da parte dei cittadini.

Il progetto proposto analizza, studia ed approfondisce tutte le tematiche sopraindicate secondo le seguenti successive verifiche, puntualizzazioni e specifiche compositive intrinseche.

2.2) Descrizione dell'area oggetto di intervento.

Il progetto del nuovo campus scolastico insiste su un lotto già edificato e totalmente urbanizzato, localizzato al centro del territorio comunale di Colico, in una area denominata paesaggisticamente con il termine "tre conoidi" in posizione mediana tra gli abitati storici dei nuclei di antica formazione di Colico capoluogo e Villatico, lungo il versante soleggiato pedemontano degradante verso il lago.

Nel più recente passato (anni '30 e '50 del secolo XX), l'area è stata oggetto di sostanziale trasformazione per la costruzione del Seminario e poi del Collegio Sacro Cuore.

Oggi il comparto si presenta con un paesaggio assai eterogeneo:

- la viabilità del comparto è regolata dalla trama viaria originaria, precedente alla costruzione del Seminario / Collegio ed afferente allo schema viabilistico tipico del versante del conide ;

- il tessuto costruito è il risultato di plurime addizioni che si sono succedute nel tempo e che hanno radicalmente destrutturato il paesaggio agricolo già rilevato nel Catasto storico;

- gli edifici esistenti, ad eccezione di piccoli edifici isolati originariamente ad uso rurale e/o residenza contadina, sono tutti appartenenti all'edilizia di recente formazione. Unico elemento saliente nel paesaggio risulta essere il palazzo dell'ex Seminario (1931) posto all'interno dell'area oggetto di intervento con annesse le corrispondenti sistemazioni esterne e giardini. Successivamente, negli anni '50 del '900 fu edificato un edificio di "rilevante connotazione volumetrica" del complesso scolastico del Collegio, posto su sei piani oltre al sottotetto, e di cui si propone la demolizione e rigenerazione.

(allegato F - DP 0.1 C - l'area del Campus Scolastico è indicata con un cerchio rosso)

(allegato G - DP 05 C - l'area del Campus Scolastico è indicata con un cerchio rosso)

In accordo con l'Amministrazione Comunale e gli Uffici Tecnici, il progetto generale del Campus prevede la valorizzare le aree esterne e di ciò che resta del giardino dell'antico Seminario, al fine di riproporre uno spazio urbano completo, definibile come una "NUOVA AGORA", (termine greco traducibile con le parole "radunare.....raccoliere"), con ruolo di "piazzetta - luogo di collegamento e cerniera" tra la scuola, gli ambiti destinati ad attività sportive, ricreative, turistiche, spazi di aggregazione e culturali del Museo della Civiltà Contadina, anch'esso posto all'interno del compendio. Un vero e proprio "civic-center".

Il nuovo "**civic-center**" comprenderà i normali spazi ad uso scolastico e tutte le aree esterne al complesso, mediante l'attuazione di un progetto di messa in rete dei servizi già oggi potenzialmente forniti dall'Istituto Comprensivo Scolastico Statale e dall'amministrazione comunale, ma svolti con assoluta carenza di spazi idonei.

Inoltre, il recupero dello spazio esterno, consentirà di ridare composizione unitaria agli spazi all'intorno all'antico seminario che oggi sono pressati dalla mole dell'edificio dell'ampliamento degli anni '50 e/o abbandonati o adibiti a spazi ludici da valorizzare.

2.3) Fasi costruttive e peculiarità tipologiche dei fabbricati esistenti al contorno:

Al contorno dell'area oggetto di intervento esistono le sottoelencate unità di paesaggio:

a) *la struttura dell'antico Seminario e la visuale prospettica sul Lario:*
l'antico Seminario, costruito su versanti del conoide pedemontano destinato da secoli alla coltivazione, è ubicato tra i nuclei antichi di Villatico e Colico.

Fu collocato su un'area a media pendenza che presenta livelli pari a mt. 272,94 slm a monte e mt. 248,70 a valle, con un dislivello pari a mt 24,00.

Con la costruzione del Seminario sono state introdotte nel paesaggio originario le prime trasformazioni, che ancor oggi possiamo rilevare:

- conservazione dell'orientamento storico degli edifici con valorizzazione della composizione degli stessi mediante l'attenzione progettuale alla visuale sul Lario;
- inserimento nel paesaggio agricolo originario di elementi tipici della vita del Seminario: il giardino piantumato, i filari di alberi atti a regolare le zone di sole e di ombra, i campi da gioco pianeggianti. La veduta paesaggistica originaria del Seminario è stata abbondantemente occlusa dall'edificazione di epoca più recente;

b) *piccoli brani di edificati storici isolati a servizio delle coltivazioni:*

Trattasi di edifici di antica formazione composti prevalentemente da costruzioni a uno / due piani fuori terra aventi tipologia costruttiva tradizionale, prevalentemente di carattere rurale con minore presenza di edifici di tipo residenziale ed accessori un tempo a supporto della coltivazione dei campi. Questi piccoli complessi edificati risultano solo in parte ristrutturati, in quanto alcune porzioni di tessuto storico (soprattutto gli edificati di servizio) risultano degradate e/o abbandonate.

c) *porzioni residuali di area verde collocata tra gli abitati di Colico e Villatico:*

trattasi di una porzione significativa di area a verde, compresa tra la zona edificata di Colico e Villatico. E' una porzione di versante del conoide degradante a ponente, caratterizzata da scarsa vegetazione spontanea, soprattutto interessata da ampie aree prative e dallo stesso giardino del Collegio. L'area è particolarmente importante dal punto di vista paesaggistico in quanto dalle aree a monte del conoide e da meridione, si gode un ottimo punto di visuale privilegiata sull'antico complesso del Seminario;

d) *area residenziale di recente formazione intorno agli abitati antichi di Colico e Villatico:* trattasi di un'ampia zona urbana di recente formazione composta da edilizia di carattere quasi esclusivamente residenziale con tipologia di villino e/o piccole palazzine a due piani fuori terra. Alcuni fabbricati ad uso produttivo / commerciale di vicinato si connotano come edifici isolati, particolarmente evidenti nel paesaggio, per forma, materiali e dimensioni.

Tali caratteristiche descrittive del paesaggio all'intorno dell'area di intervento sono visibili dallo stralcio della fotografia aerea del territorio.



fol. 1 veduta aerea della porzione di territorio comunale con posizionato al centro il Complesso del Collegio Sacro Cuore che ben si distingue per la mole dell'edificato e della vegetazione del giardino.



fol. 2 veduta particolare della porzione di territorio interessata dall'intervento.

Si noti in particolare:

- l'orientamento dell'edificio dello storico Seminario (orientato con vista sul Lario);*
- l'andamento lineare dei filari dell'antico giardino del Seminario che regolavano gli spazi a sole ed ombra per i Seminaristi;*
- gli spazi resi pianeggiati per l'uso sportivo e ludico.*

2.4) Indagine materica degli edifici esistenti allo stato di fatto:

Allo scopo di studiare ed approfondire il percorso compositivo del nuovo intervento edilizio si è provveduto ad effettuare una ricognizione della consistenza materica degli edifici del contorno.

Il rilievo materico delle costruzioni esistenti è elemento di valutazione essenziale ed insostituibile per la lettura del percorso progettuale proposto.

In particolare si è provveduto alla disamina della consistenza materica del Seminario, del nucleo di antica formazione di Colico (capoluogo) e di Villatico, dal quale si è dedotta la seguente tabella di consistenza materica che si riporta:

- Facciate prevalentemente intonacate con intonaci a base di calce e sabbia – terriccio solo parzialmente pigmentate.
- Finestrature con tipologia tradizionale (0,90 x 1,50) con serramento interno in legno e imposta esterna ad anta o persiana in legno ad eccezione dell'edificio del Seminario che presenta una linea architettonica singolare di tipo eclettico - composito.
- Coperture di edificio con struttura in legno con gronda sporgente e tegole a coppo in cotto o pietra per gli edifici più antichi.
- Lattonerie (non sempre presenti) in lastra metallica zincata o in rame nel caso di recenti rifacimenti.
- Scarse presenze di murature a faccia vista se non per edifici rurali, molto antichi e dismessi o per elementi architettonici isolati quali murature in pietrame facciavista, pilastrature in pietrame misto a mattoni pieni, cornici di imbottito delle porte di ingresso in serizzo o materiale lapideo eterogeneo, graticci in mattoni o legno dei fienili e dei depositi di materiali agricoli al piano primo degli edifici rurali.

Per quanto attiene l'edilizia di più recente formazione:

- Facciate prevalentemente intonacate con intonaci a base di cemento con finitura a colore in gamma cromatica prevalentemente di tipo tradizionale (gialli, nocciola, rosa, intonaci rustici). Per le zoccolature degli edifici, soprattutto dove è insediata un'attività commerciale, singolari elementi di finitura in piastrelle di ceramica, rivestimenti in pietra, marmi, insegne luminose ecc.;
- Finestrature con tipologia tradizionale (0,90 x 1,50 - 0,90 x 2,50) con serramento interno in legno o alluminio e imposta esterna ad anta o persiana in legno / tapparelle in legno o alluminio.
- Coperture di edificio con struttura in cemento armato con gronda sporgente e tegole in laterizio.
- Lattonerie in lastra di lamiera pre verniciata metallica o in rame.
- Scarse presenze di murature a faccia vista se non per elementi architettonici isolati quali pilastrature con mattoni pieni, cornici di imbottito delle porte di ingresso in serizzo locale.

Per quanto attiene l'edilizia commerciale della media distribuzione di recente formazione:

- Facciate in cemento armato a vista tinteggiato;
- Finestrature con tipologia a grandi aperture con serramento in alluminio;
- Coperture di edificio con struttura in cemento armato del tipo piano, coperta con guaina impermeabile / lastra in alluminio grecato;
- Lattonerie in lastra di lamiera pre verniciata metallica o in rame.

Seminario e Collegio:

- Seminario in stile eclettico - composito risalente agli anni '30 del secolo XX;
- Collegio: costruzione a sei piani e sottotetto, fuori scala rispetto al paesaggio storico e rispetto allo stesso seminario a cui si affianca.



fot. 3 l'ingresso storico del Seminario dalla Via Campione.



fot. 4 la facciata principale del Seminario con la statua del Sacro Cuore



fot. 5 la facciata del Seminario che prospettava sul giardino ed il rapporto esistente tra l'antico seminario e l'edificio del Collegio (anni '50 del secolo XX)



fot. 6 la facciata del collegio verso la Via Bacco (edificio oggetto di demolizione)



fot. 7 l'edificio del Collegio verso meridione (edificio oggetto di demolizione)



fot. 8 un particolare del degrado compositivo attuale delle aree cortilizie

2.5) Caratteristiche dell'intervento:

Il progetto si configura come rigenerazione complessiva dell'area del Seminario - Collegio mediante demolizione del corpo di fabbrica aggiunto negli anni '50 del secolo scorso, valorizzazione dell'edificio storico del Seminario e recupero degli elementi superstiti del giardino annesso all'edificio educativo religioso.

Elementi qualificanti della progettazione sono:

- l'eliminazione del corpo di fabbrica del collegio a sei piani fuori terra con sottotetto permette di far riemergere nel paesaggio la caratteristica compositiva dell'edificio storico del Seminario, che il progetto generale del Campus Scolastico prevede di recuperare e valorizzare mediante l'inserimento di funzioni compatibili con l'edilizia storica dello stesso (spazi per laboratori e a servizio delle attività sportive, sale riunioni, uffici della dirigenza scolastica, archivi);

- in luogo dell'edificio del Collegio si prevede la collocazione del nuovo volume della palestra che, seppur risulti l'edificio volumetricamente più consistente del Campus, risulta di dimensioni inferiori rispetto a quanto oggi esiste e potrà altresì godere della posizione privilegiata di unico edificio superstite con orientamento ortogonale rispetto ai terrazzamenti naturali del conoide;

- costruzione di due nuovi edifici a due piani fuori terra, adagiati alla quota naturale dei terrazzamenti ricavati nelle pendici del conoide originario, nella quale saranno collocati gli ambienti scolastici principali;

- recupero, valorizzazione, integrazione e restauro dell'antico giardino del seminario.

A migliore rappresentazione degli elementi regolatori del paesaggio si allega uno schema d'analisi ove in varie tinte sono rappresentati alcuni elementi salienti dell'impianto progettuale.

Infatti, l'approccio alla progettazione dell'intervento si è basato fondamentalmente su tre aspetti salienti e determinanti:

- recupero della spazialità monumentale dell'antico Seminario mediante demolizione dell'edificio fuori scala del Collegio e risoluzione dell'occlusione paesaggistica a suo tempo generata dal medesimo;
- valorizzazione della veduta del Campus verso il Lario con sottolineatura progettuale dell'assilità dell'ingresso monumentale da Via Campione (viabilità storica parallela al versante del conoide);
- attenzione progettuale alle opere di miglioramento del verde: piantumazione di essenze in linea con l'antico giardino del Seminario formato da filari d'alberi latifoglie generanti quinte di ombra e sole necessarie alla vita comunitaria;
- valorizzazione del bosco di quiete mediante azioni di tutela, cura e valorizzazione degli elementi superstiti;
- progettazione di una tipologia di fabbricati a due piani fuori terra che si integrano e si percepiscano positivamente sia dalla pubblica viabilità che nell'insieme generale del compendio.