



Comune di Como

*Piano delle regole
del Piano di governo del territorio
ex art.10, Lr. 12/2005*



Quadro delle competenze nella redazione del Piano di governo del territorio



<i>Ufficio comunale di Piano</i>	
Presidenza:	<i>segretario comunale – direttore generale (avv. Nunzio Fabiano)</i>
Coordinamento delle attività:	<i>direttore dell'Area Governo del territorio (ing. Roberto Laria)</i>
Coordinamento scientifico:	<i>prof. Pier Luigi Paolillo (Politecnico di Milano)</i>
Supporto giuridico e segreteria:	<i>dott.ssa Rossana Tosetti</i>
Supporto tecnico:	<i>strutture del comune di Como, supporti esterni al Comune di Como</i>

<i>Strutture del Comune di Como</i>	
La gestione finanziaria delle politiche di welfare e i costi dell'erogazione dei servizi pubblici	<i>Dott. Raffaele Buononato</i>
I fattori economici della gestione urbanistica	<i>Arch. Matteo Petronio</i>
I fattori normativi del governo del paesaggio	<i>Arch. Elisabetta Gandola</i>
I fattori normativi della gestione urbanistica	<i>Dott. Luca Baccaro</i>
La costruzione del Sistema informativo comunale	<i>Ing. Giovanni Fazio</i>
La costruzione del Sistema informativo territoriale	<i>Ing. Giorgio Zamboni, signora Francesca Monaco, arch. Bruno Pizzolante</i>
Il sistema della mobilità	<i>Ing. Pierantonio Lorini, arch. Claudio Cerra, geom. Marco Kneifl</i>
Le grandi opere La ricognizione del patrimonio immobiliare comunale	<i>Ing. Antonio Ferro, arch. Luca Nosedà, geom. Francesco Baruffi</i>
L'inquadramento del regime comunale dei suoli La localizzazione del fabbisogno di servizi L'approfondimento del Piano delle regole	<i>P.i.e. Massimiliano Patti, arch. Giovanni Rho, con pt. Roberta Mascheroni</i>
L'incidenza storico – paesaggistica Lo sviluppo storico urbanistico del territorio comunale	<i>Arch. Luigi Fara, geom. Laura Gaverini, arch. Patrizia Rini</i>

Il piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo	<i>Ing. Antonio Viola, geometri Luisa Visioli e Franco Tettamanti, ing. Ciro Di Bartolo</i>
La domanda di servizi scolastici, le relazioni tra il Piano territoriale degli orari e il Piano dei servizi	<i>Dott.ssa Franca Gualdoni</i>
La domanda socio assistenziale	<i>Dott.ssa Paola Suriano</i>
L'assetto demografico storico, attuale e previsionale	<i>Dott.ssa Domizia de Rocchi</i>
L'assetto commerciale e le funzioni produttive	<i>Dott. Marco Fumagalli, sig. Fausto Venturini, arch. Tatiana Baietti</i>
Il verde comunale e le attività di Agenda 21	<i>Dott. Alessandro Russi, dott.ssa Sara Geromin, dott.ssa Manuela Pini (in collaborazione con dott. Angelo Vavassori)</i>
Le attività redazionali dei testi e la formazione dei fascicoli	<i>Signora Patrizia Monti</i>
<i>Supporti esterni al Comune di Como</i>	
Il supporto generale alla costruzione del Documento di piano, del Piano dei servizi, del Piano delle regole	<i>Dott. pt. Alberto Benedetti, dott. pt. Massimo Rossati, dott. pt. Giorgio Graj, dott. pt. Luca Terlizzi (in collaborazione con dott. pt. Roberto Raimondi, dott. pt. Umberto Baresi, dott. pt. Andrea Nardin, dott. iunior Massimo Cassani, dott. iunior Luca Festa)</i>
L'avvio e il (ri)avvio del procedimento per la formazione del Pgt: suggerimenti e proposte da parte della popolazione	<i>Dott. pt. Umberto Baresi, dott. pt. Andrea Nardin</i>
L'evoluzione e le condizioni del centro e dei borghi storici, l'incidenza storico – paesaggistica nel Piano delle regole	<i>Dott. pt. Umberto Baresi, dott. Roberto Bisceglie</i>
Il corredo storico del Piano delle regole	<i>Dott. Alberto Longatti, prof. Giorgio Luraschi, dott. Alberto Rovi</i>
L'aggiornamento dello studio geologico	<i>Dott. geol. Domenico D'Alessio, dott. geol. Anna Gentilini (Coop. Rea, Monza)</i>
La rete ecologica, le aree agricole	<i>Dott. Claudio Febelli (Coop. Rea, Monza), con dott. Marco Cantini (Provincia di Como) per la parte faunistica</i>
La conoscenza archeologica del territorio comunale	<i>Dott. Lanfredo Castelletti e dott. Roberto Caimi (in collaborazione con dott. Marco Redaelli, dott. Stefano Pruneri, dott. Mimosa Ravaglia), prof. Damiano Iacobone</i>
Il piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo	<i>Arch. Simone Ronzoni, arch. Vincenzo Zorloni</i>
L'analisi del tessuto economico comunale	<i>Sincron Polis S.r.L.</i>
Gli approfondimenti dell'assetto commerciale	<i>Dott. Mauro Anzini, dott.ssa Cecilia Merlo</i>

Indice

Parte I

La caratterizzazione paesaggistica a scala locale

(a cura di Luigi Fara, Laura Gaverini, Patrizia Rini)

1.	Le disposizioni derivanti dal quadro normativo: il sistema delle tutele paesaggistiche	p. 1
1.1.	Le innovazioni introdotte dal Codice dei beni culturali e del paesaggio	p. 2
1.2.	Le incombenze derivanti dall'applicazione del Piano territoriale paesistico regionale	p. 3
1.3.	Il quadro delineato dai risvolti paesaggistici del Piano territoriale di coordinamento provinciale	p. 19
1.4.	Elementi d'interesse nel Piano territoriale di coordinamento del Parco regionale Spina Verde	p. 27
1.5.	Elementi d'interesse nell'Oasi di protezione faunistica delle Torbiere di Albate	p. 33
1.6.	Compiti e ruoli di dettaglio del Piano comunale di governo del territorio	p. 39

Parte II

La conoscenza archeologica del territorio comunale

1.	La valutazione archeologica del territorio comunale di Como	
	<i>(a cura di Lanfredo Castelletti e Roberto Caimi)</i>	
1.1.	Introduzione	p. 45
1.2.	Metodi dell'analisi territoriale	p. 46
1.2.1.	<i>Ricerche cartografiche (antiche e attuali)</i>	p. 48
1.2.2.	<i>Aerofotografia (voli vecchi e recenti)</i>	p. 48
1.2.3.	<i>Iconografia e fotografia</i>	p. 50
1.2.4.	<i>Ricerche di superficie e tecniche di survey</i>	p. 50
1.3.	Il controllo archeologico d'archivio	p. 52
1.3.1.	<i>Il controllo mediante bibliografia</i>	p. 52
1.3.2.	<i>Il controllo mediante archivio della Soprintendenza archeologica</i>	p. 53
1.3.3.	<i>Il controllo mediante archivio del Civico Museo Archeologico "P. Giovio"</i>	p. 53
1.3.4.	<i>Il controllo mediante altri archivi</i>	p. 53
1.4.	Il controllo archeologico territoriale	
1.4.1.	<i>La scheda di ispezione dei siti citati in letteratura</i>	p. 54
1.4.2.	<i>Georeferenziazione. Carta del rischio archeologico</i>	p. 54
1.5.	Il territorio e il determinismo geografico	
1.5.1.	<i>La geografia del territorio di Como</i>	p. 57
1.5.1.1.	<i>La climatologia</i>	p. 57
1.5.1.2.	<i>La vegetazione attuale</i>	p. 58
1.5.1.3.	<i>L'idrologia</i>	p. 60
1.5.2.	<i>Inquadramento geologico prequaternario e quaternario</i>	p. 62
1.6.	Archeologia e trasformazioni recenti del territorio a Como	p. 63
1.6.1.	<i>Storia dell'archeologia a Como</i>	p. 65
1.6.2.	<i>Scoperte, distruzioni, scomparse, sigillature</i>	p. 66
1.6.3.	<i>L'inquadramento cronologico dei dati archeologici</i>	p. 68
1.6.4.	<i>Relazioni fra i caratteri del territorio e l'insediamento</i>	p. 71
1.6.5.	<i>Cartografia, archeologia e viabilità</i>	
1.6.5.1.	<i>Le carte storiche</i>	p. 71
1.6.5.2.	<i>La viabilità storica</i>	p. 74
1.7.	Il rischio archeologico	
1.7.1.	<i>I limiti territoriali dell'indagine</i>	p. 78
1.7.2.	<i>La classificazione delle aree di rischio</i>	p. 78
1.7.3.	<i>L'interpretazione della cartografia del rischio</i>	p. 79

1.7.4.	<i>Ulteriori estensioni del concetto di rischio archeologico</i>	p. 81
1.8.	Diari di ricognizione dei siti archeologici	p. 81
2.	La valutazione del rischio archeologico per l'età medievale e moderna. Como: aree periurbane ed <i>extra-moenia</i> (a cura di Roberto Iacobone)	p. 92
2.1.	Il sistema difensivo	
2.1.1.	<i>La cinta muraria medievale</i>	p. 92
2.1.2.	<i>Il castello della Torre rotonda</i>	p. 94
2.1.3.	<i>La cittadella viscontea (1335 – 1447)</i>	p. 96
2.1.4.	<i>Le difese urbane tra XVI e XVIII secolo</i>	p. 101
2.1.5.	<i>La cartografia storica tra XVI e XVIII secolo</i>	p. 103
2.1.6.	<i>La valutazione di preesistenze su base cartografica e documentaria</i>	p. 107
2.2.	La darsena e l'area di Coloniola	p. 110
2.3.	La via Regina e Borgovico	
2.3.1.	<i>Lo sviluppo di Borgovico tra XIV e XVIII secolo su base cartografica</i>	p. 112
2.3.2.	<i>La via Regina: stato attuale delle conoscenze</i>	p. 114
2.3.3.	<i>Le presenze architettoniche e la valutazione delle preesistenze</i>	p. 114
2.4.	La convalle	p. 121
2.5.	Apparati	p. 123

Parte III

Alcuni contributi monografici di approfondimento storico

1.	Como romana (a cura di Giorgio Luraschi)	
1.0.	Premessa. Le due fondazioni di Como	p. 126
1.1.	Le fonti	p. 133
1.2.	I confini del territorio comense	p. 133
1.3.	L'avvento dei Romani: la battaglia di Como (196 a.C.)	p. 134
1.4.	La pace. I primordi della romanizzazione (196-89 a.C.)	p. 135
1.5.	L'intervento di Pompeo Strabone: Como diventa colonia latina fittizia (89 a.C.)	p. 137
1.6.	Gaio Scipione e la prima colonizzazione di Como (77 a.C.)	p. 138
1.7.	Cesare fonda la colonia latina di <i>Novum Comum</i> (59 a.C.)	p. 139
1.8.	La Como di Cesare e il suo territorio	p. 143
1.9.	Augusto e la pacificazione delle Alpi (16-15 a.C.)	p. 146
1.10.	La grande Como dei Plini (23-113 d.C.)	p. 147
1.11.	Il territorio	p. 150
1.12.	Il lago	p. 150
1.13.	L'amministrazione pubblica. Il municipium e le sue strutture	p. 151
1.14.	Beneficenza e munificenza. Avvisaglie di una crisi	p. 153
1.15.	La società	p. 154
1.16.	Economia e lavoro	p. 155
1.17.	La religione	p. 156
1.18.	L'epoca tardo-imperiale e la decadenza (III-V sec. d.C.)	p. 158
1.19.	Aspetti giuridici e storici della fondazione di <i>Novum Comum</i>	p. 167
1.20.	Aspetti di vita pubblica nella Como dei Plini	p. 187
1.21.	Le vicende edilizie di Como romana attraverso le fonti letterarie	p. 213
1.22.	Anfiteatro a Como: un problema aperto	p. 223
1.23.	Como romana: la villa di Via Zezio	p. 246
1.24.	Le Terme romane di Como e dell'Insubria in età romana	p. 257

1.25.	Via Regina: inquadramento storico	p. 266
2.	Como tra Medioevo ed età moderna (a cura di Alberto Rovi)	
2.1.	La città di Como. Nota storica	p. 279
2.2.	Como medievale: più domande che risposte	p. 280
2.2.1.	<i>L'aspetto urbano</i>	p. 285
2.2.2.	<i>Le attività primarie</i>	p. 286
2.2.3.	<i>Il pane</i>	p. 287
2.2.4.	<i>La pesca</i>	p. 287
2.2.5.	<i>L'artigianato</i>	p. 288
2.2.6.	<i>Il commercio</i>	p. 289
2.2.7.	<i>Le norme sanitarie</i>	p. 290
2.2.8.	<i>Le norme di sicurezza</i>	p. 291
2.3.	La Pieve di Zezio e i battisteri di Como	p. 293
2.3.1.	<i>San Giovanni in Atrio e il toponimo "in Foro"</i>	p. 295
2.3.2.	<i>San Giovanni in Atrio: l'architettura e gli artisti</i>	p. 297
2.4.	S. Cecilia e Porta Torre: lo spirito del luogo	p. 300
2.4.1.	<i>Il Monastero: l'istituzione, l'edificio, le monache</i>	p. 301
2.4.2.	<i>Il Monastero nell'urbanistica comasca</i>	p. 304
2.5.	Chiese e conventi francescani a Como	p. 312
2.6.	Sant'Orsola e San Vitale: arte e storia nelle chiese fuori le mura di Como	p. 317
2.6.1.	<i>La chiesa di Sant'Orsola. Architettura e insediamento urbanistico</i>	p. 317
2.6.1.1.	<i>Gli affreschi seicenteschi</i>	p. 319
2.6.1.2.	<i>Documenti per la datazione e la committenza</i>	p. 320
2.6.1.3.	<i>L'ancona e la pala dell'altare maggiore</i>	p. 322
2.6.1.4.	<i>La cappella della Beata Vergine Maria</i>	p. 323
2.6.1.5.	<i>La cappella di San Francesco</i>	p. 325
2.6.2.	<i>Il ciclo di affreschi della Confraternita di San Pietro in San Vitale</i>	p. 328
2.6.3.	<i>L'ex – chiesa di San Francesco</i>	p. 329
2.6.4.	<i>La chiesa della Santissima Trinità</i>	p. 329
2.6.5.	<i>Il santuario del Sacro Cuore</i>	p. 330
2.7.	Giardini monastici e prospettive barocche tra sacro e profano	p. 330
2.8.	Una civiltà di ville e giardini	
2.8.1.	<i>Oltre la città murata</i>	p. 333
2.8.2.	<i>La verifica censuaria</i>	p. 337
2.8.3.	<i>Soluzioni d'ambiente: fra utilità e diletto</i>	p. 339
2.8.4.	<i>Ville e giardini per il territorio, tra salubrità e decoro: il ruolo del conte Giambattista Giovio, funzionario illuminato</i>	p. 343
2.8.5.	<i>Ville e giardini degni di sovrani</i>	p. 350
3.	Como tra eclettismo e razionalismo (a cura di Alberto Longatti)	
3.1.	Volto e maschere della città	p. 362
3.2.	Il Foro neoantico attorno al Duomo	p. 363
3.3.	Nel segno della Belle Epoque	p. 370
3.4.	La crisi del sistema eclettico	p. 373
3.5.	Restauro o rifacimento?	p. 384
3.6.	La resistibile ascesa razionalista	p. 386
3.7.	Prima e dopo il piccone	p. 390
3.8.	Fine e recupero di un mito	p. 392

Parte IV
La caratterizzazione del patrimonio edilizio esistente

- 1. L'evoluzione e le condizioni attuali dell'armatura insediativa**
(a cura di Alberto Benedetti, Giorgio Graj, Massimo Rossati)
- 1.1. Multiple Centrality Assessment e Space Syntax: le network analysis nell'area urbana comasca p. 399
- 1.1.1. *L'indice sintetico di propensione alla centralità (I_{pc})* p. 419
- 1.1.2. *Le endocentralità rilevate e l'indice dell'intensità d'interazione del network stradale* p. 419
- 1.1.3. *La distribuzione dei land uses e l'indice dell'intensità di vitalità funzionale* p. 429
- 1.1.4. *Il momento sintetico: la propensione alla centralità* p. 439
- 1.1.5. *Il momento sintetico: l'instabilità delle tipologie d'uso in atto* p. 452
- 1.1.6. *Il momento sintetico: l'intensità della pressione antropica (I_{pa})* p. 461
- 1.1.7. *Il momento sintetico: il valore del contesto urbano (I_{ril})* p. 468
- 1.2. I risultati dell'analisi urbanistica sulle sezioni censuarie dell'armatura urbana p. 473
- 1.2.1. *La densità edilizia stimata per sezioni censuarie* p. 478
- 1.2.2. *La densità residenziale stimata per sezioni censuarie* p. 483
- 1.2.3. *I caratteri medi e prevalenti per sezioni censuarie* p. 489
- 1.2.4. *Il grado di uniformità per sezioni censuarie* p. 492
- 1.3. I bacini urbani a differenziati gradi d'intervenibilità
- 1.3.1. *La classificazione dei fenomeni generati dalla matrice urbana* p. 498
- 1.3.2. *La carta finale d'intervenibilità negli spazi urbani* p. 519
- 2. L'evoluzione e le condizioni del centro e dei borghi storici**
(a cura di Umberto Baresi) p. 539
- 2.1. L'inquadramento del tema: una riflessione preliminare sul centro storico p. 539
- 2.2. Il processo di formazione urbana: le soglie differenziate dei differenti Piani p. 543
- 2.2.1. *Un breve riepilogo dell'evoluzione dell'insediamento comense fino al XX secolo* p. 543
- 2.2.2. *Il piano regolatore edilizio e di ampliamento, 1888* p. 544
- 2.2.3. *Il piano regolatore e di ampliamento, 1920* p. 545
- 2.2.4. *Il progetto aggiornato del Piano regolatore e di ampliamento, 1927* p. 546
- 2.2.5. *Il concorso per uno studio di massima del Piano regolatore, 1933* p. 548
- 2.2.6. *Il piano regolatore di massima edilizio e di ampliamento, 1937* p. 549
- 2.2.7. *La variante alla zonizzazione del Piano regolatore urbanistico generale, 1952* p. 551
- 2.2.8. *Il piano regolatore urbanistico generale, 1967* p. 554
- 2.2.9. *Gli studi preliminari per il piano della Città Murata, 1968* p. 555
- 2.2.10. *L'aggiornamento al Piano regolatore generale, 1969* p. 556
- 2.2.11. *La variante Città Murata, 1970* p. 557
- 2.2.12. *La variante generale, 1975* p. 565
- 2.2.13. *I piani particolareggiati dei Borghi Sant'Agostino, Porta Torre e San Rocco, 1975* p. 568
- 2.2.14. *Il piano quadro Città Murata, 1978* p. 569
- 2.2.15. *I piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, 1983* p. 570
- 2.2.16. *La variante del piano regolatore generale, 1988* p. 572
- 2.2.17. *Il piano regolatore urbanistico generale, 1993* p. 576
- 2.2.18. *Il piano regolatore urbanistico generale, 2001* p. 579
- 2.3. Le tipologie edilizie più significative per il centro storico comense p. 584
- 2.3.1. *La città murata* p. 584
- 2.3.2. *Il borgo di Porta Torre* p. 586
- 2.3.3. *I borghi di Sant'Agostino e Vico* p. 588
- 2.4. L'analisi morfologica dell'armatura urbana p. 594
- 2.4.1. *Individuazione delle condizioni insediative e modalità di intervento* p. 594

2.4.2.	<i>Indicatori utilizzabili e informazione disponibile: il trattamento geostatistico</i>	p. 595
2.5.	Dalle applicazioni geostatistiche alla formulazione di algoritmi	
2.5.1.	<i>Il primo scenario</i>	p. 641
2.5.2.	<i>Il secondo scenario</i>	p. 645
2.5.3.	<i>Il terzo scenario</i>	p. 648
2.5.4.	<i>Il quarto scenario</i>	p. 650
2.5.5.	<i>Il quinto scenario</i>	p. 652
2.5.6.	<i>Il confronto tra gli scenari elaborati</i>	p. 655
2.5.7.	<i>Lo studio delle centralità sulla convalle</i>	p. 658
2.6.	La dimensione dei profili demografici e socio/economici della convalle	p. 689
2.6.1.	<i>Le tendenze demografiche aggregate a scala comunale</i>	p. 690
2.6.2.	<i>Struttura demografica e caratteri del tessuto: instabilità, monofunzionalità, sezioni censuarie</i>	p. 695
2.6.3.	<i>La componente fisica: i caratteri del tessuto immobiliare</i>	p. 703
2.6.3.1.	<i>La prossimità ai servizi di riferimento della popolazione sensibile</i>	p. 703
2.6.3.2.	<i>Il grado d'interferenza sulle funzioni residenziali derivante dalla prossimità ad attività produttive</i>	p. 708
2.6.3.3.	<i>Il grado di centralità relativa delle pertinenze</i>	p. 710
2.6.3.4.	<i>La centralità relativa di tipo commerciale</i>	p. 710
2.6.3.5.	<i>La centralità relativa di tipo terziario (uffici e studi professionali)</i>	p. 712
2.6.3.6.	<i>La sintesi della centralità commerciale e terziario/professionale</i>	p. 713
2.6.4.	<i>La riconduzione degli esiti alle pertinenze edilizie della convalle</i>	p. 713
2.6.5.	<i>Il confronto tra dinamiche demografiche e tendenze socio/economiche: i bacini di intervenibilità</i>	p. 724
2.7.	La sintesi delle indagini operate sulla convalle: la carta dell'intervenibilità sulle pertinenze	p. 741
2.7.1.	<i>Dall'indagine sullo stato della convalle all'identificazione dei nuclei di antica formazione</i>	p. 741
2.7.2.	<i>Il sesto scenario</i>	p. 742
2.7.3.	<i>La carta dell'intervenibilità sulle pertinenze interne alla convalle</i>	p. 746
2.7.4.	<i>La modifica del perimetro storico, in sostituzione delle zone A1 del vigente Prg</i>	p. 749

Parte V

La caratterizzazione delle risorse agricole e del quadro ambientale nello spazio comasco

(a cura di *Claudio Febelli* – *Cooperativa Rea*,

con un contributo specifico di *Marco Cantini* – Provincia di Como per la parte faunistica)

1.	L'assetto delle risorse agricole e del quadro ambientale nello spazio comasco	
1.1.	Le attività agricole	p. 754
1.1.1.	<i>Il paesaggio agrario</i>	p. 762
1.1.2.	<i>L'uso storico dei suoli agricoli</i>	p. 770
1.1.3.	<i>Il complesso delle cascine e le attuali funzioni</i>	p. 775
1.2.	Il quadro ambientale del territorio sovracomunale e locale	p. 776
1.2.1.	<i>L'uso storico del suolo</i>	p. 779
1.2.2.	<i>La rete ecologica sovracomunale e locale</i>	p. 780
1.2.3.	<i>Il quadro delle aree protette e gli indirizzi di tutela</i>	p. 783
1.2.4.	<i>La vegetazione e la fauna</i>	p. 784
1.3.	L'individuazione delle aree agricole – forestali e la loro classificazione	p. 791
1.4.	Il valore ecosistemico delle superfici non urbanizzate	p. 800
2.	La caratterizzazione degli spazi ineditati e dell'assetto agricolo	
2.1.	Le attività e il valore delle aree agricole	p. 801
2.2.	Gli ambiti non insediati da mantenere e migliorare	p. 803
2.2.1.	<i>Le aree boscate</i>	p. 804
2.2.2.	<i>Le aree agricole e gli ambiti di frangia urbana</i>	p. 804

Parte VI

La valutazione e sintesi delle limitazioni di carattere geologico e la fattibilità geologica

(a cura di Domenico D'Alessio e Anna Gentilini – Cooperativa Rea)

1.	I vincoli ambientali e il raccordo con i piani sovraordinati	
1.1.	<i>Vincoli geologici e geo – ambientali</i>	p. 809
1.1.1.	<i>Acque potabili</i>	p. 809
1.1.2.	<i>Reticolo idrografico</i>	p. 814
1.1.3.	<i>Vincoli di difesa del suolo</i>	p. 817
1.1.4.	<i>Indicazioni specifiche derivanti dal Piano territoriale del Parco Spina Verde</i>	p. 822
1.1.5.	<i>Vincoli e indicazioni derivanti dal Ptr e dal Ptcp della Provincia di Como</i>	p. 830
1.2.	<i>Le norme geologiche e geo – ambientali di carattere generale</i>	p. 832
2.	La sintesi degli elementi di pericolosità/vulnerabilità geologica	p. 840
2.1.	<i>Aree pericolose per instabilità dei versanti</i>	p. 840
2.2.	<i>Aree inserite nel Quadro del dissesto PAI e sottoposte ai vincoli dell'art.9 delle NdA PAI</i>	p. 842
2.3.	<i>Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico</i>	p. 843
2.4.	<i>Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico</i>	p. 844
2.5.	<i>Aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche</i>	p. 847
3.	La fattibilità geologica e le norme tecniche geologiche	
3.1.	<i>La costruzione della carta</i>	p. 849
3.2.	<i>Le norme tecniche geologiche</i>	p. 854

Parte VII

La sintesi del Piano delle regole

(a cura di Alberto Benedetti, Giorgio Graj, Luca Terlizzi)

0.	La costruzione dell'impianto metodologico per effettuare le scelte di Piano	p. 869
0.1.	Il percorso analitico/decisionale per l'approntamento delle scelte di Piano	p. 872
0.2.	Le applicazioni di analisi multivariata per la riduzione di complessità degli archivi informativi e per la desunzione dei bacini omogenei	p. 875
0.3.	Il momento esplorativo d'avvio del processo di Piano: i dati del complesso analitico propedeutico	p. 875
0.4.	<i>Gli stimoli strategici per l'avvio del Pgt e per la costruzione dello scenario di riferimento</i>	p. 878
0.5.	<i>Il momento classificatorio delle strutture urbane e le geografie di valore dello spazio comunale</i>	p. 890
0.6.	<i>I limiti ambientali considerati nella stima dell'indice di restrizione (cumulata) alla trasformabilità/insediabilità dei luoghi</i>	p. 906
1.	La propedeusi delle scelte: le attività ricognitive del Piano delle regole	p. 933
1.1.	Gli studi sull'assetto storico-paesaggistico: la persistenza dei segni storici e il rischio archeologico	p. 933
1.2.	L'impianto urbano esistente: l'evoluzione e le condizioni attuali dell'armatura insediativa	
1.2.1.	<i>I caratteri fisico – morfologici del tessuto esistente</i>	p. 940
1.2.2.	<i>Lo spazio insediativo consolidato e il grado d'intervenibilità</i>	p. 955
1.3.	Il patrimonio storico e i borghi antichi: la propensione al mantenimento del tessuto	p. 972
1.4.	L'impianto metodologico delle scelte di Piano	
1.4.1.	<i>Il percorso di metodo</i>	p. 997
1.4.2.	<i>Le applicazioni di analisi multivariata per la riduzione di complessità degli archivi informativi e per la desunzione dei bacini omogenei</i>	p. 1003
1.4.2.1	<i>Il momento esplorativo d'avvio del processo di Piano: i dati del complesso analitico propedeutico</i>	p. 1003
1.4.2.2	<i>Gli stimoli strategici per l'avvio del Pgt e per la costruzione dello scenario di riferimento</i>	p. 1006
1.4.2.3	<i>Il momento classificatorio delle strutture urbane e le geografie di valore dello spazio comunale</i>	p. 1018

2.	Il percorso di conformazione del regime dei suoli	p. 1029
2.1.	Gli elementi salienti dell'informazione trattata: dalla descrizione alla sintesi alla decisione	p. 1029
2.2.	La caratterizzazione delle strutture urbane e le geografie di valore dello spazio comunale	p. 1032
2.3.	Le interdipendenze dei fenomeni urbani e le ricadute sullo spazio comunale	p. 1042
3.	La conformazione dei suoli: il quadro delle nuove configurazioni d'ambito	
3.1.	La riconduzione degli esiti per ambiti: il governo dello spazio comunale	p. 1067
3.2.	La configurazione della città storica, da tramandare	p. 1070
3.3.	La configurazione della città esistente da valorizzare	p. 1074
3.4.	La configurazione della città esistente, da riqualificare	p. 1075
3.5.	La configurazione della città in divenire, da progettare	p. 1076
3.6.	La configurazione del sistema del verde	p. 1080
3.7.	I potenziali conformativi dei suoli e lo strumento urbanistico vigente: una nuova disciplina d'ambito	p. 1087
4.	Le invarianti per l'efficacia del Piano delle regole	p. 1091
4.1.	Gli esiti dell'esame paesaggistico	p. 1091
4.1.1.	<i>Le classi di sensibilità paesaggistica emerse e la congruenza con la disciplina sovraordinata</i>	p. 1095
4.1.2.	<i>Il ruolo della Commissione per il paesaggio e i criteri paesaggistici d'ambito</i>	p. 1107
4.1.2.1.	<i>Le aree di maggior connotazione paesaggistica (Molto elevata ed Elevata)</i>	p. 1108
4.1.2.2.	<i>Gli ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico e ambientale</i>	p. 1109
4.2.	Le rilevanze del tessuto urbano consolidato	p. 1111
4.2.1.	<i>I nuclei d'antica formazione</i>	p. 1112
4.2.2.	<i>I gradi d'intervenibilità edilizia sulle pertinenze interne alla convalle</i>	p. 1119
4.2.3.	<i>La modifica del perimetro storico, in sostituzione delle zone A1 del vigente Prg</i>	p. 1123
4.2.4.	<i>Gli immobili tutelati dalla disciplina sovraordinata</i>	p. 1129
4.2.5.	<i>Le aree e gli edifici a rischio</i>	p. 1133
4.2.5.1.	<i>Le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado</i>	p. 1133
4.2.5.2.	<i>Le aree e gli edifici a rischio d'incidente rilevante</i>	p. 1145
4.2.5.3.	<i>Le aree e gli edifici a rischio archeologico</i>	p. 1146
4.3.	Gli aggregati urbani in ambiti di rilevanza paesaggistico – ambientale	p. 1146
4.4.	Gli spazi non insediati	p. 1147
4.4.1.	<i>Le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche</i>	p. 1159
4.4.2.	<i>Le aree da destinare all'agricoltura e gli immobili a uso agricolo</i>	p. 1161
4.4.3.	<i>Le aree non soggette a trasformazione urbanistica</i>	p. 1166
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	p. 1167

La cartografia del Piano delle regole

1. Carta dell'assetto storico – paesaggistico
- 1.1. *Carta dei nuclei d'antica formazione*
- 1.2. *Carta dei beni ambientali e storico – artistico – monumentali oggetto di tutela*
- 1.3. *Carta dell'intervenibilità nelle pertinenze interne alla convalle*
2. Carta delle aree e degli edifici a rischio di compromissione o degrado
3. Carta degli ambiti non insediati
- 3.1. *Carta degli ambiti boscati (ex art. 142, c. 1, lett. g) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)*
- 3.2. *Carta della rilevanza delle aree agricole*
- 3.3. *Carta delle aree agricole e degli immobili a uso agricolo*
4. Carta delle aree di valore paesaggistico, ecologico e ambientale
5. Carta delle aree non soggette a trasformazione urbanistica.
6. Carta della classificazione del tessuto urbano consolidato.
7. Carta dei fattori archeologici

- 7.1. *Carta del rischio archeologico*
- 7.2. *Carta di valutazione del rischio archeologico per l'età medievale e moderna*
8. Carta dei vincoli geologici
9. Carta della sintesi geologica
10. Carta della fattibilità geologica
11. Carta del governo dei valori paesaggistici
12. Carta della classificazione funzionale della rete viaria urbana di progetto
13. Carta del grafo della rete viaria con classificazione funzionale e profondità delle fasce di rispetto
14. Carta delle fasce di rispetto delle infrastrutture di trasporto
15. Carta della conformazione dei suoli insediati

Gli allegati del Piano delle regole

Allegato 1 – *Le schede delle pertinenze storiche comprese nella convalle*

Allegato 2 – *Le schede delle pertinenze storiche fuori dalla convalle*

Allegato 3 – *Le schede di rivisitazione dei siti archeologici*

Allegato 4 – *La georeferenziazione dei siti archeologici*

Allegato 5 – *La cartografia antica dei siti archeologici*

