

4. Le invarianti per l'efficacia del Piano delle regole

Il Piano delle regole, in conformità alla legislazione regionale e alle disposizioni provinciali vigenti, disciplina sia le parti di territorio comunale dove ha già avuto luogo la trasformazione dei suoli¹ sia gli spazi non insediati – esclusi gli Ambiti strategici di riqualificazione urbana (CP), regolati nel Documento di piano – assumendo l'obiettivo d'una riqualificazione urbanistica e paesaggistica generalizzata sull'intero territorio comunale; esso supera la tradizionale classificazione urbana e territoriale per rigide categorie tipo/morfologiche, preferendo individuare i tessuti/ambiti di governo del territorio comunale attraverso il trattamento statistico multivariato della conoscenza acquisita, ed esprimendo così la conformazione dell'uso dei suoli nel tessuto urbano consolidato, negli immobili soggetti ai differenziati vincoli di legge, nelle aree dell'agricoltura, nei nuclei d'antica formazione e beni ambientali, storici e artistici, nella rete ecologica, nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica, insomma in tutti i casi disciplinati dall'art. 10, c. 1 della Lr. 12/2005

4.1. Gli esiti dell'esame paesaggistico

Costante è l'attenzione in questo Piano sull'importanza del paesaggio comasco, dove la stratificazione dei valori è tale da aver trovato riconoscimento nelle numerose salvaguardie del qualificato patrimonio edilizio e dello spazio ambientale; la redazione del Piano di governo del territorio di Como è dunque opportunità unica per introdurre una disciplina che, muovendo dall'analisi del paesaggio in seno al quadro conoscitivo del Documento di piano, supporti la decisione propria del Piano delle regole in sintonia coi principi della Convenzione europea del paesaggio e con gli indirizzi del Piano territoriale regionale, che riconoscono particolare interesse paesaggistico ai *simboli* delle identità culturali locali e alla *percezione* dell'ambiente come bene comune; di conseguenza:

- a) viene riconosciuto, per tutto lo spazio comasco, l'eccezionale valore *simbolico/percettivo* dei legami tra l'architettura e il paesaggio lacuale che, di conseguenza, vanno mantenuti o progressivamente rigenerati nelle situazioni in cui risultino diminuiti o assenti;
- b) a tal fine, assume buon rilievo l'applicazione dei “*Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici*” ex Dgr. 15 marzo 2006, n. 8/2121 che richiede un approfondito esame dei paesaggi e ambienti coinvolti, così come pretendono le “*Modalità per la pianificazione comunale*” ex Dgr. 29 dicembre 2005, n. 8/1681, Allegato A, e le linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti ex Dgr. 8 novembre 2002, n. 7/11045, in considerazione del fatto che – tra la fase analitica e quella dispositiva – va posto un momento di valutazione dove venga riconosciuta, descritta e interpretata la qualità in essere sulla base dei criteri: *i*) d'integrità, *ii*) morfologico – strutturali; *iii*) vedutistici; *iv*) simbolici; *v*) di coerenza linguistica.
- c) pertanto, gli strumenti attuativi di cui all'art. 12 della Lr. 12/2005 smi e i permessi di costruire convenzionati devono contenere: *i*) un approfondito esame del paesaggio, dell'ambiente e del contesto urbano coinvolti, valutando i differenti aspetti connotativi della sensibilità dei luoghi rispetto all'evoluzione storica, alla funzionalità ecologica e alla coerenza morfologica, integrandone la descrizione in un quadro conoscitivo multidisciplinare ed esprimendo, infine, un giudizio sintetico sulla qualità degli assetti analizzati; *ii*) la successiva presentazione dell'intervento risultante e i termini della sua compatibilità paesaggistica rispetto alla qualità riscontrata; *iii*) le opere di mitigazione dell'impatto visuale, da adottarsi se, per ineliminabili motivi, l'intervento risultante non appaia sufficientemente compatibile con la qualità riscontrata.

La base informativa ottenuta ha così animato l'approfondimento paesaggistico comunale², rivelando i caratteri della memoria riconosciuti dalla comunità locale e le stratificazioni storico/ambientali con cui le trasformazioni devono misurarsi per rispettare le peculiarità dei luoghi; la stima del valore paesaggistico multidimensionale del territorio comasco giudica perciò la rilevanza e integrità delle permanenze storiche mediante

¹ L'armatura urbana e gli spazi liberi interclusi o di completamento.

² Nel Documento di piano l'approfondimento sul paesaggio considera la parte analitico/descrittiva, mentre i corrispondenti indirizzi trovano sede più appropriata nel Piano delle regole.

un trattamento sintetico di geostatistica multivariata, che combina i valori morfologico/strutturali e fisico/naturalistici coi fattori dell'integrità del suolo e degli spazi edificati, della qualità vedutistica e del valore testimoniale e simbolico, oltre agli habitat naturali d'interesse comunitario, ai luoghi della complessità ecologico/naturalistica, agli elementi d'interesse vedutistico depositari dell'identità comunitaria, riversandone poi gli esiti nelle carte: x) di restituzione dei fattori descrittivi del paesaggio comense³, y) di graduazione della sensibilità paesaggistica mediante i valori derivati dagli indicatori sintetici⁴ (cfr. Tav. 8 del Documento di piano).

Nel nuovo piano generale di Como il governo dei valori paesaggistici ottempera altresì ai dettami del Piano del paesaggio lombardo, privilegiando i temi della compresenza e interdipendenza degli elementi naturali coi segni umani: ciò pretende un'impostazione analitica di natura multivariata che, oltre a far emergere la straordinaria ricchezza, varietà e variabilità dei tratti fondanti delle identità paesaggistiche locali, permetta la classificazione del territorio comunale "in relazione al livello di rilevanza e d'integrità dei valori paesaggistici, oltre alla permanenza delle forme derivanti dall'azione dei fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni fisiche e percettive"⁵, in maniera da derivarne i più opportuni stimoli di tutela e riqualificazione del paesaggio nella sua totalità, complessità e specificità, per la formazione della disciplina di piano e per la valutazione della compatibilità paesaggistica delle trasformazioni prevedibili.

Dunque, la carta multidimensionale della sensibilità paesaggistica⁶ si configura come l'interruttore per determinare le cinque classi ex Dgr 29 dicembre 2005 n. 8/1681; innanzitutto, alla caratterizzazione multidimensionale⁷ (opportunamente calibrata per intensità dei valori simbolici) è stato attribuito un vettore numerico standardizzato da 0 a 1, unito quindi ai valori vedutistici cumulativi⁸ e agli aspetti percettivi⁹ del teatro lariano, riconducendone poi gli esiti all' i -esima cella discreta con criterio di prevalenza e generando infine il vettore sintetico di sensibilità paesaggistica, dal quale si sono ottenute le cinque classi attraverso la funzione di *Natural Breaks* in ambiente Gis.

³ Fase che ha portato alla redazione delle carte tematiche: *i*) dei valori morfologico/strutturali (Tav. 3 del Documento di piano), che identificano la struttura idro/geo/morfologica e la complessità ecologico/naturalistica e storico/culturale; *ii*) del grado d'integrità degli spazi urbani (Tav. 5 del Documento di piano) rispetto all'esame dei tessuti per integrità storica, coerenza linguistica, organicità spaziale, e degli spazi agricoli e ineditati (Tav. 6 del Documento di piano) identificando la permanenza o alterazione dei caratteri originari per le trasformazioni intervenute nel tempo, e riconoscendo così gli aspetti culturali e strutturali degli ecosistemi e del paesaggio agrario; *iii*) degli assetti percettivi del paesaggio (Tav. 4 del Documento di piano), identificando la fruizione visiva per ampiezza panoramica, relazioni percettive e accessibilità dei luoghi); *iv*) dei valori simbolici (Tav. 7 del Documento di piano) identificando i luoghi depositari della memoria storica e dell'identità collettiva e i fattori di riconosciuto interesse paesaggistico e storico/monumentale.

⁴ Dove la funzione assunta per la caratterizzazione multidimensionale del paesaggio comense è espressa da $f(A, B, C, D) = f(a_1, a_2, b_1, b_2, c_1, c_2, c_3, c_4, d_1)$, dove: A = aspetti morfoinsediativi, con: $a_1, a_2 \in A$, dove a_1 = intensità naturalistica e morfologico - strutturale, a_2 = intensità del quadro vincolistico; B = aspetti estetici e percettivi, con: $b_1, b_2 \in B$, dove b_1 = intensità d'interferenza antropica sulla qualità percettiva, b_2 = intensità di percezione visiva delle interdipendenze morfo - paesaggistiche dell'ambiente lacuale con gli elementi di rilevanza estetico - visuale; C = aspetti strutturali e di integrità delle forme, con $c_1, c_2, c_3, c_4 \in C$, dove c_1 = intensità d'alterazione antropica sull'integrità del paesaggio, c_2 = grado del rischio di compromissione per contingenze naturali, c_3 = grado di valenza ambientale del settore primario; c_4 = indice d'integrità strutturale dei sistemi paesaggistici; D = aspetti storico - culturali, con: $d_1 \in D$, dove d_1 = intensità del quadro storico - antropico.

⁵ Cfr. la Convenzione europea del paesaggio.

⁶ Cfr. Tav. 8.1 del Documento di piano.

⁷ Cfr. cap. 5, Parte VIII del Documento di piano; Tavola 8.1 del Documento di piano.

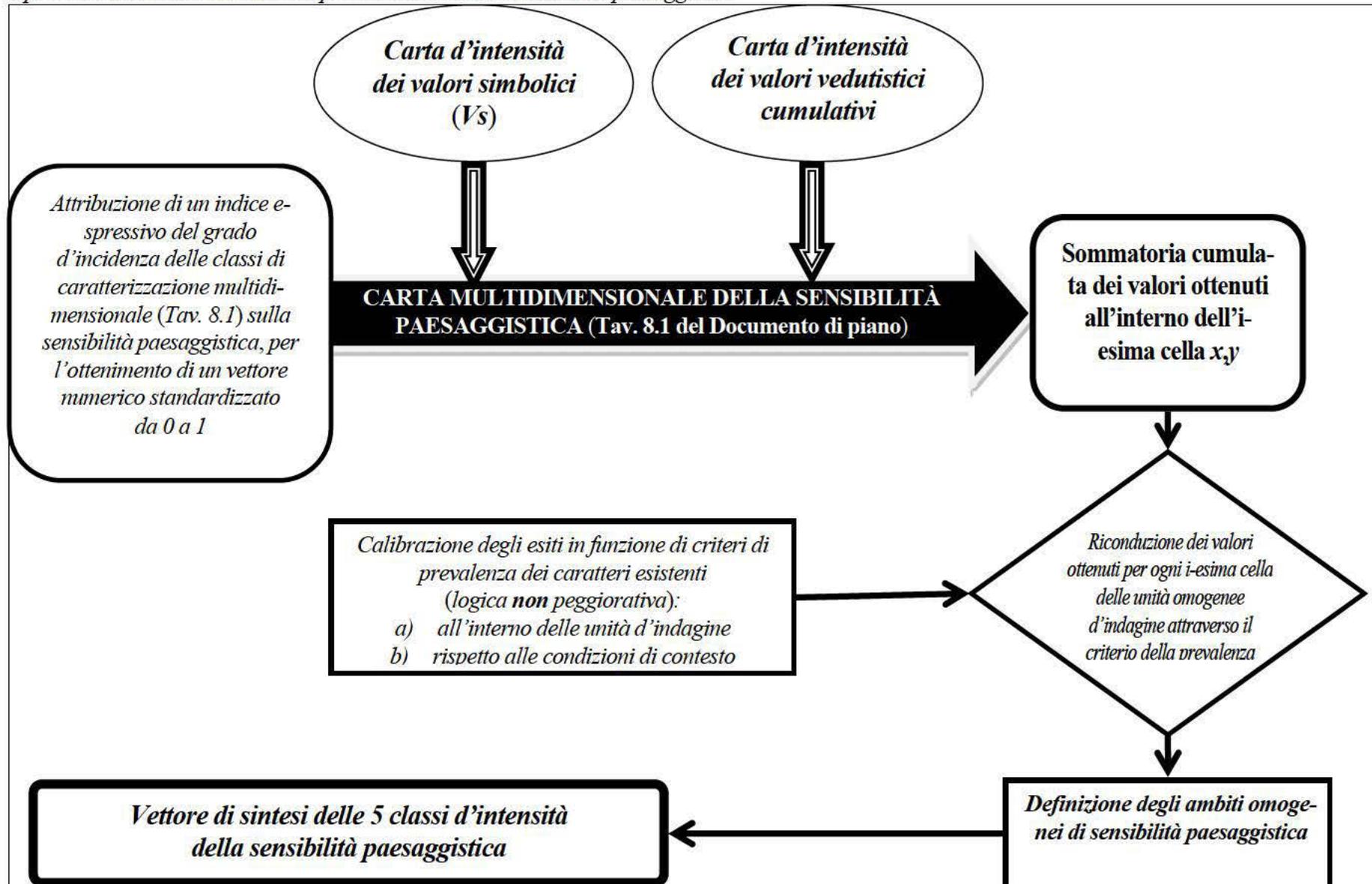
⁸ Cfr. Tav. 4.3 del Documento di piano, *I valori vedutistici cumulativi*.

⁹ Cfr. Tav. 4 del Documento di piano (*Carta degli assetti percettivi del paesaggio*)

		Incidenza
Classe 1	Ambiti a prevalente caratterizzazione antropica, connotati da forme urbane dense o rade a uso residenziale, produttivo e terziario, nonché da piattaforme e reti infrastrutturali e tecnologiche. L'insieme evidenzia un'armatura urbana di contenuta valenza storico – culturale, naturalistica – ambientale e visuale – percettiva.	0,3
Classe 2	Ambiti naturalistici prevalentemente destrutturati, che evidenziano il rischio compromissorio generato dall'interazione sulla qualità percettiva degli indici d'insularizzazione e interferenza dei filamenti della trama urbana, connessi altresì agli spazi di bassa permeabilità paesaggistica, interclusi o adiacenti all'urbanizzato; la classe si configura dunque come quella dei luoghi dove occorrono interventi di riequilibrio, riqualificazione e recupero ambientale.	0,6
Classe 3	Contesti con presenza d'elementi ad alto valore naturalistico tra cui macchie naturali boscate, siti d'interesse comunitario (come il Parco della Spina Verde) e altri ambiti a elevata naturalità, maggiormente prossimi a tutti gli elementi strutturali della matrice urbana.	0,7
Classe 4	Contesti ad alto valore naturalistico ed elevato pregio per l'integrità dei caratteri originari in cui s'osserva, quindi, il mantenimento degli assetti primigeni e una quasi assente destrutturazione, dove si manifesta la continuità della rete ecologica anche grazie alla presenza d'adiacenze d'alto valore naturalistico.	0,8
Classe 5	Ambiti instabili poiché altamente interferiti per presenza di elementi di supporto all'attività antropica (elettrodotti, infrastrutture, cave attive o dismesse, fasce di attenzione generate dalle industrie a rischio ecc.).	0,2
Classe 6	Ambiti animati dalla presenza di nuclei e borghi storici d'antica formazione, da valenze storico – artistico – culturali e dall'alto valore identitario della memoria collettiva, assumibili come luoghi di conservazione e mantenimento dei valori storico – architettonici. Tali bacini sono caratterizzati dalla piastra della Città murata e dai Borghi, nonché da molteplici beni culturali (le dimore storiche come le ville Olmo e Geno) sulla riva lacuale: alcune, come villa Giulini, anche comprensive dei corrispondenti parchi e giardini.	1
Classe 7	Luoghi d'interesse vedutistico, naturalistico, storico e architettonico, densi di qualità ambientale ma tali da richiedere pratiche e attenzioni particolari per mantenere inalterati l'integrità e i valori in essere, in quanto risentono dei fenomeni geo – litologici più significativi quali la presenza della classe IV di fattibilità geologica, dei conoidi di deiezione e delle aree alluvionabili.	0,9
Classe 8	Bacini residuali di continuità paesaggistica a conduzione prevalentemente agricola, che hanno conservato caratteri originari della matrice primigenia, al cui interno s'osserva anche la presenza di orti familiari; si tratta di memorie interferite dall'impronta urbanistica che, quasi dappertutto, le ha accerchiate.	0,5
Classe 9	Ambiti agricoli fortemente banalizzati, per lo più interessati da colture di minor pregio a carattere intensivo.	0,4
Classe 10	Ambiti interessati da condizioni diffuse d'instabilità per presenza del rischio naturale e di attività antropiche impattanti, quali attività estrattive, dove si riscontrano le più elevate intensità d'alterazione antropica sull'integrità del paesaggio.	0,1



Il processo di ottenimento delle cinque classi sintetiche di sensibilità paesaggistica



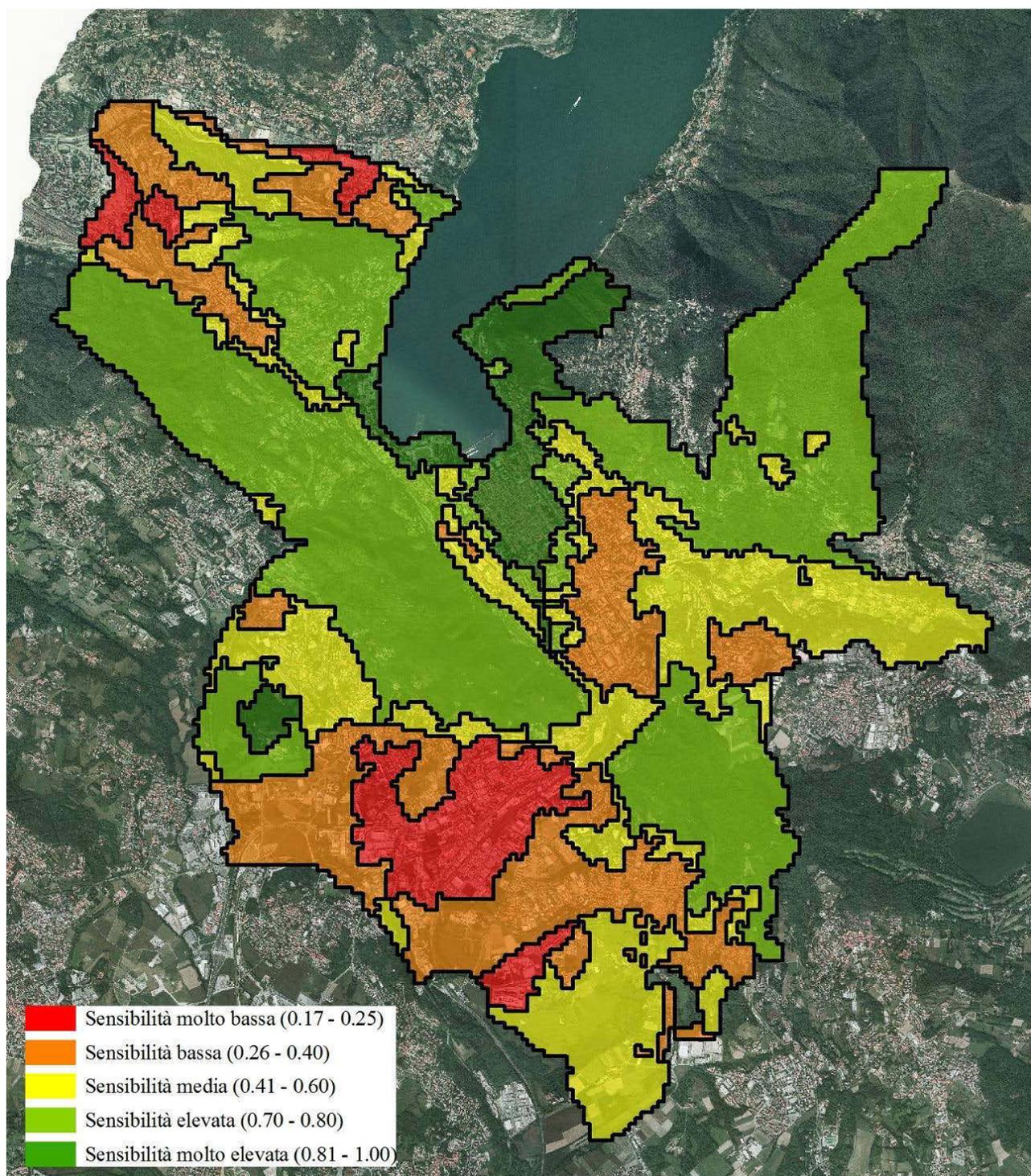
4.1.1. *Le classi di sensibilità paesaggistica emerse e la congruenza con la disciplina sovraordinata*

La tavola 8.2 del Documento di piano identifica dunque le cinque classi di sensibilità paesaggistica ottenute, espressive d'una graduazione di valore per intensità: *i)* dei caratteri paesaggistici in essere; *ii)* della percezione fruibile; *iii)* della rete dei valori simbolici esistenti; in particolare:

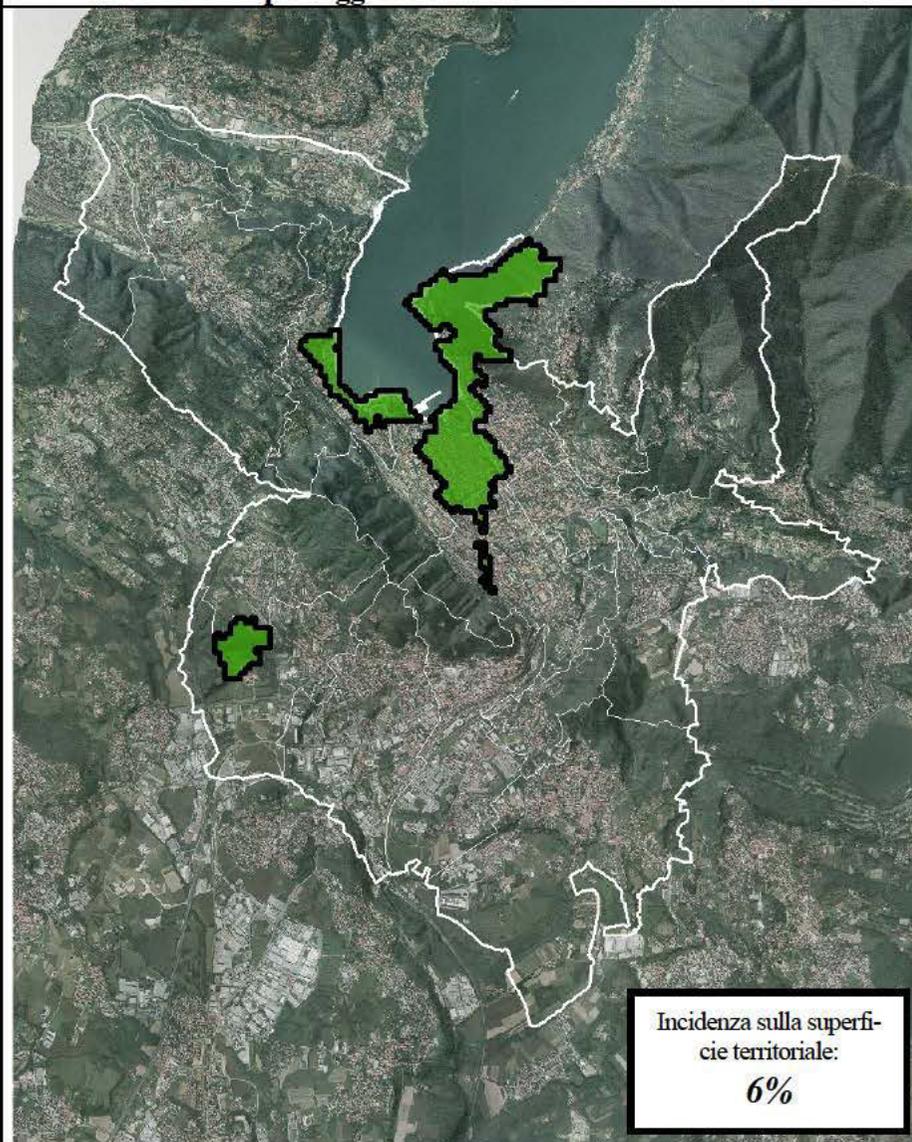
- i)* la classe di ***Sensibilità Molto Elevata*** identifica gli spazi connotati dalla maggiore intensità paesaggistica esistente per rilevanza dei valori simbolici, rappresentatività dei valori storico – paesaggistici, integrità degli assetti esistenti, qualità delle relazioni percettive e intensità dei valori vedutistici; siamo principalmente nel sedime della Città murata, nei Borghi e nei beni culturali più rilevanti del territorio comasco (dimore storiche come villa Olmo e villa Geno, sulla riva lacuale: alcune, come villa Giulini, anche comprensive dei corrispondenti parchi e giardini);
- ii)* la classe di ***Sensibilità Elevata*** identifica invece l'interesse vedutistico, naturalistico, storico e architettonico fuori della città murata, denso di qualità ambientale, costituito in buona parte dall'anfiteatro morenico della convalle e tale, perciò, da caratterizzare il paesaggio comasco percepito; sono spazi che richiedono cautele particolari per mantenere inalterata l'integrità e i valori in essere giacché risentono dei fenomeni geo – litologici più significativi quali la presenza della classe IV di fattibilità geologica, dei conoidi di deiezione e delle aree alluvionabili; sono gli ambiti del Parco della Spina Verde, della collina di Cardina e delle pendici del Monte di Brunate e di Civiglio, oltre ai centri storici suburbani, ai nuclei storici e agli edifici di valore storico e/o rilevanza artistica e/o ambientale, come i giardini di Villa Giulini, il nucleo storico di Tavernola, gli abitati di Civiglio e Garzola, villa Giovio, San Carpofo, i nuclei storici ai piedi della Spina Verde lungo l'antica direttrice della Varesina, il quartiere di Villa Crispi;
- iii)* la classe di ***Sensibilità Media*** identifica gli spazi urbani insediati in contesti di rilevanza storica e paesaggistico – ambientale, lungo le principali direttrici storiche d'accesso alla convalle, ai piedi della Spina Verde, lungo le pendici di Cardina e della Valle del Cosia, insieme ad ambiti d'interesse naturalistico, per lo più destrutturati, col rischio di compromissione generata dall'interazione sulla qualità percettiva degli indici d'insularizzazione e interferenza dei filamenti della trama urbana¹⁰, connessi altresì a spazi di bassa permeabilità paesaggistica, interclusi o adiacenti all'urbanizzato; perciò si configurano come spazi bisognosi di riequilibrio, riqualificazione e recupero ambientale;
- iv)* la classe di ***Sensibilità Bassa*** identifica gli ambiti a prevalente caratterizzazione antropica, connotati da forme urbane, piattaforme, reti infrastrutturali e tecnologiche; sono gli ambiti di formazione contemporanea, non ricadenti nelle classi di sensibilità paesaggistiche più elevate e bisognosi di riqualificazione per l'innalzamento dei valori paesaggistici all'interno della Convalle e nei quartieri di Lora, Monte Olimpino, Sagnino, Rebbio e Albate;
- v)* la classe di ***Sensibilità Molto Bassa*** identifica invece gli ambiti dello spazio insediativo consolidato in cui prevalgono le esigenze del riequilibrio e della risoluzione dei conflitti in essere tra funzioni poco compatibili col contesto, o dove si riconosce un rischio di compromissione, degrado o dismissione per incompiutezze morfologiche, contraddittorietà volumetrica, inadeguatezza figurale, incompatibilità funzionale, oppure in cui è carente un disegno organico e una maglia intenzionale, e dove i frammenti contemporanei sovrastano le trame e l'organizzazione originaria, presentando le più rilevanti incompiutezze e i maggiori nodi irrisolti dell'armatura urbana; possono essere, inoltre, gli spazi interessati da condizioni diffuse d'instabilità per presenza di attività impattanti e in cui, quindi, si riscontrano le più elevate intensità d'alterazione antropica sull'integrità del paesaggio; si localizzano nei quartieri di Albate, Rebbio e Camerlata, nonché nelle aree ai confini di Chiasso e Cernobbio.

¹⁰ Come nel caso degli ambiti d'Albate, con la sua oasi faunistica d'alto valore ambientale, a potenziale rischio di compromissione per i fenomeni erosivi sui margini, della valle del Cosia (dove sono già presenti forti fenomeni diffusivi), dell'asse della statale 36 e degli spazi verdi di Sagnino.

Le cinque classi di sensibilità paesaggistica stimate sul territorio di Como



Classe di sensibilità paesaggistica Molto Elevata



Descrizione dell'ambito:

Ambiti animati dalla presenza di nuclei e borghi storici d'antica formazione, da valenze storico – artistico – culturali e dall'alto valore identitario della memoria collettiva, assumibili come luoghi di conservazione e mantenimento dei valori storico – architettonici.

Componenti primarie di caratterizzazione dell'ambito

Spazi rappresentativi di valori percettivi assai elevati, rafforzati dalle rilevanze storico – artistico – culturali del teatro e delle quinte della convalle comasca. Alti valori cumulativi dell'integrità insediativa, alta significatività dei valori simbolici.

Incidenza della classe sugli spazi del sistema verde

866.872 mq

4%

Incidenza della classe sugli ambiti della città esistente da valorizzare

1.355.510 mq

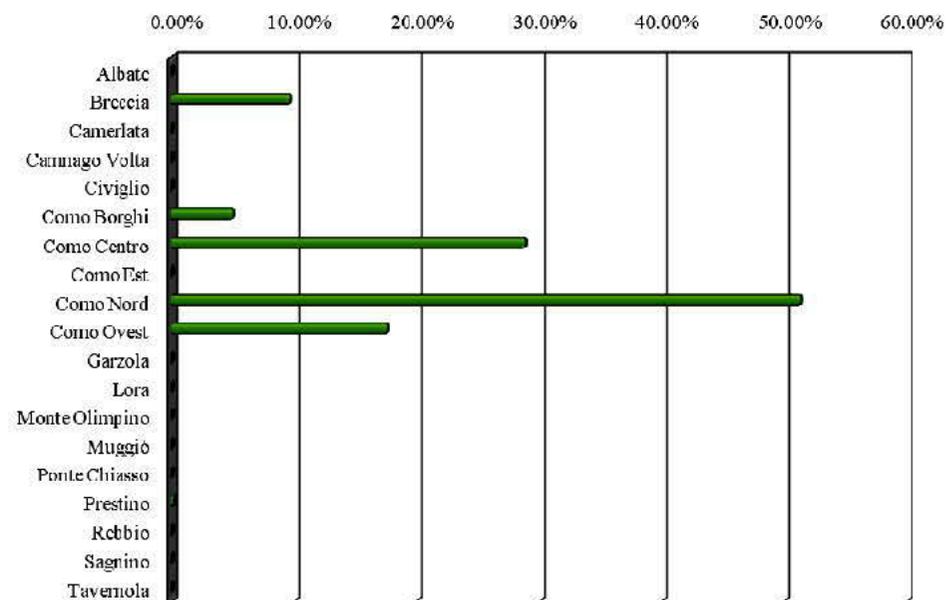
8%

Incidenza della classe sugli ambiti della città esistente da riqualificare

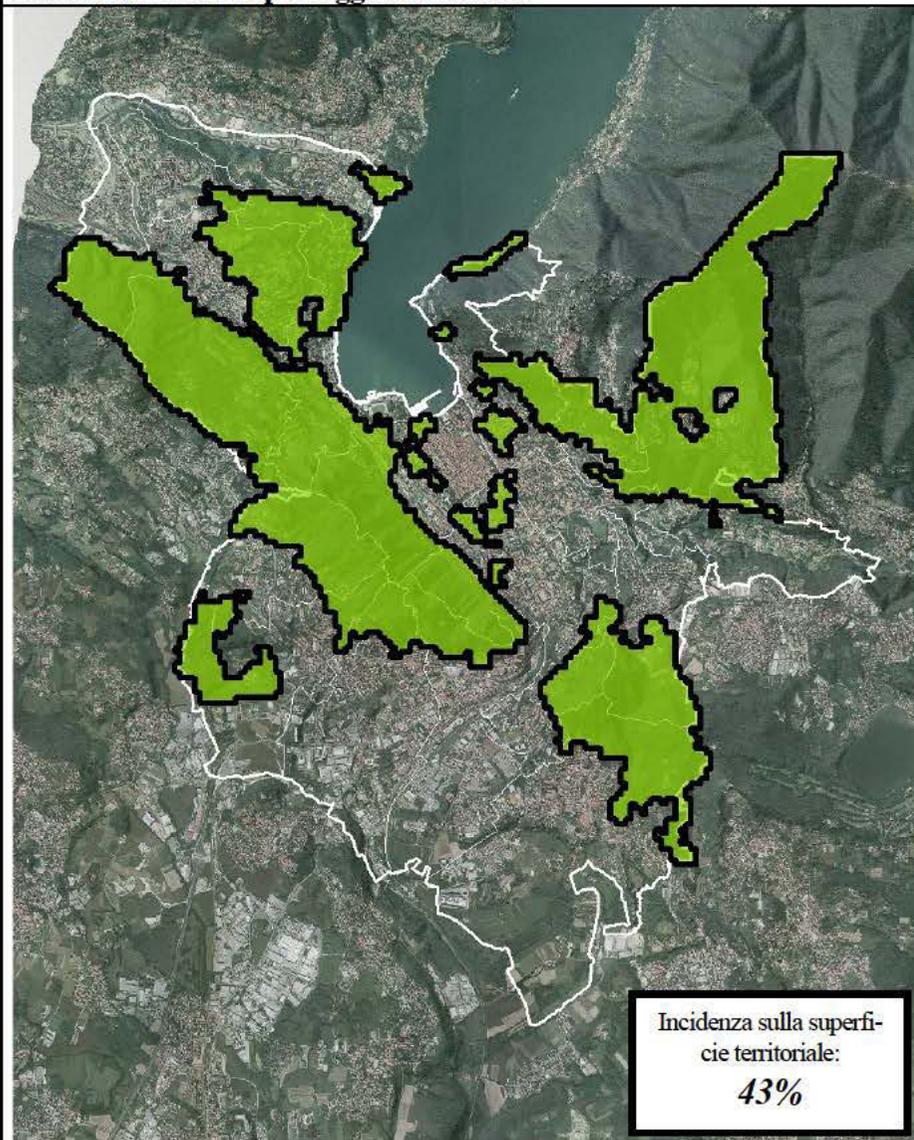
6.336 mq

0%

L'incidenza per quartiere



Classe di sensibilità paesaggistica Elevata



Descrizione dell'ambito:

Contesti ad alto valore naturalistico ed elevato pregio per l'integrità dei caratteri originari, in cui s'osserva quindi il mantenimento degli assetti primigeni e una quasi assente destrutturazione. Rappresentano dunque i nuclei della rete delle continuità paesaggistiche (Tav. 2.2. del Documento di piano)

Componenti primari di caratterizzazione dell'ambito

Ambiti caratterizzati dall'elevata integrità degli spazi non insediati, costituenti le quinte dello scenario lacuale lariano, da mantenere e potenziare. Alti valori morfologico – strutturali, alta rilevanza degli assetti percettivi.

Incidenza della classe sugli spazi del sistema verde

13.561.089 mq

62%

Incidenza della classe sugli ambiti della città esistente da valorizzare

2.981.638 mq

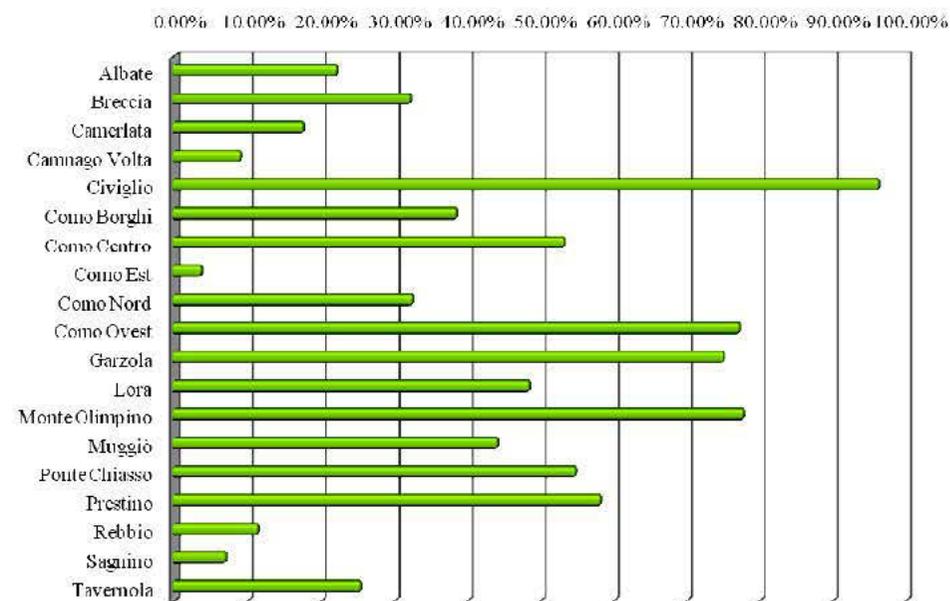
18%

Incidenza della classe sugli ambiti della città esistente da riqualificare

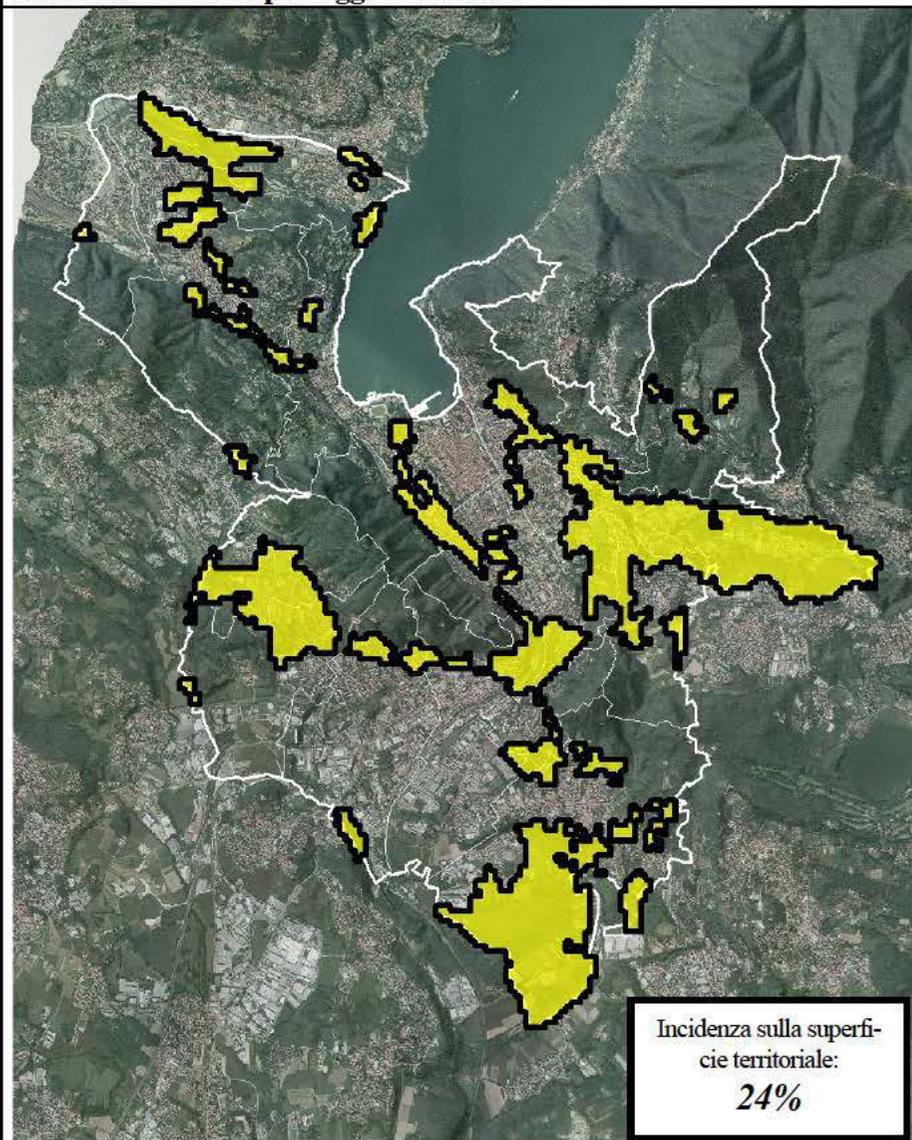
97.181 mq

3%

L'incidenza per quartiere



Classe di sensibilità paesaggistica Media



Descrizione dell'ambito:

Ambiti che si configurano come luoghi dove occorrono interventi di riequilibrio, riqualificazione e recupero o rigenerazione ambientale, per un innalzamento dei valori paesaggistici esistenti.

Componenti primari di caratterizzazione dell'ambito

Spazi urbani insediati in contesti di rilevanza storica e paesaggistico-ambientale, lungo le principali direttrici storiche d'accesso alla convalle, ai piedi della Spina Verde, lungo le pendici di Cardina e della Valle del Cosia, o in ambiti naturalistici prevalentemente destrutturati che evidenziano il rischio di compromissione, generato dall'insularizzazione e interferenza determinate dai filamenti della trama urbana, connessi altresì agli spazi di bassa permeabilità paesaggistica, interclusi o adiacenti all'urbanizzato

Incidenza della classe sugli spazi del sistema verde

5.344.955 mq

24%

Incidenza della classe sugli ambiti della città esistente da valorizzare

4.085.310 mq

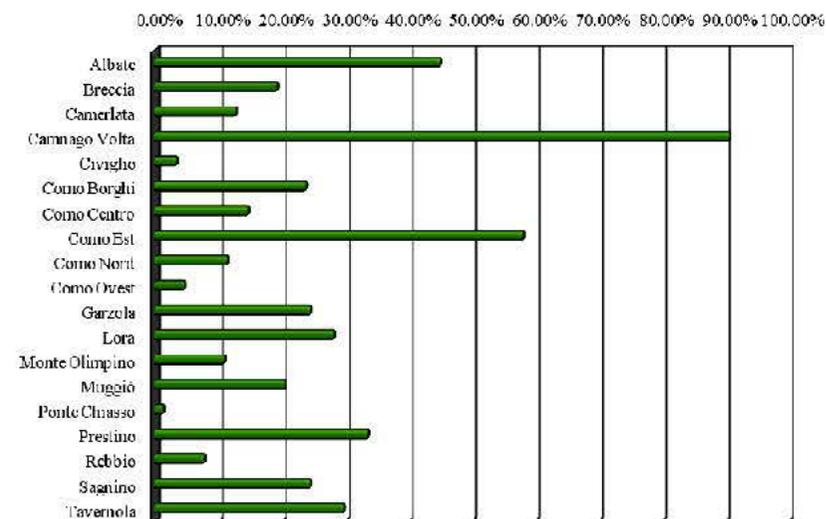
24%

Incidenza della classe sugli ambiti della città esistente da riqualificare

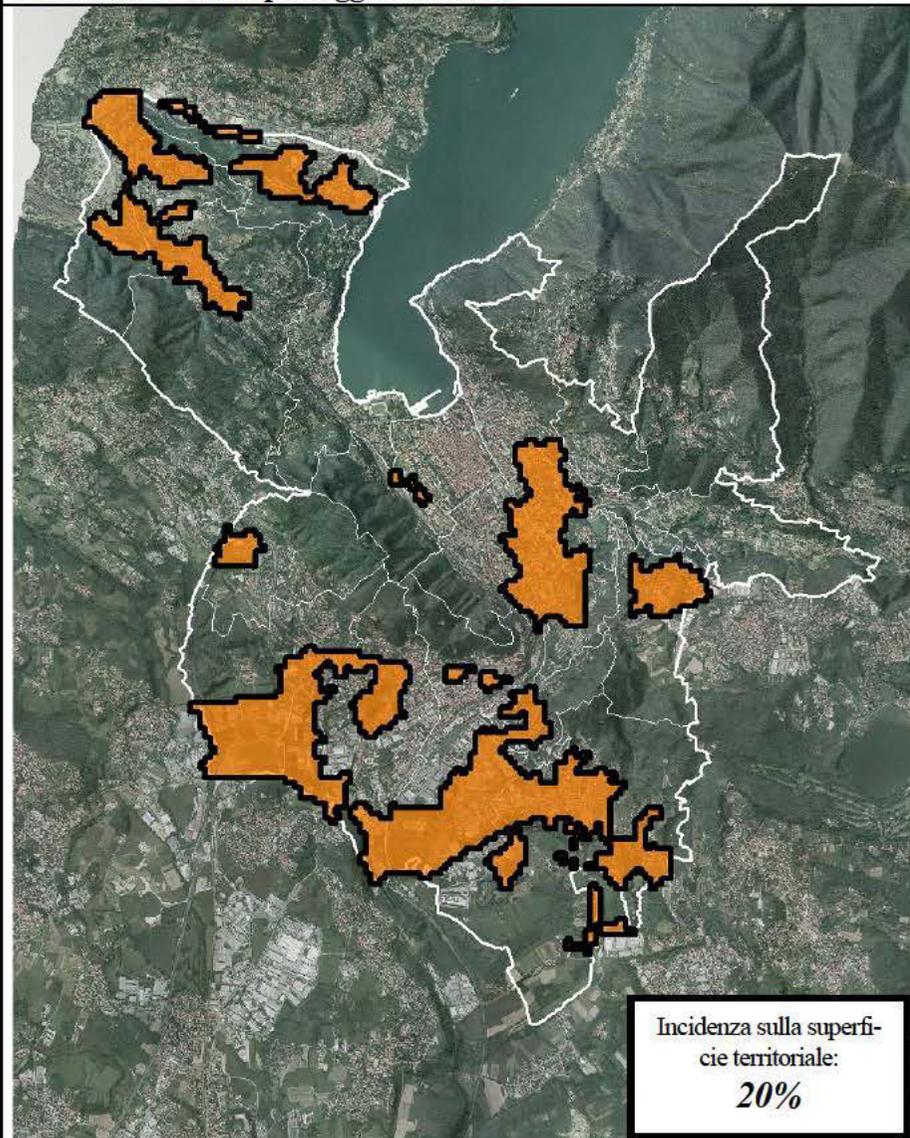
839.824 mq

24%

L'incidenza per quartiere

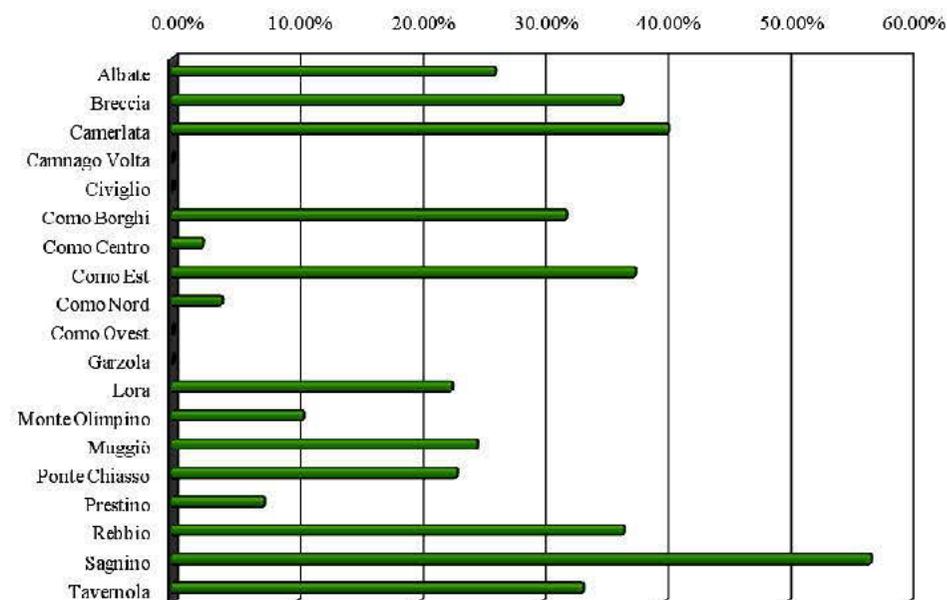


Classe di sensibilità paesaggistica Bassa

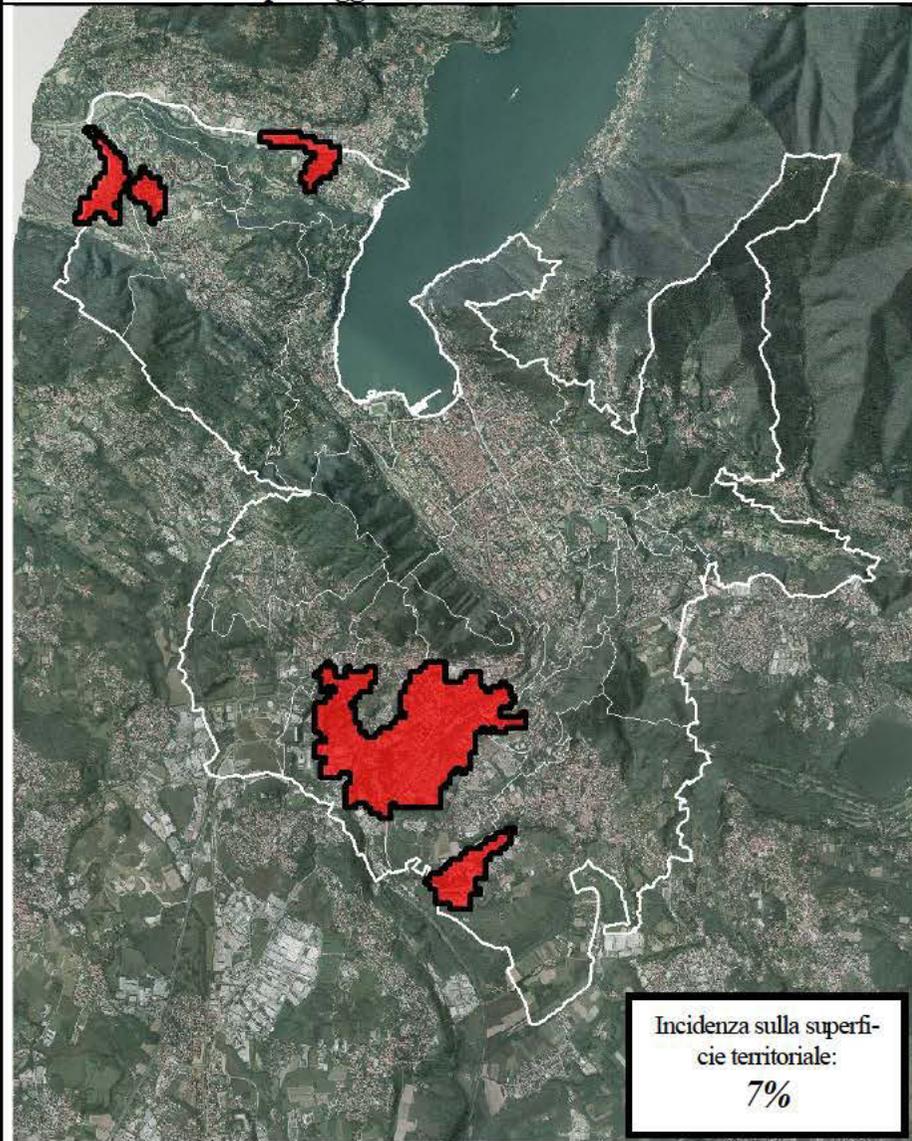


<i>Descrizione dell'ambito:</i>	Ambiti a prevalente caratterizzazione antropica, connotati da forme urbane nonché da piattaforme e reti infrastrutturali e tecnologiche.	
<i>Componenti primari di caratterizzazione dell'ambito</i>	L'insieme evidenzia un'armatura urbana di contenuta valenza storico – culturale, naturalistica – ambientale e visuale – percettiva.	
<i>Incidenza della classe sugli spazi del sistema verde</i>	<i>Incidenza della classe sugli ambiti della città esistente da valorizzare</i>	<i>Incidenza della classe sugli ambiti della città esistente da riqualificare</i>
1.983.164 mq	5.854.084 mq	1.549.374 mq
9%	35%	43%

L'incidenza per quartiere



Classe di sensibilità paesaggistica Molto Bassa



Descrizione dell'ambito:

Ambiti dello spazio insediativo consolidato in cui generalmente prevalgono funzioni poco compatibili col contesto, o dove si riconosce un rischio di compromissione, degrado o dismissione oppure in cui è carente un disegno organico e una maglia intenzionale, dove si riscontrano le più elevate intensità di alterazione antropica sull'integrità del paesaggio.

Componenti primari di caratterizzazione dell'ambito

Luoghi dell'instabilità funzionale e degli spazi non insediati interstiziali a rischio di forte compromissione e degrado, da coinvolgersi nella ricucitura e nel ripensamento funzionale.

Incidenza della classe sugli spazi del sistema verde

211.576 mq

1%

Incidenza della classe sugli ambiti della città esistente da valorizzare

2.449.385 mq

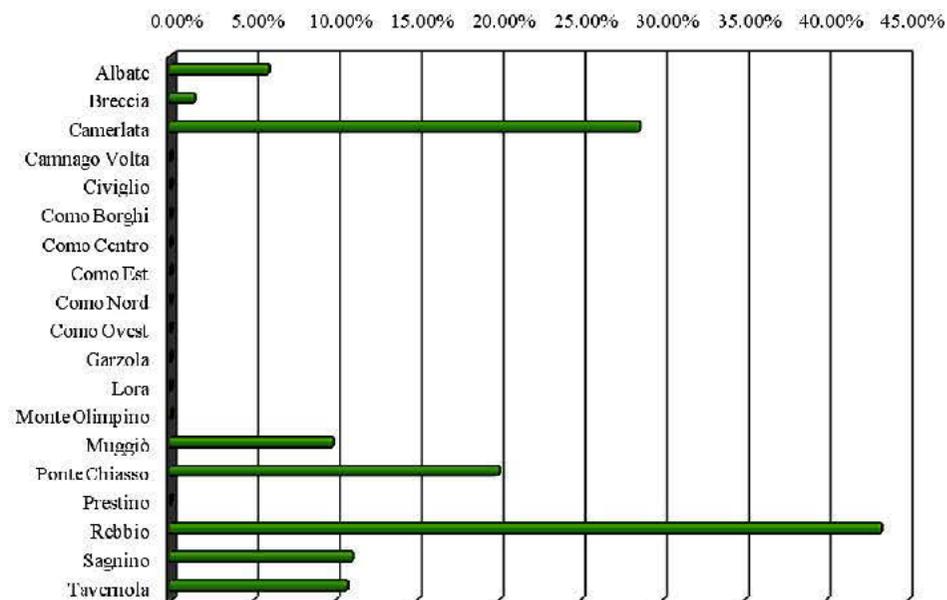
15%

Incidenza della classe sugli ambiti della città esistente da riqualificare

1.071.432 mq

30%

L'incidenza per quartiere



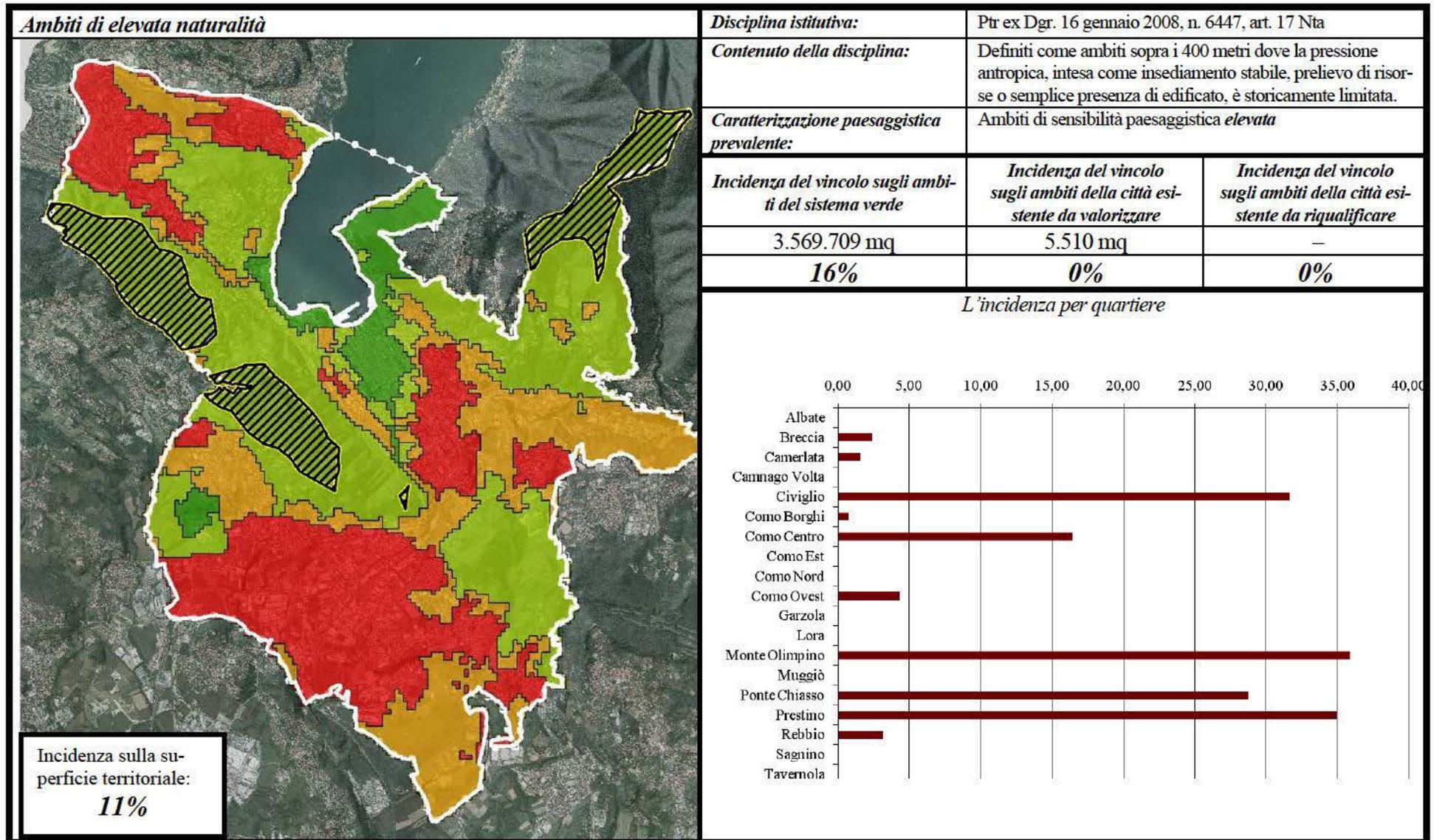
A fronte degli studi paesaggistici compiuti in senso alla redazione del Pgt, è stata infine considerata la relazione con la disciplina paesaggistica sovraordinata, contenuta nel Piano territoriale regionale¹¹, e le prescrizioni degli abachi allegati allo strumento¹² indirizzano lo spazio comunale al rispetto degli artt. 17 e 19, rispettivamente recanti *Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità* e *Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi*: dal confronto con le classi comunali di sensibilità paesaggistica emerge come gli ambiti di elevata naturalità, individuati dal Ptr, ricadano interamente dentro gli spazi a sensibilità paesaggistica elevata, espressione dei più alti valori di rilevanza naturalistico – ambientale attestando la dimostrata sinergia tra le prescrizioni sovraordinate e la disciplina paesaggistica comunale.



¹¹ Approvato con Dcr. 19 gennaio 2010, n. 951, recepisce, consolida e aggiorna il Piano territoriale paesaggistico regionale vigente in Lombardia dal 2001; i suoi contenuti recepiscono le integrazioni e gli aggiornamenti approvati dalla Giunta Regionale nel gennaio 2008 con Dgr. n. 6447/2008, nel dicembre 2008 con Dgr. n. 8837/2008 (Linee guida per la progettazione paesaggistica delle infrastrutture per la mobilità) e nel dicembre 2009 con Dgr. n. 10974/2009 (Linee guida per la progettazione paesaggistica di reti tecnologiche e impianti di produzione energetica). Il Ptr, nella sua valenza di piano territoriale paesaggistico, individua obiettivi e misure generali di tutela paesaggistica che risultano cogenti per gli strumenti di pianificazione dei comuni e immediatamente prevalenti sulle disposizioni eventualmente difformi. Entro due anni dall'approvazione del Ptr, i Comuni “conformano e adeguano i loro strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica agli obiettivi e alle misure generali di tutela paesaggistica dettati dal Ptr, introducendo, ove necessario, le ulteriori previsioni conformative di maggiore definizione che, alla luce delle caratteristiche specifiche del territorio, risultino utili ad assicurare l’ottimale salvaguardia dei valori paesaggistici individuati dal Ptr”.

¹² Per un più ampio trattamento delle incombenze derivanti dall’applicazione del Piano territoriale regionale, cfr. il par. 1.2, Parte I del Piano delle Regole.

La caratterizzazione degli ambiti a elevata naturalità rispetto alle classi di sensibilità paesaggistica individuate dal Piano di governo del territorio



L'ambito di salvaguardia dello scenario lacuale ricopre quasi il 70% dello spazio comunale comasco, esclusi i quartieri di Camerlata, Albate, Rebbio, Ponte Chiasso e, dati i caratteri eterogenei di una così cospicua porzione di territorio, vi si rilevano valori di sensibilità paesaggistica dell'intera gamma:

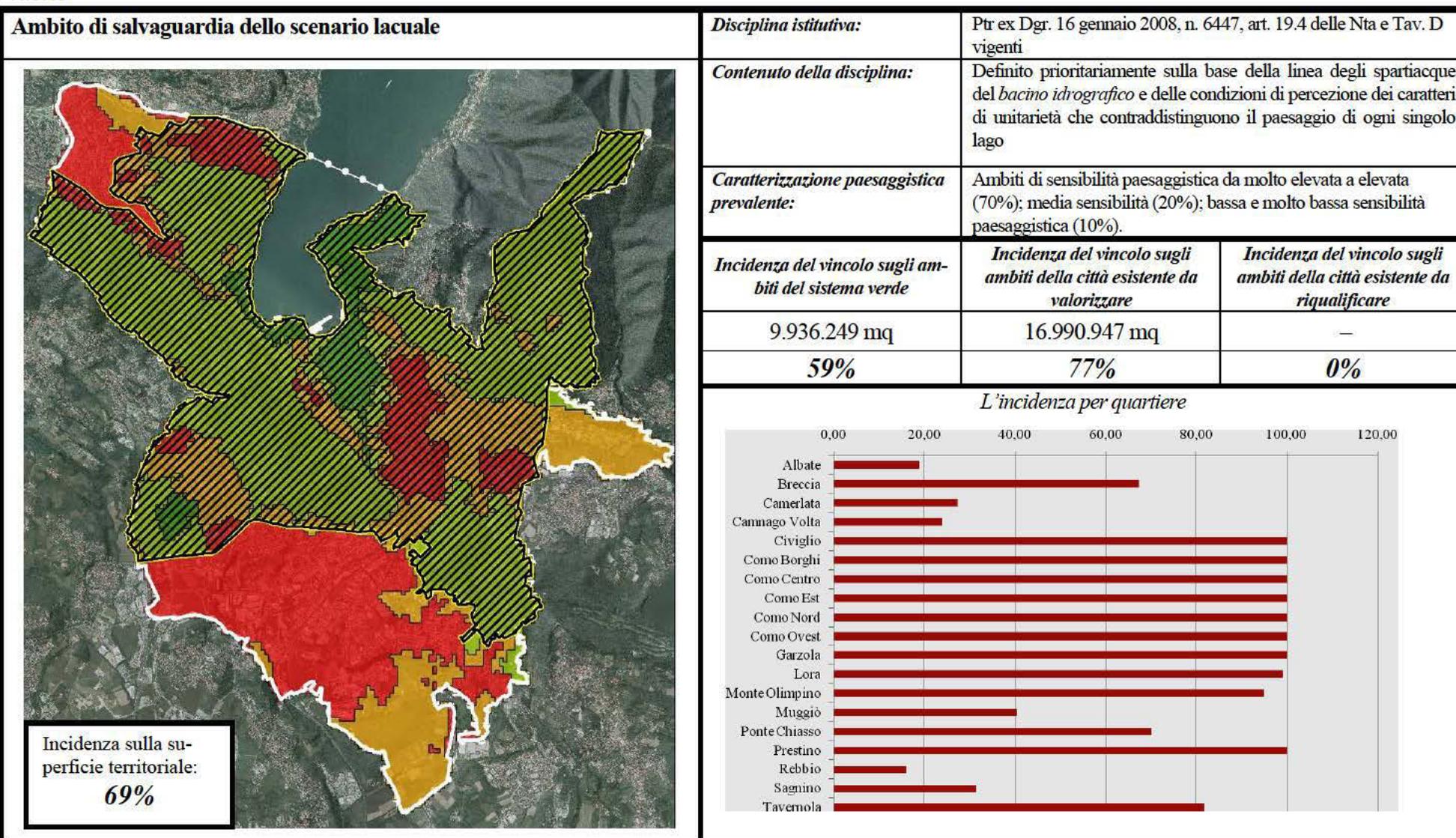
- a) ma soprattutto, nella loro interezza, le classi di sensibilità molto elevata ed elevata, interessando così circa il 70% degli ambiti di salvaguardia lacuale ex art. 19 delle norme del Ptr,
- b) mentre il 20% è interessato da ambiti a media sensibilità paesaggistica, configurati come spazi prioritari del riequilibrio, riqualificazione e recupero o rigenerazione ambientale per innalzare o, comunque, mantenere i valori del paesaggio esistenti, in coerenza con gli indirizzi regionali di: *i)* ripristinare gli ambienti naturali e urbanizzati degradati; *ii)* evitare la dispersione urbana, mantenendo forme insediative compatte; *iii)* realizzazione costruzioni e impianti, funzionali allo sviluppo, in termini compatibile con l'ambiente e il paesaggio, rispettandone le peculiarità culturali;
- c) facendo riscontrare infine, per un'estensione di 20 ha (pari all'8% dello spazio di tutela dello scenario lacuale), la presenza di tessuti urbani a bassa valenza paesaggistica, per i quali si prospettano interventi di riqualificazione e riorganizzazione urbana per introdurre nuovi valori paesaggistico – ambientali.

Il Piano infine prevede il riconoscimento e la tutela della *viabilità storica e d'interesse paesaggistico* corrispondente alla rete viaria fondamentale di grande comunicazione, ai tracciati viari storici da confermare¹³, alla viabilità di fruizione panoramica e ambientale; inoltre, per promuovere la fruizione panoramica del territorio e l'osservazione del paesaggio lombardo, vengono individuati *belvedere, visuali sensibili, punti di osservazione* di rilevanza regionale, da salvaguardare e valorizzare: aspetti tutti riversati nella Tavola 7 del Documento di piano, *Tavola dei valori simbolici*.



¹³ Al fine di mantenere il carattere delle strade panoramiche e dei percorsi nel verde occorre individuare fasce di rispetto di adeguata ampiezza, inedificabili o edificabili con opportuni criteri e limitazioni, favorendo la predisposizione di aree di sosta attrezzate.

La caratterizzazione dell'ambito di salvaguardia dello scenario lacuale rispetto alle classi di sensibilità paesaggistica individuate dal Piano di governo del territorio



Al contempo, anche la programmazione provinciale dettaglia le “*unità tipologiche di paesaggio*” identificate dal Ptp, individuando 27 *ambiti omogenei* per caratteri fisico – morfologici, naturalistici e culturali¹⁴, definendone la connotazione, dettando prescrizioni e indirizzi alla pianificazione, individuando inoltre i principali elementi di riferimento paesaggistico (landmarks) e gli altri valori paesaggistici di rilevanza provinciale, analizzando i rapporti tra le unità tipologiche di paesaggio e la viabilità d’interesse panoramico e culturale, individuando le principali situazioni di degrado e criticità paesaggistica; la Carta del paesaggio provinciale individua gli *elementi di rilevanza paesaggistica*, distinguendoli nei sottosistemi fisico – morfologico, naturalistico, paesaggistico, storico culturale e distinguendoli tra elementi *areali* e *puntiformi*.

Ai sensi della programmazione provinciale il Comune di Como risulta interessato dai seguenti elementi:

<i>Elementi di rilevanza paesaggistica areali di carattere fisico, naturalistico e paesaggistico</i>		
<i>Tipologia</i>	<i>Toponimo</i>	<i>Comune</i>
Ambito di interesse paleontologico	Pianvalle, Cà Morta	Como
Area con fenomeni carsici	Monti Uccellera, Tre Termini	Blevio, Como, Torno
Parete di interesse paesaggistico	Sasso di Cavallasca	Cavallasca, Como
Promontorio	Punta Geno	Como
<i>Elementi di rilevanza paesaggistica puntiformi di carattere fisico, naturalistico e paesaggistico</i>		
<i>Tipologia</i>	<i>Toponimo</i>	<i>Comune</i>
Luogo dell’identità regionale	Como	Como
Punto panoramico	Autostrada dei Laghi a Ponte Chiasso	Como
Punto panoramico	Castello Baradello	Como
Punto panoramico	Croce di Sant’Euticchio	Como
Punto panoramico	Garzola	Como
Punto panoramico	Roccolo del Mirari	Como
Punto panoramico	Roccolo del Noa	Como
Zona umida	Palude di Albate – Bassone	Como
<i>Elementi di rilevanza paesaggistica di carattere storico – culturale</i>		
<i>Tipologia e toponimo</i>		<i>Comune</i>
Basilica di Sant’Abbondio		Como
Basilica di San Carpofo		Como
Basilica di San Fedele		Como
Casa del Fascio (palazzo Terragni)		Como
Castello Baradello		Como
Chiesa dai SS. Pietro e Paolo in Trecallo		Como
Duomo e Broletto		Como
Fontana di piazza Camerlata		Como
Oratorio dei SS. Giacomo e Filippo in Quercino		Como
Palazzo Rusca		Como
Porta Torre, mura e torri		Como
Tempio Voltiano		Como
Villa Gallia		Como
Villa Geno		Como
Villa Giulini		Como
Villa La Rotonda o Saporiti		Como
Villa Olmo e Parco		Como

¹⁴ La città di Como viene inoltre compresa in più *unità tipologiche di paesaggio*, di cui vengono sintetizzati i tipi paesaggistici nel par. 1.3, Parte I del Piano delle Regole (“*Il quadro delineato dai risvolti paesaggistici del Piano territoriale di coordinamento provinciale*”).

4.1.2. *Il ruolo della Commissione per il paesaggio e i criteri paesaggistici d'ambito*

Tutti gli interventi ex lett. d), e), f), c. 1, art. 27 della Lr. 12/2005 smi, ammessi nel territorio comunale dalle Disposizioni del Pgt comasco, vengono esaminati dalla Commissione comunale del paesaggio che s'esprime – anche attraverso la promulgazione di proprie Circolari di carattere orientativo e d'indirizzo – sotto il profilo della loro compatibilità paesaggistica, valutandone l'impatto rispetto alle *classi di sensibilità paesaggistica*¹⁵ che, alla luce della disciplina regionale¹⁶, guidano l'istruttoria comunale dei progetti¹⁷ conseguentemente agli apparati cartografici approntati e ai derivanti contesti di paesaggio¹⁸.

Dunque, l'attuazione del Piano si lega indissolubilmente all'esame dei paesaggi coinvolti, indirizzando il progettista: *x*) a valutare i differenti aspetti connotativi della sensibilità dei luoghi a partire dal loro trascorso storico, dalla funzionalità ecologica del contesto, dalla coerenza morfologica degli organismi urbani, *y*) integrandone la descrizione in un quadro conoscitivo multidisciplinare, *z*) e giudicando, infine, l'evoluzione qualitativa della trasformazione introdotta, in considerazione del fatto che – tra la fase analitica e quella dispositiva – va posto un momento valutativo dove il progettista riconosca, descriva, interpreti e riversi nel suo elaborato la qualità paesaggistica in essere (oppure se ne discosti motivatamente o, ancora, ne introduca di nuova se tale qualità manchi o sia carente) sulla base dei criteri: *i*) d'integrità; *ii*) morfologico – strutturali; *iii*) vedutistici; *iv*) simbolici; *v*) di coerenza linguistica.

Come prevede la disciplina vigente (art. 148 D.Lgs. 42/2004 smi; art. 81 Lr. 12/2005 smi), il responsabile del procedimento di Autorizzazione paesaggistica deve acquisire il parere obbligatorio della Commissione comunale del paesaggio¹⁹, che già attualmente individua nell'esame degli interventi di trasformazione un momento centrale dell'azione di tutela e promozione della qualità paesaggistica; rappresenta dunque un momento di continuità l'esito del nuovo Piano di governo del territorio comasco, che obbliga i progetti a contenere tutti gli elementi utili a verificare la conformità paesaggistica dell'intervento, dovendo:

- a) dimostrare d'aver considerato nel dettaglio gli approfondimenti di carattere paesaggistico, contenuti nelle relazioni²⁰ e nell'apparato cartografico del Piano di governo del territorio²¹, richiamandone il merito, la lettera e le rappresentazioni nella corrispondente relazione d'accompagnamento e giustificando così il senso della soluzione progettuale presentata;
- b) risultare, comunque e sempre, accurati ed esaustivi per numero di elaborati, grado di dettaglio, capacità d'utilizzo di tutto l'apparato strumentale disponibile – dalla modellazione tridimensionale all'accorta applicazione delle ombre e dei colori – in maniera da porre il decisore pubblico nella condizione di

¹⁵ Individuate nella Tav. 8, *Carta di caratterizzazione dell'assetto paesaggistico* del Documento di piano e nella Tav. 11 del Piano delle regole (*Carta del governo dei valori paesaggistici*).

¹⁶ “*Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici*” ex Dgr. 15 marzo 2006, n. 8/2121; “*Modalità per la pianificazione comunale*” ex Dgr. 29 dicembre 2005, n. 8/1681, Allegato A; linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti ex Dgr. 8 novembre 2002, n. 7/11045.

¹⁷ Onde guidare l'istruttoria comunale dei progetti verso un paesaggio inteso come patrimonio collettivo, elemento chiave del benessere generale, bacino identitario e potenziale risorsa per uno sviluppo sostenibile, è stata introdotta la “valutazione paesaggistica” dei progetti per considerare la vulnerabilità e i rischi degli interventi proposti, individuandone la compatibilità rispetto al mantenimento delle identità residue attraverso: *x*) sia il *giudizio di rilevanza* (dove prevalgono le chiavi di lettura eco/ambientale, storico/culturale ed estetico/percettiva), *y*) sia il *giudizio d'integrità* delle permanenze storiche, della leggibilità del rapporto tra fattori naturali e opere umane, della coerenza linguistica e dell'organicità spaziale.

¹⁸ Intensa attenzione andrà quindi riservata agli interventi negli ambiti a elevato e molto elevato grado di sensibilità paesaggistica.

¹⁹ Attualmente istituita con deliberazione del Consiglio Comunale 6 novembre 2008, n. 59, che svolge i propri compiti di organo tecnico – consultivo come da apposito Regolamento; in particolare, ai sensi del suo art. 3, la Commissione è competente all'espressione di pareri nelle seguenti materie: *i*) rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di competenza comunale; *ii*) irrogazione delle sanzioni amministrative ex artt. 146, 159, 167 D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 in materia paesaggistica; *iii*) accertamenti di compatibilità paesaggistica ai sensi degli articoli 167 e 181 del D.Lgs. 42/2004; applicazione dell'art. 32 della L. 28 febbraio 1985, n. 47; *iii*) valutazione paesaggistica dei progetti, ex art. 30 delle Norme di attuazione del Ptp per le aree non assoggettate a tutela paesaggistica, secondo le modalità stabilite dalle “*Linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti*” di cui alla Dgr. 8 novembre 2002, n. VII/11045.

²⁰ Con particolare riferimento al cap. 5, Parte VI; cap. 1, Parte VI; cap. 5, Parte VIII, Volume 2 del Documento di piano.

²¹ Si vedano le Tavole del Documento di piano 3 (valori morfologico – strutturali), 4 (assetto percettivi), 5 (grado d'integrità insediativa), 7 (valori simbolici), 8 (caratterizzazione dell'assetto paesaggistico).

comprendere tutti i risvolti dell'organismo urbanistico e architettonico proposto proprio attraverso la sua più ampia efficacia rappresentativa;

- c) ricercare e raggiungere un'elevata qualità architettonica esaminando i paesaggi, gli ambienti e i contesti urbani per correlare la soluzione progettuale ai più elevati valori tipomorfologici della città esistente, in maniera da assecondarli tramite un convinto inserimento degli interventi nel tessuto mantenendo la continuità con le stratificazioni storiche;
- d) eventualmente accrescere, comunque mantenere e, nei casi riconosciuti dalle analisi del Pgt, rigenerare i valori del paesaggio traendo motivo dalle vicende storiche e dalla memoria locale e riversandone nei conseguenti caratteri architettonici le suggestioni progettuali che, pertanto, devono porsi l'obiettivo primario dell'assonanza con le peculiarità dei luoghi (laddove la qualità paesaggistica constatata appaia di buon livello) o, in caso contrario, della rigenerazione del paesaggio locale curando i valori del contesto, le tipomorfologie edilizie, la scelta e il trattamento dei materiali e colori, la selezione e disposizione delle essenze vegetali nelle sistemazioni esterne;
- e) e pertanto: *i*) il rilievo grafico e fotografico dell'assetto generale preesistente dev'essere ampio ed esaustivo, non limitandolo solo all'interno (e/o al perimetro) dello spazio coinvolto dall'intervento ma ampliandolo anche al più esteso contesto urbano e includendo dettagliate tavole dello stato attuale ben differenziate da quelle progettuali; *ii*) il progetto dev'essere ben rappresentato – oltre che planimetricamente – anche mediante prospettive, assonometrie, sezioni, simulazioni tridimensionali, modelli plastici del nuovo assetto prevedibile, compresi altresì i prospetti per tutti i lati delle nuove costruzioni, evidenziandone le connessioni col contesto, dettagliando le sistemazioni esterne, i caratteri cromatici, i materiali adottati, gli accorgimenti progettuali assunti nei più rilevanti con percettivi e negli spazi di margine, in maniera da esprimere con chiarezza l'assonanza del progetto con le peculiarità dei luoghi oppure la rigenerazione del paesaggio locale; *iii*) onde migliorare la qualità degli spazi esterni, vanno altresì studiati accuratamente i pavimenti e paramenti, le sistemazioni vegetali, le recinzioni; nella scelta della morfologia di copertura va in ogni caso evitata l'eccessiva frammentazione in falde multiple; nelle parti aggettanti o esterne ai volumi principali vanno evitati sporti, pensiline o porticati incongrui che interrompano la lettura uniforme dei prospetti; *iv*) occorre, infine, evitare interventi che assumano la fattezze di un campionario di tipologie differenziate, che accostino casuali e indistinte forme, volumi, materiali, colori, che rappresentino espressione di miscellanee stilistiche confuse, che costituiscano motivo d'immotivata eccentricità.

4.1.2.1 *Le aree di maggior connotazione paesaggistica (Molto elevata ed Elevata)*

Rispetto ai criteri fin qui espressi, acquisiscono particolare rilevanza gli spazi connotati dalle classi più elevate di sensibilità paesaggistica, che interessano ben il 50% della superficie territoriale e che identificano:

- i) la *Città murata*, i *borghi storici* e l'*ambito di Villa Giulini*: si tratta degli agglomerati urbani d'impianto storico fisicamente riconducibili alla Città murata e ai borghi insediati lungo le direttrici d'accesso alla convalle, caratterizzati dagli edifici che, attraverso la stratificazione del costruito, per tipologia e/o manifattura testimoniano il costume edilizio delle epoche, il prestigio sociale ed economico degli abitanti o, più semplicemente, l'esigenza dell'abitare²² nella sua evoluzione storica;
- ii) gli spazi del sistema del verde afferenti alla *rete ecologica di livello provinciale*, costituitivi per gran parte dell'anfiteatro morenico della convalle comense: il Parco regionale della Spina Verde, il parco di Villa Giulini, la collina di Cardina, i monti di Brunate e Tre Croci fino a Caviglio, per i quali si riconoscono elevati valori naturalistico – ambientali e tutele paesaggistiche specifiche e tali da comportare forti restrittività alla trasformabilità dei suoli.

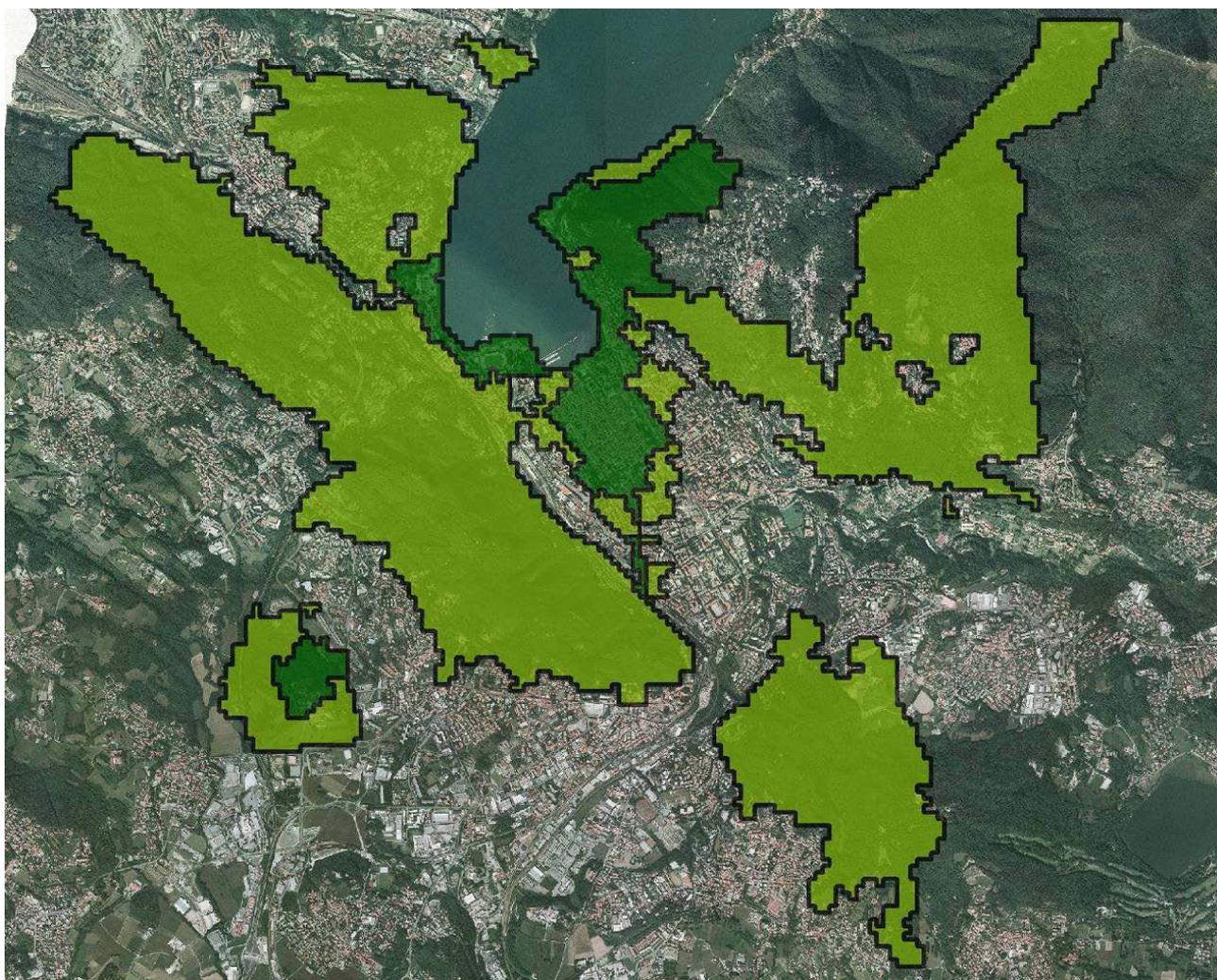
In specifico, negli ambiti a elevato e molto elevato grado di sensibilità paesaggistica, individuati nella Tav. 8, *Carta di caratterizzazione dell'assetto paesaggistico* del Documento di piano:

- a) gli interventi devono recepire le prescrizioni rispettivamente contenute nei vigenti Piani territoriali del paesaggio regionale e di coordinamento provinciale, e devono risultare adempite le prescrizioni, in

²² Si ricorda che i gradi d'intervenibilità edilizia sulle pertinenze della città storica sono disciplinati nell'art. 50 delle Disposizioni attuative e vengono identificati nella Tav. 1.3., *Carta dell'intervenibilità nelle pertinenze interne alla convalle*.

quanto applicabili, di cui ai “*Criteri e procedure per l’esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici*”, ex Dgr. 15 marzo 2006, n. 8/2121, alle “*Modalità per la pianificazione comunale*” ex Dgr. 29 dicembre 2005, n. 8/1681, allegato A, alle linee guida per l’esame paesaggistico dei progetti ex Dgr. 8 novembre 2002, n. 7/11045;

- b) vanno salvaguardate le condizioni orografiche e geomorfologiche esistenti, e i nuovi interventi devono tendere – oltre a completare l’armatura urbana nel rispetto del contesto storico e paesaggistico in cui si inseriscono – anche a introdurre morfologie insediative di massima compattezza perimetrale, che riqualifichino i margini della città esistente evitando la formazione di assetti senza tessuto;
- c) tutti gli interventi di riqualificazione, d’iniziativa pubblica o privata, che comportino la ristrutturazione urbanistica degli aggregati urbani esistenti, il loro completamento oppure la nuova costruzione devono concorrere al perseguimento degli obiettivi di riqualificazione e tutela paesaggistica e devono misurarsi coi caratteri del contesto in cui s’inseriscono conservandoli se, negli elaborati del Piano di governo del territorio, appaiano densi di qualità storico/paesaggistico/ambientali oppure rigenerandoli se, invece, risultino dequalificati.



4.1.2.2. *Gli ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico e ambientale*

Per il compiuto esercizio delle funzioni amministrative comunali in materia paesaggistica, è innanzitutto necessario assicurare che, negli ambiti assoggettati a specifica tutela (ex artt. 136 e 142 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42) non abbiano luogo trasformazioni territoriali in assenza della necessaria autorizzazione né che la stessa venga erroneamente rilasciata fuori da tali ambiti; in ogni caso, gli interventi ammessi in quegli ambiti vincolati devono necessariamente rispettare sia i valori paesaggistici riconosciuti dal provvedimento, sia la

complessiva coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica contenuti negli strumenti di governo del territorio provinciale e comunale.

È stata pertanto effettuata la ricognizione delle aree assoggettate a tutela onde verificare in dettaglio se le opere da eseguire richiedano la preventiva autorizzazione ex artt. 146 e 159, D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e art. 80 Lr. 11 marzo 2005, n. 12; così, nella Tav. 19, *Carta dei vincoli ambientali* del Documento di piano sono stati identificati gli ambiti assoggettati a specifica tutela paesaggistica (in complesso 21.388.793 mq, pari a oltre il 60% della superficie territoriale comunale e a quasi l'80% degli spazi del sistema del verde comunale SV), ossia:

- a) gli immobili e aree di notevole interesse pubblico ex art. 136 D.Lgs. 42/2004;
- b) gli ambiti tutelati *ex lege* (art. 142 D.Lgs. 42/2004): fascia di 150 m nei fiumi e torrenti ex art. 142, c. 1, lett. c), territori contermini ai laghi ex art. 142, c. 1, lett. b), foreste e boschi ex art. 142, c. 1, lett. g);
- c) gli ambiti d'elevata naturalità ex Ptr vigente;

Negli ambiti di territorio comunale assoggettati a tutela ex artt. 136²³, 142, D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, a prescindere dalla specifica sensibilità paesaggistica del sito coinvolto l'esecuzione di qualsiasi trasformazione permessa dalla disciplina di Piano che intervenga sull'aspetto esteriore necessita di autorizzazione paesaggistica (tranne le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici)²⁴.

Gli ambiti tutelati ex art. 142 D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 sono suddivisi in:

i) Lett. b), art. 142 D.Lgs. 42/2004, c. 1: laghi

Il vincolo riguarda i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia (linea che sulla carta tecnica regionale delimita il lago di Como), anche per i territori elevati sui laghi.

ii) Lett. c), art. 142 D.Lgs. 42/2004, c. 1: fiumi e corsi d'acqua

Il vincolo riguarda i fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico sulle acque e impianti elettrici ex Rd. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, da individuare a partire dal piede esterno dell'argine; nel territorio del Comune di Como, torrenti Valduce, Cosia, etc. (si veda la Carta dei vincoli).

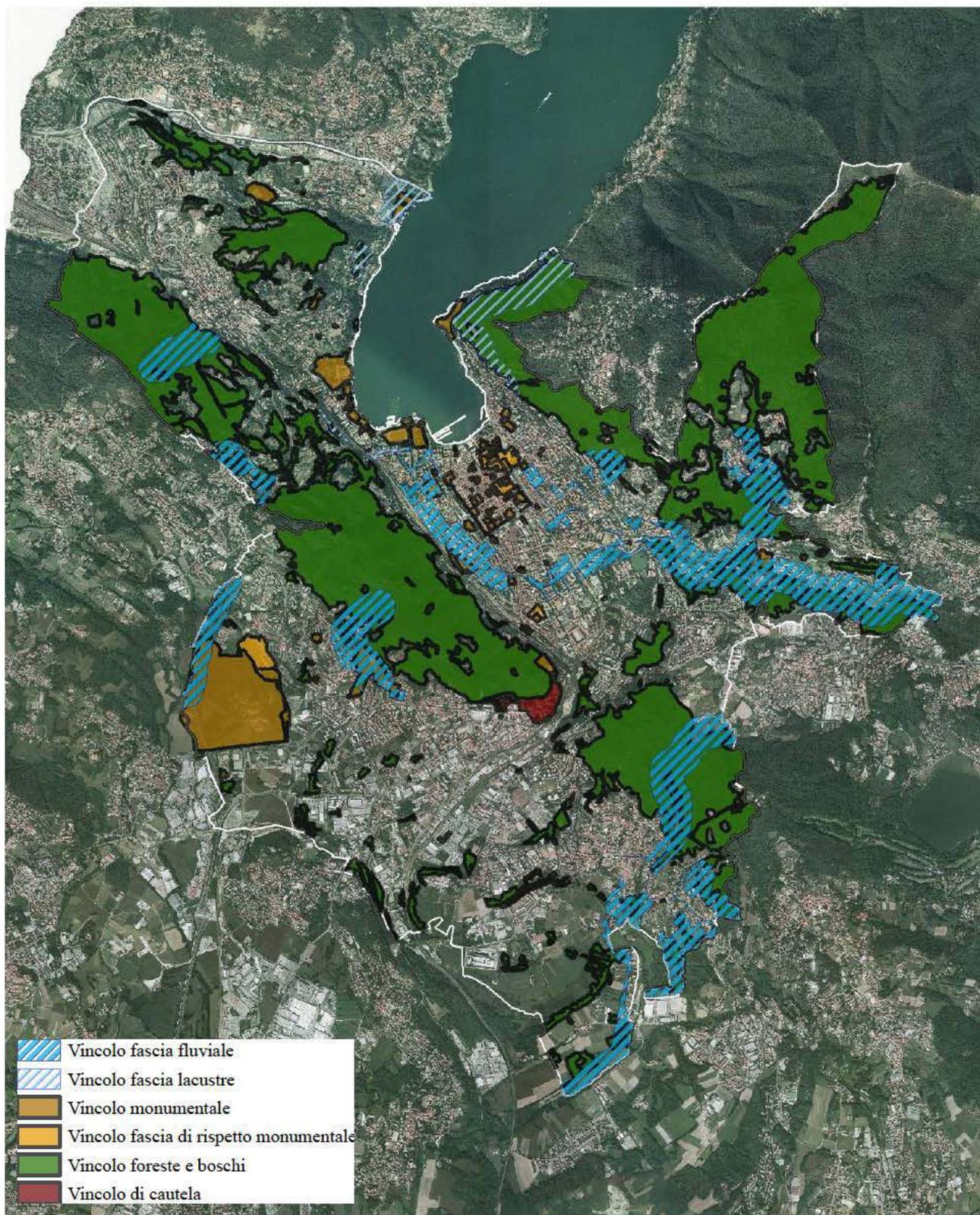
iii) Lett. f), art. 142 D.Lgs. 42/2004, c. 1: parchi e riserve

Sono i parchi e riserve istituiti ex L. 6 dicembre 1991, n. 394 e Lr. 30 novembre 1983, n. 86 smi (nel territorio comunale di Como cfr. Spina Verde, Lr. n. 10/1993, Dgr. 374/2005).

iv) Lett. g), art. 142 D.Lgs. 42/2004, c. 1: boschi e foreste

²³ Gli ambiti assoggettati a tutela con specifici provvedimenti ex art. 136, D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 concernono spazi d'ampiezza e superficie variabile, espressamente individuati con apposito decreto ministeriale o del Presidente della Giunta regionale, ovvero con deliberazione della Giunta regionale su proposta delle competenti Commissioni provinciali per la tutela delle bellezze naturali; s'identificano sul territorio comunale di Como: *i)* Dm. 16 agosto 1955, G.U. n. 200 del 31 agosto 1955; *ii)* Villa Olmo, Siba, n. 39; *iii)* Dm. 7 giugno 1957, G.U. 18 giugno 1957, n. 152; *iv)* viale Geno, Siba, n. 57; Dm. 4 ottobre 1961, G.U. 14 ottobre 1961, n. 257; *v)* piazza Cavour, Siba, n. 117; Dm. 23 ottobre 1967, G.U. 20 novembre 1967, n. 289; *vi)* Porta Torre, Siba, n. 308; Dm. 10 marzo 1970, G.U. 22 aprile 1970, n. 101; *vii)* Breccia, Prestino, Monteolimpino, Cardano, Siba, n. 375; Dm. 10 settembre 1973, G.U. 31 ottobre 1973, n. 282; *viii)* Cardina, Sagnino, Siba, n. 433; Dpgr 6 febbraio 1985, G.U. 19 giugno 1985, n. 143; *ix)* Lora, Albate, n. 1547/urb, Siba, n. 518; *x)* Garzola, n. 1548/urb, Siba, n. 519; *xi)* Dich. Min. 26 agosto 1943; *xii)* Villa Dozzio, Siba, n. 60, Tav. vincoli n. 55 – 70; *xiii)* Dm. 18 maggio 1960; *xiv)* Villa Albertini, Siba, n. 61, Tav. vincoli n. 57; *xv)* Del. Comm. Prov. 17 settembre 1990; *xvi)* Ippocastano, Siba, n. 551, Tav. vincoli n. 51; *xvii)* Dich. Min. 20 giugno 1927 (ex L. 778/1922); *xviii)* terreni di viale Varese lungo le Mura, Tav. vincoli n. 54; *xix)* Dm. 14 novembre 1960; *xx)* Giardino Villa Crespi, Siba, Tav. vincoli n. 42.

²⁴ Ai sensi dell'art. 136, i beni di notevole interesse pubblico sono i seguenti: *i)* le cose immobili espressive di cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica; *ii)* le ville, i giardini e i parchi che, non tutelati dalle disposizioni della Parte II del Codice, si distinguono per la loro non comune bellezza; *iii)* i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto con valore estetico e tradizionale; *iv)* le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.



4.2. Le rilevanze del tessuto urbano consolidato

Ex c. 1, art. 10 Lr. 12/2005 smi il Piano delle regole “*definisce, all’interno dell’intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato quali insiemi delle parti di territorio su cui è già avvenuta l’edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento*”; inoltre, ai sensi del c. 2, “*Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei d’antica formazione e identifica i beni ambientali e storico – artistico – monumentali oggetto*

di tutela ai sensi del D.Lgs. dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'art. 8, c. 1, lett. b), le caratteristiche fisico – morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, e i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati”.

4.2.1. I nuclei d'antica formazione

In ottemperanza a tali prescrizioni, il Piano delle regole configura innanzitutto la *città storica, da tramandare (CT)*, individuando nei nuclei d'antica formazione e negli agglomerati urbani d'impianto storico i principali depositari del pregio architettonico e urbanistico; qui si rinvencono i tessuti contraddistinti: i) dall'elevato valore storico – testimoniale dei luoghi; ii) dalla significativa densità ed eterogeneità delle memorie identitarie; iii) dall'elevata integrità fisico – strutturale dei tessuti edificati, iv) da un impianto urbano a trama regolare contraddistinta da media ampiezza degli isolati, alti valori di compattezza e sostanziale omogeneità distributiva dell'edificato.

La *città storica, da tramandare (CT)* viene poi articolata negli ambiti:

- a) **(CT1) Città murata e borghi storici**, questi ultimi fisicamente riconducibili ai borghi insediati lungo le direttrici d'accesso alla convalle, caratterizzati dagli edifici (e corrispondenti pertinenze) che, attraverso la stratificazione del costruito, testimoniano per tipologia e/o manifattura il costume edilizio delle epoche, il prestigio sociale ed economico degli abitanti o, più semplicemente, l'evoluzione delle necessità storiche dell'abitare²⁵;
- b) **(CT2) Centri storici suburbani, nuclei storici ed edifici di valore storico e/o rilevanza artistica e/o ambientale**, in specifico: **i)** gli abitati d'impianto storico degli ex comuni di Camerlata, Monte Olimpino, Breccia, Rebbio, Camnago Volta, Civiglio, Albate e Trecallo, tipologicamente connessi alle singole realtà insediative, sociali ed economiche; **ii)** gli ambiti (anche rurali) anteriori alla prima levata Igm 1888, per i quali è ancora possibile apprezzare l'impianto storico – tipologico; **iii)** gli spazi urbani rilevanti per presenza di edifici per lo più riconducibili alla tipologia della villa, anche d'impianto storico, con significative dotazioni di aree verdi e giardini di pertinenza, in prossimità del lago e/o lungo le pendici panoramiche che caratterizzano il paesaggio percepito, da salvaguardare nella loro immagine complessiva²⁶; **iv)** singole costruzioni di valore storico e/ rilevanza artistica e/o ambientale, inframmezzate nel tessuto insediato o isolate in assetti non insediabili²⁷;
- c) **(CT3) Tessuto o immobili altamente qualificati o contemporanei di pregio testimoniale**, che identificano spazi insediativi qualificati dal mantenimento delle valenze storiche²⁸: **i)** con caratteri storici e/o pregi artistici, che rispecchiano significative fasi (spontanee o pianificate) di formazione del processo insediativo della seconda metà dell'Ottocento e degli inizi del Novecento; **ii)** caratterizzati da un'equilibrata organizzazione spaziale che alterna, su una maglia urbana regolare, pieni e vuoti, costruito e spazi verdi; **iii)** rappresentativi, per una parte preponderante dell'edificato e per l'organizzazione degli spazi pubblici, di assetti altamente qualificati da salvaguardare; **iv)** quartieri e complessi edilizi per lo più residenziali, realizzati dalla cooperazione nella prima metà del Novecento in risposta al fabbisogno operaio, da va-

²⁵ Risultano inglobati in tali ambiti alcuni, limitati e circoscritti, episodi di sostituzione o completamento estranei al tessuto storico; inoltre gli abitati di Borgovico e del Borgo di Sant'Agostino, per le parti affacciate alla riva del lago, si distinguono anche per presenza in successione di ville con parco di particolare interesse storico e pregio artistico e ambientale.

²⁶ Con particolare riferimento agli ambiti di valore storico e/o rilevanza artistica e/o ambientale, da conservare (individuati nella Tavola n. 20 del Documento di piano di prima ricognizione dei potenziali conformativi dei suoli); poiché in tali spazi si riconoscono i valori massimi d'intensità del patrimonio storico – paesaggistico, occorre potenziare le continuità paesaggistico – ambientali come nodi di riconnessione naturalistica dentro il tessuto urbano e porte d'accesso agli (o varchi per gli) ambiti non insediati.

²⁷ In tali ambiti sono ammesse tutte le destinazioni d'uso principali e complementari, purché gli interventi non generino alcun aumento volumetrico né alcuna alterazione del primigenio impianto storico – tipologico.

²⁸ Per cui, anche per tali ambiti sono quindi da ritenersi ammesse tutte le destinazioni d'uso principali e complementari, purché gli interventi non generino alcun aumento volumetrico né alcuna alterazione del primigenio impianto storico – tipologico.

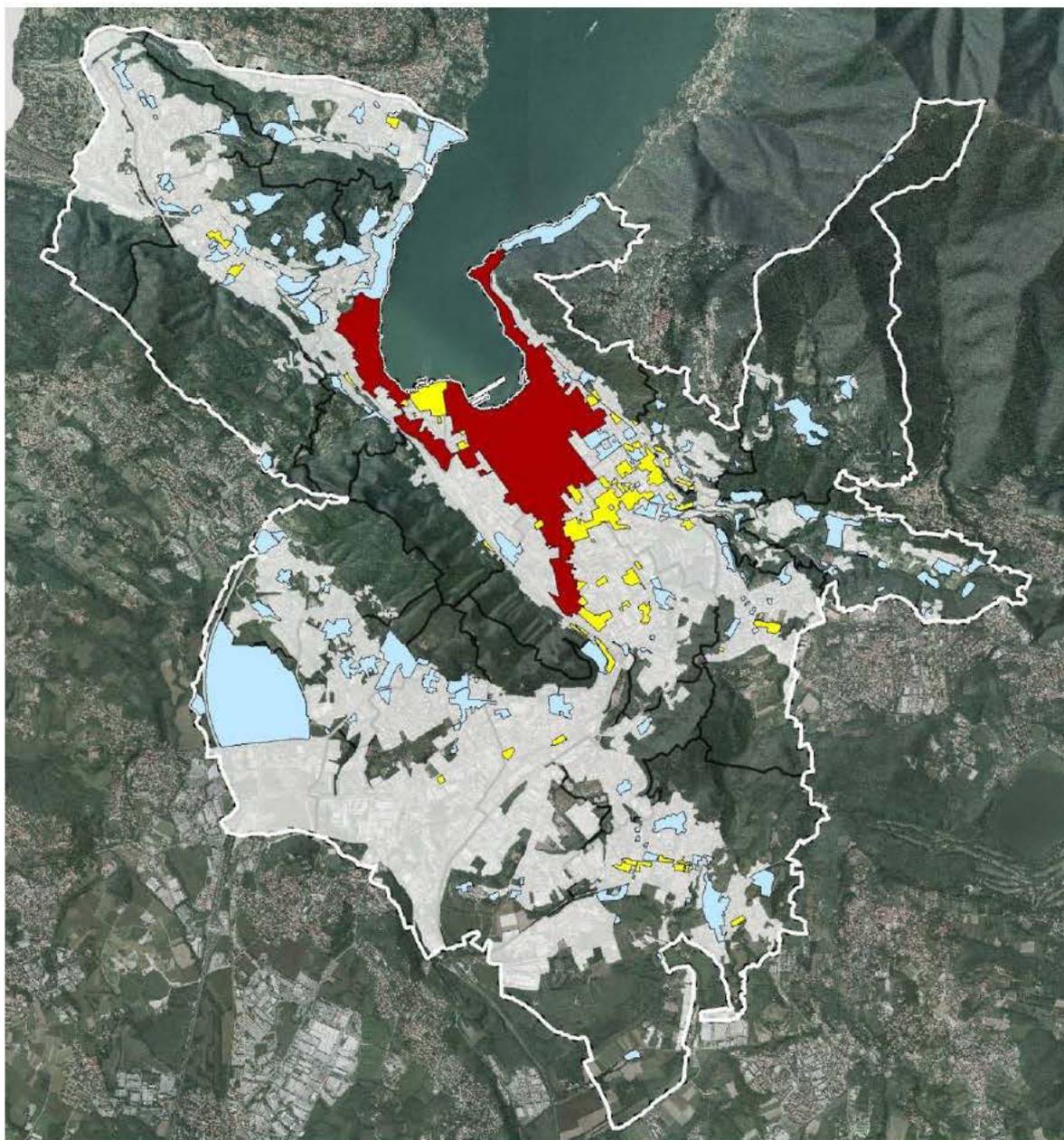
lorizzare come esempi di una tradizione edificatrice peculiare e/ pregevoli episodi di pianificazione e realizzazione locale di limitate dimensioni;

- d) infine, sul suolo contrassegnato nella Tav. 15 (*Carta della conformazione dei suoli insediati*) con la sigla **CT3.1**, la denominazione “*Ambito vigente per l’effetto di specifico accordo di programma*” interessa lo spazio del cosiddetto “G. B. Grassi” e vi trovano applicazione tutti gli impegni stipulati in seno allo specifico accordo di programma in vigore.

Benchè quasi il 35% della città storica da tramandare sia rappresentata dalla Città Murata e dai borghi storici, gli agglomerati urbani d’impianto storico sono ampiamente rappresentati dagli ambiti **CT2** (centri storici suburbani, nuclei storici ed edifici di valore storico e/o rilevanza artistica e/o ambientale) insediati lungo le direttrici d’accesso alla convalle e, in minor parte (10% circa), i tessuti altamente qualificati o contemporanei di pregio testimoniale.

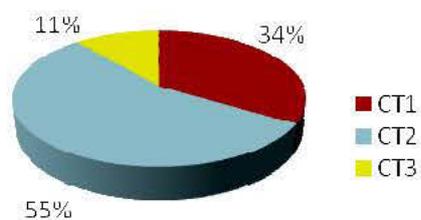


La classificazione della *città storica, da tramandare*: nella carta sottostante, i nuclei d'antica formazione i-
dentificati dal Piano delle regole

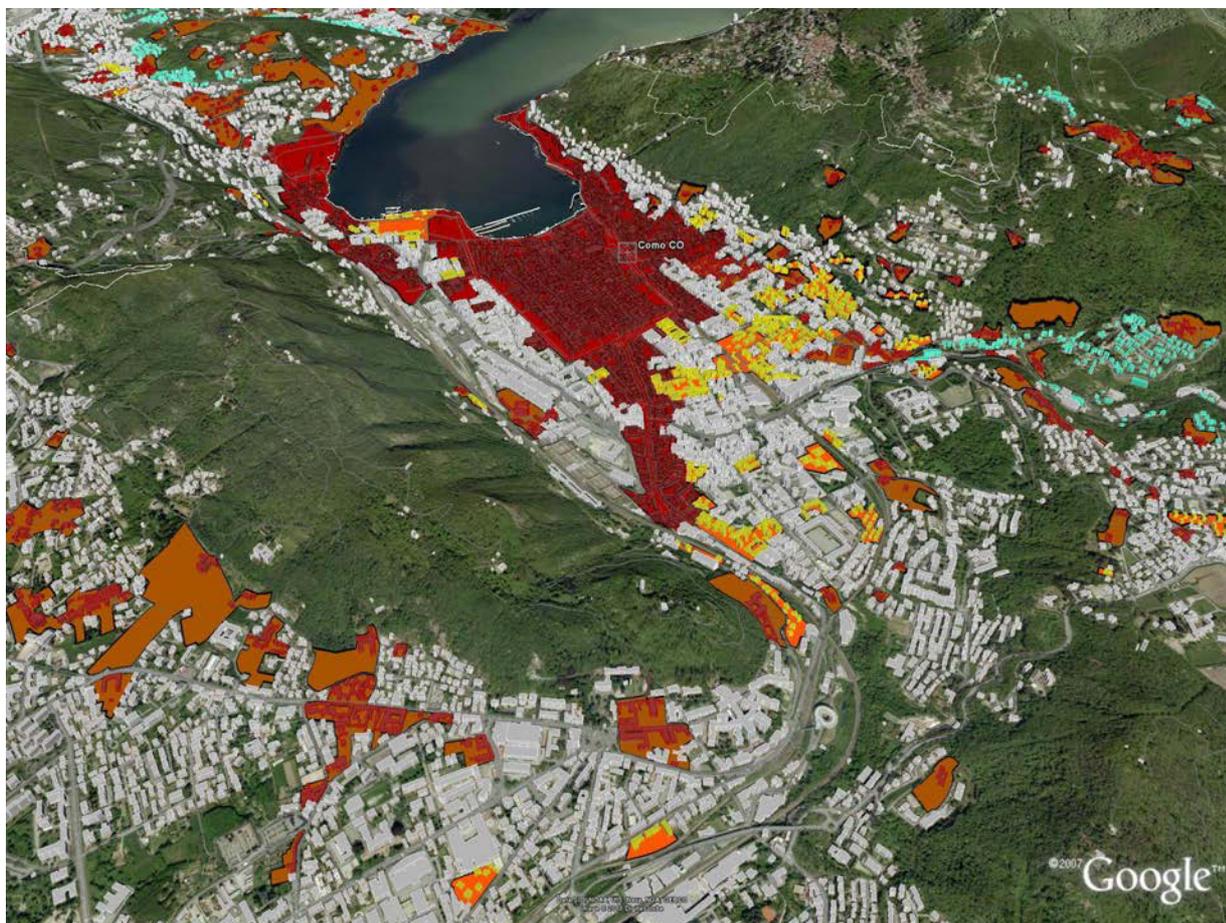


Legenda

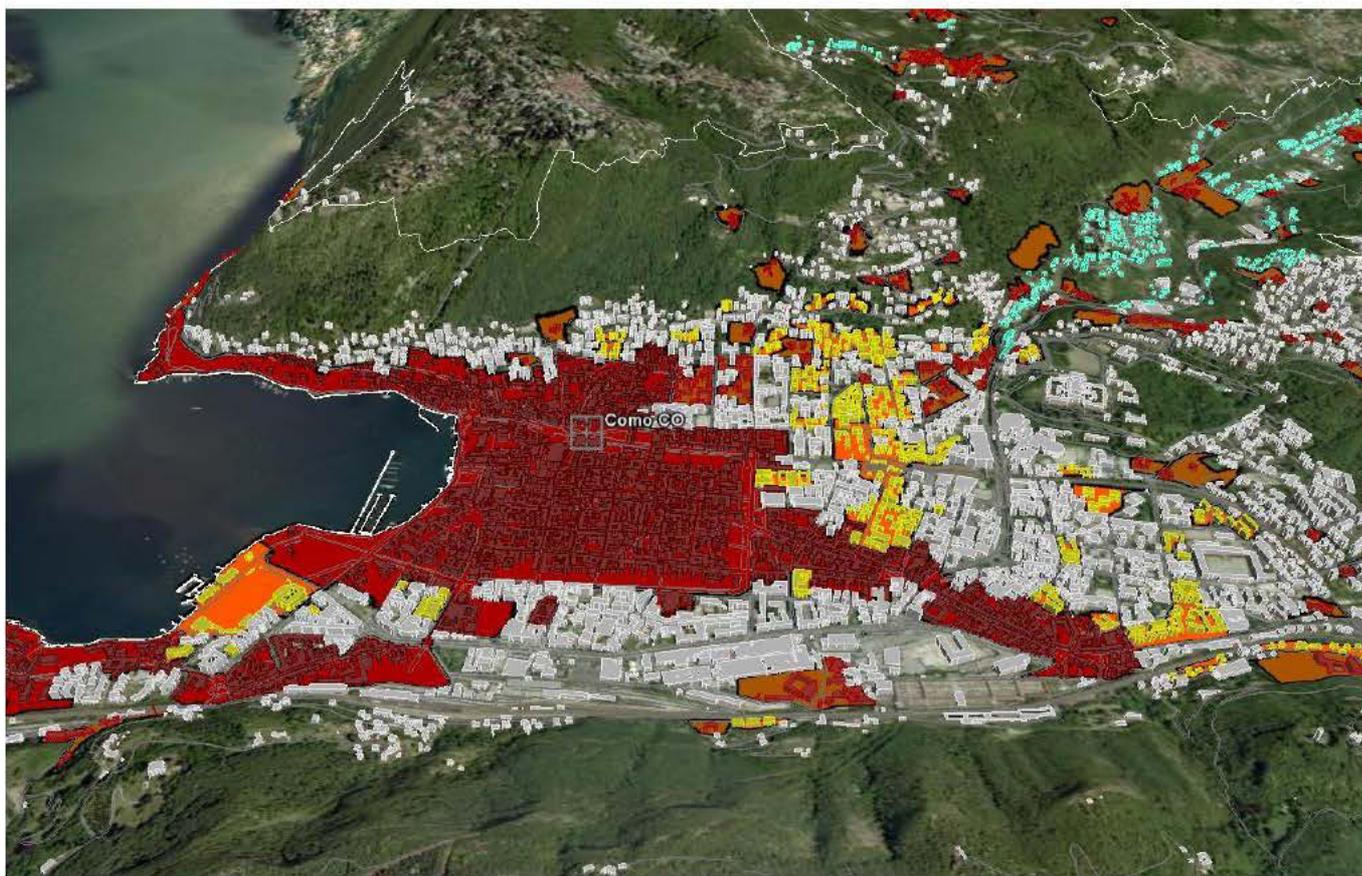
- CT1 - La Città murata e borghi storici
- CT2 - I centri storici suburbani, nuclei storici ed edifici di valore storico e/o rilevanza artistica e/o ambientale
- CT3 - I tessuti e gli immobili altamente qualificati o contemporanei di pregio testimoniale



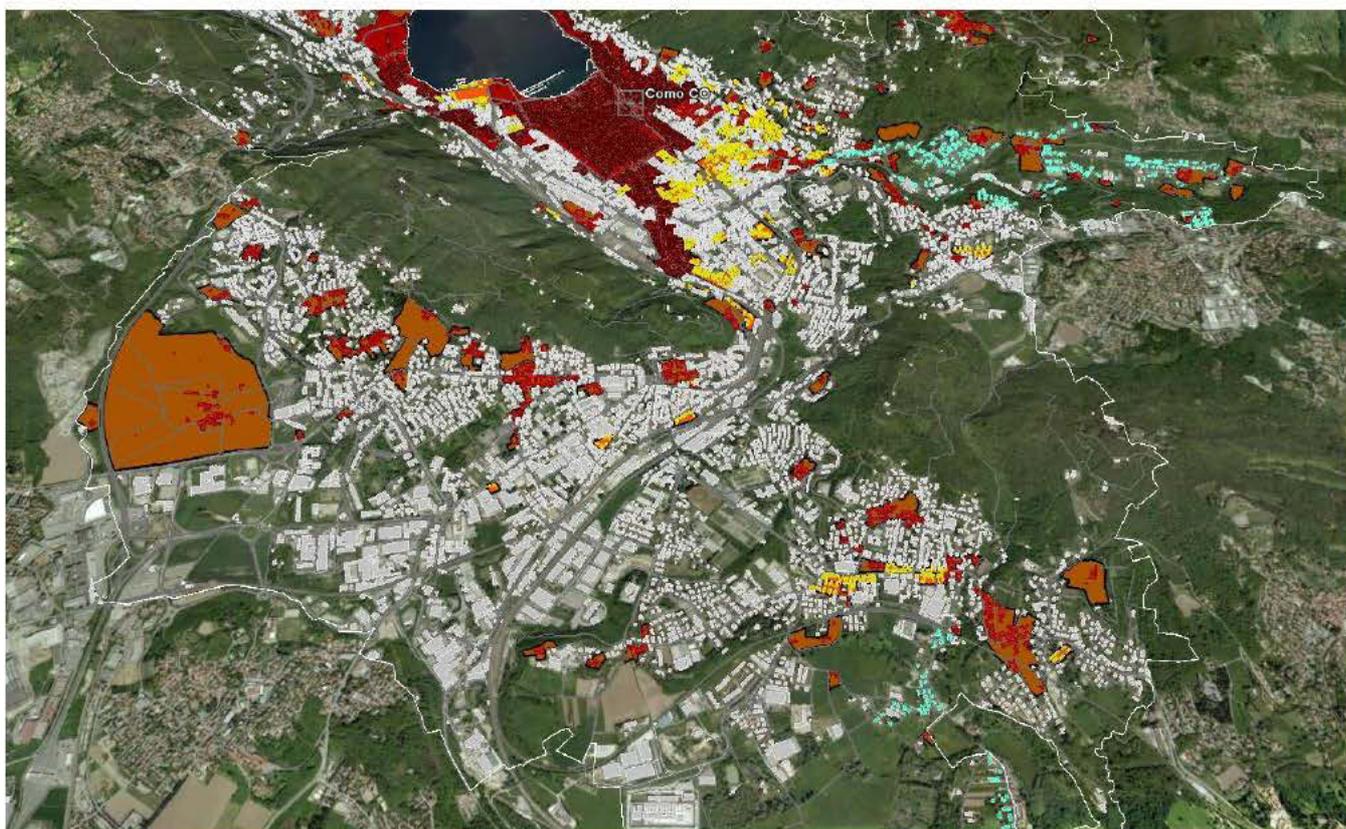
Gli immobili e pertinenze della Città murata e dei borghi storici (color rosso), i centri storici suburbani, nuclei storici ed edifici di valore storico e/o rilevanza artistica e/o ambientale (marrone chiaro), i tessuti o immobili altamente qualificati o contemporanei di pregio testimoniale (arancione e giallo)



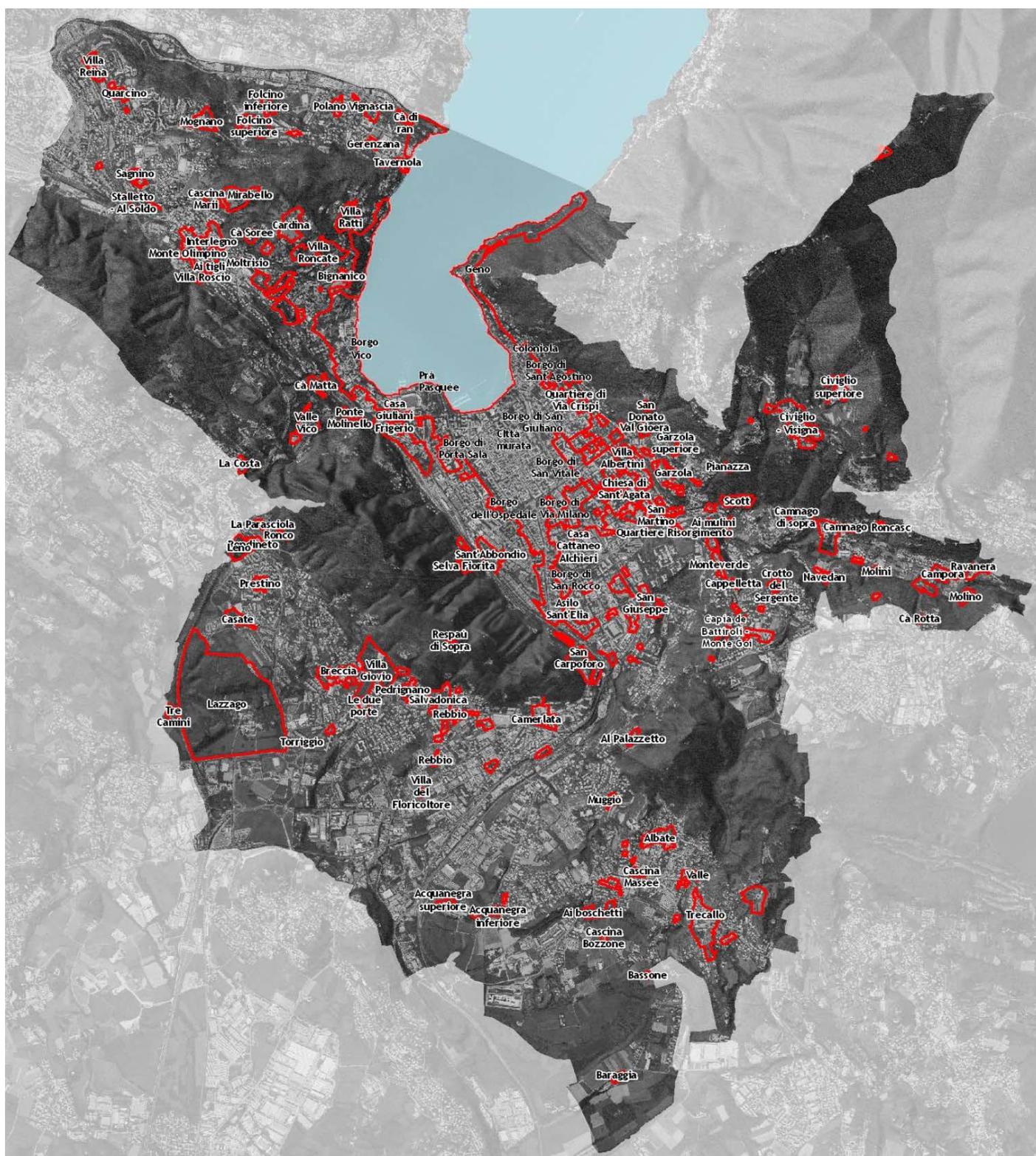
Vista tridimensionale degli spazi della città storica, da tramandare, all'interno della convalle



Gi spazi della città storica, da tramandare: i nuclei storici attestati lungo le direttrici storiche, fuori della convalle



I principali tessuti di valore storico e i nuclei d'antica formazione, identificati dal Piano delle regole



Tessuti di valore storico e nuclei di antica formazione concorrenti alla definizione della struttura del "teatro" comasco: la matrice storica depositaria dei valori simbolici

Principali località storiche, costitutive del teatro comasco nei tessuti di valore storico e nei nuclei di antica formazione

Albate	Albate	Como Est	Crotto del Sergente	Monte Olimpino	Villa Roncate
	Cascina Masseù		Rienza		Cardina
	Ai boschetti		Ai mulini		Cà Soree
	Cascina Bozzone		Scott		Moltrisio
	Baraggia		Chiesa di Sant'Agata		Interlegno
	Trecallo		San Martino		Monte Olimpino
	Mirabello		Quartiere Risorgimento		Mirabello
	Bassone		Como Nord		Villa Albertini
Valle	Val Gioera	Stalletto – Al Soldo			
Breccia	Lazzago	Quartiere di Via Crispi		Sagnino	
	Tre Camini	Geno		La Costa	
	Torriggio	Colonoioia		Villa Roscio	
	Breccia	Borgo di Sant'Agostino		Ai tigli	
	Villa Giovio	Borgo di San Giuliano		Valle Vico	
Camerlata	Rebbio	Borgo di San Vitale		Costa San Fermo	
	Camerlata	Como Ovest	Al Palazzetto		
	Acquanegra superiore		Villa Ratti		
	Acquanegra inferiore		Villa Roncate	Muggiò	Muggiò
	San Carpofo		Cà Matta		Casetta
Respaù di sopra	Ponte Molinello		Ponte Chiasso	Leno	
Camnago Volta	Navedan	Ponte Molinello		Prestino	Rondineto
	Fornace	Casa Giuliani Frigerio	Prestino		
	Rienza	Villa Gatti	Casate		
	Camnago di sopra	Bignanico	Lazzago		
	Camnago	Al Bartol	La Parasciola		
	Molini	Valle Vico	Ronco		
	Roncasc	Pra' Pasquè	Villa Giovio		
	Campora	Borgo Vico	Rebbio	Le due porte	
	Como Borghi	Cà dell'Ora		Garzola	Costa San Fermo
San Giuseppe		San Donato			Folcino superiore
San Giuseppe		Pianazza	Tavernola		Folcino inferiore
Sant'Abbondio		Garzola superiore			San Bartolomeo d/Vigne
San Carpofo		Garzola			Polano
Casa Cattaneo Alchieri		Val Gioera			Al Ponte
Casa Pedraglio		San Donato		Vignascia	
Asilo Sant'Elia		Lora		Capia de Battiroli – M. Goi	Cà di ran
Borgo di via Milano				Sergentei	Gerenzana
Borgo dell'Ospedale			Crotto del Sergente	Tavernola	
Borgo di San Rocco			Navedan		
Como Centro		Città murata	Monteverde		
		Sant'Abbondio	Cappelletta		
	Selva Fiorita				
	Borgo di Porta Sala				

Per gli ambiti della *città storica da tramandare* le azioni vanno piegate dunque al consolidamento e alla valorizzazione dei valori storico – paesaggistici riscontrati, per garantire elevati livelli di qualità percettiva e incrementare l'identità e significatività di luoghi altamente depositari di memoria storica; la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, per un riuso di natura anche non residenziale, viene disciplinata sulla base di

*gradi d'intervenibilità edilizia*²⁹ sulle pertinenze della città storica che identificano le modalità di massimo intervento (art. 27 Lr. 12/2005) ammesso sul patrimonio costruito, così come viene rappresentato nella Tav. 1.3., *Carta dell'intervenibilità nelle pertinenze interne alla convalle*.

4.2.2. *I gradi d'intervenibilità edilizia sulle pertinenze interne alla convalle*

Muovendo dagli stimoli pervenuti dalla consultazione pubblica³⁰ (in particolare le “*Analisi e proposte sulla bozza predisposta dagli uffici comunali*” circa la “*Nuova normativa delle zone A e modalità d'intervento*”³¹, il Piano delle regole individua differenti tipi di governo del patrimonio insediativo d'antica formazione; senza dubbio la loro individuazione³² rappresenta uno degli aspetti di rilievo nella costruzione del piano, richiedendo l'identificazione d'uno specifico *asset* d'interventi possibili per ogni immobile, e l'approfondimento operato dal Piano di governo del territorio accentua la gamma degli interventi in città murata, prima per lo più guidati da considerazioni morfo – tipologiche, introducendo nel giudizio d'intervenibilità molteplici variabili improntate ai valori strategici della riscoperta e rivitalizzazione del luogo rispetto all'attuale condizione di stasi accentuata³³, considerando le opportunità d'intervento in rapporto ai caratteri constatati di centralità e vitalità socio/economica.

L'ausilio della geostatistica multivariata e la conseguente contemporanea considerazione dei caratteri morfo – insediativi³⁴, strutturali e socio – economici³⁵ della città murata e dei borghi storici ha così permesso una classificazione del contesto in sei scenari d'intervento possibile, tra i quali è stato poi selezionato quello più espressivo delle reali condizioni/propensioni dell'armatura insediativa della convalle, in grado d'avviare una profonda riqualificazione del patrimonio costruito, oggi coinvolto anche da stati accentuati di degrado³⁶.

Da qui sono derivate cinque classi d'intervenibilità³⁷, evitando così qualsivoglia prescrizione relativa al governo dei dettagli costruttivi o strutturali (limite che, allo stato, immobilizza il centro storico³⁸), e la possibilità d'intervenire è stata declinata sulla base della seguente graduazione:

- a) *estremamente limitata*: in presenza di tale grado, gli interventi sugli immobili di pregio storico e monumentale sono limitati a quelli ex lett. c), c. 1, art. 27 della Lr. 12/2005 smi;

²⁹ Si veda il successivo paragrafo.

³⁰ Cfr. par. 7.4, Parte VIII del Documento di piano.

³¹ Pervenute il 7 agosto 2008 e sottoscritte da: i) Ance Como, ii) Ordine degli architetti ppc della provincia di Como, iii) Ordine degli ingegneri della provincia di Como, iv) Collegio dei geometri e dei geometri laureati della provincia di Como, v) Collegio dei periti industriali e periti industriali laureati della provincia di Como.

³² Ex art. 27 della Lr. 12/2005.

³³ Cfr. cap. 2, Parte IV del Piano delle regole.

³⁴ In ottemperanza al c. 2, art. 10, Lr. 12/2005 vengono individuati i caratteri fisico – morfologici che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi; innanzitutto vengono evidenziate in seno alla città storica le “*Cortine edilizie con conservazione dell'impianto e dei caratteri tipologici – architettonici*” (di cui all'art. 48 delle Disposizioni attuative), agglomerati in linea per i quali va conservato sia l'impianto originario sia i caratteri tipologici – architettonici, sulla base della disciplina d'intervento corrispondente all'ambito cui appaiono spazialmente più connessi; l'affinamento analitico dei caratteri fisico – morfologici del patrimonio costruito esistente s'è basato sull'utilizzo del rilievo condotto dagli Uffici e sulla sua rielaborazione, onde classificare i molteplici aspetti del patrimonio edificato della convalle tra cui la soglia di realizzazione degli edifici, il loro grado di persistenza, il grado d'uniformità per numero di piani, oltre alla presenza d'eventuali tratti di pregio e allo stato di conservazione immobiliare, derivandone la *Carta di classificazione delle pertinenze della convalle per propensione alla trasformazione*.

³⁵ Secondo quanto è emerso dagli studi sulla vitalità, centralità, stabilità, potenzialità socio – economiche, dinamismo demografico e, ovviamente, qualità del paesaggio e del patrimonio edilizio.

³⁶ Nel complesso, la possibilità d'intervenire anche sul patrimonio della convalle può incentivare il ridisegno degli immobili meno qualificati, attirando nuovi interessi non solo economici ma anche architettonico – culturali, così come flussi turistici e nuovo insediamento (non solo, ma anche, per residenza secondaria): dinamiche fondamentali per un luogo come Como che sta ripensando la propria vocazione, tra un passato legato alla manifattura operaia e un futuro dove tenta di riappropriarsi di ruoli centrali nel contesto lombardo; dunque, liberare nuove energie nella città per la riqualificazione del tessuto (non solo insediativo ma anche socio – economico) di porzioni della convalle, vero interruttore attrattivo dei bacini d'utenza extracittadini, appare uno dei più incisivi modi per rilanciare la competitività comasca.

³⁷ Che riassume le elaborazioni intermedie descritte nel cap. 2, Parte IV del Piano delle regole.

³⁸ Al punto che la carta di classificazione degli immobili sostanzialmente limita quasi l'80% degli immobili alla categoria C2 (“*Ripristino e risanamento conservativo*”).

- b) *limitata*: in presenza di tale grado, è consentito il ripristino parziale o totale delle condizioni originarie degli immobili con interventi limitati a quelli ex lett. a), c), c. 1, art. 27 della Lr. 12/2005 smi;
- c) *medio/bassa*: in presenza di tale grado, è consentito il rinnovo, senza demolizione e ricostruzione, degli immobili con interventi limitati a quelli ex lett. a), b), c), c. 1, art. 27 della Lr. 12/2005 smi;
- d) *medio/alta*: in presenza di tale grado, è consentita la sostituzione parziale degli immobili (mantenendo, cioè, il vincolo di sagoma) con interventi fino alla lett. d), c. 1, art. 27 della Lr. 12/2005 smi;
- e) *elevata*: in presenza di tale grado, è consentita la sostituzione totale nella piena applicazione della lett. d), c. 1, art. 27 della Lr. 12/2005 smi, in ogni modo ritenendosi espressamente esclusa l'applicazione della lett. f).

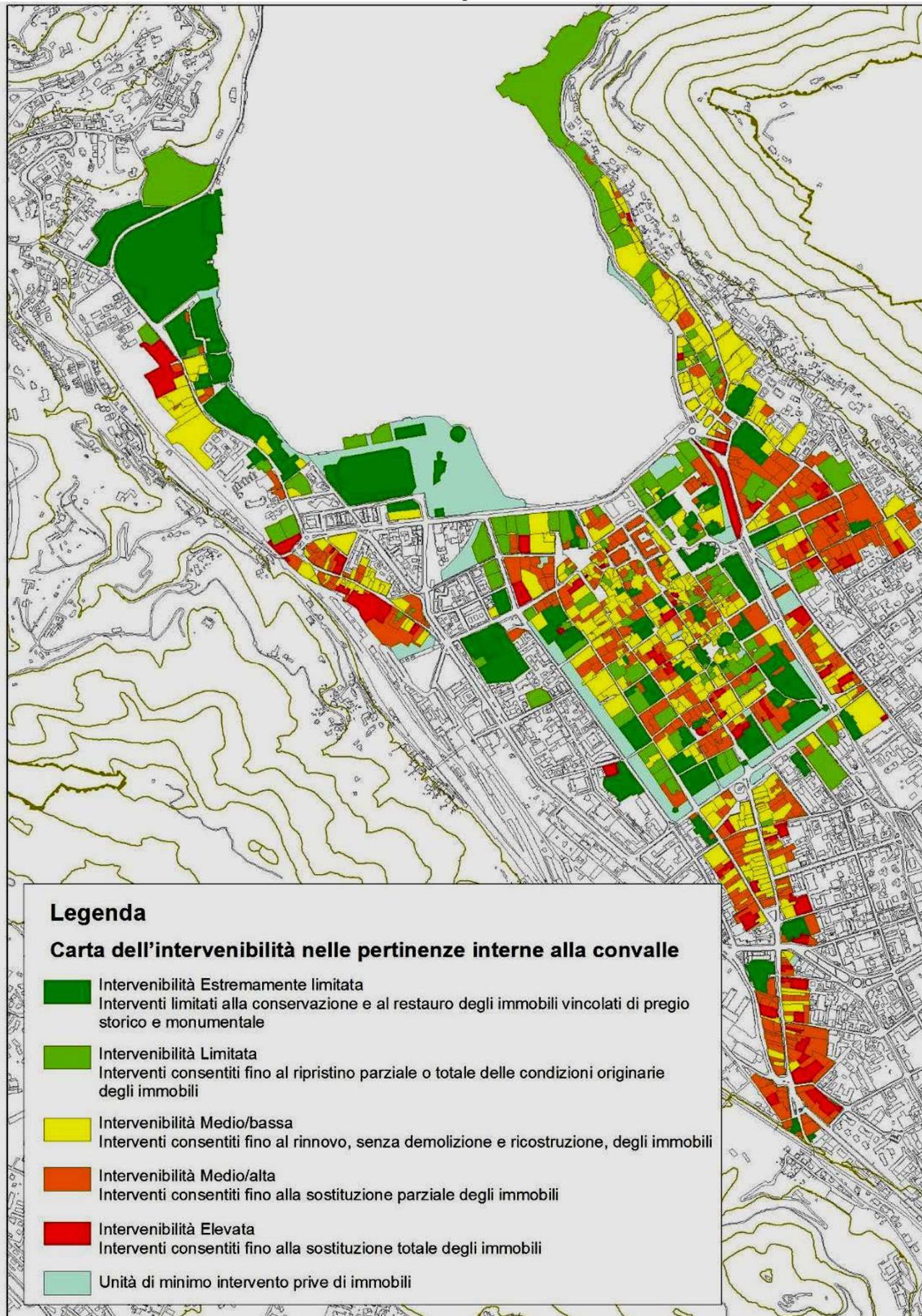
I gradi d'intervenibilità edilizia sulle pertinenze della città storica vengono identificati nella Tav. 1.3. (*Carta dell'intervenibilità nelle pertinenze interne alla convalle*), con ammissione di tutte le destinazioni d'uso principali e complementari, articolate per raggruppamenti funzionali, purché gli interventi non generino alcun aumento volumetrico; consegue che: *i*) per le classi d'intervenibilità da “*estremamente limitata*” a “*medio – bassa*”, gli interventi sono ammessi sulla base di permesso di costruire semplice; *ii*) per le classi di intervenibilità da “*medio – alta*” a “*elevata*”, gli interventi sono ammessi sulla base di permesso di costruire convenzionato; *iii*) per tutte le altre situazioni, che non siano state individuate con apposito simbolo grafico nella Tav. 1.3 ma che, in ogni modo, appaiano individuabili nella Tav. 15 (*Carta della conformazione dei suoli insediati*), tutti gli interventi sul patrimonio edilizio fino alla categoria della ristrutturazione edilizia sono ammessi sulla base di permesso di costruire semplice, mentre per le categorie eccedenti (ivi compresa la ristrutturazione urbanistica) è necessario l'ottenimento di un permesso di costruire convenzionato³⁹.

In sintesi: lo scenario assunto ha permesso d'individuare le pertinenze effettivamente vocate alla trasformazione, riconducendo nelle classi a medio/alta ed elevata trasformabilità – per le quali sono quindi ammessi interventi di sostituzione parziale o totale degli immobili, oltre al restauro e risanamento conservativo – circa il 45% del patrimonio edilizio esistente (a fronte d'una classificazione degli immobili operata dallo strumento urbanistico previgente che riconduceva quasi l'80% del centro nella categoria C2 del “*ripristino e risanamento conservativo*”).

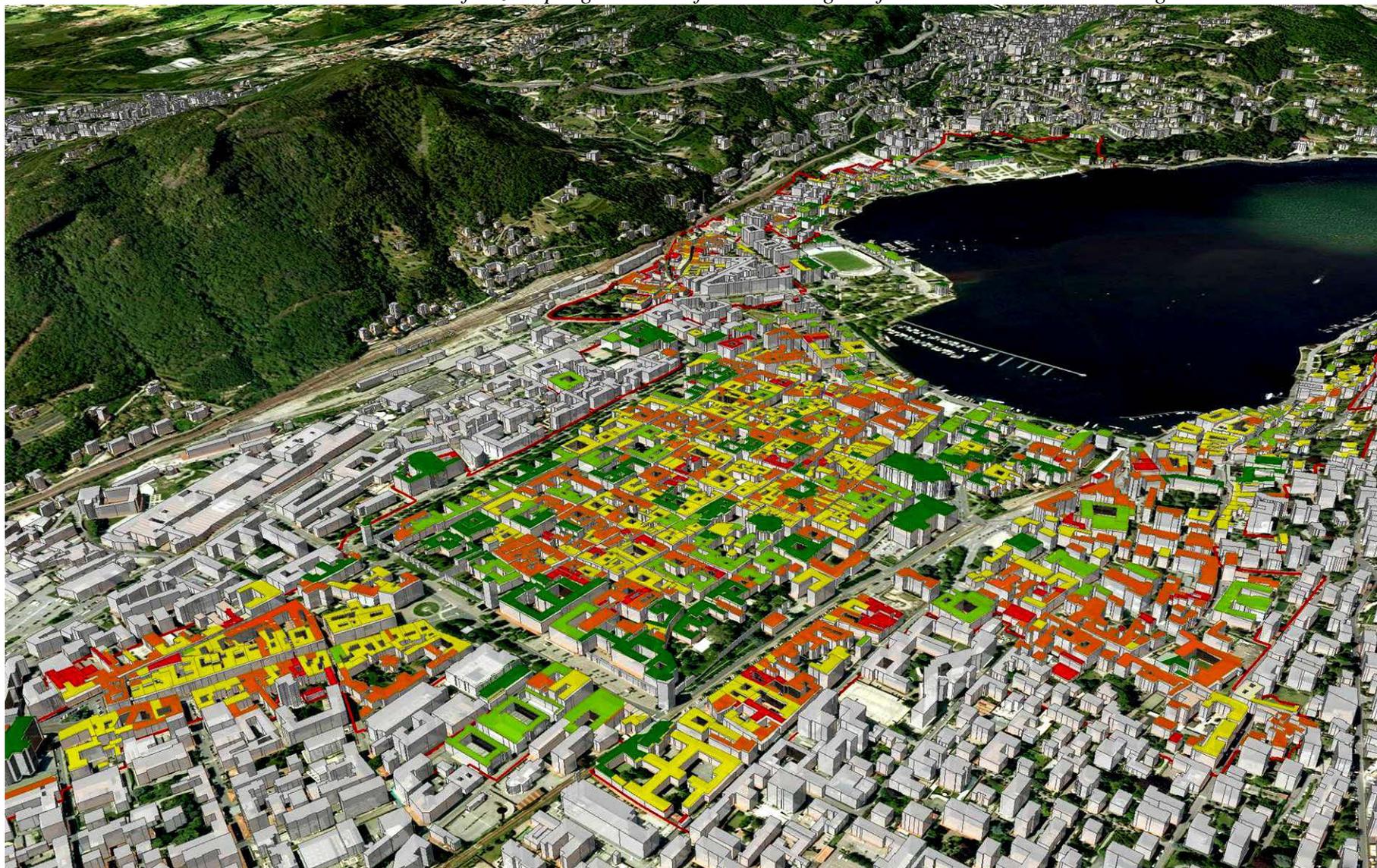


³⁹ Negli spazi della città storica, da tramandare, non è altresì ammesso realizzare nuove costruzioni accessorie, fatta eccezione per il ricovero degli autoveicoli, previa autorizzazione di un progetto unitario esteso al singolo cortile, attraverso cui definire la sistemazione, la riqualificazione e l'uso degli spazi liberi, nel rispetto dei caratteri architettonici e ambientali.

Carta dell'intervenibilità nelle pertinenze interne alla convalle

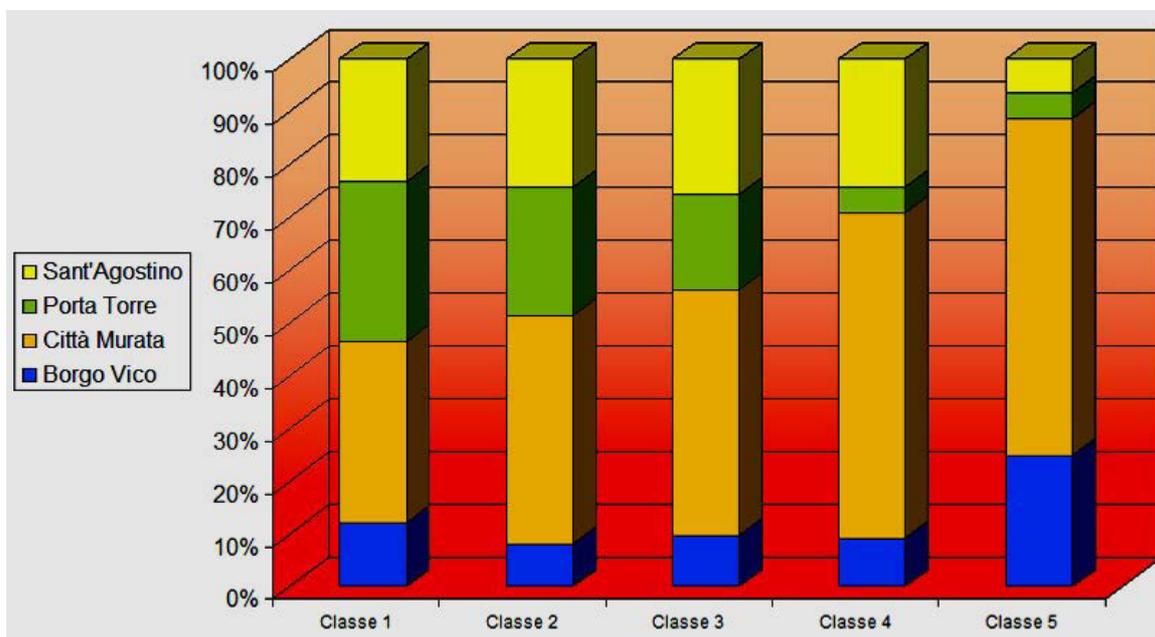


Vista della convalle con le classificazioni per grado di trasformabilità degli edifici della città murata e dei borghi storici



In termini quantitativi, Porta Torre appare il luogo più caratterizzato dalla potenzialità dell'intervento sugli immobili esistenti mentre, all'inverso, la città murata presenta la più elevata quota d'organismi da considerarsi a intervenibilità limitata; due casi particolari sono invece rappresentati dai borghi Sant'Agostino (dove sostanzialmente equilibrata è la disposizione degli immobili sulle 4 classi non soggette a vincolo puntuale) e Vico (al contrario, assai caratterizzato da immobili vincolati puntualmente): in ognuno dei due casi, dunque, sono state individuate pertinenze a intervenibilità meno restrittiva (rispetto, invece, a casi d'immobili particolarmente qualificati per motivi storici, culturali, ambientali o monumentali) stante: *i*) l'elevato grado di centralità, *ii*) la presenza di diverse sezioni censuarie rese problematiche da instabilità per monofunzionalità, *iii*) la prossimità ad aree, invece, dai flussi assai attrattivi.

Nel seguito il riparto delle diverse classi d'intervenibilità nei 4 luoghi della convalle, attestando come gli esiti del sesto scenario corrispondano alle diverse vocazioni: organismi edilizi, meno significativi nella memoria collettiva o nel loro valore storico intrinseco, possono richiedere modi d'intervento più estesi rispetto a edifici più qualificati, dove invece prevalgono logiche di maggior conservazione e restauro.



Ripartizione delle pertinenze interne alla convalle rispetto alle cinque classi di intervenibilità (decrescente dalla classe n. 1 = intervenibilità elevata fino alla n. 5 = intervenibilità estremamente limitata)

4.2.3. La modifica del perimetro storico, in sostituzione delle zone A1 del vigente Prg

Infine, per corrispondere appieno all'individuazione dei "nuclei d'antica formazione"⁴⁰, s'è fatto iniziale riferimento alle zone A1 dello strumento urbanistico generale vigente, applicando poi l'impianto analitico, fin qui descritto⁴¹, per far emergere l'attitudine alla trasformazione degli immobili a tutte le pertinenze ricadenti in quel perimetro, verificando il reale valore storico delle porzioni di tessuto consolidato; dall'elaborazione è emerso come alcune parti urbane presentino condizioni e caratteri solo in parte riconducibili al valore storico e, sovente, s'è riscontrata presenza di pertinenze con immobili il cui valore non ne giustificava l'inserimento nei nuclei d'antica formazione; al contrario, la stima della persistenza nel tempo degli edifici ha invece restituito la possibilità di riconoscere il valore storico degli ambiti, identificati dalle due sezioni di censimento sul fronte lago in continuità nord/est e nord/ovest del perimetro delle zone A1; nella rappresentazione successiva s'evidenziano le pertinenze interessate: *i*) in arancio quelle attualmente ricadenti nelle zone A1, *ii*) mentre, in verde, sono le aree di nuovo inserimento nel perimetro dei nuclei d'antica formazione, che identificano i due ambiti di fronte – lago caratterizzati dalla presenza di ville.

⁴⁰ Art. 10, c. 2, Lr. 12/2005.

⁴¹ Trattato nel cap. 2, Parte IV e sintetizzato nel par. 1.3, Parte VII del Piano delle regole.

La modifica del perimetro della città murata e dei borghi storici (CTI), in sostituzione delle zone A1 del vigente Prg⁴²



⁴² S'identificano, infine, in blu le sagome definitive delle pertinenze coinvolte dal ridisegno del perimetro per l'eliminazione parziale degli edifici non considerabili, dopo l'analisi, coerenti coi tessuti di valore storico e, quindi, ora ricadenti nel nucleo d'antica formazione comense.

Inoltre, il Piano delle regole riconduce a un'unica categoria conformativa (corrispondente agli ambiti **CT2**) i centri storici suburbani, i nuclei storici minori esterni e d'impianto rurale, gli edifici isolati assimilabili⁴³, in quanto spazi omogenei per permanenza dei segni primigeni, coerenza linguistica e organicità spaziale del disegno urbano, rappresentatività dei fattori storici, rilevanza paesaggistica – ambientale e struttura insediativa (anche se espressivi di minor valore rispetto alla città murata e ai borghi storici); vengono invece distinti in più opportuni sottoinsiemi: *i*) gli ambiti o immobili di valore storico e/o rilevanza artistica e/o ambientale da conservare⁴⁴, che identificano gli spazi ambientalmente rilevanti per presenza di ville, contraddistinte da impianto storico con significativa dotazione di giardini caratterizzanti del paesaggio percepito dalla città; *ii*) i tessuti e immobili altamente qualificati o contemporanei di pregio testimoniale (**CT3**)⁴⁵ che, pur con permanenze di minor grado, mostrano comunque sufficiente valore storico – paesaggistico nel contesto urbano, identificando spazi insediativi qualificati della conservazione e dal mantenimento delle valenze storiche⁴⁶.



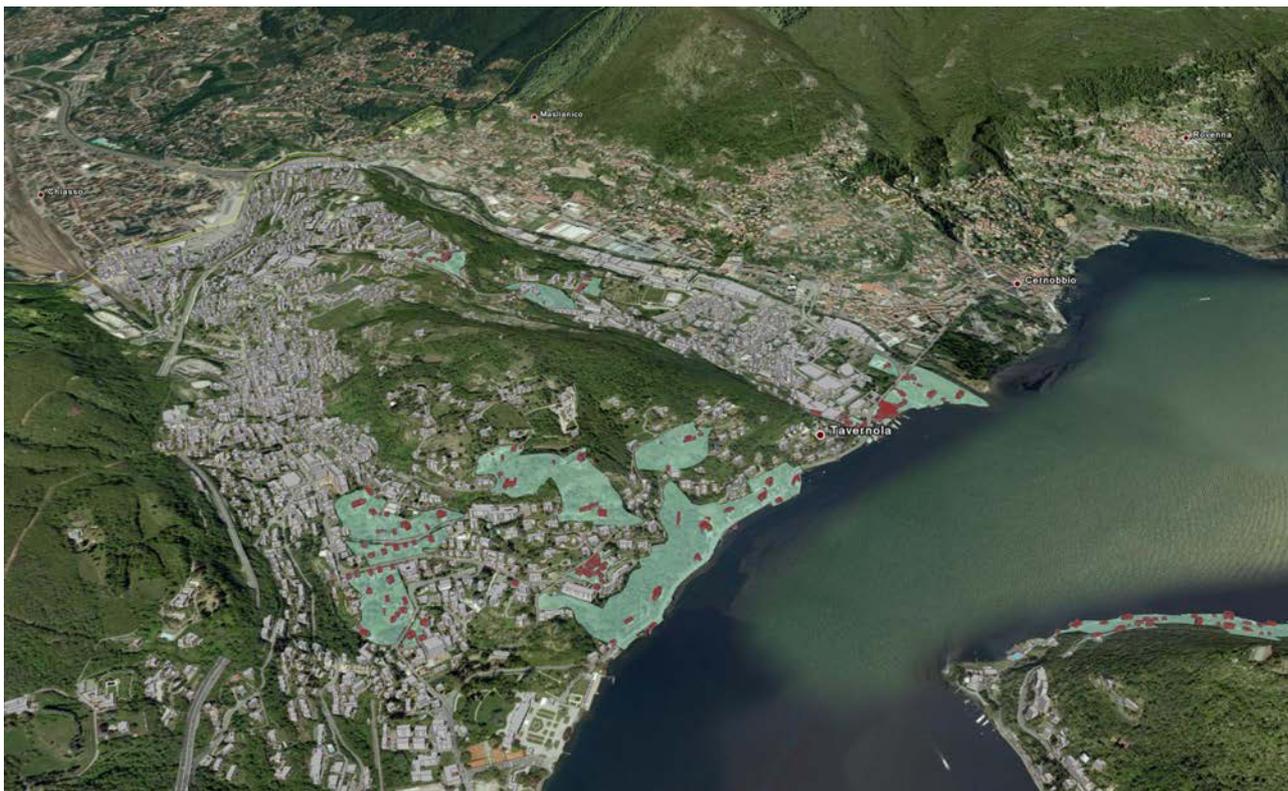
Gli ambiti o immobili di valore storico e/o rilevanza artistica e/o ambientale da conservare: le ville Giovio e Giulini, lungo la direttrice storica della Varesina (sopra); il sistema delle ville del fronte lago di Cardina, che caratterizzano il paesaggio percepito dalla città (in alto nella pagina successiva).

⁴³ Si riscontra infatti che oltre l'85% dei tessuti classificati dallo strumento urbanistico vigente come zone A2 e A3x vengono ricompresi all'interno degli ambiti CT2 del Piano di governo del territorio. Mentre per la restante quota, a seguito degli approfondimenti condotti all'interno del Documento di piano e del Piano delle Regole, è stata operata una riclassificazione all'interno di altre configurazioni d'ambito, come di seguito illustrato.

⁴⁴ Sono quegli spazi in cui si riscontra la compresenza d'ambito (con funzione di *overlay*) della disciplina della città storica da tramandare CT2, in quanto nuclei storici ed edifici di valore storico e/o rilevanza artistica e/o ambientale, e degli ambiti di rilevanza paesaggistica – ambientale afferenti al sistema degli spazi verdi (SV1), entro i cui spazi dunque non è ammessa alcuna trasformazione (cfr. par. 4.3).

⁴⁵ Ambiti che lo strumento urbanistico vigente classificava impropriamente come *tessuti di completamento di recente formazione* (zone B), per oltre l'80% dei casi; mentre la quota rimanente è rappresentata per lo più da tessuti classificati dallo strumento urbanistico vigente come ambiti di impianto storico, ma che a seguito dell'approfondimento paesaggistico condotto all'interno del Documento di piano, non conservano i caratteri assimilabili agli ambiti CT2 *Centri storici suburbani, nuclei storici ed edifici di valore storico e/o rilevanza artistica e/o ambientale*.

⁴⁶ Tali spazi derivano infatti da un'esauritiva analisi dei caratteri storico – testimoniali, simbolici e morfo – tipologici, condotta nel Documento di piano (cfr. approfondimento paesaggistico) e nel Piano delle regole.

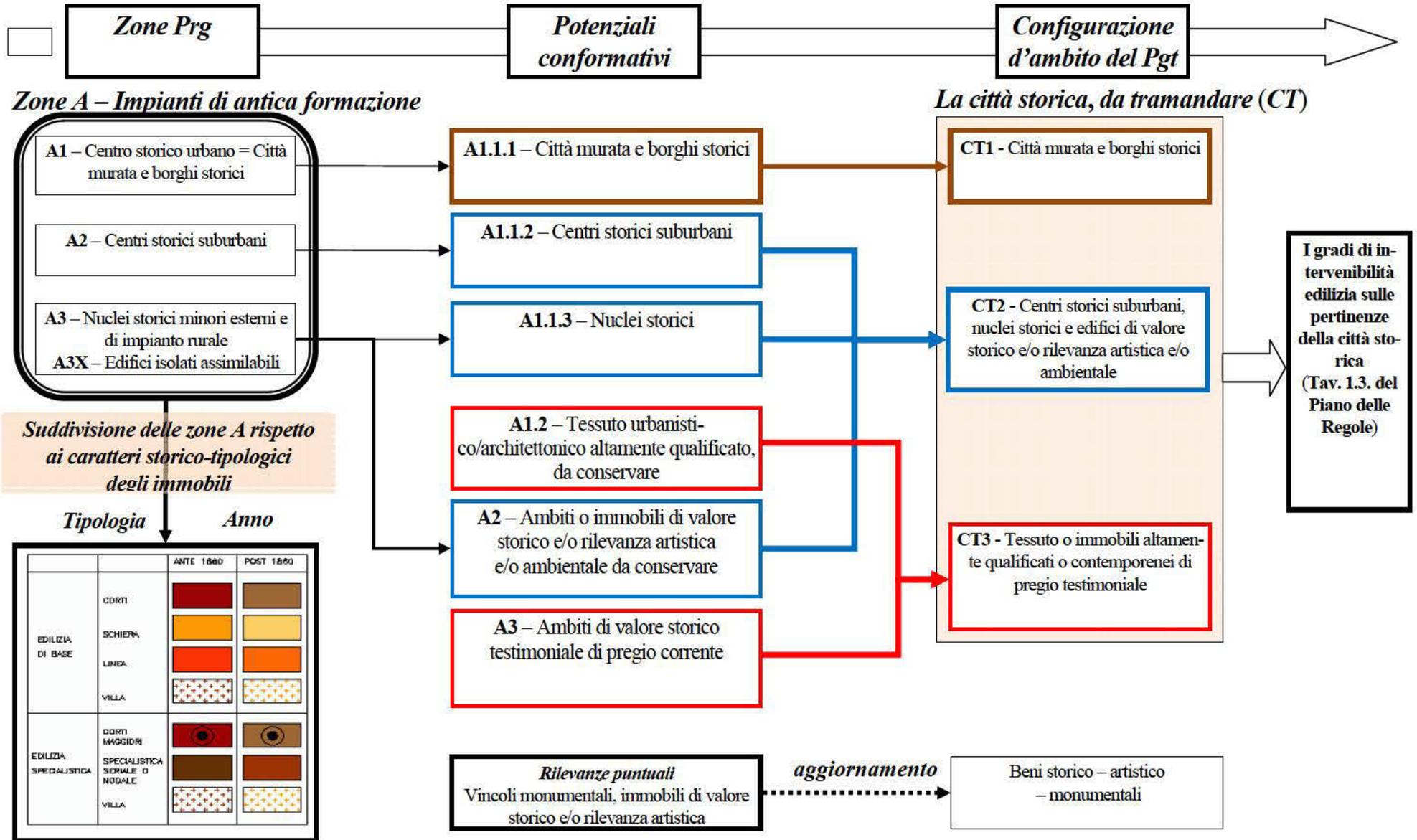


Sotto: gli ambiti o immobili di valore storico e/o rilevanza artistica e/o ambientale da conservare: il nucleo storico della frazione di Caviglio



Si riporta, nella pagina ulteriore, l'abaco delle corrispondenze tra la disciplina degli impianti d'antica formazione nello strumento urbanistico previgente e la disciplina del Piano delle regole (vedendo anche la Tav. 20 di ricognizione dei potenziali conformativi dei suoli).

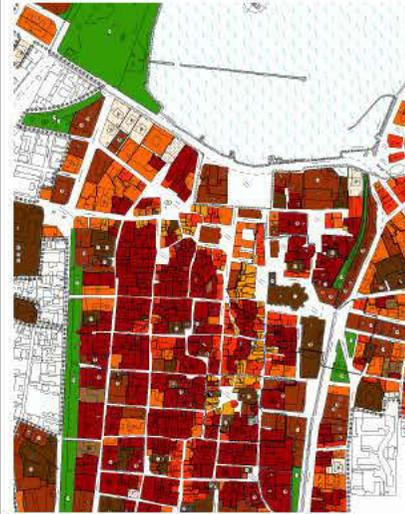
Schema interpretativo della lettura degli impianti di antica formazione



Strumento urbanistico generale previgente

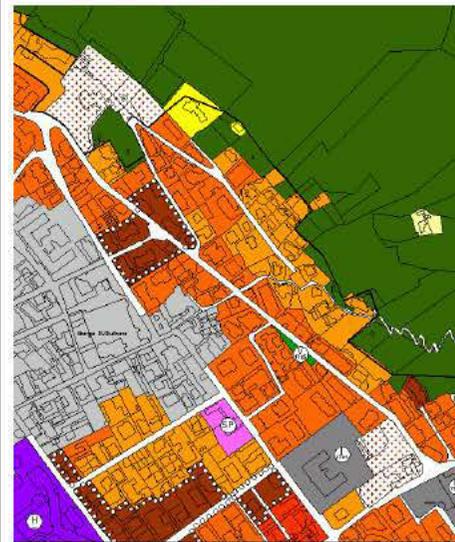
Perimetro di zona A1: articolazione per anno di costruzione e tipologia dell'immobile

		ANTE 1860	POST 1860
EDILIZIA DI BASE	CORTI		
	SCHIERA		
	LINEA		
	VILLA		
EDILIZIA SPECIALISTICA	CORTI MAGGIORI		
	SPECIALISTICA SERIALE O NODALE		
	VILLA		



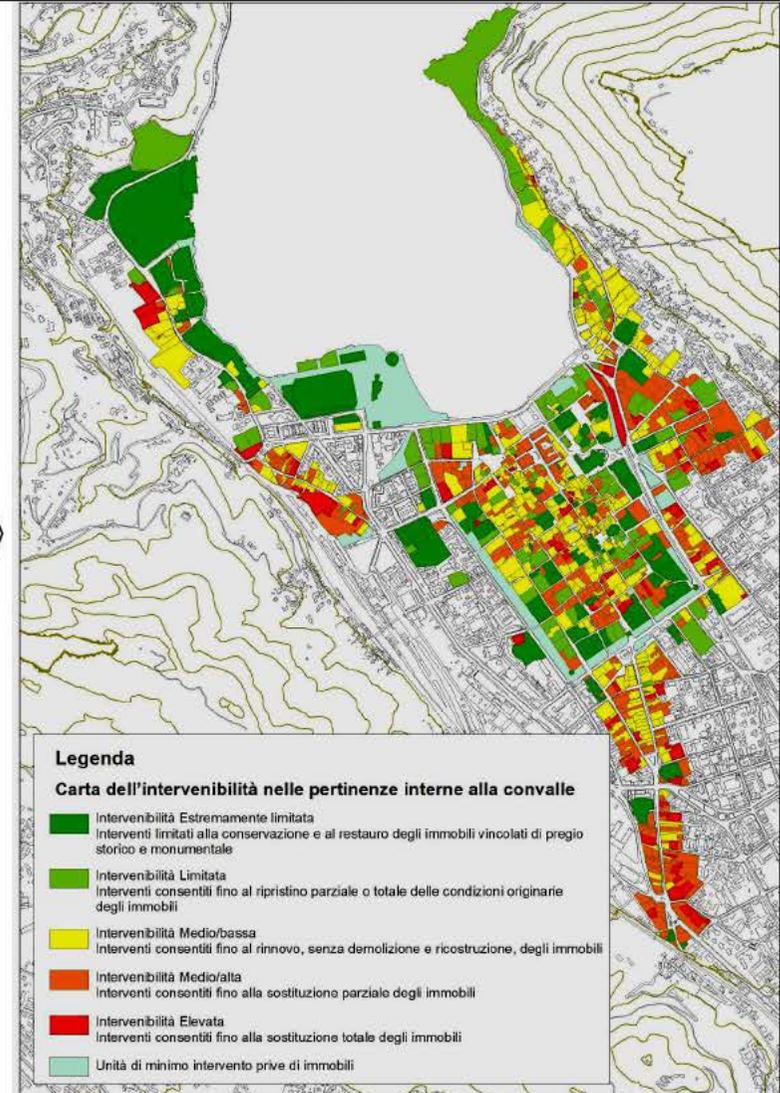
Perimetri di zona A2/A3: articolazione per tipologia dell'immobile

	ZONA A2
	ZONA A3
	EDIFICI ISOLATI (ASSIMILATI ALLA ZONA A3)
	EDIFICI ISOLATI (ASSIMILATI ALLA ZONA A3 IN PARCO "SPINA VERDE")
	AMBITI DI PIANO ATTILATIVO VIGENTI IN ZONA A (VEDI TABELLA N.T.A.)
TIPOLOGIA IMMOBILI IN ZONA A	
	EDILIZIA DI BASE
	EDILIZIA SPECIALISTICA
	CORTE
	SPECIALISTICO SERIALE / NODALE
	LINEA
	VILLA
	VILLA



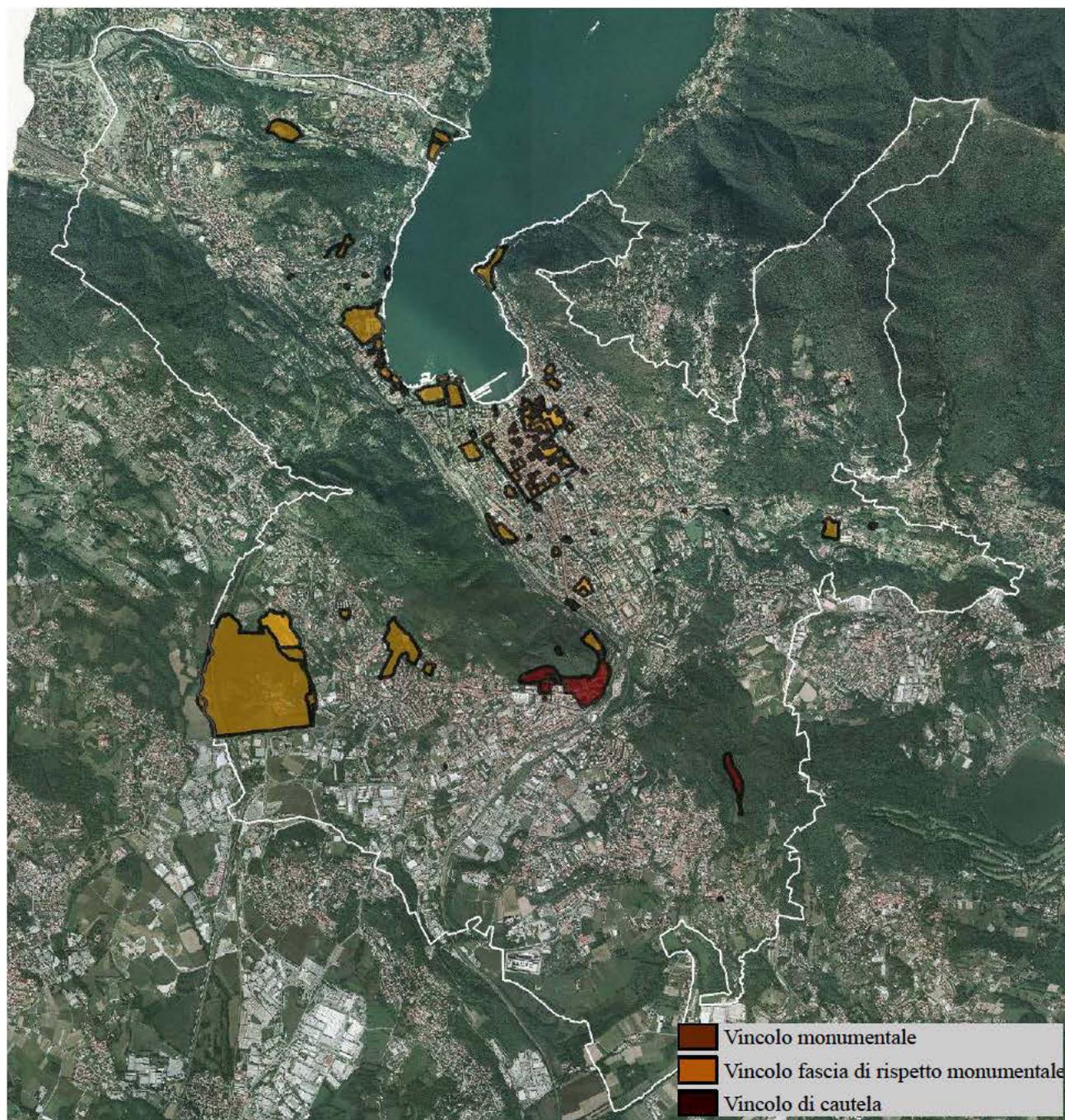
Piano delle regole del Pgt

I gradi d'intervenibilità edilizia sulle pertinenze della città storica (Tav. 1.3 del Piano delle regole)



4.2.4. Gli immobili tutelati dalla disciplina sovraordinata

Nel territorio comunale di Como sono riconosciuti beni e luoghi d'interesse storico – culturale o simbolico afferenti alle tre categorie: *i*) dei beni ambientali e storico – artistico – monumentali⁴⁷ e delle corrispondenti fasce di rispetto; *ii*) degli immobili e aree di notevole interesse pubblico⁴⁸; *iii*) degli immobili riconosciuti nella disciplina sovraordinata del Piano territoriale regionale, del Piano di coordinamento territoriale provinciale di Como, del Piano territoriale di coordinamento del Parco regionale della Spina Verde.



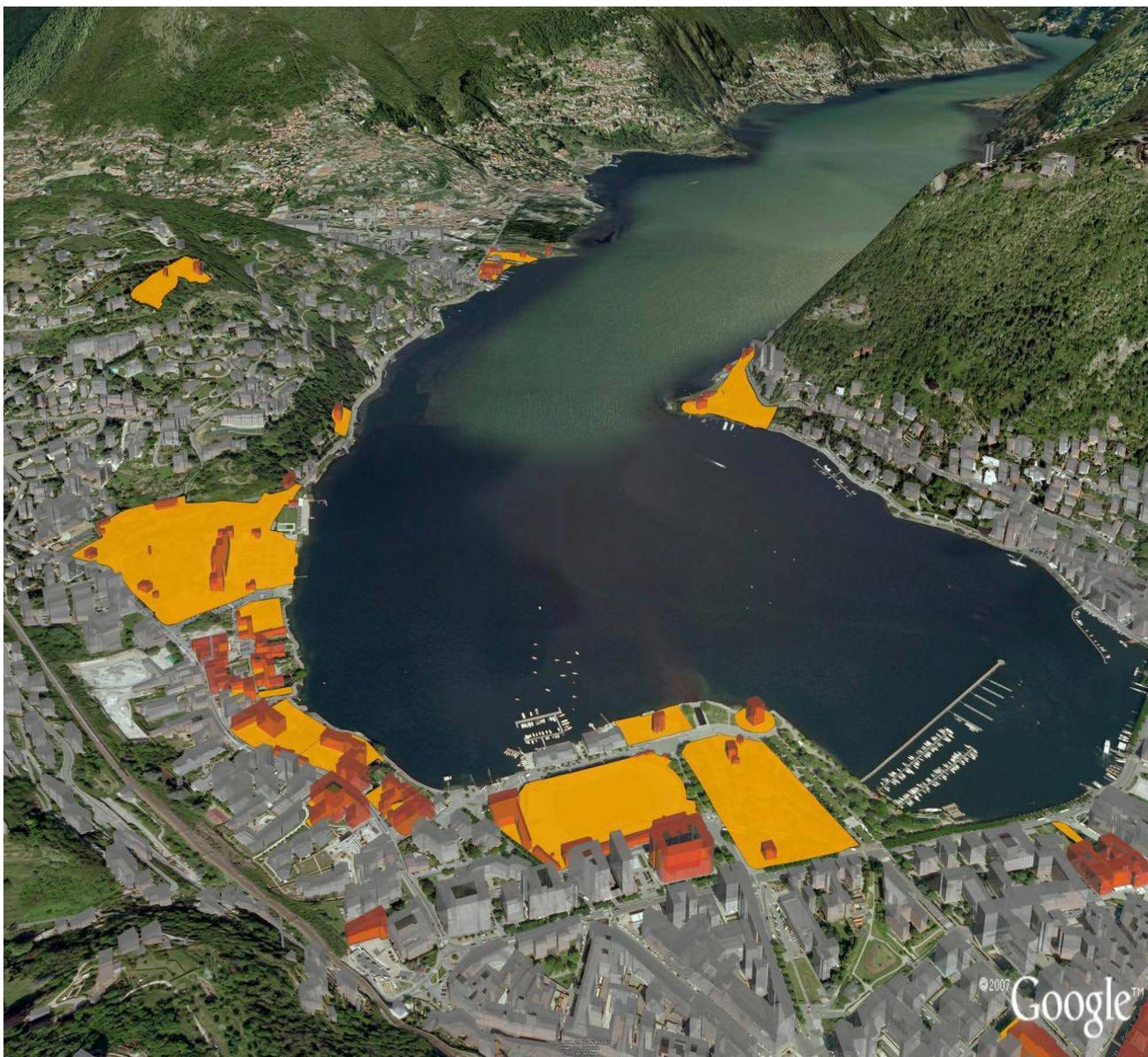
Nella Tav. 15 del Piano delle regole, *Carta della conformazione dei suoli insediati*, vengono individuati in seno alla città storica:

⁴⁷ I beni già vincolati ex L. 1089/1939 e i beni ambientali e storico – artistico – monumentali tutelati ex D.Lgs. 42/2004, o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo ai sensi del medesimo D.Lgs. 42/2004

⁴⁸ Beni tutelati ex art. 136, D.Lgs. 42/2004, già bellezze di insieme ex L. 1497/1939.

- a) gli immobili di valore storico/monumentale d'elevato pregio, corrispondenti agli edifici e/o aree puntualmente vincolate con specifico provvedimento degli Organi competenti⁴⁹, da conservare e restaurare;
- b) gli immobili di valore storico/monumentale d'elevato pregio, corrispondenti agli edifici e/o aree puntualmente vincolate con specifico provvedimento degli Organi competenti, dove occorrono interventi di riqualificazione/valorizzazione architettonica e funzionale;
- c) i beni ambientali e storico – artistico – monumentali, per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo⁵⁰, tra cui l'area dell'ex complesso ospedaliero S. Anna e l'ex polveriera di Albate.

Le analisi fanno emergere come, su un complesso di 134 immobili di valore storico/monumentale d'elevato pregio, espressamente vincolati, circa il 35% è portatore di necessità di riqualificazione/valorizzazione architettonica e funzionale.



⁴⁹ Per gli immobili vincolati di pregio storico e monumentale, l'intervenibilità edilizia è limitata alle prescrizioni provenienti dagli Organi competenti; per i restanti immobili non vincolati, è consentito intervenire fino al ripristino parziale o totale delle loro condizioni originarie oppure, sulla base del conseguimento di un permesso di costruire convenzionato, al loro rinnovo senza demolizione e ricostruzione.

⁵⁰ Ex c. 2, art. 10, Lr. 12/2005 smi.

Gli immobili di valore storico/monumentale d'elevato pregio, corrispondenti agli edifici e/o aree puntualmente vincolate con specifico provvedimento degli Organi competenti

1	Duomo	36	Palazzo del Vescovado con l'Oratorio di San Michele	77	Villa "La Gallietta" in Borgo Vico
2	Basilica di Sant'Abbondio	37	Palazzo Cemezzi (sede del Comune)	78	Compendio Stadio e Hangar
3	Parte anteriore basilica San Carpofo	38	Torri e mura della città	79	Complesso Politeama
4	Basilica di San Fedele	39	Villa La Rotonda	80	Villa e parco Durini, Tavernola
5	Torri ex basilica San Giacomo	40	Villa Lariana ex Villa Bocconi – Tavernola	81	Torre Pantera
6	Chiesa di Sant'Agostino	41	Casa Pelfini Binda	82	Teatro Sociale
7	Chiesa di San Giorgio	43	Edificio in via Parini	83	Monumento ai Caduti
8	Basilica ed ex complesso conventuale di San Carpofo	45	Villa Resta in Borgo Vico	84	Mausoleo Voltiano
9	Chiesa di Santa Cecilia	46	Villa Celesia con annesso parco	85	Giardini pubblici comunali
10	Oratorio dei SS. Giacomo e Filippo in Quarcino	47	Edificio in Piazza San Fedele (Casa Ronzoni) per il Battistero di San Giovanni in Atrio	86	Chiesa di San Giacomo
11	Casa Pelandini	48	Villa Musa	87	Chiesa del Gesù
12	Edificio in piazza San Fedele (mapp. 604)	49	Villa Crespi detta "La Gallia"	88	Casa Passalacqua già Camozzi ora Nessi
13	Edificio in piazza San Fedele (mapp. 605)	50	Edificio in Piazza San Fedele (mapp. 601)	89	Collegio Santa Chiara
14	Casa Galimberti	52	Casa in via Luini (mapp. 600)	90	Chiesa di San Bartolomeo
15	Casa Bellasi ora Canobbio – Frigerio	53	Terreni adiacenti alla basilica di Sant'Abbondio con la chiesa dei SS. Cosma e Damiano	91	Chiesa della SS. Annunziata
16	Casa Savonelli	56	Villa Volontà già Casati – Brioschi in Borgo Vico (mapp. 42, 43)	92	Chiesa di San Donnino
17	Portale – oggi demolito – del giardino del Palazzo Passalacqua in via Volta	58	Palazzo Natta (mapp. 616)	93	Chiesa di San Giuseppe in Valleggio
18	Villa Thaon De Revel	59	Villa e parco Giulini ex Odescalchi, Lazzago	94	Chiesa di Sant'Orsola
19	Casa Odescalchi – Zafferoni ora Frigerio	59	Villa e parco Giulini ex Odescalchi, Lazzago	95	Chiesa di San Rocco
20	Avanzo di torre medievale	60	Ex Convento di San Francesco	96	Resti del Convento di San Marco
21	Rocca del Baradello (avanzi del sec. XII e XV)	61	Ex Casa del Fascio	97	Tomba di Alessandro Volta
22	Colonne romane di Santa Cecilia	62	Tratto di Mura Medioevali (parte dei mappali 349 e 1893)	98	Chiesa dei SS. Pietro e Paolo
23	Loggiato quattrocentesco di Palazzo Natta (chiostrino di Sant'Eufemia)	63	Chiesa di S. Anna nell'ex ospedale Sant'Anna (Conservatorio)	99	Edificio Novocomum
24	Muro romano divisorio tra il giardino Olginati (oggi Museo Garibaldi) e il convento delle Monache Canossiane	64	Palazzetto neoclassico Ala Ponzone	100	Villa e parco Giulini ex Odescalchi, Lazzago
25	Castel Carnasino	65	Casa denominata "Erba", oggi sede della Biblioteca Comunale	101	Asilo infantile Sant'Elia
26	Portichetto dell'ex Ospedale Sant'Anna (oggi Conservatorio)	66	Casa di Alessandro Volta	102	Villa del Floricoltura
27	Soffitto gotico nel Palazzo Erba (Biblioteca comunale)	67	Villa Linati, Rebbio	103	Casa Cattaneo – Alchieri
28	Palazzo e Torre del Broletto	68	Edificio "La Gallietta", Sant'Agostino	104	Fontana monumentale di Camerlata
29	Palazzo Odescalchi Pedraglio	69	Palazzo Volpi	105	Negoziato "Vitrum" (facciata)
30	Villa Olmo	70	Villa Dozzio, Tavernola	106	Villa e parco Giovio, Breccia
31	Palazzo Rusconi	71	Villa Dossi – Pisani, Cardina	107	Casa Rovelli
32	Casa in via Vitani	72	Chiesa dei SS. Giuliano e Ambrogio	108	Ex Chiesa di San Lazzaro
33	Palazzo Gallio	73	Edificio in località Fabbrica a Breccia	109	Ex Convento di San Lorenzo
34	Villa Cantoni Pisa – Borgo Vico	74	Villa e parco Borsi – Franchi a Camnago	110	Ex monastero delle Agostiniane della SS. Trinità
35	Palazzo Giovio (Museo civico)	75	Villa e Parco Geno	111	Ex Convento di Santa Teresa
112	Istituto Suore Orsoline				
113	Edificio via Cinque Giomate				
114	Fabbricato denominato "Dogana di Sant'Abbondio"				

115	Fabbricato in via Primo Tatti, 12/16 (complesso Chiesa del Gesù) – Parte fronte strada
116	Palazzo Mugiasca
117	Fabbricato in via Primo Tatti, 12/16 (complesso Chiesa del Gesù) – Parte retrostante
118	Ex Monastero delle Madri Benedettine
119	Collegio dei Gesuiti
120	Ex centrale termica del complesso Ticosa, denominata “Santarella”
121	Immobile in Como Città
122	Complesso rurale annesso a Basilica e Monastero di San Carpofofo
123	Monastero delle Benedettine Umiliate (resti)
124	Immobile denominato “Guardiola difensiva”
125	Ex Sanatorio Giovanni Battista Grassi (Sanatorio e villa)
126	Ex Sanatorio Giovanni Battista Grassi (Chiesetta e campanile)
127	Padiglione d’Ingresso Ospedale Sant’Anna
128	Cappella mortuaria dell’Ospedale Sant’Anna
129	Immobile ex “casa Negretti”
130	Immobile in Como Città
131	Casa di via Vitani, 13
132	Villa Cusani – ora “Salesanium”



Fuori dell’ambito della Spina Verde due sono i luoghi di maggior pregio, riconosciuti dalla programmazione paesaggistica provinciale e regionale: il Duomo e piazza Cavour, nodi focali della vita cittadina, il primo di matrice storica, la seconda più recente ma attestata su un sedime antico risalente al foro della città romana: va riscontrato altresì l’intento della programmazione provinciale d’individuare e tutelare maggiormente i luoghi di maggior valenza simbolica della città, le piazze, gli edifici religiosi e le fortificazioni minori, oltre al sistema del fronte lago, riconosciuto come “luogo della relazione” di rilevanza storico – culturale, comprendendo le ville e permanenze storiche di pregio che incidono sulla percezione paesaggistica della riva lacustre.

Immobili e luoghi tutelati e disciplinati nel Ptc del Parco regionale della Spina Verde

Abitato di Pianvalle	Umbrela
Al Torchio	Linea Cadorna, trincee al Pian delle castagne
Brusada	Linea Cadorna, trincee al Pian delle castagne
Camera Grande	Linea Cadorna, trincee al Pian delle castagne
Camporino	Madruzzo
Cascina Bronno	Moncucco
Cascina Cardano	Parco delle Rimenbranze
Cascina Costa San Fermo	Respaü di sopra
Cascina Galbina	Respaü di sotto
Cascina La Parasciola	Roccolo
Cascina Maria	Scala del Paradiso
Cascina Ronco	Scala del Paradiso
Cascina Selva fiorita	Ul Ginöc
Cascina Terra Mara	Via Baradello
Castel Baradello	Villa Adelaide
Cava di Molera di Camerlata	Villa Bianchi
Croce di Sant'Eutichio	Villa Centenari Nosedà
Ex Polveriera di Albate	Villa Eros
Fonte della Mojenca	Villa Maderni
Linea Cadorna, Fontanin della Pobbia	Villa Monte Caprino
Linea Cadorna, fortino Monte Sasso	Villa Preglia
Linea Cadorna, trincee in zona Pin	Villa Valle Vico

Elementi di rilevanza storico – culturale ex lett b), c. 9, art. 10 Nta del Ptcp

Basilica di San Carpofofo	Oratorio dei Santi Giacomo e Filippo
Basilica di San Fedele	Palazzo del Broletto
Basilica di Sant'Abbondio	Palazzo Rusca
Castel Baradello	Palazzo Terragni
Chiesa dei Santi Pietro e Paolo	Piazza Cavour
Duomo di Como	Piazza San Fedele
Faro Voltiano	Tempio Voltiano
Fontana di Piazza Camerlata	Villa Gallia
Mura di levante	Villa Geno
Mura di ponente	Villa Giulini
Villa Olmo	Villa La Rotonda

Elementi identificativi – Tavola B del Piano territoriale regionale (Dcr 19 gennaio 2010, n. 951)

Castel Baradello	Piazza Cavour
Duomo di Como	

4.2.5. Le aree e gli edifici a rischio

Il Piano delle regole riconosce sul territorio comense tre categorie principali di aree ed edifici, il cui rilievo nella programmazione comunale riveste ruolo strategico ai fini della tutela dal rischio.

4.2.5.1. Le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado

Secondo quanto prescritto dalla Lr. 12/2005, il Piano delle regole “*individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante*” ex lett. c), c. 1, art. 10 Lr. 12/2005 smi, e nel

territorio comense si riconoscono due ordini di situazioni a rischio di compromissione e degrado: innanzitutto, a livello di dettaglio è possibile fare riferimento allo *stato di conservazione* degli edifici della convalle per la riqualificazione alla microscala del tessuto urbano.



Rimandando alle schede del censimento urbanistico nelle pertinenze della convalle, si riporta sopra la localizzazione degli edifici degradati o a rischio di compromissione per le condizioni dell'immobile mediocri o fatiscenti, che rappresentano ben l'11% del patrimonio edilizio della convalle (143 edifici su 1248), a cui il Piano delle regole assegna i valori più alti d'intervenibilità, assimilabili agli interventi oltre la categoria della

ristrutturazione edilizia in regime di permesso di costruire convenzionato, onde garantire il riassetto del degrado rilevato.

Alla scala urbanistica del livello di comparto, il Piano delle regole identifica gli ambiti della *Città esistente, da riqualificare (CR)*⁵¹: si tratta di parti dello spazio insediativo consolidato dove in genere prevalgono le esigenze del riequilibrio e della risoluzione dei conflitti in essere tra funzioni incompatibili col contesto, o dove si riconoscono rischi di compromissione, degrado o dismissione per incompiutezze morfologiche, contraddittorietà volumetrica, inadeguatezza figurale, incompatibilità funzionale, oppure in cui è carente un disegno organico e una maglia intenzionale⁵², e la cui intrinseca problematicità genera il bisogno di pensare anche ai modi della ristrutturazione urbanistica, per innalzare la qualità dell'agglomerato urbano di più recente formazione i cui frammenti contemporanei sovrastano le trame e l'organizzazione originaria⁵³.

L'identificazione di tali ambiti si fonda sulla preliminare ricognizione delle aree dismesse sul territorio comunale, effettuata dal Comune di Como anche per corrispondere alle richieste dell'Amministrazione provinciale di Como in applicazione dell'accordo sottoscritto con Regione Lombardia in seno alle attività avviate dall'Osservatorio permanente della programmazione territoriale (istituito ex art. 5 Lr. 12/2005) perseguendo l'obiettivo straordinario della "*valorizzazione e attrattività del territorio lombardo*"; l'individuazione di specifici criteri di maggiore esaustività rispetto alla definizione normativa⁵⁴ ha fatto identificare tutti gli spazi e/o immobili abbandonati o sottoutilizzati⁵⁵, con cessazione delle attività oppure con processi di degrado funzionale, fisico e/o ambientale.

Le aree dismesse così identificate si localizzano per il 43% in posizioni centrali (nella città storica o nel suo immediato intorno) e lungo la statale 36 tra cui, le più rilevanti, nell'ambito ex Ticoso e nell'ex scalo merci delle F.S., mentre il 47% s'attesta nelle parti periferiche della città e il restante 10% in aree extraurbane.

La carta successiva mostra come le aree dismesse, che riverberano sul territorio un *rischio di compromissione o degrado* a causa dell'intrinseca problematicità urbanistica, vengano comprese dentro gli ambiti di riqualificazione e trasformazione urbana.

⁵¹ La disciplina attuativa dei comparti di riqualificazione definita dal Titolo III delle Disposizioni attuative di Piano è la seguente:

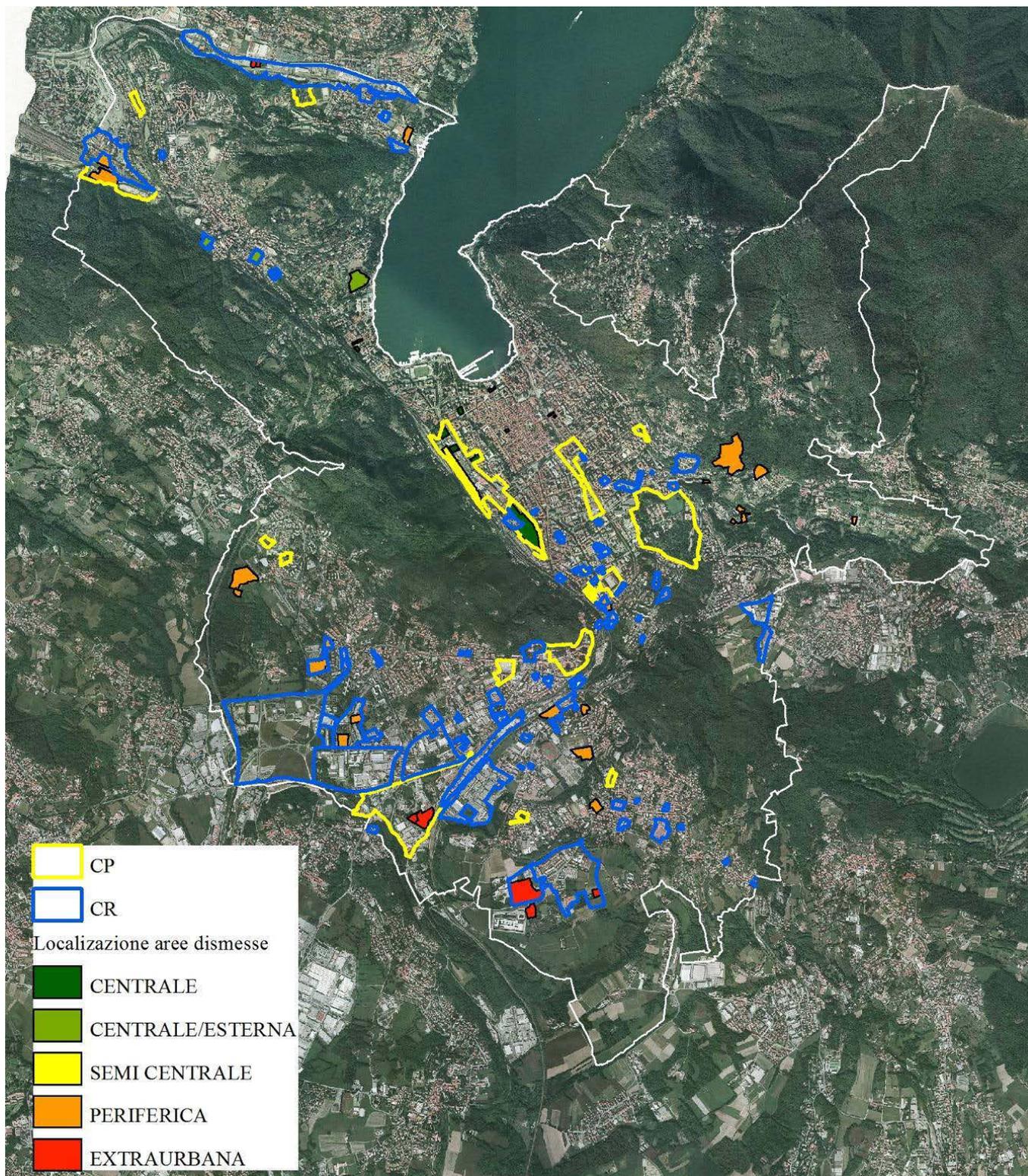
- a. negli ambiti CR1.1 gli interventi sono ammessi sulla base di permesso di costruire convenzionato;
- b. negli ambiti CR1.2 gli interventi sono ammessi previa approvazione di un piano attuativo;
- c. negli ambiti CR1.3 gli interventi sono ammessi previa approvazione di un piano attuativo che preveda espressamente la conservazione dell'impianto tipologico e dei caratteri architettonici;
- d. negli ambiti CR2.1, CR2.2 e CR2.3 gli interventi di cui al Titolo IV delle Disposizioni attuative di Piano sono ammessi previa approvazione da parte del Consiglio comunale di un Programma di riassetto urbano (d'iniziativa privata o pubblica o congiunta pubblico/privata), di natura esclusivamente programmatica ma tale, pur non rivestendo alcun carattere conformativo del regime dei suoli, da identificare i reciproci impegni dei soggetti operatori e dell'Amministrazione comunale, preordinandoli alla successiva ricezione in atti di programmazione negoziata *ex lege*.

⁵² Dal punto di vista strutturale, generalmente i luoghi della riqualificazione identificano spazi a bassa integrità e struttura insediativa, ove la continuità e la connettività con il tessuto preesistente è assai limitata.

⁵³ In corrispondenza di tali ambiti si riscontra l'ammissione dei maggiori gradi d'intervento per l'innalzamento dei valori paesaggistico – ambientali e la risoluzione delle pressioni/esternalità negative, determinate dall'instabilità funzionale o da possibili processi di dismissione delle originarie funzioni produttive; perciò si configurano come spazi idonei a innalzare la qualità della città esistente e dei suoi tessuti di più recente formazione, attraverso il ripensamento degli usi e degli assetti.

⁵⁴ La normativa individua come "area dismessa" i seguenti tipi: *i*) "aree produttive dismesse" = quelle comprensive di spazi a funzione industriale, artigianale, terziaria e commerciale, con superficie coperta > 2.000 mq, dove la condizione dismissiva, caratterizzata dalla cessazione delle attività economiche su oltre il 50% della superficie coperta, si prolunghi ininterrottamente da oltre quattro anni (art. 7, c. 1 della Lr. 1/2007); *ii*) "aree dismesse a funzione diversa da quella produttiva" = quelle con superficie coperta > 5.000 mq e che interessino: *a.* insediamenti agricoli, per i quali la condizione dismissiva si prolunghi ininterrottamente da oltre tre anni (art. 89, c. 3 bis della Lr. 12/2005); *b.* servizi pubblici e insediamenti residenziali, per i quali la condizione dismissiva si prolunghi ininterrottamente da oltre quattro anni.

⁵⁵ Risultano sottoutilizzati, ma ancora non in condizioni di completa dismissione, gli spazi cosiddetti: *i*) dell'aula bunker, *ii*) della ditta Lattuada, *iii*) del palazzetto di Muggiò.



Circa la configurazione dell'*armatura urbana consolidata* (le parti di territorio comunale dove ha già avuto luogo la trasformazione dei suoli⁵⁶), la carta dell'intervenibilità rappresenta dunque un imprescindibile strumento per introiettare nella conformazione d'uso dei suoli la dimensione progettuale alla scala urbana, defi-

⁵⁶ Il Piano delle regole, in conformità alla legislazione regionale e alle disposizioni provinciali vigenti, rappresenta lo strumento della disciplina delle parti di territorio comunale dove ha già avuto luogo la trasformazione dei suoli, comprendendovi l'armatura urbana, gli spazi liberi interclusi o di completamento e gli ambiti non insediati, con l'obiettivo della riqualificazione urbanistica e paesaggistica generalizzata; esso trova applicazione sull'intero territorio comunale, tranne negli Ambiti strategici di riqualificazione urbana (CP), identificati ex art. 8 della Lr. 12/2005 smi, la cui disciplina trova applicazione nel Documento di piano.

nendo i margini possibili d'intervento⁵⁷ entro cui operare nello spazio urbano per l'innalzamento della qualità dello spazio insediato esistente.

Pertanto, il principale elemento innovativo rispetto alla disciplina urbanistica previgente⁵⁸ è rappresentato dalla considerazione dell'aspetto qualitativo degli assetti insediati, riconducendo il tessuto urbano consolidato⁵⁹ alle tre principali categorie della: *i) valorizzazione* dei tessuti consolidati⁶⁰; *ii) riqualificazione* attraverso processi di ristrutturazione urbanistica⁶¹; *iii) trasformazione urbana*, identificando così gli spazi del riassetto, del ripensamento, della riorganizzazione d'aree in possesso d'intrinseche opportunità strategiche, da non disperdere per l'opportunità di rintracciare le nuove polarità/centralità d'interesse porzioni della Como futura⁶².

Se, da un lato, va sottolineato come l'incidenza dei comparti da riqualificare interessi ben il 15% del tessuto consolidato esistente, prorompe soprattutto la dimensione ambientale incidendo quasi nel 45% degli ambiti **CR2** e attestando la dequalificazione in cui versano molti tessuti urbani; mentre gli immobili da valorizzare, di cui si richiede la conservazione dell'impianto tipologico e dei caratteri architettonici per l'integrità dei segni del passato e la permanenza dei caratteri originari, rappresentano solo una marginale quota, incidendo solo del 9% nella categoria **CRI**.



⁵⁷ A tal fine, l'analisi dei caratteri dello spazio urbano ha esaminato soprattutto la struttura morfo/insediativa e funzionale stimandone le interdipendenze tra accessibilità (fisica, gravitazionale e vedutistica) e valori/disvalori/rischi generati dalla matrice urbana.

⁵⁸ Lo strumento urbanistico vigente, infatti, privilegia le sole dimensioni: *i)* del completamento negli ambiti consolidati; *ii)* della trasformazione dei nuovi impianti (distinti tra edifici isolati e zone soggette a pianificazione attuativa).

⁵⁹ La classificazione dello spazio urbano consolidato (cfr. cap. 2, Parte VII del Piano delle Regole) è avvenuta stimando la differente interazione dei gradi di valore: *x)* dell'*integrità* delle trame e dell'organizzazione insediativa originaria (**INTGR**), per permanenza dei segni primigeni, coerenza linguistica e organicità spaziale del disegno urbano, continuità e connettività con il tessuto preesistente; *y)* dei *modi e dei gradi di intervento* (**INT**) dettati dalla rappresentatività dei fattori storici, delle rilevanze paesaggistico – ambientali esistenti e delle pressioni/esternalità negative che v'incombono (**PAES**); *z)* dell'intensità della *struttura insediativa* (**IPC**) per compattezza, densità e complessità della maglia urbana, che si riverberano sui valori d'interazione della maglia infrastrutturale esistente.

⁶⁰ Ci si riferisce agli ambiti **CV** della città esistente da valorizzare (cfr. par. 3.3, Parte VII del Piano delle Regole).

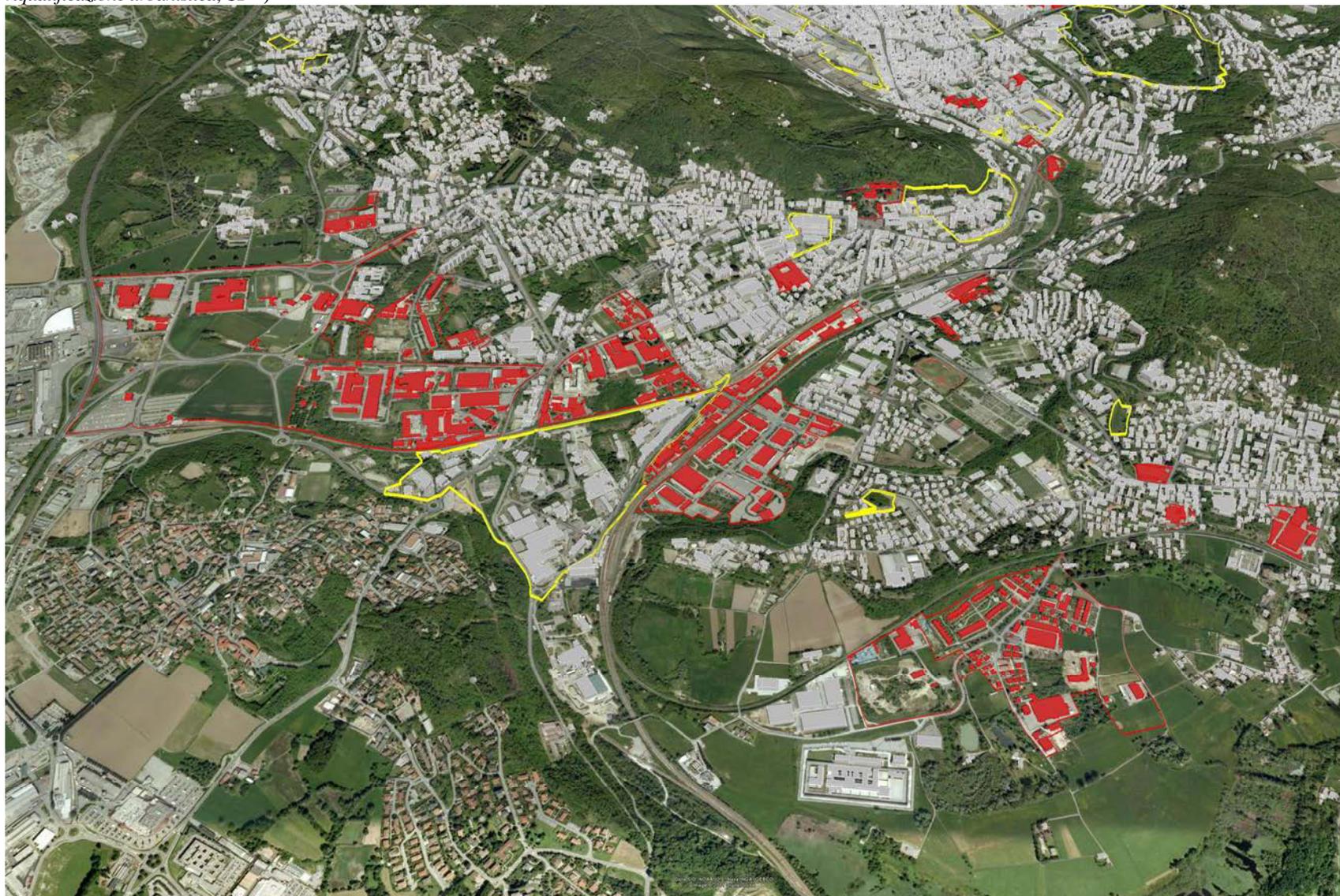
⁶¹ Ci si riferisce agli ambiti **CR** della città esistente da riqualificare (cfr. par. 3.4, Parte VII del Piano delle Regole).

⁶² Ci si riferisce agli ambiti **CP** della città esistente da riqualificare (cfr. par. 3.5, Parte VII del Piano delle Regole).



- CR1.1** Immobili per i quali sono previsti interventi integrativi o sostitutivi mediante permesso di costruire convenzionato (P.C.C.)
- CR1.2** Immobili per i quali sono previsti interventi integrativi o sostitutivi mediante pianificazione attuativa (P.A.)
- M N
CR1.3 Immobili per i quali sono previsti interventi di riqualificazione funzionale mediante pianificazione attuativa con la conservazione dell'impianto tipologico e delle caratteristiche architettoniche
- X
CR2.1 Ambiti prevalentemente non residenziali, con valenza ambientale, da riqualificare, anche per gli aspetti di strutturazione dell'assetto urbanistico, mediante predisposizione di Piano d'Area
- CR2.2** Ambiti prevalentemente non residenziali, da riqualificare, anche per gli aspetti di strutturazione dell'assetto urbanistico mediante predisposizione di Piano d'Area
- CR2.3** Ambiti da riqualificare, anche per gli aspetti di strutturazione dell'assetto urbanistico, prevedendo destinazioni d'uso complementari alla residenza mediante predisposizione di Piano d'Area

I comparti da riqualificare interessanti la porzione di urbanizzato a sud – ovest del territorio comunale, fuori della convalle (in rosso gli ambiti CR; con perimetro giallo i comparti strategici di riqualificazione urbanistica, CP⁶³)



⁶³ Cfr. par. 7.2, Parte VIII del Documento di piano.

Gli ambiti della città esistente, da riqualificare, dentro la convalle e fuori della città murata e dei borghi storici; emerge anche il comparto di riqualificazione con valenza ambientale nel quartiere di Lora, adiacente al comune di Lipomo

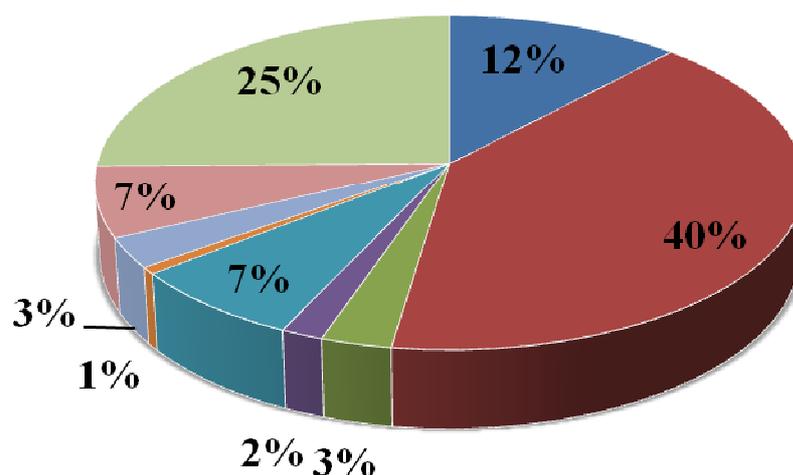


I due comparti di riqualificazione urbana di Ponte Chiasso (in sinergia col corrispondente ambito strategico di riqualificazione urbana) e dell'area produttiva lungo il torrente Breggia



La successiva prospezione evidenzia invece come l'indagine dei modi e gradi d'intervento nel tessuto urbano consolidato⁶⁴ abbia fatto riclassificare ampie porzioni di territorio – in precedenza destinate dallo strumento urbanistico previgente o come agglomerati urbani di completamento o come impianti di nuova formazione (C e D) – in spazi da riqualificare, per innalzare la qualità dell'agglomerato urbano di più recente formazione, i cui frammenti contemporanei sovrastano le trame e l'organizzazione originaria, tendendo a valorizzare le potenzialità della città esistente⁶⁵.

Zone dello strumento urbanistico previgente, ricondotte agli ambiti di riqualificazione CR del Piano di governo del territorio



- Agglomerati urbani prevalentemente residenziali
- Agglomerati urbani a destinazione direzionale, terziaria, turistico ricettiva
- Ambiti assoggettati a piano attuativo
- Ambiti assoggettati a piano attuativo per insediamenti produttivi
- Standard
- Agglomerati urbani non residenziali
- Edifici isolati a bassa densità
- Ambiti assoggettati a piano attuativo per insediamenti residenziali
- Zone agricole

Come emerge dal grafico soprastante, negli ambiti di riqualificazione del Pgt prevale una condizione di elevata eterogeneità dei tessuti (ambiti con vincolo a servizi decorso e funzioni residenziali/produuttive consolidate, ad alta frammistione), rivelatrice di spazi a elevata instabilità e indeterminazione/incompiutezza, da riorganizzare soprattutto per le porosità determinate dai servizi non attuati e dalle previsioni di trasformazione urbanistica non avviate.

Il dato pone in evidenza il bisogno di generare opportunità per la rigenerazione e il ripensamento di una consistente parte del tessuto urbano consolidato, oltre alla riclassificazione delle aree vincolate a servizi con validità quinquennale decaduta.

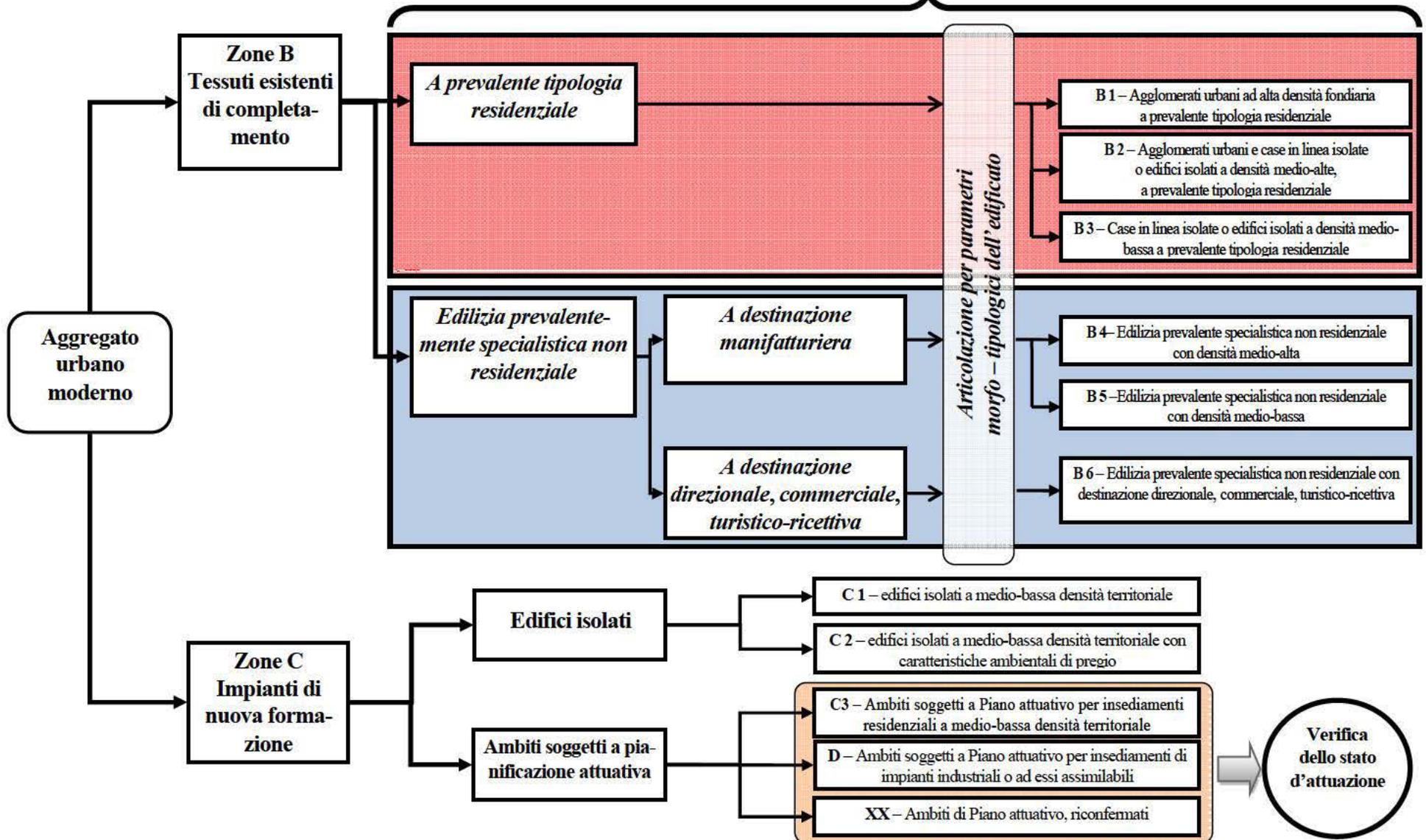
Si veda nella pagina successiva il percorso evolutivo della conformazione dell'armatura urbana consolidata di recente formazione, dalla disciplina dello strumento urbanistico generale previgente fino al nuovo Piano di governo del territorio, attraverso la Tavola 20 di ricognizione dei potenziali conformativi dei suoli.

⁶⁴ Il protocollo operativo ha così generato la carta del possibile grado di trasformabilità del tessuto insediato ammissibile, come è stato ampiamente descritto nel capitolo 2, Parte VI del Piano delle Regole..

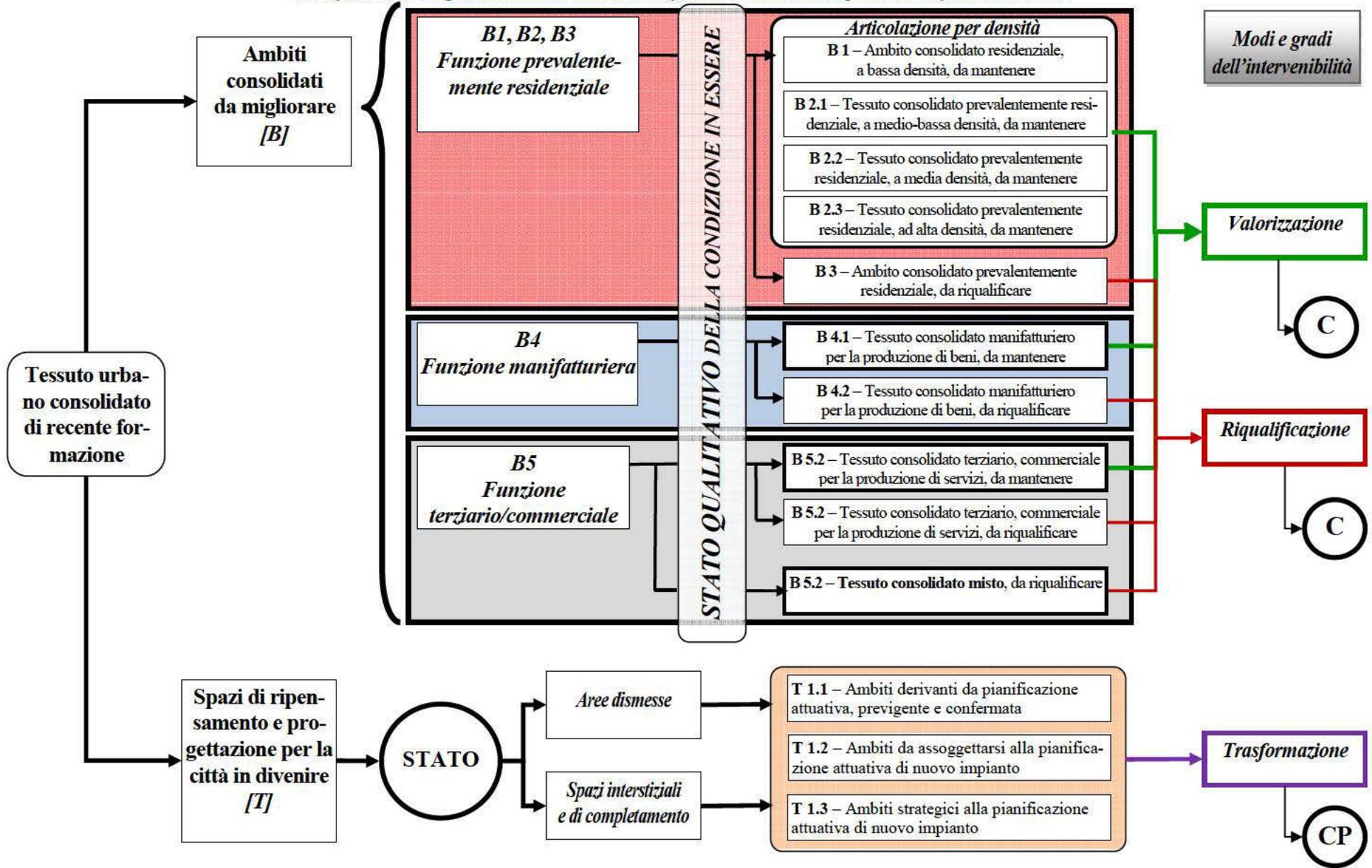
⁶⁵ Cfr. par. 7.1, Parte VIII del Documento di piano.

La disciplina del tessuto urbano consolidato esistente, operata dallo strumento urbanistico generale previgente

Articolazione funzionale



La conformazione dei gradi di intervenibilità urbana in funzione della lettura dei potenziali conformativi dei suoli



4.2.5.2. Le aree e gli edifici a rischio d'incidente rilevante

Il Piano delle regole individua poi le aree a rischio d'incidente rilevante (lett. c, c. 1, art. 10, Lr. 12/2005), concernenti le aziende individuate ex D.Lgs. 334/1999⁶⁶ e Lr. 19/2001⁶⁷ in base alla pericolosità intrinseca delle sostanze e dei preparati prodotti, utilizzati, manipolati o depositati in stabilimento, compresi quelli ragionevolmente generabili in caso d'incidente⁶⁸;

Tra gli obiettivi del Piano di governo del territorio e della connessa Valutazione ambientale strategica si individua anche quello di reperire e trattare adeguatamente i fattori potenzialmente in grado d'originare rischio antropico e naturale⁶⁹, nella più parte dei casi immobili ospitanti imprese che, per motivi connessi al tipo di funzione insediata, potrebbero generare – qualora s'incorresse in particolari condizioni d'abbassamento del livello d'allerta o di semplice malfunzionamento o incidente – impatti inattesi e particolarmente significativi. Il territorio di Como non è interessato dalla presenza di un impianto che rientri in tali caratteri; tuttavia, il comune contermina di Casnate con Bernate ospita gli impianti della Liquigas Spa, inserita nell'elenco delle aziende a rischio d'incidente rilevante, la cui fascia di tutela ricade parzialmente nel territorio comense interessando (ancorché in minima parte) i quartieri d'Albate e Camerlata; peraltro, come s'evince dalla rappresentazione sottostante, gli spazi interessati dalla fascia di rispetto non risultano fittamente urbanizzati.



⁶⁶ Recante "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose".

⁶⁷ Recante "Norme in materia di attività a rischio di incidenti rilevanti".

⁶⁸ Secondo il D.Lgs. 334/1999, le aziende a rischio d'incidente rilevante vengono suddivise in funzione della quantità di sostanze pericolose detenute all'interno dello stabilimento.

⁶⁹ Definiti "a rischio d'incidente rilevante".

4.2.5.3. *Le aree e gli edifici a rischio archeologico*

La ricerca, la protezione e la rivalutazione dei valori archeologici del territorio comunale costituiscono carattere fondante del Piano di governo del territorio; in tale ottica, vengono disciplinati⁷⁰ i modi d'interazione fra l'Amministrazione comunale, le Amministrazioni sovraordinate e gli operatori, per coordinare in forma soddisfacente i comportamenti dei soggetti indirizzando gli sforzi alla miglior consapevolezza del passato comunale, allo snellimento delle procedure d'intervento e alla collaborazione reciproca, affinché i reperti e le strutture vengano riconosciute attraverso ricognizioni archeologiche preventive nell'ambito degli interventi edilizi.

L'occasione fornita dal Pgt per rivedere, sintetizzare e applicare i dati archeologici, sia quelli più antichi di non sempre facile lettura, sia quelli delle moderne ricerche, rappresenta un momento importante non solo per la conservazione/valorizzazione dei reperti residui, ma anche (e forse soprattutto) per ripensare alla città sulla scorta di una storia scritta nel suolo, con mente per un attimo scevra dalle urgenze – pur vitali – del presente; in tal direzione va la Tav. 7, *Carta dei fattori archeologici*⁷¹ del Piano delle regole, sviluppata nelle sue linee generali in accordo con la Soprintendenza Archeologica della Lombardia nell'ambito territoriale unico del Comune di Como⁷² riversando gli esiti dei due studi, condotti sul rischio archeologico, il primo sullo spazio esterno alla città murata, il secondo sulla città murata e sul suo immediato intorno.

In tale ottica, nella *Carta dei fattori archeologici* vengono individuate le tre diverse aree di rischio archeologico **ARA 1**, **ARA 2** e **ARA 3**; in particolare:

- a) **ARA 1** comprende tutto l'ambito della città murata assumendo, come limite, le mura federiciane (esistenti o integrate per le parti mancanti) fino alla corrispondente sponda lacuale; in tale spazio va mantenuta la prassi in atto dello scavo preventivo prima dell'intervento edilizio, segnalando alla Soprintendenza competente la data d'inizio e l'entità dei lavori;
- b) **ARA 2** comprende parte della convalle (i cosiddetti Corpi Santi: Borgovico, Sant'Agostino, via Milano) e le fasce di rispetto fra il fossato delle Mura e la via Regina, verso sud, e fra viale Lecco e le pendici del Monte di Brunate fino alla quota della Villa romana di via Zezio, verso nord; qui, prima dell'intervento edilizio, va segnalata la data d'inizio e l'entità dei lavori alla Soprintendenza competente, che provvederà all'avvio di scavi assistiti considerando le emergenze archeologiche preesistenti e le valutazioni, per l'età medievale e moderna, rappresentate nella Parte II ("*La conoscenza archeologica del territorio comunale*") e nella Tav. 7.2 (*Carta di valutazione del rischio archeologico per l'età medievale e moderna*) del Piano delle regole;
- c) **ARA3** comprende lo spazio comunale nella fascia a sud del Parco regionale della Spina Verde (i territori di Breccia, Prestino, Rebbio, Camerlata, Albate ecc.) ed è divisa nelle subaree meridionale e settentrionale, separate dalla Valle dei Mulini; in tale spazio, prima dell'intervento edilizio va segnalata la data d'inizio e l'entità dei lavori alla Soprintendenza competente che, considerando le emergenze archeologiche preesistenti e le asportazioni effettuate dalle cave di ghiaia negli ultimi due secoli, valuterà se sia opportuno provvedere all'avvio di scavi assistiti;
- d) nelle aree esterne agli spazi fin qui identificati, è buona prassi segnalare la data d'inizio e l'entità dei lavori alla Soprintendenza competente ma, in ogni modo, va sempre segnalato senza indugi l'avvenuto ritrovamento di reperti mobili e/o strutture in sede di cantiere.

4.3. *Gli aggregati urbani in ambiti di rilevanza paesaggistico – ambientale*

Negli spazi non insediati dal riconosciuto valore paesaggistico ambientale s'individuano brani di tessuto insediato, classificati dal Piano delle regole come:

- i) *costruito aggregato in ambito di valore paesaggistico – ambientale (CV2)*: si localizza prevalentemente nell'intorno della sponda lacustre e nelle aree di frangia, contigue al Monte di Brunate e alla collina di Cardina, identificando comparti urbanizzati di recente realizzazione, di carattere prevalentemente rado e

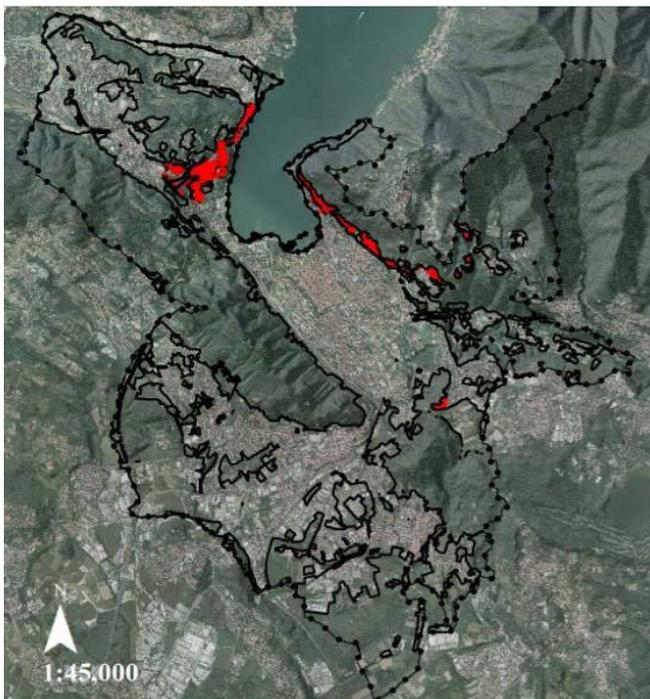
⁷⁰ Art. 9 delle Disposizioni attuative di Piano.

⁷¹ Tav. 7 del Piano delle Regole.

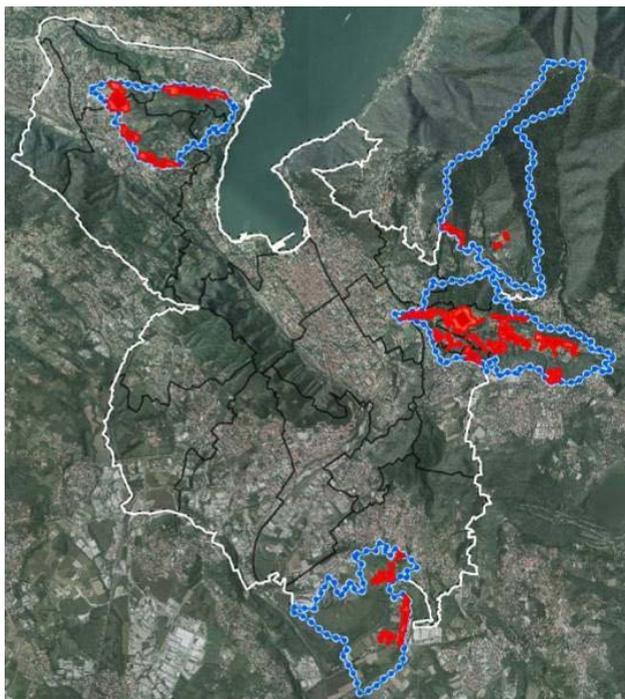
⁷² Col supporto della Direttrice di zona, dr.ssa Stefania Jorio.

nucleiforme o assai discontinuo rispetto alle continuità di contesto, con rilevanti aree verdi di pertinenza, spesso anche di pregio e, quindi, da salvaguardare per i modesti valori ecosistemici che, seppur ridotti, sono utili alla continuità ambientale della rete ecologica⁷³; sono ammesse qui tutte le destinazioni d'uso principali e complementari, purché gli interventi non generino alcun aumento volumetrico;

- ii) *aggregato consolidato (SV4.1)*: sono ambiti o immobili delle testimonianze agricole, in seno agli spazi riservati ai Parchi locali di interesse sovracomunale⁷⁴ e, per lo più, nelle frazioni di Civiglio e Cannago Volta, dove permane l'immediata lettura dell'impianto tipologico – funzionale delle costruzioni rurali e delle annesse pertinenze, e in cui appare ancora apprezzabile l'originaria vocazione agricola dell'uso del suolo; non sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente che eccedano le categorie della manutenzione straordinaria e del restauro e risanamento conservativo.



Costruito aggregato in ambito di valore paesaggistico – ambientale (CV2)



Aggregati urbani consolidati in seno agli spazi riservati ai Parchi locali di interesse sovra comunale (SV4.1 e SV4.2)

4.4. Gli spazi non insediati

In ottemperanza al c. 1, art. 10, Lr. 12/2005 smi, gli ambiti della città esistente, d'antica formazione e di impianto storico (*CT*) o di recente formazione da valorizzare (*CV*) o riqualificare (*CR*) coinvolgono lo spazio del tessuto urbano consolidato, classificato al suo interno in tessuti omogenei⁷⁵ per conservazione, riqualificazione, trasformazione, in funzione dei gradi: *x*) d'integrità delle trame e dell'organizzazione insediativa originaria (*INTGR*) per permanenza dei segni primigeni, coerenza linguistica e organicità spaziale del disegno urbano, continuità e connettività col tessuto preesistente; *y*) dei *modi e gradi d'intervento (INT)* dettati dalla rappresentatività dei fattori storici, delle rilevanze paesaggistico – ambientali esistenti e delle pressio-

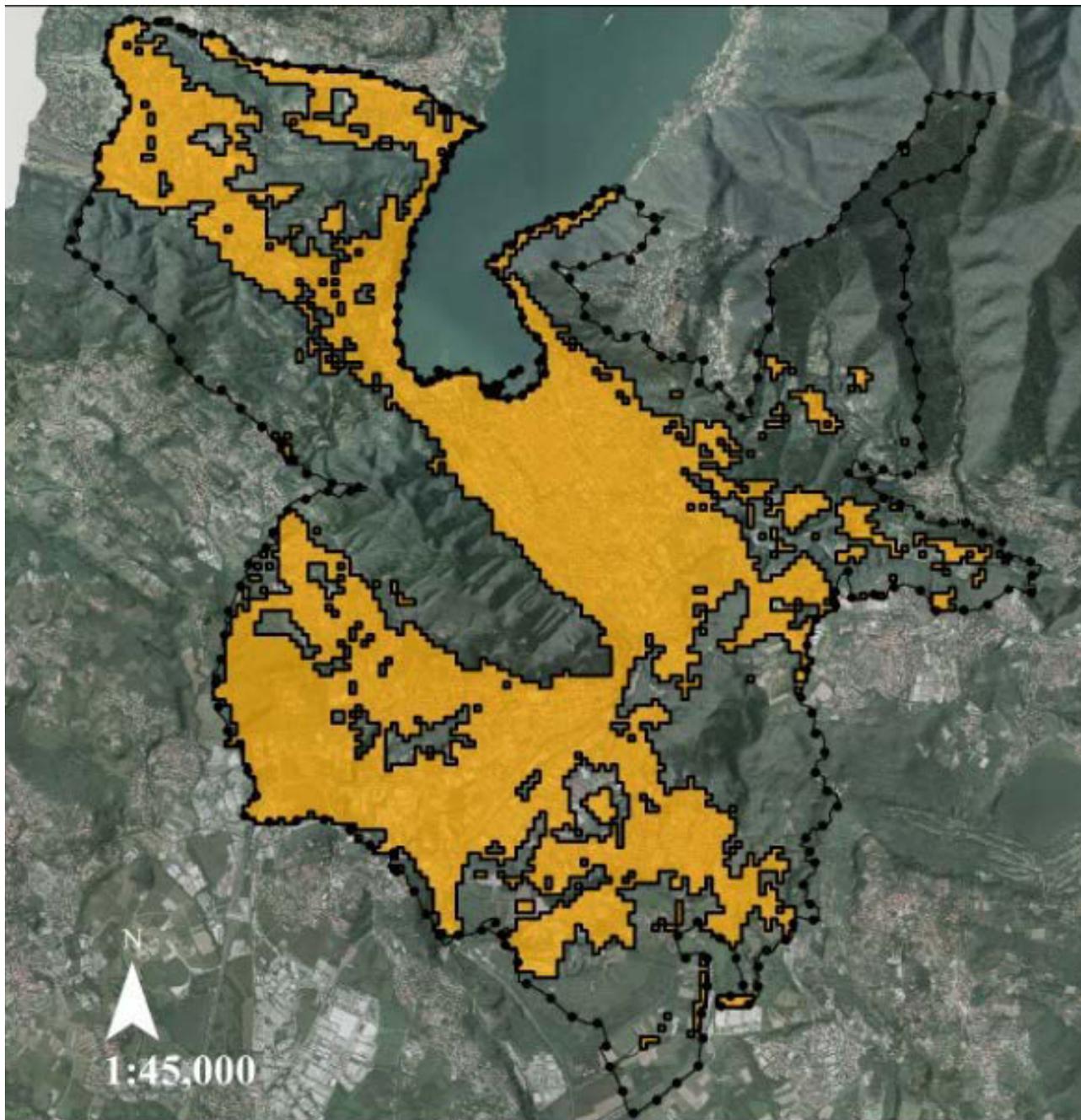
⁷³ Sono quindi ambiti urbani inseriti in contesti di valenza ambientale e in grado, quindi, di costituire motivo d'interferenza con la matrice non insediata, se non opportunamente contenuti.

⁷⁴ Fino agli immobili esistenti che, per i loro caratteri intrinseci, necessitano di interventi integrativi o sostitutivi che tuttavia, a causa del contesto ambientalmente rilevante, possono venire ammessi soltanto mediante titolo autorizzativo convenzionato di cui alla lett. a) del precedente c. 7.1., oppure piani attuativi di cui all'art. 12 della Lr. 12/2005 e smi. Nel complesso, in tali spazi, fino all'approvazione dei strumenti attuativi di cui all'art. 12 della Lr. 12/2005 smi, non sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente che eccedano le categorie della manutenzione straordinaria e del restauro e risanamento conservativo rispettivamente ex lett. b), c), art. 27 della Lr. 12/2005 smi.

⁷⁵ Cfr. Tav. 6 del Piano delle Regole: *Carta della classificazione del tessuto urbano consolidato*.

ni/esternalità negative che v'incombono (**PAES**); z) dell'intensità della *struttura insediativa* (**IPC**) per compattezza, densità, complessità della maglia infrastrutturale esistente; viene poi identificata la città in divenire da progettare (**CP**), dove s'identificano gli spazi strategici della riqualificazione nell'armatura urbana consolidata, disciplinati nel Documento di piano ex lett. e), e/bis), c. 2, art. 8 della Lr. 12/2005.

Lo spazio urbano consolidato



Il Piano delle regole, tuttavia, non si occupa esclusivamente del tessuto edilizio consolidato ma anche della restante parte di territorio non insediato, individuando “*le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico, le aree non soggette a trasformazione urbanistica*” ex lett. e), c. 1, art. 10, Lr. 12/2005; non è dunque compreso nel tessuto urbano consolidato l'insieme degli spazi non insediati, che in questo Piano costituiscono il sistema del verde da mantenere (**SV**)⁷⁶.

⁷⁶ Cfr. Tav. 3 del Piano delle regole, *Carta degli ambiti non insediati*.

Dunque, nel Piano di governo del territorio comunale di Como la configurazione degli spazi non insediati, finora relegata alle sole zone E, così identificate per la sola tipologia di conduzione, lascia qui il posto a una *triplice lettura* del sistema del verde che, innanzitutto, classifica variamente gli spazi rispetto alla specifica propensione al mantenimento dei valori d'integrità e connettività ambientale⁷⁷ come fondamento della rete ecologica comunale, individuando così: *i*) gli spazi d'eccellenza nel contesto della rete ecologica provinciale d'interesse territoriale, disciplinati dalla pertinente pianificazione settoriale (intendendo le aree del Parco regionale della Spina Verde di Como⁷⁸ **SV2** e i Siti d'interesse comunitario⁷⁹ **SV3**); *ii*) gli spazi naturali di interesse ambientale e paesaggistico⁸⁰, deputati a costituire la naturale connessione naturalistica dei Parchi locali di interesse sovracomunale (**SV4**)⁸¹ che, a loro volta, comprendono le strutture naturali e le aree verdi urbane di maggior ampiezza e integrità; *iii*) gli spazi di cautela e valorizzazione del sistema verde appartenenti alla rete ecologica locale.

Si sottolinea come, fatta salva la disciplina derivante dal vigente Piano territoriale di coordinamento del Parco regionale della Spina Verde di Como e dai piani di gestione dei Siti d'interesse comunitario, negli spazi della rete ecologica provinciale e comunale non sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio eventualmente esistente che eccedano le categorie della manutenzione straordinaria e del restauro e risanamento conservativo rispettivamente ex lett. b), c), art. 27, Lr. 12/2005 smi.

Pertanto – oltre a disciplinare il *verde destinato all'agricoltura* (**V.AGR**)⁸² per l'esercizio delle attività agricole, classificate a loro volta per funzioni del verde⁸³ in prevalenza boschiva⁸⁴ (**SV10**), dove insistono caratteri naturalistici da tutelare rispetto a qualsivoglia intervento in grado di alterarli, e spazi colturali (**SV9**)⁸⁵ – il Piano delle regole individua⁸⁶ anche: *i*) gli *spazi verdi di rilevanza ambientale* (**V.AMB**)⁸⁷, comprensivi de-

⁷⁷ L'articolazione degli ambiti costitutivi del sistema del verde (**SV**) deriva dalle stime effettuate: *x*) sui modi e gradi d'*intervenibilità nello spazio comunale* (**INT**), anche in funzione dell'*intensità della disciplina ambientale vigente* (**COG**), per ottemperare alle restrizioni imposte dalla disciplina di tutela; *y*) sulla *sensibilità paesaggistica* (**PAES**) e sul *valore eco – sistemico* (**ECOL**), determinati dalla rilevanza paesaggistico – ambientale degli spazi; *z*) dell'*integrità strutturale* (**INS**) della matrice primigenia.

⁷⁸ Disciplinate dal Piano territoriale di coordinamento del Parco ex Dgr. 20 luglio 2005, n. 8/374.

⁷⁹ Per cui il Piano di governo del territorio recepisce le deliberazioni di Regione Lombardia circa l'identificazione dei Siti d'interesse comunitario (Sic) della rete Natura 2000, i conseguenti piani di gestione, in conformità alle deliberazioni regionali in materia, e le eventuali convenzioni coi proprietari dei suoli, inclusi nel perimetro dei Sic, per raggiungere gli scopi individuati dai singoli piani di gestione; a tal fine il Piano delle regole recepisce la fascia di rispetto dell'area di riferimento per l'applicazione della valutazione di incidenza (**SV3.1**), di cui agli allegati G del Dpr. 357/1997 e D della Dgr. 14106/2003, ex art. 25/bis della Lr. 86/1983.

⁸⁰ Ex n. 2), lett. e), c. 1, art. 10, Lr. 12/2005.

⁸¹ Ex art. 34 Lr. 86/1983: sono gli spazi di rilevante interesse ambientale e paesaggistico del rango sovracomunale, scarsamente insediati, con presenza d'usi di tipo rurale, fruibili mediante una maglia di percorsi ciclo – pedonali e parte della rete ecologica comunale.

⁸² Assimilabili alle vecchie zone E ex art. 2 Dim. 1444/1968, ora disciplinate ex lett. e) sub 1), c. 1, art. 10 Lr. 12/2005 smi, altresì disciplinati dal Titolo III (*“Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura”*) della medesima Lr. 12/2005.

⁸³ Le funzioni del verde costitutive degli spazi destinati all'agricoltura (**V.AGR.**) vengono apposte sugli ambiti d'interesse paesaggistico – ambientale (**SV1**), sui Siti d'interesse comunitario (**SV3**) e sui Parchi locali d'interesse sovracomunale (**SV4**), articolandone quindi la disciplina attuativa.

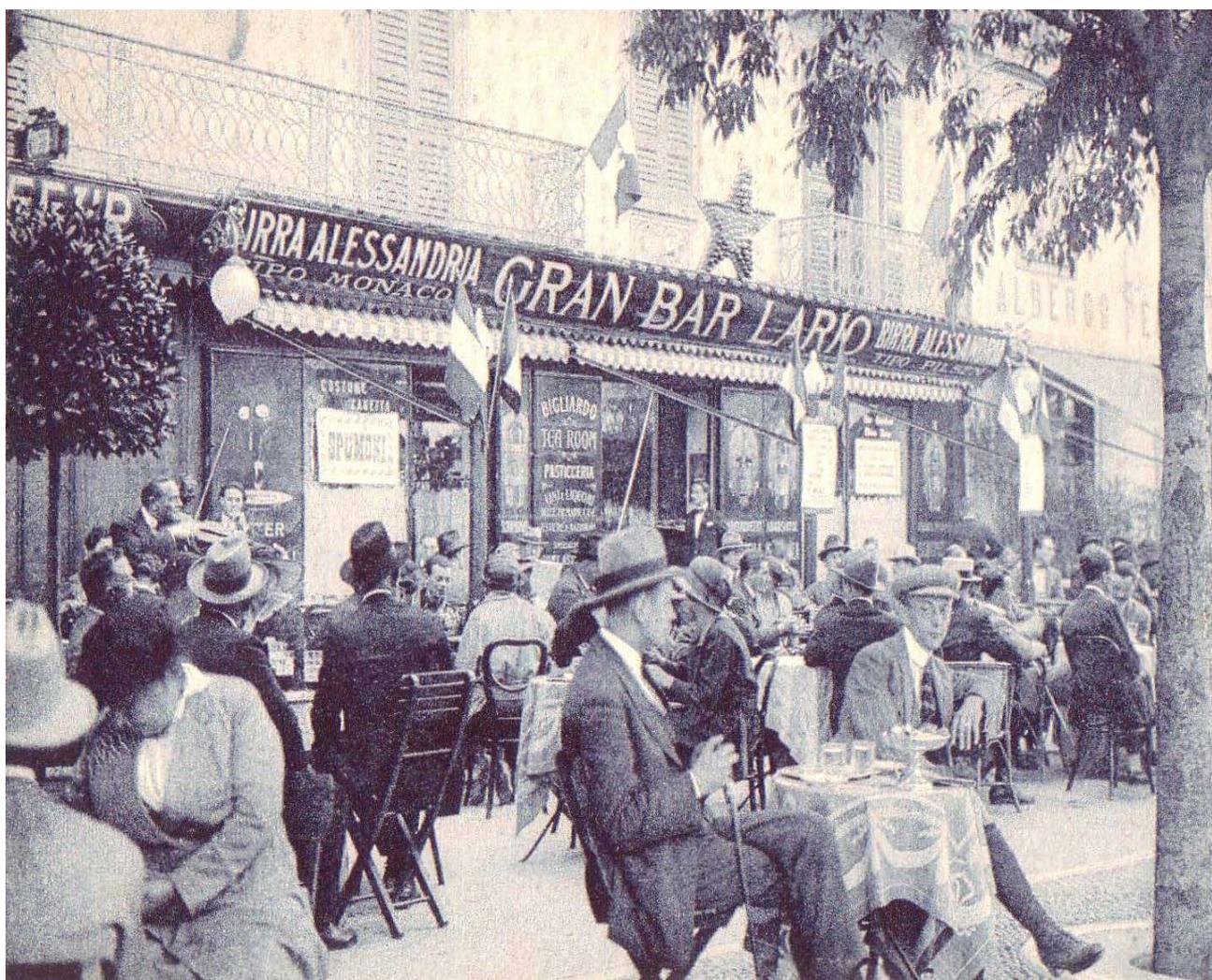
⁸⁴ Il patrimonio boschivo, definito ex Lr. 31/2008, assume valore paesaggistico ai sensi dell'art. 142, lett. g) del D.Lgs. 42/2004 e, fino all'entrata in vigore del Piano d'indirizzo forestale provinciale ex art. 47 Lr. 31/2008, le autorizzazioni paesaggistiche e forestali di competenza provinciale sono rilasciate in considerazione degli indirizzi espressi nel vigente Ptcp; negli immobili, esistenti alla data di adozione delle Disposizioni attuative del Pgt, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, espressamente esclusa la realizzazione di nuovi immobili; laddove, per qualunque motivo, vengano autorizzati interventi di qualsiasi tipo che comportino la riduzione della superficie boscata, vanno previsti adeguati interventi compensativi in applicazione della Dgr. 1 agosto 2003, n. 7/13900.

⁸⁵ Distinte a loro volta, in funzione della valenza paesaggistico – ambientale del contesto e dell'integrità dei caratteri originari (Cfr. Tav. 3.2 del Piano delle regole, *Carta della rilevanza delle aree agricole*), in: *i*) *aree agricole produttive*, dove prevale la valutazione dell'aspetto economico – produttivo del contesto agricolo; *ii*) *aree agricole generiche*, dove prevale l'aspetto economico in grado di contribuire al mantenimento d'un tessuto agrario di qualche rilevanza; *iii*) *aree rurali di rilevanza ambientale*, spazi di rilievo nel contesto della rete ecologica, funzionali alla continuità dei corridoi ecologici, con elevato valore faunistico e compresi, pertanto, nelle aree agricole ma senza che vi prevalga l'aspetto economico – produttivo; *iv*) *aree rurali di rilevanza paesaggistica*, a cui appartengono gli spazi, condotti in prevalenza a prato permanente, rappresentativi di rilevante valore estetico – paesaggistico, di presenze archeologiche e d'emergenze geomorfologiche notevoli; *v*) *aree rurali di rilevanza ambientale e paesaggistica*, a cui appartengono gli spazi espressivi di entrambe le peculiarità.

⁸⁶ In una logica d'*overlay* tra strati informativi, resa possibile dalle funzioni dei Geographical Information Systems.

gli ambiti che a vario titolo rivestono interesse geomorfologico, naturalistico, paesaggistico, tra cui elementi del paesaggio tradizionale comense, ambiti di valorizzazione e riqualificazione paesaggistica e ambientale, emergenze e particolari sistemi paesaggistici di caratterizzazione locale⁸⁷; **ii**) le modalità gestionali, al cui interno trova attuazione anche la disciplina delle *Aree non soggette a trasformazione urbanistica* ex lett. e) sub 3), c. 1, art. 10 della Lr. 12/2005 smi, del *Verde urbano di connessione ecologica* ex lett. e) sub 2), c. 1, art. 10 della Lr. 12/2005 smi, del *Verde compensativo o di salvaguardia, complementare del tessuto urbano consolidato* e del *Verde privato complementare del tessuto urbano consolidato*.

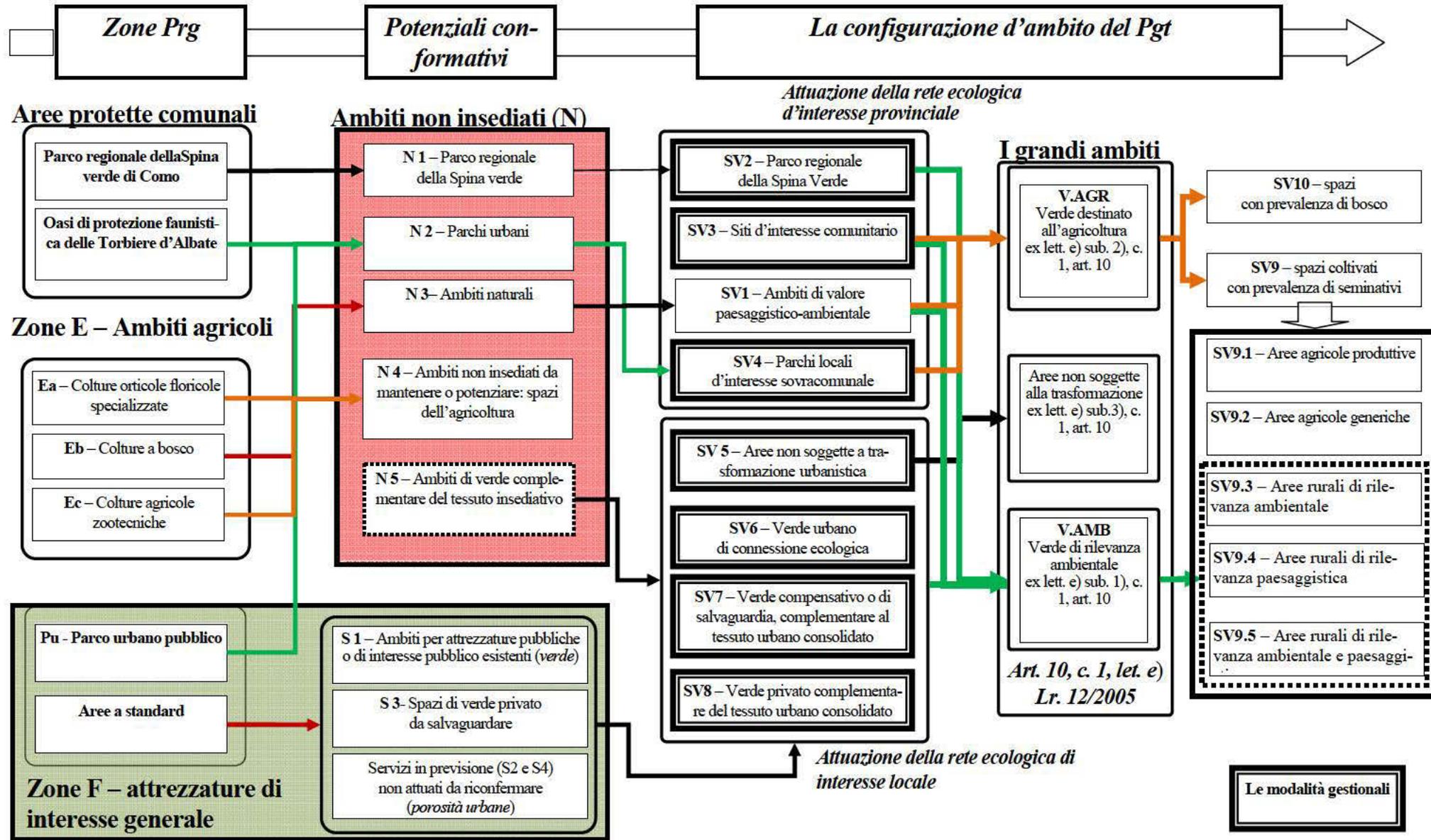
Siffatta impostazione: **a**) riconosce importanza alle porosità urbane e ai vuoti interstiziali, derivanti anche dalla mancata attuazione delle previsioni urbanistiche previgenti (Piani attuativi o previsioni di servizi) come spazi di riserva da mantenere ineditati per realizzare la rete ecologica urbana; **b**) porta opportunamente alla ricollocazione negli ambiti verdi non insediati, *da mantenere*, d'alcune categorie di servizi pubblici e di interesse pubblico (aree verdi), oltre agli ambiti a verde privato di maggiore estensione e pregio, per il completamento della rete ecologica comunale.



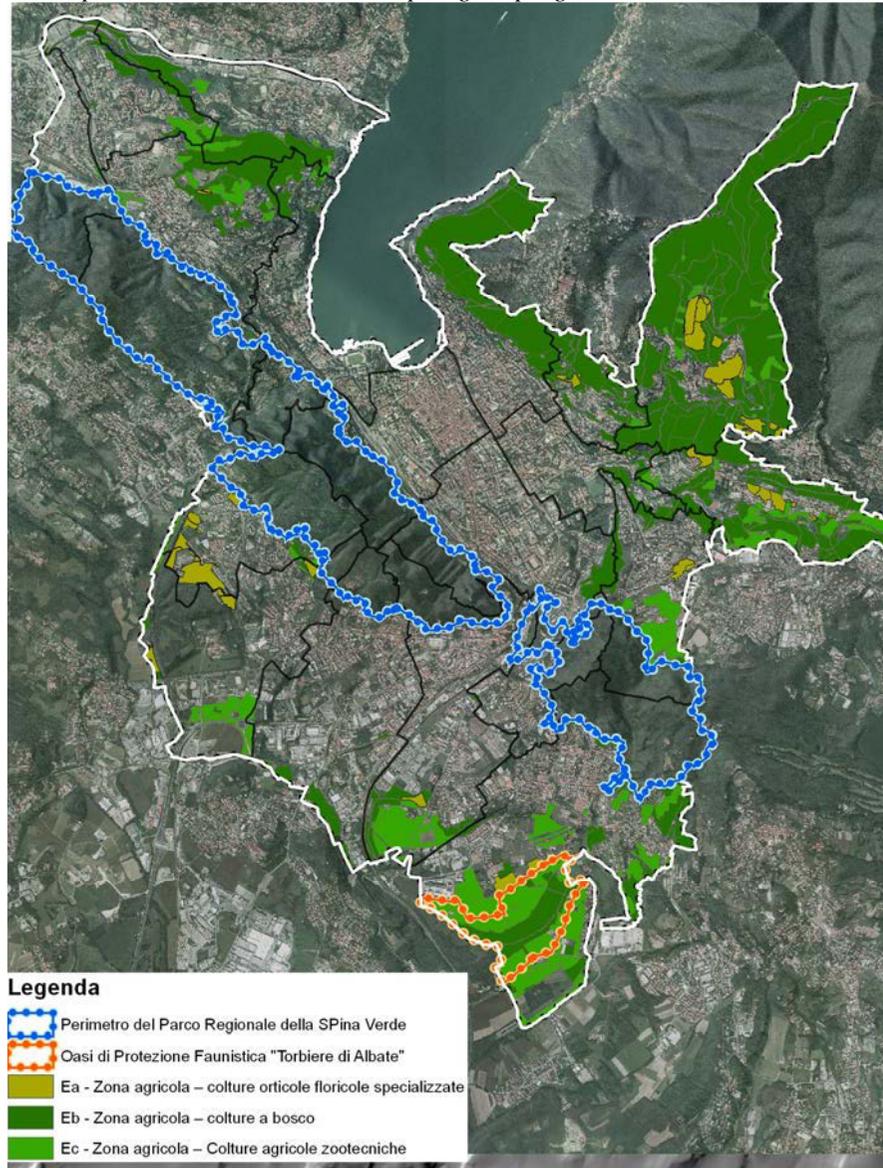
⁸⁷ Appartengono alla dimensione del verde di rilevanza ambientale ex lett. e) sub 2), c. 1, art. 10 Lr. 12/2005 smi le categorie: **i**) SV1 – Ambiti di valore paesaggistico – ambientale, **ii**) SV2 – Parco regionale della Spina Verde di Como; **iii**) SV3 – Siti d'interesse comunitario; **iv**) SV6 – Verde urbano di connessione ecologica; **v**) SV7 – Verde compensativo di salvaguardia, complementare al tessuto urbano consolidato; **vi**) SV8 – Verde privato complementare del tessuto urbano consolidato.

⁸⁸ La cui identificazione s'è resa possibile a seguito dell'approfondimento paesaggistico comunale e dell'esame dei tratti caratterizzanti delle risorse agricole e del quadro ambientale nello spazio comasco, entrambi contenuti nel Documento di piano.

Schema interpretativo dell'evoluzione della disciplina degli spazi verdi non insediati, da mantenere



La disciplina dello strumento urbanistico previgente per gli ambiti non insediati



Nella pagina seguente: la disciplina degli spazi verdi non insediati del Pgt

Legenda

I grandi ambiti

-  SV1 - Ambiti di valore paesaggistico – ambientale
-  SV2 -Aree comprese nei perimetri del Parco regionale della Spina Verde di Como
-  SV3 -Aree comprese nei perimetri dei Siti di Interesse Comunitari
-  SV4 -Ambiti a Parchi locali di interesse sovra comunale
-  SV04_1 - aggregato consolidato all'interno dei Plis
-  SV04_2 - Interventi integrativi sostitutivi all'interno dei Plis

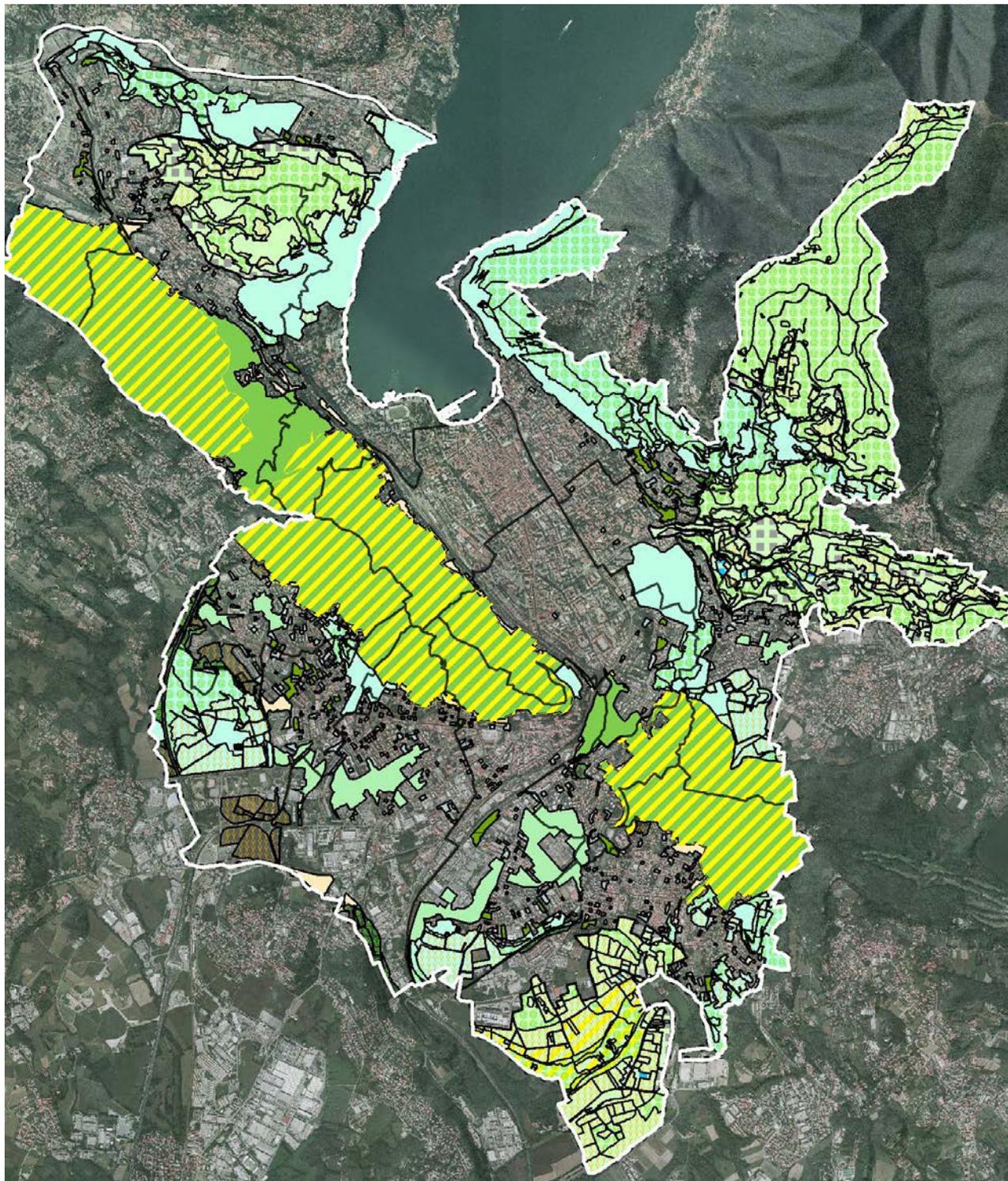
Le azioni di cautela e valorizzazione per la rete ecologica locale

-  SV5 -Aree non soggette a trasformazione urbanistica
-  SV6 -Verde urbano di connessione ecologica
-  SV7 -Verde compensativo o di salvaguardia, complementare del tessuto urbano consolidato
-  SV8 -Verde privato complementare del tessuto urbano consolidato

Le funzioni del sistema del verde

-  SV09 - Ambiti da destinare all'agricoltura con prevalenza di seminativi
-  SV10_ Ambiti da destinarsi all'agricoltura con prevalenza di bosco

Gli spazi non insediati, da mantenere, variamente classificati rispetto alla specifica propensione al mantenimento dei valori d'integrità e connettività ambientale da riversare nel progetto di rete ecologica comunale



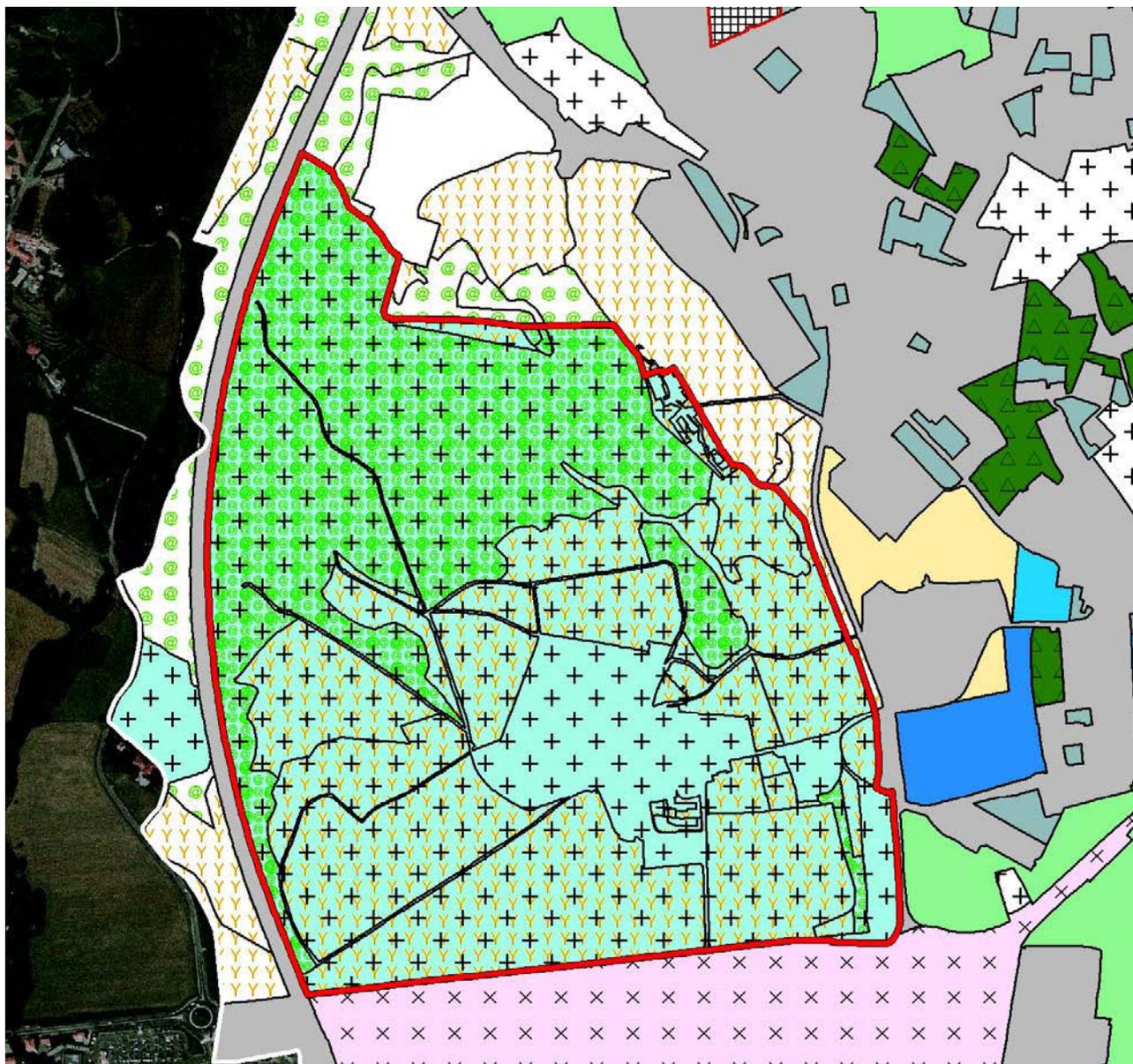
Uno degli esempi più espliciti della stratificazione della disciplina d'ambito del Piano delle regole è rappresentato dal caso di Villa Giulini/Lazzago⁸⁹, appartenente alla *Città storica da tramandare*⁹⁰, quale spazio di valore artistico – ambientale con valenza paesaggistica (e perciò disciplinato dal Titolo V, Parte IV delle Disposizioni attuative del Pgt) in cui, per il parco, viene inoltre specificata la funzione del verde rispetto agli

⁸⁹ Classificato dallo strumento urbanistico vigente esclusivamente come “*Edifici isolati, assimilabili alla zona A3: villa*”.

⁹⁰ Disciplinato pertanto dal Titolo II, Parte IV delle Disposizioni attuative di piano, per quanto riguarda i Centri storici suburbani, nuclei storici ed edifici di valore e/o rilevanza artistico e/o ambientale (CT2).

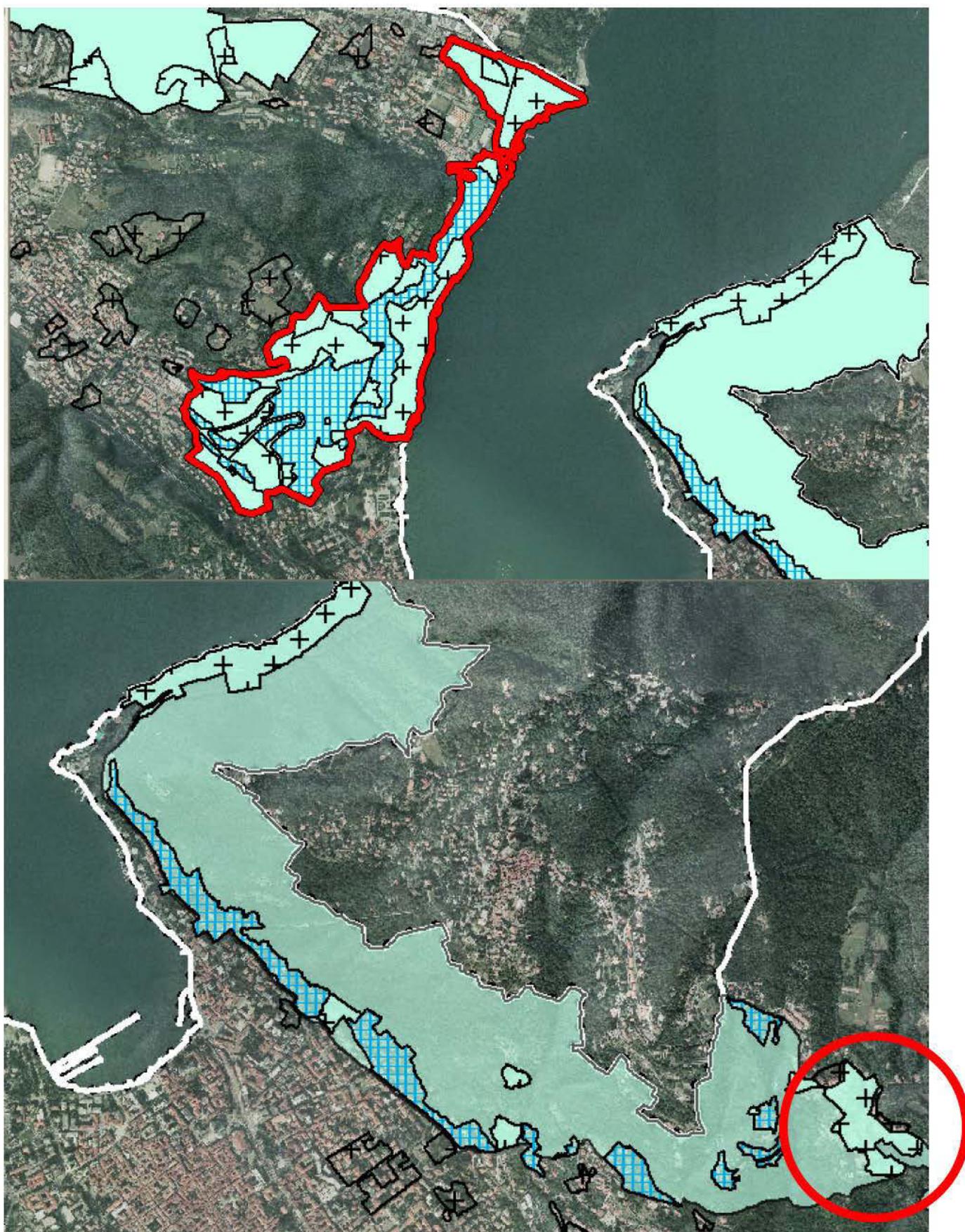
ambiti di verde boschivo e agli *Ambiti rurali di rilevanza paesaggistica* a cui appartengono anche gli spazi, condotti in prevalenza a prato permanente, rappresentativi di rilevante valore estetico – paesaggistico; il tutto, in seno alla rete ecologica d'interesse provinciale sia ex art. 11 delle Norme tecniche attuative del Ptcp sia nella Parte III delle Disposizioni attuative del Pgt (disciplina del Piano dei servizi)⁹¹.

La pertinenza del Parco storico di Villa Giulini, classificato come ambito insediato di rilevanza paesaggistico – ambientale, con funzioni da destinarsi all'agricoltura (boschivi e seminativi)



⁹¹ Si sottolinea, inoltre, come l'ambito di Villa Giulini rientri nelle aree a elevata connotazione paesaggistica, vale a dire a elevato e molto elevato grado di sensibilità paesaggistica, individuate nella Tav. 8, *Carta di caratterizzazione dell'assetto paesaggistico* del Documento di piano (cfr. par. 4.1.2.1) e, pertanto, è soggetta al c. 44.3 della disciplina paesaggistica delle Disposizioni attuative del Pgt, oltre a risultare bene vincolato come bellezze di insieme ex L. 1497/1939 ed ex art. 136, D.Lgs. 42/2004, così come è stato individuato nella Tav. 19.1 del Documento di piano (*Carta degli ambiti assoggettati a specifica tutela paesaggistica*).

La disciplina degli aggregati urbani in contesti di rilevanza paesaggistico – ambientale



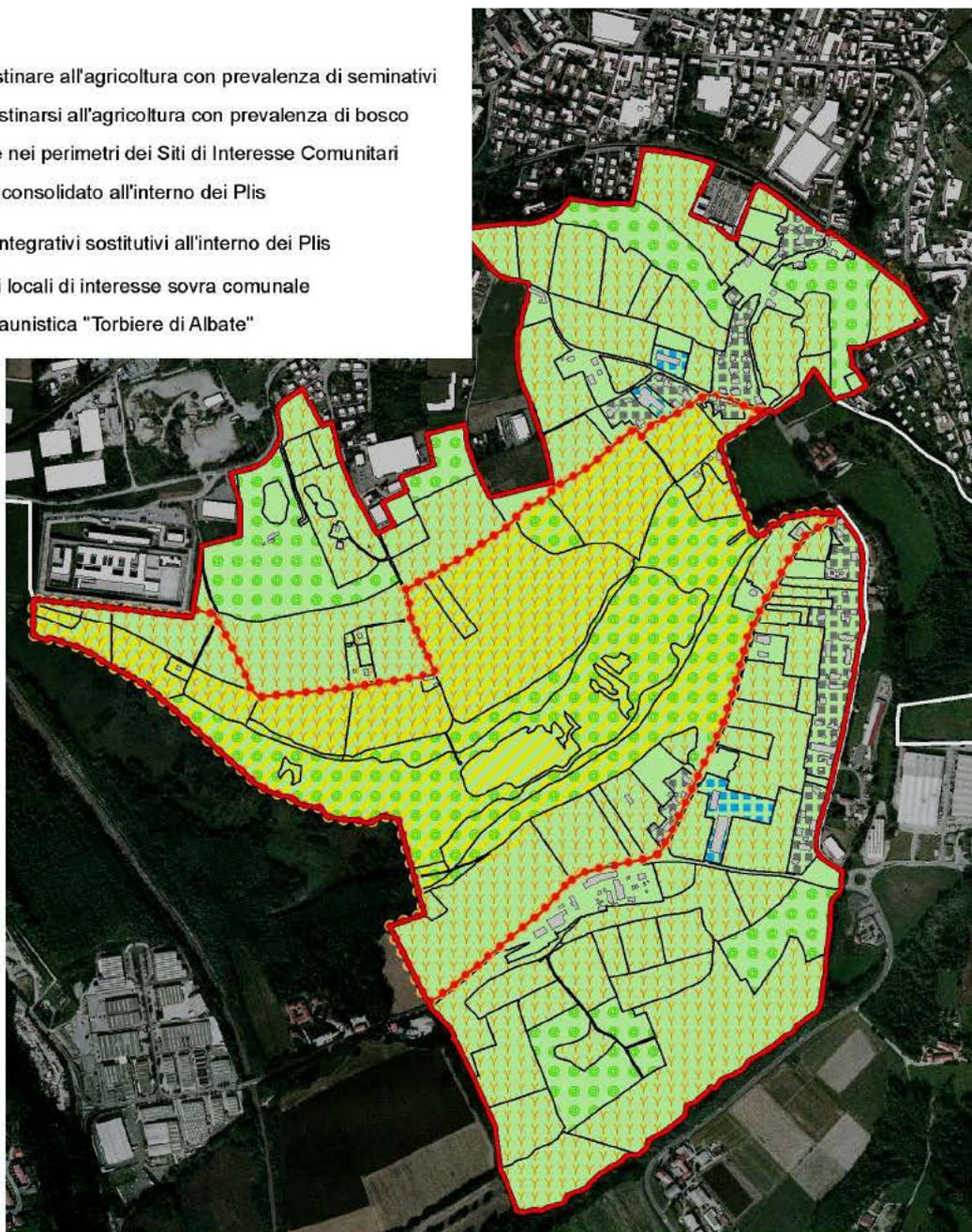
L'edificato d'interesse storico CT2 (in rosso) e di formazione moderna CV2 (in arancione) in ambiti d'interesse paesaggistico – ambientale SVI



Infine, se lo strumento urbanistico generale previgente collocava i Parchi urbani come categoria costitutiva delle attrezzature pubbliche d'interesse generale, ora nel Piano di governo del territorio la corrispondente previsione dei Plis⁹² permette un'articolazione multilivello del loro spazio riconoscendovi: *i*) gli aggregati urbani consolidati⁹³ (d'impianto storico e necessitanti di riqualificazione), *ii*) la presenza d'ulteriori aree naturali protette (come nel caso del Sito d'interesse comunitario "Palude di Albate" e della corrispondente Oasi di protezione faunistica, classificata nel Piano dei servizi come spazio d'eccellenza naturalistica per la fruizione pubblica, funzionale alla costruzione della rete ecologica provinciale); *iii*) le funzioni del verde, suddivise in ambiti con prevalenza di bosco (SV10) e ambiti agricoli classificati come "Aree rurali di rilevanza ambientale e paesaggistica".

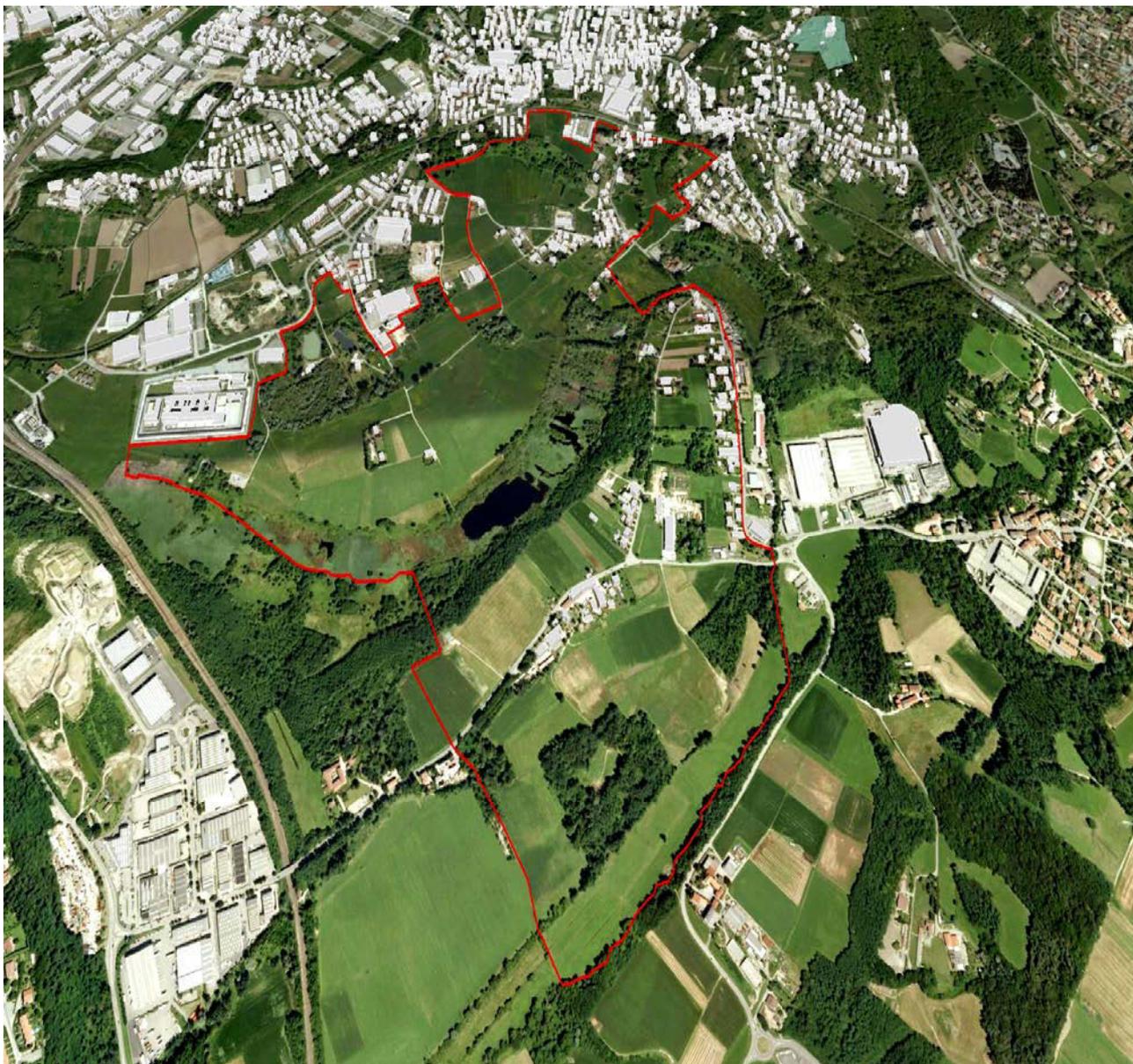
Legenda

-  SV09 - Ambiti da destinare all'agricoltura con prevalenza di seminativi
-  SV10 - Ambiti da destinarsi all'agricoltura con prevalenza di bosco
-  SV3 - Aree comprese nei perimetri dei Siti di Interesse Comunitari
-  SV04_1 - aggregato consolidato all'interno dei Plis
-  SV04_2 - Interventi integrativi sostitutivi all'interno dei Plis
-  SV4 - Ambiti a Parchi locali di interesse sovra comunale
-  Oasi di Protezione Faunistica "Torbiera di Albate"



⁹² Ex art. 34 Lr. 86/1983.

⁹³ Disciplinati da due differenti articoli nel Titolo V, Parte IV delle Disposizioni attuative del Pgt.

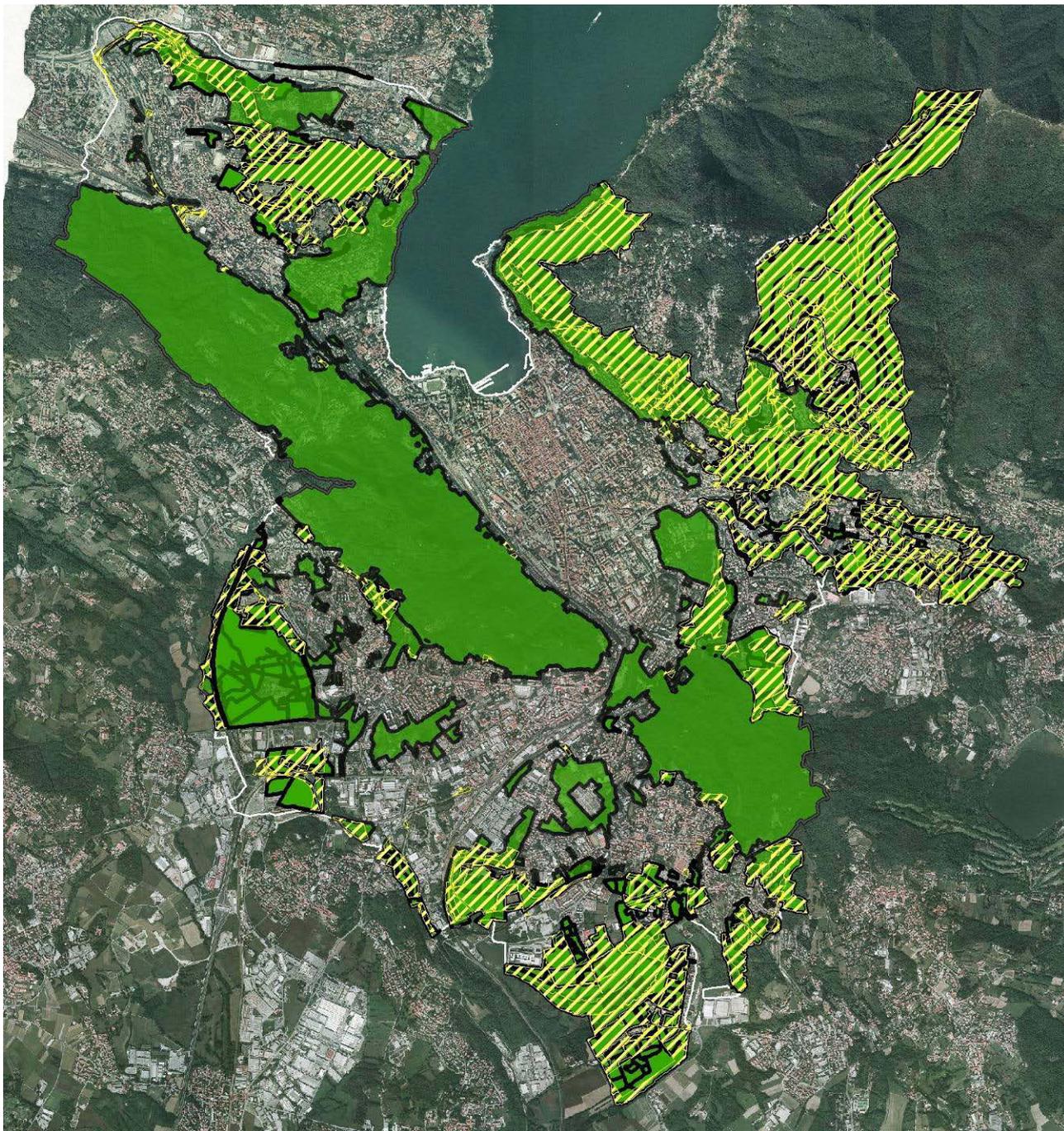


Dunque, alla comparazione tra le zone agricole E dello strumento urbanistico generale previgente, unitamente alla superficie del Parco regionale della Spina Verde, e questo Piano di governo del territorio:

- a) nel primo, le superfici non urbanizzate erano rispettivamente pari a 8.665.377 mq per lo spazio agricolo e a 6.725.192 mq per la spina Verde, raggiungendo un complesso di 15.390.569 mq,
- b) mentre ora gli spazi verdi identificati dal Pgt s'estendono su una superficie di 21.301.551 mq, con un incremento del 38% rispetto alle previsioni del Prg soprattutto in virtù dell'affinamento alla scala comunale della nuova rete ecologica.

Si specifica infine che: i) nei “*parchi locali d'interesse sovracomunale e spazi di eccellenza naturale per la fruizione pubblica (oasi/torbiere), di rilevanza naturalistico – ambientale per la connessione ecologica, di verde connettivo o di salvaguardia complementare del tessuto urbano consolidato*”, ii) così come nel “*sistema del verde (SV) – Rete ecologica*”, iii) al pari delle “*aree destinate all'agricoltura*” (V.AGR), non è ammessa la realizzazione di strade private, ne alcuna costruzione accessoria⁹⁴.

⁹⁴ Per costruzioni accessorie si intendono le piccole costruzioni al servizio e completamento delle costruzioni principali residenziali, quali: box per auto, piccoli ripostigli connessi alle abitazioni, padiglioni da giardino, serre e simili.



Il confronto delle zone E (retino giallo) del Prg con gli spazi verdi del Pgt (in verde): emerge il sostanziale incremento degli spazi non insediati tutelati

4.4.1. *Le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche*

Il Piano delle regole identifica quali aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche gli *spazi verdi di rilevanza ambientale (V.AMB)*⁹⁵, comprensive degli ambiti che a vario titolo rivestono interesse geomorfologico, naturalistico, paesaggistico (tra cui elementi del paesaggio tradizionale comense, ambiti di valorizzazione

⁹⁵ Cfr. Tav. 4 del Piano delle regole, *Carta delle aree verdi di valore paesaggistico, ecologico e ambientale*; appartengono alla dimensione del verde di rilevanza ambientale ex lett. e) sub 2), c. 1, art. 10 Lr. 12/2005 smi le categorie: *i*) SV1 – Ambiti di valore paesaggistico – ambientale, *ii*) SV2 – Parco regionale della Spina Verde di Como; *iii*) SV3 – Siti d’interesse comunitario; *iv*) SV6 – Verde urbano di connessione ecologica; *v*) SV7 – Verde compensativo di salvaguardia, complementare al tessuto urbano consolidato; *vi*) SV8 – Verde privato complementare del tessuto urbano consolidato.

zione e riqualificazione paesaggistica e ambientale, emergenze e particolari sistemi paesaggistici di caratterizzazione locale).

Innanzitutto, i luoghi principali della salvaguardia e tutela dei paesaggi naturali originari (o residuali), della conservazione dei valori di continuità, stabilità e integrità vegetale, del mantenimento della connettività e continuità ambientale definita dalla rete ecologica provinciale, insistono prevalentemente nei rilievi d'energia morfologica; in particolare:

- a) la struttura del Monte Baradello è caratterizzata dall'idrografia minore e, al contempo, dalle peculiarità naturalistico/ambientali e rappresenta, col Monte Goi, la dorsale verde del territorio comasco e il fattore di separazione tra la Convalle e il meridione, determinando il nodo dell'accesso obbligato alla direttrice principale della Napoleona, asse portante della viabilità comasca che, sviluppandosi lungo i margini di Monte Baradello, giunge a connettere le direzioni per Chiasso e per Cernobbio; qui si sviluppa il Parco regionale della Spina Verde, ambito a elevata integrità e connettività ambientale per gli elevati valori di rilevanza naturalistica, determinata da una densa coltre boschiva di latifoglie;
- b) il Monte Tre Croci si caratterizza per un'orografia fortemente segnata dalla fitta rete idrologica delle immissioni del Cosia, immediatamente a valle e al suo confine, mentre la Valle del Cosia rappresenta l'asse d'accesso pedemontano alla Convalle, ambedue distinti dalla presenza di parchi urbani e ambiti naturali di rilevante interesse ambientale e paesaggistico, costitutivi della rete ecologica comunale e in complesso scarsamente insediati e poco antropizzati⁹⁶, ma fruibili tramite una consistente maglia di percorsi ciclo/pedonali.

Vengono poi individuate anche le azioni di cautela e valorizzazione del sistema del verde, che identificano gli spazi appartenenti alla rete ecologica locale⁹⁷, aree d'interesse ambientale e paesaggistico variamente classificate rispetto alle loro peculiarità ma comunque volte a potenziare la connettività ambientale e tutelare i paesaggi naturali residuali, dove – per sostanziale similarità ex n. 3), lett. e), c. 1, art. 10 Lr. 12/2005 – non è ammessa alcuna trasformazione urbanistica.

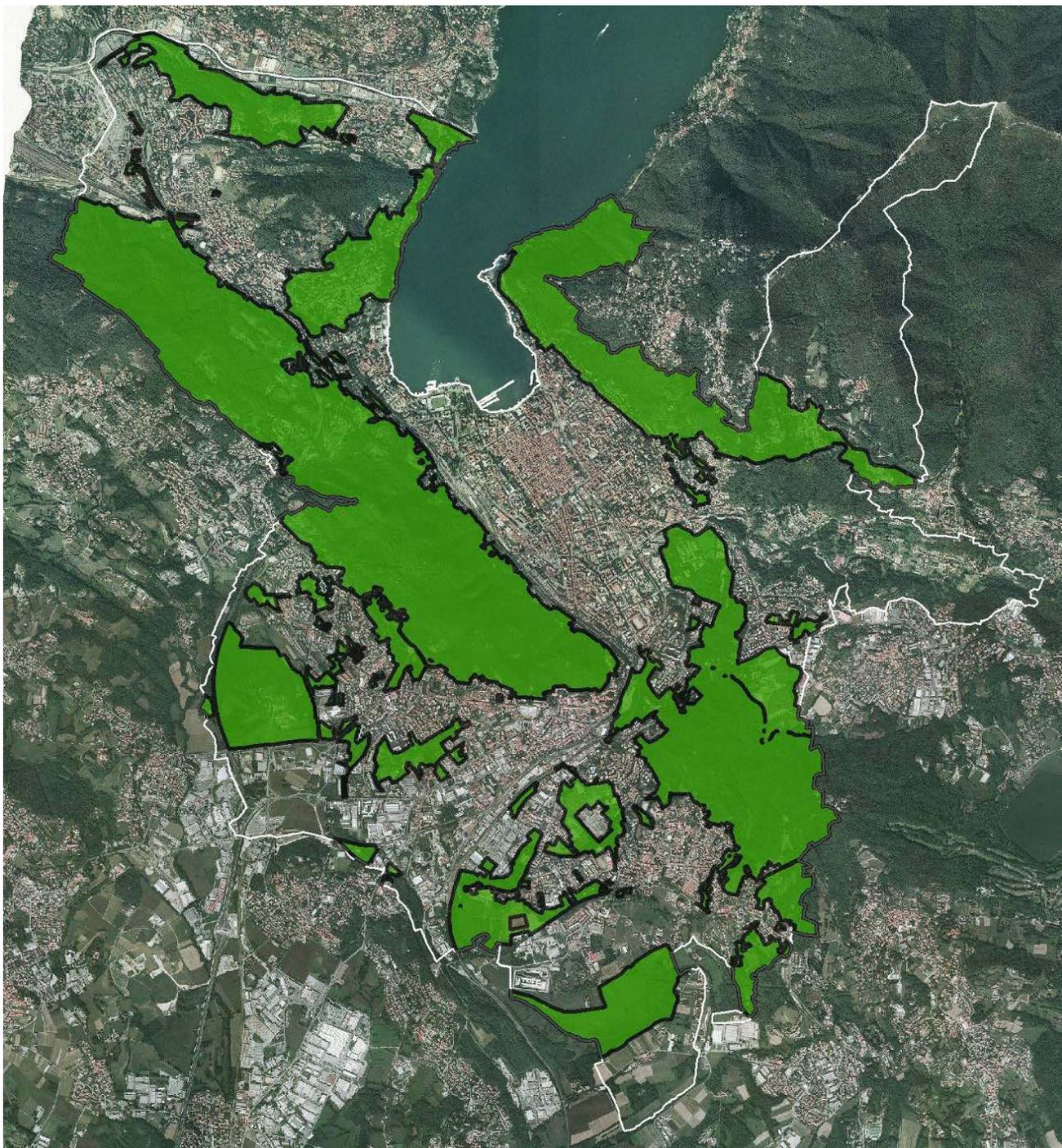
Nel complesso, gli *spazi verdi di rilevanza ambientale* – **V.AMB** vengono così identificati:

- a) gli ambiti di valore paesaggistico – ambientale (**SV1**),
- b) il Parco regionale della Spina Verde (**SV2**),
- c) i siti di interesse comunitario (**SV3**),
- d) il verde urbano di connessione ecologica (**SV6**), spesso intercluso o fortemente interferito dall'armatura urbana e da valorizzare anche in ottica sussidiaria, all'interno della città dei servizi;
- e) il verde compensativo o di salvaguardia, complementare del tessuto urbano consolidato (**SV7**), di bassa integrità strutturale e per lo più all'interno o ai margini del tessuto urbano consolidato, da conservare per il completamento della permeabilità verde urbana;
- f) il verde privato complementare del tessuto urbano consolidato (**SV8**), rappresentativo degli spazi verdi di maggior rilevanza dentro l'aggregato urbano (giardini, prati, orti), tali da concorrere al disegno della rete ecologica locale.

Gli *spazi verdi di rilevanza ambientale* – **V.AMB** s'estendono per oltre 140 ha e interessano più del 65% degli spazi non insediati del territorio comunale comense.

⁹⁶ Rappresentando dunque contesti di pregio paesaggistico e vedutistico ad alta integrità fisico/strutturale degli assetti, in quanto la loro struttura non è stata contaminata da fattori di disturbo antropico.

⁹⁷ Si tratta, in sostanza, della trama del verde intraurbano, costituita dal sistema di frangia urbana “di connessione tra territorio rurale e quello edificato”, ex c. 1, art. 9 Lr. 12/2005.



Gli spazi verdi di rilevanza ambientale – V.A.M.B

4.4.2. Le aree da destinare all'agricoltura e gli immobili a uso agricolo

Il Piano delle regole individua poi le *aree destinate all'agricoltura* e ne detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia ex Titolo III (“*Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura*”) della Lr. 12/2005 smi; si tratta degli spazi dedicati all'esercizio delle attività agricole, individuati come⁹⁸:

- i) aree destinate all'agricoltura con prevalenza di seminativi (**SV9**);
- ii) aree destinate all'agricoltura con prevalenza boschiva (**SV10**), dove insistono caratteri naturalistici da tutelare rispetto a qualsivoglia intervento in grado di alterarli;

⁹⁸ Cfr. Tav. 3.3. del Piano delle regole, *Carta delle aree agricole e degli immobili ad uso agricolo*.

iii) cascine storiche riconoscibili nel territorio comunale, assimilabili a immobili a uso agricolo da conservare in qualità di testimonianza agricola⁹⁹.

Considerando in particolare le aree destinate all'agricoltura con prevalenza di seminativi, sono gli spazi che le analisi del Piano delle regole¹⁰⁰ identificano in qualità di:

- a) *aree agricole produttive*, a cui appartengono gli insediamenti agricoli produttivi, i terreni annessi e gli spazi di potenziale insediabilità di nuove aziende agricole¹⁰¹, corrispondenti agli ambiti destinati dal Ptcp all'attività agricola dove prevale la valutazione dell'aspetto economico – produttivo del contesto agricolo, e costituiscono i nuclei delle aree destinate all'agricoltura con efficacia prevalente ex art. 15 della Lr. 12/2005¹⁰²;
- b) *aree agricole generiche*, a cui appartengono gli spazi coltivati, non corrispondenti ai criteri del vigente Ptcp o della Lr. 12/2005 smi e dove, comunque, prevale l'aspetto economico in grado di contribuire al mantenimento di un tessuto agrario di qualche rilevanza¹⁰³;
- c) *aree rurali di rilevanza ambientale*, a cui appartengono gli spazi di rilievo nel contesto della rete ecologica, funzionali alla continuità dei corridoi ecologici, con elevato valore faunistico e compresi, pertanto, nelle aree agricole ma senza che vi prevalga l'aspetto economico – produttivo, pur talvolta costituendo complemento delle aree destinate all'agricoltura con efficacia prevalente ex art. 15 della Lr. 12/2005 smi¹⁰⁴;
- d) *aree di rurali di rilevanza paesaggistica*¹⁰⁵, a cui appartengono gli spazi, condotti in prevalenza a prato permanente, rappresentativi di rilevante valore estetico – paesaggistico, di presenze archeologiche e di emergenze geomorfologiche notevoli (come le situazioni di carsismo)¹⁰⁶;
- e) *aree rurali di rilevanza ambientale e paesaggistica*, a cui appartengono gli spazi espressivi d'ambidue le peculiarità di cui alle precedenti lett. c), d) e per i quali, dunque, valgono i medesimi divieti.

Le *aree da destinare all'agricoltura* s'estendono per oltre 960 ha e interessano nel complesso circa il 45% degli spazi non insediati del territorio comense, con una prevalenza di aree boschive che incidono per il 70%; cospicui sono anche le aree agricole di rilevanza ambientale funzionali alla continuità dei corridoi ecologici, mentre la dimensione produttiva dove prevale la valutazione dell'aspetto economico – produttivo del contesto agricolo rappresenta solo il 22% degli spazi agricoli esistenti.

⁹⁹ In quest'ultima categoria rientrano tutte le 40 cascine storiche individuate, censite e cartografate sul territorio comunale (Tavola 3.3. del Piano delle Regole: *Carta delle aree agricole e degli immobili a uso agricolo*), e localizzate prevalentemente all'esterno della convalle, nei quartieri di Albate, Lora, Camnago Volta, Rebbio e Monte Olimpino.

¹⁰⁰ Rappresentate nella Tav. 3, "*Carta degli ambiti non insediati*".

¹⁰¹ Dove prevalgono quindi i caratteri dell'agricoltura professionale (cfr. Tavola 6.1 del Documento di piano, *Carta dell'integrità del paesaggio agrario*).

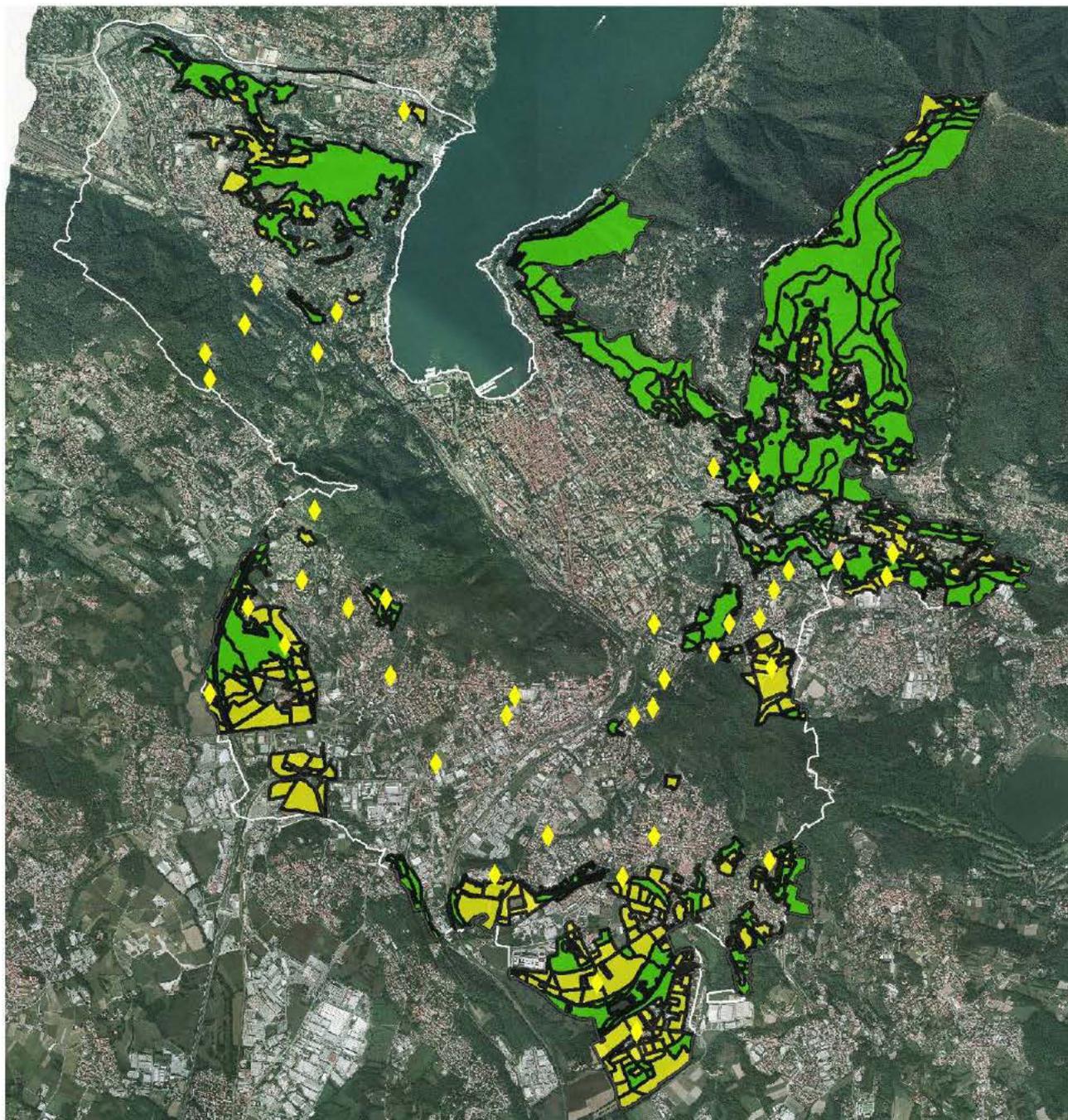
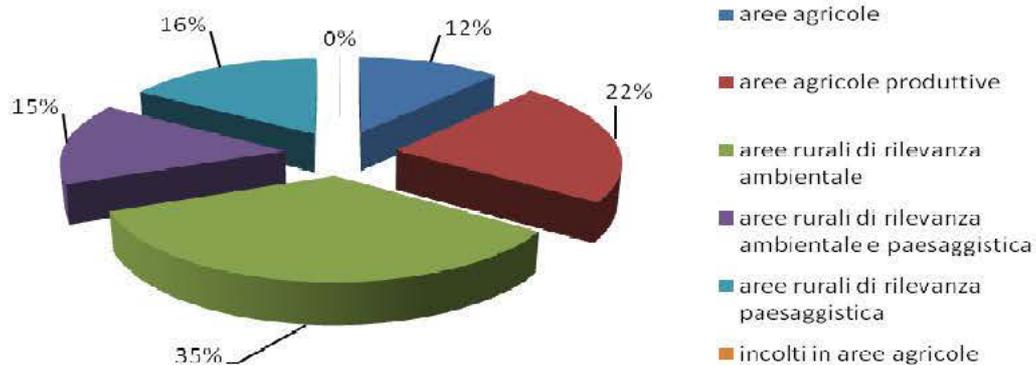
¹⁰² Per gli interventi edilizi nelle aree agricole produttive trovano applicazione le disposizioni della Lr. 12/2005 smi anche concentrando volumi derivanti da altri terreni agricoli e, comunque, non oltre il 60% della superficie coperta relativa a ogni singola area di pertinenza; tutti gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione e ampliamento dei manufatti esistenti dovranno contemperare alla qualità del contesto paesaggistico, corrispondendo opportunamente ai caratteri tipologici, ai materiali e alle tecniche costruttive del patrimonio edilizio rurale esistente.

¹⁰³ Per gli interventi edilizi nelle aree agricole generiche trovano applicazione le disposizioni della Lr. 12/2005 smi anche commasandovi volumi derivanti da altri terreni agricoli e, comunque, non oltre il 60% della superficie coperta relativa a ogni singola area di pertinenza; tutti gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione e ampliamento dei manufatti esistenti dovranno contemperare alla qualità del contesto paesaggistico, corrispondendo opportunamente ai caratteri tipologici, ai materiali e alle tecniche costruttive del patrimonio edilizio rurale esistente.

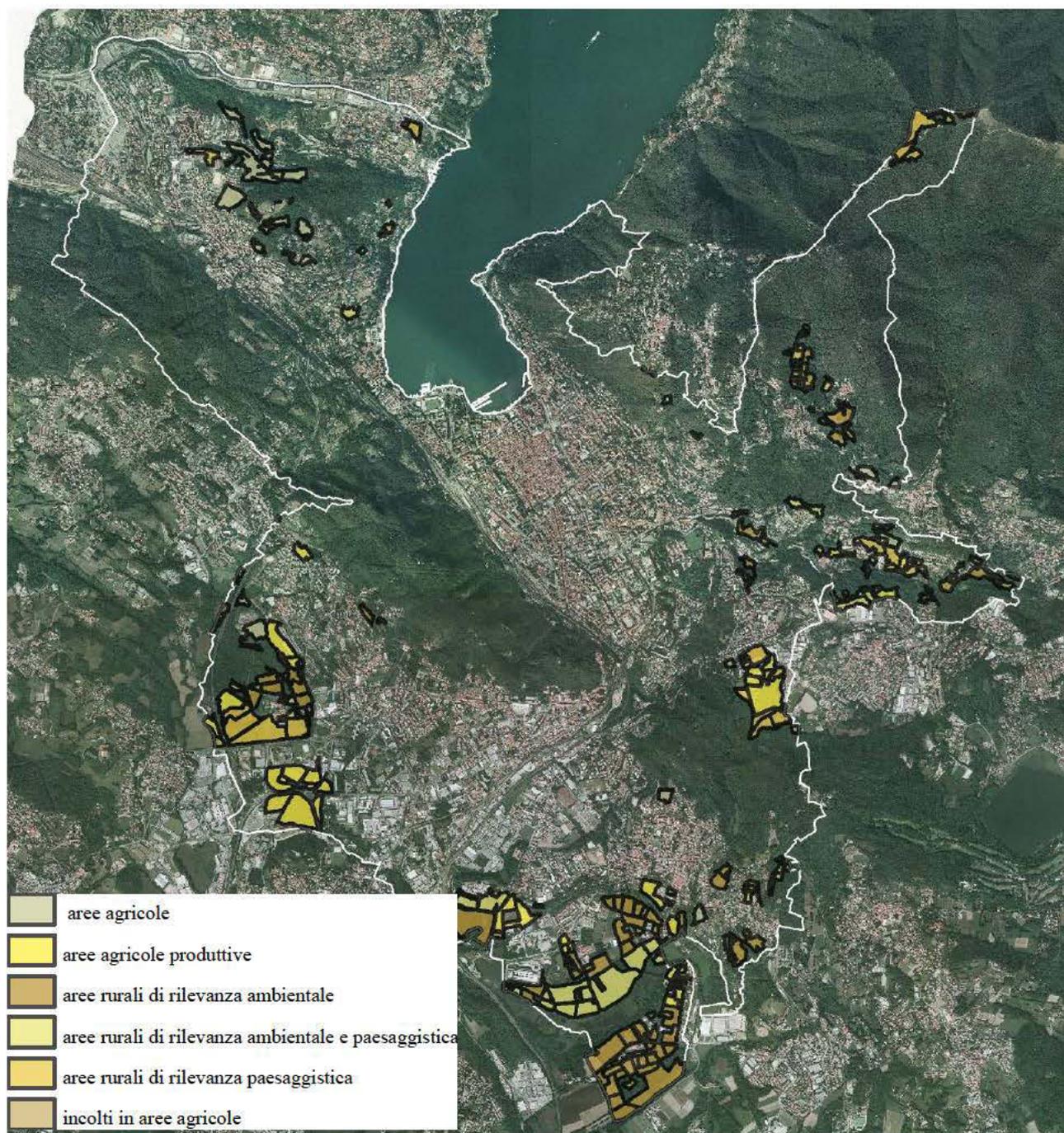
¹⁰⁴ In esse pertanto, pur venendo incentivata l'attività agricola, non è consentito realizzare nuove edificazioni a qualsivoglia titolo.

¹⁰⁵ Dove si riscontra il mantenimento dei caratteri tradizionali e degli aspetti paesaggistici (cfr. Tavola 6.1 del Documento di piano, *Tavola dell'integrità del paesaggio agrario*).

¹⁰⁶ *Ibidem*.

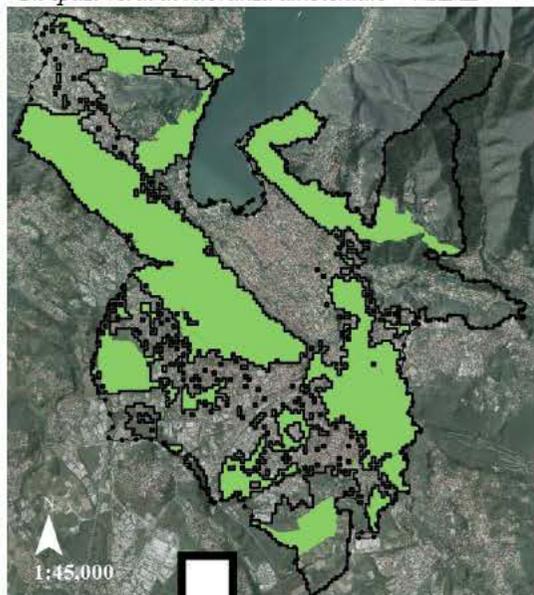


- SV9 Aree destinate all'agricoltura
- SV10 Aree destinate all'agricoltura con prevalenza di bosco
- Cascine storiche

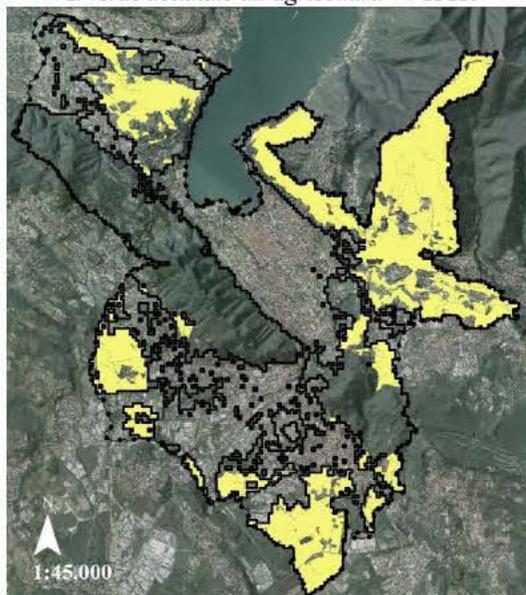


I grandi ambiti del sistema del verde

Gli spazi verdi di rilevanza ambientale – V.AMB



Il verde destinato all'agricoltura – V.AGR

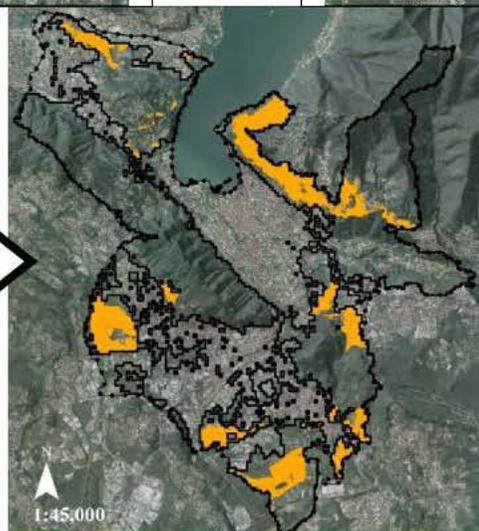
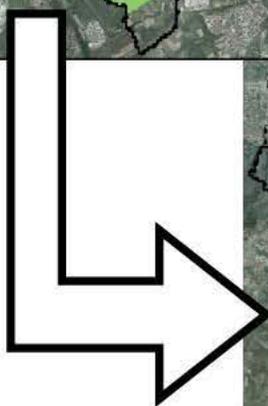


Le funzioni del verde

Gli spazi prevalentemente a seminativi nel verde destinato all'agricoltura



Tavola 3.2 del Piano delle regole: Carta della rilevanza delle aree agricole



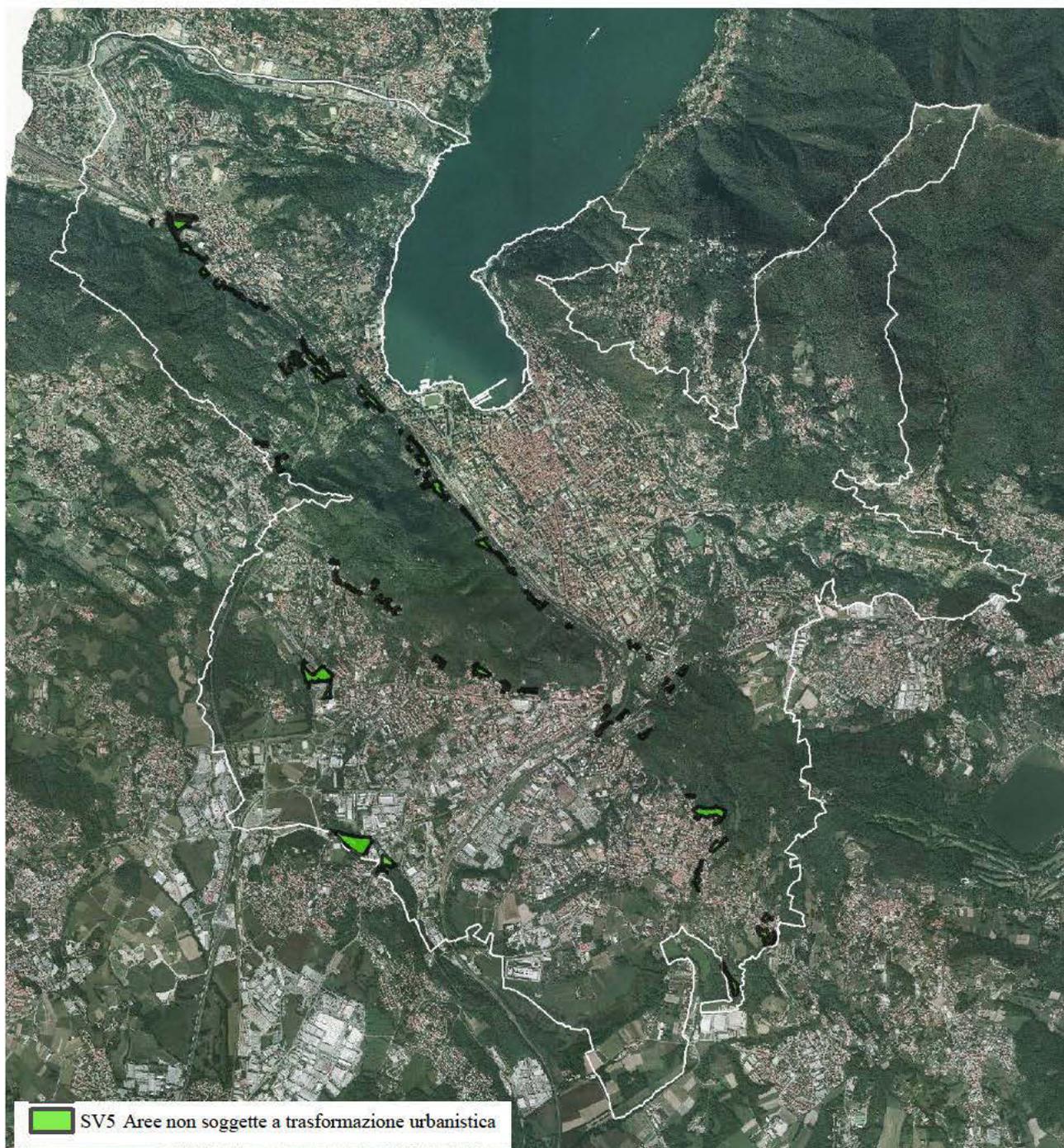
Gli spazi di compresenza: più del 40% del verde destinato all'agricoltura ricade negli spazi di rilevanza paesaggistico – ambientale



Gli spazi prevalentemente a bosco nel verde destinato all'agricoltura

4.3.3. Le aree non soggette a trasformazione urbanistica

Il Piano delle regole individua, infine, le aree non soggette a trasformazione¹⁰⁷ identificate in qualità di “*parti del territorio comunale esterne al tessuto urbano consolidato e alle aree destinate all’agricoltura che, per ragioni oggettive e/o per scelta di piano, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto*”¹⁰⁸.



Rientrano in questa tipologia d’ambito:

¹⁰⁷ Ex lett. e) sub 3), c. 1, art. 10 della Lr. 12/2005 smi.

¹⁰⁸ Così come definite nel § 4.3.4. della Dgr. 29 dicembre 2005, n. 8/1681 (recante “*Modalità di pianificazione comunale*”) e ripresa nella Dgr. 10 novembre 2006, n. 12520.

- i) le aree che, per ragioni geologiche, morfologiche, d'acclività e simili, siano tecnicamente non idonee a venire urbanizzate;
- ii) le aree soggette a rischio geologico e idraulico elevato e molto elevato;
- iii) le aree localizzate in prossimità dei beni storico – culturali e paesaggistici che caratterizzano l'immagine consolidata dei luoghi, per salvaguardarli da incongrue sovrapposizioni che ne compromettano l'identità e per migliorarne la fruizione visiva;
- iv) le aree non funzionali a un'attività agricola produttiva né di particolare valore paesaggistico, ambientale ed ecosistemico, ma caratterizzate da livelli di naturalità che comunque richiedono un impegno manutentivo anche significativo onde evitare fenomeni di dissesto idrogeologico e di progressivo degrado ambientale e paesaggistico.

Come pone in evidenza la rappresentazione nella pagina precedente, le aree non soggette a trasformazione si localizzano in prevalenza a protezione del perimetro di Parco regionale della Spina Verde nonché Sito di interesse comunitario, garantendo così gli opportuni spazi di rispetto alle aree naturali protette presenti sul territorio comunale.

Verso tal prospettiva, tali aree non vanno considerate residuali e la loro gestione dev'essere integrata con i modi di valorizzazione ambientale e paesaggistica che il Pgt di Como individua: in esse non s'ammettono interventi sul patrimonio edilizio eventualmente esistente che eccedano le categorie della manutenzione straordinaria e del restauro e risanamento conservativo rispettivamente ex lett. b), c), art. 27 della Lr. 12/2005 smi, ma sono comunque ammessi, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici o d'uso generale, prevedendovi la localizzazione degli esiti d'eventuali mitigazioni e compensazioni agroforestali e ambientali.

4.5. Le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, ex art. 57, c. 1, lett. b); c. 1, lett. d), art. 10 Lr. 12/2005

Nelle Tav. 8, 9, 10 del Piano delle regole vengono riversati gli esiti dall'approfondimento geologico, idrogeologico e sismico¹⁰⁹, concorrenti all'identificazione del quadro dei vincoli e limiti strutturali vigenti sul territorio comunale (cfr. il quadro ricognitivo del Documento di piano); nel complesso, si tratta di spazi che interessano il 23% circa della superficie comunale facendo identificare, in particolare:

- i) gli ambiti ricadenti in *classe IV* di fattibilità geologica (fattibilità con gravi limitazioni);
- ii) le zone di rispetto dei corsi d'acqua pubblici (ex Rd. 25 luglio 1904, n. 523)¹¹⁰;
- iii) le zone di tutela assoluta e rispetto delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano (ex DLgs. 3 aprile 2006, n. 152; Dgr. 27 giugno 1996, n. 6/15137; Dgr. 10 aprile 2003, n. 7/12693).



¹⁰⁹ Aggiornati ex Dgr. 28 maggio 2008, n. 8/7374 recante "Aggiornamento dei «Criteri e indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di governo del territorio in attuazione dell'art. 57, c. 1 della Lr. 11 marzo 2005, n. 12», approvati con Dgr. 22 dicembre 2005, n. 8/1566 – 500 Ambiente e territorio".

¹¹⁰ Per le zone di rispetto dei corsi d'acqua pubblici (ex R.D. 25 luglio 1904, n. 523) si consideri la facoltà di riduzione fino a 4 metri delle fasce di rispetto di tipo B (Tav. n. 15, *Carta dei vincoli geologici*, del Documento di piano).

